

# General Development Control Regulation

વિકાસની સામાન્ય શરતો/નિયમો



ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ

બ્લોક નં. ૪, બીજે માળ, ઉદ્યોગ ભવન, ઘ રોડ, સેક્ટર-૧૧,  
ગાંધીનગર - ૩૮૨ ૦૧૭.



# Errata for GIDC General Development Control Regulation

સેક્ટર નંબર	ભાગીદાર નંબર	સાચો સ્પેલિંગ	સાચો સ્પેલિંગ	સેક્ટર નંબર	ભાગીદાર નંબર	સાચો સ્પેલિંગ	સાચો સ્પેલિંગ
1. 9	ofr	for	for	7. 19	More than 25 & up to 50		
1. 11	Industrial Development	Industrial Development	Industrial Development	7. 23	More than 250 & and upto 400	More than 250 & upto 400	
		Corporation,	Corporation,	7. 24	Margin in Mrts.& 40% rear	Maximum built up 40%	
1. 14	estates	estates	estates	7. 33	10001	1001	
1. 15	Designated	designated	designated	8. 5	12(1)	-----	
1. 18	modification	modification	modification	8. 13	ect.	etc.	
1. 20	contine	continue	continue	8. 15	(1)cabin(2)miximum(3)5.0 sq.	(1)cabin(2)maximum(3)5 sq.	
1. 30	nitification	notification	notification	8. 16	(1)plot(2)floor	(1)plots(2)-----	
2. 10	building	building	building	8. 17	margins	margin	
2. 21	counted	counted towards	counted towards	8. 18	(1)Opening(2)doors(3)windows	(1)Openings,(2)doors,(3)windows.	
2. 28	septic	septic	septic	8. 19	(1) adjoining (2)sope	(1) adjoining (2) slope	
2. 29	tubeweel	tubewell	tubewell	8. 21	(1)handing(2)onarimum	(1) hanging (2) maximum	
2. 31	(1)room(2)Shedss.(3)or sheds	(1)room,(2)Sheds,(3)-----	(1)room,(2)Sheds,(3)-----	8. 24	(1)buite (2)bilding	(1) built (2) building	
2. 34	constrution	construction	construction	8. 34	excessed	exceeds	
3. 2	of	for	for	9. 1	industries	industrial	
3. 9	the floor	the topmost floor	the topmost floor	9. 5	permitted	permitted	
3. 12	leval	level	level	9. 6	pointits	point its	
3. 17	(1)intermidiate. (2)floor	(1)intermediate. (2) floors	(1)intermediate. (2) floors	9. 10	(1)nto(2)less 2 mtr.	(1)not(2)less than 2 mtr.	
3. 18	Construted	Constructed	Constructed	9. 11	(1)structueal (2)depath	(1)structural (2)depth	
3. 21	Shall	shall	shall	9. 13	stair	stairs	
3. 22	stilks	stilts	stilts	9. 28	mtr.s	mtrs	
3. 27	parmitted	permitted	permitted	9. 32	(1)national(2)17(4) the	(1) the national (2)17(4). The	
3. 28	leval	level	level	10. 1	(1)Development(2)left	(1)Development,(2)loft	
3. 32	area	are	are	10. 2	room	roof	
3. 36	foraing	forming	forming	10. 5	(1)case residential(2)corridors	(1)case of residential,(2)corridors	
4. 7	all	an	an	10. 7	width corridors	width of corridors	
4. 10	(1)inde pendent(2)room	(1)independent(2)room,	(1)independent(2)room,	10. 11	permitted	permitted	
4. 13	means	mean	mean	10. 19	(1)19(1)(2)development	(1)----- (2)development,	
4. 14	suffi cient	sufficient	sufficient	10. 25	femals	females	
4. 16	land	Land	Land	10. 27	20(1)	-----	
4. 17	With	Width	Width	11. 1	werehouses,	warehouses,	
4. 26	commercial	Commercial	Commercial	11. 3	open having	open space having	
4. 27	length	Length	Length	11. 4	(1)on(2)space	(1)an(2)space,	
4. 32	roads	road	road	11. 6	Providied	Provided	
4. 35	(1)Termination(2)roads.	(1)termination(2)roads	(1)termination(2)roads	11. 9	regulation	regulations	
5. 1	enforced	enforced	enforced	11. 9	satisfaction	-----	
5. 3	(1)caso (2) cleart	(1) case (2) Clear	(1) case (2) Clear	11. 11	-----	satisfaction of GIDC	
5. 4	structure	structures	structures	11. 15	ventifilation	ventilation	
5. 7	development	development	development	11. 16	1/7the	1/7th	
5. 12	up 5,000	up to 5,000	up to 5,000	11. 30	requiremnt	requirement	
5. 13	are	area	area	11. 34	usea	used	
5. 14	provided.	provided.	provided.	12. 4	spacial	special	
5. 18	(1)plot(2)for (3)Centre	(1)plot,(2)For(3)Centre,	(1)plot,(2)For(3)Centre,	12. 6	elevetions	elevations	
5. 22	plot be	plot may be	plot may be	12. 7	sale	scale	
5. 23	(1)common institutional/conununity	(1)common/institutional/community	(1)common/institutional/community	12. 8	(1)sca(2) sup plied.	(1)scale(2) supplied.	
5. 24	construced	constructed	constructed	12. 9	Nothwithstanding	Not withstading	
5. 28	development	development	development	12. 10	commoneed	commenced	
5. 29	sub divided	sub-divided	sub-divided	12. 13	(1)actions(2)undes	(1)actions(2) under	
5. 30	(1)residential(2)industrial commercial	(1)residential(2)industrial and commercial	(1)residential(2)industrial and commercial	12. 13	-----	Section 34 and 35 of Act	
6. 8	(1)law (2)grou-EWS	(1)low(2)group-EWS	(1)low(2)group-EWS			for such contravention	
6. 9	uptox	upto	upto			the allottee and/or	
6. 14	residetial	residential	residential	12. 14	doeide	decide	
6. 15	law	low	low	12. 15	previsions	provisions	
6. 16	law	low	low	12. 28	(1)Notwithstanding(2)forgeing	(1)Not withstanding(2)fore going	
6. 21	mdustrial	industrial	industrial		(3)conditions case (4)wher these	(3)conditions in case(4)where these	
6. 22	of	if	if	12. 29	(1)regulatoeas(2)discretion	(1)regulations(2)discretion	
6. 25	10(1)	-----	-----	12. 30	managing	Managing	
6. 27	(in M)	(in mtr.)	(in mtr.)	13. 2	(1)uathorised(2)earried	(1)Unauthorised(2)carried	
7. 13	(1)development(2)publiousecs	(1)developed (2)public uses	(1)developed (2)public uses	13. 3	(3) obtining	(3)obtaining	
					by the charging	by charging	



# શુધ્ધિકરણ

## વિકાસની સામાન્ય શરતો/નિયમો

પાના લીટી નંબર	ખોટી જોડણી	સાચી જોડણી	૨૪. ૨૬ જિડત	જિડત
૧૪. ૨	જાહેરનામા	જાહેરનામું	૨૪. ૨૭ પકોરની	પકારની
૧૪. ૧૦	વિનિયમો	વિનિયમો	૨૫. ૧ માળની	માળની
૧૪. ૧૧	વિનિયમો	વિનિયમો	૨૫. ૫ કોરીડોર	કોરીડોર
૧૪. ૧૫	વિનિયમો	વિનિયમો	૨૫. ૧૪ શકાસે.	શકાસે.
૧૪. ૨૪	૫(૨)	-----	૨૫. ૧૬ ઓચી	ઓચી
૧૪. ૨૫	સુધી જ	સુધીજ	૨૫. ૧૮ ૧૮મી લાઈન પછી મુકેલી છે.	રહેણાંક, વાણિજ્યિક તથા જાહેર
૧૫. ૬	(Builtup area)	(Builtup area)		ઉપયોગ માટેનાં મકાનોની બાબતોમાં
૧૫. ૮	ભોંયરા,	ભોંયરૂ		મકાન એકમમાંની લોબી કે, કોરીડોરની
૧૫. ૧૦	વિનિયમો	વિનિયમો		પહોળાઈ નીચે મુજબ હોવી જોઈશે. :-
૧૫. ૧૧	(૧)વિસ્તારોમાંતી(૨)ક્ષેત્રફળમાંતી	(૧)વિસ્તારોમાંથી(૨)ક્ષેત્રફળમાંથી	૨૫. ૨૩ ઓચા ૦.૫૮	ઓચા ૦.૮
૧૫. ૧૨	આવશે.	આવશે	૨૫. ૨૫ દાદર સુધી પહોંચવા માટેનું અંતર ૧૫ મીટર કરતાં વધુ ન હોય	દાદરની ઓછામાં ઓછી પહોળાઈ ૧.૫ મીટર જેટલી હોવી જોઈશે.
૧૫. ૧૭	ઠરાવાયા	ઠરાવ્યા	૨૫. ૨૭ દ્વારથી	દ્વારથી
૧૫. ૨૩	(Mezzanine floor)	(Mezzanine floor)	૨૬. ૨ પોહોળાઈ વાળા	પોહોળાઈવાળી
૧૫. ૨૪	ગુણોત્તર	ગુણોત્તર.	૨૬. ૭ રહેશે.	રહેશે.
૧૫. ૨૫	ગણતરીની લેવામાં	ગણતરીમાં લેવામાં	૨૬. ૮ ૮મી લાઈનથી ફકરો છુટો પાડવો.	
૧૬. ૩	(Septic tank)	(Septic tank)	૨૬. ૧૦ ૧૦મી લાઈનથી ફકરો છુટો પાડવો.	
૧૬. ૮	માલના	માળના	૨૬. ૧૧ (૧)તથા(૨)પેશાબનું	(૧)તથા(૨)પેશાબખાનું
૧૬. ૧૪	ટાંકી	ટાંકીઓ	૨૬. ૧૪ ૧૪મી લાઈનમાં આગળ ૨૦ (૧) વાંચવું	(૧)હવાવાળી(૨)વરડામાં
૧૬. ૧૬	કોનો	તેનો	૨૬. ૧૬ (૧)હવાવાલી(૨)વારંડામાં	(૧)ફેમનો(૨)ભાગ
૧૬. ૨૭	(1)(Slopping roof)(૨)હોય.	(1)(Slopping roof)(2)હોય	૨૬. ૧૭ (૧)પોમનો (૨)ભાગ	(૧)વેન્ટિલેટરો(૨)ખોલતાં
૧૬. ૨૮	ઉચાઈ	ઉચાઈ,	૨૬. ૧૮ (૧)વેન્ટિલેટરો(૨)કોલતં	(૧)વેન્ટિલેટરો(૨)ખોલતાં
૧૭. ૨	ઓછી ન હોવી	ઓછી હોવી	૨૬. ૨૦ રોસડા	રસોડા
૧૭. ૧૩	ભૂગ	ભૂગભ	૨૬. ૨૨ ઉદ્યોગ	ઉદ્યોગો
૧૭. ૨૬	(1)હારબંધ(2)Row/house	(1)હારબંધ(2)(Row house)	૨૬. ૨૩ (૧)પૂરોત(૨)સંખ્યમાં(૩)છતખાલી(૪)વ્યવસ્થા	(૧)પૂરતી(૨)સંખ્યામાં(૩)છતખાલી(Sky Light)(૪)વ્યવસ્થા
૧૭. ૩૯	(Semi detechec building)	(Semi detached building)		
૧૮. ૪	હોય	હોય	૨૬. ૨૫ (૧)તત્તાર(૨)ભાગ	(૧)તથા(૨)ભાગ
૧૮. ૧૧	ઠંકાયેલા	ઠંકાયેલા	૨૬. ૨૯ તેટલા	તેટલા
૧૮. ૧૩	વિન્યાસ	વિન્યાસ	૨૬. ૩૦ ચૂટછાટ	ચૂટછાટ
૧૮. ૨૪	મીટર	મીટર સુધી	૨૭. ૧ વિનિયમો	વિનિયમો
૧૮. ૨૮	મુજબ	મુજબ	૨૭. ૨ આવશ્યકતાઓ	આવશ્યકતાઓ
૧૮. ૨	(1)(Turning Circle)(2)માટેની	(1)(Turning Circle)(2) માટેની	૨૭. ૪ જગ્યામાંતી	જગ્યામાંથી
૧૮. ૨૨	(૧)સાહિયારા (૨)સિનેમૉહો	(૧)સાહિયારા (૨)સિનેમૉહો	૨૭. ૫ તેવી	તેવી
૧૮. ૨૪	અને આગળ	-----	૨૭. ૫ કરવાની રહેશે. આવા દાદર માટે,	કરવાની રહેશે.
૧૮. ૨૬	આવશે	આવશે		(પેરેગ્રાફ) આવા દાદર માટે
૧૮. ૨૭	બનાવાયા	બનાવાયા	૨૭. ૧૧ ભાગ	ભાગ
૨૦. ૨	બાકીનો પ્લોટ	બાકીનો સાહિયારો પ્લોટ	૨૭. ૧૬ ઉપયોગનું હેતુ	ઉપયોગનું હેતુ
૨૦. ૨૧	૨૧મીલાઈન નોંધવાળી લાઈન	૧૮મી લાઈન પછી વાંચવી	૨૭. ૧૭ વિસ્તરના	વિસ્તરના
૨૦. ૨૫-૨૬		માટે મકાન-એકમ માટે એકમ હોય તો કુલ ક્ષેત્રફળના ૫૦% ટંકા વિસ્તાર અને રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે મકાન-એકમ	૨૮. ૧ ઓચી	ઓચી
		એક	૨૮. ૫ વિનિયમોની	વિનિયમોની
		એક	૨૮. ૧૦ મોર્ગોની	મોર્ગોથી
		એક	૨૮. ૧૧ (૧)પાંચનકલો(૨)સો. મી. ૧	(૧)પાંચ નકલો(૨)૧ સો. મી. = ૧ મીટર
		એક	૨૮. ૧૨ સે. મી. ૦	સે. મી. = ૦. ૨૫ મીટર
		એક	૨૮. ૧૩ મોકલવાની	મોકલવાની
		એક	૨૮. ૧૬ તેવાં	તેમાં
		એક	૨૮. ૧૮ કલ-૩૪	કલમ-૩૪ અને ૩૫ હેઠળ
		એક	૨૮. ૨૦ આવ્ય	આવ્યાં
		એક	૨૮. ૨૨ કે મકાન કે મકાન જે ને	કે મકાન જે ને
		એક	૨૮. ૨૬ વિનિયમોમાં	વિનિયમોમાં
		એક	૨૮. ૨૭ વિનિયમો	વિનિયમો
		એક	૨૮. ૩ ચી. મી.	ચી. મી.
		એક	૨૮. ૫ રસાંડું	રસાંડું
		એક	૨૮. ૧૦ વિનિયમોતી	વિનિયમોથી
		એક	૨૮. ૧૨ આધિકૃત	આધિકૃત
		એક	૨૮. ૧૪ વિનિયમ :-	વિનિયમ :-
		એક	૨૮. ૧૫ (૧)બાંધકામનો(૨)બાંધકાને	(૧)બાંધકામનો(૨)બાંધકામને
		એક	૨૮. ૧૮ રવિ	રવિ

ઘણી જગ્યાએ (ધ) ના બદલે (ધ) વંચાણે લેવું



## GUJARAT INDUSTRIAL DEVELOPMENT CORPORATION

### Notification \*

Udyog Bhavan, Block-4, 2nd Floor, Gh. Road, Sector-11.

Gandhinagar, 17th December, 1996.

### GUJARAT INDUSTRIAL DEVELOPMENT ACT. 1962.

NO : GIDC : ATP : LAW : AMD-20 In the exercise of the powers conferred by Section 54 of the Gujarat Industrial Development Act, 1962 (Guj. XXIII of 1962) the Gujarat Industrial Development Corporation with the previous approval of the State Government hereby makes the Gujarat Industrial Development Corporation (General Development conditions of the control of development in plot/shed in GIDC Estate) regulations 1996 as follows namely :-

- (1) These Regulations may be called the Gujarat Industrial Development General Development conditions for plot/land allotted in GIDC Estate Regulations, 1996.
- (2) These Regulations may come into force with immediate effect.
- (3) These conditions shall apply to all GIDC Estates, except the estates falling within the limits of Urban/Area Development Authorities constituted/Designated under the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976.
- (4) The building conditions of GIDC at present in force are hereby modified and replaced by these conditions. Saving notwithstanding such modification anything done or any action taken under the regulations in force prior to such modification shall be deemed to be valid and continue to be so valid unless and otherwise specified.

#### (5) DEFINITIONS :

- 5(1) "Act" means the Gujarat Industrial Development Act, 1962.
- 5(2) "Balcony" means the horizontal projection, including a hand rail, or balustrade to serve as passage or sitting out place.
  - 5.2(a) Balcony projection may be permitted upto maximum 1.2 meters width only within 3 meters or more wide margins.
  - (b) Balcony may be permitted on ground floor provided margins to be left is 3 meters or more.
- 5(3) "Basement or Celler" means the lower storey of a building below or partly below

---

\* This notification is as published in Gujarat Government Gazette 'Published by Authority'  
Volume XXXVIII No.6] Thursday February, 6 1997 / Magha 17, 1918.

---



ground level. This will be included in the F.S.I.

- 5(4) **"Building Unit,"** shall mean a plot or a part of a plot or a combination of more than one plots.
- 5(5) **"Built-up area or floor area"** shall mean and include any area which is built upon whether on, below or above ground level and shall include main structures. with celler, outhouse, garage, servant quarters, priveys, bath rooms, but shall not include any area not counted towards computation of floor space index or as may be excluded specifically from the built up area or floor area in these regulations.
- 5(6) **"Common plot"** shall mean a common open space exclusive of margins and approaches at a height not more than ground level of the building unit.
- 5(7) **"Committee"** means a committee consisting of Directors of the Corporation as resolved for this purpose from time to time by the Corporation under clause (g) of Section 14 of the Act.
- 5(8) **"Corporation"** Means the Gujarat Industrial Development Corporation established under Section 3 of the Act.
- 5(9) **"Floor Space Index"** of a plot, building unit or premises shall mean the ratio of the combined gross built up area or floor area of all stories including basement for parking, basement for other uses, the area of all walls as well as mazzanine floor of a building on plot, building unit or premises to the total area of plot, building unit or premises, excluding the area of internal roads and common plots, Provided that the following shall not be counted computation of Floor Space Index.
- (1) Space under a building constructed on stilts and specifically used as parking space.
  - (2) Any area used for parking open to sky.
  - (3) Ramps leading to any area exclusively used for parking.
  - (4) Chowks open to sky.
  - (5) Area covered by otta, steps limited to height of 1.5 mtr. only and ramps, chowkdies/kundies, fountains, secptic tank, manholes, water tank, swing-frame, swimming pool, underground tank, over-head tank, well, boring, tubeweel, reservoir and purification plant open to sky.
  - (6) W. C., bath room, servant quarters, motor garage, storage shedss, or sheds, or sheds as permitted in the rear margin area of ground floor construction only, constructed in the rear marginal distance upto the length of 50% of the width of plot of ground floor construction with maximum height of 3.6 meters and maximum total built-up area of 25 sq. mtrs.
  - (7) Architectural projection to the extent of 0.6 mtr.
  - (8) Elevated water tanks and space less than 2.0 metrs, below elevated water tank.
  - (9) Stair-cabin, ramp-cabin, lift cabin with machine room constructed on terrace to



the extent minimum necessary.

(10) Open sheds of parking constructed in margins may not be considered as construction and hence shall be exempted from FSI & built-up calculations.

5(10) **"Front"** as applied to a plot means the portion facing the road and in case of a plot abutting on more than one road portion facing on widest road. In case of roads of equal width the front shall be decided by GIDC. (This has no relation to the word 'Frontage' used for frontage charges.)

5(11) **"Height of building"** means the vertical distance measured from the plot level and upto the top of the finished level or the top of the floor slab in case of flat roof and upto the mid point of the height of the sloping roof.

5(12) **"High rise building"** shall mean a building having height more than 15 mtr. above the plot level in case the building is proposed on stilts and more than 13 mtr. in case, the building is proposed on solid plinth provided that the height of the plinth should not be less than 0.45 mtr. High rise building shall not be permitted under these conditions. In case of building for industrial purpose height of more than 13 meters may be permitted if required for industrial purpose and approved by Factory Inspector.

5(13) **"Loft"** shall mean an intermediate floor between two floor with a maximum height of 1.2 mtr. and which is consrtuted and adopted for storage purpose. The loft as provided in a room shall not cover more than 25% of the floor area of the rooms. It shall be excluded from F.S.I.

5(14) **"Low rise building"** Shall mean a building having height not more than 15 mtr. above the plot level in case the building is proposed on stills and not more than 13 mtr. in case the building is proposed on solid plinth provided that the height of the plinth should not be less than 0.45 mtr.

5(15) **"Margin"** shall mean space fully open to sky provided at the plot level from the edge of the building wherein built-up area shall not be permitted except specifically permitted in these regulations. Underground water tank may be permitted in the side margins provided it does not project above the ground level and it shall have cover of strength to take load of a vehicle passing over it.

5.(15) a Balcony projection may be permitted upto maximum 1.2 mtrs. width only within 3 meters or more wide margins.

(b) Balcony may be permitted on ground floor provided margins to be left area 3 meters or more.

5(16) **"Mazzenine floor"** shall mean an intermediate floor between two floors. Its area shall be counted in F.S.I

5(17) **"Open space"** and/or open air space means an area forming an integral part of the plot left permanently open to sky.

5(18) **"Rear"** as applied to a building unit shall mean that portion which is on the opposite



side of the front.

- 5(19) **"Row House"** means a group of houses on adjacent plots with or without common walls and having only the front and rear open spaces.
- 5(20) **"Semidetached building"** shall means a building on two adjacent plots with or without common wall having front and one side abutting on open space or approach road for each building.
- 5(21) **"Tenament building"** shall mean residential building constructed in all attached manner or as semi attached building or as row type or cluster type or group houses as ownership flats in building unit each being designed and constructed for separated occupant with inde pendent provision of bath room W. C. etc.
- 5(22) **"Height of room"** means the vertical distance from the finished floor surface to the finished ceiling surface.
- 5(23) **"Parking space or area"** shall means an area enclosed or unenclosed covered or open suffi cient in size to park vehicles with drive way connecting parking space with street or alley and permitting ingress and egress of vehicles.

## 6. Development of land :

### 6(1) With of lay out roads :

The width of internal roads in a layout and the width or approaches shall be regulated as under

#### For Residential use :

##### Road Length

##### Width of roads

Upto 150 mtr.	7.5 mtr.
Above 150 mtr. & upto 300 mtr.	9.0 mtr.
Above 300 mtrs. & upto 450 mtr.	10.5 mtr.
Above 450 mtr.	12.0 mtr.

#### For Industrial and commercial Development :

##### Road length

##### Width of roads

Up to 150 mtrs.	9.0 mtrs.
Above 150 mtrs. & upto 300 mtrs.	12.0 mtrs.
Above 300 mtrs. & upto 1000 mtrs.	14.0 mtrs.
Above 1000 mtrs.	20.0 mtrs.

6(2) The shape of the plot, the junction of the roads curves at the corners shall be designed as directed by GIDC.

6(3) In case of Termination of internal road or roads. 13.5 mtr. diameter turning circle or



12 mtrs. turning T shall be enforced.

- 6(4) There shall be minimum 4.5 mtr. distance between two detached structures open to sky in case of residential and industrial development and 6 mtr. clear distance between two detached structure. open to sky in case of commercial development.

## 7. Common plot :

- 7(1) Common plot shall be provided as under in case of Society development or co-operative development :-

### **Residential Development :**

10% of building unit of 1500 sq. mtr. or more with minimum size of common plot of 150 sq. mtrs. with no side less than 12 mtrs.

### **Industrial Development :**

No common plot for building unit up 5,000 sq. mtrs. shall be provided. For plot above 5,000 sq. mtrs. and up to 20,000 sq. mtrs. 8% of the plot area shall be provided. for plot more than 20,000 sq. mtrs. common plot of 1,600 sq. mtrs. + 5% of plot area exceeding 20,000 sq. mtrs. shall be provided.

### **Commercial Development :**

10% of the building unit of 1500 sq. mtrs. or more in area shall be provided as common plot, for Cinema and Commercial Centre. the common plot shall be in front side of plot excluding front margins.

- 7(2) No projection shall be permitted in common plot and its area shall be exclusive of projection and margins.
- 7(3) 1/6th area of common plot be utilised for construction with required margins for common institutional/community use having basement, ground floor or a floor on stilts only. In case building is constructed on stilts, 5% of the permissible built up area of the common plot shall be allowed to be built upon for the construction of the store room chowkidar's room, toilet etc. at the ground level. The rest of the common plot shall be kept open to, sky.
- 7(4) The area of common plot to be provided in development of land may be permitted to be sub divided provided that the common plot so sub-divided has a minimum area of 150 sq. mtrs. for residential development and 300 sq. mtr. for industrial commercial development.
- 7(5) In a building unit of 1500 sq. mtrs. or more in area, the common plot shall be provided as above preferably in the central space as far as possible.



## 8. Minimum area of building unit :

8(1) Minimum area of building unit shall be as under for different developments.

### 8(2) Residential Development :

#### Development Scheme

#### Plot Size

Row housing

50 sq. mtr. to 100 sq. mtr.

Semi Detached building

101 sq. mtrs. to 150 sq. mtrs.

Detached building

Above 150 sq. mtrs.

For housing scheme of law income grou-EWS

25 sq. mtrs. minimum.

**Note :** Plots of 25 sq. mtrs. to 50 sq. mtrs. shall be provided on roads upto 7.5 sq. mtrs width.

### 8(3) Industrial Development :

Minimum size of building unit for an industrial development shall be 50 sq. mtrs.

## 9. Floor Space Index (FSI) :

9(1) For residential and industrial development, the maximum permissible floor space index (FSI) of a building unit shall be 1.6 for law rise building. Maximum built up area on any floor for law rise building shall be 50% of the area of building unit for industrial and 40% for residential and commercial purpose. For commercial development, the maximum permissible floor space index for low rise building shall be 1.6.

9(2) Height of Building :- The maximum height shall not be more than 13. mtrs, for building with solid plinth and 15 mtrs. for building on stilts clear from the plot level to the top of the building. In case of building for industrial purpose, height of more than 13 meters may be permitted if required for industrial purpose and approved by Factory Inspector.

## 10 Road side margin :

10(1) The road side margin in any building unit shall be as under :

### Residential Development :

Width of road (in M)	Minimum road side margins (In mtr.)
Up to 7.5 mtr.	1.5
More than 7.5 mtr.	3.0
More than 12 mtr. & upto 20 mtr.	4.5
More than 20 mtr. & upto 30 mtr.	6.0
More than 30 mtr.	7.5

**Note :** No road side margin is required for plots measuring 25 sq. mtrs. provided they are situated on roads upto 7.5 mtr. width.



**Industrial Development and Commercial Development :**

Plot Size	Front margin (In Mtrs.)
50 sq. mtr. to 100 sq. mtr.	3.0
101 sq. mtr. to 200 sq. mtr.	4.5
201 sq. mtr. to 300 sq. mtr.	4.5
301 sq. mtr. to 500 sq. mtr.	4.5
501 sq. mtr. to 10,000 sq. mtr.	6.0
10,001 sq. mtr. to 50,000 sq. mtr.	7.5
50,001 sq. mtr. and Above	9.0

**Public Uses**

There shall be provided minimum margin of 9 mtr. from road side on any plot development for public uses.

**II. Sides & rear marginal distance and maximum permissible built up area :****II(1) Residential Development :**

Plot size in (sq. mtr.)	Margin in Mtrs.	Maximum built up area.
25	Nil	75%
	2 (on one side)	70%
More than 50 & up to 100	2 (on one side) (or in the rear side)	65%
More than 100 & upto 250	2 (On one side)	60%
More than 250 & and upto 400	2.50 (on one side)	50%
More than 400	3 on 2 side & 40% rear.	

**II(2) Industrial and Commercial Development :**

Plot size	Rear margin (M)	Side Margin (M)	
		I	II
Upto 100 sq. mtr.	Nil	Nil	Nil
101 to 200 sq. mtr.	1.5	-	1.5
201 to 300 sq. mtr.	2.0	-	2.5
301 to 500 sq. mtr.	3.0	-	3.0
501 to 1000 sq. mtr.	3.0	3.0	3.0
10001 to 10,000 sq. mtr.	4.5	4.5	4.5
10,001 to 50,000 sq. mtr.	9.0	4.5	4.5
Above 50,000 sq. mtr.	9.0	9.0	9.0



The maximum permissible built up area of building for industrial development shall be 50% of the plot area, while in case of commercial development and development for public uses, the maximum permissible built up area shall be 40% of the plot area.

**12. Marginal distance between two detached structures.**

12(1) There shall be provided minimum marginal distance between two detached structures as under :

For residential development	4.5 mtr.
For industrial development	4.5 mtr.
For commercial development	6.0 mtr.

**13. Construction permissible in one of the corners of rear margin installed in building unit.**

13(1) Construction such as W.C. bath room, servants quarters, cooling tower, transformer rooms, ect. shall be permitted in rear margin only upto the total length of 50% of the width of the plot of ground floor construction with maximum height of 3.6 mtr. having maximum built up area of 25 sq. mtr. Security cabin of maximum 5.0 sq. mtr. in area for plot upto 1000 sq. mtrs. & 10 sq. mtr. of floor area for plots above 1000 sq. mtr. may be permitted in the margins area near the gate providing entrance.

13(2) Opening doors windows any type of projections shall not be permitted over looking adjoining properties. The slope of the roof of such structure shall be towards the inner side of the same building unit and away from the adjoining building unit.

13(3) An over-hanging porch of maximum size of 15 sq. mtr. with clear height not more than 3.0 mtr. from ground level open from three sides in the front or side margin shall be permitted. It shall not be considered towards calculation of maximum permissible built up area and FSI of building unit.

**14. Approaches to building :**

14(1) For residential development the width of the approach from the street to building shall not be less than.

- 1.7 mtr. wide provided its length is more than 3 mtrs. and/or the floor area of the building served does not exceed 150 sq. mtrs.
- 2 M Wide if its length is more than 3 Mtr. but does not exceed 9 mtr. and/or the floor area of the building served is more than 150 sq. mtrs. and does not exceed 800 sq. mtrs.
- 3.5 mtrs. if its length is more than 9 mtr. and/or the area of the building served exceeded 800 sq. mtrs.



14(2) In case of industries and commercial development the minimum width of approach to building shall be 3.5 mtr.

## 15 Plinth

No building shall have plinth less than 45 Cm. measured from the crown of the road in front of the building provided that the ground floor of the building be permitted on pillars subject to the conditions that at no point its clear height over the ground level shall be less than 2 mtrs. and further that this space shall at all times be kept free from any enclosures except for genuine stair case and sanitary block.

## 16. In a building unit, the cellar may be permitted on the following conditions :

- (i) Height of the cellar shall not be less 2 mtr. from the top of the floor to the bottom of the lowest structural member. The maximum depth of the basement shall be 2.5 mtr. below ground level.
- (ii) Number of stair should be so constructed that any point in a cellar shall not be away from the stair by more than 22.5 mtr.
- (iii) Clear width of stair leading to the cellar shall not be less than the width of the regular stair case leading to upper floors.
- (iv) No stairs to be constructed shall consist of wooden materials.
- (v) The minimum opening for ventilation should be 1/10th of the floor area of the cellar. The materials of construction and fixtures of the cellar should be of fire resisting nature and in no case wood should be used as structural part of the cellar or any fixtures thereof.

## 17. Height of floors :

- 17(1) The minimum height of floors in a building measured from floor finish to bottom of the lowest structural member at any point shall be 2.8 mtrs. for residential development and 3 mtrs. for commercial development.
- 17(2) For dining space, verandah, bath room, corridor, puja room, coal room, passage, stair cabin and pump room the minimum height shall be 2 mtrs.
- 17(3) The maximum floor height shall not exceed 3.6 mtrs. for residential development, 4 mtrs. for industrial development and 3.60 mtrs. for commercial development. Also refer section 22. But this limit on height may be relaxed for industrial structures if required by industrial process subject to the fire fighting provision being made as per national building code in 17(4) the loft at a minimum height of 2 mtrs. not exceeding 1/4th of the area of room may be allowed in any room in residential development. In



case of Industrial Development Commercial and in public buildings the left at minimum height of 2.5 mtrs. for sloping roof and 2 mtrs for flat roof not exceeding 1/4 the area of the room may be allowed.

### 18. Stair, Lobbies & corridors.

In case residential commercial and in public building the width of lobbies or corridors in a building unit shall be as under.

- (i) Minimum clear width corridors shall be 1 mtr. up to 3 mtr. length and for every additional length of 3 mtrs or part thereof, the width of corridors shall be increased by 15 cms. and upto a maximum of 2.5 mtrs.
- (ii) The clear width of common stair shall not be less than 1.2 mtrs. Stair case upto 0.9 mtr. minimum width may be permitted in single occupational residential bungalow/apartment.
- (iii) Minimum Stair width for more than six units tenements on each floor shall be 1.5 mtrs.
- (iv) The stair case shall be so located that it shall be within accessible distance of not more than 15 mtr. from any entrance of unit.
- (v) Cantilever staircase of width upto 0.9 meters may be permitted in minimum 3 meters width margins in residential building.

### 19. Sanitary Accommodation :

19(1) In case of residential development minimum sanitary facilities provided shall be one toilet per unit or house. In case of industrial building sanitary accommodation as per the requirements of Factory Act shall be provided.

In case of commercial development minimum one W.C. for each sex on each floor shall be provided.

In case of use of building of a public nature minimum one w.c. for each sex, one urinal for 25 males and one urinal for 25 females shall be provided.

### 20. Ventilation :

20(1) Every room in residential building should be constructed such that the same shall have for the purpose of ventilation.

A window or windows and/or ventilators clear of such frames, opening directly into an interior or exterior open air space or into an open verandah or gallery abutting on such open air spaces having an opening of not less than 1/10th of floor area of the room or an aggregate opening of door opening on outside open space. windows and ventilations of not less than 1/7th of the floor area of the room or kitchen.



- In case of factories, industries and building of warehouses, every room in such building shall be lighted and ventilated by sufficient number of windows. ventilators and sky lighting inclusive of doors opening on outside open having clear opening of not less than  $\frac{1}{7}$  of the floor area abutting on open air space of width not less than  $\frac{1}{3}$  of the height of the part of the building abutting such open space.
- Provided these requirement may be relaxed if artificial lighting and ventilations are installed to the satisfaction of the GIDC
- The ventilation so provided under the above regulation shall be subject to the satisfaction requirements of Factory Act if applicable.
- Every stair case provided under foregoing clauses shall be lighted and ventilated to the of GIDC from an open air space not less than 1 sq. mtr.
- There shall be provided window or windows on an aggregate area of atleast 1.2 sq. mtr. on each storey in such of the wall of the stair case which abuts on such 1 sq. mtr. open air space to light and ventilate such stair case.
- In case of commercial buildings & public buildings, the ventifilation in each room shall be  $\frac{1}{7}$ the of the floor area including door opening on outside open space. windows & ventilators

## 21. Parking

- 21(1) Off street parking space for vehicles shall be provided for every new building constructed for the first use or when the use of old building is changed to any of the uses as mentioned in the table below.

**Table for Minimum off Street Parking Space.**

Sr. No.	Type of use	Parking space requirement
1.	Residential	15% of total built up area of all floors of which 25% shall be for the cars. 50% of the parking area may be permitted in comm. plot.
2.	Industrial	10% of the plot area of which 25% of the total parking space requirement shall be for cars.
3.	Commercial development and public Bldg	10% of the total built up area of all the floors of which 50% of the total parking space requiremnt shall be reserved for cars.

- 21(2) In case of residential development 25% of the open space around building may be usea for parking. In case of other development 50 percent of space around buildings may be used for parking.
- 21(3) Each off street parking space provided for cars shall not be less than 20 sq. mtrs. in area and for scooters. motor cycles and for cycles, the parking space provided shall not be less than 3 sq. mtrs and 1.4 sq. mtrs respectively.



22. Wherever Factory Act or any other act. rules is made applicable provision of Factory Act and or other act/rules shall prevail over the requirement of these regulations.

22(1) Compound Wall : The height of compound wall shall not exceed 2 mtrs. from road level and where height exceeding the above is provided spacial approval of Managing Director GIDC shall be obtained.

23. Five copies of all plans, elevations of buildings from all public roads, longitudinal sections and cross sections shall be supplied to scale of 1/100 i.e. 1 cm=1 mtr. and 1 CM=0.25 MT. details wherever necessary. Block plan to a scale of 1:500 and Area table shall be supplied.

24(1) Notwithstanding anything contained herein above, where use of land or building or erection of any building in the GIDC estates or areas have been commenced or is being carried out or has been completed or any existing building is altered in contravention of the terms on which such building or land on which it stands is held or granted under the Act and actions taken under...

24(2) The Committee may hear the appeal filed by such allottee and/occupier and decide the same as per provisions of section 34 of the act.

## 25 PUBLIC BUILDINGS :

Regulations of commercial building/use shall be made applicable to public Building/use where no separate provisions are made in these regulations.

## 26 Room Sizes :

Minimum area habitable room shall be as follows

1st room	9.50 Smt.
2nd room	7.50 Smt.
Kitchen	5.50 Smt.
W.C	1.00 Smt.
Bath	1.35 Smt.
Urinal	1.00 Smt.

## 27 Relaxations

Notwithstanding anything contained in the foregoing building conditions case where these regulations cause hardships it shall be in the discretion of the Managing Director, GIDC or such Officer of the GIDC so authorised by the Managing Director on merits of each individual case to relax or waive any conditions.



## 21. Regulation

The unauthorised construction or the construction carried out without obtaining prior approval for the plans may be regularised if deemed fit by the charging levying penalty as may be decided by the GIDC in this behalf from time to time.

**By order of the Gujarat Industrial Development Corpn.**

**RAVI S. SAXENA**

**Vice Chairman and Managing Director**



# ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ

## જાહેરનામા \*

ઉદ્યોગ ભવન, બ્લોક નં.-૪, બીજો માળ, ઘ-રોડ, સેક્ટર-૧૧, ગાંધીનગર. તા. ૧૭-૧૨-૯૬.

### ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ અધિનયમ, ૧૯૬૨

ક નંબર : જી.આઈ.ડી.સી. /એટીપી/લો/એએમડી/૨૦-ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ અધિનયમ, ૧૯૬૨ (૧૯૬૨નો ગુજરાત ૨૩મો)ની કલમ-૫૪થી મળેલી સત્તાની રૂએ અને આ અંગે ઘડવામાં આવેલા તમામ પ્રવર્તમાન નિયમો રદ કરીને, ગુજરાત સરકારની પૂર્વ સંમતિથી "ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ (ગુ.ઔ.વિ.નિ. વસાહતોમાનાં પ્લોટ/શેડના વિકાસના નિયંત્રણ માટેની સામાન્ય વિકાસલક્ષી શરતો)વિનિયમો,- ૧૯૯૬" ઘડે છે, એટલે કે :

- (૧) આ વિનિયમો "ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ (ગુ.ઔ.વિ.નિ. વસાહતના ફાળવેલા પ્લોટ/જમીન સંબંધમાં સામાન્ય વિકાસલક્ષી શરતો વિનિયમો), ૧૯૯૬" કહેવાશે.
- (૨) આ વિનિયમો તાત્કાલિક અસરથી અમલમાં આવશે.
- (૩) આ શરતો, ગુજરાત નગર આયોજન અને શહેરી વિકાસ અધિનયમ, ૧૯૭૬ હેઠળ રચવામાં/પદનામિત કરવામાં આવેલ શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તાતંત્રોની હદમાં આવતી વસાહતો સિવાય, ગુ.ઔ.વિ.નિ. ની તમામ વસાહતોને લાગુ પડશે.
- (૪) ગુ.ઔ.વિ.નિ. ની હાલમાં અમલમાં છે તે બાંધકામ શરતોમાં આથી ફેરફાર કરવામાં આવે છે અને તેમના સ્થાને નીચેની શરતો નિયત કરવામાં આવે છે. આ ફેરફારો પહેલાં અમલમાં હોય તે વિનિયમો હેઠળ કરવામાં આવેલું કોઈપણ કાર્ય અથવા લેવામાં આવેલું કોઈપણ પગલું તે અંગે અન્યથા કશું નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યું હોય તે સિવાય, આ ફેરફારોને લક્ષમાં લીધા વિના માન્ય ગણાશે અને ગણાતું રહેશે.
- (૫) વ્યાખ્યા

પ(૧) 'અધિનયમ' એટલે ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ અધિનયમ, ૧૯૬૨.

પ(૨) 'બાલ્કની' એટલે અવરજવરના માર્ગ તરીકે કે બહારના ભાગમાં બેઠક માટેની જગ્યા તરીકે જેનો ઉપયોગ કરી શકાય તેવો કઠેરા કે થાંભલાઓવાળો ક્ષિતિજ સમાંતર બહાર ખેંચેલો ભાગ.

પ(૨)(ક) બાલ્કની, ૩ મીટર કે તેથી વધુ પહોળાઈવાળી ખુલ્લી જગ્યાની અંદર વધુમાં વધુ ૧.૨ મીટરની પહોળાઈ સુધી જ બહાર ખેંચી શકાશે.

(ખ) ત્રણ મીટર કે તેથી વધુ ખુલ્લી જગ્યા છોડી હોય, ત્યાં ભોંયતળિયાના માળ (ground floor)

પર બાલ્કનીની પરવાનગી આપી શકાશે.

\* આ જાહેરનામું ગુજરાત સરકારના ગેઝેટ-સત્તા દ્વારા પ્રકાશિત ભાગ ૩૮ ક્રમાંક ૬ તા. ૬-૨-૯૭.

ગુરુવાર મહા -૧૭, ૧૯૧૮ ના રોજ પ્રકાશિત થયેલ.



- ૫(૩) "બેઝમેન્ટ (Besmennt) અથવા ભોંયરુ" (celler) એટલે જમીનની સપાટીથી નીચે અથવા અંશતઃ નીચેના ભાગમાં આવેલો મકાનનો નીચલો માળ (lower storey) તેનો સમાવેશ ભોંયતળિયાના જગ્યા-વિસ્તાર આંક (એફ.એસ.આઈ) માં કરવામાં આવશે.
- ૫(૪) "મકાન એકમ" એટલે પ્લોટ અથવા પ્લોટનો કોઈ ભાગ અથવા એકથી વધુ પ્લોટથી જોડાયેલો વિસ્તાર.
- ૫(૫) "બાંધકામ વિસ્તાર (Builtup area) અથવા ભોંયતળિયાનું ક્ષેત્રફળ" (Floor area) એટલે જમીનની સપાટી પર, તેનાથી નીચેના કે તેનાથી ઉંચેના ભાગમાં બાંધકામ કરેલો કોઈપણ વિસ્તાર તેમાં મુખ્ય બાંધકામ ઉપરાંત ભોંયરા, આઉટ હાઉસ ગેરેજ, નોકરો માટેના નિવાસ, સંડાસ, બાથરૂમનો પણ સમાવેશ થશે. પરંતુ ભોંયતળિયાની જગ્યા વિસ્તાર આંકની ગણતરી માટે જેને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો ન હોય તેવો અથવા આ વિનિમયોમાં, બાંધકામ કરેલા વિસ્તારોમાંથી અથવા ભોંયતળિયાના ક્ષેત્રફળમાંથી જેને સ્પષ્ટપણે બાકાત રાખવામાં આવે તેવા કોઈપણ વિસ્તારનો તેમાં સમાવેશ કરવામાં આવશે. નહિ.
- ૫(૬) "સાહિયારો પ્લોટ (Common Plot)" એટલે મકાન એકમની, જમીનની સપાટી કરતાં વધુ ઉંચી ન હોય તેવી ખુલ્લી રાખેલી જગ્યા અને પ્રવેશ માર્ગો સિવાયની સહિયારી ખુલ્લી જગ્યા.
- ૫(૭) "સમિતિ" એટલે અધિનિયમની કલમ ૧૪ના ખંડ (જ) હેઠળ નિગમ દ્વારા આ હેતુ માટે વખતોવખત ઠરાવાય પ્રમાણે નિગમના નિયામકોની બનેલી સમિતિ.
- ૫(૮) "નિગમ" એટલે અધિનિયમની કલમ ૩ હેઠળ સ્થાપવામાં આવેલ ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ.
- ૫(૯) "ભોંયતળિયાની જગ્યા વિસ્તાર આંક (Floor Space Index)" કોઈ પ્લોટ, મકાન એકમ કે મકાન હદ વિસ્તારનો "ભોંયતળિયાનો જગ્યા વિસ્તાર આંક (એફ.એસ.આઈ)" એટલે આંતરિક રસ્તા અને સહિયારા પ્લોટના વિસ્તારને બાદ કરતાં, પ્લોટ મકાન એકમ કે મકાન હદ વિસ્તારના કુલ ક્ષેત્રફળ સામે, પ્લોટ પરના મકાન, મકાન એકમ કે મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલ પાર્કિંગ માટેનું બેઝમેન્ટ તથા અન્ય ઉપયોગ માટેના બેઝમેન્ટ, તમામ દીવાલો તેમજ મધ્યવર્તી માળ (Mezzanine floor) સહિત તમામ માળના સંયુક્તપણે એકંદર બાંધકામ કરેલ વિસ્તારનો અથવા ભોંયતળિયાના ક્ષેત્રફળનો ગુણોત્તર. પરંતુ એફ.એસ.આઈ.ની ગણતરી માટે નીચેની બાબતોને ગણતરી લેવામાં આવશે નહીં :-
- (૧) થાંભલાઓ પર બાંધેલા મકાનની નીચેની જગ્યા જેનો ઉપયોગ સ્પષ્ટપણે પાર્કિંગ માટે જ કરવામાં આવતો હોય,
  - (૨) પાર્કિંગ માટે ઉપયોગમાં લેવાતો, ખુલ્લા આકાશ નીચેનો કોઈપણ વિસ્તાર.
  - (૩) જેનો ઉપયોગ કેવળ પાર્કિંગ માટે જ થતો હોય એવા કોઈપણ વિસ્તાર તરફ દોરી જતા ઢાળ.



- (૪) ખુલ્લામાં આવેલા ચોક.
- (૫) ઓટલા, માત્ર ૧.૫મીટર સુધીની જ ઉંચાઈવાળા પગથિયાં તથા ઢોળાવો, ચોકડી/ફૂડી, ફુવારા, સેપ્ટિક ટેંક (Septic tank), મેનહોલ, પાણીની ટાંકી, હિંચકાની ફેમ, તરણ હોજ, ભૂગર્ભ ટાંકી, મકાનની ઉપર બાંધેલી ટાંકી, (overhead tank) કુવો, બોર, ટ્યુબવેલ, જળાશય અને ખુલ્લામાં આવેલો શુદ્ધીકરણ પ્લાન્ટ.
- (૬) સંડાસ બાથરૂમ, નોકરોના નિવાસ મોટર ગેરેજ સંગ્રહ માટેના શેડ, ઢાળિયા, જેનું બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે ભોંયતળિયાના માલના બંધકામની પાછલી બાજુએ ખુલ્લી છોડવામાં આવેલી જગ્યા પર જ પ્લોટની પહોળાઈના ૫૦ ટકા જેટલી લંબાઈ સુધીના સીમાંત અંતરમાં હોય અને એ પ્લોટ પરના ભોંયતળિયાના માળના બાંધકામની ઉંચાઈ ૩.૬ મીટરથી વધુ ન હોય તથા તેનો કુલ બાંધકામ વિસ્તાર ૨૫ ચો.મી. થી વધુ ન હોય.
- (૭) ૦.૬ મીટર સુધીનોસ્થાપત્યલક્ષી પ્રક્ષેપ (Projection)
- (૮) ઉપર મુકેલી ટાંકી તથા તેની નીચેની ૨.૦ મીટરથી ઓછી જગ્યા.
- (૯) ઘાબા ઉપર જરૂરી હોય તેટલી ઓછામાં ઓછી જગ્યામાં બાંધવામાં આવેલી દાદર પરની કેબિન, ઢોળાવ કેબિન, લિફ્ટ કેબિન તથા કોનો મશીનરૂમ.
- (૧૦) ખુલ્લી છોડેલી જગ્યામાં બાંધેલા ખુલ્લા પાર્કિંગ શેડને બાંધકામ તરીકે ગણવામાં આવશે નહીં અને તેથી તેને એફ. એસ. આઈ. તેમજ બાંધકામ વિસ્તારની ગણતરીમાંથી બાકાત રાખવામાં આવશે.

૫(૧૦) “આગળનો ભાગ” “પ્લોટનો આગળનો ભાગ” એટલે માર્ગની સામેનો ભાગ અને પ્લોટ એકથી વધુ માર્ગોને અડીને આવેલો હોય તેવા કેસમાં સૌથી પહોળા માર્ગની સામેનો ભાગ. જો માર્ગો એક સરખી પહોળાઈવાળા હોય, આગળના ભાગ અંગે ગુ. ઔ. વિ. નિ. નિર્ણય લેશે. “માર્ગ પરની મિલકત અંગેનો ચાર્જ (Frontage charge) માટે વપરાતા શબ્દવાળાં આવતા શબ્દ “માર્ગ પરની મિલકત (Frontage) સાથે આ શબ્દને કોઈ સંબંધ નથી.

૫(૧૧) “મકાનની ઉંચાઈ” એટલે પ્લોટની સપાટીથી શરૂ કરીને મકાનના પૂરા થયેલા બાંધકામના છેક ઉપરના ભાગ સુધી અથવા સપાટ છત (Flat roof) હોય તો સૌથી ઉપરના માળના સ્લેબના ઉંચા ભાગ સુધી અને ઢળતી છત (Slopping roof) હોય, તો ઢોળાવના મધ્યવર્તી બિંદુ સુધીનું લંબ-અંતર.

૫(૧૨) “વધુ ઉંચાઈવાળું મકાન” એટલે એવું મકાન જેની ઉંચાઈ મકાન થાંભલા ઉપર બાંધવાનું હોય તો પ્લોટની સપાટીથી ૧૫ મીટરથી વધુ હોય અને જો તે પ્લોટ પર નક્કર ઉભણી (Plinth) ઉપર બાંધવાનું હોય તો તેની ઉંચાઈ ૧૩ મીટરથી વધુ હોય પરંતુ ઉંભણીની ઉંચાઈ ૦.૪૫ મીટરથી ઓછી હોવી જોઈએ નહીં. આ શરતો અનુસાર હોય તેવા ઉંચા મકાનો માટે મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં. ઔદ્યોગિક હેતુ ધરાવતા મકાન માટે, ઔદ્યોગિક ઉદ્દેશનો પૂર્તિ માટે જરૂર હોય અને કારખાના નિરીક્ષકે મંજૂરી આપી હોય તો ૧૩ મીટરથી વધુ ઉંચાઈ રાખવા દેવામાં આવશે.



- ૫(૧૩) “માળિયું” એટલે વધુમાં વધુ ૧.૨ મીટર ઉંચાઈ ધરાવતો તથા ચીજવસ્તુઓ મૂકવાના આશયથી બાંધવામાં અને ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો હોય તેવા બે માળની વચ્ચેનો મધ્યવર્તી ભાગ, ખંડમાં બાંધવામાં આવેલું માળિયું ખંડના ભોંયતળિયાના ક્ષેત્રફળનો ૨૫ ટકાથી વધુ વિસ્તાર આવરી લેતું હોવું જોઈએ નહીં. તેની ગણતરી એફ.એસ.આઈ.માં કરવામાં આવશે નહીં.
- ૫(૧૪) “ઓછી ઉંચાઈવાળું મકાન” એટલે એવું મકાન જેની ઉંચાઈ, મકાન થાંભલા પર બાંધવાનું હોય તો ૧૫ મીટરથી વધુ ન હોય અને જો તે નક્કર ઉભણી પર બાંધવાનું હોય તો તેની ઉંચાઈ ૧૩ મીટરથી વધુ ન હોય પરંતુ ઉભણીની ઉંચાઈ ૦.૪૫ મીટરથી ઓછી ન હોવી જોઈએ નહીં.
- ૫(૧૫) “ખુલ્લી છોડેલી જગ્યા” (Margin) એટલે મકાનની ધારને અડીને પ્લોટની જમીન સપાટી પર આકાશ નીચે તદ્દન ખુલ્લી રાખેલ જગ્યા. આ જગ્યા પર, આ વિનિયમોમાં સ્પષ્ટપણે પરવાનગી આપવામાં આવી હોય તે સિવાય કોઈ બાંધકામ કરવા દેવામાં આવશે નહીં બાજુમાં છોડેલી ખુલ્લી જગ્યામાં ભૂગ જળટાંકી બાંધી શકાશે પરંતુ તેનું બાંધકામ જમીનની સપાટીથી ઉપર આવેલું હોવું જોઈએ નહિ અને તેને ઢાંકતો ભાગ, તેની ઉપરથી પસાર થનાર વાહનનો ભાર ઝીલી શકે તેવો મજબૂત હોવો જઈએ.
- ૫(૧૫)(ક) બાલ્કનીનો ભાગ, ખુલ્લી છોડવામાં આવેલી ૩ મીટર કે તેથી વધુ પહોળાઈવાળી જગ્યાની અંદર, વધુમાં વધુ ૧.૨ મીટરની પહોળાઈ સુધી જ આગળ ખેંચવા દેવાશે.
- ૫(૧૫)(ખ) ત્રણ મીટર કે તેથી વધુ માપની ખુલ્લી જમીન છોડી હશે તો જ ભોંયતળિયા પર બાલ્કનીની મંજૂરી આપવામાં આવશે.
- ૫(૧૬) “મધ્યવર્તી માળ” એટલે બે માળની વચ્ચે આવેલો મજલો, તેના બાંધકામ વિસ્તારની ગણતરી એફ.એસ.આઈ.માં કરવામાં આવશે.
- ૫(૧૭) “ખુલ્લી જગ્યા અને/અથવા ખુલ્લી હવાવાળી જગ્યા” એટલે પ્લોટના અંગભૂત ભાગરૂપ જગ્યા. જે કાયમ માટે ખુલ્લી આકાશ નીચે રાખવાની હોય.
- ૫(૧૮) “મકાન એકમની પાછળનો ભાગ” એટલે મકાનની આગળના ભાગની બરાબર વિરુદ્ધ દિશામાં આવેલો ભાગ.
- ૫(૧૯) ‘હારબંધ આવાસ’ (Row/house) એટલે જોડાજોડ આવેલા પ્લોટો પરનાં, સહિયારી દિવાલોવાળા અથવા સહિયારી દીવાલો વગરના અને ફક્ત આગળ તથા પાછળના ભાગમાં ખુલ્લી જગ્યા ધરાવતા મકાનોનો સમૂહ.
- ૫(૨૦) “અર્ધ-વિભક્ત મકાન” (Semi detached building) એટલે જોડાજોડ આવેલા બે પ્લોટ પર સહિયારી દીવાલ સાથેનું કે વગરનું એવું પ્રત્યેક મકાન જેની આગળનો ભાગ અને એક બાજુ ખુલ્લી જગ્યા તરફ અથવા પ્રવેશ માર્ગ તરફ પડતા હોય.



૫(૨૧) "ટેનામેન્ટ મકાન" એટલે બીજા મકાન સાથે સંલગ્ન કે અર્ધ સંલગ્ન રીતે બાંધેલું અથવા હારબંધ કે જૂથ રૂપે બાંધેલું અથવા કોઈ મકાન એકમમાં માલિકી હકના ફ્લેટ તરીકે બાંધવામાં આવેલા જૂથબંધ મકાનરૂપે બાંધેલું રહેઠાણનું મકાન, આવા દરેક મકાનની ડિઝાઈન અને તેનું બાંધકામ એવી રીતે કરવામાં આવ્યા હયો કે તે અલગ અલગ કબજેદારો માટે સ્વતંત્ર બાથરૂમ, સંડાસ, વગેરેની જોગવાઈ ધરાવતાં હોય.

૫(૨૨) "ખંડની ઊંચાઈ" એટલે તૈયાર થયેલા ભોંયતળિયાની સપાટીથી તૈયાર થયેલ છતની સપાટી સુધીનું લંબ-અંતર.

૫(૨૩) "પાર્કિંગની જગ્યા અથવા પાર્કિંગ વિસ્તાર" એટલે વાહનો મૂકી શકાય એ માટે પૂરતા પ્રમાણમાં જગ્યા ધરાવતી અને પાર્કિંગની જગ્યાથી શેરી કે ગલીને જોડતો તેમજ વાહનોની અવરજવર થઈ શકે એવો વાહન હંકારવાનો રસ્તો ધરાવતો, ચોતરફથી બંધ કરેલો કે નહિ કરેલો ઉપરના ભાગે ઠંકાયેલો રહેતો અથવા ખુલ્લો હોય તેવો વિસ્તાર.

૬. જમીનનો વિકાસ :  
વીન્યાસ (લે-આઉટ) માર્ગોની પહોળાઈ  
વિન્યાસમાં આંતરિક માર્ગોની પહોળાઈ/તથા પ્રવેશમાર્ગની પહોળાઈ નીચે જણાવ્યા મુજબની રાખવાની રહેશે.

રહેણાંકના ઉપયોગ માટે :-

માર્ગની લંબાઈ	માર્ગની પહોળાઈ
૧૫૦ મીટર સુધી	૭.૫ મીટર
૧૫૦ મીટરથી વધુ પરંતુ ૩૦૦ મીટર સુધી	૯.૦ મીટર
૩૦૦ મીટરથી વધુ પરંતુ ૪૫૦ મીટર સુધી	૧૦.૫ મીટર
૪૫૦ મીટરથી વધુ	૧૨.૦ મીટર

ઔદ્યોગિક અને વાણિજ્યિક વિકાસ માટે :-

માર્ગની લંબાઈ	માર્ગની પહોળાઈ
૧૫૦ મીટર	૯.૦ મીટર
૧૫૦ મીટરથી વધુ પરંતુ ૩૦૦ મીટર સુધી	૧૨.૦ મીટર
૩૦૦ મીટરથી વધુ પરંતુ ૧૦૦૦ મીટર સુધી	૧૪.૦ મીટર
૧૦૦૦ મીટરથી વધુ	૨૦.૦ મીટર

૬(૨) પ્લોટનો આકાર, માર્ગો ભેગા થવાની જગ્યા (Junction) ખૂણાઓ પાસેના વળાંકો, વગેરેની ડિઝાઈન ગુ.ઓ.વિ.નિ. ના આદેશ મુજબ તૈયાર કરવાના રહેશે.



૬(૩) આંતરિક માર્ગ અથવા માર્ગો જ્યાં સમાપ્ત થતાં હોય ત્યાં ૧૩.૫ મીટરના વ્યાસવાળું વળાંક-વર્તુળ (Turning Circle) અથવા ૧૨ મીટરનો વળાંક માટેની 'ટી' બનાવવાનો રહેશે.

૬(૪) રહેણાંકલક્ષી અને ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુ માટે જુદા જુદા બાંધકામ માળખાં વચ્ચે ખુલ્લા આકાશ નીચે ઓછામાં ઓછું ૪.૫ મીટરનું અંતર હોવું જોઈએ અને વાણિજ્યિક વિકાસના હેતુ માટેના બે જુદા જુદા બાંધકામ માળખા વચ્ચે ૬ મીટરનું ચોખ્ખું અંતર રાખેલું હોવું જોઈએ.

### ૭. સહિયારો પ્લોટ :-

૭(૧) સોસાયટીના વિકાસ અથવા સહકારી વિકાસના હેતુ માટે નીચે મુજબનો સહિયારો પ્લોટ રાખવાનો રહેશે :-

**રહેણાંક સંબંધી વિકાસ :-**

૧૫૦૦ કે તેથી વધુ ચો.મી.ના મકાન એકમના ૧૦ ટકા લેખે ઓછામાં ઓછા ૧૫૦ ચો.મી.નો અને જેની કોઈ બાજુ ૧૨ મીટરથી ઓછી ન હોય એવો સહિયારો પ્લોટ રાખવાનો રહેશે.

**ઔદ્યોગિક વિકાસ :-**

૫૦૦૦ ચો.મી. સુધીના મકાન એકમ માટે કોઈ સહિયારો પ્લોટ રાખવાનો રહેશે નહીં. ૫૦૦૦ ચો.મી. થી વધુ પરંતુ ૨૦,૦૦૦ ચો.મી. સુધીના પ્લોટની બાબતમાં પ્લોટના કુલ ક્ષેત્રફળનો ૮ ટકા વિસ્તાર રાખવાનો રહેશે. ૨૦,૦૦૦ ચો.મી. કરતાં વધારે ક્ષેત્રફળ વાળા પ્લોટ બાબતમાં ૧૬૦૦ ચો.મી. વત્તા પ્લોટના ૨૦,૦૦૦ ચો.મીથી ઉપરના ક્ષેત્રફળના ૫ ટકા વિસ્તાર જેટલો સહિયારો પ્લોટ રાખવાનો રહેશે.

**વાણિજ્યિક વિકાસ :-**

૧૫૦૦ ચો.મી. અથવા એથી વધુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતાં મકાન-એકમનો ૧૦ ટકા વિસ્તાર સહિયારા પ્લોટ તરીકે રાખવાનો રહેશે. સિનેગૃહો અને વાણિજ્યિક કેન્દ્રની બાબતમાં, સહિયારો પ્લોટ આગળના ભાગમાં રહેશે. જેમાં આગલી બાજુએ ખુલ્લી છોડવાની જગ્યાનો સમાવેશ થશે નહીં.

૭(૨) સહિયારા પ્લોટ પર અધ્ધર અને આગળ અને આગળ પડતો ભાગ (પ્રોજેક્શન) રહે તેવું બાંધકામ કરવા દેવામાં આવશે નહીં અને પ્લોટના ક્ષેત્રફળમાં આવા ભાગ અને ખુલ્લી છોડવાની જગ્યાનો સમાવેશ કરવામાં આવશે નહીં.

૭(૩) આવશ્યક બનાવાય પ્રમાણે ખુલ્લી જગ્યા છોડીને, સહિયારા પ્લોટના ૧/૬ વિસ્તારમાં સાર્વજનિક, સંસ્થાકીય અથવા સામુદાયિક ઉપયોગ માટે બેઝમેન્ટ, ભોંયતળિયાનો માળ અથવા માત્ર થાંભલા પર માળ હોય તેવું બાંધકામ કરી શકાશે. જો મકાન થાંભલા ઉપર બાંધવામાં આવ્યું હોય તો સહિયારા પ્લોટના પરવાનગીપાત્ર બાંધકામ વિસ્તારના ૫ ટકા



વિસ્તારમાં ભોંયતળિયા પર સ્ટોર રૂમ, ચોકીદારની ઓરડી, સંડાસ વગેરે બાંધવા દેવામાં આવશે. બાકીનો પ્લોટ ખુલ્લો રાખવાનો રહેશે.

૭(૪) જમીનના વિકાસ માટે રાખવાના સહિયારા પ્લોટનાં ક્ષેત્રફળનું પેટા-વિભાજન થઈ શકશે, પરંતુ આ રીતે પેટા-વિભાજન કરેલા સહિયારા પ્લોટમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ઓછામાં ઓછા ૧૫૦ ચો.મી. અને ઔદ્યોગિક અને વાણિજ્યિક હેતુ માટે ઓછામાં ઓછો ૩૦૦ ચો.મી. નો વિસ્તાર રાખેલો હોવો જોઈએ.

૭(૫) ૧૫૦૦ ચો.મી. અથવા તેથી વધુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતાં મકાન એકમમાં ઉપર મુજબ અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી વચ્ચેના ભાગમાં સહિયારો પ્લોટ રાખવાનો રહેશે.

૮. મકાન એકમનું ઓછામાં ઓછું ક્ષેત્રફળ :-

૮(૧) વિવિધ વિકાસ યોજનાઓ માટે મકાન એકમનું ઓછામાં ઓછું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ હોવું જોઈએ.

૮(૨) રહેણાંક સંબંધી વિકાસ :-

વિકાસ યોજના	પ્લોટનું માપ
હારબંધ આવાસો	૫૦ ચો.મી. થી ૧૦૦ ચો.મી. સુધી
અર્ધ-વિભક્ત મકાન	૧૦૧ ચો.મી. થી ૧૫૦ ચો.મી. સુધી
વિભક્ત મકાન	૧૫૦ ચો.મી. થી વધુ

ઓછી આવકવાળા જુથ (આર્થિક રીતે નબળા વર્ગ) માટેની આવાસ યોજના માટે ઓછામાં ઓછું ક્ષેત્રફળ ૨૫ ચો.મી.

૮(૩) ઔદ્યોગિક વિકાસ : ઔદ્યોગિક વિકાસ માટેના મકાન એકમનું ઓછામાં ઓછું ક્ષેત્રફળ ૫૦ ચોમી હોવું જોઈએ.

નોંધ : ૭.૫મી. સુધીની પહોળાઈ વાળા માર્ગ પર ૨૫ ચો.મી. , ૫૦ ચો.મી.ના પ્લોટ રાખવાનાં રહેશે.

૯. ભોંયતળિયા જગ્યા વિસ્તાર આંક (એફ.એસ.આઈ) :

૯(૧) રહેણાંક અને ઔદ્યોગિક વિકાસ માટે કોઈપણ મકાન એકમનો મહત્તમ પરવાનગીપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ઓછી ઉંચાઈ ધરાવતું મકાન હોય તો ૧.૬ રહેશે. ઓછી ઉંચાઈવાળા મકાનની બાબતમાં, કોઈપણ માળ પર વધુમાં વધુ બાંધકામ વિસ્તાર ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મકાન-એકમ હોયતો કુલ ક્ષેત્રફળના ૪૦ ટકા જેટલો રહેશે. વાણિજ્યિક વિકાસ માટે ઓછી ઉંચાઈવાળા મકાનોની બાબતમાં, પરવાનગીપાત્ર મહત્તમ એપ.એસ.આઈ. ૧.૬ રહેશે.



૯(૨) મકાનની ઉંચાઈ :-

પ્લોટની સપાટીથી મકાનની ટોચ સુધીની મકાનની ઉંચાઈ, મકાન નક્કર ઉંબણી પર બાંધવામાં આવ્યું હોય તો વધુમાં વધુ ૧૩ મીટર અને મકાન પ્લોટની સપાટીથી અદ્ધરથાં ભલા પર બાંધવામાં આવ્યું હોય તો વધુમાં વધુ ૧૫ મીટર રાખી શકાશે. ઔદ્યોગિક હેતુ ધરાવતા મકાન માટે ૧૩ મીટરથી વધુ ઉંચાઈ જરૂરી હોય અને કારખાનાના નિરીક્ષકે તેને મંજૂરી આપી હોય તો ૧૩ મીટર કરતાં વધારે ઉંચાઈ રાખવા દેવામાં આવશે.

૧૦. માર્ગ તરફ છોડવામાં આવતી ખુલ્લી જગ્યા :-

૧૦(૧) કોઈપણ મકાન એકમમાં માર્ગ તરફ નીચે મુજબ ખુલ્લી જગ્યા છોડવાની રહેશે :-

રહેણાંકના હેતુ માટે :-

માર્ગની પહોળાઈ (મીટરમાં)

માર્ગ તરફ ઓછામાં ઓછી ખુલ્લી  
છોડવાની જગ્યા (મીટરમાં)

૭.૫ મીટર સુધી	૧.૫
૭.૫ મીટર થી વધુ પણ ૧૨ મીટર સુધી	૩.૦
૧૨ મીટરથી વધુ પણ ૨૦ મીટર સુધી	૪.૫
૨૦ મીટરથી વધુ પણ ૩૦ મીટર સુધી	૬.૦
૩૦ મીટરથી વધુ	૭.૫

નોંધ : પ્લોટનું માપ ૨૫ ચો.મી. હોય અને પ્લોટ ૭.૫ મીટર પહોળાઈ ધરાવતાં માર્ગ પર આવેલો હોય તો માર્ગ તરફ કોઈ ખુલ્લી જગ્યા છોડવાની જરૂર રહેશે નહીં.

ઔદ્યોગિક અને વાણિજ્યિક હેતુ માટે :-

પ્લોટનું માપ

આગળ ખુલ્લી ચોડવાની જગ્યા (મીટરમાં)

૫૦ ચો.મી. થી ૧૦૦ ચો.મી. સુધી	૩.૦
૧૦૧ ચો.મી. થી ૨૦૦ ચો.મી. સુધી	૪.૫
૨૦૧ ચો.મી. થી ૩૦૦ ચો.મી. સુધી	૪.૫
૩૦૧ ચો.મી. થી ૫૦૦ ચો.મી. સુધી	૪.૫
૫૦૧ ચો.મી. થી ૧૦,૦૦૦ ચો.મી. સુધી	૬.૦
૧૦,૦૦૧ ચો.મી. થી ૫૦,૦૦૦ ચો.મી. સુધી	૭.૫
૫૦,૦૦૦ ચો.મી. અને તેથી વધુ	૮.૦

સાર્વજનિક ઉપયોગ માટે :-

સાર્વજનિક ઉપયોગ માટે વિકસાવવામાં આવનાર કોઈપણ પ્લોટ માટે માર્ગની ધારથી ઓછામાં ઓછી ૮ મીટર ખુલ્લી જગ્યા છોડવાની રહેશે.



૧૧. બંને બાજુએ તથા પાછળના ભાગે ખુલ્લી છોડવાની જગ્યાનું અંતર અને મહત્તમ પરવાનગી પાત્ર બાંધકામ વિસ્તાર.

૧૧(૧) રહેણાંક સંબંધી વિકાસ :-

પ્લોટનું માપ (ચો.મી.માં)	ખુલ્લી છોડવામાં આવેલ જગ્યા મીટરમાં	મહત્તમ બાંધકામ વિસ્તાર
(૧)	(૨)	(૩)
૨૫	.....	૭૫ ટકા
૨૫ થી વધુ અને ૫૦ સુધી	૨(એક બાજુએ)	૭૦ ટકા
૫૦ થી વધુ પરંતુ ૧૦૦ સુધી	૨(એક બાજુએ) (અથવા પાછળની બાજુએ)	૬૫ ટકા
૧૦૦ થી વધુ પરંતુ ૨૫૦ સુધી	૨(એક બાજુએ)	૬૦ ટકા
૨૦૦ થી વધુ પરંતુ ૪૦૦ સુધી	૨.૫૦ (એક બાજુએ)	૫૦ ટકા
૪૦૦ થી વધુ	૩.૦ (બે બાજુએ અને પાછળ બાજુએ)	૪૦ ટકા

ઔદ્યોગિક અને વાણિજ્યિક વિકાસ :-

પ્લોટનું માપ	પાછળની બાજુએ ખુલ્લી છોડવાની જગ્યા (મીટરમાં)	બાજુમાં ખુલ્લી છોડવાની જગ્યા
		(૧) (૨)
૧૦૦ ચો.મી. સુધી	—	—
૧૦૧ થી ૨૦૦ ચો.મી. સુધી	૧.૫	— ૧.૫
૨૦૧ થી ૩૦૦ ચો.મી. સુધી	૨.૦	— ૨.૫
૩૦૧ થી ૫૦૦ ચો.મી. સુધી	૩.૦	— ૩.૦
૫૦૧ થી ૧૦૦૦ ચો.મી. સુધી	૩.૦	૩.૦ ૩.૦
૧૦૦૧ થી ૧૦,૦૦૦ ચો.મી. સુધી	૪.૫	૪.૫ ૪.૫
૧૦,૦૦૧ થી ૫૦,૦૦૦ ચો.મી. સુધી	૬.૦	૪.૫ ૪.૫
૫૦,૦૦૦ ચો.મીટર થી ઉપર	૬.૦	૬.૦ ૬.૦

ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મકાનનો વધુમાં વધુ પરવાનગીપાત્ર બાંધકામ વિસ્તાર, પ્લોટના ક્ષેત્રફળના ૫૦ ટકા રહેશે. જ્યારે વાણિજ્યિક હેતુ માટે અને સાર્વજનિક ઉપયોગ માટેના મકાનની બાબતમાં, વધુમાં વધુ પરવાનગીપાત્ર બાંધકામ વિસ્તાર, પ્લોટના ક્ષેત્રફળના ૪૦ ટકા રહેશે.



**૧૨- બે વિભક્ત મકાનો (STRUCTURES) ની વચ્ચે છોડવાની જગ્યાનું માપ :**

- ૧૨(૧) બે વિભક્ત મકાનોની વચ્ચે ઓછામાં ઓછી નીચે મુજબની ખુલ્લી જગ્યા છોડવી રહેશે :-
- |                     |          |
|---------------------|----------|
| રહેણાંકના હેતુ માટે | ૪.૫ મીટર |
| ઔદ્યોગિક હેતુ માટે  | ૪.૫ મીટર |
| વાણિજ્યિક હેતુ માટે | ૬.૦ મીટર |

**૧૩ મકાન એકમની પાછળની બાજુએ ખુલ્લી છોડવામાં આવેલી જગ્યાના કોઈ એક ખૂણામાં પરવાનગીપાત્ર બાંધકામ.**

- ૧૩(૧) સંડાસ, બાયરૂમ, નોકરોના નિવાસ, ફુલિંગ ટાવર, ટ્રાન્સફોર્મર રૂમ વગેરેનું બાંધકામ, એ મકાનના ભોંયતળિયાના માળની ઉંચાઈ ૩.૬ મીટરથી વધુ ન હોય તથા તેનો કુલ બાંધકામ વિસ્તાર ૨૫ ચો.મી થી વધુ ન હોય તો મકાનના ભોંયતળિયાના બાંધકામની પાછલી બાજુ એ ખુલ્લી છોડવામાં આવેલી જગ્યા પર જ પ્લોટની પહોળાઈના ૫૦ ટકા જેટલી લંબાઈ સુધીના સીમાંત અંતરમાં કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે. ચોકીદારની કેબિનનું બાંધકામ, ભોંયતળિયા પર પ્રવેશ દ્વારાની બાજુમાં ખુલ્લી છોડેલી જગ્યામાં ૧૦૦૦ ચો.મી. સુધીના પ્લોટ પર વધુમાં વધુ ૫ ચો.મી. ના વિસ્તારમાં ૧૦૦૦ ચો.મી.થી વધુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતાં પ્લોટ પર ૧૦ ચો.મી. વિસ્તારમાં કરવા દેવાશે.

- ૧૩(૨) બાજુની જમીન-મિલકત તરફ પડતાં હોય એવા પ્રવેશ દ્વારો બાર અને અન્ય પ્રકારના કોઈ પ્રોજેક્શનની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં, આવાં બાંધકામની છતનો ઢોળાવ એ જ મકાનની અંગરની તરફ બાજુના દુરની તરફ પડતો હવો જોઈએ.

- ૧૩(૩) આગળની અથવા બાજુ પરની ખુલ્લી છોડેલી જગ્યામાં જમીનની સપાટીથી જેની ચોખ્ખી ઉંચાઈ ૩ મીટરથી વધુ ન હોય, જે ત્રણબાજુએ ખુલ્લી હોય અને વધુમાં વધુ ૧૫ ચો.મી.નું માપ ધરાવતો હોય તેવો અધ્ધર જળુંબતો પોર્ચ બાંધવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે. પરવાનગીપાત્ર મહત્તમ બાંધકામ વિસ્તાર અને એપ.એસ.આઈ.ની ગણતરી માટે તેને ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહિં.

**૧૪ મકાનના પ્રવેશ માર્ગો :-**

- ૧૪(૧) રહેણાંકોનો હેતુ ધરાવતા મકાન માટે શેરીથી મકાન સુધીના પ્રવેશ માર્ગની પહોળાઈ નીચેનાં માપથી ઓછી ન હોવી જોઈએ.

- (ક) પ્રવેશ માર્ગની લંબાઈ ૩ મીટરથી વધુ ન હોય અને અથવા જે મકાન માટે તે તૈયાર કરવાની હોય એ મકાનના ભોંયતળિયાનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૦ ચો.મી. કરતાં વધારે પરંતુ ૮૦૦ ચો.મી. કરતાં વધુ ન હોય તો ૨ મીટર.



(ખ) પ્રવેશમાર્ગની લંબાઈ ૩ મીટરથી વધુ પરંતુ ૯ મીટરથી વધુ ન હોય અને અથવા જે મકાન માટે તે તૈયાર કરવાનો હોય એ મકાનના ભોંયતળિયાનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૦ ચો.મી. કરતાં વધારે પરંતુ ૮૦૦ ચો.મી. કરતાં વધુ ન હોય તો ૨ મીટર.

(ગ) પ્રવેશ માર્ગની લંબાઈ ૯ મીટરથી વધુ હોય અને / અથવા જે મકાન માટે તે તૈયાર કરવાનો હોય એ મકાનમાં ભોંયતળિયાનું ક્ષેત્રફળ ૮૦૦ ચો.મી. કરતાં વધુ હોય તો ૩.૫ મીટર.

૧૪(૨) ઔદ્યોગિક અને વાણિજ્યિક હેતુ ધરાવતાં મકાનના પ્રવેશમાર્ગની પહોળાઈ ઓછામાં ઓછી ૩.૫ મીટર હોવી જોઈએ.

#### ૧૫ ઊભણી :

કોઈપણ મકાનની ઊભણી, મકાનની સામે આવેલા માર્ગના સૌથી ઉંચા મધ્યમભાગથી માપતાં ૪૫ સે.મી. થી ઓછી હોવી જોઈશે નહિ, કોઈપણ બિંદુએ જમીનની સપાટીથી એની ચોક્ખી ઉંચાઈ ૨ મીટરથી વધુ હોવી જોઈશે નહિ, એ શરતને આધીન રહીને મકાનના ભોંયતળિયાનો માળ થાંભલા પર બાંધવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે. વધુમાં શરત એ રહેશે કે ખરેખર કોઈ દાદર અથવા શૌચાલય માટે હોય એ સિવાય આ જગ્યા કોઈપણ બાજુથી બંધ કર્યા વિના હંમેશા ખુલ્લી રાખવાની રહેશે.

#### ૧૬ મકાન-એકમમાં નીચેની શરતોએ ભોંયરાની મંજૂરી આપવામાં આવશે.

(૧) ભોંયરાની ઊંચાઈ, ભોંયતળિયાના સૌથી ઉપરના ભાગથી બાંધકામ કરેલ માળખાના સૌથી નીચેના ભાગ સુધી ૨ મીટરથી ઓછી હોવી જોઈએ નહીં, બેઝમેન્ટની ઉંડાઈ જમીનની સપાટીથી નીચે વધુમાં વધુ ૨ મીટર જેટલી હોવી જોઈએ.

(૨) સીડીના પગથિયા એવી રીતે બાંધેલા હોવા જોઈએ કે ભોંયરાનો કોઈપણ ભાગ સીડીથી ૨૨.૫ મીટર કરતાં વધુ દૂર ન હોય.

(૩) ભોંયરામાં જતી સીડીની ચોખ્ખી પહોળાઈ, ઉપરના તમામ માળ તરફ જતાં રાબેતા મુજબના દાદરની પહોળાઈ કરતાં ઓછી હોવી જોઈએ નહીં.

(૪) બાંધવમાં આવનાર કોઈપણ સીડીની બાંધકામ સામગ્રીમાં લાકડાનો ઉપયોગ થયો હોવો જોઈશે નહીં.

(૫) હવાની અવરજવર માટેનો ઓછામાં ઓછો ખુલ્લો ભાગ ભોંયરાના તળના વિસ્તારના ૧/૧૦માં ભાગ જેટલો હોવો જોઈશે. ભોંયરાના બાંધકામ અને જિડત વસ્તુ માટે વપરાયેલી સામગ્રી આગ પ્રતિરોધક પર્કારની હોવી જોઈશે અને ભોંયરાના બાંધકામ કે તેના કોઈ જિડત સામગ્રીમાં લાકડાનો ઉપયોગ ક્યાંય થયો હોવો જોઈશે નહીં.



૧૭ માળખી ઊંચાઈ :

- ૧૭(૧) મકાનમાં માળખી ઓછામાં ઓછી ઊંચાઈ, તૈયાર થયેલ ફરસની શરૂ કરી બાંધકામ માળખામાં છતના સૌથી નીચેના ભાગ સુધી કોઈપણ બિંદુએથી માપતાં, રહેણાંકનું મકાન હોય તો ૨.૮ મીટર અને વાણિજ્યિક હેતુ માટેનું મકાન હોય તો ૩ મીટર હોવી જોઈશે.
- ૧૭(૨) ભોજન માટેની જગ્યા, વરંડા, બાથરૂમ, કોરીડોર, પૂજાખંડ, કોલસા વગેરે ભરવાની ઓરડી (કોલરૂમ) પેસેજ, દાદર પરની કેબિન અને પમ્પરૂમ માટે ઓછામાં ઓછી ઊંચાઈ ૨ મીટર જેટલી હોવી જોઈશે.
- ૧૭(૩) માળખી મહત્તમ ઊંચાઈ રહેણાંકના હેતુ માટેના મકાનમાં ૩.૬ મીટર, ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના મકાનમાં ૪ મીટર અને વાણિજ્યિક હેતુ માટેના મકાનમાં ૩.૬૦ મીટરથી વધુ હોવી જોઈશે નહીં. આ અંગે કલમ ૨૨ પણ જોવી. પરંતુ ઊંચાઈ માટેની આ મર્યાદા જરૂરી જણાય તો ઔદ્યોગિક હેતુના મકાન માટે અને સંબંધિત મકાનમાં નેશનલ બિલ્ડિંગ કોડની કલમ ૧૭(૪) મુજબ આવશ્યક જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય એ શરતને આગીન રહીને વધારી શકાશે. રહેણાંકના હેતુ માટેના મકાનમાં કોઈપણ ખંડમાં, ખંડના ક્ષેત્રફળના ૧/૪ ભાગથી વધુ ન હોય એટલા માપનું અને ઓછામાં ઓછી બે મીટરની ઊંચાઈએ માળિયું બનાવી શકાશે. ઔદ્યોગિક, વાણિજ્યિક તથા જાહેર હેતુવાળાં મકાનોની બાબતમાં, ઢળતી છત હોય તો ઓછામાં ઓછી ૨.૫ મીટરની ઊંચાઈએ અને સપાટ છત હોય તો ૨ મીટરની ઊંચાઈએ, ખંડના કુલ ક્ષેત્રફળના ૧/૪ ભાગથી વધુ ન હોય એટલા માપનું માળિયું બનાવી શકાશે.

૧૮ દાદર, લોબી અને કોરીડોર :-

- (૧) ૩ મીટર સુધીની લંબાઈ ધરાવતી કોરીડોરની ચોખ્ખી પહોળાઈ ઓછામાં ઓછી ૧ મીટર હોવી જોઈશે અને વધારાની લંબાઈના દર ત્રણ મીટર કે તેના કોઈ ભાગદીઠ ૧૫ સી.મી. થી માંડીને વધુમાં વધુ ૨.૫ મીટર જેટલી પહોળાઈ વધારવાની રહેશે.
- (૨) સહિયારા દાદરની ચોખ્ખી પહોળાઈ ૧.૨ મીટરથી ઓછી હોવી જોઈશે નહીં. એક જ કબજેદાર હોય તેવા રહેણાંકના બંગલા/એપાર્ટમેન્ટમાં ઓછામાં ઓછા ૦.૫૯ મીટર પહોળાઈવાળા દાદરની પરવાનગી આપી શકાશે.
- (૩) પ્રત્યેક માળ પર ૬ કરતાં વધુ એકમ ધરાવતા ટેનામેન્ટ મકાન માટે દાદર સુધી પહોંચવા માટેનું અંતર ૧૫ મીટર કરતાં વધુ ન હોય.
- (૪) દાદર એવી રીતે બાંધેલો હોવો જોઈશે કે મકાન એકમના કોઈપણ પ્રવેશ દ્વારાથી દાદર સુધી પહોંચવા માટેનું અંતર ૧૫ મીટર કરતાં વધુ ન હોય.



- (૫) રહેણાંકનાં મકાનમાં ખુલ્લી છોડવામાં આવેલી ઓછામાં ઓછી ત્રણ મીટરની પહોળાઈ ધરાવતી જગ્યામાં ૦.૯ મીટર સુધીની પહોળાઈ વાળા બાહુધારણ સીડી (Cantilever Staircase) બાંધી શકાશે.

#### ૧૯. સ્વચ્છતાલક્ષી સુવિધા :

- ૧૯(ક) રહેણાંકના મકાનની બાબતમાં, એકમ કે ઘરદીઠ એક શૌચાલય લેખે ન્યુનત્તમ સ્વચ્છતાલક્ષી સવલત પૂરી પાડવાની રહેશે. ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના મકાનની બાબતમાં, કારખાના અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ સ્વચ્છતાલક્ષી સુવિધા પુરી પાડવાની રહેશે. વાણિજ્યિક હેતુ માટેના મકાનોની બાબતમાં, પ્રત્યેક માળપર સ્ત્રી અને પુરુષો બંને માટે ઓછામાં ઓછું એક એક શૌચાલય બનાવવાનું રહેશે. જાહેર ઉપયોગના મકાનની બાબતમાં, સ્ત્રી અને પુરુષો માટે ઓછામાં ઓછું એક એક શૌચાલય તથા ૨૫ પુરુષો દીઠ એક પૈશાબનું તથા ૨૫ મહિલા દીઠ એક પૈશાબખાનું હોય તે રીતે સવલત પૂરી પાડવાની રહેશે.

#### ૨૦. હવાની અવરજવર :-

રહેણાંકના મકાનનો પ્રત્યેક ખંડ એવી રીતે બંધાયેલો હોવો જોઈશે કે તેમાં હવાની અવરજવરના હેતુ માટે નીચેની બાબતોનો સમાવેશ થતો હોય :-

- અંદરની તરફની કે બહારની ખુલ્લી હવાવાલી જગ્યામાં અથવા ખુલ્લા વારંડામાં કે ગેલેરીમાં સીધી ખૂલે તેવી હોય, ખુલ્લી હવાવાળી જગ્યાને અડીને આવેલી હોય અને પોમનો ભાગ બાદ કરતાં ઓરડાના ભોંયતળિયાના ક્ષેત્રફળના ઓછામાં ઓછા ૧/૧૦ ભાગ જેટલો વિસ્તાર ખુલ્લો થતો હોય તેવી બારી કે બારીઓ અને/અથવા વેન્ટિલેટરો અથવા બહારની ખુલ્લી જગ્યામાં ઊંઘડતું બારણું કોલતં, ઓરડા કે રોસડાના ભોંયતળિયાના ક્ષેત્રફળનો ઓછામાં ઓછો ૧/૭ ભાગ જેટલો અંદર ખુલ્લો થતો હોય તેવી બારીઓ અને હવાની અવરજવર માટેની જગા.
- કારખાના, ઉદ્યોગ અને વખારમાટેનાં મકાનોની બાબતમાં, મકાનના દરેક ખંડમાં હવા ઉજાસ આવે તે માટે પૂરીત સંખ્યમાં બારી વેન્ટિલેટર અને છતબાી ની વ્યવસ્થા હોવી જોઈશે. આવી વ્યવસ્થામાં, બહારની ખુલ્લી જગ્યા તરફ ખૂલતાં હોય અને જેને ખોલતાં ભોંયતળિયાનાં ક્ષેત્રફળના ઓછામાં ઓછા ૧/૭ ભાગ જેટલો વિસ્તાર ખૂલ્લો થતો હોય તથા મકાનનો જે ભાગ ખુલ્લી જગ્યાને અડીને આવેલો હોય તે ભાગની ઊંચાઈની ઓછામાં ઓછી ૧/૩ ભાગ જેટલી પહોળાઈવાળી ખુલ્લી જગ્યાને અડીને આવેલો હોય તેવા બારણાનો સમાવેશ થશે.
- પરંતુ ગુ. ઔ. વિ. નિ. ને સંતોષકારક જણાય તેટલ પ્રમાણમાં કૃત્રિમ પ્રકાશ અને હવાની અવરજવરની વ્યવસ્થા કરવામાં આવી હોયે તો ઉક્ત આવશ્યકતામાં ચૂટછાટ મૂકી શકાશે.



- ઉક્ત વિનિયમો હેઠળ આ રીતે કરવામાં આવેલી હવા ઉજાસની વ્યવસ્થા કારખાના અધિનિયમની આવસ્યકતાઓ લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તો તેને આધીન રહેશે.
- આગળ જણાવેલા ખંડોની જોગવાઈ હેઠળ બાંધવામાં આવેલ દરેક દાદર પર, ગુ.ઓ.વિ.નિ. ને સંતોષકારક જણાય તે રીતે, ઓછામાં ઓછી ૧ ચો.મી. જેટલી ખુલ્લી હવાવાળી જગ્યામાંતી હવાઉજાસ આવે તેવી વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે. આવા દાદર માટે, જ્યાંથી હવાઉજાસ આવતાં હોયો તેવી ૧ ચો.મી. ની ખુલ્લી જગ્યાને અડીને આવેલી હોય તે દીવાલમાં દરેક માળ પર એકંદરે ૧.૨ ચો.મી. થી ઓછું માપ ધરાવતી ન હોય તેવી બારી કે બારીઓ રાખવાની રહેશે.
- વાણિજ્યિક તેમજ જાહેર ઉપયોગ માટેના મકાનોની બાબતમાં, પ્રત્યેક ખંડમાં હવાની અવરજવર માટેની જગ્યા, બહારની ખુલ્લી જગ્યામાં ઉઘડતાં બારણાં, બારીઓ અને હવાબારીઓ સહિત ખંડના ક્ષેત્રફળના ૧/૭માં ભાગ જેટલી હોવી જોઈશે.

## ૨૧. પાર્કિંગ :-

૨૧(૧) સૌ પ્રથમ વખત જ ઉપયોગમાં લેવા માટે બંધાયેલા દરેક નવા મકાનમાં અથવા જૂના મકાનના ઉપયોગનો હેતુ બદલીને તેને નીચેના કોઠામાં જણાવ્યા પૈકીના કોઈ એક હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાનું હોય, ત્યારે તેમાં વાહનોનાં પાર્કિંગ માટે નીચે મુજબ જગ્યા રાખવાની રહેશે.

ક્રમ નં. ઉપયોગનું હેતુ.

વાહનો મૂકવા માટે જરૂરી જગ્યા

૧. રહેણાંક

તમામ માળના કુલ બાંધકામ વિસ્તારના ૧૫ ટકા જેટલી જગ્યા જે પૈકી ૨૫ ટકા જેટલો વિસ્તાર કાર મૂકવા માટે રાખવાનો રહેશે. પાર્કિંગની જગ્યાનો ૫૦ ટકા જેટલો વિસ્તાર સહિયારા પ્લોટમાં રાખી શકાશે.

૨. ઔદ્યોગિક

પ્લોટના કુલ ક્ષેત્રફળના ૧૦ ટકા જે પૈકી પાર્કિંગની કુલ જગ્યાના ૨૫ ટકા જેટલો વિસ્તાર કાર મૂકવા માટે રાખવાનો રહેશે.

૩. વાણિજ્યિક અને જાહેર ઉપયોગના મકાનો

તમામ માળના કુલ બાંધકામ વિસ્તારના ૧૦ ટકા જેટલી જગ્યા, જે પૈકી પાર્કિંગ માટેની કુલ જગ્યાનો ૫૦ ટકા જેટલો વિસ્તાર કાર મૂકવા માટે અનામત રાખવાનો રહેશે.

૨૧(૨) રહેણાંકના મકાનની બાબતમાં, મકાનની આસપાસની ખુલ્લી જગ્યાના ૨૫ ટકા જેટલી જગ્યાનો ઉપયોગ પાર્કિંગ માટે કરી શકાશે. અન્ય પ્રકારના મકાનોની બાબતમાં, મકાનની આસપાસની જગ્યાના ૫૦ ટકા જેટલી જગ્યાનો ઉપયોગ પાર્કિંગ માટે કરી શકાશે.



- ૨૧(૩) પ્રત્યેક પાર્કિંગ વિસ્તારમાં, કાર મૂકવા માટે રાખવામાં આવેલી જગ્યા ૨૦ ચો.મી. થી ઓછી અને સ્કુટર, મોટરસાઈકલ અને સાઈકલો મૂકવા માટે અનુક્રમે ૩ ચો.મી. અને ૧.૪ ચો.મી. કરતાં ઓછી હોવી જોઈશે નહીં.
- ૨૨ કારખાના અધિનિયમ કે અન્ય કોઈ અધિનિયમ અથવા નિયમો લાગુ પાડવામાં આવે ત્યારે આ વિનિમયોની જોગવાઈઓની તુલનામાં કારખાનાં અધિનિયમ અને/અથવા અન્ય અધિનિયમ/નિયમોની જોગવાઈઓને પ્રાધાન્ય આપવામાં આવશે.
- ૨૨(૧) કંપાઉન્ડ દીવાલ :- કંપાઉન્ડ દીવાલની ઉંચાઈ માર્ગની સપાટીથી ૨ મીટરથી વધારે હોવી જોઈશે નહીં અને જ્યાં ઉપર જણાવ્યા મુજબની ઉંચાઈ કરતાં વધુ ઉંચાઈ રાખવામાં આવી હોય ત્યાં ગુ.ઔ.વિ.નિ. ના વહીવટી સંચાલકની ખાસ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.
૨૩. તમામ નકશા (Plans) તમામ જાહેર માર્ગોની મકાનોની ઉંચાઈ (Elevations) અનુલંબ ભાગો તેમજ આડ છેદોની પાંચનકલો મોકલવાની રહેશે. જેમાં જરૂર જણાય ત્યાં ૧/૧૦૦ એટલે કે ૧ સી.મી. ૧ મીટર અને ૧ સે.મી. ૦.૨૫ મીટરના સ્કેલમાપથી વિગતો દર્શાવવી ૧:૫૦૦ના સ્કેલ માપવાળી બ્લોક-પ્લાન તથા ક્ષેત્રફળનો કોઠો પણ મોકલવાના રહેશે.
- ૨૪(૧)અહીં ઉપર ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, ગુ.ઔ.વિ.નિ.ની વસાહતો અથવા વિસ્તારોમાં જમીન કે મકાનનો ઉપયોગ અથવા કોઈપણ મકાનનું બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવ્યું હોય અથવા આવી જમીન કે મકાનનો ઉપયોગ અથવા તેનું બાંધકામ ચાલુ હોય અથવા પૂર્ણ થયા હોય તેવાં અથવા હાલમાં અસ્તિત્વ ધરાવતા મકાનમાં, તે મકાન અથવા જેના પર તે બાંધકામ બાંધવામાં આવ્યું હોય એ જમીન આ અધિનિયમની જે શરતો હેઠળ ધારણ કરવામાં કે, આપવામાં આવ્યા હોય એ 'શરતોનો ભંગ કરીને, ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હોય અને આવા ઉલ્લંઘન માટે અધિનિયમની કલ-૩૪ અને ૩૫ અને ૩૫ હેઠળ પગલાં લેવામાં આવ્ય હોય તો તે જમીન કે મકાન જેને ફાળવવામાં આવ્યું હોય તે વ્યક્તિ અથવા તેનો કબજેદાર આ અંગે સમિતિ સમક્ષ અપીલ કરી શકશે.'
- ૨૪(૨)આવી જમીન કે મકાન કે મકાન જેને ફાળવવામાં આવ્યું હોય એ વ્યક્તિ/તેના કબજેદાર દ્વારા કરવામાં આવેલી અપીલને સમિતિ સાંભળશે અને અધિનિયમની કલમ-૩૪ની જોગવાઈઓ મુજબ તે અંગે નિર્ણય કરશે.
૨૫. જાહેર ઉપયોગના મકાનો :-
- આ વિનિમયોમાં સાર્વજનિક મકાનો/જાહેર ઉપયોગ માટેના મકાનો અંગે અલગ રીતે જોગવાઈ કરવામાં આવી ન હોય ત્યાં વાણિજ્યિક મકાનો/વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટેના મકાનો અંગેના વિનિમયો લાગુ પાડવામાં આવશે.



૨૬. ખંડનું માપ :-

રહેવાલાયક મકાનમાં ઓછામાં ઓછું નીચે મુજબનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતાં ખંડ હોવા જોઈશે :-

પહેલો ખંડ	૯.૫૦ ચો.મી.
બીજો ખંડ	૭.૫૦ ચો.મી.
૨સોડું	૫.૫૦ ચો.મી.
સંડાસ	૧.૦૦ ચો.મી.
બાથરૂમ	૧.૩૫ ચો.મી.
પેશાબખાનું	૧.૦૦ ચો.મી.

૨૭. છૂટછાટો :-

મકાન અંગેની ઉપર જણાવેલી શરતોમાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં આ વિનિયમોતી મુશ્કેલી ઊભી થતી હોય ત્યાં પ્રત્યેક વ્યક્તિગત કેસમાં ગુણવત્તાના આધારે છૂટછાટ આપવાનો કે કોઈપણ શરત જતી કરવાનો વિવેકાધિકાર, ગુ.ઔ.વિ.નિ. ના વહીવટી સંચાલકને કે વહીવટી સંચાલકે આધિકૃત કર્યા હોય તેવા કોઈપણ અધિકારીને રહેશે.

૨૮. વિનિયમ :-

અનધિકૃત બાંધકામનો અથવા નકશાને માટેની પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા વિના કરેલ બાંધકાને વિનિયમિત કરવાનું ઉચિત ગણવામાં આવે તો ગુ.ઔ.વિ.નિ. દ્વારા આ સંબંધમાં વખતો વખતે નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબની દંડની રકમ વસૂલ કરીને વિનિયમિત કરી શકાશે.

ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમના હુકમથી  
રવિ. એસ. સક્સેના,  
ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક





सत्यमेव जयते

# The Gujarat Government Gazette

## EXTRAORDINARY

### PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LIII ]

FRIDAY, JUNE 1, 2012/JYAISTHA 11, 1934

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

#### PART IV-C

**Statutory Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A and I-L) made by Statutory Authorities other than the Government of Gujarat including those made by the Government of India, the High Courts, the Director of Municipalities, the Commissioner of Police, the Director of Prohibition and Excise, the District Magistrates and the Election Commission, Election Tribunals, Returning Officers and other authorities under the Election Commission.**

#### GUJARAT INDUSTRIAL DEVELOPMENT CORPORATION

#### NOTIFICATION

Udhyog Bhavan, Block No. 4, Second Floor, GH Road, Gandhinagar

Dated: - 19/05/2012.

Gujarat Industrial Development Act, 1962.

No. GIDC/ATP/LAW/AMD/20: In exercise of the powers conferred by Section 54 of the Gujarat Industrial Development Act, 1962, (Guj XXIII of 1962), the Gujarat Industrial Development Corporation, with the previous approval of the State Government hereby makes the following regulations, to amend\* "The Gujarat Industrial Development Corporation (General Development Conditions for plot/land allotted in GIDC Estates) Regulations, 1996".

1. These Regulations shall be called, "The Gujarat Industrial Development Corporation (General Development conditions for plot/shed allotted in GIDC Estate)- Regulations (First Amendment) Regulations, 2012.
2. In the Gujarat Industrial Development Corporation (General Development conditions for plot/shed allotted in GIDC Estate) Regulations, 1996 (herein after called the said Regulations), in regulation 5 relating to Definitions, before sub-regulation 5(1), following shall be inserted; viz:

"Unless there is anything repugnant in the subject or context".

3. In the said regulations, after sub-regulation (1) of regulation the following sub-regulation shall be inserted ; viz:

"5(1) (A) - "Annexure" means Annexure annexed to these regulations".



4. In the said regulations, after sub-regulation(7) of regulations 5, the following sub-regulation shall be inserted; viz "5(7)(A)- "competent authority" shall mean any person or persons authorized by the Corporation to perform-functions of a competent authority".
5. In the said regulations, the sub-regulation(9) of - regulation 5 shall be substituted by the following; "5(9) - "Floor Space Index (FSI)" shall, subject to the provisions of sub-clause (2), mean quotient of the ratio of the combined gross floor area of all floors including areas of all walls except areas specifically exempted under these Regulations, to the total area of plot or building unit.

$$\text{Floor Space Index} = \frac{\text{Total floor area including walls of all floors}}{\text{plot area or building unit.}}$$

In computation of FSI, the following shall not be taken into account, namely;

- 1.1 Parking spaces not having any enclosures and partitions of any kind, with clear height of 2.4 mtr. and in case of slabs with beams, having height not exceeding 2.8 mts.,
- 1.2 Spaces of hollow plinth with maximum clear height of 2.8 mts. including beams in residential buildings only (not even in mixed development) at ground level not having any enclosures, walls or partitions in any forms;
2. Ramps leading to any area exclusively used for parking;
3. Interior open spaces and ducts required to be kept under these Regulations,
4. Weather shed upto 0.60 mt. width;
5. Staircase with maximum intermediate landing width equal to the width of stair, and the maximum landing width at floor level up to twice the width of stair;
6. Basement exclusively used for requisite parking having maximum clear height of 2.6 mts, excluding beams,
7. Security cabin up to 4 sq.mts.,
8. Electric room as specified by an Electricity Distribution company/Electricity Transmission company."
6. In the said regulations, after sub-regulation (12) of regulation 5, the following shall be inserted; viz:

"5(12)(A) - "Infrastructure" includes roads, streets, open spaces, Parks, playgrounds, recreational grounds, water and electric supply, street lighting sewerage, drainage, storm water drainage, Public works, and other utility services and convenience".

7. In the said regulations, after sub-regulation(4) of regulation 6, the following new sub-regulation shall be inserted, viz:

**"6(5) - SCRUTINY FEES:**

A person applying for permission to carry out development/construction shall have to pay scrutiny fees along with his application to the GIDC at following rate:

1. For built up area: For low rise building Rs.3/- per sq.mtr. for all floors for the intended residential development or part thereof subject to maximum scrutiny fees of Rs.300/-.
2. Commercial and mixed development: for high rise  
'commercial, mix development and other than residential use Rs.5/- per sq.mtr. for all floors for the intended development or part thereof subject to minimum scrutiny fees of Rs. 1000/-.
3. sub- division and amalgamation of land: Rs.1.50/-(one rupee & fifty paise) per sq. mtr. of building unit/plot area of sub-division and amalgamation of all types of development subject to minimum scrutiny fees of Rs. 1000/-."



8. In the said regulation after sub-regulation (2) of regulation No.9, the following proviso shall be inserted viz;

"Provided that in case of commercial development for hotel situated on minimum 16.00 meter wide road, the maximum height of building shall not be more than 21.00 meter from the plot level to the top of building within the maximum permissible 1.60 meter floor space index(FSI) of a building".

9. In the said regulation after sub-regulation (1) of regulation 19, the following sub-regulation shall be inserted viz;

"19 (2)- control of storm water:

(a) Definitions: "storm sewer" shall mean sewer drainage but excludes sewage and industrial wastes, other than unpolluted cooling water.

(b) Regulations:

1. No person shall discharge or cause to be discharged any storm water, surface water ground water, roof run off, or sub surface - drainage to any sanitary sewer, uncontaminated cooling water or unpolluted industrial process water may be permitted to be discharged to any sanitary sewer by the Engineer if storm sewer is not available.

2. Storm water and all other unpolluted drainage shall be discharged to such sewer as are specifically designated as storm sewers or to a natural outlet approved by the Engineer. Industrial cooling water or unpolluted process water may be discharged with the prior approval of the Engineer to a storm sewer or natural outlet.

3. The Engineer or other duly authorized employees of the competent authority shall be permitted to enter all properties for the purposes of inspection, observations of these regulations and having a direct bearing on the nature and source of discharge.

4. Any person violating any of the provisions of these regulations shall become liable to the Competent Authority for any expenses, loss or damage occasioned to the competent authority by the reason of such violation and shall be liable to suspension, revocation or cancellation, if any permissions were granted under these regulations".

10. In the said regulations, the regulation 21 shall be substituted by the following regulation, viz;

"21. Parking:

21(1) Minimum Parking Space: off street parking spaces for vehicles shall be provided for every building constructed for the first use or when the use of old building is changed to any of the uses mentioned in the table below: -

TABLE FOR MINIMUM OFF STREET PARKING SPACES

	Type of Use	Parking space required	Remarks.
1	Residential (Flats/Apartments)	15% of maximum permissible FSI.	1) Dwelling units above 80 sq.mtrs. built up area, 50% of the total parking space requirements shall be reserved for cars. 2) Upto 80 sq.mtrs. built up area, 25% of the total parking space requirements shall be reserved for cars. 3) 10% of the total parking space requirements shall be reserved at ground level for visitors.



	Type of Use	Parking space required	Remarks.
2.	Cinema theater, Public assembly hall, auditorium, stadium etc.	1 sq.mtr. per seat.	50% of the total parking space requirements shall be reserved for cars.
3.	Commercial and business establishments including business office, bank, hostel, guest house, restaurant, institutional building and health facilities including hospital and nursing homes etc.	30% of maximum permissible FSI. Note: 1) The parking space so required shall be provided excluding required marginal space and built up area with solid plinth subject to other regulation, 2) 20% of the parking space required at the ground level shall be exclusively earmarked for visitors.	50% of the total parking space requirements shall be reserved for cars.
4.	Community buildings such as community hall/marriage hall/community wadi/recreational club/and religious building, party not, club house etc.	50% of Building Unit.	50% of the total parking space requirements shall be reserved for cars.
5.	Educational Primary schools Secondary and higher secondary schools. Colleges and coaching class	1 car space for 100 sq.mtrs. of built up area or part thereof. 20 sq.mtrs. for every 100 students 50 sq.mtrs. for every 100 students. 70 sq.mtrs. for every 100 students..	for computing numbers of students 0.75 sq.mtrs floor area is equal to 1(one) student.
6.	Special building for uncommon uses: (a) stock exchange (b) grain market. timber market, iron market and such other whole sale trade.	For (a) & (b) 30% of maximum permissible FSI.	For (a) 50% of the total parking space requirement shall be reserved for cars. For(b) 50 % of the total parking space requirement shall be reserved for heavy motor vehicles. Competent Authority shall specify the number and types of vehicles likely to be used in addition to col. no.4 for (a)&(b) of col. No.2
7.	Industrial	1 car space for 200 sq.mtr. of build up area or part thereof. In case of plots of 10 ha. and above minimum parking space shall be 10% of the total area..	No visitors parking.



**NOTE:**

1. Where building units/plots abuts on 9.00 mtrs or more width road, parking shall be provided as under namely:-

For ground floor built up area without hollow plinth, the parking shall be provided as per commercial standards and for other floors built up area, parking shall be provided as per Regulations.

2. Above space shall be provided in addition to adequate vehicular access to the street.
3. Marginal space of 4.5 mtr. or more may be allowed for parking if it forms part of parking layout as required under clause 21(2).
4. Parking requirements shall be calculated on the basis of maximum permissible FSI.
5. In cases where misuse of parking space is notice, the use of entire building shall be discontinued and the use shall be permitted only after the parking spaces are made possible for parking use. In such cases, High penalty, as may be determined by the Competent Authority from time to time, shall be levied on the defaulter - considering the period of misuse of the parking space and the benefit derived out of the misuse.
6. In cases where more parking space is required, parking in cellars or at upper floors with specific conditions shall be permitted.
7. Parking reserved to the visitors shall be provided on ground level only.

21(2) The parking layout shall fulfill the following conditions, namely:-

- (i) The minimum width of access to the street from parking space shall be 3.0 meters.
- (ii) The car parking space shall have two independent accesses leading to street if its area capacity exceeds 300 sq.mtrs.
- (iii) If the parking space is not provide at street level, the gradient of ramp leading to parking space shall not be more than 1 meter over a horizontal distance of 7 meters.
- (iv) Clear heading of 2.8 mts shall be provided on every access leading to parking space and at any point in parking.

Provided that:-

(1) The total area of cellar (basement) shall be allowed excluding the margins. It may be one or two level.

(ii) clear height of cellar shall not be less than 2.40 mts. and upto 2.8 mts.;

(iii) Uses permitted, Parking, Safe deposit vault, A.C. Plant, storage other than inflammable material.

Provided further that the area used for parking only shall be deducted in computing FSI.

- 21(3) The general arrangement of parking layout shall be in conformity with the general instructions issued from time to time by the Competent Authority".

11. In the said regulations, the regulation No.28 shall be substituted by the following; viz;

"28. Development without Prior Legitimate Permission:

In cases where development has already started/commenced on site for which development permission in writing of the competent authority is not obtained, but where this development on site is in accordance with the provisions of these regulations, the development permission for such work on site without permission may be granted by the competent authority on the merits of each individual case. For such development works over and above such other charges/fees may be otherwise livable, additional amount shall be charged on such total built-up area as per the



following rates:

1.	Application for development permission is made but development is commenced as per submitted plan.	5 times of Regulation no.6(5) scrutiny fees.
2.	Application is made but development has been commenced but not as per submitted plan.	10 times of Regulation no.6(5) scrutiny fees.
3.	Application for Development permission is not made and development is commenced.	15 times of Regulation 6(5) scrutiny fees.
4.	All other open uses including layout and sub-division of land.	2 times of Regulation No.6(5) scrutiny fees.

**NOTE:**

Minimum amount shall be Rs.1000/- for residential and Rs.5000/- for others".

12. In the said regulations after Regulation No.28, following new regulations shall be inserted viz:

"29. Tree Plantation:

- (i) Building unit having 1000 sq. mtrs. and more area at the rate of 3 trees for every 200 sq. mtrs. of building unit, for all uses, shall have to be planted on the site plan/layout plan and also has to be maintained the same.
- (ii) The above conditions for plantation of trees to be maintained in the development permission and Rs.500/-per tree shall be realized as deposit from the land owner/developers.
- (iii) After five years of issue of development permission, the office shall inspect the site and check whether the trees planted on site as per above are existing and proper care is taken to maintain the same, the deposit amount shall be refunded. In case the plantation has not been done nor proper care is taken to maintain the trees, the deposit amount shall be forfeited.
- (iv) The above deposit amount shall be realized at the time of issue of development permission and kept deposited in a separate account by the office and the same amount shall be used for tree plantation and its proper maintenance.
- (v) Authority shall make yearly provisions for tree plantation during the monsoon and to take proper care.
- (vi) Selection of type of trees, how to plant and maintenance to be done by the Authority as per the instruction and in consultation with the Senior officer of Forest and Environment Development.

30. Residential Building for emergency staff or other utility service in industrial plot;

The total floor area of the residential units for emergency staff shall not exceed 10% of the total buildable area of the plot.

31. The grant of approval under these regulations would not obviate the requirement to obtain requisite permissions from Airport authority, Department of Forest and Environment for Environment Impact Assessment clearance and other concerned departments and the same shall be mandatory;

32. Percolating well and Rainwater Harvesting System:

For the area of building unit above 500 sq.mtr. and up to 1500 sq.mtr., the owner/developer shall carryout water harvesting system as specified by the authority.

In case where the area of building unit exceeds 1500 sq.mtr. and upto 4000 sq.mtr.



owner/developer has to provide/construct percolating well with rain water harvesting system in building unit and at the rate of one percolating well for every 4000 sq.mtr. or part thereof building unit.

(I) Conservation and Harvesting of Rain Water in Building:

Having Plinth built up area of 750 sq. mtrs. or more, every such building shall be provided with required facilities and infrastructure for conservation and harvesting of rain water viz;

(ii) Percolation Pits:

The ground surface around the building shall have percolation pit or bore as recommended by competent authority within the building site, or bore recharge. Such pits shall be filled with small pebbles or brick jelly or river sand and covered with perforated concrete slabs.

(iii) Terrace Water Collection:

The terrace may be connected to a sump or well bore through a filtering tank by PVC pipe as recommended by Competent Authority. A valve system shall be incorporated to enable the first part of the rain water collected to be discharged out to the solid if it is dirty.

(iv) Open ground:

(i) whenever there is open ground a portion of top solid should be removed and replaced with river sand to allow slow percolation of rain water.

(ii) Any other methods proved to be effective in conservation and harvesting of rain water may be adopted in each and every construction taken up.

33. These regulations shall come into force with immediate effect.

By the Order of Gujarat Industrial Development Corporation.

**B.B. SWAIN,**

Vice Chairman & Managing Director.

- These regulations were firstly published in G.G.G. Authority, volume XXXVIII No. 6 dated 6-2-1997, by Notification NO.GIDC/ATP/LAW/AMD/20 dated 17-12-1996.