

Extra No. 200



सत्यमेव जयते

The Gujarat Government Gazette

EXTRAORDINARY
PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXIII | MONDAY, OCTOBER 17, 2022 / ASVINA 25, 1944

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

PART IX

Gujarati translation of Bills, Acts and Notifications other than
those published in other parts.

વૈધાનિક અને સંસદીય બાબતોનો વિભાગ

સચિવાલય, ગાંધીનગર, ૧૭મી ઓક્ટોબર, ૨૦૨૨

તારીખ: ૧૭મી ઓક્ટોબર, ૨૦૨૨ના ગુજરાત રાજપત્ર, (અસાધારણ)માં અંગ્રેજીમાં પ્રસિદ્ધ થયેલા સન ૨૦૨૨ના ગુજરાત વટહુકમ ક્રમાંક: ૩નો ગુજરાતી અનુવાદ આથી સર્વે લોકોની જાણ સારૂ પ્રસિદ્ધ કર્યો છે.

વી. એન. શેખ,
સરકારના નાયબ સચિવ.

શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ,
સચિવાલય, ગાંધીનગર, ૧૭મી ઓક્ટોબર, ૨૦૨૨.

GUJARAT ORDINANCENO. 3 OF 2022.

AN ORDINANCE

to regularise the unauthorised development in the Municipal Corporation areas, Nagarpalika areas and development areas in the State and for matters connected therewith or incidental thereto.

સન ૨૦૨૨નો ગુજરાત વટહુકમ ક્રમાંક: ૩.

રાજ્યમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિસ્તારો, નગરપાલિકા વિસ્તારો અને વિકાસ વિસ્તારોમાં અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા અને તેની સાથે સંકળાયેલી અથવા તેને આનુષંગિક બાબતો માટેનો વટહુકમ.

રાજ્યમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિસ્તારો, નગરપાલિકા વિસ્તારો અને વિકાસ વિસ્તારોમાં મોટા પાયા પર અનધિકૃત વિકાસ કરાયો છે;

અને આવા અનધિકૃત વિકાસ બાંધકામોના (બિલ્ડીંગ યુઝ) વપરાશની પરવાનગી વગર થયેલ છે;

અને આવા અનધિકૃત વિકાસ દૂર કરવાને અને તોડી પાડવાને પાત્ર છે;

નાગરિકો આર્થિક સંકડામણ અને અન્ય કારણોસર તેમના અનધિકૃત વિકાસને અગાઉ નિયમિત કરાવી શક્યા નથી;

અને આવા અનધિકૃત વિકાસને દૂર કરવાથી અને તોડી પાડવાથી મોટી સંખ્યામાં લોકોને અને ખાસ કરીને જેઓએ તેમની સખત મહેનતથી કમાયેલી બચતનું રોકાણ કરેલ છે તેવા સામાન્ય માણસોને હાડમારી થવાનો સંભવ છે;

અને ગુજરાત રાજ્યની વિધાનસભાનું સત્ર ચાલુ નથી;

અને ગુજરાતના રાજ્યપાલને એવી ખાતરી થઈ છે કે રાજ્યમાં અગ્નિ સલામતી અને લોકોની સુરક્ષા સાથે સુસંગત એકાકી ઉપાય તરીકે અમુક અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવાની બીજી તક આપવા માટે જોગવાઈ કરવા તાત્કાલિક પગલું લેવાનું તેમને માટે જરૂરી બનાવે તેવા સંજોગો પ્રવર્તે છે;

તેથી, હવે, ભારતના સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૧૩ના ખંડ (૧)થી તેમને મળેલી સત્તાની રૂએ, ગુજરાતના રાજ્યપાલ, આથી, નીચેનો વટહુકમ કરીને પ્રસિદ્ધ કરે છે:-

૧. ટૂંકી સંજ્ઞા, વ્યાપ્તિ અને આરંભ.- (૧) આ વટહુકમ, ગુજરાત અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત વટહુકમ, ૨૦૨૨ કહેવાશે.

(૨) તે સમગ્ર ગુજરાત રાજ્યને લાગુ પડશે.

(૩) તે તરત જ અમલમાં આવશે.

૨. વ્યાખ્યા- (૧) આ વટહુકમમાં, સંદર્ભથી અન્યથા અપેક્ષિત ન હોય તો,-

(ક) “અરજદાર” એટલે કલમ ૫ હેઠળ અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા માટે અરજી કરે તેવા કબજો ધરાવનાર અથવા માલિક;

(ખ) “મુકરર સત્તાધિકારી” એટલે મ્યુનિસિપલ કમિશનર અથવા વિકાસ સત્તામંડળના મુખ્ય કારોબારી અધિકારી અથવા નગરપાલિકાના ચીફ ઓફિસર અથવા મુકરર સત્તાધિકારી તરીકે નીમાયેલા બીજા કોઈ સત્તાધિકારી અથવા વ્યક્તિ;

(ગ) “ગુજરાત અધિનિયમ” એટલે ગુજરાત નગરરચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬;

સન ૧૯૭૬નો
રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ
ક્રમાંક ૨૭મો.

- (ધ) “સી.જી.ડી.સી.આર. (CGDCR)” એટલે ગુજરાત અધિનિયમની કલમ ૧૨ની પેટા-કલમ (૨)ના ખંડ (ત) અને કલમ ૧૩ની પેટા-કલમ (૨)ના ખંડ (ગ) હેઠળ કરેલા સર્વગ્રાહી સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમો;
- (ચ) “જમીન” એટલે ગુજરાત અધિનિયમની કલમ ૨ના ખંડ (૧૩)માં વ્યાખ્યા કર્યા પ્રમાણેની જમીન;
- (છ) “કબજો ધરાવનાર” એટલે,-
- (૧) જે જમીન અથવા મકાનના સંબંધમાં ભાડું ચૂકવાયું હોય અથવા ચૂકવવાપાત્ર હોય તેવી જમીન અથવા મકાનનું ભાડું માલિકને તે સમયે ચૂકવતી હોય અથવા ચૂકવવા માટે જવાબદાર હોય તેવી કોઈ પણ વ્યક્તિ;
- (૨) પોતાની જમીન અથવા મકાનમાં રહેતો અથવા અન્યથા ઉપયોગ કરતો કોઈ માલિક;
- (૩) ભાડામુક્ત ભાડૂત;
- (૪) કોઈ જમીન અથવા મકાનનો કબજો ધરાવતો લાઈસન્સદાર;
- (૫) કોઈ જમીન અથવા મકાનના ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે માલિકને નુકસાની અથવા વળતર ચૂકવવા માટે જવાબદાર હોય તેવી કોઈ પણ વ્યક્તિ;
- (જ) “માલિક” એટલે તત્સમયે કોઈ પણ મિલકતના સંબંધમાં, પોતાના માટે અથવા બીજી કોઈ પણ વ્યક્તિ માટે અથવા તેના વતી અથવા તેના ફાયદા માટે અથવા બીજી કોઈપણ વ્યક્તિ માટે અથવા કોઈ પણ ધાર્મિક અથવા સખાવતી સંસ્થા માટે એજન્ટ, ટ્રસ્ટી, વાલી, મેનેજર અથવા રિસીવર તરીકે મિલકતનું ભાડું અથવા નફો મેળવતી અથવા મેળવવા હકદાર હોય તેવી કોઈ પણ વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે; અને તેમાં તેનો (મિલકતનો) કબજો ધરાવતા ગીરોદારનો પણ સમાવેશ થાય છે;
- (ઝ) “ઠરાવેલું” એટલે આ વટહુકમ હેઠળ કરેલા નિયમોથી ઠરાવેલું;
- (૨) “સુસંગત કાયદો” એટલે ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ અથવા ગુજરાત નગરપાલિકા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ અથવા ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ અથવા ગુજરાત અગ્નિ નિવારણ અને જીવન સુરક્ષા વિષયક ઉપાયો અધિનિયમ, ૨૦૧૩ અથવા સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અથવા ગુજરાત ચિકિત્સા સંસ્થાઓ (રજિસ્ટ્રેશન અને નિયમન) અધિનિયમ, ૨૦૨૧ અથવા તે હેઠળ કરેલા કોઈ નિયમો અથવા પેટા-કાયદા, વિનિયમો, સ્થાયી હુકમો અથવા હુકમો;
- (૬) “અનધિકૃત વિકાસ” એટલે માલિકીને ધ્યાનમાં લીધા સિવાય, મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગના ઉપયોગ માટે પરવાનગી આપવાને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી પરવાનગી મેળવી ન હોય અથવા પરવાનગી મેળવેલી હોય ત્યારે, સુસંગત કાયદા અથવા આવી પરવાનગીનું ઉલ્લંઘન કરીને વિકાસ કર્યો હોય એવો વિકાસ.
- (૨) આ વટહુકમમાં વાપરેલા પણ વ્યાખ્યા ન કરેલા શબ્દો અને શબ્દપ્રયોગોનો અર્થ, ગુજરાત અધિનિયમ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમોમાં તેમનો જે અર્થ આપવામાં આવ્યો છે તે જ થશે.
૩. **મુકરર સત્તાધિકારી.**- (૧) રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામાથી, આવા જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણેના વિસ્તાર માટે મુકરર સત્તાધિકારી તરીકે મ્યુનિસિપલ કમિશનર અથવા વિકાસ સત્તામંડળના મુખ્ય કારોબારી અધિકારી અથવા નગરપાલિકાના ચીફ ઓફિસરની નિમણૂક કરી શકશે.
- (૨) રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામાથી, આવા જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ કરેલ વિસ્તાર માટે પોતે યોગ્ય ગણે તેવા કોઈ બીજા સત્તાધિકારી અથવા વ્યક્તિની પણ મુકરર સત્તાધિકારી તરીકે નિમણૂક કરી શકશે.

૪. લોક જાગૃતિ.- મુકરર સત્તાધિકારીએ, બનતી ત્વરાએ, આ વટહુકમના આરંભની તારીખ પછી, ઠરાવવામાં આવે તેવી રીતે, જાહેર જનતાની જાણ અને જાગૃતિ માટે વટહુકમનો સાર પ્રસિદ્ધ કરાવવાનો જોઈશે.

૫. અનધિકૃત વિકાસ માટે અરજી કરવા બાબત.- (૧) સન ૨૦૨૨ના સપ્ટેમ્બર મહિનાની ૩૦મી તારીખના રોજ અથવા તે પહેલાં કોઈપણ સમયે, અનધિકૃત વિકાસ કર્યો હોય તેવા માલિક અથવા કબજો ધરાવનારને સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ હેઠળ હોય તે સિવાય, સુસંગત કાયદા હેઠળ તે દૂર કરવા અથવા તોડી પાડવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવા ફરમાવતી નોટિસ આપવામાં આવી હોય અથવા કોઈ હુકમ કરવામાં આવ્યો હોય અથવા નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હોય, તો આવી નોટિસ, હુકમ અથવા નિર્ણય, કલમ ૬ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ ફરીથી અમલમાં લાવવામાં આવે તે સિવાય અને ત્યાં સુધી મુલતવી રાખેલા હોવાનું ગણાશે:

સન ૨૦૧૬નો
૧૬મો.

પરંતુ કલમ ૮ની પેટા-કલમો (૧), (૨) અને (૩)માં જોગવાઈ કરેલી બાબતોના સંબંધમાં જમીન ઉપર કરવામાં આવેલા વિકાસના કિસ્સામાં આવી જોગવાઈ લાગુ પડશે નહિ.

(૨) પેટા-કલમ (૧)માં જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેના સુસંગત કાયદા હેઠળ જેની ઉપર નોટિસ બજાવવામાં આવી હોય કે ન હોય તેવો કોઈ અરજદાર, કોઈ અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા માટે, આ વટહુકમના આરંભથી ચાર મહિનાની મુદતની અંદર, ઠરાવવામાં આવે તેવા નમૂનામાં અને તેવી રીતે મુકરર સત્તાધિકારીને અરજી કરી શકશે. અરજી કરવાની બાબત, માલિક/કબજો ધરાવનારની જવાબદારી રહેશે:

પરંતુ જેમાં એક કરતા વધુ માલિકો અથવા કબજો ધરાવનારા અનધિકૃત વિકાસની આંશિક અથવા સમગ્રતઃ સુવિધા મેળવતા હોય તેવા કિસ્સામાં, આવા તમામ માલિકો અથવા કબજો ધરાવનારાએ, મુકરર સત્તાધિકારીને સંયુક્ત રીતે અરજી કરવી જોઈશે:

વધુમાં, મુકરર સત્તાધિકારીને પોતાને યોગ્ય લાગે તેવી તપાસ કર્યા પછી ખાતરી થાય, તો તેઓ ઓછી સંખ્યામાં માલિકો અથવા કબજો ધરાવનારાને અરજી કરવાની પરવાનગી આપી શકશે.

(૩) સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ હેઠળ માલિકોને અથવા કબજો ધરાવનારાને આપવામાં આવેલી નોટિસને ઉપરની પેટા-કલમ (૧)ની જોગવાઈ લાગુ પડશે નહિ.

સન ૨૦૧૬નો
૧૬મો.

૬. અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવાની મંજૂરી આપવા અથવા તેનો ઈનકાર કરવા બાબત.-

(૧) અરજદારે કલમ ૫ હેઠળ કરેલી અરજી મળ્યેથી, મુકરર સત્તાધિકારીએ, છ મહિનાની મુદતની અંદર તેની ચકાસણી કરવી જોઈશે અને પોતે યોગ્ય ગણે તેવી તપાસ કર્યા પછી, મુકરર સત્તાધિકારીનો એવો અભિપ્રાય હોય કે અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરી શકાય તેમ છે, તો તેઓએ અરજદારને, એકાકી પગલાં તરીકે અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા માટે સુસંગત કાયદા હેઠળ અને આ વટહુકમની જોગવાઈઓ અનુસાર ચૂકવવાપાત્ર ફી, કોઈ હોય તો, તેટલી ફી ચૂકવવા ફરમાવતો હુકમ કરવો જોઈશે.

(૨) અરજદારે, પેટા-કલમ (૧) હેઠળ ફરમાવ્યા પ્રમાણેની ફી, હુકમની તારીખથી બે મહિનાની મુદતની અંદર ચૂકવવી જોઈશે, જેમાં ચૂક થયેથી, કલમ ૫-માં ઉલ્લેખેલી નોટિસ અથવા હુકમ અથવા નિર્ણય ફરી અમલમાં આવશે અને સુસંગત કાયદા હેઠળ કલમ ૫ ની પેટા-કલમ (૧)માં જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની કોઈપણ નોટિસ આપવામાં આવી ન હોય ત્યારે તે કિસ્સામાં, અરજી મંજૂર કરવાનો ઈનકાર કર્યો ગણાશે અને આવો અનધિકૃત વિકાસ, સુસંગત કાયદા મુજબ દૂર કરવાને પાત્ર થશે.

(૩) પેટા-કલમ (૨)માં જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની ફીની ચૂકવણી થયેથી, મુકરર સત્તાધિકારીએ, ઠરાવવામાં આવે તેવા નમૂનામાં અને તેવી રીતે અનધિકૃત વિકાસને સમગ્રતઃ અથવા આંશિક રીતે શરતો સાથે અથવા શરતો વિના નિયમિત કરવા માટેનો હુકમ કરવો જોઈશે.

(૪) અરજદારની અરજીની ચકાસણી કર્યે અને પોતે યોગ્ય ગણે તેવી તપાસ કર્યા પછી, મુકરર સત્તાધિકારીનો એવો અભિપ્રાય હોય કે અનધિકૃત વિકાસ નિયમિત કરી શકાય તેમ નથી, તો તેઓએ આવા અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા ઈનકાર કરતો, તે માટેના કારણો દર્શાવતો હુકમ, ઠરાવવામાં આવે તેવા નમૂનામાં અને તેવી રીતે નિયમિત કરવા માટેની અરજી મળ્યાના છ મહિનાની અંદર કરવો જોઈશે.

૭. અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા માટેની ફી.-રાજ્ય સરકારે, રાજપત્રમાં જાહેરનામાથી, કલમ ૧૦માં નિર્દિષ્ટ કરેલી બાબતોના સંબંધમાં, કોઈ અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા માટેની આ વટહુકમ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર ફી અને આવી ફીની ગણતરીની રીત નિર્દિષ્ટ કરવી જોઈશે.

૮. જે સંજોગોમાં અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરી શકાશે નહિ તે સંજોગો.

(૧) આ વટહુકમમાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, નીચેની કોઈપણ જમીનો ઉપર અનધિકૃત વિકાસ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યારે, તે કિસ્સામાં, અનધિકૃત વિકાસ નિયમિત કરી શકાશે નહિ:-

- (ક) સરકાર, સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા વૈધાનિક મંડળની માલિકીની જમીન;
- (ખ) કોઈ ચોક્કસ હેતુ માટે સરકાર, સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા વૈધાનિક મંડળે સંપાદિત કરેલી અથવા ફાળવેલી જમીન;
- (ગ) વિકાસ યોજના અથવા નગરરચના યોજનામાં દર્શાવેલા રસ્તાની લાઈનદોરી હેઠળની અથવા જાહેર રસ્તાની લાઈનદોરી હેઠળની જમીન;
- (ઘ) વિકાસ યોજના અથવા નગરરચના યોજના હેઠળ મુકરર કરેલી અથવા અનામત રાખેલી જમીન;
- (ચ) જળમાર્ગો અને જળાશયો, જેવા કે તળાવના પટો, નદીના પટો, કુદરતી વહેણ અને એવા બીજા સ્થળો;
- (છ) ત્રાસદાયક અને જોખમી ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુ માટે અલગ રાખેલા વિસ્તાર;
- (જ) શૈક્ષણિક સંસ્થા સાથે જોડાયેલું રમતનું મેદાન.

(૨) મુકરર સત્તાધિકારી નીચેની બાબતોના સંબંધમાં અનધિકૃત વિકાસ નિયમિત કરી શકશે નહિ:-

- (ક) ઝોનમાં પરવાનગીપાત્ર એફએસઆઈ (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ૧.૦ કરતાં ઓછી હોય ત્યારે;
- (ખ) રહેણાકના ઉપયોગ સિવાયના અન્ય ઉપયોગમાં એફએસઆઈ વાપરવામાં આવી હોય, તે કિસ્સામાં સી.જી.ડી.સી.આર. મુજબ મહત્તમ પરવાનગીપાત્ર એફએસઆઈ-ના પચાસ ટકા કરતાં વધુ હોય ત્યારે;
- (ગ) બહાર નીકળી આવેલા ભાગો, પ્લોટની હદની આગળ હોય ત્યારે;
- (ઘ) મુકરર સત્તાધિકારી એવો અભિપ્રાય ધરાવતા હોય કે વપરાશ ફેર, આરોગ્યને હાનિકારક થઈ શકશે અથવા આરોગ્ય અને સલામતી માટે જોખમ ઊભું કરી શકશે; ત્યારે
- (ચ) અનધિકૃત વિકાસ પાણી પુરવઠા, ગટર-વ્યવસ્થા, ગટર યોજના, વીજળી અથવા ગેસ અથવા બીજી કોઈપણ લોકોપયોગી સેવાના પુરવઠાના સાધનોની લાઈનદોરી હેઠળ આવતો હોય ત્યારે; અને
- (છ) રાજ્ય સરકાર ઠરાવે તેવો અનધિકૃત વિકાસ.

- (૩) અનધિકૃત વિકાસ નીચેની બાબતોના સંબંધમાં નિયમિત કરી શકાશે નહિ-
- (ક) ગુજરાત અગ્નિનિવારણ અને જીવન સુરક્ષા ઉપાય વિષયક અધિનિયમ, ૨૦૧૩ની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત હોય, તો અથવા સન ૨૦૧૩ નો ગુજરાતનો ૧૧મો.
- (ખ) સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત હોય, તો અથવા સન ૨૦૧૬નો ગુજરાતનો ૧૬ મો.
- (ગ) ગુજરાત ચિકિત્સા સંસ્થાઓ (રજિસ્ટ્રેશન અને નિયમન) અધિનિયમ, ૨૦૨૧ની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત હોય, તો સન ૨૦૨૧નો ગુજરાતનો ૧૮મો.
- (ઘ) સીજીડીસીઆર પ્રમાણેની માળાખાકીય સ્થિરતાની જરૂરિયાતો સાથે અસંગત હોય, તો:

પરંતુ આ વટહુકમની બીજી જોગવાઈઓને અધીન રહીને, અગ્નિ સુરક્ષા ઉપાય માટે સત્તાધિકારીનું પ્રમાણપત્ર અને ઠરાવવામાં આવે તેવા સત્તાધિકારીએ અધિકૃત કરેલા સંરચના ઈજનેર (સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર) પાસેથી, ખંડ (ક) અથવા (ઘ) અથવા યથાપ્રસંગ, તે બન્નેની જોગવાઈઓના પાલનના સંબંધમાં આપેલ પ્રમાણપત્ર રજૂ કર્યેથી મુકરર સત્તાધિકારી, અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરી શકશે.

- (૪) સન ૨૦૨૨ ના ઓક્ટોબર મહિનાની ૧લી તારીખના રોજ અથવા તે પછી કરવામાં આવેલ કોઈ અનધિકૃત વિકાસને અથવા કલમ ૫ માં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણે બહાર પાડેલા હુકમ અથવા લીધેલા નિર્ણયને નિયમિત કરી શકાશે નહિ.

૯. અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવાની બાબત, મકાન (બાંધકામ)ના ઉપયોગની પરવાનગી હોવાનું ગણાશે.- ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ અને ગુજરાત નગરપાલિકા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ માં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, આ વટહુકમ હેઠળ અનધિકૃત વિકાસ અથવા તેના ભાગને નિયમિત કરવાની બાબત, સીજીડીસીઆર અથવા કાયદા/હુકમો/પેટા-કાયદાની એવી કોઈ જોગવાઈઓ હેઠળ માગ્યા પ્રમાણેની તે મકાન માટેની મકાન ઉપયોગની (બિલ્ડિંગ યુઝ) પરવાનગી હોવાનું ગણાશે. સન ૧૯૪૮ નો ગુજરાતનો ૫૯ મો. સન ૧૯૬૪ નો ગુજરાતનો ૩૪ મો.

૧૦. જે સંજોગોમાં અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરી શકાશે તે સંજોગો બાબત.- આ વટહુકમ હેઠળ ઘડેલા નિયમોને અધીન રહીને, મુકરર સત્તાધિકારી, નીચેની બાબતોના સંબંધમાં, કોઈપણ અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરી શકશે :-

- (૧) માર્જિન,
- (૨) બાંધકામ વિસ્તાર (બિલ્ડ અપ એરિયા),
- (૩) મકાનની ઊંચાઈ,
- (૪) વપરાશ ફેર,
- (૫) આવરી લીધેલા વિસ્તાર (કવરેજ)ના પચાસ ટકાની મર્યાદા અને માત્ર પરવાનગીપાત્ર ઉપયોગને અધીન રહીને સહિયારો પ્લોટ (કોમન પ્લોટ)
- (૬) આવરી લીધેલા બહાર નીકળી આવેલા ભાગો (કવર્ડ પ્રોજેક્શન)
- (૭) પાર્કિંગ એ વધુ શરતને અધીન રહીને કે કબજો ધરાવનાર અથવા માલિકે, અનધિકૃત વિકાસમાં સી.જી.ડી.સી.આર. પ્રમાણે જરૂરિયાતના ઓછામાં ઓછા પચાસ ટકા પાર્કિંગ પૂરું પાડવું જોઈશે અને આવું શક્ય ન હોય ત્યાં તેના અથવા એક કરતા વધુ અરજદારના કિસ્સામાં માલિકીના અથવા કબજામાંના સ્થળમાં, મુકરર સત્તાધિકારીએ

આદેશ કર્યા પ્રમાણે, અનધિકૃત વિકાસથી પાંચસો મીટરથી વધુ નહિ તેટલા અંતરે પાર્કિંગ પૂરું પાડવું જોઈશે. બાકીના પચાસ ટકા, જરૂરી પાર્કિંગની માંડવાળ કરવાની બાબત, ઠરાવેલા દરે પરવાનગીપાત્ર રહેશે.

- (૮) સ્વચ્છતાવિષયક સુવિધા એ શરતને અધીન રહેશે કે મુકરર સત્તાધિકારીને એવી ખાતરી થાય કે પૂરી પાડેલી સ્વચ્છતાવિષયક સુવિધા પૂરતી છે;
- (૯) રાજ્ય સરકાર ઠરાવે તેવી બીજી બાબતો.

૧૧. **અનધિકૃત વિકાસ નિયમિત થવાના પરિણામો બાબત.-** (૧) કલમ ૬ હેઠળ આવા અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કર્યે, મુકરર સત્તાધિકારી અથવા કબજો ધરાવનાર અથવા માલિકે દાખલ કરેલા અથવા અન્યથા દાખલ થયેલા અને કોઈપણ કોર્ટમાં અનિર્ણીત હોય તેવા તમામ કોર્ટ કેસો અથવા બીજી કાર્યવાહીઓ, આવા અનધિકૃત વિકાસને લાગુ પડતી હોય ત્યાં સુધી, રદ થયેલી ગણાશે.

- (૨) આ વટહુકમ હેઠળના કોઈ નિર્ણયથી, અનધિકૃત વિકાસની માલિકી નકકી થયેલ હોવાનું ગણાશે નહિ.

૧૨. **અપીલ.-** (૧) કલમ ૬ હેઠળ મુકરર સત્તાધિકારીના હુકમ અથવા નિર્ણયથી નારાજ થયેલ કોઈ વ્યક્તિ, આવો હુકમ મળ્યાની તારીખથી સાઠ દિવસની અંદર, અપીલ અધિકારીને અપીલ કરી શકશે. અપીલ અધિકારી, ત્રણ વર્ષથી ઓછી ન હોય તેટલી મુદત માટે જિલ્લા કોર્ટના જજનો હોદ્દો ધરાવ્યો હોય અથવા ગુજરાત સરકારના સચિવનો હોદ્દો ધરાવ્યો હોય અને રાજ્ય સરકારે આ અર્થે નીમ્યા હોય તેવી વ્યક્તિ હોવી જોઈશે.

- (૨) રાજ્ય સરકાર, જુદા જુદા વિસ્તારો અથવા તેના ભાગ માટે પોતે ઉચિત ગણે તેટલા અપીલ અધિકારીઓ નીમી શકશે:

પરંતુ અપીલ અધિકારીને એવી ખાતરી થાય કે અપીલ કરનાર પૂરતા કારણસર સમયસર અપીલ દાખલ કરી શક્યો ન હતો, તો તે સાઠ દિવસની સદરહુ મુદત પૂરી થયા પછી, અપીલ ધ્યાનમાં લઈ શકશે.

- (૩) પેટા-કલમ (૧) હેઠળ બસો રૂપિયાની ફી સહિતની અપીલ મળ્યે, અપીલ અધિકારી, અપીલ કરનારને સુનાવણીની તક આપ્યા પછી, શક્ય હોય તેટલું જલદી, જેની સામે અપીલ કરવામાં આવી હોય તે હુકમને બહાલ રાખતો, તેમાં ફેરફાર કરતો અથવા તે રદ કરતો હુકમ કરી શકશે.
- (૪) પેટા-કલમ (૨) હેઠળનો અપીલ અધિકારીનો નિર્ણય આખરી રહેશે અને કાયદાની કોઈ કોર્ટમાં તેની સામે વાંધો ઉઠાવી શકાશે નહિ.
- (૫) આ વટહુકમ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર ફીના પચાસ ટકા (૫૦%) જેટલી રકમ, મુકરર સત્તાધિકારી પાસે જમા કરાવી હોય તે સિવાય, અપીલ અધિકારી, નારાજ થયેલ વ્યક્તિ દ્વારા આ કલમ હેઠળ કરવામાં આવેલી કોઈપણ અપીલ દાખલ કરી શકશે નહિ:

પરંતુ અપીલ અધિકારીના અભિપ્રાય મુજબ, અપીલ કરનારે જમા કરાવવાની થતી રકમથી તેને અનુચિત હાડમારી થવાનો સંભવ હોય, ત્યારે અપીલ અધિકારી, પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર બિન-શરતી અથવા પોતે લાદવી યોગ્ય ગણે તેવી શરતોને અધીન રહીને, જમા કરાવવાની થતી રકમના કોઈ ભાગ વિના ચલાવી લઈ શકશે. તેમ છતાં, એવી રીતે ચલાવી લીધેલ રકમનો ભાગ, જમા કરાવવા ફરમાવ્યું હોય તેવી રકમના પચાસ ટકા કરતાં વધુ હોવો જોઈશે નહિ.

- (૬) અપીલ અધિકારી, રાજ્ય સરકાર વખતોવખત નકકી કરે તેવા મુકરર સત્તાધિકારી પાસેથી, તેવા માસિક પગાર અને તેવી બીજી સવલતો અને ભથ્થાં મેળવશે.

૧૩. **આંતર-માળખાકીય વિકાસ ફંડની રચના.-** આ વટહુકમ હેઠળ કરેલા નિયમોને અધીન રહીને, આ વટહુકમ હેઠળ મેળવેલી તમામ રકમો “આંતરમાળખાકીય વિકાસ ફંડ” તરીકે ઓળખાતા ફંડમાં જમા કરવામાં આવશે, જે અગ્નિ-સલામતી, પાર્કિંગની જોગવાઈ અને પર્યાવરણ સુધારવા માટેના

પગલાં સહિત પણ તેના પૂરતી મર્યાદિત નહિ તેવી આંતરમાળખાકીય સુવિધા વધારવા, તેની સુધારણા કરવા અથવા (સુવિધા) ઊભી કરવાના હેતુઓ માટે, મુકરર સત્તાધિકારી દ્વારા ટ્રસ્ટમાં ધરાવવામાં આવશે.

૧૪. શુદ્ધબુદ્ધિથી લીધેલા પગલાને રક્ષણ.- (૧) આ વટહુકમ અથવા તે હેઠળ કરેલા કોઈ નિયમો અનુસાર, શુદ્ધબુદ્ધિથી કરેલા અથવા કરવા ધારેલા કોઈપણ કૃત્ય માટે, કોઈ અધિકારી અથવા સત્તાધિકારી સામે કોઈપણ દાવો, ફરિયાદ અથવા અન્ય કાનૂની કાર્યવાહી કરી શકાશે નહિ.
- (૨) આ વટહુકમ અથવા તે હેઠળ કરેલા કોઈ નિયમો અનુસાર, શુદ્ધબુદ્ધિથી કરેલા અથવા કરવા ધારેલા કોઈ કૃત્યથી થયેલા અથવા થવાનો સંભવ હોય તેવા કોઈપણ નુકસાન માટે, રાજ્ય સરકાર અથવા કોઈપણ અધિકારી અથવા સત્તાધિકારી સામે કોઈપણ દાવો અથવા અન્ય કાનૂની કાર્યવાહી કરી શકાશે નહિ.
૧૫. શંકાનું નિવારણ.- શંકાના નિવારણ માટે, આથી જાહેર કરવામાં આવે છે કે આ વટહુકમ હેઠળ અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવાથી, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઈ કાયદા હેઠળ અરજદાર જે કોઈ દીવાની અથવા ફોજદારી જવાબદારીને અધીન હોય તેને બાધ આવશે નહિ.
૧૬. આદેશો આપવાની રાજ્ય સરકારની સત્તા.- (૧) રાજ્ય સરકાર, આ વટહુકમની જોગવાઈઓને અમલમાં લાવવા માટે, વખતોવખત, પોતે ઉચિત ગણે તેવા આદેશ, મુકરર સત્તાધિકારીને આપી શકશે અને આવા આદેશોનું પાલન કરવાની મુકરર સત્તાધિકારીની ફરજ રહેશે.
- (૨) મુકરર સત્તાધિકારીએ, આ વટહુકમ હેઠળ વાપરવાની સત્તા અને કરવાના કાર્યોના સંબંધમાં કોઈ તકરાર ઊભી થાય, તો તે તકરાર રાજ્ય સરકારને પુછાણ માટે મોકલવી જોઈશે અને તે અંગેનો રાજ્ય સરકારનો નિર્ણય આખરી ગણાશે.
- (૩) સુસંગત કાયદામાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર, વખતોવખત, અનધિકૃત વિકાસને અટકાવવા માટે, મુકરર સત્તાધિકારીને, પોતે ઉચિત ગણે તેવા આદેશો આપી શકશે.
૧૭. નિયમો કરવાની સત્તા.- (૧) રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામાથી, સામાન્ય રીતે આ વટહુકમના હેતુઓ પાર પાડવા માટે નિયમો કરી શકશે.
- (૨) ખાસ કરીને અને પૂર્વવર્તી જોગવાઈઓની વ્યાપકતાને બાધ આવ્યા સિવાય, આવા નિયમોથી, નીચેની તમામ અથવા તે પૈકીની કોઈપણ બાબતો માટે જોગવાઈ કરી શકાશે:-
- (૧) કલમ ૪ હેઠળ લોક જાગૃતિ માટે આ વટહુકમના સારની પ્રસિદ્ધિની રીત બાબત;
- (૨) કલમ ૫-ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા માટેની અરજીનો નમૂનો અને તેની રીત બાબત;
- (૩) કલમ ૬ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવાના હુકમના નમૂના અને તેની રીત બાબત;
- (૪) કલમ ૬ની પેટા-કલમ (૪) હેઠળ અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવાનો ઈનકાર કરતા હુકમના નમૂના અને તેની રીત બાબત;
- (૫) કલમ ૮ની પેટા-કલમ (૨)માં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણેની નિયમિત ન થઈ શકે તેવી બીજી બાબતો; અને
- (૬) અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા માટેની કલમ ૧૦ હેઠળની એવી બીજી બાબત.

- (૩) આ કલમ હેઠળ કરેલા તમામ નિયમો, તે કરવામાં આવે તે પછી બનતી ત્વરાએ, રાજ્ય વિધાનમંડળ સમક્ષ ઓછામાં ઓછા ત્રીસ દિવસ સુધી મૂકવા જોઈશે અને જે સત્રમાં તે નિયમો મૂકવામાં આવે તે સત્ર અથવા ત્યાર પછી તરત આવતા સત્ર દરમિયાન રાજ્ય વિધાનમંડળ તેમાંથી જે કંઈ રદ કરે અથવા રાજ્ય વિધાનમંડળ તેમાં જે કંઈ ફેરફાર કરે તેને તે અધીન રહેશે.
- (૪) રાજ્ય વિધાનમંડળ એ રીતે જે કંઈ રદ કરે અથવા તેમાં જે કંઈ ફેરફાર કરે તે રાજપત્રમાં પ્રસિદ્ધ કરવું જોઈશે અને તેમ થયે, તે અમલમાં આવશે.

૧૮. બીજા કાયદા લાગુ પડવા પર બાધ આવશે નહિ.- આ વટહુકમની જોગવાઈઓ, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદાની જોગવાઈઓ ઉપરાંતની રહેશે અને તેનાથી તેનું અલ્પીકરણ થશે નહિ.

સન ૨૦૧૧નો
ગુજરાતનો ૨૬મો.

૧૯. રદ કરવા બાબત અને અપવાદ.- (૧) ગુજરાત અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત અધિનિયમ, ૨૦૧૧ આથી રદ કરવામાં આવે છે.

- (૨) આવી રીતે રદ થવા છતાં, સદરહુ અધિનિયમ હેઠળ કરેલું કોઈપણ કાર્ય અથવા લીધેલું કોઈ પગલું, આ વટહુકમની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત ન હોય ત્યાં સુધી, આ વટહુકમ હેઠળ કરેલું અથવા લીધેલું હોવાનું ગણાશે.

ઉદ્દેશો અને કારણો

શહેરીકરણ એ વિકાસ પ્રક્રિયાનો એક ભાગ છે. વિકાસના આ તબક્કામાં શહેરોના આર્થિક વિકાસથી લોકોને મોટી સંખ્યામાં રોજગાર ઉપલબ્ધ થાય છે. શહેરી વિસ્તાર તરફના લોકોના અતિસ્થાંતરથી રહેણાક, વાણિજ્યિક અને અન્ય ઉપયોગ માટેની મિલકતોની માંગમાં વધારો થાય છે. રાજ્યમાં ઝડપી શહેરીકરણને કારણે શહેરી વસાહતોના કદ અને વ્યાપમાં વધારો થતાં મોટી સંખ્યામાં પરવાનગી સિવાય મકાનો બાંધવામાં આવ્યાં છે અથવા પરવાનગી આપવામાં આવી હોય, ત્યાં વિકાસ અને નિયંત્રણ વિનિયમોનું ઉલ્લંઘન કરીને બાંધકામ કરવામાં આવ્યાં છે.

આવા મકાનોના માલિકો અને કબજેદારોને, ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ અથવા ગુજરાત નગરપાલિકા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ અથવા યથાપ્રસંગ ગુજરાત નગરરચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ હેઠળ મકાનો દૂર કરવા, તોડી પાડવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવા ફરમાવતી નોટિસો આપવામાં આવી છે. તેમ છતાં, માલિકો અને કબજેદારો, નોટિસના આદેશનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. આ પરિસ્થિતિને પહોંચી વળવા માટે, ગુજરાત સરકારે, સન ૨૦૦૧ અને સન ૨૦૧૧-માં, અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત અધિનિયમ અધિનિયમિત કર્યા હતા. કેટલોક અનધિકૃત વિકાસ નિયમિત કરવામાં આવ્યો હતો, પણ તેનાથી ધાર્યા મુજબના પરિણામો મળ્યા ન હતા અને મોટી સંખ્યામાં મકાનો નિયમિત થઈ શક્યા નથી અને તે હજી બિલ્ડિંગ યુઝ (BU) (મકાનના ઉપયોગની) પરવાનગી વગરના છે.

સન ૨૦૦૦ના પહેલા દસકામાં વૈશ્વિક આર્થિક સંકટની અસરો મુજબ ભારતમાં છેલ્લે સન ૨૦૧૨-થી ભારતના આર્થિક વિકાસમાં નોંધપાત્ર ઘટાડો થયેલો છે. સ્થાવર મિલકતમાં સીધા વિદેશી રોકાણ (FDI)ના પ્રમાણમાં નોંધપાત્ર ઘટાડો થયો છે અને વિદેશી રોકાણ માટેના એક સૌથી વધારે આશાસ્પદ ગણાતા બજાર તરીકે ઉભરી આવેલા બજારમાં મંદી આવી છે.

સરકારની જાણમાં છે કે હાલમાં પણ ઘણા અનધિકૃત બાંધકામો છે અને ઘણા પ્લોટ/ મકાનના માલિકો તેને નિયમિત કરવા માટે અગાઉના કાયદા હેઠળ અરજી કરી શક્યા નથી. ઉલ્લંઘનના પ્રકાર જાણવા માટે એક નમૂનારૂપ સરવે કરવામાં આવ્યો હતો.

મોટા પ્રમાણમાં મકાનો દૂર કરવા, તોડી પાડવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાથી, કાયદો અને વ્યવસ્થાનો પ્રશ્ન ઊભો થવાની શક્યતા છે અને જાહેર જનતાને હાડમારી થવાનો ભય છે, કારણકે મોટી સંખ્યામાં લોકો બેઘર બને અને આજીવિકાનું સાધન ગુમાવે. સમાજના સામાજિક અને આર્થિક માળખાને ખલેલ પહોંચે, જેને કારણે સમાજમાં અવ્યવસ્થા ઊભી થઈ શકે. આવી પરિસ્થિતિ નિવારવા માટે, માંડવાળ ફીની ચુકવણી કર્યેથી, રાજ્યમાંના શહેરોમાં અનધિકૃત મકાનો અને માળખાઓને નિયમિત કરવા યોગ્ય કાયદો અધિનિયમિત કરીને હસ્તક્ષેપ કરવાની સરકારને ફરજ પડેલ છે.

આ વટહુકમ હેઠળ, અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત ત્યારે જ કરી શકાશે જો તે અગ્નિ સલામતીના પગલાં, માળખાકીય સ્થિરતા અને રહેવાસીઓની સલામતી સાથે સુસંગત હોય. સરકાર, જાહેરહિતને ધ્યાનમાં લઈને અને માળખાકીય વિકાસ કરવા માટે, આ વટહુકમથી, લોકોની પ્રતિકુળતા ઘટાડવા અને રહેવાસીઓની સલામતી સુનિશ્ચિત કરવા ઇચ્છે છે. અનધિકૃત બાંધકામને નિયમિત કરવા માટે ઠરાવેલી ફીનો માળખાકીય વિકાસ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવશે, જે મોટા પ્રમાણમાં જાહેર જનતા અને સમાજના હિત માટે સહાયરૂપ અને લાભકારક બની રહેશે.

ગુજરાત રાજ્યની વિધાનસભાનું સત્ર ચાલુ ન હોવાથી, ઉપર્યુક્ત ઉદ્દેશો સિદ્ધ કરવા માટે, ગુજરાત અનધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા બાબત વટહુકમ, ૨૦૨૨ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવે છે.

ગાંધીનગર
તારીખ ૧૬મી ઓક્ટોબર, ૨૦૨૨.

આચાર્ય દેવવ્રત,
ગુજરાતના રાજ્યપાલ.

ગુજરાતના રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,

મુકેશ કુમાર,
સરકારના અગ્ર સચિવ.

