



## સુરત મહાનગરપાલિકા

**ધી ગુજરાત રેગ્યુલરઇઝેશન ઓફ અન-ઓથોરાઇઝડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ નં. ૨૬/૨૦૧૧  
અન્વયે ગેરકાયદેસર/અનધિકૃત બાંધકામ/અનધિકૃત ઉપયોગ નિયમિત કરવાના કાયદાની સરળ સમજૂતી**

સુરત શહેર અને રાજ્યમાંના વિકાસ વિસ્તારોમાં થયેલા અનધિકૃત બાંધકામો દુર કરવાથી અગર તોડી પાડવાથી, મોટી સંખ્યામાં લોકોને હાડમારી થવાની સંભાવાના જોતાં આ અધિનિયમ હેઠળ અમુક અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા માટેની જોગવાઈઓ અનુસાર લોકજાગૃતિના હેતુસર આ સમજૂતિ જાહેર જનતાના હિતમાં પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવી રહી છે.

### ❖ **અનધિકૃત વિકાસ એટલે શું ?**

"અનધિકૃત વિકાસ" એટલે મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગ માટે પરવાનગી મેળવી ન હોય અથવા મેળવેલી હોય પરંતુ આવી પરવાનગીનું ઉલ્લંઘન કરીને વિકાસ કર્યો હોય તેવો વિકાસ.

### ❖ **કઈ તારીખ સુધીના બાંધકામો નિયમિત કરાવી શકાય?**

મંજૂર પ્લાન વિનાનું અથવા મંજૂર થયેલ પ્લાન ઉપરાંતનું બાંધકામ હોય તથા આવાં બાંધકામો અંગે નોટીસ મળી હોય કે ન મળી હોય પણ તા. ૨૮/૦૩/૨૦૧૧ પહેલાં વપરાશ યોગ્ય બાંધકામ થયેલું હોય તેવાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અપવાદ બાદ કરીને બાકીના અમુક અનધિકૃત વિકાસ આ કાયદા હેઠળ નિયમિત કરી શકાશે.

### ❖ **કયા બાંધકામ નિયમિત નહીં કરી શકાય ? (કલમ:૧૦(૨) તથા નિયમ: ૧૧)**

(અ) નીચે પૈકીની કોઈપણ જમીનો ઉપર અનધિકૃત વિકાસ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યારે તે કિસ્સામાં અનધિકૃત વિકાસ નિયમિત કરી શકાશે નહીં :-

- (૧) સરકાર, સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા વૈધાનિક મંડળની માલિકીની જમીન:
- (૨) કોઈ ચોક્કસ હેતુ માટે સરકાર, સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા વૈધાનિક મંડળે સંપાદિત કરેલી અથવા ફાળવેલી જમીન.
- (૩) વિકાસ યોજના અથવા નગર રચના યોજનામાં દર્શાવેલ રસ્તાની લાઈનદોરી હેઠળની અથવા જાહેર માર્ગની લાઈનદોરી હેઠળની જમીન:
- (૪) વિકાસ યોજના અથવા નગર રચના યોજના હેઠળ મુકરર કરેલી અથવા અનામત રાખેલી જમીન:
- (૫) જે જમીનો માટે કલેક્ટરની પૂર્વ મંજૂરી લેવી જરૂરી હોય, પરંતુ મંજૂરી લીધેલ ન હોય તેવી જમીન નિયમિત ન થાય ત્યાં સુધી:
- (૬) જળમાર્ગો અને જળાશયો જેવા કે તળાવનાં પટો, નદીનાં પટો, કુદરતી ગટર વ્યવસ્થા અને આવા બીજા સ્થળો:
- (૭) ત્રાસદાયક અને જોખમી ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુ માટે અલગ રાખેલા વિસ્તાર:

(બ) અનધિકૃત વિકાસ નિયમિત કરી શકાશે નહીં, જો તે :-

- (૧) રાજ્ય સરકાર ઠરાવે તેવી ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ તેમજ બીજી બાબતો:
- (૨) પ્લોટની હદ બહાર નીકળી આવેલા ભાગો:
- (૩) આરોગ્યને હાનિકારક અથવા આરોગ્ય માટે જોખમ ઉભું કરી શકે તેવો વપરાશ ફેર:
- (૪) પાણી પુરવઠા, ગટર-વ્યવસ્થા, ગટર યોજના, વીજળી અથવા ગેસ અથવા બીજી કોઈપણ લોકપયોગી સેવાના પુરવઠાના સાધનોની લાઈનદોરી હેઠળ આવતું હોય:
- (૫) રાજ્ય સરકાર ઠરાવે તેવો અનધિકૃત વિકાસ:
- (૬) મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૧(એક) કરતા ઓછો હોય તેવા નિયંત્રિત ઝોન:
- (૭) Obnoxious and Hazardous ઔદ્યોગિક ઝોનમાં મંજૂરીપાત્ર ન હોય તેવા ઉપયોગો:
- (૮) જોખમકારક બિલ્ડીંગ અથવા તેનો ભાગ:
- (૯) કબ્રસ્તાન, સ્મશાન વિગેરેના ઉપયોગ માટે વપરાયેલ જમીનો:
- (૧૦) પાર્કિંગના વિનિયમોનો ભંગ થતો હોય તેવા કિસ્સાઓમાં મલ્ટીપ્લેક્સ, સિનેમા થિયેટર, મેરેજ હોલ વિગેરેના અનધિકૃત બાંધકામ:
- (૧૧) નામદાર કોર્ટ ધ્વારા યથાવત પરિસ્થિતિ જાળવવા હુકમ કરવામાં આવેલ હોય તેવી જમીનોમાં થયેલ બાંધકામ:

P.T.O.

❖ માર્ગદર્શન અને અરજીપત્રક ક્યાંથી મળશે ?

૧. આ કાયદા બાબતનું માર્ગદર્શન તથા અરજી પત્રકો સુરત મહાનગરપાલિકાની શહેર વિકાસ (મધ્યસ્થ) ખાતાની કચેરી તેમજ તમામ ઝોન કચેરીઓથી/ તમામ સિવિક સેન્ટર પરથી કચેરીના કામકાજના દિવસોએ સવારે : ૧૧:૦૦ થી સાંજે ૫:૦૦ દરમ્યાન મેળવી શકાશે. આ ઉપરાંત ,સુરત મહાનગરપાલિકાની વેબસાઈટ [www.suratmunicipal.gov.in](http://www.suratmunicipal.gov.in) ઉપરથી પણ ફોર્મ ડાઉનલોડ કરી શકાશે.

❖ કયા પ્રકારના બાંધકામો નિયમિત કરી શકાશે ?

- (૧)ભોંયતળિયા પર આવરી લીધેલો વિસ્તાર (ગ્રાઉન્ડ કવરેજ) (૨) બાંધકામ વિસ્તાર (બિલ્ટઅપ એરીયા)  
(૩)મકાનની ઉંચાઈ (૪)વપરાશ ફેર (ચેન્જ ઓફ યુઝ) (૫)સહીયારા કોમન પ્લોટમાં થયેલ બાંધકામ  
(૬)પાર્કિંગમાં થયેલ બાંધકામ ( શરતોને આધિન)

❖ અનધિકૃત બાંધકામ બે વિકલ્પે નિયમિત કરી શકાશે.

- (અ) સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી નોટીસ મળ્યેથી ૩૦ દિવસમાં વિગતો રજૂ કર્યેથી,  
(બ) અરજદાર જાતે " બી " ફોર્મમાં અરજી કર્યેથી જરૂરી ચકાસણી કર્યા બાદ સુરત મહાનગરપાલિકાના સંબંધિત સત્તાધિકારી ધ્વારા ફીના નાંણા જમા કરવા નોટીસ આપવામાં આવશે, નોટીસ મળ્યેથી ૩૦ દિવસમાં નાણાં જમા કરવાના રહેશે.

❖ કાર્ય પધ્ધતિ

તા.૨૦-૨-૨૦૧૨ થી ૬(છ) માસ માં ઉપરોક્ત દર્શાવેલ ૧ થી ૬ બાબતે સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી નોટિસ મળ્યેથી, ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં નિયત અરજી પત્રકમાં જરૂરી નકશા, બાંહેધરી તથા પુરાવાઓ સાથે અરજી કરી શકાશે અથવા નોટિસ મળેલ ન હોય તો પણ અરજદાર નિયત ફોર્મમાં અરજી કરી શકશે.

- ❖ અરજીની સાથે રજૂ કરવાના પુરાવાઓ, એન.ઓ.સી, નકશા વિગેરે સંબંધી તથા ઈમ્પેક્ટ ફીના દરો અને ગણતરી સંબંધી જાણકારી સુરત મહાનગરપાલિકાની દરેક ઝોન કચેરીના શહેર વિકાસ વિભાગ તથા મધ્યસ્થ શહેર વિકાસ ખાતામાંથી મળી શકશે.

(એ) માલીકી અંગે :-

૧. રેવન્યુ રાહે માલીક તરીકે અરજી કરવા અરજદારે નીચે મુજબના પુરાવા રજૂ કરવાના રહેશે.

- (૧). ૭/૧૨નો ઉતારો/પ્રોપર્ટીકાર્ડ (૨) ૨. સોસાયટીનો એલોટમેન્ટ લેટર તથા શેર સર્ટીફિકેટ  
(૩). મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ બીલ.(૪) .કો.ઓપ.હા.સો.ના ચેરમેન/સેક્રેટરીની લેખિત સંમતિ.

૨. રેવન્યુ રાહે માલિક તરીકે પાવર ઓફ એટર્ની ધરાવતા કબ્જેદારો ધ્વારા અરજી કરવા અરજદારે નીચે મુજબના પુરાવા રજૂ કરવાના રહેશે.

- (૧). અનુ.નં. ૧માં જણાવ્યા મુજબના પુરાવા (૨) પાવર ઓફ એટર્નીની સર્ટીફાઈડ નકલ.  
(૩). ઈલેક્ટ્રીક બીલ/લેન્ડ લાઈન ટેલીફોન બીલ.

૩. રેવન્યુ રાહે કબ્જેદાર ધ્વારા અરજી કરવા અરજદારે નીચે મુજબના પુરાવા રજૂ કરવાના રહેશે.

- (૧). અનુ.નં. ૧માં જણાવ્યા મુજબના પુરાવા (૨) રેવન્યુ રેકર્ડ સુધારવા અંગે રેવન્યુ વિભાગેથી મેળવેલ એન.ઓ.સી./કરેલ અરજીની વિગતોની સર્ટીફાઈડ નકલ.  
(નોંધ : રેવન્યુ વિભાગેથી મેળવેલ એન.ઓ.સી. રજૂ કર્યેથી અરજી અન્વયે કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે.)

**(બી) સંબંધિત જમીનના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્ટેટસ અંગે.**

**(I) પ્રિલીમીનરી/ફાયનલ ટી.પી.સ્કીમમાં સમાવિષ્ટ વિસ્તારમાં આવેલ બાંધકામો**

- (૧). ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મુજબનો પાર્ટ પ્લાન (૨) અમલી ડેવલપમેન્ટ પ્લાન મુજબનો પાર્ટ પ્લાન  
(૩). ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ

**(II) મુસદ્દારૂપ/મંજૂરી અર્થે સાદર કરેલ ટી.પી.સ્કીમમાં સમાવિષ્ટ વિસ્તારમાં આવેલ બાંધકામો**

- (૧). મુસદ્દારૂપ મંજૂર ટી.પી.સ્કીમ મુજબનો પાર્ટ પ્લાન (૨) અમલી ડેવલપમેન્ટ પ્લાન મુજબનો પાર્ટ પ્લાન  
(૩) ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ

**(III) ટી.પી.સ્કીમ બનેલ ન હોય તેવા વિસ્તારમાં આવેલ બાંધકામો**

- (૧). ડેવલપમેન્ટ પ્લાન મુજબનો પાર્ટ પ્લાન (૨) ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ

**(IV) ગામતળ તથા કોટ વિસ્તારમાં આવેલ બાંધકામો**

- (૧). સનદની નકલ તથા સ્કેચ (૨) ડેવલપમેન્ટ પ્લાન મુજબનો પાર્ટ પ્લાન (૩) ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ

**(સી) રેગ્યુલારાઈઝેશન અંગે રજૂ કરવાની થતા જરૂરી નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફિકેટ અંગે:-**

જે મિલકતો ; રાજ્ય સરકાર અને પંચાયતના વર્ગીકૃત રસ્તાઓની બિલ્ડીંગ કન્ટ્રોલ લાઈન હેઠળ આવતી હોય કે, પેટ્રોલીયમ પાર્કિંગ લાઈન, ઓ.એન.જી.સી. ધ્વારા બનાવેલ ઓઈલ વેલ, વિદ્યુત કંપની ધ્વારા નંખાયેલ ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, એરપોર્ટ , રેલ્વે બાઉન્ડ્રી , આરક્ષિત ઈમારતોની આજુબાજુમાં આવેલ હોય કે કોસ્ટલ રેગ્યુલેશન્સ ઝોન હેઠળ ના વિસ્તારોમાં આવતી હોય તેવી મિલકતો માટે જે તે સંબંધિત વિભાગનું એન.ઓ.સી. નિયત સમયમાં રજૂ કરવા નિયત અન્ડરટેકીંગ રજૂ કરવાનું રહેશે.

**(ડી) રેગ્યુલારાઈઝેશન અંગે રજૂ કરવાની થતા અન્ય જરૂરી નકશા તથા પુરાવા અંગે :-**

- (૧) સ્થળ સ્થિતિ મુજબના જરૂરી નકશા (૨) અગાઉ મંજૂરી મેળવેલ હોય તેવા કિસ્સામાં મેળવેલ પ્રમાણપત્રો તથા નકશા.  
(૩) સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટી અંગે અધિકૃત લાયસન્સદાર સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનિયરનું પ્રમાણપત્ર.  
(સ્વતંત્ર યુનિટ (ટેનામેન્ટ/મકાન)નો બિલ્ટ અપ એરીયા ૧૫૦ ચો.મી. થી ઓછો હોય તેવા કસ્સામાં રજૂ કરવાનું રહેશે નહીં.)  
(૪) ગૃહ-૨૦૧૧ અંતર્ગત ભરવાની થતી ફીનો અંદાજ દર્શાવતું ગણતરી પત્રક.

❖ **કઈ શરતો પાળવી જરૂરી છે ? ( કલમ : ૮(૨))**

૧. સુસંગત કાયદા હેઠળ જરૂરી અગ્નિશામક વ્યવસ્થા ઉભી કરવાની રહેશે.  
૨. જરૂરી પાર્કિંગની સગવડ ના હોય તો ૫૦૦ મીટરના અંતરમાં છ માસમાં કરવાની રહેશે. પાર્કિંગની સગવડ પુરી પાડ્યા બાદ જ અનધિકૃત વિકાસ નિયમીત કરવામાં આવશે. જો ૫૦૦ મી. ના અંતરમાં પાર્કિંગ સગવડ થઈ શકે તેમ ન હોઈ તો ખુટતા પાર્કિંગ બાબતે નિયુક્ત કમિટીનો નિર્ણય આખરી ગણાશે.  
૩. સેનેટરી વ્યવસ્થા ન હોય તો તે જ મકાનમાં બે માસમાં કરવાની રહેશે.

❖ **ફીની ગણતરી અંગેની સમજણ: (કલમ:૭)**

તા.૨૮/૦૩/૧૧ના રોજ અમલી જંત્રી (જૂની જંત્રી)માં ઉલ્લેખિત વિકસીત જમીનની કિંમત (ડેવલપ વેલ્યુ ઓફ લેન્ડ) અનુસાર ફીની ગણતરી કરવાની રહેશે.

અ.નં.:	કેટેગરી	ફી
૧	ગ્રાઉન્ડ કવરેજ	(એ)રહેણાંક ઉપયોગ માટે: જંત્રીના ૩૫% (બી) રહેણાંક સિવાયના ઉપયોગ માટે: જંત્રીના ૬૦%
૨	ગ્રાઉન્ડ કવરેજ સિવાયના અન્ય માળ / સેલરનો બિલ્ટ-અપ એરીયા	(એ)રહેણાંક ઉપયોગ માટે: જંત્રીના ૨૦% (બી) રહેણાંક સિવાયના ઉપયોગ માટે: જંત્રીના ૪૦%
૩	મકાનની ઉંચાઈ	મંજૂરી મેળવેલ કે મંજૂરીપાત્ર ઉંચાઈ કરતા વધુ ઉંચાઈના બિલ્ટ-અપ એરીયા માટે: જંત્રીના ૧૦%
૪	કોમન પ્લોટ	મંજૂરીપાત્ર હોય કે ન હોય તેવા વપરાશકેરના બિલ્ટ અપ એરીયા માટે: જંત્રીના ૧૦૦% નોંધ:મંજૂર લે-આઉટ અથવા સહીયારી માલિકી હિત ધરાવતા કબજેદારો અથવા માલિકોની સહમતિથી ફેરફાર મંજૂર કરી શકાશે.
૫	વપરાશકેર	જંત્રીના ૪૦%
૬	ખુટતી પાર્કિંગ સ્પેસ (Deficit Parking Space)	જરૂરી પાર્કિંગના ૨૫% અથવા ૧૦૦ ચો.મી. બે માંથી જે ઓછું હોય તેવા અથવા કમિટિ ધ્વારા અન્ય કિસ્સાઓમાં નક્કી કરવામાં આવે તેમાં ખુટતી પાર્કિંગ સ્પેસ (Deficit Parking Space) માટે જંત્રીના ૧૫૦%
૭	અન.નં.: ૧ થી ૬ સિવાય	રાજ્ય સરકારશ્રી ધ્વારા સામાન્ય અથવા ખાસ હુકમ ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબ
		નોંધ: (૧)જે પ્રકરણોમાં અગાઉ મંજૂરી લેવામાં આવેલ ન હોય તેવા અનધિકૃત વિકાસનો જે ભાગ પ્રવર્તમાન જી.ડી.સી.આર. મુજબ મંજૂરીપાત્ર હોય તે માટે ઉપર જણાવેલ ટેબલમાં ઉલ્લેખ કરેલ ફીના ૨૫% ના ધોરણે ગણતરી કરવાની રહેશે અને મંજૂરીપાત્ર ન હોય તેવા ભાગ માટે ટેબલમાં જણાવેલ દરે ગણતરી કરવાની રહેશે. (૨)જે પ્રકરણોમાં અગાઉ મંજૂરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં અનધિકૃત વિકાસનો જે ભાગ જી.ડી.સી.આર. મુજબ મંજૂરીપાત્ર હોય તે માટે ઉપર જણાવેલ ટેબલમાં ઉલ્લેખ કરેલ ફીના ૨૫%ના ધોરણે ગણતરી કરવાની રહેશે અને મંજૂરીપાત્ર ન હોય તેવા ભાગ માટે ટેબલમાં જણાવેલ દરે ગણતરી કરવાની રહેશે. (૩) જરૂરી પાર્કિંગની ગણતરી માટે એફ.એસ.આઈ, કુલ વપરાયેલ બિલ્ટ એરીયાના ૮૦% પ્રમાણે ગણવામાં આવશે.

ઉપર મુજબના દરે ફી ની ગણતરી કરી તેની જાણ અરજદાર/ માલિક/ કબજેદારોને કર્યેથી અરજદારે એક મહિનાની સમય મર્યાદામાં સંપૂર્ણ ફી જમા કરાવવાની રહેશે. નિયમ સમય મર્યાદામાં ફી જમા નહી કરાવવામાં આવે તો અરજી દફતરે કરવામાં આવશે.

- ❖ તા.૨૦-૨-૨૦૧૨ થી ૬(છ) માસ માં ઉપરોક્ત દર્શાવેલ ૧ થી ૬ બાબતે સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી નોટિસ મળ્યેથી, ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં વિગતો રજૂ કરવાની રહેશે **અથવા નોટિસ મળેલ ન હોય તો પણ અરજદાર નિયત ફોર્મમાં અરજી કરી શકશે.**
- ❖ અરજીની સાથે રજૂ કરવાના પુરાવાઓ, એન.ઓ.સી, નકશા વિગેરે સંબંધી તથા ઈમ્પેક્ટ ફીના દરો અને ગણતરી સંબંધી જાણકારી સુરત મહાનગરપાલિકાની દરેક ઝોન કચેરીના શહેર વિકાસ વિભાગ તથા મધ્યસ્થ શહેર વિકાસ ખાતામાંથી મળી શકશે.
- ❖ સુરત મહાનગરપાલિકામાં રજીસ્ટર્ડ આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયર તથા સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઇનરનું લીસ્ટ સુરત મહાનગરપાલિકાની વેબસાઈટ <http://suratmunicipal.gov.in/content/towndevelopment/registeredprofessionals.shtml> ઉપરથી મળી શકશે. અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના મધ્યસ્થ શહેર વિકાસ ખાતામાંથી પણ વિગતો ઉપલબ્ધ થઈ શકશે તથા દરેક ઝોન કચેરીમાં પણ લિસ્ટ રાખવામાં આવેલ છે.
- ❖ નીચે જણાવેલ વિગતો સુરત મહાનગરપાલિકાની વેબસાઈટ [www.suratmunicipal.gov.in](http://www.suratmunicipal.gov.in) પર પ્રકાશિત કરવામાં આવેલ છે, તથા તેની નકલો દરેક ઝોન કચેરીએ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ છે.
  - (૧) ગુજરાત અનઅધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત અધિનિયમ, ૨૦૧૧
  - (૨) ગુજરાત અનઅધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબતના નિયમો, ૨૦૧૨
  - (૩) ફીના દર અંગેનું જાહેરનામું
- ❖ **નિયમિત ન થયેલ હોય તેવા બિનઅધિકૃત બાંધકામો સામે મદત વિત્યેથી , આવા બાંધકામો દર કરવાની કે બિનઅધિકૃત વપરાશ બંધ કરાવવાની કડક કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે. જેની જાહેર જનતાએ ગંભીર નોંધ લેવી.**

