



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

અનધિકૃત બાંધકામ નિયમબદ્ધ કરવા અંગેની જાહેર નોટીસ/સૂચના

ગુજરાત અનધિકૃત બાંધકામ નિયમબદ્ધ કરવા અંગેનો અધિનિયમ-૨૦૧૧ થી ગુજરાત સરકારથી દ્વારા તા. ૨૦-૨-૨૦૧૨ થી અમલમાં લાવવામાં આવેલ છે. સદરજુ અધિનિયમ તથા તે હેઠળ તેવાર કરવામાં આવેલ નિયમોની વિસ્તૃત જાણકારી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની વેબસાઈટ www.auda.org.in પર મૂકવામાં આવેલ છે. સદરજુ કાયદાની ટૂંકી વિગત જાહેર જનતાની જાણકારી અર્થે અહીં આપવામાં આવેલ છે.

અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં સમાવિષ્ટ (નગરપાલિકા વિસ્તાર સહિત) વિસ્તારમાં થયેલ અનધિકૃત બાંધકામ માટે અરજી સ્વીકારવામાં આવશે.

અનધિકૃત વિકાસ એટલે શું ?

અનધિકૃત વિકાસ એટલે માલિકીને પ્લાનમાં લીધા શિવાય, મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગ માટે પરવાનગી આપવાને સક્ષમ સત્તા અધિકારી પાસેથી અથવા પરવાનગી મેળવી ન હોય અથવા મેળવેલી હોય ત્યારે સુસંગત કાયદા અથવા આવી પરવાનગીનું ઉલ્લંઘન કરીને વિકાસ કર્યો હોય તેવો વિકાસ.

કોઈ તારીખ સુધીના બાંધકામો સિવાય કયા કયા ?

પ્લાન મંજૂર થયા હોય કે ન થયા હોય તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન 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 નિયમબદ્ધ થઈ શકશે.

આ કાયદા હેઠળ કયા બાંધકામ નિયમબદ્ધ થઈ શકશે ?

(૧) જમીન માલિક/કબજેદાર કે જેમની મિલકત નવી શરતની કે જૂની શરતની જમીન પર તેમજ ખેતી કે બિનખેતી થયેલ જમીન પર હોય, તેવા અનધિકૃત બાંધકામ (૨) ડાઉન ક્લોર પર થયેલ મળવા પાત્ર બાંધકામથી વધુ બાંધકામ અથવા તો માર્જીનમાં થયેલ બાંધકામ.

(૩) અન્ય કોઈ પણ માળ પરનું બાંધકામ. (૪) ઊંચાઈમાં વધારો કરેલ હોય તેવું બાંધકામ. (૫) કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ. (પ્રત્યેક હિત પરાવતા સમાસદની સહમતિ જરૂરી) (૬) ઉપયોગમાં કરેલ ફેરફાર.(Change of Use) (૭) પાર્કિંગમાં થયેલ બાંધકામ (જોનવર્ટને આધીન)

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

કેટેગરી	ફીનું 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 પ્લોટમાં થયેલ બાંધકામ	જંત્રીના ૧૦૦%
૫. વપરાશ ફેર	જંત્રીના ૪૦%
૬. ખૂટતી પાર્કિંગ જગ્યા માટે	જરૂરી પાર્કિંગના ૨૫% અથવા ૧૦૦ ચો.મી. બંનેમાંથી જે ઓછું હોય તેવા અથવા પાર્કિંગ કમિટીના નિર્ણય આધીન. જંત્રીના ૧.૫ ગણા
૭. અનુ નંબર 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 :

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

તા. ૨૦-૨-૨૦૧૨ થી એટલે કે તા. ૧૯-૮-૨૦૧૨ સુધીમાં ૬ માસમાં અરજદારે અરજી કરવાની રહેશે. આ પાર્કિંગ, સેનેટરી તથા ફાયર પ્રોવિઝન અંગેની વિસ્તૃત જાણકારી વેબસાઈટ પરથી મળી રહેશે. ગુડા-૨૦૦૧ હેઠળ કરેલ અગાઉ કરેલ અરજી પણ આ કાયદા અંતર્ગત માન્ય ગણવામાં આવશે. પરંતુ પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર નવા ફોર્મમાં જરૂરી પૂર્તતા થયેલી બાંધકામથી નિયમબદ્ધ કરવામાં આવશે. ગુડા-૨૦૦૧ હેઠળ સત્તામંડળમાં જમા રકમને ગુડા-૨૦૧૨ હેઠળ નિયમિત કરતી વખતે મજરે આપવામાં આવશે. અરજી ફોર્મ ઓડાની વેબસાઈટ પરથી ડાઉનલોડ કરીને અથવા ઓડાની કચેરીએથી પ્રાપ્ત થઈ શકશે.

જણાવ્યા મુજબના દરે ફીની ગણતરીની તેમજ જરૂરી પૂર્તતા કરવાની જાણ ઓડા દ્વારા અરજદાર/માલિક/કબજેદારને કર્યેથી, અરજદાર/માલિકે એક મહિનાની સમય મર્યાદામાં પૂર્તતા કરવાની તેમજ સંપૂર્ણ ફી જમા કરાવવાની રહેશે. નિયત સમય મર્યાદામાં પૂર્તતા કરવામાં કે ફી જમા નહીં કરાવવામાં આવે તો અરજી દફતરે કરવામાં આવશે.

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

વિશેષ નોંધ : નીચે જણાવેલ 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 અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત અધિનિયમ, ૨૦૧૧

૩. ગુજરાત અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત નિયમો, ૨૦૧૨

૪. ફીના દર અંગેનું જાહેરનામું

૫. તા. ૨૮-૩-૨૦૧૧ના રોજ અમલી જંત્રી.

આ અધિનિયમથી પોતાના અનધિકૃત વિકાસવાળા બાંધકામોને નિયમિત કરાવી લેવા માટેની તક ઉપલબ્ધ થઈ છે, તેમ છતાં 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 અનધિકૃત બાંધકામોને નિયમિત કરાવી લેવા માટે સૌને જરૂરી જાણ અર્થે વ્યાપક જનહિતમાં ઉપરોક્ત બાબતો પ્રકાશિત કરેલ છે.

મુખ્ય કારોબારી અધિકારી
અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ
અમદાવાદ.



અનધિકૃત બાંધકામ નિયમબદ્ધ કરવા અંગેની જાહેર નોટીસ/સૂચના



ગુજરાત અનધિકૃત બાંધકામ નિયમબદ્ધ કરવા અંગેનો અધિનિયમ-૨૦૧૧ થી ગુજરાત સરકારશ્રી દ્વારા તા.૨૦-૨-૨૦૧૨ થી અમલમાં લાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ અધિનિયમ તથા તે હેઠળ તૈયાર કરવામાં આવેલ નિયમોની વિસ્તૃત જાણકારી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની વેબસાઈટ www.auda.org.in પર મુકવામાં આવેલ છે. સદરહુ કાયદાની ટૂંકી વિગત જાહેર જનતાની જાણકારી અર્થે અહીં આપવામાં આવેલ છે.

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

❖ અનધિકૃત વિકાસ એટલે શું ?

અનધિકૃત વિકાસ એટલે માલિકીને ધ્યાનમાં લીધા સિવાય, મકાન અથવા તેનો કોઈ ભાગ માટે પરવાનગી આપવાને સક્ષમ 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 બાંધકામો નિયમિત કરાવી શકાય ?

પ્લાન મંજૂર થયા હોય કે ન થયા હોય તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન 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 નિયમબદ્ધ થઈ શકશે.

❖ આ કાયદા હેઠળ કયા બાંધકામ નિયમબદ્ધ થઈ શકશે ?

(૧) જમીન માલિક/કબજેદાર કે જેમની મિલકત નવી શરતની કે જૂની શરતની જમીન પર તેમજ ખેતી કે બિનખેતી થયેલ જમીન પર હોય, તેવા અનધિકૃત બાંધકામ (૨) ડ્રાઉન્ડ 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 પ્લોટમાં બાંધકામ. (પ્રત્યેક હિત ધરાવતા સભાસદની સહમતિ જરૂરી) (૬) ઉપયોગમાં કરેલ ફેરફાર. (Change of Use) (૭) પાર્કિંગમાં થયેલ બાંધકામ (જોગવાઈને આધીન)

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

કેટેગરી	ફીનું 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 પ્લોટમાં થયેલ બાંધકામ	જંત્રીના ૧૦૦%
૫. વપરાશ ફેર	જંત્રીના ૪૦%
૬. ખૂટતી પાર્કિંગ જગ્યા માટે	જરૂરી પાર્કિંગના ૨૫% અથવા ૧૦૦ ચો.મી. બન્નેમાંથી જે ઓછું હોય તેવા અથવા પાર્કિંગ કમિટીના નિર્ણય આધીન. જંત્રીના ૧.૫ ગણા
૭. અનુ નંબર ૧ થી ૬ સિવાય	રાજ્ય સરકાર દ્વારા 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 દ્વારા સવારે ૧૧.૦ થી સાંજે ૫.૦૦ દરમિયાન આપવામાં આવશે.
❖ તા.૨૦-૨-૨૦૧૨ થી એટલે કે તા.૧૯-૮-૨૦૧૨ સુધીમાં ૬ માસમાં અરજદારે અરજી કરવાની રહેશે. ❖ પાર્કિંગ, સેનેટરી તથા કાયર પ્રોવિઝન અંગેની વિસ્તૃત જાણકારી વેબસાઈટ પરથી મળી રહેશે. ❖ ગુડા-૨૦૦૧ હેઠળ કરેલ અગાઉ કરેલ અરજી પણ આ કાયદા અંતર્ગત માન્ય ગણવામાં આવશે. પરંતુ પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર નવા ફોર્મમાં જરૂરી પૂર્તતા થયેથી બાંધકામથી નિયમબદ્ધ કરવામાં આવશે. ❖ ગુડા-૨૦૦૧ હેઠળ સત્તામંડળમાં જમા રકમને ગુડા-૨૦૧૨ હેઠળ નિયમિત કરતી વખતે મજરે આપવામાં આવશે. ❖ અરજી ફોર્મ ઓડાની વેબસાઈટ પરથી ડાઉનલોડ કરીને અથવા ઓડાની કચેરીએથી પ્રાપ્ત થઈ શકશે.

જણાવ્યા મુજબના દરે ફીની ગણતરીની તેમજ જરૂરી પૂર્તતા કરવાની જાણ ઓડા દ્વારા અરજદાર/માલિક/કબજેદારને કર્યેથી, અરજદાર/માલિકે એક મહિનાની સમય મર્યાદામાં પૂર્તતા કરવાની તેમજ સંપૂર્ણ ફી જમા કરાવવાની રહેશે. નિયત સમય મર્યાદામાં પૂર્તતા કરવામાં કે ફી જમા નહીં કરાવવામાં આવે તો અરજી દફતરે કરવામાં આવશે.

❖ આ કાયદા હેઠળ જે બાંધકામ નિયમબદ્ધ થઈ શકશે નહીં તેની જાણકારી ઓડા ઓફિસે તથા વેબસાઈટ પર મુકવામાં આવેલ છે.

વિશેષ નોંધ : નીચે જણાવેલ 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 અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત અધિનિયમ, ૨૦૧૧

૩. ગુજરાત અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત નિયમો, ૨૦૧૨

૪. ફીના દર અંગેનું જાહેરનામું

૫. તા.૨૮-૩-૨૦૧૧ના રોજ અમલી જંત્રી.

આ અધિનિયમથી પોતાના અનધિકૃત વિકાસવાળા બાંધકામોને નિયમિત કરાવી લેવા માટેની તક ઉપલબ્ધ થઈ છે. તેમ છતાં 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 અનધિકૃત બાંધકામોને નિયમિત કરાવી લેવા માટે સૌને જરૂરી જાણ અર્થે વ્યાપક જનહિતમાં ઉપરોક્ત બાબતો પ્રકાશિત કરેલ છે.

અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ

મુખ્ય કારોબારી અધિકારી
અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ
અમદાવાદ.

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