

ગુજરાત અનઅધિકૃત વિકાસ નિયમબદ્ધ કરવા અંગેના અધિનિયમ-૨૦૧૧

તા.૨૮.૦૨.૨૦૧૨

સ્થળ : સરદાર પટેલ ઇન્સ્ટીટ્યુટ ઓફ પબ્લીક એડમીનીસ્ટ્રેશન
(સ્પીપા), અમદાવાદ

આ અધિનિયમ શા માટે ?

- રાજ્યના શહેરોમાં આર્થિક/ ઔદ્યોગિક વિકાસ અને શહેરીકરણના કારણે , શહેરોમાં થયેલ વિપુલ સ્થાળાંતરને કારણે રહેણાંકના આવાસોની જરૂરીયાતોમાં પણ ઝડપી વધારો થતાં મહાનગરપાલિકાઓ, શહેરી/વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળોમાં અનઅધિકૃત વિકાસની પ્રવૃત્તિઓમાં વધારો થયેલ.
- રહેણાંકના આવાસો, વેપાર-ધંધા માટેની જરૂરીયાતોના અનુસંધાને લોકોએ જાણ્યે-અજાણ્યે નિયમો કરતા વિરૂધ્ધ બાંધકામો/ઉપયોગો શરૂ કરેલ. અંદાજ મુજબ રાજ્યના શહેરોમાં આશરે ૧૫ લાખથી વધુ આવી મિલકતો ઉપયોગમાં છે, અને લોકોની આવી મિલકતમાં કરોડોનું રોકાણ છે.
- આવી મિલકતો અનઅધિકૃત હોવાના કારણે તેનું કાયદેસર હસ્તાંતર થઈ શકતું ન હતું તેમજ તેના જરૂરી આર્થિક લાભો મળી શકતા ન હતા.

આ અધિનિયમ ફરી શા માટે ?

- રાજ્ય સરકાર દ્વારા સને.૨૦૦૧માં આવા વિકાસોને અધિકૃત કરવા સારૂ કાયદો ઘડવામાં આવેલ
- કુલ ૧૫૯ નગરપાલીકા તેમજ ૮ મહાનગરપાલીકાઓ પૈકી માત્ર ૫ શહેરોને જ લાગુ પાડવામાં આવેલ. તેમજ ૫૦ ટકાથી વધુ વસ્તી આ કાયદાના લાભોથી વંચીત રહેલ.
- જમીન માલિક/કબ્જેદાર જાતે અરજી કરવાની જોગવાઈ ન હોવાના કારણે, અનેક લોકો આ કાયદા હેઠળ લાભ લઈ શકેલ નહીં.
- મહેસુલી કાયદાઓ નીચેની અધિકૃત જમીનો પર જ થયેલ બાંધકામો તેમજ માત્ર અધિકૃત માલિકી હકક ધરાવતા વ્યક્તિઓ દ્વારા થયેલ બાંધકામ નિયમબધ્ધ કરવાની જોગવાઈ હતી.

ક્યારથી અમલમાં અને કોને લાગુ પડશે ?

- આ અધિનિયમ રાજ્ય સરકાર દ્વારા તા.૨૦.૦૨.૨૦૧૨થી અમલમાં લાવવામાં આવેલ છે.
- કોને લાગુ પડશે?
 - તા.૨૮.૦૩.૨૦૧૧ પહેલાના બાંધકામો નિયમબદ્ધ થઈ શકશે.
 - ગુજરાત રાજ્યની તમામ ૮ મહાનગરપાલિકાઓ
 - તમામ ૧૯ રચિત શહેરી/વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળો
 - તમામ મુકરર કરાયેલ ૧૧૧ વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળો
- જે બીનઅધિકૃત બાંધકામો માટે નોટીસ કે હુકમ જારી કરવામાં આવેલ હોય અથવા તો તે દુર કરવા કે તોડી પાડવા માટે નિર્ણય લેવાયેલ હોય તે બાબતોએ આ ધારો અમલમાં આવેલ હોઈ, આગળની કાર્યવાહી અન્ય હુકમો ન થાય ત્યાં સુધી મોકુફ રાખવાની રહેશે.

શુ નિયમબંધ થઈ શકશે નહીં?

નીચે જણાવેલ જમીનોમાં થયેલ વિકાસ કામ નિયમબંધ થઈ શકશે નહીં.

- સરકારી, સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા કાયદાકીય જોગવાઈઓ હેઠળ રચાયેલ સંસ્થાની જમીનો , ચોકકસ હેતુ માટે સંપાદીત જમીનો
- વિકાસ નકશામાં અથવા નગર રચના યોજનામાં સુચવેલ રસ્તામાં અથવા જાહેર રસ્તામાં આવતી જમીનો તથા અનામત જમીનો
- કલમ.૯ હેઠળ નિયમબંધ કરેલ ન હોય તેવી જમીનો
- ઓબ્નોક્ષિયસ અને હેઝાર્ડસ ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુ માટે નિયત કરાયેલ વિસ્તાર
- ફાયર સેફ્ટીના કાયદા મુજબ સુસંગત ન હોય તેવો અનધિકૃત વિકાસ
- સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમો મુજબ સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટી ની જરૂરીયાત જળવાતી ન હોય,તેવો અનધિકૃત વિકાસ

શુ નિયમબદ્ધ થઈ શકશે નહીં?

- અનધિકૃત વિકાસ, નિયમબદ્ધ થઈ શકશે નહીં. જેવા કે,
 - જ્યાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.૧.૦ થી ઓછી હોય તેવા રીસ્ટ્રીક્ટેડ ઝોનનો સમાવેશ થાય છે.
 - જે કિસ્સાઓમાં રસ્તાનો એપ્રોચ ન મળતો હોય એટલે કે, રસ્તાની પહોળાઈ ૭.ડી.સી.આર. ની જોગવાઈ મુજબ રસ્તાની લંબાઈના પ્રમાણમાં જળવાતી ન હોય, તેમ છતાં આવા કિસ્સામાં નિયમ-૧૧(૪) મુજબ અનધિકૃત વિકાસ, નિયમબદ્ધ થઈ શકશે.
 - નાટ્ય અને સિનેમા ગૃહો, ઓડીટોરીયમ, એકિઝબીશન હોલ, મેરેજ હોલ, સ્કેટીંગ, જિમ્નેશીયા, સ્ટેડીયા, ડાન્સ હોલ, કલબ, જાહેર જનતા માટે માર્ગ, હવાઈ અને દરીયાઈ વાહન વ્યવહાર માટેના સ્ટેશનો માટેના ઉપયોગમાં લેવાતી હોય તેવી ઇમારતોમાં, પાર્કિંગના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થતું હશે તો, કોઈપણ પ્રકારનો અનઅધિકૃત વિકાસ નિયમબદ્ધ કરી શકાશે નહીં.
 - સ્મશાન, કબ્રસ્તાન, દફનાવવા માટેની જગ્યાઓમાં કરેલ બાંધકામ

શુ નિયમબદ્ધ થઈ શકશે નહીં?

- નિર્દિષ્ટ સત્તામંડળ દ્વારા નીચે જણાવેલ જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત ન હોઈ તેવા કિસ્સાઓમાં અનઅધિકૃત વિકાસ નિયમબદ્ધ થઈ શકશે નહીં
 - રાજ્ય સરકાર અને પંચાયતના વર્ગીકૃત રસ્તાઓ ઉપર આવતી અને રાજ્ય સરકારના ઠરાવથી બાંધકામ રેષા અને નિયંત્રણ રેષાથી નિયંત્રણ થતા બાંધકામો
 - જેનો વપરાશનો હકક પેટ્રોલીયમ પાઈપ લાઈન્સ (જમીન વપરાશી હકક સંપાદન) એક્ટ, ૧૯૬૨ હેઠળ સંપાદન થયેલ હોય
 - ઇન્ડિયલ ઓઈલ, માઈન્સ રેગ્યુલેશન ૧૯૩૩ ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેલ અને કુદરતી ગેસ આયોગ દ્વારા સ્થાપિત તેલના કુવાઓની લાગુની જમીનોમાં નિયંત્રિત વિકાસ

શુ નિયમબદ્ધ થઈ શકશે નહીં?

- ઇન્ડીયન ઇલેક્ટ્રીસીટી રૂલ્સ, ૧૯૫૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સ્થપાયેલ પાવર કંપનીની ગ્રીડ લાઈનથી લાગુમાં નિયંત્રિત વિકાસ,
- નાગરીક ઉક્રયન મંત્રાલય, ભારત સરકાર દ્વારા એરપોર્ટની ફનલમાં નિયંત્રિત વિકાસ,
- રેલ્વે ઓથોરીટી દ્વારા થયેલ સ્થાયી હુકમો /સુચનાઓ મુજબ નિયંત્રિત રેલ્વે હદની નજીકનો વિકાસ,
- સંબંધિત કાયદા હેઠળ સંરક્ષિત અને સાચવવા પાત્ર સ્મારકની લાગુમાં થયેલ વિકાસ
- કોસ્ટલ રેગ્યુલેશન ઝોનની માર્ગદર્શિકા મુજબની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત ન હોય તેવો નિયંત્રિત વિકાસ

સમયમર્યાદા

- તા.૨૦.૦૨.૨૦૧૨ની તારીખથી ૬ માસમાં અરજદાર અરજી કરી શકશે.
- અરજી મળ્યાની તારીખથી નિર્દિષ્ટ સત્તાધિકારીએ ૧૮ માસમાં અરજી સંદર્ભે નિયમબધ્ધ કરવા કે ઇનકાર કરવાનો હુકમ કરવાનો રહેશે.
- જો કે નિર્દિષ્ટ સત્તાધિકારીએ નિયમબધ્ધ કરવાના હુકમ કરતા પહેલા જે તે અરજદારને નિયમબધ્ધ કરવા અંગેની ફી ભરવા માટેનો હુકમ કરશે અને તે હુકમ મળ્યેથી ૩૦ દિવસમાં ફી જમાં કરાવવાની રહેશે અને ત્યાર બાદ જ સત્તામંડળ નિયમબધ્ધનો હુકમ કરી શકશે.
- દરેક અરજીનો સત્તામંડળે ૧૮ માસમાં નિકાલ કરવાનો રહેશે અને જે કિસ્સામાં નિયમબધ્ધ કરવાનો ઇનકાર કરવાનો થતો હોય તેવા કિસ્સામાં કારણો દર્શાવી હુકમ કરવાનો રહેશે.

નિયમબધ્ધની અરજી કોણ કરી શકશે ? અને શું નિયમબધ્ધ થઈ શકશે.

- જમીન માલિક/કબ્જેદાર કે જેઓની મિલકત નવી શરતની કે જુની શરતની જમીન પર તેમજ ખેતી કે બીનખેતી થયેલ જમીનો પર હોઈ, તેવા અનઅધિકૃત બાંધકામો
- ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર થયેલ મળવાપાત્ર બાંધકામથી વધુ બાંધકામ અથવા તો માર્જીનમાં થયેલ બાંધકામ ,
- અન્ય કોઈપણ માળ પરનું (બેઝમેન્ટ સહીત) બાંધકામ જેમાં બાલ્કની/ચોક વિ. કવર કરવામાં આવેલ હોય તેવા બાંધકામ,
- કોઈપણ રૂમની કે જગ્યાની ઉંચાઈમાં વધારો કરવામાં આવેલ હોય,
- કોમન પ્લોટમાં સોસાયટી તે કોમન પ્લોટના માલિકોના સહીયારા હીતમાં કરેલ બાંધકામ
- મંજૂર થયેલ ઉપયોગમાં કરેલ ફેરફાર,
- પાર્કિંગ અને આરોગ્ય વ્યવસ્થા

નિયમબદ્ધની કરવા અંગેની ફીના ધોરણો

- કોઈપણ બાંધકામ માટે તા.૨૮.૦૩.૨૦૧૧ના રોજની જંત્રીના દરો લાગુ થશે.
- ભોયતળીયા પર કરવામાં આવેલ વધારાના બાંધકામ માટે
 - રહેણાંકનો ઉપયોગ હોય તો, જંત્રીના ૩૫ ટકા
 - વાણિજ્યના ઉપયોગ માટે વધારાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ હોય તો, જંત્રીના ૬૦ ટકા
- અન્ય કોઈપણ માળ પરનું (બેઝમેન્ટ સહીત) બાંધકામ જેમાં બાલ્કની/ચોક વિ. કવર કરવામાં આવેલ હોય તેવા બાંધકામ માટે,
 - રહેણાંકનો ઉપયોગ હોય તો, જંત્રીના ૨૦ ટકા
 - વાણિજ્યના ઉપયોગ માટે વધારાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ હોય તો, જંત્રીના ૪૦ ટકા

નિયમબદ્ધ કરવા અંગેની ફીના ધોરણો

- કોઈપણ બાંધકામ માટે તા.૨૮.૦૩.૨૦૧૧ના રોજની જંત્રીના દરો લાગુ થશે.
- મંજૂર અથવા મળવાપાત્ર ઉંચાઈથી વધારાની ઉંચાઈ માટે જંત્રીના ૧૦ ટકા
- કોમન પ્લોટમાં થયેલ બાંધકામો માટે, જંત્રીના ૧૦૦ ટકા
- વપરાશ ફેર (ઉપયોગમાં ફેરફાર) માટે, જંત્રીના ૪૦ ટકા

નિયમબધ્ધની કરવા અંગેની ફીના ધોરણો

- જે પ્રકરણોમાં અગાઉ મંજૂરી લેવામાં આવેલ ના હોય તેવા અનઅધિકૃત વિકાસનો જે ભાગ પ્રવર્તમાન જી.ડી.સી.આર. મુજબ મંજૂરીને પાત્ર હોય તે માટે ફીના રૂપ ટકા ધોરણે ગણતરી કરવાની રહેશે અને મંજૂરી પાત્ર ન હોય તેવા ભાગ માટે નક્કી કરેલ ફીના દરે ગણતરી કરવાની રહેશે.
- જે પ્રકરણોમાં અગાઉ મંજૂરી આપવામાં આવેલ હોય તે સિવાયના અનઅધિકૃત વિકાસનો જે ભાગ પ્રવર્તમાન જી.ડી.સી.આર. મુજબ મંજૂરી પાત્ર હોય તે માટે ફીના રૂપ ટકા ધોરણે ગણતરી કરવાની રહેશે અને મંજૂરી પાત્ર ન હોય તેવા ભાગ માટે નક્કી કરેલ ફીના દરે ગણતરી કરવાની રહેશે.

પાર્કિંગ

- જી.ડી.સી.આર.માં દર્શાવેલ પાર્કિંગની ગણતરીને બદલે અનઅધિકૃત બાંધકામના કિસ્સામાં એફ.એસ.આઈ.ની ગણતરી, બિલ્ટઅપ એરીયાના ૯૦ ટકા પ્રમાણે ગણવાની રહેશે.
- દરેક અરજદારે ૫૦૦ મી.ની મર્યાદામાં પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે અને આવી વ્યવસ્થા કરવામાં સક્ષમ ન બને તો, ખુટતા પાર્કિંગ અંગે કલમ-૧૦ હેઠળ રચાયેલ પાર્કિંગ કમીટી નીચે મુજબ નિર્ણય લેશે.

પાર્કિંગ

- ખુટતા પાર્કિંગ માટે જરૂરી પાર્કિંગના ૨૫ ટકાથી વધતી ન હોય, તો તે અથવા ૧૦૦ ચો.મી. બે માંથી જે ઓછું હોય તેવા અથવા કમીટી દ્વારા અન્ય કિસ્સાઓમાં નક્કી કરવામાં આવે તેમાં ખુટતી પાર્કિંગ સ્પેસ માટે જંત્રીના ૧૫૦ ટકા.
- અને તેના કરતા વધુ પાર્કિંગ ખુટતું હશે તો કમીટી સહીયારા પાર્કિંગની વ્યવસ્થા માટેનો ખરેખર થતો ખર્ચ જે તે મિલકત ધરાવનાર અથવા લાભાર્થી પાસેથી સપ્રમાણમાં વસુલ કરવાનો નિર્ણય લેશે.
- મોટા બિલ્ડિંગમાં કે જેમાં એક કરતા વધુ વ્યક્તિઓની પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવાની જવાબદારી થતી હોય તેવા કિસ્સામાં કમીટી તમામની સુનાવણી કરશે અને જરૂર જણાયતો અન્ય આજુબાજુના બાંધકામોના ખુટતા પાર્કિંગના જમીન મિલકતધરાવનારાઓ વ્યક્તિઓને પણ સાંભળશે. અને ત્યાર બાદ સહીયારા પાર્કિંગની ગણતરી કરવાનો નિર્ણય લેશે.

અપીલ અંગેની જોગવાઈ

- નિર્દિષ્ટ સત્તામંડળના કોઈપણ હુકમની તારીખથી ૬૦ દિવસની અંદર અરજદાર અપીલ અધિકારી સમક્ષ રૂ. ૧૦૦ ભરીને અપીલ કરી શકશે.
- અરજદારશ્રી દ્વારા આવી અપીલ કરતા પહેલા, તેમના દ્વારા આ કાયદા હેઠળ ભરવાની થતી ફીની ૫૦ % રકમ નિર્દિષ્ટ સત્તામંડળને ડીપોઝીટ પેટે જમા કરાવવાની રહેશે.
- અપીલ અધિકારીનો નિર્ણય આખરી ગણાશે.

આંતરમાળખાકીય સવલત વિકાસ ભંડોળ

- અનધિકૃત બાંધકામ નિયમબધ્ધ કરવા અંગેની કાર્યવાહી દરમ્યાન મળતી તમામ પ્રકારની ફી થી એકત્ર થતી રકમ આંતરમાળખાકીય સવલત વિકાસ ભંડોળ તરીકે રખાશે અને તેનો હિસાબ અલાયદા એકાઉન્ટમાં રાખવાનો રહેશે.
- આંતરમાળખાકીય સવલત વિકાસ ભંડોળના સરકાર નક્કી કરે તેટલા ટકા રકમનો ઉપયોગ પાર્કિંગ અને પાર્કિંગને લગતી સુવિધાઓ માટે કરવાનો રહેશે. આ ભંડોળની અન્ય રકમનો ઉપયોગ આંતરમાળખાકીય સવલતો સુસજ્જ કરવા, સુધારવા અને નવી સવલતો ઉભી કરવા માટે કરી શકાશે.

ભવિષ્યમાં રાખવાની થતી તકેદારી

- અધિનિયમની કલમ-૧૬ (૩) મુજબ, જે તે મહાનગરપાલિકા/ સત્તામંડળ/ નગરપાલિકાની હદમાં આવતા વિસ્તારોના અલગ-અલગ ભાગો માટે જે તે સત્તાધિકારી અનઅધિકૃત વિકાસને અટકાવવા માટે જરૂરી વ્યવસ્થા કરશે અને જો કોઈ અનઅધિકૃત પાંધકામ થશે તો સંબંધિત અધિકારી/કર્મચારી, ડેવલોપરની જવાબદારી જે તે સત્તાધિકારી નક્કી કરશે અને યોગ્ય પગલા લેશે.

સને.૨૦૦૧ના કાયદા સાથેનું સંકલન

- સને.૨૦૦૧ના કાયદામાં અપાયેલ તમામ નોટીસો અન્વયે પણ આ અધિનિયમ હેઠળ નિર્ણયો લેવાના રહેશે.
- અગાઉના કાયદા હેઠળ ભરાયેલ રકમો સંદર્ભે નિયમબધ્ધ કરવામાં આવેલ ન હોય તો તેવી રકમને ડીપોઝીટ તરીકે ગણી આ અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ સત્તાધિકારી દ્વારા ભરવાની થતી ફીના હુકમ સામે મજરે આપવાની રહેશે.

આભાર