

Sr. No.	Recommendation	Response (Yes/No/NA)	Supporting Materials
48	Define clear timelines for processing of application for conversion of land/ change in land use (from the date of application) for land outside of industrial parks/IDC areas.	Yes	

[https://revenue.gujarat.gov.in/downloads/gr\\_01-07-08.pdf](https://revenue.gujarat.gov.in/downloads/gr_01-07-08.pdf)

જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ અંતર્ગત  
બિનખેતી પરવાનગીની કાર્યપદ્ધતિ.

ગુજરાત સરકાર,  
મહેસૂલ વિભાગ,  
કરાવ ક્રમાંક: જપવ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક  
સચિવાલય, ગાંધીનગર  
તારીખ: ૧-૭-૨૦૦૮

**વંચાણે બીધો:-**

(૧) મહેસૂલ વિભાગનો તા. ૧૭.૭.૮૦ નો કરાવ ક્રમાંક: જપવ/૧૦૦૬/૨૦૬૪/ક

**પ્રસ્તાવના:**

ખેતી વિષયક જમીનનો બિનખેતી ઉપયોગ કરવા, તે અંગેની દંડનીય કાર્યવાહી કરવા અને રૂપાંતર કર નક્કી કરવા અંગેની જોગવાઈ જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૫, ૬૫/ક, ૬૬, ૬૭ માં કરાયેલ છે. આ સંદર્ભ ખેતી વિષયક હેતુ માટે ધારણ કરાયેલ જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો ખેતી સિવાયના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી કલેક્ટર/ જિલ્લા પંચાયત પાસેથી મેળવવાની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે.

બિનખેતી પરવાનગી મેળવવાની કાર્યપદ્ધતિ વધુ ઝડપી અને સરળ બનાવવાના આશયથી રાજ્ય સરકાર પુનઃ વિચારણાના અંતે આ સાથે જોડેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ પ્રવર્તમાન કરાવોને રદ કરી ઉપર આશુખમાં વંચાણે બીધેલ કરાવની જોગવાઈઓ ચાલુ રાખી હવેથી નીચે મુજબની કાર્યપદ્ધતિ અનુસરવાનું કરાયેલ છે.

**કરાવ:**

૧. બિનખેતી પરવાનગી આપવા માટે તથા તે અંગેની દંડનીય કાર્યવાહી કરવાની,  
બિનખેતી આકાર તથા રૂપાંતર કર નક્કી કરવાની સહમ સત્તાઓ :

ક્રમ	સહમ અધિકારી	આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર
(ક)	કલેક્ટર	મહાનગરપાલિકા વિસ્તાર, શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, નોટીફાઈડ એરીયા અને કેન્ટોનમેન્ટ એરીયામાં સમાવિષ્ટ થતો વિસ્તાર તથા 'એ' તથા 'બી' કક્ષાની નગરપાલિકાઓ.
(ખ)	પ્રાન્ત અધિકારી	'સી' તથા 'ડી' કક્ષાની નગરપાલિકાઓ.
(ગ)	તાલુકા પંચાયત	છેલ્લી વસ્તી ગણતરી મુજબ રાજ્યના પાંચ હજારથી ઓછી વસ્તી ધરાવતા ગામોમાં અને ૨ (બે) એકર સુધીની જમીન મર્યાદામાં.
(ઘ)	જિલ્લા પંચાયત	ઉપર પારા (ક) (ખ) અને (ગ) માં સમાવિષ્ટ ન થયેલ ગ્રામ્ય વિસ્તાર.

૨. બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી કરવાની પધ્ધતિ :

- (ક) જમીન મહેસૂલ સંહિતા ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટેની અરજી જમીનનો કાયદેસરનો ધારણ કરનાર/ ખાતેદાર (OCCUPANT) જ કરી શકશે. કબજેદાર એકથી વધુ હોય તો તમામ કબજેદારે સંયુક્ત સહીથી અરજી કરવાની રહેશે.
- (ખ) અરજદારે નિયત નમુના (પરિશિષ્ટ-૨) માં બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટેની અરજી ૩ (ત્રણ) નકલમાં કરવાની રહેશે.
- (ગ) બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી સાથે પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવાયેલ પુરાવા રજૂ કરવા ફરજીયાત રહેશે.

ઉપર મુજબની કાર્યપધ્ધતિ કલેક્ટર, જિલ્લા વિકાસ અધિકારી, પ્રાન્ત અધિકારી, તાલુકા વિકાસ અધિકારીને અરજી કરતી વખતે અનુસરવાની રહેશે. આ પુરાવાઓ તથા પધ્ધતિ સિવાય અરજી સ્વીકારવાપાત્ર બનશે નહીં.

૩. જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ હેઠળ કરાયેલ બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી મળ્યેથી સશમ અધિકારી/કચેરીએ કરવાની થતી કાર્યવાહી :

- (ક) બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી મળ્યેથી સશમ અધિકારીએ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૩ મુજબના પુરાવાઓની ચકાસણી કરી જો અરજી સ્વીકારવાપાત્ર હોય અને અરજદારે રૂબરૂ આપેલ હોય તો આવી અરજીની પહોંચ રૂબરૂમાં અરજદારને તુરત જ પાઠવવાની રહેશે અને જો અરજી ટપાલ મારફતે મળી હોય તો દિન-૭ માં અરજદારને પહોંચ પાઠવવાની રહેશે.
- (ખ) જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ ની જોગવાઈ અન્વયે બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી અંગે સશમ અધિકારી/સત્તાએ પોતાના નિર્ણય અંગેની જાણ ત્રણ માસની વૈધાનિક સમય મર્યાદામાં અરજદારને કરવાની રહેશે. અર્થાત ત્રણ માસની સમય મર્યાદા પૂર્ણ થતાં અરજદારને ચોકકસ આધાર સાથેનો પત્ર/પ્રમાણપત્ર, મંજૂરી પત્ર કે નામંજૂરીપત્ર આપવાનો રહેશે.
- (ગ) હાલ સશમ સત્તાએ બિનખેતી પરવાનગી આપવા માટે જુદા જુદા ૧૨(બાર) જેટલા વિવિધ ખાતા/કચેરીના 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' મેળવ્યા બાદ બિનખેતી પરવાનગી આપવાનો નિર્ણય કરે છે તેને બદલે હવેથી માત્ર જમીન મહેસૂલ સંહિતા તેમજ જમીન મહેસૂલ નિયમોની જોગવાઈઓને આધિન નીચેના મુદ્દાઓ અંગે માત્ર કલેક્ટર કચેરી પાસેથી જ અભિપ્રાય મેળવી તેઓ નિર્ણય કરશે, અન્ય કચેરીઓ/ખાતાઓના અભિપ્રાય બાબતે પરિશિષ્ટ-૫ માંની કલમ (૧૮) મુજબની નોટીસ આપી તે મુજબની કાર્યવાહી સશમ સત્તાએ અનુસરવાની રહેશે.

કવેક્ટર ક્વેરીએ નીચે જણાવેલ બાબતોનો અભિપ્રાય દિન-૨૧ માં આપવાનો રહેશે.

- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીનના માલિકી હકકપણા (ટાઈટલ) બાબતે ના વાંધા પ્રમાણપત્ર આપવાની જવાબદારી મહેસૂલી સત્તાધિકારી જેવા કે કવેક્ટર, નાયબ કવેક્ટર, પ્રાન્ત અધિકારીની રહેશે.
- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીન નવી શરતની ગણતરવારા કે અન્ય કોઈ કાયદા મુજબ પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની છે કે કેમ? જો હા, તો પ્રશ્ન હેઠળની જમીનનો બિનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા માટેની કવેક્ટરશ્રીની મંજૂરીનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે કે કેમ? કવેક્ટરશ્રી વ્હારા નક્કી કરવામાં આવેલ પ્રિમિયમની રકમ જમા કરાવવામાં આવેલ છે કે કેમ?
- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીન સંપાદન હેઠળ છે?
- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીન શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા વારા હેઠળ સરકારમાં સંપ્રાપ્ત થયેલ છે કે કેમ?
- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીનના માલિકીપણા અંગે કેસ, વિવાદ કે અપીલના મુદ્દે કોઈ કાર્યવાહી ચાલુ છે કે કેમ?
- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીનમાં કોઈ સરકારી વેણું વસુલ વેવાનું બાકી છે કે કેમ?

જો નિર્દિષ્ટ કરેલ સમય મર્યાદામાં કવેક્ટર ક્વેરી તેમનો અભિપ્રાય નહીં આપે તો તેઓએ કોઈ અભિપ્રાય આપવાનો રહેતો નથી તેમ માની સજમ સત્તાએ આગળનો નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

- (વ) જે કેસમાં બિનખેતી પરવાનગી આપવાની સત્તા કવેક્ટરશ્રીની છે ત્યાં ઉપર મુજબના મુદ્દાની ચકાસણી કવેક્ટરશ્રીએ આંતરિક વ્યવસ્થાથી દિન-૨૧ માં કરી લેવાની રહેશે. ઉપરાંત જ્યાં સજમ અધિકારી તરીકે યથાપ્રસંગે મહેસૂલ વિભાગ તરફથી જિલ્લા કવેક્ટર કે પંચાયત વિભાગ તરફથી જિલ્લા વિકાસ અધિકારીએ લેન્ડ રેવન્યુ કોડ કે લેન્ડ રેવન્યુ રૂલ્સ નીચે જે બાબતો તપાસવાની છે અને જ્યાં વાંધો નથી તેના મંજૂરી હુકમમાં સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે. ઉપરાંત રાજ્ય સરકાર સિવાયના સત્તાધિકારીઓ જેમ કે રેલ્વે, ઈલેક્ટ્રીસિટી કંપની, એરોડ્રામ, ભારતીય વાયુસેના, ઓ.એન.જી.સી., કેન્દ્ર સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક ઘોષિત ઈમારત માટે કેન્દ્રીય પુરાતત્વ ખાતું, રક્ષિત વન અભ્યારણ્ય કે રાષ્ટ્રીય ઉપવન માટેની સજમ સત્તાને ઉપર મુજબ પરિશિષ્ટ-૫ ની ક્લમ ૧૮(૫) મુજબ ૨૧ દિવસમાં હકારાત્મક જવાબ આવી જાય તો તેનો મંજૂરી હુકમોમાં સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે. (જેથી બિનખેતી પરવાનગી બાદ આવા અરજદારોને બાકી રહેતા સજમ અધિકારીઓ પૈકી

કોની મંજૂરી બાકી છે અથવા તો તેના બાંધકામમાં આવી સત્તાઓના કોઈ નિયંત્રણો નહતા નથી તેની ખાતરી થઈ શકે. )

- (ચ) જે કેસમાં બિનખેતી પરવાનગી આપવાની સત્તા જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી/પ્રાન્ત અધિકારીશ્રી/તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીને છે ત્યાં અરજી મળ્યેથી દિન-૧૦માં અરજીની ચકાસણી કરીને ક્લેકટર ક્વેરીને પ્રકરણ મોકલી ઉપર મુજબના અભિપ્રાયો મેળવવાની કાર્યવાહી કરશે, ક્લેકટરશ્રીનો અભિપ્રાય મળ્યા બાદ સહમ સત્તાએ સમય મર્યાદામાં બિનખેતી પરવાનગી અંગેનો નિર્ણય કરવાનો રહેશે.
- (છ) જે વિસ્તારમાં ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની જોગવાઈ હેઠળ ટી.પી.સ્કીમ ફાઈનલ થઈ ગયેલ હોય અને ફાઈનલ પ્લોટ જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય ત્યાં પ્લાન મંજૂર કરનાર સહમ અધિકારી ધ્વારા જે અભિપ્રાયોની ચકાસણી કરવામાં આવતી હોય તે ક્વેરીના અભિપ્રાયો ક્લેકટરે મંગાવવાની જરૂર નથી. ક્લેકટરે માત્ર જમીનના ટાઈટલ્સ, નવી શરત/પ્રતિબંધિત સત્તાપ્રકારની જમીનમાં પ્રિગિયમ વસુલાત તથા વસુલ કરવાપાત્ર રૂપાંતર વેરા અને બિનખેતી આકાર નક્કી કરી આપવા અંગેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૪ જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી/તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ અનુસરવાની કાર્યપદ્ધતિ:

- (ક) જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી / તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ બિનખેતી પરવાનગીના કેસની સમગ્ર ચકાસણી કરી ક્લેકટર ક્વેરીનો અભિપ્રાય મેળવી પોતાના અભિપ્રાય સાથે કેસ જિલ્લા/તાલુકા પંચાયતની તે માટેની સહમ સત્તા સમગ્ર સમયસર રજૂ કરવાનો રહેશે.
- (ખ) જમીન મહેસૂલ સંહિતાની ક્લમ-૬૫ ની જોગવાઈ અનુસાર કોઈપણ અરજી અંગે ત્રણ માસની વૈધાનિક સમય મર્યાદામાં નિર્ણય લેવાનો રહેતો હોવાથી જિલ્લા/તાલુકા પંચાયતની સહમ સત્તા કોઈપણ કારણસર આવી અરજી ઉપર ત્રણ માસની વૈધાનિક સમય મર્યાદામાં નિર્ણય ન કરે તો તેવા કિસ્સામાં જિલ્લા વિકાસ અધિકારી/ તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી જમીન મહેસૂલ સંહિતાની ક્લમ-૬૫ ની જોગવાઈ અનુસાર અરજદારને આપોઆપ બિનખેતીની પરવાનગી મળ્યા અંગેની જાણ કરશે.
૫. બિનખેતી પરવાનગી આપતી સહમ સત્તાએ પરિશિષ્ટ-૫ માં સુચવ્યા મુજબની માર્ગદર્શક સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૬. હાલ રાજ્યના તમામ વિસ્તારો માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવાની વૈધાનિક સમય મર્યાદા મહત્તમ ત્રણ માસની નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં કાર્યપદ્ધતિમાં ઉપરની વિગતે દાખલ કરવામાં આવેલ સરળીકરણ અને બિનખેતી પરવાનગીના કામમાં ઝડપ

(ક) સમગ્ર રાજ્યમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવા માટે વધુમાં વધુ સમય મર્યાદા ૩૦ દિવસની.

(ખ) સમગ્ર રાજ્યમાં અન્ય હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવા માટે વધુમાં વધુ સમય મર્યાદા ૪૫ દિવસની.

Timeline for Change of Land Use for Industrial Purpose

આ અંગે વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, ઉપરોક્ત (ક) અને (ખ) એક વહીવટી સૂચના હોઈ આવી બિનખેતી ઉપયોગની અરજીઓનો કોઈ કિસ્સામાં ઉપર દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં નિકાલ કરવો શક્ય ન બને તો તેવા કિસ્સામાં બિનખેતી પરવાનગી આપોઆપ મળી ગયેલી ગણાશે નહીં.

૭. નકશા મંજૂર કરનાર સહમ અધિકારીશ્રી બિનખેતીની પરવાનગી વિના નકશા મંજૂર કરી શકશે, પરંતુ બિનખેતી પરવાનગી વગર આવા ભાંષકામની રજાચિક્કી આપી શકશે નહીં.
૮. બિનખેતી પરવાનગી આપનાર દરેક સહમ સત્તાએ બિનખેતી પરવાનગી આપતા હુકમની સાથે પરિશિષ્ટ-૪ અચૂકપણે જોડવાનું રહેશે અને અરજદારને પરિશિષ્ટ-૪ ની શરતોને આધિન આ મંજૂરી આપવામાં આવે છે તેવું સ્પષ્ટપણે જણાવવાનું રહેશે, તેમજ તેમાં ઉલ્લેખાયેલ શરતોનું પાલન અરજદારે કરવાનું રહેશે તે માત્રબંધો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ હુકમની અંદર કરવાનો રહેશે, અને અરજદાર તેમાંની કોઈપણ શરતનો ભંગ કરશે તો તેની સામે શરતભંગની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે તેવું પણ જણાવવાનું રહેશે.
૯. ઉપર મુજબની જોગવાઈઓ તમામ સહમ સત્તાધિકારીઓના વ્યાન ઉપર બાંધીને આ જોગવાઈઓનો રાજ્યમાં સુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.

ગુજરાતના રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,

(એસ.એસ. જોષી)

બિડાણ:- પરિશિષ્ટ-૧ થી ૫

સરકારના ઉપ સચિવ  
મહેસૂલ વિભાગ

**નકલ રવાના:**

- ❖ માન. રાજ્યપાલશ્રીના સચિવશ્રી, રાજભવન, ગાંધીનગર (પત્ર વ્યારા)
- ❖ માન. મુખ્યમંત્રીશ્રીના અગ્રસચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ માન. મંત્રીશ્રી (મહેસૂલ) ના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ તમામ માન. મંત્રીશ્રીઓના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ તમામ માન. રાજ્યકક્ષાના મંત્રીશ્રીઓના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ મુખ્ય સચિવશ્રીના નાયબસચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી, નાણા વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ અગ્રસચિવશ્રી, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ અગ્ર સચિવશ્રી, પંચાયત, ગ્રામ ગૃહનિર્માણ અને ગ્રામ વિકાસ વિભાગ, સચિવાલય.