

શહેરી વિકાસ વિભાગ
અ. નં. ૧૦૨૦૧૧-૫૩૧૯-૯
શહેરી વિકાસ
ગાંધીનગર
તા. ૨૦/૦૬/૨૦૧૨
ક્ર. નં. ૩૪૦
૧૩/૬

ગુજરાત અનઅધિકૃત વિકાસ
નિયમબદ્ધ કરવા બાબતના
અધિનિયમ-૨૦૧૧ની અમલવારી
સંદર્ભે સ્પષ્ટતાઓ

ગુજરાત સરકાર

શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ

પરીપત્ર ક્રમાંક : અનધ-૧૦૨૦૧૧-૫૩૧૯-૯ (પાટ)

સચિવાલય, ગાંધીનગર.

તા. 28 JUN 2012

શહેરી વિકાસ અને શહેરી
ગૃહ નિર્માણ વિભાગ
ગુજરાત સરકારની ટપાલ
સેન્ટ્રલ ઓફિસ
(રજીસ્ટ્રી બ્લાન્ક)
ઈ.નં. ૮૦૦
તા. ૦૧૭/૨૦૧૨

પરીપત્ર :-

અધિકારી (૯-૨)

ગુજરાત અનઅધિકૃત વિકાસ નિયમબદ્ધ કરવા બાબતેનો અધિનિયમ-૨૦૧૧ રાજ્યમાં તા.૨૦.૦૨.૨૦૧૨થી લાગુ કરવા અંગેનું જાહેરનામું આ વિભાગ દ્વારા તા.૧૮.૦૨.૨૦૧૨ના રોજ બહાર પાડવામાં આવેલ છે. તથા આ અધિનિયમ હેઠળના નિયમો તથા અન્ય આનુસંગિક જાહેરનામાં બહાર પાડવામાં આવેલ છે. સદરહું અધિનિયમની અમલવારી સંદર્ભે કેટલીક ગુંચવાડા વાળી પરિસ્થિતિ ઉપસ્થિત થયેલ હોય તે પરત્વે સ્પષ્ટતાઓ કરવા અને કાર્યપદ્ધતિ સરળ બનાવવા મ્યુનિ.કોર્પોરેશનનો તથા અન્ય સંસ્થાઓ વ્યક્તિઓ તરફથી રજુઆતો મળેલ છે. જે વિચારણામાં લીધા નીચે પ્રમાણે ઉપસ્થિત થયેલ મુદ્દાઓ પરત્વે સ્પષ્ટતાઓ કરવામાં આવે છે.

ક્રમ	ઉપસ્થિત થયેલ મુદ્દો	સ્પષ્ટતા
૧	એકટની કલમ-૫(૨) સંયુક્ત અરજી કરવા અંગે.	કેટલાક કેસોમાં પાર્કિંગ સુવિધા અને સેનેટરી સુવિધા કોમન હોય છે તેથી સંયુક્ત અરજી જરૂરી છે, પરંતુ કેટલાક લોકો તૈયાર ન થતાં મોટા ભાગના લોકો અરજી કરી શકતા નથી. <ul style="list-style-type: none"> તેથી ૭૫ % કરતાં વધુ યુનિટ ધારકો અરજી કરેતો સ્વીકારવી. બાકીનાને જોડાવવા અંગે નોટીસ

Circulate to all
Put on website also
TDO
અધિકારી
અધિકારી (૯-૨)
(૯-૨)

અધિકારી
(૯-૨)
અધિકારી
TDO ik

TDO
(૯-૨)
અધિકારી
TDO.

ક્રમ	ઉપસ્થિત થયેલ મુદો	સ્પષ્ટતા
		<p>આપવી અને જો ન જોડાય તો તેમનું બિનપરવાનગીનું બાંધકામ તોડી પાડવામાં આવશે તે બાબતની નોટીસ આપી જાણ કરવી.</p> <ul style="list-style-type: none"> અરજી અને નોટીસ અંગે નિર્ણય સાથે કરવો.
૨	ફોર્મ-બી ની શરત (i) મુજબ જુદી જુદી અરજીઓ કરવા અંગે.	મકાન/બિલ્ડીંગ યુનિટના તમામ/કેટલાક યુનિટ ધારકો એક કોમન અરજી કરી શકશે.
૩	એન્જનીયરોની ફી બાબતો	અરજદારને મોટી ફી ચૂકવવી ન પડે તે માટે જે એન્જનીયરો/આર્કિટેક્ટ/સ્ટ્ર.ડિઝાઇનરો અ.મ્યુ.કો. દ્વારા જે ફીનું ધોરણ નક્કી કરવામાં આવે તે બાબતે સંમત થાય તેવા એન્જનીયરો/ આર્કિટેક્ટ/ સ્ટ્ર.ડિઝાઇનરોની પેનલ બનાવવામાં આવશે.
૪	જુદી જુદી એન.ઓ.સી.ની. ફરજ પાડવા અંગે.	રેલ્વે, એરપોર્ટ, આર્કીયોલોજી, પર્યાવરણ, પોલીસ, લીફ્ટ, પોલ્યુશન કંટ્રોલના સંલગ્ન ડીપાર્ટમેન્ટની એન.ઓ.સી. લેવાની ફરજ ન પાડતાં એવો બોન્ડ લેવો કે જે અ.મ્યુ.કો. અનધિકૃત બાંધકામને વિચમિત કરશે છતાં પણ જો જરૂરી એન.ઓ.સી.ને સંલગ્ન ખાતાં નિયમ મુજબના તમામ પગલાં ભરી શકશે. અને તે તમામ અરજદારોને બંધનકર્તા રહેશે. અ.મ્યુ.કો.એ સંલગ્ન ખાતાને નિયમિત કર્યા અંગેની જાણ કરવાની રહેશે. જો સદર બાંધકામ તેઓના નિયમ મુજબ ન હોય તો જે તે સંસ્થા આગળની આનુષંગિક કાર્યવાહી કરશે.

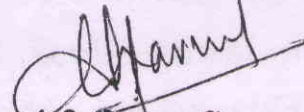
ક્રમ	ઉપસ્થિત થયેલ મુદો	સ્પષ્ટતા
૫	ગુજ.હાઉ.બોર્ડ અને સ્લમ કલીયરન્સ બોર્ડ વાળી વસાહતોમાં થયેલ અનધિકૃત બાંધકામ	ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ અથવા સ્લમ કલીયરન્સ બોર્ડની જમીનો પર થયેલ બાંધકામો કે જેના જમીન માલીકોએ સ્લમ કલીયરન્સ બોર્ડ કે ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડને ભરવાની થતી પૂર્ણ રકમ અથવા ભરવા પાત્ર રકમ-હપ્તા ભરપાઈ કરાયેલ હશે અને ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ દ્વારા દસ્તાવેજ કરી આપેલ હોય અથવા ભરવાપાત્ર હપ્તા ભરાયેલ છે. તેવું સર્ટીફિકેટ રજુ કરવાની શરતે તેવી જમીનો/બાંધકામોમાં થયેલ અનઅધિકૃત બાંધકામો ફક્ત જમીન માલીકોને આખરી ફાળવેલ વિસ્તાર પુરતા જ નિયમબદ્ધ થઈ શકશે.
૬	કેસની સાથે ઝોનીંગ સર્ટી., પાર્ટ પ્લાન તથા સ્કીમ અમલનો અભિપ્રાય મુકાવવા બાબતે.	શરૂઆતમાં ફરજ પાડવાથી સામાન્ય વ્યક્તિઓને અઘરું લાગે છે. વળી ઝોનીંગ સર્ટી.ના રૂ.૫૦૦ અને પાર્ટ પ્લાનના રૂ. ૧૦૦૦ રૂપિયા ભરવા પોસાતા નથી. તેથી, <ul style="list-style-type: none"> આ ત્રણેય વિના કેસ ઈન્વર્ડ કરવા. ઈન્વર્ડ કર્યા પછી ગ્રુડા સેલે ખાતા મારફતે અભિપ્રાય મેળવી લેવા. આ બંનેના રૂ. ૧૫૦૦ ના બદલે ઝોનીંગ સર્ટી. પેટે રૂ. ૨૦૦/- તથા પાર્ટ પ્લાન પેટે રૂ.૩૦૦/- એમ કુલ રૂ. ૫૦૦/- નિયમિતતાની ફી જમા કરાવતી વખતે વસુલવાના રહે. એક જ ફા. પ્લોટમાં એકથી વધુ કેસો આવે ત્યારે પ્રથમ કેસના મુકાવેલ પાર્ટલપ્ન તથા ઝોનીંગ સર્ટી.ની ઝેરોક્ષ નકલ સામેલ કરવાની રહેશે.

ક્રમ	ઉપસ્થિત થયેલ મુદો	સ્પષ્ટતા
૭	બેટરમેન્ટ ચાર્જની વસુલાત હપ્તાસર કરવા બાબતે.	બેટરમેન્ટ ચાર્જ વસુલ લેવાનો રહેશે. પરંતુ જો અરજદાર દ્વારા તેમા હપ્તા માંગવામાં આવે તો તે અંગે કેસ વાઈઝ નિર્ણય કરવામાં આવશે.
૮	પાર્કિંગના લોકેશન બાબતે.	જી.ડી.સી.આર. મુજબ પાર્કિંગ લે આઉટનો ભાગ કહી શકાય તેવી જગ્યાએ પાર્કિંગ મૂકવામાં આવે ત્યારે વીઝીટર્સ ફ્રન્ટમાં અને સેલરના કેસમાં ૫૦ % ગ્રાઉન્ડ લેવલે મુકાવવાનો આગ્રહ રાખવાનો રહેતો નથી.
૧૦	મૂળ બી.યુ.પરમીશનને પાત્ર હોય તેવા બાંધકામ ઉપરાંતનું બાંધકામ નિયમિત કરવાના કેસમાં	<ul style="list-style-type: none"> અલગથી બી.યુ.પરમીશન આપવાની રહે નહિં. તમામ બાંધકામને નિયમિત કરેલ દર્શાવવાનું રહે. બી.યુ.પરમીશનને પાત્ર હોય તે બાંધકામની કાયદેસરની તમામ સેસ વસુલવાની રહે.
૧૧	મંજૂરી વિનાના બાંધકામવાળી જગ્યાએ તોડવાની શરતે વિકાસ પરવાનગી આપેલ હોય કે માંગેલ હોય તેવા કેસોમાં	<ul style="list-style-type: none"> ગુડાના કેસ તથા વિકાસ પરવાનગી કેસ એ બંનેમાં એક સાથે નિર્ણય કરવો. બંનેનો કુલ બિલ્ટ અપ તથા એફ.એસ.આઈ. મંજૂરી પાત્રની મર્યાદામાં રહેવા જોઈએ.
૧૨	જુના રેગ્યુલેશન હેઠળ સી.ઓ.પી. તરીકે મંજૂર થયેલી જગ્યામાં પાર્કિંગ બતાવવા અંગે.	અગાઉ માર્જીન અને એપ્રોચ એમ બંનેની જગ્યા સી.ઓ.પી.માં આવશી શકાતી હતી. તેથી એપ્રોચ સિવાયનો સી.ઓ.પી.નો જે હિસ્સો જી.ડી.સી.આર. મુજબ પાર્ટ ઓફ પાર્કિંગ લે આઉટ બનતો હોય તે તમામ સી.ઓ.પી. ના હિસ્સામાં પાર્કિંગ બતાવી શકાશે.
૧૩	બાકી મ્યુનિ. પ્રોપર્ટી ટેક્સ અંગે.	મ્યુનિ. પ્રોપર્ટી ટેક્સની વસુલાત અંગે કોઈ

ક્રમ	ઉપસ્થિત થયેલ મુદો	સ્પષ્ટતા
		ફરજ પાડવાની રહેશે નહિં. ચુડા હેઠળ નિયમિત કરાયેલા કેસોની ચાટી ટેક્ષ ખાતે મોકલીને જરૂરી ટેક્ષ તાકીદે રીકવર કરવા માટે જરૂરી પગલાં ભરવા જણાવવાનું રહેશે.
૧૪	અગાઉ ભરેલી ગેલેરી કવર્ડ તથા કન્વર્જન લાયસન્સ ફીના નાણાં અંગે.	જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદા હેઠળ મંજુરીપાત્ર ન હતી તેવી બાબતોએ નાણાં ભરાયેલા હોઈ તે ચુડા ફીમાં મજરે આપવાના રહે.

ઉક્ત સ્પષ્ટતાઓ ધ્યાને લઈ જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સર્વે સત્તાઅધિકારીશ્રીઓને/સંબંધિત કર્તાઓને જણાવવામાં આવે છે. આમ છતાં આ બાબતે હજુ પણ કોઈ ગુંચાવાડો જણાય તો તે અંગે આ વિભાગને વિગતવાર દરખાસ્ત કર્યેથી જે તે કેસ વાઈઝ માર્ગદર્શન આપવામાં આવશે.

ગુજરાત રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને નામે,


(પી.એલ.શર્મા)

ખાસ ફરજ પરના અધિકારી અને સંયુક્ત સચિવ
શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્મા વિભાગ

પ્રતિ,

- માન.રાજ્યપાલશ્રીના સચિવશ્રી, રાજભવન, ગાંધીનગર તરફે (પત્રથી)
- માન.મુખ્યમંત્રીશ્રીના અગ્રસચિવશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.
- માન.મંત્રીશ્રી (શ.ખિ.)ના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- માન.મંત્રીશ્રી (મહેસુલ)ના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- માન.મંત્રીશ્રી (પંચાયત)ના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સચિવાલયના તમામ વિભાગો
- મુખ્ય નગર નિયોજકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર
- પ્રવર નગર નિયોજકશ્રી, ઉત્તર ગુજરાત વિભાગ, બહુમાળી ભવન, લાલ દરવાજા, ૬ ઠો માળ, અમદાવાદ.