ગુજરાત અનધિકૃત વિકાસ નિયમિત કરવા અંગેનો વટહુકમ-૨૦૨૨

તા.૦૯/૧૧/૨૦૨૨

મહામહીમ રાજ્યપાલ શ્રી ની તા.૧૬/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ મંજૂરી મળેલ

ગુજરાત રેગ્યુલરાઈઝેશન ઑફ અનઓથોરાઈઝ્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓર્ડીનન્સ –૨૦૨૨

ગુજરત રેગ્યુલરાઈઝેશન ઑફ અનઓથોરાઈઝ્ડ ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ –૨૦૨૨

રેગ્યુલરાઈઝેશન કરવા માટે ફી નો દર

તા. ૧૭/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રસિધ્ધ થયા તે જ દિવસ થી અમલમાં

આ વટહુકમ શા માટે ?

- રાજ્યમાં ઝડપી શહેરીકરણને કારણે શહેરી વસાહતો અને તેના કદમાં વધારો થવાના પરિણામે મોટી સંખ્યામાં ઇમારતો પરવાનગી વિના બાંધવામાં આવી છે અથવા જ્યાં પરવાનગી આપવામાં આવી હોય, ત્યાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરીને બાંધવા/ઉપયોગ કરવામાં આવી રહેલ છે.
- મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૪૯ અથવા નગરપાલિકા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ અથવા ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળ આવી ઈમારતોના માલિકો અને કબજેદારોને નોટિસ આપવામાં આવી છે, પરંતુ માલિકો અને કબજેદારો નોટિસની માંગણીનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે.

આ વટહુકમ શા માટે ?

- જાણે અજાણ્યે રહેણાંક કે વેપાર ધંધાની જરૂરીયાતોને ધ્યાને લઇને નિયમો વિરૂધ્ધ બાંધકામો/ઉપયોગ શરૂ કરેલ છે. એક અંદાજે આ પ્રકારના બાંધકામોની સંખ્યા ઘણી મોટી છે. તેમજ આવી મિલ્કતોમા લોકોનું નાણાંકીય રોકાણ છે.
- સેમ્પલ સર્વેમાં પ્રાપ્ત થયેલ વિગતો મુજબ મહત્વ પુર્ણ પેરામીટર જેવાકે, પાર્કીંગ, માર્જીન વિગેરેમાં નિયમ ભંગ થયાનું ધ્યાને આવેલ.
- આવી પરિસ્થિતીને પહોચી વળવા રાજ્યમાં વર્ષ ૨૦૦૧ અને ૨૦૧૧ માં બિનઅધિકૃત બાંધકામોને નિયમીત કરવા માટેના અધિનિયમ લાગુ કરવામાં આવેલ તેમ છતા મોટા પ્રમાણમાં આ પ્રકારનાં બાંધકામો નિયમીત થયેલ ન હતા. જેથી ઇચ્છનીય પરીણામ પ્રાપ્ત થયા નહતા. અને બી.યુ. પરવાનગી પણ મેળવી શક્યા ન હતા.

આ વટહુકમ શા માટે ?

- બિનઅધિકૃત બાંધકામોને તોડી પાડવા કે તેને હટાવવાથી ખુબ મોટી જન સંખ્યાને આર્થિક અસર થાય અને સામાજીક આરાજકતા ઉભી થવા જેવી પરિસ્થિતીનું નિર્માણ થાય જેને ટાળવા માટે રાજ્યમા આવા બિનઅધિકૃત બાંધકામોને કમ્પાઉન્ડીંગ ફી વસુલીને નિયમીત કરવા અનિવાર્ય બની ગયેલ છે.

ક્યારથી અમલમાં આવશે ?

- તારીખ ૧/૧૦/૨૦૨૨ પહેલાના બાંધકામોને લાગુ પડશે.
- ઓનલાઇન અરજી કરવાની / ફી ભરવાની / મંજુરી / ના-મંજુરીના હુકમની પ્રકીયા e-nagar પર ઉપલબ્ધ રહેશે.

  https://enagar.gujarat.gov.in/
- રૂબરૂ અરજી સ્વિકારવાની રહેશે નહી.

કોને લાગુ પડશે

- <u>રાજયની તમામ</u>
  - મહાનગરપાલિકાઓ
  - શહેરી વિકાસ સત્તામંડળો
  - મુકરર કરાયેલ વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળો
  - નગરપાલિકાઓ

- જે બિનઅધિકૃત બાંધકામો દુર કરવા માટે <u>તા.30/0૯/૨૦૨૨</u> કે તેની પહેલા પાઠવેલ નોટીસ કે હુકમ જારી કરવામાં આવેલ હોય અથવા તો તે દુર કરવા કે તોડી પાડવા માટે નિર્ણય લેવાયેલ હોય, તે બાબતોએ આ ધારો અમલમાં આવ્યેથી તે કાર્યવાહી અન્વયે અન્ય હુકમો ન થાય ત્યાં સુધી મોકુફ રાખવાની રહેશે. (કલમ ૫)

- રેરા કાયદા હેઠળ અપાયેલ નોટીસ/ હુકમ વાળા કોઈપણ બિનધિકૃત બાંધકામ નિયમીત થઈ શકશે નહી.(કલમ ૫)

દૈનિક વર્તમાનપત્રમાં જાહેરાત (નિયમ-૩)

- વટહુકમના ઉદ્દેશો જાહેરજનતાને સમજાવવા અને સભાનતા લાવવા તેમજ જાહેરજનતાને આ કાયદાનો લાભ લેવા માટે જાણકારી આપવા ઓછમાં ઓછા ૦૨ ગુજરાતી દૈનિક વર્તમાન પત્રોમાં જાહેરાત આપવાની રહેશે.

દૈનિક વર્તમાનપત્રમાં જાહેરાત (નિયમ-3)

<u>મુકરર સત્તાધિકારીએ જાહેર જનતાને જણાવવાની વિગતો</u>

- અરજી કરવાની પધ્ધતિ, અરજી કરવાનો સમયગાળો
- સામાન્ય વિકાસ વિનિયંત્રણોની મહત્વની જોગવાઇઓ, જેના દ્વારા જાહેરજનતા જાણી શકે કે તેમની ઇમારતમાં કેટલુ નિયમ વિરૂધ્ધનું બાંધકામ થયેલ છે.
- માલિક અથવા કબ્જેદાર દ્વારા અનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમબધ્ધ કરવાની કાર્યવાહીમાં નિષ્ફળ જાય તો, થનાર શિક્ષાત્મક કાર્યવાહીની જાણકારી

શું નિયમિત થઇ શકશે. (કલમ ૧૦)

1. માર્જિન
2. બીલ્ટઅપ
3. મકાનની ઊંચાઈ
4. ઉપયોગમાં ફેરફાર
5. કવર્ડ પ્રોજેક્શન
6. પાર્કિંગ (ફકત ૫૦% માટે ફી લઈ નિયમબધ્ધ થઇ શકશે)
7. સેનિટરી સુવિધા
8. કોમન પ્લોટ (૫૦ % કવરેજની મર્યાદાને આધીન અને માત્ર મળવાપાત્ર ઉપયોગ)
9. સરકાર નિયત કરે તે -

શુ નિયમિત થઇ શકશે નહી (કલમ ૮(૨))

નીચેની જમીનોમાં થયેલ વિકાસ કામ **નિયમિત** થઇ શકશે નહીં.

a) જે કિસ્સામાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. ૧.૦ થી ઓછી હોય તેમાં

b) રહેણાંક સિવાયના ઉપયોગ(દા.ત. વાણીજય, શૈક્ષણીક, આરોગ્ય, ઔઘોગીક વિગેરે) વાળા બાંધકામોમાં સીજીડીસીઆર મુજબ મહત્તમ મળવાપાત્ર FSI કરતા ૫૦ % વધારે FSI થતી હોય

c) પ્લોટની હદથી બહાર નિકળતા પ્રોજેકશન

d) મુકરર સત્તાધિકારીના મતે મળવાપાત્ર હોય તે સિવાયના ઉપયોગ કે જે આરોગ્ય માટે જોખમી હોય અથવા આરોગ્ય અને સલામતીના જોખમ તરફ દોરી જાય

e) પાણી પુરવઠા, ગટર વ્યવસ્થા, પાણીના નિકાલ, ઇલેકટ્રીક લાઇન, ગેસ લાઇન અને જાહેરઉપયોગી સેવાઓ ઉપર કરેલ બાંધકામ

f) સરકારશ્રી દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે તેવા અનધિકૃત બાંધકામ

શુ નિયમિત થઇ શકશે નહી (કલમ ૮(૧))

નીચેની જમીનોમાં થયેલ વિકાસ કામ **નિયમિત** થઇ શકશે નહીં.

a) સરકારી, સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા કાયદાકીય જોગવાઇઓ હેઠળ રચાયેલ સંસ્થાની જમીનો

b) સદર સંસ્થાઓ દ્વારા ચોકકસ હેતુ માટે સંપાદન / ફાળવણી કરાયેલ જમીનો

c) વિકાસ નકશામાં અથવા નગર રચના યોજનામાં સુચવેલ રસ્તામાં અથવા જાહેર રસ્તામાં આવતી જમીનો

d) વિકાસ નકશામાં સુચવેલ અનામત અથવા નગર રચના યોજનાની રૂઇએ સમુચિત સત્તામંડળને મુકરર કરેલ જમીનો

e) જળ પ્રવાહ અને જળ સ્ત્રોત જેવા કે તળાવ, નદી, કુદરતી જળપ્રવાહ વિગેરે

f) ઓબ્નોક્ષિયસ અને હેઝાર્ડસ ઔધોગિક વિકાસના હેતુ માટે નિયત કરાયેલ વિસ્તાર

g) શૈક્ષણિક સંસ્થા સાથે જોડાયેલ રમત ગમત નું મેદાન.

શુ નિયમિત થઇ શકશે નહી (કલમ ૮(3))

નીચેની જમીનોમાં થયેલ વિકાસ કામ નિયમિત થઇ શકશે નહીં.

a) ફાયર સેફટીના કાયદા મુજબ સુસંગત ન હોય તેવો અનધિકૃત વિકાસ

b) સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમો મુજબ સ્ટ્રકચરલ સ્ટેબીલીટી ની જરૂરીયાત જળવાતી ન હોય,તેવો અનધિકૃત વિકાસ

c) રેરા કાયદા હેઠળ ઠરાવેલ બિનઅધિકૃત બાંધકામ

d) ગુજરાત કલીનીકલ એસ્ટાબ્લીશમેન્ટ કાયદા મુજબ સુસંગત ન હોય તેવા બાંધકામો

શુ નિયમિત થઇ શકશે નહી (નિયમ ૮(૧)(૨))

- ઓબ્નોક્ષીયસ અને હેઝાર્ડસ ઇન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોનમા ઉપયોગો મળવાપાત્ર ન થતો હોય તેવા બાંધકામ.
- ઓબ્નોક્ષીયસ અને હેઝાર્ડસ ઉપયોગ મળવાપાત્ર થતો ના હોય તેવા અન્ય ઝોનમા ઓબ્નોક્ષીયસ અને હેઝાર્ડસ બિલ્ડીંગ અથવા તેના માટે બાંધકામનો કોઇ ભાગ ઉપયોગ થતો હોય તેવા બાંધકામ.
- હેઝાર્ડસ બાંધકામો કે જેમાં રેડીઓ એક્ટીવ પદાર્થોનો સંગ્રહ, હેન્ડલિંગ, ઉત્પાદન અથવા તેના પર પ્રક્રિયાઓ કરવામાં આવતી હોય, અતિ જ્વલનશીલ અથવા વિસ્ફોટક સામગ્રી અથવા ઉત્પાદનો કે જે અત્યંત ઝડપી અને/અથવા ઝેરી ધૂમાડો ફેલાવતા હોય અથવા વિસ્ફોટક હોય.

શુ નિયમિત થઇ શકશે નહી (નિયમ ૮(૧)(૨))

- સ્મશાન, કબ્રસ્તાન, દફનાવવા માટેની જગ્યાઓમાં કરેલ બાંધકામ
- નાટય અને સિનેમા ગૃહો, ઓડીટોરીયમ, એક્ઝિબીશન હોલ, મેરેજ હોલ, સ્કેટીંગ રીંગ, જિમ્નેશીયા, સ્ટેડીયા, ડાન્સ હોલ, કલબ, જાહેર જનતા માટે માર્ગ, હવાઇ અને દરીયાઇ વાહન વ્યવહાર માટેના સ્ટેશનો માટેના ઉપયોગમાં લેવાતી હોય તેવી ઇમારતોમાં પાર્કિંગના નિયમોનું ઉલ્લઘન થતું હશે તો, કોઇપણ પ્રકારનો અનધિકૃત વિકાસ નિયમબધ્ધ કરી શકાશે નહીં.

શુ નિયમિત થઇ શકશે નહી (નિયમ ૮(૩))

- **નિર્દિષ્ટ સત્તામંડળ દ્વારા નીચે જણાવેલ જોગવાઇઓ સાથે સુસંગત ન હોઇ તેવા કિસ્સાઓમાં અનધિકૃત વિકાસ નિયમિત થઇ શકશે નહીં**
  - **a) રાજ્ય સરકાર કે પંચાયત દ્વારા ઠરવવામાં આવેલ વર્ગીકૃત રસ્તાઓની બાંધકામ રેખા અને નિયંત્રણ રેખાથી નિયંત્રિત થતા બાંધકામો**
  - **b) પેટ્રોલીયમ પાઇપ લાઇન્સ (જમીન વપરાશી હકક સંપાદન) એકટ,૧૯૬૨ હેઠળ જેનો વપરાશી હક મેળવેલ હોય**
  - **c) ઇન્ડીયન ઓઇલ અને માઇન્સ રેગ્યુલેશન ૧૯૩૩ ની જોગવાઇઓ હેઠળ ONGC દ્વારા સ્થાપિત તેલના કુવાઓની લાગુની જમીનોમાં નિયંત્રિત વિકાસ**

શુ નિયમિત થઇ શકશે નહી (નિયમ ૮(૩))

d) ઇન્ડીયન ઇલેકટ્રીસીટી રૂલ્સ, ૧૯૫૬ ની જોગવાઇઓ હેઠળ સ્થપાયેલ પાવર કંપનીની ગ્રીડ લાઇનથી લાગુમાં નિયંત્રિત વિકાસ,

e) નાગરીક ઉડ્ડયન મંત્રાલય, ભારત સરકાર દ્વારા એરપોર્ટની ફનેલમાં નિયંત્રિત વિકાસ,

f) રેલ્વે ઓથોરીટી દ્વારા થયેલ સ્થાયી હુકમો /સુચનાઓ મુજબ નિયંત્રિત રેલ્વે હદની નજીકનો વિકાસ,

g) સંબંધિત કાયદા હેઠળ સંરક્ષિત અને સાચવવા પાત્ર સ્મારકની લાગુમાં થયેલ વિકાસ

h) કોસ્ટલ રેગ્યુલેશન ઝોનની માર્ગદર્શિકા મુજબની જોગવાઇઓ સાથે સુસંગત ન હોય તેવો નિયંત્રિત વિકાસ

શુ નિયમિત થઇ શકશે નહી (નિયમ ૮(૪))

- **રસ્તાની પહોળાઈ અથવા CGDCR ની જોગવાઇ મુજબ સેટ બેક ના ભંગના કિસામા કોઈપણ અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવામાં આવશે નહીં.**
  - **જે કીસ્સામાં રસ્તાની પહોળાઇ જળવાયેલ ન હોય તેવા કિસ્સામાં રસ્તાની સેન્ટર લાઇનથી રસ્તાની પહોળાઈથી અડધુ અંતર જાળવી અથવા CGDCR ની જોગવાઇ મુજબ સેટબેક છોડી પ્લોટમા કપાત કરી બાંધકામ નિયમિત કરવામાં આવશે.**
  - **ડેઝીગ્નેટેડ ઓથોરીટી ઉપર મુજબની બાબતે CGDCR ની જોગવાઇમા છુટછાટ આપી શકશે પરંતુ કોઇપણ કીસ્સામાં રસ્તાની પહોળાઈ ૪.૫ મી થી ઓછી થઈ શકશે નહી.**

નોંધ: ઉપરોક્ત બાબત ફક્ત આંતરીક રસ્તાને લાગુ પડે છે. જાહેર રસ્તાને લાગુ પડતી નથી.

શુ નિયમિત થઇ શકશે નહી

કલમ ૧૦(૭) અને (નિયમ ૫)

- નિયત પાર્કીંગની જોગવાઇ પૈકી ૫૦% પાર્કીંગ માલીક / કબ્જેદારે જે તે સ્થળે પ્રથમ પુરી પાડવાની રહેશે.
- જે કિસ્સામાં સ્થળ પર પાર્કીંગ શકય નથી તેમાં નિર્દિષ્ટ સત્તામંડળે નિયત ફોર્મ માં હુકમ કરી, આવી સુવિધા ૫૦૦મી.ની ત્રિજયામાં યથાયોગ્ય જગ્યાએ હુકમ કર્યાના ૦૩ માસમાં, પૂરી પાડવા માલીક / કબ્જેદારને જણાવશે.
- માલીક / કબ્જેદાર દ્વારા હુકમ મુજબ ૫૦૦મી.ની ત્રિજયામાં પુરૂ પાડવામાં આવેલ ૫૦% પાર્કિંગનો કોમ્પ્લાયંસ રિપોર્ટ રજુ કરશે.
- બાકીના ૫૦% ખુટતા પાર્કીંગ માટે નિયત ફી લઇ નિયમીત કરી શકાશે.
- અપીલ અંગેની જોગવાઇ નથી.

આગ સલામતી માટેના પગલા

- મુકરર સત્તાધિકારીએ, અનધિકૃત વિકાસ નિયમિત કરવા બાબતે નિયત ફોર્મ મુજબનો હુકમ કરતા પહેલા, અધિનિયમ ની કલમ-૮ની પેટા કલમ-3ની જોગવાઇઓ ધ્યાને લેવાની રહેશે
- ફોર્મ – જી મુજબ પ્રમાણપત્ર રજુ કરવાનું રહેશે.

આંતરમાળખાકીય સવલત વિકાસ ભંડોળ

કલમ (૧૩) અને નિયમ (૧૦)

- અનધિકૃત બાંધકામ નિયમબધ્ધ કરવા અંગેની કાર્યવાહી દરમ્યાન મળતી તમામ પ્રકારની ફી થી એકત્ર થતી રકમ "આંતરમાળખાકીય સવલત વિકાસ ભંડોળ" **(**Infrastructure Development Fund**)** તરીકે રખાશે.
- આંતરમાળખાકીય સવલત વિકાસ ભંડોળની રકમનો ઉપયોગ -
  - આંતરમાળખાકીય સવલતો સુસજ્જ કરવા,
  - ફાયર સેફ્ટી સવલતો ઉભી કરવા
  - પાર્કીંગની જોગવાઇ કરવા
  - પર્યાવરણ સુધારણા
  - વિગેરે

ભવિષ્યમાં રાખવાની થતી તકેદારી કલમ ૧૬ (૩)

- શ.વિ.અને શ.ગૃ.નિ.વિ.ના તા.૨/૧૧/૨૦૨૨ ના હુકમ.
- અધિનિયમની કલમ-૧૬ (૩) મુજબ, જે તે મહાનગરપાલિકા/ સત્તામંડળ/ નગરપાલિકાની હદમાં આવતા વિસ્તારોના અલગ-અલગ ભાગો માટે જે તે સત્તાધિકારી અનઅધિકૃત વિકાસને અટકાવવા માટે જરૂરી વ્યવસ્થા કરશે અને જો કોઇ અનઅધિકૃત બાંધકામ થશે તો સંબંધિત અધિકારી/કર્મચારી, ડેવલોપરની જવાબદારી જે તે સત્તાધિકારી નકકી કરશે અને યોગ્ય પગલા લેશે.

ઉત્પન્ન થતી જવાબદારીઓ નિયમ (૧૩)

- કોઇપણ માલીક અથવા કબ્જેદાર દ્વારા અનધિકૃત બાંધકામ નિયમબધ્ધ કરવા બાબતે, અનધિકૃત બાંધકામમાં કોઇપણ ફેરફાર, સુધારા-વધારા કે ઉમેરો કરવામાં આવતો હોય, ત્યારે આવા બાંધકામથી કોઇપણ અંદરના અથવા આજુબાજુના વિસ્તારને કોઇપણ પ્રકારની હાની અથવા ઇજા અથવા નુકશાન માટે સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે અને આ બાબતોએ મુકરર સત્તાધિકારીની કોઇ જ જવાબદારી ઘડી શકાશે નહીં.
- રજુ કરેલ કોઇપણ સ્ટેટમેન્ટ, દસ્તાવેજ, સ્ટ્રકચરલ રીપોર્ટ, સ્ટ્રકચરલ ડ્રોઇંગની સ્વિકૃતીથી અનધિકૃત બાંધકામ નિયમિત થઇ જશે તેવો કોઇ પણ પ્રકારે મતલબ થશે નહીં. માલીક અથવા કબ્જેદાર, ઇજનેર અથવા આર્કીટેકટ અને સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઇનર તેમની કોઇપણ જવાબદારીઓમાંથી સંબંધિત કાયદા હેઠળ પુરી કરવાની થતી જવાબદારીઓ અને સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમોમાં સુચવ્યા મુજબની જવાબદારીઓમાંથી છટકી શકશે નહીં.

બી. યૂ . પરવાનગી (કલમ ૯)

- આ વટહુકમ હેઠળ અનધિકૃત વિકાસ અથવા તેના ભાગના નિયમિતકરણ થી તે મકાન/ બિલ્ડીંગ માટે સી.જી.ડી.સી.આર. કે અન્ય સંબધિત કાયદા હેઠળ આપવામાં આવતી વપરાશની પરવાનગી (બી.યુ.પી.) માનવામાં આવશે.

અપીલ અંગેની જોગવાઇ કલમ (૧૨)

- મુકરર સત્તાધિકારીના કલમ ૬ હેઠળના હુકમ (Grant or Refusal to regularise unauthorised development) ની તારીખથી ૬૦ દિવસની અંદર અરજદાર અપીલ અધિકારી સમક્ષ રૂ.૨૦૦ ભરીને અપીલ કરી શકશે.
- અરજદારશ્રી દ્વારા આવી અપીલ કરતા પહેલા, તેમના દ્વારા આ કાયદા હેઠળ ભરવાની થતી ફીની ૫૦ % રકમ મુકરર સત્તાધિકારીને ડીપોઝીટ પેટે જમા કરાવવાની રહેશે.
- અપીલ અધિકારીનો નિર્ણય આખરી ગણાશે.

વિકાસ નિયમિત થયાના પરીણામો/અસરો
કલમ (૧૧)

- કાયદાની કલમ – ૬ મુજબ વિકાસ નિયમિત થયા બાદ મુકરર સત્તાધિકારી કે કબ્જેદાર/માલિક દ્વારા કોઇપણ કોર્ટમા અનધિકૃત બાંધકામ અંગેના દાખલ કરવામાં આવેલ કોર્ટ કેસ કે અન્ય પ્રોસીડીંગ્સ અન્વયે નિયમિત થયેલ વિકાસ નિર્ણાયક ગણવાનો રહેશે.

અનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમબધ્ધ કરવા માટે કરવાની થતી અરજી અને નકશા તૈયાર કરવા બાબત. (નિયમ-૧૨)

- કોઇપણ માલીક અથવા કબ્જેદાર અનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમબધ્ધ કરવા ઇચ્છુક હોય તો તેણે નિયત ફોર્મ મુજબની અરજી ઈનગર પોર્ટલમાં કરવાની રહેશે.
- સીટી સર્વેની જમીન માટે પ્રોપર્ટી રજીસ્ટરનો ઉતારાનો ભાગ અથવા મહેસુલી જમીનો માટે ૭/૧૨નો ઉતારો અથવા નોંધાયેલ અધિકૃત દસ્તાવેજની નકલ જે કિસ્સો લાગુ પડે તે રજુ કરવાની રહેશે.
- આખરી ખંડ અથવા રેવન્યુ સર્વે નંબર અથવા સીટી સર્વે નંબર મુજબના મંજુર લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ
- બંગલો/ટેનામેંટ/રો હાઉસ (રહેણાંક) સિવાયના કિસ્સાઓમાં રજીસ્ટર્ડ આર્કીટેક્ટ/એંજીનિયર પાસે નકશાઓ તૈયાર કરી પોર્ટલમાં અપલોડ કરાવવાના રહેશે.

સને.૨૦૧૧ના કાયદા સાથેનું સંકલન

- સને.૨૦૧૧ના કાયદાને રીપીલ કરેલ હોવાથી, જુના કાયદા હેઠળ કરેલ અપીલ અન્વયે કોઈ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહી.
- અરજદારશ્રીએ નવેસરથી આ વટહુકમની જોગવાઈઓ હેઠળ અરજી કરવાની રહેશે.
- જોકે, સને. ૨૦૧૧ ના કાયદામાં નિયમિત કરાયેલ બાંધકામો કે અન્ય કાર્યવાહી જો આ વટહુકમથી વિસંગત ના હોય તો માન્ય ગણાશે.

સમય મર્યાદા

ક્રમ	કાર્યવાહી	જોગવાઇ	સમય મર્યાદા
૧	અરજી કરવા માટે	કલમ-૫ નિયમ-૪(૧)	૪ માસ (૧૭/૧૦/૨૦૨૨ થી)
૨	બાંધકામ નિયમિત કરવા માટે ભરવાની થતી ફી અંગેનો હુકમ કરવા	કલમ-૬(૧)	૬ માસ (અરજી ની તારીખ થી)
3	ફી ભરવા માટે	કલમ-૬(૨)	૨ માસ (જાણ થયે થી)
૪	અરજી ના-મંજુર કરવા	કલમ-૬(૪)	૬ માસ (અરજી ની તારીખ થી)
૫	એપેલેટ ઓફીસર સમક્ષ અપીલ કરવા	કલમ-૧૨(૧)	૬૦ દિવસ વધારાના ૬૦ દિવસ (ના-મંજુરી કે મંજુરી ના હુકમ થી)
૬	૫૦૦ મી. ના અંતરમાં પાર્કીંગ માટે	રૂલ ૫(૧)	3 માસ (અરજદાર/કબ્જેદાર દ્વારા હુકમની તારીખ થી)

ફી નો દર

A. For the Purposes other than Parking:

Total Built Up area (Unauthorised Development)	Rates	Rates (As per GRUDA-2011)
1	2	2
1. Up to 50 Sq. Mtr.	Rs. 3,000/-	Rs. 2,000/-
2. Exceeding 50 Sq. Mtr. and Up to 100 Sq. Mtr.	Rs. 3,000/- plus additional Rs. 3,000/-	Rs. 2,000/- plus additional Rs.2,000/-
3. Exceeding 100 Sq. Mtr. and Up to 200 Sq. Mtr.	Rs. 6,000/- plus additional Rs. 6,000/-	Rs. 4,000/- plus additional Rs.4,000/-
4. Exceeding 200 Sq. Mtr. and Up to 300 Sq. Mtr.	Rs. 12,000/- plus additional Rs. 6,000/-	Rs. 8,000/- plus additional Rs. 4,000/-
5. Exceeding 300 Sq. Mtr.	Rs. 18,000/- plus additional Rs. 150/- per every square meter exceeding 300 Sq. Mtrs.	Rs.12,000/- plus additional Rs.100/- per every square meter exceeding 300 Sq. Mtrs.

Note:

a. The figure in Column 1 is total unauthorised built up area on all floors.

b. Above rates shall be applicable for Residential Use only.

c. With respect to Change of Use and for other than Residential use, twice the rates of as mentioned above shall be applicable.

d. For the violation in common plot, the unauthorized development shall be regularized only on the consent of owners or occupants who share the interest therein and for the purpose of common utility only.

e. In case of any deficit in Sanitation facilities, lump sum charge of Rs. 7,500/- shall be paid in addition to above.

ફી નો દર

B. For the Purpose of Parking:

Description	Proposed Rates	Rates (As per GRUDA-2011)
1	2	3
1. Deficit Parking Space for Residential use	15 % of Jantri rate	10 % of Jantri rate
2. Deficit Parking Space for Non -Residential use	30 % of Jantri rate	25 % of Jantri rate

ફોર્મના પ્રકાર

પ્રકાર	વિગત	જોગવાઇ
ફોર્મ - એ	અરજી અને જોડવાના બિડાણો	નિયમ-૪(૧)
ફોર્મ – બી	અનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમીત કરવા ભરવાની થતી ફી અંગેનો હુકમ	નિયમ- ૪(૨) અને ૫(૫)
ફોર્મ – સી	૫૦૦ મી. ના અંતરમાં પાર્કીંગની જોગવાઇ કરવા જણાવતો હુકમ	નિયમ-૫(૧)
ફોર્મ – ડી	અરજી ના-મંજુર કરવાનો હુકમ	નિયમ-૭
ફોર્મ – ઇ	અનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમીત કરવા અંગેનો હુકમ (બી.યુ.સમકક્ષ)	નિયમ-૭
ફોર્મ - એફ	સર્ટીફીકેટ ઓફ સ્ટ્રકચરલ સ્ટેબીલીટી	નિયમ-૪(૧)
ફોર્મ - જી	સર્ટીફીકેટ ઓફ ફાયર સેફટી કોમ્પલાયન્સ	નિયમ-૪(૧)
ફોર્મ - એચ	અન્ય વિભાગમાંથી લેવાની થતી પરવાનગી બાબતનુ અન્ડરટેકીંગ	નિયમ-૪(૧)

ગૃડા – ૨૦૨૨ અંતર્ગત અરજીની કાર્યપધ્ધતિ

- મુખ્ય લાક્ષણીકતાઓ.
  - સમગ્ર અરજી કરવાની પ્રક્રીયા ઓનલાઇન

    ઇ-નગર પોર્ટલ:- https://enagar.gujarat.gov.in/
  - કચેરીમાં રૂબરૂ ગયા વગર જ ઘરે બેઠા મંજુરી.
  - ઇનગરમાં લોગઇન કર્યા બાદ અરજી પત્રક અને તેને આનુસંગીક દસ્તાવેજો અને પુરાવાઓ ઓનલાઇન અપલોડ કરવાની સુવિધા.
  - તમામ પ્રકારના નાણાંનું ચુકવણૂં પણ પોર્ટલ મારફતે કરી શકવાની સુવિધા.

ગૃડા – ૨૦૨૨ અંતર્ગત અરજીની કાર્યપધ્ધતિ

- Process Flow/કાર્ય પધ્ધતિ:

અરજદાર

- ઓનલાઈન અરજી
- ડોક્યુમેન્ટ અપલોડ
- ફોર્મ ફીનું ચુકવણું
- અપ્રુવલ સર્ટીફીકેટ ડાઉનલોડ

L1 અધિકારી

- સંલગ્ન L2 ને અરજી મોકલશે.

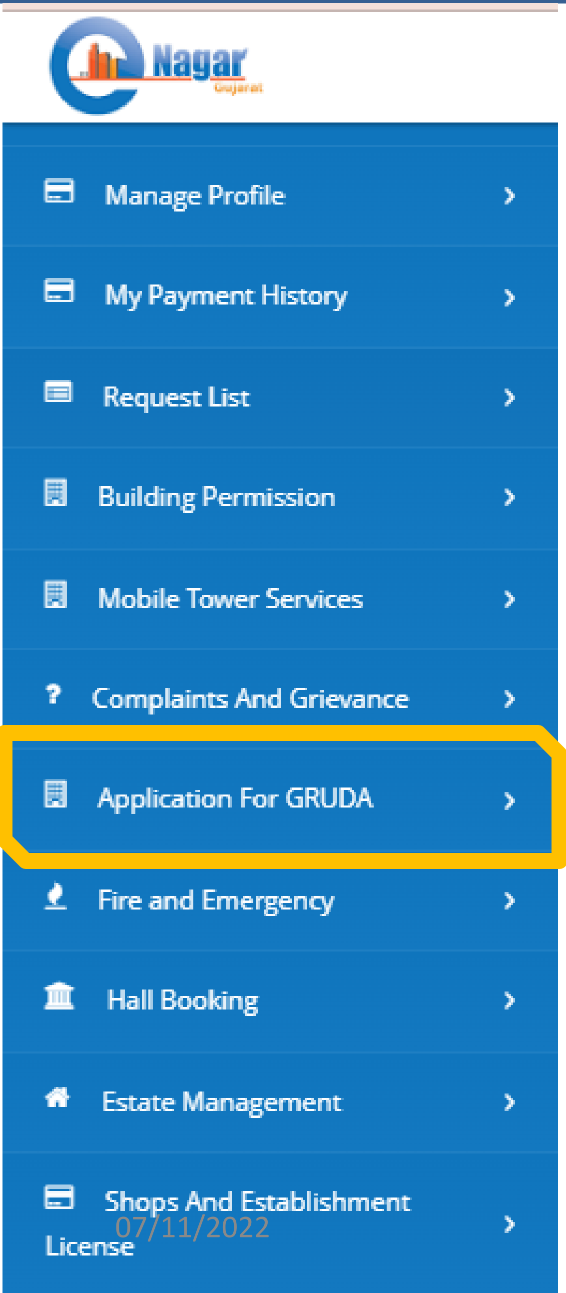
L2 અધિકારી

- અરજી, નકશા અને દસ્તાવેજોની ચકાસણી
- જરૂર જણાયે પૂર્તતા માટે જણાવવું
- ફી ની ગણતરી કરી
- નિર્ણયાર્થે L3 ને મોકલશે

L3 અધિકારી

- ફી કન્ફર્મ
- ડિજીટલ સાઈન

ગૃડા – ૨૦૨૨ અંતર્ગત અરજીની કાર્યપધ્ધતિ



- અરજદારે ઓનલાઇન અરજી કરવાની કાર્ય પધ્ધતિ:
  - પોર્ટલમાં લોગઇન કર્યા બાદ “Application for GRUDA” પર ક્લીક કરી અરજી કરવાની રહેશે.
  - અરજી ફોર્મ ભર્યા બાદ અને ડોક્યુમેન્ટ અપલોડ કરવા અને ફોર્મ ફી ભરવાની રહેશે.
  - જે તે કીસ્સામાં: સત્તામંડળ દ્વારા પુર્તતા માંગવામાં આવે ત્યારે ઓનલાઇન દસ્તાવેજની પુર્તતા કરવાની રહેશે.
  - સત્તામંડળ દ્વારા મંજુરી મળ્યેથી અંતિમ ચુકવણું કર્યાબાદ એપૃવ્ડ નક્શાની નકલ અને ડીઝિટલી સાઇન્ડ મંજુરીનો પત્ર ડાઉનલોડ કરી શકાશે.

આભાર