



અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ

સરદાર વલ્લભભાઈ પટેલ ભવન, ઉસ્માનપુરા, આશ્રમરોડ, અમદાવાદ. ફોન : ૨૭૫૪૫૦૫૧-૫૪ ફેક્સ : ૨૭૫૪૫૦૬૧
email : auda_urban@yahoo.co.in website : www.auda.org.in

અનાધિકૃત બાંધકામ નિયમનાં કરવા અંગોની જાહેર નોટીસ/ચૂચણા

ગુજરાત અનાધિકૃત બાંધકામ નિયમનાં હેઠળ અંગેનો અધિનિયમ-૨૦૧૧ થી ગુજરાત સરકારની દ્વારા તા. ૨૦-૨-૨૦૧૨ થી અનન્દમાં બાંધકામાં આવેલ છે. સદરસુ અધિનિયમ તથા તે હેઠળ તૈયાર કરવામાં આવેલ નિયમોનો વિસ્તૃત જાણકારી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની વેખાંની
www.auda.org.in પર મુજબામાં આવેલ છે. સદરસુ બાંધકામાં દૂરી વિકાસ જાહેર અનુભવી જાણકારી માટે આપવામાં આવેલ છે.

અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં સમાવિષ્ટ (નગરપાલિકા વિસ્તાર સહિત) વિસ્તારમાં કરેલ રણપણું બાંધકામ માટે અરજી સ્વીકારવામાં આવ્યો.

અનાધિકૃત વિકાસ લેટેવે કરવા માટેની જાણકારી કરવાની શક્યતા કરી શકે છે?

અનાધિકૃત વિકાસ લેટેવે માટેની જાણકારી કરવાની શક્યતા કરી શકે છે. અનાધિકૃત બાંધકામ માટે પરયાની આપવામાં સહાય સત્તા અધિકારી પણ સેવા ની જરૂરી પરયાની મેળવી ન હોય અથવા મેળવેલી હોય ત્યારે રૂસંગત મુખ્ય અથવા આવી પરવાનગીનું ઉદ્દેશ્યન હોય તેવો વિકાસ કર્પોરેશન કરીને વિકાસ કર્પોરેશન તેવો વિકાસ.

કર્પોરેશન કર્પોરેશનનું બાંધકામ માટે આપવામાં આવેલ છે. અનાધિકૃત બાંધકામ માટે આપવામાં આવેલ છે.

અન્ય કાયદા હેઠળ કર્યા બાંધકામ નિયમાંથી કરી શકે છે?

(૧) જામીન માલિકાનું બાંધકામ કરેલું હોય તથા આપવામાં આવેલ નોટિસ મળી હોય કે ન મળી હોય તો પણ તા. ૨૦-૨-૨૦૧૧ પદેલા વિશે બાંધકામ નિયમોને આપીન નિયમાંથી શરીરું નથી.

(૨) અન્ય કાયદા હેઠળ કર્યા બાંધકામ માટે આપવામાં આવેલ નોટિસ મળી હોય તો પણ તા. ૨૦-૩-૨૦૧૧ના પદેલા વિશે બાંધકામ નિયમાંથી શરીરું નથી.

કીના ઘોરણો (કોઈ પણ બાંધકામ માટે તા. ૨૦-૩-૨૦૧૧ના જંગીના દરો લાગુ થશે.)

કેટેગરી	કીનું ઘોરણ
૧. ભોંયતળીયાનું બાંધકામ	(અ) રહેણાંક ઉપયોગ માટે : જંત્રીના ૩૫% (બ) રહેણાંક સિવાય ઉપયોગ માટે : જંત્રીના ૬૦%
૨. અન્ય માળ પરનું બાંધકામ (ભોંયતળીયા સિવાય)	(અ) રહેણાંક ઉપયોગ માટે : જંત્રીના ૨૦% (બ) રહેણાંક સિવાય ઉપયોગ માટે : જંત્રીના ૪૦%
૩. મકાનની ઊંચાઈ	મંજૂર અથવા મળવાપાત્ર ઊંચાઈથી વધારાની ઊંચાઈ બિલ્ટઅપ એરીયા માટે : જંત્રીના ૧૦%
૪. કોમન પ્લોટમાં થયેલ બાંધકામ	જંત્રીના ૧૦૦%
૫. વપરાશ ફેર	જંત્રીના ૪૦%
૬. ખૂટતી પાર્કિંગ જગ્યા માટે	જરૂરી પાર્કિંગના ૨૫% અથવા ૧૦૦ ચો.મી. બજેમાંથી જે ઓછું હોય તેવા અથવા પાર્કિંગ કમિટીના નિર્ણય આધીન. જંત્રીના ૧.૫ ગંગા
૭. અનુંનંબર ૧ થી ૬ સિવાય	રાજ્ય સરકાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે.
૮. મંજૂરી પાત્ર બાંધકામ કે જેની મંજૂરી મેળવેલ ન હોય તેવા બાંધકામ માટે	ઉપર મુજબની જે તે કેટેગરી તથા દરના ૨૫%

ખાસ નોંધ :

ફોના અધિનિયમ બાબતનું માર્ગદર્શન ઓડા કચેરી, ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદમાં નિયત અધિકારી દ્વારા સવારે ૧૧.૦ થી સાંજે ૫.૦૦ દરમ્યાન આપવામાં આવશે.

ફોના ૨૦-૨-૨૦૧૨ થી એટલે કે તા. ૧૮-૮-૨૦૧૨ સુધીમાં હ માસમાં અરજદારે અરજી કરવાની રહેશે. ફોના ૨૦૦૧ હેઠળ કરેલ અગાઉ કરેલ અરજી પણ આ કાયદા અંતર્ગત માન્ય ગણવામાં આવશે. પરંતુ પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર નવા ફોર્મમાં જરૂરી પૂર્તતા થયેલી બાંધકામથી નિયમાંથી કરવામાં આવશે. ફોના ૨૦૦૧ હેઠળ સત્તામંડળમાં જમા રકમને ગુડા-૨૦૧૨ હેઠળ નિયમિત કરતી વખતે મજદૂરે આપવામાં આવશે. ફોર્મ અંગેની વેબસાઈટ પરથી ડાઉનલોડ કરીને અથવા ઓડાની કચેરીએથી પ્રાપ્ત થઈ શકશે.

જાણવા મુજબના દરે કીની ગણવીની તેમજ જરૂરી પૂર્તતા કરવાની જાણ ઓડા દ્વારા અરજદાર/માલિક/કબજેદારને કર્યેલી, અરજદાર/માલિક એક મહિનાની સમય મર્યાદામાં પૂર્તતા કરવાની તેમજ સંપૂર્ણ કી જમા કરાવવાની રહેશે. નિયત સમય મર્યાદામાં પૂર્તતા કરવામાં કે કી જમા નહીં કરાવવામાં આવે તો અરજી દફતરે કરવામાં આવશે.

ફોના કાયદા હેઠળ જે બાંધકામ નિયમાંથી થઈ શકશે નહીં તેની જાણકારી ઓડા ઓફિસે તથા વેબસાઈટ પર મૂકવામાં આવેલ છે.

વિશેષ નોંધ : નીચે જાણવેલ વિગતો ઓડાની વેબસાઈટ www.auda.org, પર પ્રકાશિત કરવામાં આવેલ છે.

૧. ઓડામાં નોંધાયેલ આર્કિટેક્ટ, એન્જિનિયર તથા સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનીયરની યાદી તથા તેઓની જવાબદારીઓ.

૨. ગુજરાત અનાધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત અધિનિયમ, ૨૦૧૧

૩. ગુજરાત અનાધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત નિયમો, ૨૦૧૨

૪. કીના દર અંગેનું આહેરનામું

૫. તા. ૨૮-૩-૨૦૧૧ના રોજ અમલી જંત્રી.

આ અધિનિયમથી પોતાના અનાધિકૃત વિકાસવાળા બાંધકામોને નિયમિત કરાવી લેવા માટેની તક ઉપલબ્ધ થઈ છે, તેમ છનાં જો તેવા બાંધકામોને અધિનિયમ/નિયમોમાં નક્કી થયેલ સમયમર્યાદામાં નિયમિત કરાવી લેવામાં નહિ આવે તો, તેને તોડી પાડવાથી જે પરિસ્થિતિ ઉભી થશે તે માટે તે બાંધકામના માલિક/કબજેદાર સ્વયં જવાબદાર ગણાશે. તેથી પોતાના અનાધિકૃત બાંધકામોને નિયમિત કરાવી લેવા માટે સૌને જરૂરી જાણ અર્થ વ્યાપક જનહિતમાં ઉપરોક્ત બાબતો પ્રકાશિત કરેલ છે.



અનંધિકૃત બાંધકામ નિયમબાષ્ટ કરવા અંગોની જાહેર નોટીસ/સૂચના



ગુજરાત અનંધિકૃત બાંધકામ નિયમબાષ્ટ કરવા અંગોનો અધિનિયમ-૨૦૧૧ થી ગુજરાત સરકારશી દારા તા. ૨૦-૨-૨૦૧૨ થી અમલમાં લાવવામાં આવેલ છે. સહરષુ અધિનિયમ તથા તે હેઠળ તેથાર કરવામાં આવેલ નિયમોની વિસ્તૃત જાણકારી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની વેબસાઈટ www.auda.org.in પર મૂકવામાં આવેલ છે. સહરષુ કાયદાની ટૂંકી વિગત જાહેર જનતાની જાણકારી અથે અહીં આપવામાં આવેલ છે.

❖ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં ભાગીદાર (નગરપાલિકા વિસ્તાર સહિત) વિસ્તારમાં થયેલ અનંધિકૃત બાંધકામ માટે અરજી સ્વીકારવામાં આવશે.

❖ અનંધિકૃત વિકાસ એટલે માલિકીને ધ્યાનમાં લીધા સિવાય, મકાન અથવા તેનો કોઈ ભાગ માટે પરવાનગી આપવાને સભ્રમ સત્તા અધિકારી પાસેથી આવી પરવાનગી મેળવી ન હોય અથવા મેળવેલી હોય ત્યારે સુસંગત કાયદા અથવા આવી પરવાનગીનું ઉલ્લંઘન કરીને વિકાસ કર્યો હોય તેવો વિકાસ.

❖ કઈ તારીખ સુધીના બાંધકામ નિયમિત કરાવી શકશે?

ખાલ મંજૂર થયા હોય કે ન થયા હોય તથા મંજૂર થયેલ ખાલ ઉપરાંતનું બાંધકામ હોય તથા આવા બાંધકામો અંગે નોટિસ મળી હોય કે ન મળી હોય તો પણ તા. ૨૮-૩-૨૦૧૧ પહેલા થયેલ બાંધકામ નિયમોને આધીન નિયમબાષ્ટ થઈ શકશે.

❖ આ કાયદા હેઠળ કર્યા બાંધકામ નિયમબાષ્ટ થઈ શકશે?

(૧) જમીન માલિક/કબજેદાર કે જેમની મિલકત નવી શરતની જમીન પર તેમજ મેતી કેનિનખેતી થયેલ જમીન પર હોય, તેવા અનંધિકૃત બાંધકામ (૨) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર થયેલ મળવા પાત્ર બાંધકામથી વધુ બાંધકામ અથવા તો માર્જનમાં થયેલ બાંધકામ. (૩) અન્ય કોઈ પણ માળ પરનું બાંધકામ. (૪) ઊંચાઈમાં વધારો કરેલ હોય તેવું બાંધકામ. (૫) કોમન ખોટમાં બાંધકામ. (પ્રત્યેક હિત પરાવતા સભાસદની સહમતિ જરૂરી) (૬) ઉપયોગમાં થયેલ બાંધકામ (જોગવાઈને આધીન)

કીના ધોરણો (કોઈ પણ બાંધકામ માટે તા. ૨૮-૩-૨૦૧૧ના જંત્રીના દરો લાગુ થશે.)

કેટેગરી	કીનું ધોરણ
૧. ભોંયતળીયાનું બાંધકામ	(અ) રહેણાંક ઉપયોગ માટે : જંત્રીના ૩૫% (બ) રહેણાંક સિવાય ઉપયોગ માટે : જંત્રીના ૬૦%
૨. અન્ય માળ પરનું બાંધકામ (ભોંયતળીયા સિવાય)	(અ) રહેણાંક ઉપયોગ માટે : જંત્રીના ૨૦% (બ) રહેણાંક સિવાય ઉપયોગ માટે : જંત્રીના ૪૦%
૩. મકાનની ઊંચાઈ	મંજૂર અથવા મળવાપાત્ર ઊંચાઈથી વધારાની ઊંચાઈ બિલ્ટઅપ એરીયા માટે : જંત્રીના ૧૦%
૪. કોમન ખોટમાં થયેલ બાંધકામ	જંત્રીના ૧૦૦%
૫. વપરાશ ફેર	જંત્રીના ૪૦%
૬. ખૂટતી પાર્કિંગ જગ્યા માટે	જરૂરી પાર્કિંગના ૨૫% અથવા ૧૦૦ ચો.મી. બજેમાંથી જે ઓછું હોય તેવા અથવા પાર્કિંગ કમિટીના નિર્ધાર આધીન. જંત્રીના ૧.૫ ગણા
૭. અનુનંબર ૧ થી ૬ સિવાય	રાજ્ય સરકાર દારા નક્કી કરવામાં આવે તે.
૮. મંજૂરી પાત્ર બાંધકામ કે જેની મંજૂરી મેળવેલ	ઉપર મુજબની જે તે કેટેગરી તથા દરના ૨૫%

ખાસ નોંધ:

❖ આ અધિનિયમ બાબતનું માર્ગદર્શન ઓડા કચેરી, ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદમાં નિયત અધિકારી દારા સવારે ૧૧.૦ થી સાંજે ૫.૦૦ દરમ્યાન આપવામાં આવશે.
❖ તા. ૨૦-૨-૨૦૧૨ થી એટલે કે તા. ૧૮-૮-૨૦૧૨ સુધીમાં હ માર્ગ અને અરજદારે અરજી કરવાની રહેશે. ક્રૂપાંકિંગ, રોનેટરી તથા કાપર પ્રોવિઝન અંગોની વિસ્તૃત જાણકારી વેબસાઈટ પરથી મળી રહેશે. ❖ ગૃદા-૨૦૦૧ હેઠળ કરેલ અગ્રાહિ કરેલ અરજી પણ આ કાયદા અંતર્ગત માન્ય ગણવામાં આવશે. પરંતુ પ્રવર્ત્તન માના કાયદા+૧ ઊંચાઈ અનુસાર નવા કોમં જરૂરી પૂર્તતા થયેથી બાંધકામથી નિયમબાષ્ટ કરવામાં આવશે. ❖ ગૃદા-૨૦૦૧ હેઠળ સત્તામંડળમાં જમા રકમને ગૃદા-૨૦૧૨ હેઠળ નિયમિત કરતી વખતે મજરે આપવામાં આવશે. ❖ અરજી કોર્મ ઓડાની વેબસાઈટ પરથી પરિનિલોડ કરીને અથવા ઓડાની કચેરીએથી પ્રાપ્ત થઈ શકશે.
જળાયા મુજબના દરે કીની ગણનીની તેમજ જરૂરી પૂર્તતા કરવાની જાજ ઓડા દારા અરજદાર/માલિક/કબજેદારને ક્રેચી, અરજદાર/માલિક એક મહિનાની સમય મર્યાદામાં પૂર્તતા કરવાની તેમજ સંપૂર્ણ કી જમા કરાવવાની રહેશે. નિયત સમય મર્યાદામાં પૂર્તતા કરવામાં આવે તો અરજી દિતરે કરવામાં આવશે.

❖ આ કાયદા હેઠળ જે બાંધકામ નિયમબાષ્ટ થઈ શકશે નહીં તેની જાણકારી ઓડા ઓર્કિસે નિયમબાષ્ટ પર મૂકવામાં આવેલ છે.

વિશેષ નોંધ : -નીચે જાણવેલ વિગતો ઓડાની વેબસાઈટ www.auda.org. પર પ્રકાશિત કરવામાં આવેલ છે.
૧. ઓડામાં નોંધાયેલ આર્કિટેક્ટ, એન્જિનિયર તથા સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરની માટી નિયમબાષ્ટ પર મૂકવામાં આવેલ છે.
૨. ગુજરાત અનંધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત અધિનિયમ, ૨૦૧૧
૩. ગુજરાત અનંધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત નિયમો, ૨૦૧૨
૪. કીનાદર અંગેનું જાહેરનામું

૫. તા. ૨૮-૩-૨૦૧૧ના રોજ અમલી જંત્રી.

આ અધિનિયમથી પોતાના અનંધિકૃત વિકાસવાળા બાંધકામોને નિયમિત કરાવી બેવા માટેની તક ઉપલબ્ધ થઈ છે, તેમ છતાં જો તેવા બાંધકામોને અધિનિયમ/નિયમોમાં નક્કી થયેલ સમય મર્યાદામાં નિયમિત કરાવી બેવામાં નહિ આવે તો, તેને તોડી પાડવાથી જે પરિસ્થિતિ ઉભી થશે તે માટે તે બાંધકામના માલિક/કબજેદાર સ્વયં જવાબદાર નથાશે, નથી પોતાના અનંધિકૃત બાંધકામોને નિયમિત કરાવી બેવા માટે સૌને જરૂરી જાજ અર્થે વ્યાપક જનહિતમાં ઉપરોક્ત બાબતો પ્રકાશિત કરેલ છે.

મુજબ કારોબારી અધિકારી
અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સચામંડળ
અમદાવાદ