

GRUDA: FAQs

The Gujarat Regularization of Unauthorised Development Act, 2023 (GRUDA-2023) Act No.1 of 2023 Dtd.03/01/2023

[Gujarat Regularization of Unauthorized Development Rules, 2022]

ગુડા-૨૦૨૩ હેઠળ અનધિકૃત બાંધકામો નિયમિત કરવા અંગેના FAQ

અ.નં.	પ્રશ્ન	પ્રત્યુત્તર	એક્ટ/રુલ્સની જોગવાઈ/સંદર્ભ
કટ ઓફ ડેઇટ અંગે			
૧	પ્રિમાઇસીસમાં અરજદાર દ્વારા જુના હયાત બાંધકામ ઉપર વધારાનું બાંધકામ તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ પછી કરવામાં આવેલ હોય તો, નવું થયેલ બાંધકામ સિવાય બાકીના હયાત જુના બાંધકામને નિયમિત કરી શકાય?	તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ પછી કરેલ નવું બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય નહીં પરંતુ તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ કે તે પહેલાનું બાંધકામ ગુડાની જોગવાઈને આધિન નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી કરી નિયમિત કરી શકાય.	SUB SEC (1) of SEC.5 SUB SEC (4) of SEC.8
૨	તા.૦૧/૧૦/૨૦૨૨ પહેલા નોટીસો આપેલ હોય, ફેમ સ્ટ્રક્ચર પૂર્ણ થયેલ હોય તેવા બાંધકામ નિયમિત થઇ શકે?	તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ કે તે પહેલાનું બાંધકામ હોવા બાબતે જરૂરી આધાર પુરાવા જેવા કે ટેક્ષ બિલ, ટેલીફોન બિલ, લાઇટ બિલ વિગેરે અથવા અન્ય અધિકૃત પુરાવા રજૂ કર્યેથી બાંધકામ હયાત હોવા બાબતે તથા ઉપયોગ અંગે રૂ.૩૦૦ ના સ્ટેમ્પ પેપર પર નોટરાઈઝ સોગંદનામુ રજૂ કરવામાં આવે તો, બાંધકામ નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી કરી શકાય.	SUB SEC (1) of SEC.5 SUB SEC (4) of SEC.8
૩	કોઇ કિસ્સામાં બાંધકામ તા.૦૧/૧૦/૨૦૨૨ પહેલાનું હોય પરંતુ ફરિયાદના અનુસંધાને નોટીસ તા.૦૧/૧૦/૨૦૨૨ કે પછી અપાયેલ હોય તેવા કિસ્સામાં કઇ રીતે વર્તવું?	નવું બાંધકામ તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ પછી બનાવેલ હોઈ, ગુડા હેઠળ નિયમિત કરાવી શકાય નહીં, પરંતુ સી.જી.ડી.સી.આર.-૨૦૧૭ ની જોગવાઈઓ મુજબ નવેસરથી પ્લાન મંજૂર કરાવી બાંધકામ કરી શકે.	SUB SEC (4) of SEC.8
૪	જુનું બાંધકામ કોઇ પણ કારણોસર તોડીને તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ પછી નવું બનતું હોય અને બાંધકામ જુનું હોવાના પુરાવા રજૂ કરે તો તેમાં શુ કાર્યવાહી કરી શકાય?	આ પ્રકારના ફેરફાર તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ કે તે પહેલાના હોય તો તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ કે તે પહેલાનું બાંધકામ જ નિયમિત કરી શકાય.	SUB SEC (1) of SEC.5
૫	તા.૦૧/૧૦/૨૦૨૨ પછી મૂળ બિલ્ટ-અપ એરીયાની મર્યાદામાં સુધારા-વધારા થયેલ હોય, સ્લેબ બદલેલ હોય, કોલમ/દિવાલ ની ઊંચાઈ વધારી હાઇટ વધારેલ હોય તેવા કેસમાં બાંધકામ નિયમિત થઇ શકે કે કેમ?	આ પ્રકારના પ્રકરણોમાં હયાત બાંધકામ તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ પહેલાનું હોઈ, ગુડા-૨૦૨૩ અંતર્ગત કાર્યવાહી કરવાની થાય.	SUB SEC (1) of SEC.5
૬	જો કોઇ મકાનના પ્લાન મંજૂર કરાવેલ હોય, તેમાં મંજૂરીપાત્ર ન હોય તેવું વધારાનું બાંધકામ દૂર કરવાની શરતે મંજૂરી આપેલ હોય તેવા કેસમાં આ બાંધકામ તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ કે તે પહેલાનું હોઈ આવું બાંધકામ, ગુડા-૨૦૨૩ અંતર્ગત મંજૂરી કરી શકાય?	હા, હયાત બાંધકામ તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨ ના પહેલાનું હોય તો ગુડા એક્ટ હેઠળ નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી કરી શકાય.	SEC.5
અનઅધિકૃત બાંધકામ અંગે...			
૭	ચાલી પ્રકારનાં/ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + ફર્સ્ટ ફ્લોર કે અન્ય માળના બાંધકામમાં જે તે ફ્લોરના જે તે કબજેદારનું બાંધકામ ગુડા હેઠળ નિયમિત થઇ શકે?	અમલી વિકાસ નકશા અથવા ટી.પી.સ્કીમ અનુસારના અથવા અધિકૃત રસ્તાની પહોળાઇ તેમજ સૂચિત રોડ વાઈડનીંગ સહિતની કુલ પહોળાઈ ધ્યાને લેવાની રહેશે.	SUB RULE (4) of RULE.8
૮	રસ્તાની પહોળાઈ અનઇવન હોય તેવા કિસ્સામાં કઇ રીતે વર્તવું?	ટી.પી. સ્કીમ/RDPમાં રસ્તાની લાઈન દોરીમાં/રોડકપાતમાં આવતા બાંધકામના ભાગને નિયમિત કરી શકાય નહિ, જ્યારે તે સિવાયના બાંધકામ સંદર્ભે રોડલાઈનમાં કપાત જતો ભાગ ઓથોરીટી દ્વારા જ્યારે સુચના આપવામાં આવે કે રોડલાઈનનો અમલ કરવાનું નક્કી કરે તે બેમાંથી જે પહેલા બને ત્યારે મૌલકત ધારકને જાણ કર્યેથી તુરંતજ રોડલાઈનમાં કપાત જતા ભાગમાંનું બાંધકામ કોઈપણ વાંધા તકરાર વિના તેઓનાં જાતે, સ્વખર્ચે અને જોખમે દૂર કરીને જમીન ખુલ્લી કરી રોડકપાત જગ્યાનો ખુલ્લો અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો ઓથોરીટીને સોંપી દઈશું તેમજ કોઈ પ્રકારના વાદ-વિવાદ-તકરાર કે લીટીગેશન કરશે નહિ તે બાબતની નિયત નોટરાઈઝ બાંધકામ લઈ રોડકપાતમાં જતા ભાગ સિવાયના બાંધકામને નિયમિત કરી શકાય.	SUB SEC.1 (C) of SEC.8

અ.નં.	પ્રશ્ન	પ્રત્યુત્તર	એક્ટ/રૂલ્સની જોગવાઈ/સંદર્ભ
૧૦	બાંધકામને ઓવરલે ટ્રાન્ઝીટ ઓરીએન્ટેડ ઝોન(TOZ) ની અસર થતી હોય તો લોકલ એરીયા પ્લાન(LAP) સંદર્ભે ખુલ્લી રાખવાની થતી પબ્લીક ડોમેઈન સ્પેસમાં આવતા બાંધકામને નિયમિત કરી શકાય?	ઓવરલે ટ્રાન્ઝીટ ઓરીએન્ટેડ ઝોન(TOZ) ની અસર થતી હોય તો LAP સંદર્ભે ખુલ્લી રાખવાની થતી પબ્લીક ડોમેઈન સ્પેસમાં આવતા બાંધકામના ભાગને ગુડા-૨૦૨૩ અંતર્ગત નિયમિત કરી શકાય નહિ, તે સિવાયના બાંધકામ સંદર્ભે પબ્લીક ડોમેઈન સ્પેસ તરીકે નિયત કરેલ ભાગમાંનું બાંધકામ ઓથોરીટી દ્વારા જ્યારે સુચના આપવામાં આવે કે પબ્લીક ડોમેઈન સ્પેસનો અમલ કરવાનું નક્કી કરે તે બેમાંથી જે પહેલા બને ત્યારે મીલકત ધારકને જાણ કર્યેથી તુરંતજ પબ્લીક ડોમેઈન સ્પેસ તરીકે નિયત કરેલ ભાગમાંનું બાંધકામ કોઈપણ વાંધા તકરાર વિના તેઓનાં જાતે, સ્વખર્ચે અને જોખમે દૂર કરીને જમીન ખુલ્લી કરી પબ્લીક ડોમેઈન સ્પેસ/જગ્યાનો ખુલ્લો અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો ઓથોરીટીને સોંપી દઈશું તેમજ કોઈપ્રકારના વાદ-વિવાદ-તકરાર કે લીટીગેશન કરીશું નહીં તે બાબતની નિયત નોટરાઇઝ બાંહેધરી લઇ પબ્લીક ડોમેઈન સ્પેસ તરીકે નિયત કરેલ ભાગ સિવાયના બાંધકામને ગુડા-૨૦૨૩ એક્ટની જોગવાઈને આધિન નિયમિત કરી શકાય.	
માલિકી અંગે...			
૧૧	જે જમીનો માટે કલેક્ટરશ્રીની બિનખેતી(N.A.)ની નકલ ન હોય પરંતુ ગામનમુના નં.૨, ૭-૧૨, ફોર્મ નં. C-અ વિગેરે રેકર્ડમાં બિનખેતી/ખેતી સિવાય જેવી નોંધ થયેલ હોય તેવા કેસોમાં શું કરવું?	સંબંધિત પ્રોપર્ટી બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં બીન ખેતીના હુકમ સંદર્ભે, ગામ નમૂના નં.-૨ અથવા ૭-૧૨/ફોર્મ નં. C-અ ના ઉત્તારાને આધારે બીન-ખેતી/ખેતી સિવાય જેવી નોંધ થયેલ હોય અને અન-અધિકૃત બાંધકામનો ઉપયોગ સંલગ્ન લેન્ડ યુઝ ઝોન મુજબ સુસંગત થતો હોય તો બાંધકામ ગુડા હેઠળ નિયમિત કરવાની કામગીરી કરી શકાય.	
૧૨	જે જમીનો માટે કલેક્ટરશ્રીની બિનખેતી (N.A.)ની મંજુરી લીધેલ ન હોય તેને નિયમિત કરવા શું કાર્યવાહી કરવાની થાય?	પ્રતિબંધિત/નવી શરત કે પ્રિમીયમપાત્ર જમીન હોય તો ગુડા અંતર્ગત નિયમિતતાની કાર્યવાહી કરી શકાય નહીં પરંતુ તે સિવાયના કિસ્સામાં અન-અધિકૃત બાંધકામનો ઉપયોગ સંલગ્ન લેન્ડ યુઝ ઝોન મુજબ સુસંગત થતો હોય તો બાંધકામ ગુડા હેઠળ નિયમિત કરવાની કામગીરી કરી શકાય. બાંધકામ નિયમિત કર્યા બાદ તેની નકલ સાથે સંલગ્ન કલેક્ટરશ્રી(એન.એ)ને પત્રક સ્વરૂપે જાણ કરવાની રહેશે./વિગતો મોકલી આપવાની રહેશે.	
૧૩	સૂચિત સોસાયટી તરીકેની જગ્યા કલેક્ટરશ્રી દ્વારા નિયમિત થયેલ હોય તો આવી જગ્યા ઉપરનું ગેરકાયદેસર બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય?	જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીનો સૂચિત સોસાયટીની નીતિ અન્વયે કબ્જો નિયમિત કર્યા બાબતનો હુકમ થયેલ હોય તો (અલગથી N.A.ના હુકમનો આગ્રહ રાખ્યા સિવાય), ગુડા હેઠળ બાંધકામ નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી કરી શકાય.	

અ.નં.	પ્રશ્ન	પ્રત્યુત્તર	એક્ટ/રૂલ્સની જોગવાઈ/સંદર્ભ
૧૪	કોઇ કારણસર ભાડાપદ્ધ, વેચાણ દસ્તાવેજ કે પાવર ઓફ એટર્નીની નકલોની લીન્ક મળતી ન હોય અથવા તો ખોવાઈ ગયા બાબતની રજુઆત કરવામાં આવે તેવા કિસ્સામાં કઈ રીતે વર્તવું.	ગુડા એક્ટ-૨૦૨૩ની કલમ ૧૧(૨)ની જોગવાઈ ધ્યાને લેતા, લીન્કનો આગ્રહ રાખ્યા સિવાય સંબંધિત પ્રોપર્ટી બાબતે છેલ્લાં તબક્કાની મિલકત તબદીલની નકલને માન્ય ગણવી અન્યથા મિલકતવેરા/પ્રોપર્ટી ટેક્સના બીલ કે કબજેદાર તરીકેના અન્ય દસ્તાવેજી પુરાવા (ઈલેક્શન કાર્ડ/લાઈટબીલ/રેશનકાર્ડ)ને આધારભૂત ગણી બાંધકામ નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી કરી શકાય.	CL (f&g) of SUB SEC (1) of SEC.2 RULE.4
૧૫	રેવન્યુ રેકર્ડ/ગામ નમુના નં. ૭ના ઉતારામાં/પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં જુદા નામ હોય અને સ્થળે જુદા હોય તેવા કેસોમાં શું કરવું? આવા કેસોમાં અન્ય/કબજેદાર તરીકે અરજી કરી હોય તો બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય?		SEC.5
૧૬	બિન-અધિકૃત બાંધકામો નિયમિત કરવા માટે સોસાયટી/સહમાલિકની સહિ/સંમતિ જરૂરી છે? તથા જો સોસાયટી/સહમાલિક સંમતિ ના આપે અથવા તો અન્ય વાંધા અરજદાર દ્વારા બિન-અધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા માટે વાંધા અરજી કરવામાં આવે તો તેવા કેસોમાં શું કરવું?	ગુડા અંતર્ગત બાંધકામ નિયમિત કરાવવા માટે સોસાયટી/સહમાલિકની સંમતિ જરૂરી છે. જો સોસાયટી/સહમાલિક સંમતિ ના આપે અથવા તો અન્ય વાંધા અરજદાર દ્વારા બિન-અધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા બાબતે વાંધાઅરજી કરવામાં આવેલ હોય તેવા કિસ્સામાં સોસાયટીના ચેરમેન/સેક્રેટરી/સહમાલિક/વાંધા અરજદારની તેમજ ગુડા અરજદાર, બંને પક્ષોની સુનાવણી/હીયરીંગ કરી કેસની ગુણવત્તાના ધોરણે સક્ષમ સત્તા દ્વારા લેવાયેલ નિર્ણયાધીન બિન-અધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા અંગેની કાર્યવાહી કરી શકાય.	
૧૭	ખાનગી માલિકીની જગ્યામાં આવેલ બાંધકામ માટે કબજેદાર અરજી કરે અને જો મૂળ જમીન માલિક/વારસદારો કે તેમના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર વાંધો લે તે બાંધકામ નિયમિત કરાવી શકાય?	બંને પક્ષોની સક્ષમ સત્તા દ્વારા સુનાવણી /હીયરીંગ કરી ગુણવત્તાના ધોરણે નિર્ણય કરવાનો રહે.	CL(f & g) of SUB SEC (1) of SEC.2 , SEC.3 SEC.5
ગામતળ અંગે...			
૧૮	ગામતળમાં સત્તા પ્રકારમાં ભાડા પટે આપેલ હોય અને ભાડાપદ્ધે પૂરો થઈ ગયો હોય તેવા કેસમાં શું કરવું?	ભાડાપદ્ધ સંદર્ભે મહેસુલ વિભાગનો અભિપ્રાય મેળવી આનુષંગિક કાર્યવાહી કરવી.	CL(f & g) of SUB SEC (1) of SEC.2 , SEC.3 SEC.5
ટેકનિકલ નિર્ણયો અંગે...			
૧૯	લે-આઉટ મંજૂર થયેલ ના હોય તેવા પ્લોટમાં બધા જ બાંધકામ બિનઅધિકૃત હોય તેવા કિસ્સામાં અલગ-અલગ યુનિટ દ્વારા બાંધકામ નિયમિત કરવા અરજી કરી શકાશે? તેમાં ચાર્જીસ ગણતરી કઈ રીતે કરવી?	<ul style="list-style-type: none"> •ટેનામેન્ટ/રો-હાઉસ/બંગલો પ્રકારનાં લે-આઉટના કિસ્સામાં યુનિટવાઈઝ અરજી કરી શકાશે. •રહેણાંક ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ, કોમર્શિયલ, મીક્ષ ઉપયોગ પ્રકારનાં બાંધકામમાં સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં ક્ષેત્રફળ સંદર્ભે પાર્કિંગ/ફાયર સેફ્ટી વિગેરે જોગવાઈઓ જળવાઈ રહે તે ધ્યાને લેવાનું રહેશે અને તે અનુસંધાને યુનિટવાઈઝ અરજી કરી શકાશે. •તમામ પ્રકારના વાયોલેશન માટે ક્ષેત્રફળ મુજબ ગુડા-૨૦૨૩ અન્વયે ફી નક્કી થયેલ છે. 	SEC.5 SEC.6 SEC.7
૨૦	એક જ બાંધકામમાં એક કરતા વધારે વાયોલેશન હોય તેવા કેસમાં ચાર્જીસની ગણતરી કેવી રીતે કરવી?	તમામ પ્રકારના વાયોલેશન માટે ક્ષેત્રફળ મુજબ ગુડા-૨૦૨૩ અંતર્ગત ફી નક્કી થયેલ છે.	SEC.6 SEC.7
૨૧	એક જ યુનિટમાં રેસીડન્સીયલ તથા કોમર્શિયલ બંને વપરાશ હોય તો તેવા કિસ્સામાં કઈ રીતે વર્તવું?	રહેણાંક તેમજ બિનરહેણાંકના બિનપરવાનગીના બાંધકામ નિયમિત કરવા માટે સી.જી.ડી.સી.આર.-૨૦૧૭ અન્વયેની પાર્કિંગ, એફ.એસ.આઈ. , બીલ્ટ-અપ ચેરીયા વિગેરે જોગવાઈઓ પરત્વે રહેણાંક તેમજ બિનરહેણાંક ઉપયોગ મુજબ વરાડે પડતી ગણતરી કરી, ગુડા-૨૦૨૩ અંતર્ગતની જોગવાઈઓને આધારે બાંધકામ નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.	SEC.6 SEC.7
૨૨	ગુડા અંતર્ગત નિયમિત કરવા પાત્ર બાંધકામની ગણતરી વખતે સી.જી.ડી.સી.આર. ના કયા પેરામીટર્સ ધ્યાનમાં લેવાના થાય? પ્લીન્ય, સીડીની પહોળાઈ, પેસેજની પહોળાઈ, વેન્ટિલેશન વિગેરે ચકાસવાના કે નહીં?	ગુડા-૨૦૨૩ અંતર્ગતના પેરામીટર્સ સિવાય અન્ય પેરામીટર્સ ધ્યાનમાં લેવાના થતાં નથી, લાગુ પડતા કિસ્સાઓમાં FIRE NOC મેળવવાની રહેશે.	SEC.8 SEC.10
૨૩	સેલરની હાઈટ મીનીમમ હાઈટથી ઓછી અથવા વધારે હોય તો તેવા બાંધકામ ગુડા અંતર્ગત નિયમિત કરી શકાય?	સ્થળે દર્શાવ્યા મુજબનો ઉપયોગ/ પાર્કિંગ સંદર્ભે સેલરની ઊંચાઈ વપરાશ યોગ્ય હોય તો ગુડા હેઠળ નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી કરી શકાય.	
૨૪	વધારાની ફ્લોર હાઈટ/બિલ્ડીંગની ઊંચાઈ/હેલુકેર માટે જે ગુડા અંતર્ગત ફી લેવાની છે તે રેગ્યુલર ફીની ઉપરાંત લેવાની છે કે કેમ?	તમામ પ્રકારના વાયોલેશન માટે ગુડા-૨૦૨૩ અંતર્ગત ફી નક્કી થયેલ હોય, અલગથી વધારાની ફી વસૂલ લેવાની થતી નથી.(ઊંચાઈ અંગે ચેરપોઈ એન.ઓ.સી. ની જરૂરિયાતને આધિન)	

અ.નં.	પ્રશ્ન	પ્રત્યુત્તર	એક્ટ/ રૂલ્સની જોગવાઈ/ સંદર્ભ
૨૫	પાર્ટી પ્લોટ કે વાડી, ઓડીટોરીયમ, થિયેટર, વિગેરે ગૃહ અંતર્ગત નિયમિત કરી શકાય? ૧૮.૦૦મી. કરતા નાના રસ્તા ઉપર અથવા ૩૫૦૦ચો.મી. કરતા ઓછો પ્લોટ હોય તો પાર્ટી પ્લોટનો કેસ ગૃહ અન્વયે ફી લઈ મંજૂર કરી શકાય?	હા. પરંતુ સી.જી.ડી.સી.આર.-૨૦૧૭ની જોગવાઈઓ મુજબ પાર્કિંગ સ્પેસ મળી રહેવી જોઈએ	SUB RULE (2) of RULE.8
૨૬	ઇન્ડસ્ટ્રીઝ, સ્કૂલ, હોસ્ટેલ, ધર્મશાળા, ધાર્મિક પ્રકારનાં બાંધકામો ને કયા ઉપયોગની કેટેગરીમાં ગણવા? રહેઠાણ/ બિન-રહેણાંક?	સ્થળે થતો ઉપયોગ સી.જી.ડી.સી.આર.-૨૦૧૭ મુજબ જો રહેઠાણની વ્યાખ્યામાં આવતો હોય તો તેને રહેઠાણ ગણવું તે સિવાયના તમામ બાંધકામ બિનરહેણાંક (નોન-રેસીડેન્સીયલ) ગણવા.	
૨૭	સ્થળે મંજૂર થયેલ વાસ કરતા વધારે વાસ હોય તેવા કિસ્સામાં કઈ રીતે વર્તવું?	સ્થળે વાસની સંખ્યામાં થતા ફેરફાર અન્વયે સેનેટરી ફેસિલીટીના ધોરણો જળવાવા જોઈએ, જો સેનેટરી ફેસિલીટીના ધોરણ ન જળવાતાં હોય તો, ખૂટતી સેનેટરી ફેસિલીટી માટે ગૃહ-૨૦૨૩ અંતર્ગત નિયત ફી વસૂલ લેવાની રહેશે.	SR NO.(viii) of SEC.10
૨૮	સી.જી.ડી.સી.આર. મુજબ જરૂરી હોય તેવા લઘુત્તમ ક્ષેત્રફળની જોગવાઈ જળવાતી ન હોય તેવા સ્કુલ, હોસ્પિટલ, ધાર્મિક વિગેરે બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય?	હા, ગૃહ એક્ટની જોગવાઈને આધિન નિયમિતતાની કાર્યવાહી કરવાની થાય.	
કાર્ય પદ્ધતિ અંગે...			
૨૯	ઓથોરીટીમાં નવા સમાવિષ્ટ વિસ્તારમાં જે બાંધકામોની ટેક્ષ આકારણી થયેલ નથી, તેવા કેસોમાં જૂની ગ્રામ પંચાયત/જુની ઓથોરીટીના મિલ્કતવેરા બિલ/મ્યુનિ. પ્રોપર્ટી ટેક્ષબિલને પુરાવા તરીકે માન્ય રાખવું કે કેમ?	હા, નિયમિતતાની કાર્યવાહી બાદ ટેક્ષ આકારણી સંદર્ભે સંલગ્ન ઓથોરીટીના મિલ્કત વેરા/મ્યુ. પ્રોપર્ટી ટેક્ષ વિભાગમાં જાણ કરવાની રહેશે.	
૩૦	બાંધકામ જુનું હોવાના પુરાવા તરીકે ટેક્ષ બીલ સિવાય અન્ય પુરાવા જેવા કે જુનું કોર્ટ કમીશનનો અહેવાલ, રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કે બેંકના દસ્તાવેજ માન્ય રાખવા કે કેમ?	હા	
કોમન પ્લોટ અંગે...			
૩૧	કોમન પ્લોટમાં કેવા ઉપયોગનું થયેલ બાંધકામ નિયમિત થઈ શકે?	૫૦% કવરેજની મર્યાદામાં, કોમન પ્લોટમાં મંજૂરીપાત્ર સોસાયટી કોમન યુટીલીટી પ્રકારનું બાંધકામ ગૃહ-૨૦૨૩ની જોગવાઈઓ મુજબ સોસાયટીની સામાન્ય સભાનો બહુમતીનો ઠરાવ રજૂ કરાવી ગૃહ હેઠળ નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી થઈ શકે.	SR NO.(v) of SEC.10
૩૨	મંજૂર થયેલ લે-આઉટમાં નિયમાનુસાર કોમન પ્લોટ દર્શાવેલ છે પરંતુ હાલમાં સ્થળે કોમન પ્લોટ વાળી જગ્યા પાર્ટ ખુલ્લી છે અથવા પુરેપુરામાં ફાયનલ પ્લોટમાં બાંધકામ હોય તો આવા કિસ્સામાં કોમન પ્લોટ સિવાયના બાંધકામ ગૃહ હેઠળ નિયમિત કરી શકાય?	હા, કોમન પ્લોટ સિવાયના ભાગમાં બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય.	
૩૩	સમગ્ર ફા. પ્લોટમાં બિન-અધિકૃત બાંધકામો આવેલ છે તથા ફા. પ્લોટના ક્ષેત્રફળ અનુસાર સી.જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ મુજબ કોમન પ્લોટ મૂકવો જરૂરી છે. પરંતુ સ્થળે કોમન પ્લોટ નથી તો આવા કિસ્સામાં ફા. પ્લોટમાં આપેલ બાંધકામ ગૃહ હેઠળ નિયમિત કરવા માટે કોમન પ્લોટ(C.P.) નો આગ્રહ રાખવો કે કેમ?	જે કિસ્સામાં લે-આઉટ મંજૂર થયેલ જ નથી અને સમગ્ર ફા. પ્લોટમાં સંપૂર્ણ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તથા પ્લોટમાં કોમન પ્લોટ દર્શાવી શકાય તેવી ખુલ્લી જગ્યા નથી. તેવા કિસ્સામાં કોમન પ્લોટનો આગ્રહ રાખવાનો રહે નહીં. પરંતુ, જે કિસ્સામાં કોમન પ્લોટ(C.P.) સાથે લે-આઉટ મંજૂર થયેલ છે, તેવા કિસ્સામાં ૫૦% કવરેજની મર્યાદામાં, કોમન પ્લોટમાં મંજૂરીપાત્ર સોસાયટી કોમન યુટીલીટી પ્રકારનું બાંધકામ ગૃહ-૨૦૨૩ની જોગવાઈઓ મુજબ સોસાયટીની સામાન્ય સભાનો બહુમતીનો ઠરાવ રજૂ કરાવી ગૃહ હેઠળ નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી થઈ શકે.	
એન.ઓ.સી/ અભિપ્રાય અંગે....			
૩૪	ગૃહ અંતર્ગત ગેડેડ નોટીફાઈડ હેરીટેજ મકાનોની યાદી માં સમાવિષ્ટ સીટી સર્વે નંબરો માં આવેલ બાંધકામો નિયમિત કરાવવા આવેલ અરજી અંગે હેરીટેજ વિભાગનો અભિપ્રાય મેળવવાનો થાય?	નોટીફાઈડ લીસ્ટેડ હેરીટેજ બાંધકામો ગૃહ અંતર્ગત નિયમિત કરવા સંદર્ભે હેરીટેજ બાંધકામોના હેરીટેજ મૂલ્યોની જાળવણી સ્થળે થયેલ હોય અને તે સંદર્ભે હેરીટેજ વિભાગનો અભિપ્રાય/સંમતિ હોય તો જ આવા બાંધકામો અંગે કાર્યવાહી કરી શકાય.	SUB RULE 3(g) of RULE 8
૩૫	કોટ વિસ્તારમાં ત્રણ માળ કરતાં વધારે બાંધકામ માટે પોલીસ ખાતાની એન.ઓ.સી. ની જરૂર પડે છે તો આ એન.ઓ.સી. લેવાની થાય?	હા.	

અ.નં.	પ્રશ્ન	પ્રત્યુત્તર	એક્ટ/રૂલ્સની જોગવાઈ/સંદર્ભ
૩૬	એસ.આર.એફ.ડી.સી.એલ. ની હદને સંલગ્ન બાંધકામ ગૃહ હેઠળ નિયમિત કરવા માટે એસ.આર.એફ.ડી.સી.એલ. નો અભિપ્રાય લેવાનો કે કેમ?	હા.	
૩૭	લીફ્ટ એન.ઓ.સી. લેવી કે કેમ?	હા. અરજદારે સ્થળે લીફ્ટ ઈન્સ્ટોલ કરેલ હોય તો લીફ્ટ એન.ઓ.સી. રજુ કરવી જરૂરી છે. જરૂર જણાયે અરજદાર દ્વારા લીફ્ટ ઈન્સપેક્શન કરતી એજન્સીનો, ઈન્સ્ટોલ કરવામાં આવેલ લીફ્ટ નિયમાનુસાર ઈન્સ્ટોલ કરેલ છે તે મુજબના પ્રમાણપત્ર સાથે તેઓનું બિન અધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા અથવા લીફ્ટ ઈન્સપેક્ટરશ્રી દ્વારા લીફ્ટની ચકાસણી કરી લીફ્ટ એન.ઓ.સી. મેળવી આપવા અંગે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ઓથોરીટીમાં અરજી આવ્યેથી, લીફ્ટ ઈન્સપેક્ટરશ્રીને લીફ્ટ એન.ઓ.સી. સંદર્ભે ઓથોરીટી દ્વારા પત્ર પાઠવવો. તથા લીફ્ટ એન.ઓ.સી. આવ્યેથી નિયમિતતા અંગેની ગૃહાની જોગવાઈને આધિન કાર્યવાહી કરવી	
૩૮	મીક્ષ ઉપયોગના મકાનમાં સી.જી.ડી.સી.આર. મુજબ લીફ્ટનું પ્રોવિઝન જરૂરી નથી તેવા નીચેના માળોનાં યુનિટને તેઓના ACCESS માટે લીફ્ટ કે લીફ્ટ ડ્રોયર સિવાયની સ્વંત્ર એન્ટ્રી/સીડી હોય અને તેઓને લીફ્ટ થી ACCESS મળી શકતો ન હોય તેવા કિસ્સામાં લીફ્ટની જરૂરિયાત નિર્ણય તેટલા માળોનું બાંધકામ લીફ્ટ એન.ઓ.સી. સિવાય નિયમિત કરી શકાય?	હા. જે તે યુનિટના વપરાશકારો લીફ્ટથી ACCESS કરી શકતા ન હોય તથા તેઓના ACCESS માટે સ્વંત્ર સીડી/એન્ટ્રી હોય તેવા યુનિટોના બાંધકામ ગૃહાની જોગવાઈઓને આધિન નિયમિત કરવા અંગેની કાર્યવાહી કરી શકાય.	
૩૯	કેમીકલ ફેક્ટરીના રેગ્યુલરાઇઝેશનમાં જી.પી.સી.બી.નું સર્ટી જરૂરી છે?	હા.	
૪૦	હેઝાર્ડસ વેસ્ટલેન્ડ ફિલ સાઇટની ૫૦૦મી. ની હદમાં બાંધકામ નિયમિત થઇ શકે?	ના.	
૪૧	પેન્ટ હાઉસ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાથી જો મકાનની કુલ ઊંચાઇ ફાયરની જરૂરિયાતને અનુસંધાને વધતી હોય તો ફાયર ખાતાનું એન.ઓ.સી. રજુ કરાવવું કે કેમ?	હા.	
૪૨	ASI પ્રોટેક્ટેડ મોન્યુમેન્ટ થી નિયત હદ મર્યાદામાં આવેલ બિન-અધિકૃત બાંધકામ ASI/NMA ની NOC સિવાય નિયમિત થઇ શકે?	ના., N.O.C. મેળવવાની રહે.	SUB RULE 3(g) of RULE 8
૪૩	નેશનલ / સ્ટેટ હાઇવેથી બાંધકામ રેખા અથવા નિયંત્રણ રેખામાં થયેલ બિનઅધિકૃત બાંધકામને રેગ્યુલરાઇઝ કરવા કે કેમ?	સક્ષમ સત્તાનું નાં-વાંધા પ્રમાણપત્ર રજુ થાય તો ગૃહા અંતર્ગત અનઅધિકૃત બાંધકામ સંદર્ભે આનુસાંગિક કાર્યવાહી કરી શકાય.	
કોર્ટ મેટર અંગે....			
૪૪	અરજદારે કોર્ટ લીટીગેશન કરેલ હોય તો તે પાછા ખેંચવાના થાય અથવા તો આવું કોઈ લીટીગેશન નથી. તેવો બોન્ડ/બાંહેધરી આપવી જરૂરી છે?	હા. બાંહેધરી લેવી જરૂરી છે.	SEC.11
૪૫	અંદરો-અંદર નાં વાદ-વિવાદ કે તકરારી કોર્ટ લીટીગેશન થયેલ હોય ત્યારે બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય?	જો સ્ટે ના હોય તો... કોર્ટમેટર તથા તેને આનુષાંગિક લીટીગેશન સંદર્ભે નામદાર કોર્ટના હુકમ અન્વયે બાધ ના આવે તે રીતે નામદાર કોર્ટના અંતિમ હુકમને આધિન જે કોઈ ફેરફાર/રીવીઝન કરવાના થાય તે અરજદારને માન્ય રહેશે અને તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે તદનુસારની અરજદારની લેખિત નોટરાઈઝ બાંહેધરી લઈ નિયમિતતા અંગે આનુષાંગિક કાર્યવાહી હાથ ધરી શકાય.	
ભાડા પટ્ટા હાઉસીંગ બોર્ડની જમીનો અંગે...			
૪૬	પ્રિમીયમ લઇ, ભાડાપટ્ટેથી ફાળવેલ મ્યુનિ.રીઝર્વ પ્લોટ/સરકારશ્રીએ ફાળવેલ પ્લોટમાં આવેલ બાંધકામો રેગ્યુલરાઇઝ થાય?	૩૦ વર્ષ કે તેનાથી વધુ સમયાગાળા માટે ભાડાપટ્ટે આપેલ જમીનમાં બાંધકામ નિયમિત કરી શકાશે. સંલગ્ન સરકારી/ અર્ધસરકારી વિભાગોનો તેમજ મ્યુનિ. પ્લોટ અંગે એસ્ટેટ ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવવાનો રહે.	
૪૭	હાઉસીંગ બોર્ડ/સરકારી વસાહતોમાં થયેલ અનઅધિકૃત બાંધકામો રેગ્યુલરાઇઝ થાય?	હા, જો સંલગ્ન ઓથોરીટી/સંસ્થા દ્વારા જે તે મિલકત ધરાવનારને જમીન સહિતનો કબ્જો તબદીલ કરેલ હોય અથવા હાઉસીંગ બોર્ડ/સંલગ્ન વિભાગ દ્વારા વધારાના બાંધકામ નિયમિત કરવા એન.ઓ.સી. આપવામાં આવે તો તે બાંધકામ નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી કરી શકાય.	
ફી બાબતે...			

અ.નં.	પ્રશ્ન	પ્રત્યુત્તર	એક્ટ/રૂલ્સની જોગવાઈ/સંદર્ભ
૪૮	ગુડા-૨૦૨૩ અન્વયે નિયમિત કરતી વખતે અન્ય બીજી કોઈ ફી લેવાની રહેશે? (CGDCR અન્વયે પરવાનગી મુજબની ફી)	હા. સુસંગત કાયદા હેઠળની ફી લેવાની રહેશે	SUB SEC (1) of SEC.6
૪૯	કેટલાક બિલ્ડિંગોમાં બાંધકામ જે-તે સમયે અમલી કાયદાનુસાર સક્ષમસત્તા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ હોય તથા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ થયેલ હોય પરંતુ બી.યુ. પરમીશન મેળવેલ ન હોય તેવા કિસ્સામાં વાયોલેશન શું ગણવુ તથા નાણાં કયા ધોરણે વસૂલ લેવા ?	આવા કિસ્સામાં સમગ્ર બિલ્ડિંગને ગણતરીનાં સદર્ભે સંપૂર્ણ વાયોલેશનવાળુ ગણી તે અનુસાર ફી ની ગણતરી કરી સમગ્ર બાંધકામની ગુડા અંતર્ગત ફી વસૂલ કરી તથા અગાઉની વિકાસ પરવાનગી સમયે જમા કરાવેલ ફી/ ચાર્જીસ હેડ-ટુ-હેડ મજરે આપી બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય	
૫૦	ગુડા એક્ટ-૨૦૦૧, ૨૦૧૧ હેઠળ બાંધકામ નિયમબદ્ધ કરવા ફી ભરેલ હોય, પરંતુ સી.ઓ.આર.(સર્ટીફિકેટ ઓફ રેગ્યુલાઈઝેશન) મેળવેલ નહીં હોય તેવા પર સંજોગોમાં હાલમાં સી.ઓ.આર. આપવો કે કેમ? અને સી.ઓ.આર. નહીં આપવાના કિસ્સામાં હાલના ગુડા એક્ટ-૨૦૨૨ અન્વયે ફરી વખત અરજી કરવામાં આવે તો અગાઉ ભરપાઈ કરેલ ફી હાલમાં બાદ/મજરે આપવી કે કેમ?	ગુડા-૨૦૦૧/૨૦૧૧ હેઠળ બાંધકામ નિયમિત કરવા ફી ભરેલ હોય પરંતુ નિયમિતતાનું સર્ટીફિકેટ મેળવેલ ન હોય, તેવા કિસ્સામાં અરજદાર દ્વારા ગુડા-૨૦૨૩ અંતર્ગત ફરી વખત તે અનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા અરજી કરવામાં આવે તો, અગાઉ ગુડા-૨૦૦૧/૨૦૧૧ હેઠળ બાંધકામ નિયમિત કરવા ભરેલ ફી હાલમાં એમાઉન્ટવાઈઝ મજરે આપવાની થાય.	
પાર્કિંગ અંગે....			
૫૧	એક પ્લોટમાં સ્કીમ પ્રકારના લો-રાઈઝ ૬ બ્લોકના બાંધકામ છે, જેમાં બે બ્લોકમાં કોમર્શીયલ ઉપયોગ છે. ચાર બ્લોક રહેઠાણ છે. રહેઠાણ પ્રકારના બાંધકામને રહેઠાણ મુજબનું પાર્કિંગ મળી રહેતું હોય તો ચાર રહેઠાણના બ્લોક મંજૂર કરી શકાય? અને જ્યારે બે કોમર્શીયલ બ્લોક મંજૂરી અર્થે આવે તો શું કરવું?	રહેણાંક ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ, કોમર્શીયલ, મીક્ષ ઉપયોગ પ્રકારનાં બાંધકામમાં સમગ્ર બિલ્ડિંગનાં પાર્કિંગ/ફાયર સેફ્ટી વિગેરે કોમન જોગવાઈઓ જળવાઈ રહે તે ધ્યાને લેવાનું રહેશે. સમગ્ર બિલ્ડિંગનાં Required પાર્કિંગની ગણતરી કરી Available પાર્કિંગમાં જે-જે યુનિટનાં વરાડે પડતા પાર્કિંગની ગણતરી કરી તે અંગે સોસાયટીના સામાન્ય સભાનો ઠરાવ રજુ કરાવી અથવા તમામ સભ્યોની સર્વ સંમતિ રજુ કરાવી ગુડા-૨૦૨૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિયમિતતા અંગેની કાર્યવાહી કરવાની થાય.	SR NO.(vii) of SEC.10
૫૨	એક ફ્લેટ પ્રકારના બાંધકામમાં બે માળ કોમર્શીયલ અને ત્રણ માળ રહેઠાણ છે. જેમાં રહેઠાણ પુરતુ પાર્કિંગ મળે છે. પરંતુ કોમર્શીયલ બાંધકામનું પાર્કિંગ મળતું નથી. તેવા કિસ્સામાં રહેઠાણ પુરતુ નિયમિત કરી શકાય ? અને કોમર્શીયલ માટે ખુટતા પાર્કિંગ અંગે શું કરવું?		SR NO.(vii) of SEC.10
૫૩	બિલ્ડિંગ યુનિટ/પ્લોટ એરીયા ૭૫૦ ચો.મી. કે તેથી ઓછો હોય તેવા કિસ્સામાં માર્જીનમાં પાર્કિંગ દર્શાવી બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય?	હા. બિલ્ડિંગ યુનિટ/ પ્લોટ એરીયા ૭૫૦ ચો.મી. કે તેથી ઓછો હોય તેવા કિસ્સામાં માર્જીનમાં પાર્કિંગ દર્શાવી બાંધકામ ગુડાની જોગવાઈઓને આધીન નિયમિત કરવા અંગેની કાર્યવાહી કરી શકાય.	
૫૪	પાર્કિંગ સ્પેસ, માર્જીનમાં કરેલા કવર્ડ શેડની નીચે બતાવી શકાય?	સી.જી.ડી.સી.આર.-૨૦૧૭ની જોગવાઈઓ મુજબ હોલોપ્લીન્યની કન્ટીન્યુટીમાં પાર્કિંગ લે-આઉટનો ભાગ કહી શકાય તેવી સમાન લેવલે આવેલ માર્જીનની જગ્યા પાર્કિંગ તરીકે વપરાશ યોગ્ય હોય તો તે ભાગમાં પાર્કિંગ દર્શાવવામાં આવે તે ગ્રાહ્ય રાખવાનું રહેશે.	SR NO.(vii) of SEC.10
૫૫	અગાઉના મંજૂર બાંધકામોમાં કરવામાં આવેલ વધારાનાં બાંધકામ અન્વયે પાર્કિંગની ગણતરી કેવી રીતે કરવી?	અગાઉ મંજૂર થયેલ બાંધકામમાં પાર્કિંગ તરીકે મંજૂર થયેલ જગ્યાએ પાર્કિંગનો વપરાશ થતો હોય તો મંજૂર થયેલ પાર્કિંગનું ક્ષેત્રફળ મજરે આપી તે સિવાયના વધારાના બાંધકામ અન્વયે હાલના અમલી સી.જી.ડી.સી.આર.-૨૦૧૭ મુજબ પાર્કિંગ પ્રોવિઝન દર્શાવવાનું રહેશે.	SR NO.(vii) of SEC.10
૫૬	હાલની નીતિ મુજબ વીઝીટર્સ પાર્કિંગના ૫૦% પાર્કિંગ ગ્રાઉન્ડ લેવલે રાખવાની ફરજ પડાય છે તેનું શું?	ગુડો અંતર્ગત રજુ થતા કેસોમાં ૫૦% પાર્કિંગ ગ્રાઉન્ડ લેવલે અને ફ્લેટમાં રાખવાની ફરજ પડવાની રહેશે નહીં.	SR NO.(vii) of SEC.10
૫૭	બિન-અધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા માટે ગુડા અંતર્ગત જરૂરી પાર્કિંગ સ્થળે મળી રહેતું ન હોય તેવા કિસ્સામાં, અનધિકૃત વિકાસથી પાંચસો મીટરથી વધુ નહીં તેટલા અંતરે પાર્કિંગ પુરૂ પાડવા માટેની અરજદારે દર્શાવેલ જગ્યાની માલિકી/ લીઝ બાબતે અથવા તો અરજદારના પાર્કિંગ હક્ક બાબતે શું લખાણ લેવાનું?	આવી જમીન અન્ય વ્યક્તિના લાભ હેઠળ નથી તેમજ ભવિષ્યમાં પણ આવી જગ્યા અન્ય વ્યક્તિને વેચાણ કરવામાં આવશે નહીં અથવા તો કોઈ અન્ય વ્યક્તિને લાભદાયી બનાવી આપવામાં આવશે નહીં તે અંગે અરજી સાથે પુરાવા સહિત નિયત બાહેધરી રજુ કરાવવાની રહેશે. બાંધકામ નિયમિત થયેથી જે જગ્યાએ પાર્કિંગ દર્શાવેલ છે તે જગ્યાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં જરૂરી નોંધ(એન્ટ્રી) કરાવવા નામદાર કલેક્ટરશ્રીના તાબા હેઠળની સંબંધિત કચેરીને પત્ર પાઠવી જે આનુષંગિક કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.	SR NO.(vii) of SEC.10

અ.નં.	પ્રશ્ન	પ્રત્યુત્તર	એક્ટ/રૂલ્સની જોગવાઈ/સંદર્ભ
૫૮	મીક્ષ ડેવલપમેન્ટના કેસમાં સી.ઓ.પી./કોમન પ્લોટ, હોલો પ્લીનથ કે અન્ય જગ્યાએ પાર્કિંગ સ્પેસ દર્શાવેલ હોય તેવા કેસમાં કોમર્શીયલના કબ્જેદારોને સદર પાર્કિંગ પૈકી પ્રોપોઝેન્ટ મજરે મળે કે કેમ?	હા, કબ્જેદારોની સંમતિને આધારે નિયમિતતાની કાર્યવાહી કરી શકાય.	SR NO.(vii) of SEC.10
૫૯	અગાઉ ગુડા-૨૦૦૧, ગુડા-૨૦૧૧ અંતર્ગત નિયમિત થયેલ કેસોમાં પાર્કિંગ કીએશન ફી વસૂલ લીધેલ હોય તે બિલ્ડીંગમાં ગુડા-૨૦૨૩ અંતર્ગત બાકી રહેલ ભાગની નિયમિતતાની અરજી સંદર્ભે રીકવાયર્ડ પાર્કિંગની ગણતરી કેવી રીતે કરવી ?	અગાઉ ગુડા-૨૦૦૧, તથા ગુડા-૨૦૧૧માં પાર્કિંગ કીએશન ફી વસૂલ લઈ બાંધકામ નિયમિત કરેલ હોય તેટલા ચેરીયાને બિલ્ડીંગના કુલ જરૂરી પાર્કિંગની ગણતરીમાંથી બાદ કરી બાકી રહેતા પુરા-પાડવાનાં થતા પાર્કિંગને ધ્યાને લઈ કાર્યવાહી હાથ ધરી શકાય.	
ટી.પી./નોન ટી.પી. અંગે...			
૬૦	ટી.પી. સ્કીમ અમલીકરણ વખતે જો કબ્જા ફેરફાર વાળી જગ્યામાં બાંધકામો આવેલા હોય છે, જે બાંધકામો નિયમિત કરી શકાય? ટી.પી. સ્કીમ અન્વયે કબ્જા ફેરફારમાં આવતા બાંધકામો બાબતે કઈ રીતે વર્તવું અને તેમાં કોઈ વાંધો રજૂ કરવામાં આવે તો કઈ રીતે કાર્યવાહી કરવી?	પુનઃબંધારણ પ્રમાણે ફાઇનલ પ્લોટ(અંતિમ ખંડ)ની હદમાં આવતું બાંધકામ જ નિયમિત કરવા કાર્યવાહી કરી શકાય. ફાઇનલ પ્લોટ(અંતિમ ખંડ)ની હદ બહાર કપાતમાં આવતા બાંધકામો નિયમિત કરી શકાય નહીં અને ફાઇનલ પ્લોટ(અંતિમ ખંડ)ની હદમાં આવતા બાંધકામોને નિયમિત કરતા અગાઉ બાંધકામ પૈકીની કપાત થતી જમીન અંગે તે સિવાયના બાંધકામ સંદર્ભે ટી.પી.સ્કીમ અન્વયે કપાત જતો ભાગ ઓથોરીટી દ્વારા જ્યારે સુચના આપવામાં આવે કે ટી.પી.સ્કીમનો અમલ કરવાનું નક્કી કરે તે બેમાંથી જે પહેલા બને ત્યારે મીલકત ધારકને જાણ કર્યેથી તુરંતજ ટી.પી.સ્કીમમાં કપાત જતા ભાગમાંનું બાંધકામ કોઈપણ વાંધા તકરાર વિના તેઓનાં જાતે, સ્વખર્ચે અને જોખમે બાંધકામ દુર કરીને જમીન ખુલ્લી કરી ટી.પી.સ્કીમ કપાત જગ્યાનો ખુલ્લો અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો ઓથોરીટીને સોંપી દઈશું તેમજ કોઈપ્રકારના વાદ-વિવાદ-તકરાર કે લીટીગેશન કરશે નહિ તે બાબતની નિયત નોટરાઇઝ બાંહેધરી લઈ ટી.પી.સ્કીમમાં કપાત જતા ભાગ સિવાયના બાંધકામને નિયમિત કરી શકાય.	
૬૧	નોન-ટી.પી. વિસ્તારમાં બાંધકામો નિયમિત કરાવતી વખતે કપાતનું ધોરણ જરૂરી છે? ટી.પી. સ્કીમ ન બનેલ વિસ્તારમાં કઈ શરતોને આધીન બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય?		
૬૨	પ્રિલીમિનરી કે ફાયનલ મંજૂર ન થયેલ હોય તેવી ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ મુજબની જગ્યાએ બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય?		
૬૩	પ્રિલિમિનરી મંજૂર થયેલ સ્કીમમાં જ્યાં સ્કીમ અમલ થયેલ નથી તેવા કિસ્સામાં કબ્જા ફેરફારવાળી જગ્યાઓના બાંધકામ માટે કબ્જેદાર રજૂઆત કરે તો તે નિયમિત કરી શકાય?	સંલગ્ન ટી.પી.સ્કીમ બ્રાંચ/સીટી પ્લાનિંગ વિભાગનો ટી.પી.સ્કીમ પુનઃબંધારણ સંદર્ભનો અભિપ્રાય મેળવીને તદનુસાર વર્તવાનું રહેશે.	

અ.નં.	પ્રશ્ન	પ્રત્યુત્તર	એક્ટ/રૂલ્સની જોગવાઈ/સંદર્ભ
એપ્રોચ રોડ અંગે			
૬૪	કોઈ જગ્યાએ સોસાયટીના રોડમાં પાર્ટ ભાગમાં બાંધકામ આવતું હોય તો તે બાબતે કઈ રીતે વર્તવું?		
૬૫	મંજૂર થયેલ સોસાયટીના એપ્રોચ રોડમાં બાંધકામ કરવામાં આવેલ હોય તેવા કિસ્સામાં કઈ રીતે વર્તવું?	અમલી સી.જી.ડી.સી.આર. મુજબ એપ્રોચ રસ્તાની લંબાઈના સાપેક્ષમાં જરૂરી પહોળાઈ મળી રહેતી ના હોય પરંતુ ગુડા એક્ટના રૂલ ૮(૪) ની જોગવાઈ મુજબ એપ્રોચ રસ્તાની પહોળાઈ મીનીમમ ૪.૫૦મી. મળી રહેતી હોય તો અનઅધિકૃત વિકાસને નિયમિત કરવા સંબંધે જરૂર જણાયે ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટના અભિપ્રાયને આધિન સક્ષમ સત્તાની મંજૂરી મેળવી આનુષંગિક કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.	
૬૬	ટેનામેન્ટ ટાઈપ સોસાયટીમાં અરજદારે કરેલ બિન-અધિકૃત બાંધકામના કારણે એપ્રોચમાં ઘટાડો ન થતો હોય, પરંતુ અન્યો દ્વારા કરેલ બિન-અધિકૃત બાંધકામને કારણે એપ્રોચ રોડની પહોળાઈ જળવાતી ન હોય તો શું કરવું?		
૬૭	ખુલ્લી ગેલેરી અથવા કવર્ડ કરેલ ગેલેરી ટી.પી. રસ્તામાં હોય તો બાંધકામને નિયમિત કરી શકાય?	ટીપી રસ્તામાં આવતું બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય નહિ, તે સિવાયનો અન્ય ભાગ નિયત બાહેધરી લઈ, નિયમિત કરી શકાય.	
ડેવલપમેન્ટ પ્લાન/ઝોન અંગે			
૬૮	ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોનમાં રહેણાંક ઉપયોગનું બિનપરવાનગીનું બાંધકામ નિયમિત કરી શકાશે?	ફક્ત CGDCR ૨૦૧૭ની જોગવાઈને આધિન સંલગ્ન લેન્ડ યુઝ ઝોનમાં મળવાપાત્ર ઉપયોગનું બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય.	
૬૯	લેન્ડ યુઝ ઝોનમાં મળવાપાત્ર ઉપયોગ સિવાયના ઉપયોગ માટે બાંધકામને નિયમિત કરી શકાય?		
૭૦	જનરલ એગ્રીકલચરલ ઝોન-૧(એ-૧)/રહેણાંક ઝોન-૩(આર-૩) ઝોન પર આવેલ ઓવર-લે રેસીડેન્સીયલ અફોર્ડેબલ હાઉસીંગ(RAH) ઝોનમાં રેસીડેન્સીયલ અફોર્ડેબલ હાઉસીંગ(RAH) પ્રકારનાં બાંધકામ માટે મળવાપાત્ર બેઝ ઝોન એફ.એસ.આઈ. ૧.૮ એટલે કે, ૧ કરતા વધુ હોઈ, જનરલ એગ્રીકલચરલ ઝોન-૧(એ-૧)/રહેણાંક ઝોન-૩(આર-૩) ઝોન પર આવેલ રેસીડેન્સીયલ અફોર્ડેબલ હાઉસીંગ(RAH) ઓવર-લે ઝોનમાં રેસીડેન્સીયલ અફોર્ડેબલ હાઉસીંગ(RAH) પ્રકારનાં બિન-અધિકૃત બાંધકામને CGDCR ૨૦૧૭ ની જોગવાઈઓ મુજબના RAHના ધોરણો(પ્રતિ ચુનીટ બિલ્ટ અપ ચેરીયા બિન અધિકૃત બાંધકામ સહિત ૯૦.૦૦ ચો.મી. સુધી વિગેરે) જળવાઈ રહેતા હોય તો, કાયમી ધોરણે RAHના ધોરણો જાળવી રાખવાની શરતે, તદનુસારની નોટરાઈઝ બાહેધરી લઈ, નિયમિત કરવા અંગેની આનુષંગિક કાર્યવાહી કરવાની રહે.		
૭૧	અગાઉના ગુડા એક્ટ/ ગુડા-૨૦૧૧ અંતર્ગત રેગ્યુલરાઈઝ કરાયા બાદ ફરીથી વાયોલેશન કરેલ હોય તેવા બાંધકામો નિયમિત થઈ શકે?	હા, પરંતુ સી.જી.ડી.સી.આર.ની પાકિંગની જોગવાઈઓ તથા ગુડા-૨૦૨૩ની જોગવાઈઓ જળવાતી હોય તેવા બાંધકામ નિયમિત કરી શકાશે	
અન્ય			
૭૨	ગુડા એક્ટ-૨૦૨૩ની જોગવાઈ ૮(૨)(ખ) મુજબ બિનરહેણાંકના બાંધકામને નિયમિત કરવાના કિસ્સામાં મહત્તમ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.ના ૫૦% સુધી બાંધકામ નિયમિત કરી શકાય. આવા કિસ્સામાં એફ.એસ.આઈ., મહત્તમ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નાં ૫૦% ગણવાની થાય કે ૧૫૦% ગણી બાંધકામ નિયમિત કરવાની કાર્યવાહી કરવાની થાય?	ગુડા એક્ટ-૨૦૨૩ની જોગવાઈ ૮(૨)(બ) મુજબ રહેણાંક ઉપયોગ સિવાયના અન્ય ઉપયોગમાં એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવી હોય, તે કિસ્સામાં સી.જી.ડી.સી.આર.-૨૦૧૭ મુજબ મહત્તમ પરવાનગીપાત્ર F.S.I.ના ૫૦% સુધીનું, બિન-અધિકૃત બાંધકામ (એટલેકે મહત્તમ મળવાપાત્ર F.S.I. નાં ૧.૫(દોઢ) ગણા સુધીના અનઅધિકૃત વિકાસ સહિતના કુલ બાંધકામને) ગુડા એક્ટ-૨૦૨૩ની જોગવાઈઓને આધિન નિયમિત કરી શકાય.	
૭૩	ગુડા-૨૦૧૧ના કાયદા હેઠળ નામંજૂર થયેલ અરજીઓ સંદર્ભેના અપીલના હુકમો હાલમાં મળે છે. જેમાં અપીલ સંબંધે નિર્ણયો જણાવવામાં આવે છે તથા ફરી ચકાસણી અર્થે મહાનગરપાલિકાને રીફરબેક કરવામાં આવે છે, જે સંદર્ભે ગુડા એક્ટ-૨૦૧૧ અન્વયે આવી અરજીઓ અંગે હાલમાં કોઈપણ પ્રકારનો નિર્ણય લેવો કે કેમ?	અરજદારને ગુડા-૨૦૨૩ અંતર્ગત અનઅધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા અંગે નવેસરથી અરજી કરવા જાણ કરવાની થાય.	

અ.નં.	પ્રશ્ન	પ્રત્યુત્તર	એક્ટ/ રુલ્સની જોગવાઈ/ સંદર્ભ
૭૪	જંત્રી કઈ ગણવાની રહેશે?	ગુડા-૨૦૨૩ હેઠળ બનાવવામાં આવેલ ગુડા રુલ્સ-૨૦૨૨ના રુલ નં.૨(iii) મુજબ, ગુડા નોટીફિકેશનની તારીખે (i.e.17/10/2022) અમલી હોય તેવા રેવન્યુ ડીપાર્ટમેન્ટ દ્વારા જાહેર કરેલ એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ્સ ઓફ રેટ્સ/જંત્રી ના દર લાગુ પાડવાનો રહે.	
૭૫	કેટલાક કિસ્સાઓમાં જે-તે સમયના અમલી જી.ડી.સી.આર. તથા ફાયર એક્ટ મુજબ ૧૬.૫૦ મી સુધીની હાઇટ ધરાવતા બિલ્ડીંગોમાં FIRE પ્રોવીઝન કરાવવાનું થતું ન હતું. હાલમાં આવા ફ્લેટ પ્રકારનાં હયાત બાંધકામોની હાઈટ ૧૬.૫૦ મી. થી વધતી હોય તેવા કિસ્સામાં, FIRE NOC/ Fire ખાતાના અભિપ્રાયનો આગ્રહ રાખવો કે કેમ?	જે-તે સમયે પ્રવર્તમાન જી.ડી.સી.આર./ બિલ્ડીંગ બાયલોઝની જોગવાઈ મુજબ બાંધકામની (૧૫ મી. ઊંચાઈ + ૨.૮ મી. હોલો પ્લીન્થ = ૧૭.૮૦ મી.) ૧૭.૮૦ મી. જેટલી ઊંચાઈ સુધી, ફાયર પ્રોવીઝન કરવાનું થતું ન હતું, તે સમયે મંજૂર થયેલ બાંધકામનાં કિસ્સામાં થયેલ બિન-અધિકૃત વધારાનું બાંધકામ ગુડા અંતર્ગત નિયમિત કરવા માટે અરજી કરવામાં આવેલ હોય તેવા બાંધકામ સંદર્ભે સદર ઊંચાઈની મર્યાદામાં બિન-અધિકૃત બાંધકામ સહિત સદર બાંધકામની કુલ ઊંચાઈ ૧૭.૮૦ મી. થી વધતી હોય નહિ તેવા કિસ્સામાં ફાયર-પ્રોટેક્શન સિસ્ટમ(અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, સ્પ્રીન્કલર, ફાયર હાયડ્રન્ટ સીસ્ટમ, પંપ)ની ફરજ પાડવા સિવાય મિનિમમ ફાયર સેફ્ટી રિક્વાયરમેન્ટ (Fire Extinguisher વિગેરે, ની જોગવાઈ સાથે) ફાયર વિભાગનો અભિપ્રાય મેળવી નિયમિત કરવા અંગેની આનુસંગિક કાર્યવાહી હાથ ધરી શકાય.	
૭૬	એગ્રીકલચરલ ઝોન કે / રહેણાંક ઝોન-૩(આર-૩) લેન્ડ યુઝ ઝોનમાં આવેલ પ્લોટમાં અગાઉનાં જી.ડી.સી.આર. મુજબ હયાત ગામતળ/હયાત ગામ તળાવની હદથી, ૨૦૦ મી. ની હદ મર્યાદા(NATURAL GROWTH OF VILLAGE) ૧.૨ એફ.એસ.આઈ. ના ધોરણે R2 મુજબ મુજબ અગાઉ બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી અપાયેલ છે, જે પ્લોટ હાલમાં વિકાસ નકશા મુજબ એગ્રીકલચરલ ઝોન કે / રહેણાંક ઝોન-૩(આર-૩) લેન્ડ યુઝ ઝોનમાં આવેલ હોઈ (એફ.એસ.આઈ. ૧ થી ઓછી મળવાપાત્ર હોઈ) તેમાં થયેલ બિન પરવાનગીનું બાંધકામ નિયમિત થઈ શકે?	જે-તે સમયે પ્રવર્તમાન જી.ડી.સી.આર./ બિલ્ડીંગ બાયલોઝની જોગવાઈ અનુસાર હયાત ગામતળ/ હયાત ગામતળાવની હદથી ૨૦૦ મી. ની હદ મર્યાદામાં(NATURAL GROWTH OF VILLAGE) બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ હોય, તેવા બાંધકામમાં વધારાનું અન-અધિકૃત બાંધકામ મંજૂર કરવા ગુડા અંતર્ગત અરજી કરવામાં આવી હોય, તેવા કિસ્સામાં મંજૂર થયા સમયના પ્રવર્તમાન જી.ડી.સી.આર./ બિલ્ડીંગ બાયલોઝની જોગવાઈ મુજબ મળવાપાત્ર બાંધકામની ઊંચાઈ, એફ.એસ.આઈ. વિગેરે જોગવાઈની મર્યાદામાં બિન-અધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા અંગેની આનુસંગિક કાર્યવાહી હાથ ધરી શકાય.	
૭૭	બેઝ ઝોન જનરલ એગ્રીકલચરલ ઝોન-૧ પર આવેલ ઓવરલે રેસીડેન્સીયલ અફોર્ડેબલ હાઉસીંગ(RAH) ઝોનમાં એજ્યુકેશનલ ઉપયોગના બિન-અધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા માટે આવેલ અરજીમાં એફ.એસ.આઈ. તથા ગ્રાઉન્ડ કવરેજ કેટલું મળવાપાત્ર બને?/જનરલ એગ્રીકલચરલ ઝોન-૧ માં એજ્યુકેશનલ ઉપયોગ માટે મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૦.૪૫ તથા ગ્રાઉન્ડ કવરેજ ૧૫% છે. ઓવરલે રેસીડેન્સીયલ અફોર્ડેબલ હાઉસીંગ(RAH) માં RAH ઉપયોગ માટે બેઝ એફ.એસ.આઈ. ૧.૮ તથા ચાજેબલ એફ.એસ.આઈ. ૦.૯ મળી કુલ ૨.૭ એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર છે, જે એફ.એસ.આઈ. ૧ કરતાં વધુ છે. તો બેઝ ઝોન જનરલ એગ્રીકલચરલ ઝોન-૧ પર આવેલ ઓવરલે રેસીડેન્સીયલ અફોર્ડેબલ હાઉસીંગ(RAH) ઝોન માં એજ્યુકેશનલ ઉપયોગ માટે ગુડા અંતર્ગત નિયમિત કરાવવા કાર્યવાહી કરી શકાય? તે માટે એફ.એસ.આઈ. તથા ગ્રાઉન્ડ કવરેજ RAH ના ધોરણે મળવાપાત્ર બને?	બેઝ ઝોન જનરલ એગ્રીકલચરલ ઝોન-૧ પર આવેલ ઓવરલે રેસીડેન્સીયલ અફોર્ડેબલ હાઉસીંગ(RAH) ઝોનમાં એજ્યુકેશનલ ઉપયોગનું બિન-અધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરાવવા અરજી કરવામાં આવી હોય તેવા કિસ્સામાં, ઓવરલે ઝોન રેસીડેન્સીયલ અફોર્ડેબલ હાઉસીંગ(RAH)ની એફ.એસ.આઈ. ૧ કરતાં વધુ હોઈ, ફક્ત શૈક્ષણિક હેતુ માટે બેઝ ઝોન જનરલ એગ્રીકલચરલ ઝોન-૧ માં એજ્યુકેશનલ ઉપયોગ માટેની બેઝ ઝોનની (રેસીડેન્સીયલ અફોર્ડેબલ હાઉસીંગ(RAH) મુજબ નહિ, પરંતુ બેઝ ઝોન મુજબ) એફ.એસ.આઈ. અને ગ્રાઉન્ડ કવરેજની મર્યાદામાં, એજ્યુકેશનલ ઉપયોગ માટે બિન-અધિકૃત બાંધકામ નિયમિત કરવા અંગેની આનુસંગિક કાર્યવાહી હાથ ધરી શકાય.	
૭૮	રેસીડેન્સીયલ ઝોન-૩ (R3) ઝોનમાં ગુડા અંતર્ગત એજ્યુકેશનલ ઉપયોગ માટે બાંધકામ નિયમિત કરાવવા માટે અરજી આવ્યેથી કેટલી એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર બને(રેસીડેન્સીયલ ઝોન-૩ (R3) બેઝ એફ.એસ.આઈ ૦.૩ તથા એજ્યુકેશનલ ઉપયોગ માટે મળવાપાત્ર ચાજેબલ એફ.એસ.આઈ. ૦.૯ મળી કુલ મંજૂરીપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૦.૩+૦.૯=૧.૨ છે, જે એફ.એસ.આઈ. ૧ કરતાં વધુ હોઈ રેસીડેન્સીયલ ઝોન-૩ (R3) ઝોનમાં એજ્યુકેશનલ ઉપયોગ માટે ગુડા અંતર્ગત નિયમિત કરાવવા કાર્યવાહી કરી શકાય? તે માટે રેસીડેન્સીયલ ઝોન-૩ (R3) ઝોનમાં કુલ મંજૂરીપાત્ર ૧.૨ એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર બને?)	શૈક્ષણિક ઉપયોગ હોઈ, રેસીડેન્સીયલ ઝોન-૩ (R3)ની બેઝ એફ.એસ.આઈ ૦.૩ તથા એજ્યુકેશનલ ઉપયોગ માટે મળવાપાત્ર ચાજેબલ એફ.એસ.આઈ. ૦.૯ મળી કુલ મંજૂરીપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૦.૩+૦.૯ ચાજેબલ = ૧.૨ છે, જે ૧ એફ.એસ.આઈ. કરતાં વધુ હોઈ રેસીડેન્સીયલ ઝોન-૩ (R3) ઝોનમાં એજ્યુકેશનલ ઉપયોગ માટે ગુડા અંતર્ગત બાંધકામ નિયમિત કરવા અરજી કરવામાં આવી હોય તેવા કિસ્સામાં, રેસીડેન્સીયલ ઝોન-૩ (R3)માં એજ્યુકેશનલ ઉપયોગ માટેની મળવાપાત્ર(૦.૩+૦.૯ ચાજેબલ = ૧.૨) એફ.એસ.આઈ.ની મર્યાદામાં ફક્ત શૈક્ષણિક હેતુ માટે બાંધકામ નિયમિત કરવા અંગેની આનુસંગિક કાર્યવાહી હાથ ધરી શકાય.	