



# જૂનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

"સ્વામીવિવેકાનંદભવન" આઝાદ ચોક જૂનાગઢ-૩૬૨૦૦૧

ફોન નં. ૦૨૮૫-૨૬૨૨૦૮૮, ફેક્સ નં. ૦૨૮૫-૨૬૫૧૫૧૦

ઈ-મેલ -municipalcorporationjund@yahoo.co.in



મુખ્ય મંત્રી

વકૂલ કુટુંબ

ONE EARTH - ONE FAMILY - ONE FUTURE

## ગુજરાત અનઅધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત, કાયદો, ૨૦૨૨ અંતર્ગત

### ---: જાહેર નોટીસ :---

રાજ્યમાં ઝડપી શહેરીકરણને કારણે શહેરી વસાહતોના કદ અને વ્યાપમાં વધારો થતાં મોટી સંખ્યામાં પરવાનગી સિવાય મકાનો બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા પરવાનગી આપવામાં આવી હોય, ત્યાં વિકાસ અને નિયંત્રણ વિનિયમોનું ઉલ્લંઘન કરીને બાંધકામ કરવામાં આવ્યા છે.

આવા મકાનોના માલિકો અને કબજેદારોને, ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ અથવા ગુજરાત નગરપાલિકા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ અથવા યથાપ્રસંગ ગુજરાત નગરરચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ હેઠળ મકાનો દુર કરવા, તોડી પાડવા અથવા તેમા ફેરફાર કરવા ફરમાવતી નોટીસો આપવામાં આવી છે. તેમ છતાં, માલિકો અને કબજેદારો, નોટીસના આદેશનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. હાલમાં ઘણા અનધિકૃત બાંધકામો છે અને ઘણા પ્લોટ/મકાનના માલિકો તેને નિયમિત કરવા માટે અગાઉના કાયદા હેઠળ અરજી કરી શક્યા નથી.

આ પરિસ્થિતિને પહોંચી વળવા માટે મોટા પ્રમાણમાં મકાનો દુર કરવા, તોડી પાડવા અથવા તેમા ફેરફાર કરવાથી, કાયદો અને વ્યવસ્થાનો પ્રશ્ન ઉભો થવાની શક્યતા છે અને જાહેર જનતાને હાડમારી થવાનો ભય છે, કારણકે મોટી સંખ્યામાં લોકો બેઘર બને અને આજીવીકાનું સાધન ગુમાવે, સમાજના સામાજીક અને આર્થિક માળખાને ખલેલ પહોંચે, જેને કારણે સમાજમાં અવ્યવસ્થા ઉભી થઈ શકે. આવી પરિસ્થિતિ નિવારવા માટે, માંડવાળ ફીની ચુકવણી કર્યેથી, રાજ્યમાંના શહેરોમાં અનધિકૃત મકાનો અને માળખાઓને નિયમિત કરવા યોગ્ય કાયદો અધિનિયમિત કરીને હસ્તક્ષેપ કરવાની સરકારને ફરજ પડેલ છે.

ઉપર્યુક્ત ઉદ્દેશો સિધ્ધ કરવા માટે નામદાર સરકારશ્રીધ્વારા ગુજરાત અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત કાયદો, ૨૦૨૨ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ છે.

આ કાયદો હેઠળ અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત ત્યારેજ કરી શકાશે જો તે અગિ સલામતીના પગલા, માળખાકીય સ્થિરતા અને રહેવાસીઓની સલામતી સાથે સુસંગત હોય. સરકાર, જાહેર હિતને ધ્યાનમાં લઈને અને માળખાકીય વિકાસ કરવા માટે, આ કાયદોથી, લોકોની પ્રતિકુળતા ઘટાડવા અને રહેવાસીઓની સલામતી સુનિશ્ચિત કરવા ઈચ્છે છે. અનધિકૃત બાંધકામને નિયમિત કરવા માટે ઠરાવેલી ફીનો માળખાકીય વિકાસ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવશે, જે મોટા પ્રમાણમાં જાહેર જનતા અને સમાજના હિત માટે સહાયરૂપ અને લાભ કારક બની રહે તેમ છે.

નામદાર ગુજરાત સરકારશ્રીધ્વારા "માલીકીને ધ્યાનમાં લીધા સિવાય, મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગના ઉપયોગ માટે પરવાનગી આપવાને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસે થી પરવાનગી મેળવી ન હોય અથવા પરવાનગી મેળવેલી હોય ત્યારે, સુસંગત કાયદા અથવા આવી પરવાનગીનું ઉલ્લંઘન કરીને વિકાસ કર્યો એવા વિકાસ" ને આ કાયદો, ૨૦૨૨ મુજબ નિયમિત કરવામાં આવશે.

#### ➤ આ કાયદો, ૨૦૨૨ ની કલમ-૮(૧) મુજબ વિકાસ કામ નિયમિત થઈ શકશે નહીં જેવા કે

- સરકારી, સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા કાયદાકીય જોગવાઈઓ હેઠળ રચાયેલ સંસ્થાની જમીનો
- સદર સંસ્થાઓ ધ્વારા ચોકકસ હેતુ માટે સંપાદન / ફાળવણી કરાયેલ જમીનો
- વિકાસ નકશામાં અથવા નગર રચના યોજનામાં સુચવેલ રસ્તામાં અથવા જાહેર રસ્તામાં આવતી જમીનો
- વિકાસ નકશામાં સુચવેલ અનામત અથવા નગર રચના યોજનાની રૂઈએ સમુચિત સત્તામંડળને મુકર કરેલ જમીનો
- જળ પ્રવાહ અને જળ સ્ત્રોત જેવા કે તળાવ, નદી, કુદરતી જળ પ્રવાહ વિગેરે
- ઓબ્નોક્ષિયસ અને હેઝાર્ડસ ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુ માટે નિયત કરાયેલ વિસ્તાર
- શૈક્ષણિક સંસ્થા સાથે જોડાયેલ રમત ગમતનું મેદાન

#### ➤ આ કાયદો, ૨૦૨૨ ની કલમ-૮(૨) મુજબ વિકાસ કામ નિયમિત થઈ શકશે નહીં જેવા કે

- જે કિસ્સામાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૧.૦ થી ઓછી હોય તેમા
- રહેણાંક સિવાયના ઉપયોગ (દા.ત. વાણીજય, શૈક્ષણિક, આરોગ્ય, ઔદ્યોગિક વિગેરે) વાળા બાંધકામોમાં સીજીડીસીઆર મુજબ મહત્તમ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કરતા ૫૦% વધારે એફ.એસ.આઈ. થતી હોય
- પ્લોટની હદથી બહાર નિકળતા પ્રોજેક્શન
- મુકર સત્તાધિકારીના મતે મળવાપાત્ર હોય તે સિવાયના ઉપયોગ કે જે આરોગ્ય માટે જોખમી હોય અથવા આરોગ્ય અને સલામતીના જોખમ તરફ દોરી જાય
- પાણી પુરવઠા, ગટર વ્યવસ્થા, પાણીના નિકાલ, ઈલેક્ટ્રિક લાઈન, ગેસ લાઈન અને જાહેર ઉપયોગી સેવાઓ ઉપર કરેલ બાંધકામ
- સરકારશ્રીધ્વારા જાહેર કરવામાં આવે તેવા અનધિકૃત બાંધકામ

#### ➤ આ કાયદો, ૨૦૨૨ ની કલમ-૮(૩) મુજબ વિકાસ કામ નિયમિત થઈ શકશે નહીં જેવા કે

- ફાયર સેફ્ટીના કાયદા મુજબ સુસંગત ન હોય તેવો અનધિકૃત વિકાસ
- સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમો મુજબ સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટીની જરૂરીયાત જળવાતી ન હોય, તેવો અનધિકૃત વિકાસ
- રેરા કાયદા હેઠળ ઠરાવેલ બિનઅધિકૃત બાંધકામ
- ગુજરાત ક્લીનીકલ એસ્ટાબ્લીશમેન્ટ કાયદા મુજબ સુસંગત ન હોય તેવા બાંધકામો

➤ સને. ૨૦૨૨ ના સપ્ટેમ્બર મહીનાની ૩૦ મી તારીખના રોજ અથવા તે પહેલા કોઈપણ સમયે થયેલ અનઅધિકૃત બાંધકામને નિયમિત કરવા માટે કાયદો, ૨૦૨૨ આરંભથી એટલે કે, તા. ૧૮/૧૦/૨૦૨૨ થી તા. ૧૬/૧૨/૨૦૨૩ સુધી મામુદતની અંદર નિયત નમુનામા ઈ-નગર પોર્ટલ ઉપર અરજી કરવાની રહેશે.

- આ કાયદો, ૨૦૨૨ ની કલમ-૧૦ મુજબ વિકાસ કામ નિયમિત થઈ શકશે જેવા કે માર્જીનમાં બાંધકામ, બાંધકામ ક્ષેત્રફળમાં વધારો, મકાનની ઉંચાઈમાં ફેરફાર, વપરાશ ફેર, કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ, કર્વડ પ્રોજેક્શન, પાર્કિંગમાં બાંધકામ (ફક્ત ૫૦%), સેનિટરી સુવિધાવિગેરે
- બિનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમબદ્ધ કરવા માટે ફીનો દર

#### એ. પાર્કિંગ સિવાયના હેતુઓ માટે

બિનઅધિકૃત બાંધકામનો કુલ વિસ્તાર		ફી નો દર
૧		૨
૧	૫૦ ચો.મી. સુધી	રૂ. ૩,૦૦૦/-
૨	૫૦ ચો.મી થી ૧૦૦ ચો.મી. સુધી	રૂ. ૩,૦૦૦/- + રૂ. ૩,૦૦૦/-
૩	૧૦૦ ચો.મી. થી ૨૦૦ ચો.મી. સુધી	રૂ. ૬,૦૦૦/- + રૂ. ૬,૦૦૦/-
૪	૨૦૦ ચો.મી. થી ૩૦૦ ચો.મી. સુધી	રૂ. ૧૨,૦૦૦/- + રૂ. ૬,૦૦૦/-
૫	૩૦૦ ચો.મી. થી વધુ	રૂ. ૧૮,૦૦૦/- + રૂ. ૧૫૦/-દર ચો.મી. (૩૦૦ ચો.મી. થી વધુના ક્ષેત્રફળ માટે)

એ. કોલમ ૧ માનો આંકડો તમામ માળ પરનો કુલ અનઅધિકૃત બાંધકામ (બિલ્ટ-અપ) વિસ્તાર છે.  
 બી. ઉપરના દરો માત્ર રહેણાંક ઉપયોગ માટે જ લાગુ પડશે  
 સી. ઉપયોગના ફેરફાર ના સંદર્ભમાં અને રહેણાંક ઉપયોગ સિવાયના અન્ય ઉપયોગ માટે, ઉપર જણાવ્યા મુજબના ભમણા દરો લાગુ પડશે.  
 ડી. કોમન પ્લોટમાં અનઅધિકૃત બાંધકામ બાબતે-અનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા માટે સોસાયટીના પ્લોટના માલીકો અથવા કબજેદારોની કોમન ઉપયોગ માટે સહમતી જરૂરી છે.  
 ઈ. અપુરતુ સેનિટરી સુવિધાઓના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત ફી ઉપરાંત રૂ. ૭,૫૦૦/- ચુકવવાનું રહેશે.

#### બી. પાર્કિંગના હેતુઓ માટે

વિગત		ફી નો દર
૧		૨
૧	રહેણાંક માટે ખુટતી પાર્કિંગ જગ્યા	જંત્રી ના ૧૫%
૨	રહેણાંક સિવાયના હેતુ માટે ખુટતી પાર્કિંગ જગ્યા	જંત્રી ના ૩૦%

કાયદો, ૨૦૨૨ ની કલમ-૫ મુજબ સને. ૨૦૨૨ ના સપ્ટેમ્બર મહીનાની ૩૦ મી તારીખના રોજ અથવા તે પહેલા કોઈપણ સમયે અનઅધિકૃત વિકાસ કર્યો હોય તેવા માલિક અથવા કબજા ધરાવનારને સ્થાવર મિલકત (નિયમિત અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ હોય તે સિવાય સુસંગત કાયદા હેઠળ તે દુર કરવા અથવા તોડી પાડવા અથવા તેમા ફેરફાર કરવા ફરમાવતી નોટીસ આપવામાં આવી હોય અથવા કોઈ હુકમ કરવામાં આવ્યો હોય અથવા નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હોય તો આવી નોટીસ, હુકમ અથવા નિર્ણય કાયદો, ૨૦૨૨ ની કલમ-૬ ની પેટા કલમ-(૨) હેઠળ ફરીથી અમલમાં લાવવામાં આવે તે સિવાય અને ત્યાં સુધી મુલતવી રાખેલા હોવાનું ગણાશે.

આમ સમય મર્યાદામાં ઈ-નગર પોર્ટલ ઉપર અનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા અંગે અરજી કરી નામદાર સરકારશ્રીના કાયદો, ૨૦૨૨ મુજબ અનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા મહત્તમ લાભ લેવા જાહેર જનતાને વિનંતી છે. તથા આ અંગેની માહિતી જુનાગઢ મહાનગરપાલિકા કચેરીમાં વિનામુલ્યે ઉપલબ્ધ કરાવવા વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે.

ગુજરાત રેગ્યુલેટરી એન્ડ અનઓથોરાઈઝડ ડેવલોપમેન્ટ ઓર્ડિનન્સ, ૨૦૨૨ તથા ગુજરાત રેગ્યુલેટરી એન્ડ અનઓથોરાઈઝડ ડેવલોપમેન્ટ રૂલ્સ, ૨૦૨૨ જુનાગઢ મહાનગરપાલિકાની વેબસાઈટ પર જોવા મળશે.

અનઅધિકૃત બાંધકામો નિયમિત કરવાની અરજીની મુદત તા. ૧૬/૧૨/૨૦૨૨ ઉબાદ સુસંગત કાયદા હેઠળ તે દુર કરવા અથવા તોડી પાડવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવા ફરમાવતી નોટીસ આપવામાં આવી હોય અથવા કોઈ હુકમ કરવામાં આવ્યો હોય અથવા કોઈ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હોય તો આવી નોટીસ, હુકમ અથવા નિર્ણય ફરીથી અમલી કરવામાં આવશે તથા આવા અનઅધિકૃત વિકાસ, સુસંગત કાયદા મુજબ દુર કરવાને પાત્ર થશે.

#### અરજી કરવાની પ્રક્રિયા ઓનલાઈન

- ઈ-નગર પોર્ટલ :- <https://enagar.gujarat.gov.in>
- ઈ-નગરમાં લોગઈન કર્યા બાદ અરજી પત્રક અને તેને આનુસંગિક દસ્તાવેજો અને પુરાવા ઓનલાઈન અપલોડ કરવા.
- તમામ પ્રકારના નાણાંનું ચુકવણુ પોર્ટલ મારફતે કરી શકાશે.

#### અરજી સાથે આપવાના થતા દસ્તાવેજી પુરાવા નકશાની વિગત

##### (ફોર્મ-એ મુજબ)

- (૧) બિલ્ડીંગ યુનિટમાં એક થી વધારે અનઅધિકૃત વિકાસ હોય તો દરેક માલિક / કબજેદાર ધ્વારા અનઅધિકૃત બાંધકામ માટે અલગ અરજી કરવાની રહેશે.
- (૨) મંજૂર પ્લાનની નકલ (રજીસ્ટર આર્કિટેક્ટ અથવા એન્જીનિયર ધ્વારા સર્ટીફાઈડ)
- (૩) રજીસ્ટર આર્કિટેક્ટ અથવા એન્જીનિયર ધ્વારા બનાવેલ લે-આઉટ પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન
- (૪) સ્ટ્રક્ચર એન્જીનિયર ધ્વારા સર્ટીફાઈડ સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ (ફોર્મ-એફ) (૧૨૫.૦૦ ચો.મી. રહેણાંક બાંધકામ ક્ષેત્રફળ સિવાય)
- (૫) ફાયર એન.ઓ.સી.
- (૬) ડીમાન્ડ નોટીસ ઓફ પ્રોપર્ટી ટેક્સ
- (૭) પ્રોપર્ટી ટેક્સ ચુકવ્યાની રીસીપ્ટ
- (૮) સોસાયટીનું એન.ઓ.સી.
- (૯) ગુજરાત રેરા ઓથોરીટી તથા ગુજરાત કલેનીકલ એસ્ટાબ્લીસમેન્ટ (રજીસ્ટ્રેશન અને રેગ્યુલેશન) એક્ટ-૨૦૨૧ ની નોટીસ મળેલ નથી તે મુજબનું બાહેધરી પત્રક

