

ગુજરાત અનઅધિકૃત વિકાસ નિયમબદ્ધ કરવા અંગેના વટહુકમ-

૨૦૨૨

- માન.રાજપાલશ્રીની મંજૂરી તા.૧૬.૧૦.૨૦૨૨ ના રોજ મળેલ છે.
- વટહુકમ અને તેના નિયમો તા.૧૭.૧૦.૨૦૨૨ ના રોજ પ્રસિધ્ધ કરાયેલ છે.

1. કોને લાગુ પડશે

ગુજરાત રાજ્યની તમામ મહાનગરપાલિકાઓ, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળો અને નગરપાલિકાઓ

2. રેરા કાયદા હેઠળ જે બાંધકામોને નોટીસ આપેલ હોય તેનો સમાવેશ થશે નહીં.

3. શું નિયમબદ્ધ થઈ શકશે

માર્જિન, બીલ્ટઅપ, મકાનની ઊંચાઈ, ઉપયોગમાં ફેરફાર, કવર્ડ પ્રોજેક્શન, પાર્કિંગ (ફક્ત ૫૦% માટે ફી લઈ નિયમબદ્ધ થઈ શકશે), કોમન પ્લોટ (૫૦ % કવરેજની મર્યાદાને આધીન અને માત્ર મળવા પાત્ર ઉપયોગ), સેનિટરી સુવિધા

4. શું નિયમબદ્ધ થઈ શકશે નહીં

- ✓ જે કિસ્સામાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૧.૦ થી ઓછી હોય,
 - ✓ રહેણાંક ઉપયોગ સિવાયના (દા.ત. વાણીજ્ય, શૈક્ષણિક, આરોગ્ય, ઔદ્યોગિક વિગેરે) બાંધકામોમાં સીજીડીસીઆર મુજબ મહત્તમ મળવાપાત્ર FSI કરતા ૫૦ % વધારે FSI થતી હોય,
 - ✓ પ્લોટની હદથી બહાર નિકળતા પ્રોજેક્શન,
 - ✓ પાણી પુરવઠા, ગટર વ્યવસ્થા, પાણીના નિકાલ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન અને જાહેરઉપયોગી સેવાઓ ઉપર કરેલ બાંધકામ.
- સરકારી, સ્થાનિક સત્તામંડળોની જમીનો પરના બાંધકામ, ચોકકસ હેતુ માટે સંપાદન/ ફાળવણી કરાયેલ જમીનો, જાહેર રસ્તામાં આવતી જમીનો, જળ પ્રવાહ

અને જળ સ્ત્રોત જેવા કે તળાવ, નદી, કુદરતી જળપ્રવાહ વિગેરે, ઓબ્નોક્ષિયસ અને હેઝાર્ડસ ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુ માટે નિયત કરાયેલ વિસ્તાર, શૈક્ષણિક સંસ્થા સાથે જોડાયેલ રમત ગમત નું મેદાન

- ફાયર સેફ્ટીના કાયદા મુજબ સુસંગત ન હોય, સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટી ની જરૂરીયાત જળવાતી ન હોય, રેરા કાયદા હેઠળ ઠરાવેલ બિનઅધિકૃત બાંધકામ, ગુજરાત કલીનીકલ એસ્ટાબ્લીસમેન્ટ કાયદા મુજબ સુસંગત ન હોય તેવા બાંધકામો

5. પાર્કિંગ માટે અપનાવવાની થતી પદ્ધતિ

- નિયત પાર્કિંગની જોગવાઈ પૈકી ૫૦ % પાર્કિંગ માલીક / કબ્જેદારે જે તે સ્થળે પ્રથમ પુરી પાડવાની રહેશે.
- જો સ્થળે શક્ય ન હોય ત્યારે નિર્દિષ્ટ સત્તામંડળ આવી સુવિધા ૫૦૦મી.ની ત્રીજયામાં ૦૩ માસમાં પૂરી પાડવા જણાવશે.
- બાકીના ૫૦ % પુટતુ પાર્કિંગ માટે ફી લઈને બાંધકામ નિયમીત કરી શકાશે.

6. આંતરમાળખાકીય સવલત વિકાસ ભંડોળ

- ફી થી એકત્ર થતી રકમ “આંતરમાળખાકીય સવલત વિકાસ ભંડોળ” (Infrastructure Development Fund) તરીકે આંતરમાળખાકીય સવલતો સુસજ્જ કરવા, ફાયર સેફ્ટી સવલતો ઉભી કરવા, પાર્કિંગની જોગવાઈ કરવા, પર્યાવરણ સુધારણા માટે રખાશે.

7. બી.યુ.પરમીશન

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

8. ક્યારથી અમલમાં આવશે ?

- તારીખ ૦૧-૧૦-૨૦૨૨ પહેલા થયેલા બિનઅધિકૃત બાંધકામોને જ નિયમિત કરી શકાશે.

- અરજી કરવાની / ફી ભરવાની / મંજૂરી / ના-મંજૂરીના દુકમની પ્રક્રિયા ઈ-નગર પોર્ટલ પર ઓનલાઇન.

9. ફી

પાર્કિંગ સિવાય માટે :

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

પાર્કિંગ માટે :

Description	Proposed Rates (2022)
1	2
1. રહેણાંકના કિસ્સામાં ખુટતા પાર્કિંગ માટે	૧૫ % જંત્રીના
2. બિન રહેણાંકના કિસ્સામાં ખુટતા પાર્કિંગ માટે	૩૦ % જંત્રીના

3. સમય મર્યાદા

#	કાર્યવાહી	સમય મર્યાદા
૧	અરજી કરવા માટે	૪ માસ (૧૭/૧૦/૨૦૨૨ થી)
૨	બાંધકામ નિયમિત કરવા માટે ભરવાની થતી ફી અંગેનો હુકમ કરવા	૬ માસ (અરજી ની તારીખ થી)
૩	ફી ભરવા માટે	૨ માસ (જાણ થયે થી)
૪	અરજી ના-મંજુર કરવા	૬ માસ (અરજી ની તારીખ થી)
૫	એપેલેટ ઓફીસર સમક્ષ અપીલ કરવા	૬૦ દિવસ વધારાના ૬૦ દિવસ (ના-મંજુરી કે મંજુરી ના હુકમ થી)
૬	૫૦૦ મી. ના અંતરમાં પાર્કિંગ માટે	૩ માસ (હુકમ ના તારીખ થી)