



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-04072026-274073
CG-DL-E-04072026-274073

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 14]
No. 14]

नई दिल्ली, शुक्रवार, जुलाई 3, 2026/आषाढ 12, 1948
NEW DELHI, FRIDAY, JULY 3, 2026/ASHADHA 12, 1948

रक्षा मंत्रालय
अधिसूचना

नई दिल्ली, 3 जुलाई, 2026

का.नि.आ. 14(अ).—जलापहाड़ छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे छावनी बोर्ड, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 251 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और 16 अगस्त, 1991 की अधिसूचना संख्या 34/III/107/C को अधिक्रमित करते हुए, सिवाय उन कार्यों के जो ऐसे अधिक्रमण से पहले किए गए या नहीं किए गए, जारी करने का प्रस्ताव करता है; जलापहाड़ छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का यह प्रारूप, इससे प्रभावित होने की संभावना वाली जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है; साथ ही, यह सूचना दी जाती है कि उक्त प्रारूप उप-विधियों पर उस तारीख से तीस दिनों की अवधि समाप्त होने पर या उसके पश्चात् विचार किया जाएगा, जिस तारीख को इन उप-विधियों को अंतर्विष्ट करने वाली भारत के राजपत्र की प्रतियां जनता के लिए उपलब्ध कराई जाती हैं; और उक्त प्रारूप उप-विधियां, छावनी बोर्ड, जलापहाड़ के कार्यालय में और वेबसाइट <https://Jalapahar.cantt.gov.in/> पर भी उपलब्ध हैं।

कोई भी व्यक्ति जो प्रारूप उप-विधियों में अंतर्विष्ट प्रस्तावों पर कोई आपत्ति या सुझाव देना चाहता है, वह छावनी बोर्ड के विचारार्थ, विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर, छावनी बोर्ड, जलापहाड़ को या ईमेल पते : ceojalap-stats@nic.in पर लिखित रूप में भेज सकता है।

[फा. सं. JCB/34/A/VIII/47/C]

कुनाल रोहिला, भा.र.सं.से., मुख्य अधिशासी अधिकारी

जलापहाड़ छावनी प्रारूप भवन उप-विधियां, 2026

अध्याय - 1

साधारण

1. **संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और विस्तार.**—(1) इन उप-विधियों का संक्षिप्त नाम जलापहाड़ छावनी भवन उप-विधियां, 2026 है।
 - (2) ये, केन्द्रीय सरकार द्वारा राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगी।
 - (3) ये उप-विधियां, जलापहाड़ छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगी।
2. **परिभाषाएँ.** – इन उप-विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:
 - (1) "अधिनियम" (Act) से छावनी अधिनियम, 2006 अभिप्रेत है, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया गया है;
 - (2) "पहुँच" (Access) से अभिप्रेत है किसी भूखण्ड या भवन तक स्पष्ट पहुँच;
 - (3) "सहायक भवन" (Accessory Building) से अभिप्रेत किसी भूखण्ड पर स्थित मुख्य भवन से अलग एक भवन है जिसमें सहायक उपयोग के लिए एक या एक से अधिक कमरे हों, जैसे नौकरों के रहने के लिए क्वार्टर, गेराज, भंडार कक्ष आदि;
 - (4) "भवन में जोड़" (Addition to a building) से भवन के आयतनी (cubic) विस्तार में वृद्धि अभिप्रेत है;
 - (5) "एयर-कंडीशनिंग" (Air-Conditioning) से अभिप्रेत हवा के उपचार की प्रक्रिया है, ताकि वातानुकूलित स्थान की आवश्यकता को पूरा करने के लिए इसके तापमान, आर्द्रता, स्वच्छता और वितरण को एक साथ नियंत्रित किया जा सके;
 - (6) "भवन में परिवर्तन" (Alteration of a building) से अभिप्रेत है, -
 - (क) ऐसे भवन में किसी कमरे का उप-विभाजन इस प्रकार करना कि वह दो या अधिक पृथक कमरों में परिवर्तित हो जाए, अथवा -
 - (ख) ऐसे भवन में दो या अधिक कमरों में ऐसा परिवर्तन करना जिससे किसी एक या अधिक कमरे के आयतनी विस्तार में वृद्धि या कमी हो जाए,
 - (ग) ऐसे भवन में किसी मार्ग या स्थान को एक या अधिक कमरों में परिवर्तित करना;
 - (7) "अपार्टमेंट" (Apartment) से अभिप्रेत है—चाहे इसे ब्लॉक, चैंबर, आवास इकाई, फ्लैट, ऑफिस, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, सुइट, टेनमेंट, यूनिट या किसी अन्य नाम से पुकारा जाए—किसी भी अचल संपत्ति का एक अलग और आत्मनिर्भर हिस्सा; जिसमें एक या अधिक कमरे या बंद जगहें शामिल हैं, जो किसी भवन में या ज़मीन के किसी प्लॉट पर, एक या अधिक मंज़िलों पर या उसके किसी हिस्से में स्थित हों; और जिसका उपयोग या तो किसी आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए (जैसे कि निवास, ऑफिस, दुकान, शोरूम या गोदाम के रूप में), या किसी व्यवसाय, पेशा, वृत्ति या व्यापार को चलाने के लिए, या ऊपर बताए गए उद्देश्यों के सहायक किसी अन्य प्रकार के उपयोग के लिए किया जाता हो या किया जाना प्रस्तावित हो;

- (8) "परिशिष्ट" (Appendix) से अभिप्रेत है इन उप-विधियों के परिशिष्ट;
- (9) "आवेदन" (Application) से ऐसा आवेदन अभिप्रेत है जो उस प्ररूप में किया गया हो जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए;
- (10) "आवेदक" (Applicant) से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास सरकारी भूमि पर विधिक रूप से वैध अधिभोग अधिकार हो और जो कोई भवन निर्मित करने/ पुनः निर्मित करने अथवा भवन में कोई जोड़ /परिवर्तन करने का आशय रखता है;
- (11) "अनुमोदित" (approved) से सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान की गई वह स्वीकृति अभिप्रेत है, जैसा कि अधिनियम के अधीन विहित है;
- (12) "वास्तुकार" (Architect) से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसके पास वास्तुकार अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार, भारतीय वास्तुकला परिषद (Council of Architecture, India) के साथ वैध पंजीकरण हो;
- (13) "बालकनी" से एक क्षैतिज उभार (projection) अभिप्रेत है, जिसमें बैठने के स्थान के रूप में उपयोग हेतु एक रेलिंग, बाड़ या मुंडेर सम्मिलित हो;
- (14) "बाधा-मुक्त" (Barrier free) से ऐसा बाधा-मुक्त वातावरण अभिप्रेत है जो दिव्यांग व्यक्तियों को सुरक्षित एवं स्वतंत्र रूप से आवागमन करने तथा निर्मित परिवेश के भीतर उपलब्ध सुविधाओं का उपयोग करने में सक्षम बनाता हो;
- (15) "तहखाना (Basement)" से भवन का सबसे निचला तल अभिप्रेत है, जो भू-स्तर से नीचे अथवा आंशिक रूप से नीचे हो या भू-स्तर से सटा हुआ हो;
- (16) "बोर्ड" (Board) से छावनी अधिनियम, 2006 के अधीन गठित छावनी बोर्ड अभिप्रेत है;
- (17) "निर्मित क्षेत्र" (Built Up area) से वह क्षेत्र अभिप्रेत है जो किसी भवन के सभी तलों पर, जिसमें कैंटिलीवर वाला भाग और यदि कोई हो तो मेज़ानाइन तल भी शामिल हैं, भवन द्वारा घेरा गया हो; परंतु इसमें वे क्षेत्र शामिल नहीं हैं जिन्हें इन विनियमों के अंतर्गत फ्लोर स्पेस इंडेक्स (F.S.I) की गणना से विशेष रूप से छूट दी गई है।
- (18) "भवन" से कोई घर, बाहरी कमरा (outhouse), अस्तबल, शौचालय, शेड, झोपड़ी अथवा अन्य छत वाली संरचना चाहे वह चिनाई, ईट, लकड़ी, मिट्टी, धातु अथवा किसी अन्य सामग्री से निर्मित हो - तथा उसका कोई भी भाग अभिप्रेत है और; इसमें एक कुआँ तथा सीमा दीवार के अतिरिक्त कोई अन्य दीवार भी सम्मिलित है, किन्तु इसमें तम्बू अथवा अन्य चल एवं अस्थायी आश्रय सम्मिलित नहीं है;
- (19) "भवन की ऊँचाई" (Building Height) से वह ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है, जिसे समतल छत के मामले में, आस-पास की सड़क की मध्य रेखा के औसत स्तर से लेकर सड़क की दीवार से सटे भवन के सबसे ऊँचे बिंदु तक मापा जाता है; ढलान वाली छतों के मामले में, उस बिंदु तक जहाँ बाहरी दीवार की बाहरी सतह, ढलान वाली छत की तैयार सतह को काटती है; और सड़क की ओर मुख वाले गेबल के मामले में, छज्जे के स्तर और शिखर के बीच का मध्य बिंदु। वास्तुशिल्प विशेषताएँ, चिमनियाँ, पानी की टंकियाँ और अन्य सजावटी विशेषताएँ, जो मानव निवास के लिए आशयित नहीं हैं और सजावट के अलावा कोई अन्य कार्य नहीं करती हैं, ऊँचाई मापने के प्रयोजन से बाहर रखी जाएँगी; और यदि भवन किसी सड़क से सटा हुआ नहीं है, तो ऊँचाई भवन के चारों ओर और उससे सटे ज़मीन के औसत स्तर के ऊपर मापी जाएगी;

- (20) "भवन रेखा" से वह रेखा अभिप्रेत है, जहां तक किसी सड़क, सड़क के विस्तार, या भविष्य की किसी सड़क से सटे भवन का प्लिनथ (नींव का चबूतरा) विधिपूर्ण रूप से बढ़ाया जा सकता है; और इसमें किसी भी योजना में विहित (यदि कोई हो) रेखा भी सम्मिलित है;
- (21) "भवन आवरण" से वह क्षैतिज स्थानिक सीमा अभिप्रेत है, जहाँ तक किसी भूखंड पर भवन निर्माण की अनुमति दी जा सकती है; जो उप-नियमों में विहित स्पष्ट सेटबैक (पीछे हटने की दूरी) से अधिक नहीं होगी;
- (22) "बंगला क्षेत्र" से अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर का वह क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें 'ओल्ड ग्रांट' (पुरानी अनुदान) या पट्टे पर दिए गए बंगले स्थित हैं; इसमें निजी स्वामित्व वाली संपत्तियाँ सम्मिलित नहीं हैं।
- (23) "केबिन" से गैर-भार वहन करने वाले, गैर-चिनाई वाले विभाजनों से निर्मित गैर-आवासीय बाड़े अभिप्रेत है;
- (24) "कैनोपी" (Canopy) का अर्थ है एक ऊपरी छत या कोई ऐसी संरचना जिसके ऊपर कपड़े या धातु की कोई कवरिंग लगी हो, जो धूप, ओले, बर्फ और बारिश जैसे मौसम की स्थितियों से छाया या आश्रय प्रदान करने में सक्षम हो। कैनोपी एक तंबू भी हो सकती है, जिसमें सामान्यतः फर्श नहीं होता;
- (25) "छत की ऊँचाई" से तैयार फर्श और छत के बीच की ऊर्ध्वाधर सीधी दूरी अभिप्रेत है;
- (26) "केन्द्रीय सरकार" (Central Government) से इन उप-विधियों के प्रयोजनों के लिए रक्षा मंत्रालय, संघ सरकार अभिप्रेत है;
- (27) "चिमनी" (Chimney) से एक सीधी खड़ी नली (shaft) अभिप्रेत है, जिसमें एक या एक से अधिक धुँ की नलियाँ (flues) समाहित हों और जो उन्हें घेरे हुए हो;
- (28) "छज्जा" (Chajja) से एक ढलान वाला या क्षैतिज संरचनात्मक उभार अभिप्रेत है, जो आमतौर पर बाहरी दीवारों पर बने द्वारों के ऊपर लगाया जाता है, ताकि धूप और बारिश से बचाव हो सके और साथ ही भवन को एक सुंदर वास्तुशिल्पीय रूप भी मिल सके;
- (29) "सिविल इंजीनियर" (Civil Engineer) से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय, जिसे भारत सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित किया गया हो, अथवा जो 'इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया)' के सिविल इंजीनियरिंग प्रभाग का सदस्य हो, और जो अनुमोदित नक्शों तथा डिज़ाइन के अनुसार भवन निर्माण कार्यों का पर्यवेक्षण करने में सक्षम हो;
- (30) "नागरिक क्षेत्र" (Civil Area) से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसे अधिनियम की धारा 46 की उपधारा (1) के अधीन केन्द्रीय सरकार द्वारा नागरिक क्षेत्र घोषित किया गया हो;
- (31) "सक्षम प्राधिकारी" (Competent Authority) से वह प्राधिकारी अभिप्रेत है, जिसे छावनी अधिनियम, 2006 के अध्याय 10 के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार भवन योजना को मंजूरी देने का प्राधिकार हो;
- (32) "वाणिज्यिक भवन" (Commercial Building) का अर्थ है कोई ऐसा भवन जिसका उपयोग, निर्माण या अनुकूलन इस प्रकार किया गया हो कि उसका पूरा या उसका कोई बड़ा हिस्सा वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल किया जा सके;
- (33) "ज्वलनशील सामग्री" (Combustible Material) से कोई भी ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो, यदि दहनशीलता (जलने की

क्षमता) की जाँच के दौरान—उत्तम कार्य-प्रणाली (good practice) के अनुसार—जल उठती हो या आग की तीव्रता को बढ़ाती हो;

- (34) "कोने का प्लॉट या स्थल" (Corner Plot or Site) से कोई ऐसा प्लॉट या स्थल अभिप्रेत है, जो दो या दो से अधिक आपस में मिलती हुई सड़कों के मिलन-बिन्दु पर स्थित हो और जिनका मुख उन सड़कों की ओर हो;
- (35) "आंगन" (Courtyard) से आकाश के नीचे स्थित कोई ऐसा खुला स्थान अभिप्रेत है जो दीवारों या रेलिंग द्वारा पूरी तरह अथवा आंशिक रूप से घिरा हुआ हो, और जो भूतल (Ground Floor) के स्तर पर स्थित हो;
- (36) "घिरे हुए क्षेत्र" (Covered Area) से वह ज़मीनी क्षेत्र अभिप्रेत है जो प्लिंथ लेवल के ठीक ऊपर बनी बिल्डिंग ने घेरा हुआ है, लेकिन इसमें निम्नलिखित द्वारा घेरा गया क्षेत्र सम्मिलित नहीं है:

(क) बगीचा, रॉकरी, कुआँ और कुएँ का ढाँचा, पौधों की नर्सरी, पानी का पूल, स्विमिंग पूल (अगर खुला हो), पेड़ के चारों ओर बना चबूतरा, पानी की टंकी, फव्वारा, खुली और बंद साइड वाली बेंच, और इसी तरह की अन्य चीज़ें;

(ख) ड्रेनेज, पुलिया (culvert), नाली (conduit), कैच पिट, गली पिट, चैंबर, गटर, सेप्टिक टैंक, सोकेज पिट, और इसी तरह की अन्य चीज़ें;

(ग) कंपाउंड वॉल, गेट, कैनोपी, बिना ढकी सीढ़ियाँ, सनशेड से ढका एरिया, और इसी तरह की अन्य चीज़ें;

(घ) हर मंज़िल पर एक टॉयलेट कम बाथरूम यूनिट के लिए ज़्यादा से ज़्यादा एरिया 4.20 वर्ग मीटर होगा;

- (37) "अलमारी" (Cupboard) से घरेलू सामान या कपड़ें आदि रखने के लिए उपयोग किया जाने वाला कोई ऐसा स्थान अभिप्रेत है, जिसमें 2.50 मीटर से अनाधिक की दूरी पर बनी हुई शेल्फ या विभाजन विद्यमान हों;
- (38) "नमरोधक कोर्स" (Damp Proof Course) एक ऐसी परत होती है जिसमें पानी रोकने वाला सही मटीरियल लगा होता है जिसे ज़मीन के किसी भी हिस्से से भवन के ढाँचे में, या भवन के एक हिस्से से दूसरे हिस्से में नमी या सीलन को घुसने से रोकने के लिए बनाया जाता है;
- (39) "भंजित" (Demolished) से किसी पहले से बने हुए भवन को पूरी तरह से तोड़कर हटा देना अभिप्रेत है;
- (40) "ड्रेन" (Drain) से पाइपों की एक लाइन अभिप्रेत है, जिसमें सभी फिटिंग और उपकरण सम्मिलित होते हैं—जैसे कि मैनहोल, निरीक्षण चैंबर, ट्रेप, गली ट्रेप और तल ट्रेप जिसका इस्तेमाल किसी एक भवन, या कई भवनों, या भवनों से जुड़े आहातों (yards) से पानी निकालने के लिए किया जाता है, जो सभी एक ही परिसर (cartilage) के अंदर हों। ड्रेन में वे खुली नालियाँ भी सम्मिलित होंगी जिनका इस्तेमाल ज़मीन की सतह पर बहने वाले पानी को आगे ले जाने के लिए किया जाता है;
- (41) "जल निकास (Drainage)" से किसी भी तरल पदार्थ को, इस प्रयोजन के लिए बनाए गए किसी सिस्टम के ज़रिए, वहाँ से हटाना अभिप्रेत है;
- (42) "आवास इकाई/टेनेमेंट" (Dwelling unit/ Tenement) एक स्वतंत्र आवासीय यूनिट होती है, जिसमें रहने, खाना बनाने और साफ-सफ़ाई की ज़रूरतों के लिए अलग-अलग सुविधाएँ मौजूद होती हैं;

- (43) "बंद सीढ़ी" (Enclosed Staircase) से अग्निरोधी दीवारों और दरवाजों द्वारा भवन के शेष भाग से अलग की गई एक सीढ़ी अभिप्रेत है;
- (44) "समतुल्य कार स्थान (ईसीएस)" (Equivalent Car Space) से वह जगह अभिप्रेत है जो कोई गाड़ी घेरती है, साथ ही वह कम से कम जगह जो गाड़ी को उस जगह के अंदर लाने और बाहर निकालने के लिए जरूरी होती है, जैसा की समय समय पर यथासंशोधित "नेशनल भवन कोड" (National Building Code) में दी गई है;
- (45) "विद्यमान भवन या इस्तेमाल" (Existing Building or Use) से कोई ऐसा भवन, ढाँचा, या उसका इस्तेमाल अभिप्रेत है, जिसे सक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) द्वारा मंजूरी दी गई हो या जिसे मंजूर समझा गया हो, और जो इन उप-नियमों (Bye-Laws) के लागू होने से पहले से ही मौजूद हो;
- (46) "निकास" (Exit) से अभिप्रेत है कोई रास्ता, या किसी भवन, मंजिल या तल क्षेत्र से बाहर निकलकर सड़क तक, या किसी अन्य सुरक्षित खुली जगह तक पहुँचने का कोई माध्यम;
- (क) ऊर्ध्वाधर निकास: यह दो या दो से अधिक स्तरों के बीच ऊपर या नीचे जाने के लिए प्रयुक्त निकास का साधन है, जिसमें सीढ़ियाँ, रैंप और अग्निरोधक निकास सम्मिलित हैं;
- (ख) क्षैतिज निकास: यह अग्निरोधी दीवार या दो भवनों को जोड़ने वाले पुल के माध्यम से या उसके चारों ओर बना एक सुरक्षित द्वार है;
- (ग) बाहरी निकास: यह भवन से सार्वजनिक मार्ग या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले खुले क्षेत्र या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले एक बंद अग्निरोधी मार्ग की ओर जाने वाला निकास है;

- (47) "बाहरी दीवार" (External Wall) से अभिप्रेत है भवन की वह बाहरी दीवार, जो कोई विभाजन दीवार (partition wall) न हो, भले ही वह किसी अन्य भवन की दीवार से सटी हो; और इसका अर्थ किसी भवन के आंतरिक खुले स्थान से सटी दीवार भी है, भवन की सभी बाहरी दीवारें कम से कम 230 मिमी की ईंटों की बनी हों और उनमें उपयुक्त गार (mortar) लगा हो, या फिर रीइन्फोर्सड कंक्रीट के मामले में, संरचनात्मक डिज़ाइन (structural design) के अनुसार उनकी मोटाई उपयुक्त हो;
- (48) "फर्श" (Floor) से अभिप्रेत है किसी इमारत में तल का वह निचला भाग जिस पर सामान्यतः कोई व्यक्ति चलता है। जब तक विशेष रूप से उल्लेख न किया गया हो, सामान्य शब्द "फर्श" का अर्थ मेज़ानाइन तल नहीं होगा। तल का अनुक्रमिक क्रमांकन प्रवेश स्तर के संबंध में उसके क्रम के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। भूतल पर या उससे पूरी तरह ऊपर स्थित तलों के लिए, भवन में सबसे निचला तल जिसमें सड़क/गली से सीधा प्रवेश हो, उसे भूतल कहा जाएगा। भूतल के ऊपर के अन्य तलों को क्रम से तल 1, तल 2 के रूप में गिना जाएगा, जिसमें संख्याएँ ऊपर की ओर बढ़ती जाएँगी;
- (49) "फ्लोर एरिया रेश्यो" या "FAR" (Floor area ratio) से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कुल घिरे हुए क्षेत्र और सौ के गुणनफल को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थात:

$$FAR = \frac{\text{सभी तलों का कुल कवर्ड एरिया} \times 100}{\text{प्लॉट एरिया}}$$

- (50) "फ्लोर स्पेस इंडेक्स" या "FSI" (Floor space index) से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कुल घिरे हुए क्षेत्र को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थात:

FSI = सभी तलों का कुल कवर्ड एरिया
प्लॉट एरिया

- (51) "फ्लू (धुआंरा)" (Flue) से अभिप्रेत है एक सीमित जगह जो किसी ऐसे हीटिंग उपकरण या मशीन के चलने से पैदा होने वाले दहन के किसी भी उत्पाद को बाहर की हवा में पहुँचाने के लिए बनाई गई हो, जिसमें ठोस, तरल या गैसीय ईंधन का उपयोग होता हो;
- (52) "फुटिंग" (Footing) से अभिप्रेत है किसी दीवार या स्तंभ के आधार के नीचे ईट-कार्य, चिनाई, कंक्रीट, इस्पात अथवा भारतीय मानक संहिता (IS Code) के अनुसार अनुमेय किसी अन्य सामग्री से निर्मित ऐसी नींव इकाई, जिसका उद्देश्य संरचना के भार को अधिक क्षेत्रफल पर वितरित करना हो;
- (53) "नींव" (Foundation) से संरचना का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो सबसे निचले तल के नीचे होता है, जो ऊपरी संरचना (super structure) को सहारा देता है और ऊपरी संरचना के भार को ज़मीन तक पहुँचाता है;
- (54) "फ्रंटेज" (Frontage) से सड़क से सटे किसी स्थल के किनारे की माप अभिप्रेत है;
- (55) "सामने की खुली जगह / मार्जिन / सेटबैक" (Front Open Space / Margin / Setback) से अभिप्रेत है, पहुँच के साधन / सड़क / गली से सटी हुई प्लॉट की सीमा रेखा और भवन लाइन के बीच की दूरी। अगर कोई प्लॉट दो या उससे ज़्यादा पहुँच के साधनों, सड़कों / गलियों के सामने है, तो उस प्लॉट को उन सभी पहुँच के साधनों / सड़कों / गलियों के सामने माना जाएगा;
- (56) "गैलरी" (Gallery) से अभिप्रेत है एक बीच का तल या प्लेटफॉर्म जो किसी ऑडिटोरियम या हॉल की दीवार से बाहर की ओर निकला होता है, और जो अतिरिक्त फ्लोर, बैठने की अतिरिक्त जगह आदि देता है;
- (57) "निजी गैरेज" (Garage Private) से अभिप्रेत है एक ऐसी इमारत जिसे मोटर कार या अन्य वाहनों की पार्किंग के लिए डिज़ाइन किया गया हो या उपयोग किया जाता हो;
- (58) "ग्राउंड कवरेज" (Ground Coverage) से अभिप्रेत है वह भागफल जो प्रतिशत के रूप में प्राप्त होता है, जब भूतल के प्लिंथ एरियाको प्लॉट एरिया से भाग दिया जाता है, अर्थात:

$$\text{ग्राउंड कवरेज} = \frac{\text{ग्राउंड तल का प्लिंथ एरिया} \times 100}{\text{प्लॉट एरिया}}$$

- (59) "ग्राउंड लेवल" (Ground level) से साइट की ज़मीन को काटकर या समतल करके तैयार की गई वह अंतिम सतह अभिप्रेत है, जहाँ से इमारत का निर्माण शुरू होता है;
- (60) "ग्रुप हाउसिंग/समूह आवास" (Group Housing) से एक से ज़्यादा आवास इकाइयों वाला आवास अभिप्रेत है, जहाँ ज़मीन का स्वामित्व संयुक्त रूप से होता है, जैसा कि सहकारी समितियों या स्थानीय प्राधिकरणों, आवास बोर्ड या प्रॉपर्टी डेवलपर्स जैसी सार्वजनिक एजेंसियों के मामले में होता है। इसका निर्माण एक ही एजेंसी द्वारा किया जाता है, लेकिन इसमें ऐसी संपत्तियां सम्मिलित नहीं हैं जिनका संयुक्त स्वामित्व परिवार के सदस्यों के पास हो; इसमें निम्नलिखित सभी या कोई भी सम्मिलित हो सकता है: (क) एक रहने की यूनिट, (ख) मनोरंजन और हवा-रोशनी के लिए तय खुली जगहें, (ग) सड़कें, रास्ते, सीवर, नालियाँ, पानी की आपूर्ति और उससे जुड़ी अन्य व्यवस्थाएँ, सड़कों पर रोशनी की व्यवस्था

और अन्य सुविधाएँ, (घ) खरीदारी के लिए सुविधाजनक जगह, स्कूल, सामुदायिक हॉल या आम इस्तेमाल के लिए अन्य सुविधाएँ;

- (61) "रहने लायक कमरा" (Habitable Room) से ऐसा कमरा अभिप्रेत है जिसमें एक या ज़्यादा लोग पढ़ाई, रहने, सोने, खाने के लिए रहते हो या जिसे इसी लिए डिजाइन किया गया हो। यदि रसोई/किचन लिविंग रूम का हिस्सा हो तो उसे भी इसमें शामिल किया जाता है, लेकिन इसमें बाथरूम, टॉयलेट, कपड़े धोने की जगह, खाना परोसने और सामान रखने की पेंटी, गलियारे, तहखाने, अटारी और दूसरी ऐसी जगहें शामिल नहीं हैं जिनका इस्तेमाल अक्सर या लंबे समय तक नहीं किया जाता;
- (62) "कमरे की ऊँचाई" (Height of a Room) से तैयार फर्श की सतह से लेकर तैयार छत/स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है;
- (63) "आंतरिक दीवार" (Internal Wall) से किसी इमारत के अंदर कीभी स विभाजन दीवारें अभिप्रेत है, सिवाय उन दीवारों के जो बाहर या अंदर की खुली जगहों से सटी हों। जब आन्तरिक दीवारें ईंटों से बनाई जाती हैं, तो वे सही मसाले में कम से कम 115 मिमी ईंटों की होनी चाहिए; दूसरी बिना वज़न वाली विभाजन दीवारें भी सही मोटाई की होनी चाहिए;
- (64) "लॉफ्ट" (Loft) से दो मुख्य फ़र्शों के बीच का एक फ़र्श अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 1.50 मीटर से अधिक नहीं होती; और जिसे सामान रखने के प्रयोजन से बनाया या इस्तेमाल किया जा सकता है;
- (65) "सीमांत दूरी / बगल और पीछे की ओर का खुला स्थान" (Marginal Distance / Side and Rear Marginal Open Space) से भवन के प्लॉट की सीमा और भवन-रेखा के बीच, संबंधित दिशाओं में, आकाश के नीचे खुला छोड़ा जाना आवश्यक न्यूनतम स्थान से अभिप्रेत है;
- (66) "सामग्री परिवर्तन" (Material Alteration) से किसी भी मौजूदा इमारत में इस्तेमाल होने वाली निर्माण सामग्री में किया गया कोई भी बदलाव अभिप्रेत है;
- (67) "चिनाई" (Masonry) का अभिप्रेत है निर्माण का वह तरीका जिसमें ईंट, पत्थर, टाइल, कंक्रीट ब्लॉक, जिप्सम या इसी तरह दूसरी निर्माण सामग्री की यूनिट्स या इन यूनिट्स के मेल को मसाले में जमाकर, एक-दूसरे से जोड़कर और सेट करके इस्तेमाल किया जाता है;
- (68) "मेजेनाइन फ़्लोर" (Mezzanine Floor) से जमीन के फर्श के ऊपर दो फ़र्शों के स्तरों के बीच का एक बीच का फर्श अभिप्रेत है, जिसका कम से कम एक किनारा नीचे के स्थान/ फर्श का अभिन्न अंग होना चाहिए;
- (69) "मुम्टी" (Mumty) से सीढ़ियों और उनकी लैंडिंग के ऊपर छत वाली एक संरचना अभिप्रेत है, जिसे सिर्फ़ सीढ़ियों को मौसम से बचाने के मकसद से बनाया जाता है और यह मनुष्यों के रहने के लिए नहीं होती;
- (70) "अज्वलनशील" (Non-Combustible) से ऐसी सामग्री अभिप्रेत है, जो जलती नहीं है या आग लगने पर उसमें और गर्मी नहीं होती, जब उसकी ज्वलनशीलता की जाँच अच्छे मानकों के अनुसार की जाती है;
- (71) "अधिभोग" (Occupancy) से भवन के कार्य या उपयोग अभिप्रेत है;
- (72) "पैरापेट" (Parapet) से छत या फर्श के किनारे बनी एक नीची दीवार अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 1.2 मीटर से अधिक न हो;

- (73) "पार्किंग स्थान" (Parking Space) से एक घिरा हुआ या खुला क्षेत्र अभिप्रेत है, जो वाहन पार्क करने के लिए आकार में पर्याप्त हो, और जिसके साथ एक ड्राइव-वे (वाहन मार्ग) भी हो जो पार्किंग स्थान को किसी सड़क या गली से जोड़ता हो, तथा जो वाहनों के आने-जाने (प्रवेश और निकास) के लिए उपलब्ध कराया गया हो;
- (74) "विभाजन" (Partition) से अभिप्रेत है एक आंतरिक, भार-रहित (non-load bearing) दीवार, जिसकी ऊँचाई एक मंज़िल या मंज़िल के किसी भाग के बराबर हो;
- (75) "पैवेलियन" (Pavilion) से एक लचीला वास्तुशिल्पीय खुला स्थान अभिप्रेत है, जो लोगों को अंदर आने और उसमें समय बिताने के लिए आमंत्रित करता है। यह अस्थायी या स्थायी हो सकता है, और यहाँ तक कि इसका स्वरूप और कार्य भी बदल सकता है। एक पैवेलियन का उपयोग आश्रय स्थल बैठने की जगह, मिलने की जगह, कैफ़े, थिएटर, या लेक्चर, इवेंट, प्रदर्शनी, खेल, नाटक, आराम और काम वगैरह के लिए किया जा सकता है;
- (76) "खंभा" (Pillar) से लकड़ी, पत्थर, ईंट, आर सी सी या धातु का खंभा अभिप्रेत है, और इसमें सभी कॉलम या सीधे खड़े खंभे या सहारे, स्टीचियन (स्टील के ढांचे) और कॉलम या स्टीचियन का ऐसा समूह शामिल है जो ठीक से रिबेट, वेल्ड या बोल्ट से एक साथ जोड़ा गया हो;
- (77) "प्लिंथ" (Plinth) से किसी ढांचे का वह हिस्सा अभिप्रेत है, जो आस-पास की ज़मीन की सतह और ज़मीन के ठीक ऊपर बने फ़र्श की सतह के बीच होता है;
- (78) "पोर्च या पोर्टिको" (Porch or Portico) से खंभों या किसी और तरह से सहारा दी गई छत वाली जगह अभिप्रेत है, जिसका इस्तेमाल किसी इमारत तक पैदल या गाड़ी से पहुँचने के लिए किया जाता है;
- (79) "सार्वजनिक भवन" (Public Building) से ऐसा भवन अभिप्रेत है, जिसका उपयोग, चाहे सामान्य रूप से हो या कभी-कभी, किसी चर्च, मंदिर, मस्जिद या किसी अन्य सार्वजनिक पूजा स्थल, धर्मशाला, कॉलेज/स्कूल, छात्रावास, थिएटर, सिनेमा, सार्वजनिक संगीत कक्ष, व्याख्यान कक्ष, पुस्तकालय, अनाथालय, या बचाव गृह, या किसी अन्य सार्वजनिक सभा स्थल के रूप में किया जाता है या किया जाना आशयित है;
- (80) "सार्वजनिक गैराज" (Public Garage) से कोई इमारत या उसका कोई हिस्सा अभिप्रेत है, जिसे निजी गैराज के अलावा किसी और मकसद से बनाया गया हो, जिसे लाभ के लिए चलाया जाता हो, और जिसे मोटर से चलने वाली या दूसरी गाड़ियों की मरम्मत, सर्विसिंग, किराए पर देने, बेचने या रखने के लिए बनाया या इस्तेमाल किया जाता हो;
- (81) "मरम्मत" (Repairs) का अभिप्राय है और इसमें ये काम शामिल हैं, जो इन उप-नियमों (Bye-Laws) की आम इमारती ज़रूरतों, ढांचे की मज़बूती और आग से सुरक्षा से जुड़े किसी भी नियम का अन्यथा उल्लंघन नहीं करते हैं;
- (क) निम्नलिखित को खड़ा करना, दोबारा खड़ा करना, जोड़ना, या बदलाव करना
- (i) कोई अंदरूनी दीवार (partition wall), जिसमें प्रॉपर्टी का बँटवारा शामिल न हो, या
- (ii) कोई मुंडेर (parapet wall), कंगनी (cornice) या छज्जा, जो जगह की तय सीमाओं (setbacks) और ज़मीन पर घेरे गए हिस्से (ground coverage area) के अंदर हो। परन्तु मुंडेर की कुल ऊँचाई 1.5 मीटर से ज़्यादा न हो और कंगनी या छज्जे की चौड़ाई 0.60 मीटर से ज़्यादा न हो;
- (ख) सीढ़ियों की मरम्मत करना;
- (ग) सफ़ेदी या पेंट करना;
- (घ) पहले से बने फ़र्श की सतह को दोबारा बनाना (Re-flooring);
- (ङ) किसी मौजूदा खराब छत की छोटी-मोटी मरम्मत और उसे दोबारा बनाना, किन्तु छत का स्वरूप और आकार न जाए;

- (च) किसी भी मंज़िल पर एयर-कंडीशनिंग, रोशनी या सजावट के प्रयोजन से फॉल्स सीलिंग लगाना;
- (छ) प्लास्टर करना और पैच वर्क (मरम्मत का काम);
- (ज) कोई अंदरूनी दरवाज़ा, खिड़की या वेंटिलेटर लगाना या बंद करना, किन्तु वह किसी दूसरी इमारत के दरवाज़े या खिड़की के ठीक सामने न खुलता हो;
- (झ) गिरी हुई ईंटों या पत्थरों को बदलना;
- (ञ) मौजूदा प्लंबिंग, सैनिटरी और दूसरी ज़रूरी सेवाओं की मरम्मत या उन्हें नया करना;
- (ट) बाउंड्री वॉल (चारदीवारी) की मरम्मत करना;
- (ठ) एयर कंडीशनर/पानी की टंकी/सोलर प्लांट/सोलर वॉटर हीटर वगैरह लगाना;
- (82) "आवासीय इमारत" (Residential Building) से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है, जिसे पूरी तरह से मनुष्यों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके हिसाब से ढाला गया हो;
- (83) "आवासीय-सह-व्यावसायिक इमारत" (Residential cum Commercial Building) से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है, जिसका एक हिस्सा मनुष्यों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो, और बाकी हिस्सा व्यावसायिक प्रयोजन के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो;
- (84) "स्वीकृत योजना" (Sanctioned plan) से, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 235 के अधीन, उप-विधियों और विनियमों के अनुसार किसी भवन के संबंध में प्रस्तुत की गई योजनाओं और विशिष्टताओं का वह समूह अभिप्रेत है, जिसे प्राधिकरण द्वारा छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 234/237/238 के अधीन सम्यक रूप से स्वीकृत किया गया हो;
- (85) "सेट बैक लाइन" (Set Back Line) से एक ऐसी रेखा अभिप्रेत है, जो आम तौर पर सड़क या गली की मध्य रेखा (center line) के समानांतर होती है, और जिसे हर मामले में बोर्ड द्वारा तय किया जाता है; इस रेखा के आगे सड़क या गली की तरफ कोई भी निर्माण नहीं किया जा सकता;
- (86) "स्थल या प्लॉट" (Site or Plot) से ज़मीन का एक ऐसा टुकड़ा या हिस्सा अभिप्रेत है, जो तय सीमाओं के अंदर घिरा हुआ हो;
- (87) "स्मोक पाइप" (Smoke Pipe) से लगभग क्षैतिज (horizontal) स्थिति में लगा एक ऐसा पाइप (flue) अभिप्रेत है, जो धातु या किसी अन्य सामग्री से बना होता है, और जिसके ज़रिए भट्टी से निकलने वाला धुआँ या जलने से पैदा हुई गैसों चिमनी तक पहुँचाई जाती हैं;
- (88) "स्टोर या दुकान" (Store or Shop) से कोई भी ऐसा स्टोर या दुकान अभिप्रेत है, जहाँ किसी भी व्यक्ति के रहने का आशय न हो;
- (89) "मंजिल" (Storey) से इमारत का वह हिस्सा अभिप्रेत है, जो किसी भी फ़र्श की सतह और उसके ठीक ऊपर वाले फ़र्श की सतह के बीच आता है; या अगर उसके ऊपर कोई फ़र्श न हो, तो किसी भी फ़र्श और उसके ठीक ऊपर वाली छत के बीच की जगह;
- (90) "स्ट्रक्चरल इंजीनियर" (Structural Engineer) से एक ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक (graduate) की डिग्री हासिल की हो—जो भारत सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित हो—या जो 'इंस्टीट्यूशन ऑफ़ इंजीनियर्स (इंडिया)' के सिविल इंजीनियरिंग डिप्लोमा का सदस्य

हो, और जिसके पास स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग के काम का अनुभव हो, जिसमें स्ट्रक्चरल डिज़ाइन और फ़्रील्ड वर्क शामिल हैं;

- (91) "सड़क" (Street) में छावनी (Cantonment) के अंदर का कोई भी रास्ता, सड़क, गली, चौक, आंगन, संकरी गली या गुज़रने की जगह शामिल है—चाहे वह मुख्य रास्ता हो या नहीं, और चाहे उस पर कोई निर्माण हुआ हो या नहीं—जिस पर आम लोगों को गुज़रने का अधिकार हो; साथ ही, किसी पुल या कॉज़वे (पुलिया) के ऊपर से गुज़रने वाली सड़क या पैदल चलने का रास्ता भी इसमें शामिल है;
- (92) "सन शेड" (Sun Shade) से कोई ढलानदार या क्षैतिज संरचनात्मक उभार (overhang) अभिप्रेत है, जो आमतौर पर किसी बाहरी दीवार पर बने द्वारों (openings) के ऊपर, धूप और वर्षा से सुरक्षा प्रदान करने के लिए लगाया जाता है;
- (93) "स्विमिंग पूल" (Swimming Pool) का अभिप्राय है कोई वेडिंग पूल, पैडलिंग पूल, या बस एक ऐसा पूल जो किसी कंटेनर में बना हो और जिसमें पानी भरा हो, जिसका इस्तेमाल तैरने या पानी से जुड़े मनोरंजन के लिए किया जाता हो। यह पूल ज़मीन के ऊपर या ज़मीन के अंदर बनाया जा सकता है, और इसे कंक्रीट, धातु, प्लास्टिक या फ़ाइबर ग्लास जैसी चीज़ों से बनाया जा सकता है;
- (94) "सटे हुए" (To Abut) से किसी सड़क, गली, खुले स्थान, भवन आदि के बिल्कुल बगल में स्थित होना अभिप्रेत है;
- (95) "निर्माण करना या पुनर्निर्माण करना" (To erect or Re-erect) से अभिप्रेत है—
 (क) किसी भी स्थल पर एक नए भवन का निर्माण करना, चाहे उस पर पहले से कोई निर्माण हुआ हो या नहीं;
 (ख) किसी ऐसे भवन का पुनर्निर्माण करना, जिसका कोई भाग गिरा दिया गया हो, जल गया हो, नष्ट हो गया हो, अथवा आँधी, वर्षा, आग, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा के कारण क्षतिग्रस्त हो गया हो; और यह पुनर्निर्माण उसी सीमा तक तथा वैसी ही विशिष्टताओं के अनुसार किया जाए जैसा कि क्षति से पहले विद्यमान था;
 (ग) एक प्रकार के उपयोग से दूसरे प्रकार के उपयोग में परिवर्तन;
 (घ) बदलाव करना; और
 (ङ) एक या अधिक मंज़िलें जोड़ना;
- (96) "कुल फर्श क्षेत्र" (Total Floor Area) से अभिप्रेत है इमारत की सभी मंज़िलों का क्षेत्रफल, जिसमें रहने लायक जगह, बेसमेंट और मेज़ानाइन फ़्लोर शामिल हैं;
- (97) "यात्रा दूरी" (Travel Distance) से अभिप्रेत है वह दूरी जो किसी व्यक्ति को बाहर निकलने के रास्ते तक पहुँचने के लिए करनी पड़ती है;
- (98) "बरामदा" (Verandah) से अभिप्रेत है एक ढका हुआ क्षेत्र जिसका कम से कम एक तरफ़ बाहर की ओर खुला हो;
- (99) "गोदाम" (Warehouse) से अभिप्रेत है कोई ऐसी इमारत, जिसका पूरा या बड़ा हिस्सा सामान रखने (चाहे वह बेचने के लिए हो या किसी और ऐसे ही प्रयोजन के लिए) के लिए इस्तेमाल किया जाता हो या इस्तेमाल करने का आशय हो; लेकिन इसमें दुकान से जुड़ा हुआ और दुकान के सही ढंग से चलने के लिए इस्तेमाल होने वाला स्टोररूम शामिल नहीं है;

- (100) "वाशिंग प्लेटफार्म" (Washing Platform) से अभिप्रेत है स्कूटर/कार वगैरह धोने और उनकी सर्विसिंग करने के लिए अधिकृत प्लेटफॉर्म;
- (101) "वाटर क्लोसेट" (Water closet) से अभिप्रेत है एक ऐसा शौचालय जिसमें पैन को पानी से फ्लश करने की व्यवस्था हो, लेकिन इसमें बाथरूम शामिल नहीं है;
- (102) "खिड़की" (Window) से अभिप्रेत है बाहर की ओर खुलने वाला कोई ऐसा रास्ता (दरवाजा छोड़कर) जो किसी अंदरूनी जगह को ज़रूरी प्राकृतिक रोशनी, हवा या दोनों पूरी तरह या आंशिक रूप से मुहैया कराता हो, और जिसका इस्तेमाल अंदर आने-जाने के रास्ते के तौर पर न किया जाता हो;
- (103) "वर्कशॉप" (Workshop) से अभिप्रेत है कोई कमरा, कमरों का समूह या इमारत, जिसमें सामान बनाया या मरम्मत किया जाता हो;
- (104) इन उप-नियमों में प्रयोग किए गए ऐसे शब्द और वाक्यांश जिनकी परिभाषा यहाँ नहीं दी गई है, किन्तु अधिनियम में दी गई है, उनका वही अर्थ होगा जो अधिनियम में उनका है;

अध्याय 2

भवन योजनाओं की मंजूरी और संबंधित दस्तावेजों की प्रक्रिया

3. **अपेक्षित भवन मंजूरी.**—कोई भी व्यक्ति किसी भी भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण, विस्तार या उसमें कोई बदलाव तब तक नहीं करेगा, और न ही किसी और से करवाएगा, जब तक कि उसने सक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) से उस काम के लिए मंजूरी न ले ली हो।
4. **भवन मंजूरी पाने की प्रक्रिया.**—(1) कोई भी आवेदक जो किसी इमारत का निर्माण या पुनर्निर्माण करना चाहता है, या किसी इमारत में कोई विस्तार या बदलाव करना चाहता है, उसे e-Chhawani पोर्टल पर अपना पंजीकरण कराना होगा और ऑनलाइन आवेदन करना होगा; आवेदन के साथ सभी ज़रूरी दस्तावेज और योजनाएं (Plans) भी संलग्न करनी होंगी, और यह आवेदन e-Chhawani पोर्टल के ज़रिए छावनी बोर्ड के पंजीकृत वास्तुकार (Architect) के माध्यम से किया जाएगा; परंतु किसी भी कारण से, यदि आवेदक के लिए e-Chhawani पोर्टल पर आवेदन करना संभव न हो, तो बोर्ड आवेदनों को जमा करने के लिए कोई वैकल्पिक प्रक्रिया निर्धारित कर सकेगा; परंतु यह और कि, केंद्रीय सरकार या महानिदेशक (Director General) समय-समय पर बोर्ड को इस प्रयोजन के लिए आवेदन जमा करने की रीति के संबंध में दिशानिर्देश जारी कर सकेंगे।

रेखा-चित्र (ड्राइंग) सफ़ेद कागज़ पर प्रिंट की जाएंगी, सफ़ेद कागज़ के एक तरफ़ काली लाइनें होंगी। आम तौर पर नोटिस के साथ दस्तावेजों के तीन सेट जमा किए जाएंगे, जिनमें से एक सेट प्लास्टिक वाले कागज़ पर होगा।

- (2) केवल वे व्यक्ति जिनके पास पट्टे (Leased) पर, पुरानी ग्रांट (Old Grant) पर या निजी ज़मीन पर कानूनी रूप से वैध कब्ज़े का अधिकार (Occupancy Rights) है, वे ही भवन योजना की मंजूरी के लिए आवेदन करने के पात्र हैं। ऐसे मामलों में जहाँ पट्टे पर दी गई ज़मीन पर पट्टे की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, या पुरानी ग्रांट वाली ज़मीन पर पुरानी ग्रांट की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, वहाँ बोर्ड को निर्माण, पुनर्निर्माण, या जोड़/बदलाव के आवेदनों को तब तक अस्वीकार या खारिज करने का अधिकार होगा, जब तक कि पट्टे या पुरानी ग्रांट की शर्तों के उल्लंघन को नियमित या माफ़ न कर दिया जाए।

- (3) जमा किए गए दस्तावेजों और योजनाओं की जाँच के बाद, आवेदक को विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) के भुगतान के लिए कैटोनमेंट बोर्ड से सूचना प्राप्त होती है।
- (4) विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) जमा करने पर, विहित समय-सीमा के भीतर स्वीकृति प्रदान कर दी जाती है।
- (5) प्लान्स को कलर करने के लिए अनुशंसित संकेतन (रिकमेंडेड नोटेशन) - साइट और बिल्डिंग प्लान को नीचे दी गई सारणी में बताए अनुसार रंगा जाएगा। जहाँ काम की चीज़ें पहचानी नहीं गई हैं, वहाँ इस्तेमाल किए गए कलरिंग नोटेशन को इंडेक्स किया जाएगा:

सारणी 1: रंग भरने के संकेत

क्रम सं.	वस्तु	साइट योजना	भवन योजना
1	कथानक पंक्तियाँ	गाढ़ा हरा	गाढ़ा हरा
2	मौजूदा सड़क	हरा	लागू नहीं
3	अनुमेय भवन लाइन	मोटी बिंदीदार हरी	लागू नहीं
4	मौजूदा कार्य रूपरेखा	हरा	हरा
5	गिराए जाने वाले काम	पीला हैच	पीला हैच
6	प्रस्तावित जोड़/परिवर्तन	लाल	लाल
7	प्रस्तावित नया कार्य	रंगा नहीं जाना चाहिए	रंगा नहीं जाना चाहिए
8	जलनिकास	लाल बिंदीदार	लाल बिंदीदार
9	जलापूर्ति	पतली बिंदीदार हरी	पतली बिंदीदार हरी

(क) आयाम (डाइमेंशन) - सभी डाइमेंशन मीट्रिक यूनिट में दिखाए जाएंगे।

(ख) आलेखन कागज (ड्राइंग शीट) का साइज़ सिर्फ़ नीचे बताया गया होगा -

सारणी 2: ड्राइंग शीट का साइज़

क्रम सं.	ड्राइंग प्रकार	ट्रिम किया गया आकार (मिमी में)
1	A-0	841X1189
2	A-1	594X841
3	A-2	420X594
4	A-3	297X420
5	A-4	210X297

5. **भवन आवेदन फीस और लागू प्रभार.**—(1) भवन आवेदन फीस: भवन योजना का आवेदन तभी वैध माना जाएगा, जब आवेदक ने बोर्ड द्वारा निर्धारित आवश्यक भवन आवेदन फीस का भुगतान कर दिया हो।

- (2) विकास प्रभार: बोर्ड द्वारा निर्धारित विकास प्रभार, श्रम उपकर (लेबर सेस) और अन्य फीस, आवेदक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन आवेदन की स्वीकृति जारी करने से पहले ऑनलाइन माध्यम से जमा करने होंगे।
- (3) यदि छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली (Rooftop Solar Installation) और वर्षा जल संचयन (Rain Water Harvesting) की योजना बनाई जाती है और उसे लागू किया जाता है, तो विकास प्रभार में प्रोत्साहन: 400 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले आवासीय, वाणिज्यिक, या किसी भी अन्य भवन के निर्माण के लिए, यदि आवेदक छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन की सुविधा का विकल्प चुनता है, तो उक्त सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन सुविधा के पूरा होने तथा इस आशय के फोटोग्राफ जमा करने के बाद, वह विकास प्रभार की वापसी (रिफंड) का पात्र होगा। विभिन्न श्रेणियों के भवनों के लिए प्रोत्साहन की राशि का निर्धारण बोर्ड द्वारा एक प्रस्ताव (Resolution) के माध्यम से किया जाएगा।
- (4) सड़क या अन्य सार्वजनिक ज़मीन पर निर्माण सामग्री का ढेर लगाना (Stacking) तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक कि मुख्य कार्यकारी अधिकारी से अनुमति न ले ली जाए; यह अनुमति प्रत्येक मामले की विशिष्ट परिस्थितियों के आधार पर और अधिनियम की धारा 257 के अधीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रभारों के भुगतान पर ही दी जाएगी।
6. **आवेदन के समय आवश्यक दस्तावेज़.**—भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु आवेदन जमा करते समय, निम्नलिखित दस्तावेज़ 'ई-छावनी' (e-Chhawani) पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन जमा किए जाएंगे:
- स्वामित्व का प्रमाण / HOR (मकान का अधिकार) / पट्टेदार / उत्तराधिकारी / कानूनी अधिकारों से संबंधित दस्तावेज़;
 - सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित शपथ पत्र (Affidavit) और क्षतिपूर्ति बंधपत्र (Indemnity Bond);
 - पहचान का प्रमाण
 - कोई अन्य दस्तावेज़ जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया हो (छावनी-विशिष्ट दस्तावेज़) ।
7. **योजनाओं की स्वीकृति/अस्वीकृति, वैधता अवधि और पुनर्वैधीकरण प्रक्रिया.**—(1) 'ओल्ड ग्रांट' (Old Grant) भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना 'ओल्ड ग्रांट' की शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।
- (2) पट्टे पर ली गई (Leased) भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना पट्टा-धारक के अधिकारों/शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।
- (3) सक्षम प्राधिकारी योजना को स्वीकृत करेगा, यदि वह भवन निम्नलिखित में से किसी का उल्लंघन न करता हो, अर्थात्:-
- कि भवन, या भवन के लिए स्थल का उपयोग, या स्थल योजना, भू-तल योजना, ऊर्ध्व-दृश्य (elevation), अनुभाग (section) या विनिर्देशों में शामिल कोई भी विवरण अधिनियम के प्रावधानों या उसके अधीन बनाए गए उप-नियमों का उल्लंघन करता हो;
 - कि स्वीकृति के लिए दिए गए नोटिस में आवश्यक विवरण शामिल न हों, या वह इन उप-नियमों के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित रीति से तैयार न किया गया हो;
 - कि बोर्ड द्वारा इन उप-नियमों के अधीन मांगी गई कोई भी जानकारी या दस्तावेज़ सम्यक रूप से प्रस्तुत न किए गए हों;

- (iv) कि भवन योजना, अधिनियम की धारा 260 के अधीन बोर्ड द्वारा बनाए गए उप-नियमों, या अधिनियम की धारा 348 के खंड (19) और (20) के अधीन बनाए गए उप-नियमों के अनुरूप न हो;
- (v) कि वह भवन रक्षा भूमि पर, या छावनी बोर्ड में निहित भूमि पर अतिक्रमण की श्रेणी में आता हो;
- (vi) कि भवन का स्थल किसी सड़क या प्रस्तावित सड़क से सटा हुआ न हो, और ऐसे भवन तक पहुँचने के लिए उस स्थल से जुड़ा हुआ कोई मार्ग या पगडंडी उस सड़क से न मिलती हो; या
- (vii) कि भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण, अधिनियम की धारा 240 के अधीन स्वीकृत किसी भी साधारण स्कीम के अनुरूप न हो;
- (viii) जब वह भूमि, जिस पर भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण प्रस्तावित है, सरकार द्वारा बोर्ड के प्रबंधन को सौंपी गई हो; और यदि वह निर्माण या पुनर्निर्माण, प्रबंधन सौंपने की शर्तों का उल्लंघन करता हो, या बोर्ड द्वारा उस भूमि के प्रबंधन के संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए किसी भी अनुदेश का उल्लंघन करता हो;
- (ix) जब वह ज़मीन, जिस पर इमारत बनाने या दोबारा बनाने का प्रस्ताव है, सरकार से पट्टे पर नहीं ली गई हो, और यदि ऐसी ज़मीन पर निर्माण का अधिकार, मंजूरी के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति और सरकार के बीच विवाद में हो;
- (x) कि आवासीय प्रयोजन के लिए प्लॉट का न्यूनतम आकार 50 वर्ग मीटर से कम न हो (मौजूदा अधिकृत भवनों का प्लॉट साइज़ 50 वर्ग मीटर से कम है, तो यह रोक लागू नहीं होगी); या
- (xi) कि यदि प्लॉट का आकार 400 वर्ग मीटर से अधिक हो, तो छत पर सोलर इंस्टॉलेशन और वर्षा जल संचयन (Rain Water Harvesting) की व्यवस्था करना अनिवार्य है;
- (4) एक बार दी गई मंजूरी, अधिनियम में यथा उपबंधित अवधि के लिए, मंजूरी जारी होने की तारीख से वैध रहेगी।
- (5) इमारत निर्माण की मंजूरी को, मूल मंजूरी की अवधि समाप्त होने के बाद भी, बोर्ड द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित आवश्यक पुनर्वैधीकरण फीस (revalidation fees) का भुगतान करके पुनर्वैध (revalidate) किया जा सकता है। ऐसे पुनर्वैधीकरण के लिए आवेदन सादे कागज़ पर, निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा:
- (क) मूल स्वीकृत योजना (plan)।
- (ख) पुनर्वैधीकरण फीस, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी किए गए निर्णयों और दिशानिर्देशों के आधार पर ली जाएगी।
- (ग) निर्माण के समर्थन में दस्तावेज (यदि कोई हों), यह दर्शाते हुए कि निर्माण कार्य मंजूरी की वैध अवधि के भीतर किया गया है।
- (घ) आर्किटेक्ट/इंजीनियर/पर्यवेक्षक इंजीनियर और आवेदक की ओर से पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र, जिसमें यह कहा गया हो कि निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार, उनके पर्यवेक्षण में किया जाएगा।
8. **इमारत निर्माण योजना आवेदनों की जांच (SCRUTINY).**—एक बार जब योजनाओं की जांच हो जाती है और यदि कोई आपत्तियां होती हैं, तो उन्हें ऑनलाइन माध्यम से सूचित कर दिया जाता है; इसके बाद आवेदक योजना में संशोधन कर सकता है, उठाई गई आपत्तियों का अनुपालन कर सकता है, और सक्षम प्राधिकारी के विचारार्थ इसे पुनः ऑनलाइन जमा कर सकता है।

9. **स्वीकृत इमारत निर्माण योजनाओं को रद्द करना और उप-नियमों का पालन करने की आवेदक की बाध्यता.**— (1) सक्षम प्राधिकारी, इन उप-नियमों के प्रावधानों के अधीन जारी की गई किसी भी इमारत निर्माण मंजूरी को रद्द कर सकता है, यदि आवेदन में—जिसके आधार मंजूरी पर दी गई थी—कोई झूठा बयान दिया गया हो, या किसी महत्वपूर्ण तथ्य को गलत तरीके से प्रस्तुत किया गया हो, अथवा तथ्यों को छिपाया गया हो; और ऐसी मंजूरी के आधार पर किया गया संपूर्ण निर्माण कार्य अनधिकृत माना जाएगा। इसके अलावा, स्वीकृत योजना से किसी भी तरह के विचलन (deviation) के मामलों में किए गए सभी या कोई भी कार्य अनधिकृत निर्माण माने जाएँगे और इसके परिणामस्वरूप दी गई स्वीकृति रद्द कर दी जाएगी।
- (2) उपर्युक्त उप-नियम के अधीन निर्माण कार्य के दौरान स्वीकृति रद्द किए जाने की स्थिति में, सक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) द्वारा कोई भी मुआवज़ा / क्षतिपूर्ति देय नहीं होगा।
- (3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति रद्द करने का ऐसा कोई भी आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा, जब तक आवेदक को सुनवाई का उचित अवसर न दिया गया हो।
10. **कार्य के प्रारंभ और पूर्ण होने की सूचना**— (1) भवन निर्माण की स्वीकृति जारी होने पर, आवेदक उस कार्य को प्रारंभ करेगा जिसके लिए स्वीकृति जारी की गई है। आवेदक, कार्य प्रारंभ करने के अपने आशय के संबंध में बिल्डिंग साइट के लिए परिशिष्ट में दिए गए प्ररूप घ को जमा करके मुख्य कार्यकारी अधिकारी को सूचना देगा।
- (2) काम पूरा होने पर, आवेदक भवन के काम के पूरा होने की सूचना परिशिष्ट में दिए गए प्ररूप ड के अनुसार, उस आर्किटेक्ट / इंजीनियर के माध्यम से जमा करेगा जिसने निर्माण की देखरेख की थी; यह सूचना काम पूरा होने की तारीख से तीस दिनों के भीतर जमा की जानी चाहिए।
11. **पूरा होने-सह-अधिभोग प्रमाण पत्र.**—काम पूरा होने की सूचना मिलने पर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी काम का निरीक्षण करेगा और अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर, परिशिष्ट में दिए गए प्ररूप च के अनुसार, अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करेगा; यदि भवन का निर्माण जारी की गई मंजूरी के अनुरूप किया गया हो।
12. **अप्राधिकृत निर्माण का शमन (Composition).**—(1) छावनी बोर्ड एक संकल्प पारित करके अप्राधिकृत निर्माण को नियमित करने के लिए शास्ति / फीस की राशि की गणना हेतु एक सूत्र तय कर सकेगा।
- (2) अप्राधिकृत निर्माण का ऐसा शमन, छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधानों, उसके अधीन विद्यमान नियमों और इन उप-विधियों में उल्लिखित अन्य निबंधनों के अधीन होगा; इन निबंधनों में एफ एस आई, सेट-बैक और ग्राउंड कवरेज शामिल हैं, लेकिन ये इन्हीं तक सीमित नहीं हैं।
- (3) जहाँ तक उन निर्माणों का संबंध है जो इन उप-विधियों की अधिसूचना की तारीख को मौजूद और विद्यमान हैं, और जो बिना मंजूरी के हैं या अनुमोदित योजना का उल्लंघन करते हैं, जिसमें विचलन भी शामिल है, आवेदक छावनी बोर्ड से शमन (Compounding) के लिए आवेदन कर सकते हैं, जो छावनी बोर्ड या जी ओ सी इन चीफ (जैसा भी लागू हो) के विवेक पर, ऐसे आवेदनों को शमन फीस के भुगतान की शर्त पर अनुमति दी जा सकेगी; यह फीस छावनी बोर्ड या जी ओ सी इन चीफ (जैसा भी लागू हो) द्वारा निर्धारित किया जाएगा। यह प्रक्रिया केंद्रीय सरकार की मंजूरी के बाद, इन उप-विधियों के अधीन बनाए गए नियमों के अधीन पूरी की जाएगी।

अध्याय 3 क्षेत्रीकरण (ज़ोनिंग)

13. **क्षेत्रीकरण (ज़ोनिंग)**—(1) छावनी को दो व्यापक ज़ोन में विभाजित किया जाना चाहिए, अर्थात्—
- (क) ज़ोन 1.—इसमें अधिसूचित नागरिक क्षेत्र शामिल होंगे, जिसमें अधिसूचित नागरिक क्षेत्रों की सीमा के भीतर स्थित फ्रीहोल्ड संपत्तियाँ भी शामिल हैं। ये आम तौर पर उच्च घनत्व वाले क्षेत्र होते हैं।
- (ख) ज़ोन 2.—अन्य सभी भूमि जो ज़ोन 1 में शामिल नहीं है, लेकिन जिसमें अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित सभी ओजीबी (पुराने ग्रांट बंगले) और पट्टे (leases) शामिल हैं। यह आम तौर पर कम घनत्व वाला ज़ोन होगा। ज़ोन 2 को आगे इन भागों में बांटा गया है:
- (i) बंगला क्षेत्र
(ii) निजी स्वामित्व वाली ज़मीनें
- (2) ज़ोन-1.—इस ज़ोन में वह सारी ज़मीन शामिल है, जिसे बोर्ड द्वारा इस संबंध में पारित प्रस्ताव के अनुसार ज़ोनल प्लान में दर्शाया गया है।
- (क) साइट की अपेक्षा.—ज़मीन के किसी भी टुकड़े का इस्तेमाल किसी भवन के निर्माण के लिए साइट के तौर पर तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक सक्षम प्राधिकारी यह न मान ले कि वह साइट अस्वच्छ है, या वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था नहीं है, या वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था करना संभव नहीं है।
आवासीय बिल्डिंग बनाने के लिए प्लॉट का कम से कम साइज़ 50 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए। लेकिन, आवासीय यूनिट के उन प्लॉट जिनका एरिया जी अल आर में 50 वर्ग मीटर से कम है, उन्हें इस क्लॉज़ से छूट दी जाएगी।
- (ख) अनुमेय एफ एस आई.—भूखंड के आकार के आधार पर, अनुमेय एफ एस आई नीचे दी गई सारणी के अनुसार होगा, परंतु “जहां भी कोई मौजूदा मंजूर स्ट्रक्चर/बिल्डिंग है जो कवरेज और एफ ए आर/ एफ एस आई वगैरह से ज़्यादा है, वहां इन बाय-लॉज़ को लागू करने से पहले मूल निर्माण को दी गई मंजूरी के अनुसार दोबारा बनाने की इजाज़त होगी”-

सारणी:3- ज़ोन- 1 में प्लॉट साइज़ के आधार पर मंजूर एफ ए आर/ एफ एस आई

क्रम संख्या	प्लॉट का क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	अधिकतम ग्राउंड कवरेज% के रूप में	एफ ए आर	एफएसआई
1	100 तक	90	125	1.25
2	100 से ऊपर 200 तक	80	125	1.25
3	200 से ऊपर 500 तक	80	100	1.00
4	500 से ऊपर 1000 तक	70	100	1.00
5	1000 से ऊपर 1500 तक	70	75	0.75
6	1500 से ऊपर 2000 तक	70	75	0.75
7	2000 से ऊपर	50	50	0.50

- (i) यदि मेज़ानाइन (अधमंजिला) का निर्माण किया जाता है, तो उसे एफ ए आर में शामिल किया जाएगा।

- (ii) अगर बेसमेंट का इस्तेमाल उप-नियम संख्या 29 के अनुसार मंजूर प्रयोजन के लिए किया जाता है, तो उसे एफ ए आर में नहीं गिना जाएगा। बेसमेंट का एरिया, मंजूर और स्वीकृत निर्मित एरिया के अनुसार ग्राउंड फ्लोर पर कवरेज से ज्यादा नहीं होना चाहिए, लेकिन यह अंदरूनी आंगन और शाफ्ट के नीचे के एरिया तक बढ़ सकता है।
- (iii) अगर बेसमेंट को उप-नियम संख्या 29(3) के अनुसार मंजूर किया गया है, तो उसे एफ ए आर में ना जाएगा।
- (iv) कवर्ड एरिया और एफ ए आर की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जाएगा:
- (क) किसी भवन के नीचे का बेसमेंट, जिसका इस्तेमाल उप-नियम संख्या 29 में बताए अनुसार पार्किंग की जगह के तौर पर किया जाता है।
- (ख) ग्राउंड फ्लोर पर स्टिल्ट्स के नीचे का एरिया, जिसका इस्तेमाल पार्किंग की जगह के तौर पर किया जाता है।
- (ग) इलेक्ट्रिकल केबिन या सब-स्टेशन, चौकीदार का बूथ। ज्यादा से ज्यादा 1.50 मीटर चौड़ाई और कम से कम 1.20 मीटर चौड़ाई या व्यास वाला पंप हाउस, कूड़ा शाफ्ट, और आग बुझाने वाले हाइड्रेंट, इलेक्ट्रिकल फ्रिटिंग और पानी की टंकी लगाने के लिए ज़रूरी जगह।
- (घ) उप-नियमों के अधीन खास तौर पर छूट दी गई बाहरी बनावटें (Projections)
- (ङ) सीढ़ियों की मुमटी, चिमनियां और पानी की टंकियों के नीचे का एरिया, जिनका आकार इन उप-नियमों के अधीन मंजूर हो।
- (च) लिफ्ट मशीन रूम। लिफ्ट शाफ्ट को एफ ए आर और ग्राउंड कवरेज की गणना में सिर्फ एक बार शामिल किया जाएगा।
- (छ) रॉकरी, पौधों की नर्सरी, पानी का कुंड, स्विमिंग पूल (अगर खुला हो), पेड़ के चारों ओर बना चबूतरा, पानी की टंकी, सेप्टिक टैंक, सोकेज पिट, फ़व्वारा, बेंच, ऊपर से खुला और दीवारों से घिरा न हुआ मंडप, रैंप, कंपाउंड की दीवार, गेट, स्लाइड-झूला, इमारतों की छत पर बनी पानी की टंकी;
- (ज) बेसमेंट का इस्तेमाल सिर्फ पार्किंग, सामान रखने और हाउसिंग सेवाओं के लिए ही किया जाना चाहिए। किसी भी हाल में इसका इस्तेमाल रहने या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए नहीं किया जाना चाहिए।
- (झ) हर फ़्लोर पर एक टॉयलेट-कम-बाथरूम यूनिट के लिए ज्यादा से ज्यादा 4.2 वर्ग मीटर का एरिया।

(ग) आवासीय घनत्व - 50 वर्ग मीटर से कम का कोई भी स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाया जा सकता है, अगर प्लॉट का साइज़ 50 वर्ग मीटर से ज्यादा है, तो सारणी 4 में बताए गए नियम लागू होंगे।

सारणी 4 - प्लॉट साइज़ के आधार पर रहने की जगह

क्र.सं.	भूखंड का क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	प्रति भूखंड आवास इकाइयाँ
1	100 तक	2 से अधिक नहीं
2	100 से ऊपर 200 तक	@ 100 वर्ग मीटर पर 1 इकाई से अधिक नहीं
3	200 से ऊपर 500 तक	- वही-
4	500 से ऊपर 1000 तक	- वही-
5	1000 से ऊपर 1500 तक	- वही-
6	1500 से ऊपर 2000 तक	- वही-
7	2000 से ऊपर	- वही-

“टिप्पण” : सारणी-4 में उल्लिखित प्रावधान जी एल आर में दर्ज उन भूखंडों पर लागू नहीं होगा जिनका क्षेत्रफल 50 वर्ग मीटर से कम है ; परंतु ऐसे किसी भी भूखंड के लिए केवल एक आवास इकाई की अनुमति होगी।”

- (घ) भवन की ऊँचाई - इस जोन में आने वाले भवनों में तलों की न्यूनतम ऊँचाई 3.00 मीटर होगी, और 4.00 मीटर से अधिक नहीं होगी; जिसे तलों की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक, यानी स्लैब के निचले हिस्से तक मापा जाएगा। साथ ही, और सभी प्लॉट श्रेणियों के सभी भवनों की कुल ऊँचाई, ज़मीन के स्तर से 11 मीटर और बेसमेंट फ़्लोर से 14.00 मीटर से अधिक नहीं होगी (इसमें स्टिल्ट फ़्लोर की ऊँचाई शामिल नहीं है)। एक से ज़्यादा बेसमेंट बनाने की अनुमति नहीं होगी, और बेसमेंट का इस्तेमाल सिर्फ़ पार्किंग, सामान रखने (स्टोरेज) और हाउसिंग सेवाओं के लिए ही किया जाना चाहिए। किसी भी हाल में बेसमेंट का इस्तेमाल रहने या कर्मशियल (व्यावसायिक) कामों के लिए नहीं किया जाना चाहिए।

भवन की कुल ऊँचाई में नीचे दी गई अतिरिक्त संरचनाओं को शामिल नहीं किया जाएगा:—

- (i) सीढ़ियों का कवर, जिसकी ऊँचाई 2.40 मीटर से ज़्यादा न हो;
- (ii) लिफ़्ट मशीन रूम, जो 'नेशनल बिल्डिंग कोड' के सबसे नए संस्करण के अनुसार हों;
- (iii) छत पर बने पानी के टैंक और उन्हें सहारा देने वाले स्ट्रक्चर (supports), जिनकी ऊँचाई 1.00 मीटर से ज़्यादा न हो;
- (iv) चिमनियाँ;
- (v) पैरापेट दीवारें (मुंडेर), जिनकी ऊँचाई 1.50 मीटर से ज़्यादा न हो;
- (vi) हवा आने-जाने (वेंटिलेशन) के उपकरण, एयर-कंडीशनिंग सिस्टम और अन्य सर्विस उपकरण;
- (vii) छत के किनारों (eaves level) और छत के सबसे ऊँचे हिस्से (ridge level) के बीच के मध्य-बिंदु से ऊपर की ऊँचाई;

- (ड़) मंज़िलों की अधिकतम अनुमत संख्या: - ज़ोन-1 में सभी श्रेणियों के प्लॉट में, स्टिल्ट और बेसमेंट को छोड़कर, मंज़िलों की अधिकतम अनुमत संख्या G+2 होगी।

- (3) ज़ोन-2.—इस ज़ोन में वह समस्त भूमि शामिल है, जिसे बोर्ड द्वारा इस संबंध में पारित प्रस्ताव के माध्यम से ज़ोनल प्लान में दर्शाया गया है।

- (क) साइट (स्थल) संबंधी अपेक्षाएँ.—किसी भी भूमि के टुकड़े का उपयोग भवन निर्माण के लिए साइट के रूप में तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक कि सक्षम प्राधिकारी यह न मान ले कि वह साइट अस्वच्छ है, या वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था नहीं है, अथवा वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था करना संभव नहीं है।

- (ख) अनुमत एफ़ एस आई / एफ़ ए आर - ज़ोन-2 के लिए मैक्सिमम ग्राउंड कवरेज के आधार पर मंज़ूर एफ़ एस आई / एफ़ ए आर नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगे -

सारणी 5 - ज़ोन-2 में एफ़ ए आर और एफ़ एस आई

क्रम संख्या	अधिकतम ग्राउंड कवरेज % के रूप में	एफ़ ए आर	एफ़ एस आई
1	50	50	0.50

(ग) मकान का घनत्व - 50 वर्ग मीटर से कम का कोई भी स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाया जा सकता है, अगर प्लॉट का साइज़ 50 वर्ग मीटर से ज़्यादा है।

सारणी 6 - ज़ोन 2 के लिए मैक्सिमम ग्राउंड कवरेज के आधार पर रहने की यूनिट

क्रम संख्या	अधिकतम ग्राउंड कवरेज % के रूप	प्रति प्लॉट आवास इकाइयाँ
1	50	@ 100 वर्ग मीटर पर 1 इकाई से अधिक नहीं

(घ) भवन की ऊँचाई (BUILDING HEIGHT).— किसी भी भवन में मंजिल की न्यूनतम ऊँचाई किसी भी बिंदु पर 3.00 मीटर होगी और 4.00 मीटर से ज़्यादा नहीं होगी; यह माप मंजिल की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु (यानी स्लैब के निचले हिस्से) तक किया जाएगा। साथ ही, सभी प्लॉट श्रेणियों की इमारतों की कुल ऊँचाई, भूतल (ग्राउंड फ्लोर) से 11 मीटर और बेसमेंट फ्लोर से 14.00 मीटर से ज़्यादा नहीं होगी (इसमें स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई शामिल नहीं है)।

(ङ) अनुमत मंजिलों की अधिकतम संख्या (MAXIMUM NUMBER OF STOREYS PERMISSIBLE).— जो स्टिल्ट और बेसमेंट को छोड़कर, ज़ोन-2 में सभी श्रेणी के भूखंडों में मंजूर मंजिल की ज़्यादा से ज़्यादा संख्या G+2 होगी।

अध्याय 4

भवन निर्माण से संबंधित विशिष्ट विवरण

14. **खुले स्थान / सेट-बैक (OPEN SPACES/SET BACKS).**—भवन के बाहरी घेरे (building envelop) का निर्धारण निम्नलिखित न्यूनतम स्पष्ट खुले स्थानों और सेट-बैक नियमों के अनुसार किया जाएगा: -

(1) सामने का सेट-बैक (FRONT SETBACK)

(क) सड़क या फुटपाथ से सटा हुआ प्रत्येक भवन, अपनी संपत्ति की सामने वाली सीमा रेखा (front property line) से लेकर भवन के सामने वाले घेरे या मुख्य दीवार तक एक 'सामने का सेट-बैक' रखेगा।

(ख) भवन के सामने वाले हिस्से (front elevation) में बनी बाहरी सीढ़ियों को 'सामने के सेट-बैक' की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

(ग) सनशेड और बालकनियाँ संपत्ति की सामने वाली सीमा रेखा के भीतर ही होगी, या उन्हें 'सामने के सेट-बैक' क्षेत्र के भीतर, अथवा प्लॉट की चारदीवारी के भीतर ही बनाया जाएगा।

(घ) स्कूल भवनों के मामले में, सामने वाली चारदीवारी को 5.5 मीटर पीछे हटाकर बनाया जाएगा, ताकि सेट-बैक क्षेत्र के भीतर ही आगंतुकों की पार्किंग की व्यवस्था की जा सके।

(2) बगल और पीछे का सेट-बैक (SIDE AND REAR SETBACK)

(क) प्रत्येक भवन में, इन उप-विधियों (Bye-Laws) में निर्धारित न्यूनतम स्पष्ट 'बगल और पीछे का सेट-बैक' होना अनिवार्य है। इस खुले स्थान में सीढ़ियों, वर्षा जल संचयन (rain water harvesting) के गड्ढों, सेप्टिक टैंक और सोख-गड्ढों (soak pit) के अलावा किसी अन्य चीज़ की अनुमति नहीं है; यदि यह खुला स्थान 6 मीटर चौड़ा है, तो इसमें वाहनों की पार्किंग की अनुमति दी जा सकती है।

- (ख) इमारत के किनारों और पीछे की तरफ बनी बाहरी सीढ़ियों को सेटबैक की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा और ये सीढ़ियाँ नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगी और इन्हें प्लॉट की चारदीवारी के अंदर ही बनाया जाएगा।
- (ग) सनशेड और बालकनी प्लॉट की चारदीवारी के अंदर ही होनी चाहिए।

भवन के आगे, किनारे और पीछे की तरफ खुली जगह छोड़ने के प्रावधान नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगे:

सारणी 7 : भवन का न्यूनतम सेटबैक (जोन -1 एवं जोन-2)

क्रम सं.	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में) जो मोटरेबल रोड से सटा हो और जिसकी चौड़ाई 5.0 मीटर से ज्यादा या उसके बराबर हो।	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		सामने	पिछला	किनारा (1)	किनारा (2)
1	50 से 100 तक	1.00	0.60	0.60	0.60
2	100 से ऊपर 200 तक	1.50	1.20	1.20	1.20
3	200 से ऊपर से 500 तक	2.00	1.20	1.20	1.20
4	500 से ऊपर 2000 तक	3.00	2.00	2.00	2.00
5	2000 से ऊपर 10000 तक	5.00	3.00	3.00	3.00
6	10000 से ऊपर	6.00	3.00	3.00	3.00

क्रम संख्या	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में) जो 5.0 मीटर से ज्यादा या उसके बराबर चौड़ाई वाली मोटरेबल रोड से सटा न हो।	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		सामने	पिछला	किनारा (1)	किनारा (2)
1	50 से 100 तक	1.00	0.60	0.60	0.60
2	100 से ऊपर 200 तक	1.20	1.20	1.20	1.20
3	200 से ऊपर से 500 तक	1.50	1.20	1.20	1.50
4	500 से ऊपर 2000 तक	2.00	1.50	1.50	1.50
5	2000 से ऊपर 10000 तक	3.00	1.50	1.50	1.50
6	10000 से ऊपर	6.00	2.00	2.00	2.00

क्रम संख्या	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में) जो मोटरेबल रोड से सटा हो और जिसकी चौड़ाई 5.0 मीटर से कम हो	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		सामने	पिछला	किनारा (1)	किनारा (2)
1	50 से 100 तक	1.50	0.90	0.90	0.90
2	100 से ऊपर 200 तक	2.00	1.50	1.50	1.50
3	200 से ऊपर से 500 तक	2.50	1.50	1.50	1.50
4	500 से ऊपर 2000 तक	3.50	2.30	2.30	2.30
5	2000 से ऊपर 10000 तक	5.50	3.30	3.30	3.30
6	10000 से ऊपर	6.50	3.30	3.30	3.30

क्रम संख्या	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में) जो 5.0 मीटर से कम चौड़ाई वाली मोटरेबल रोड से सटा न हो।	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		सामने	पिछला	किनारा (1)	किनारा (2)
1	50 से 100 तक	1.50	0.90	0.90	0.90
2	100 से ऊपर 200 तक	1.70	1.50	1.50	1.50
3	200 से ऊपर से 500 तक	2.00	1.50	1.50	2.00
4	500 से ऊपर 2000 तक	2.50	1.80	1.80	1.80
5	2000 से ऊपर 10000 तक	3.50	1.80	1.80	1.80
6	10000 से ऊपर	6.50	2.30	2.30	2.30

ध्यान दें:- आगे और पीछे कम से कम सेटबैक ज़रूरी हैं।

- (3) आंतरिक खुली जगह - वेंटिलेशन शाफ्ट.-बाथरूम और वॉटर क्लोजेट (शौचालय) की जगहों में हवा के आवागमन (वेंटिलेशन) के लिए, यदि वे भवन के आगे, किनारे, पीछे या आंतरिक (आंगन) खुली जगहों की तरफ नहीं खुलते हैं, तो उन्हें वेंटिलेशन शाफ्ट की तरफ खोला जाएगा। जिसका आकार नीचे दी गई सारणी में बताए गए मानों से कम नहीं होना चाहिए:

सारणी 8 : वेंटिलेशन शाफ्ट का न्यूनतम आकार

क्रम संख्या	इमारत की ऊंचाई (मीटर में)	शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर में)	मीटर में न्यूनतम एक आयाम
1	10 तक	1.20	0.90
2	12 तक	2.80	1.20
3	14 तक	4.00	1.50

15. पुरातत्व क्षेत्र में स्थित ज़मीनें.-पुरातत्व क्षेत्र में आने वाले प्लॉट के लिए, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से NOC (अनापत्ति प्रमाण पत्र) जमा करना होगा।
16. हवाई अड्डों के आस-पास ऊँचाई पर पाबंदियाँ.-हवाई अड्डों के आस-पास बनने वाली इमारतों के लिए, ऐसी भवन की ज़्यादा से ज़्यादा ऊँचाई का फ़ैसला नागरिक उड्डयन अधिकारियों से सलाह-मशविरा करके किया जाएगा और ऐसे मामलों में, आवेदक को नागरिक उड्डयन अधिकारियों से 'अनापत्ति' (no-objection) लेनी होगी।
17. पार्किंग की जगह.- (1) अलग-अलग तरह की इमारतों के लिए पार्किंग का इंतज़ाम 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' (कोड 10.3 भाग 3) द्वारा तय किए गए नियमों के अनुसार होगा, जिसमें समय-समय पर बदलाव होते रहते हैं। इसमें सभी तरह के वाहनों की पार्किंग शामिल है, जैसे कार, स्कूटर, साइकिल, और हल्के व भारी वाणिज्यिक वाहन।
(2) ये पार्किंग नियम बिल्डिंग प्लान की मंजूरी के लिए आने वाले सभी नए आवेदनों पर लागू होंगे।

सारणी 9: ई सी एस में पार्किंग स्टैंडर्ड्स

क्रम संख्या	उपयोगकर्ता/उपयोग परिसर	प्रति कार स्थान
1	आवासीय और शैक्षिक	300 वर्ग मीटर में 1 कार की जगह
2	वाणिज्यिक, सार्वजनिक और अन्य उपयोग	200 वर्ग मीटर 1 कार की जगह

- (3) यह पार्किंग किसी भी तरह से दी जा सकती है, जैसे ढकी हुई, खंभों के नीचे या खुली; पार्किंग देते समय इस बात का ध्यान रखना होगा कि 1000 वर्ग मीटर से ज़्यादा के प्लॉट में 50% खुली जगह हार्ड और सॉफ्ट लैंडस्केपिंग के लिए छोड़ी जाए और इसे पार्किंग कैलकुलेशन में शामिल न किया जाए।
- (4) हर ई सी एस का आकार इस तरह होगा:
- | | | |
|-----|----------------------------------|---------------|
| (क) | तहखाना | 32 वर्ग मीटर. |
| (ख) | आधार (स्टिल्स) | 28 वर्ग मीटर. |
| (ग) | खुला | 23 वर्ग मीटर. |
| (घ) | रैंप के साथ बहु-स्तरीय: स्वचालित | 30 वर्ग मीटर. |
| (ङ) | लिफ्ट के साथ बहु-स्तरीय | 16 वर्ग मीटर. |
18. **मुख्य इमारत का प्लिंथ.**—भवन के किसी भी हिस्से का प्लिंथ आस-पास के ज़मीन के लेवल के हिसाब से इस तरह बनाया जाएगा कि साइट से पानी की निकासी ठीक से हो सके, लेकिन इसकी ऊँचाई 0.45 मीटर से कम नहीं होगा।
19. **अंदरूनी ऑगन का प्लिंथ.**—हर अंदरूनी ऑगन को आस-पास के ज़मीन के लेवल से कम से कम 0.15 मीटर ऊँचा बनाया जाएगा और वहाँ से पानी की निकासी का भी ठीक-ठाक इंतज़ाम होगा।
20. **रहने लायक कमरों का साइज़.**—(1) किसी भी रहने लायक कमरे का क्षेत्रफल 9.50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
 (2) रहने लायक कमरे की कम से कम चौड़ाई 2.40 मीटर होगी।
 (3) दो कमरों वाले घर में, एक कमरा कम से कम 9.50 वर्ग मीटर का और दूसरा 7.50 वर्ग मीटर का होगा, जिसकी कम से कम चौड़ाई 2.10 मीटर हो।
21. **रहने योग्य कमरे की ऊँचाई.**—(1) मानव निवास, शैक्षणिक के लिए बने सभी कमरों की ऊँचाई, फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु (अर्थात् स्लैब के निचले भाग) तक मापने पर, 3.00 मीटर से कम और 4.00 मीटर से ज्यादा नहीं होगी।
 (2) केंद्रीय रूप से वातानुकूलित (सेंट्रली एयर-कंडीशन्ड) भवन के मामले में, रहने लायक कमरे की ऊँचाई, फर्श की सतह से लेकर एयर कंडीशनिंग डक्ट या फ़ॉल्स सीलिंग के सबसे निचले बिंदु तक मापने पर, 3.00 मीटर से कम नहीं होगी।
 (3) ढलान वाली छत (pitched roof) के मामले में, कमरों की औसत ऊँचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होगा। बीम, फ़ोल्डेड प्लेट्स या छज्जे (eaves) के नीचे सिर के लिए न्यूनतम खाली जगह (clear headroom) 2.40 मीटर होगी।

- 22. बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट (संयुक्त).—**(1) आकार: बाथरूम का न्यूनतम आकार 1.20 वर्ग मीटर होगा, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। वॉटर-क्लोज़ेट का न्यूनतम आकार 1.10 वर्ग मीटर होगा, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगा। संयुक्त बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट का न्यूनतम आकार 2.80 वर्ग मीटर होगा, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी।
- (2) ऊँचाई: बाथरूम या वॉटर-क्लोज़ेट की ऊँचाई, फ़र्श की सतह से लेकर छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापने पर, 3.00 मीटर से कम और 4.00 मीटर से ज्यादा नहीं होगा।
- (3) अन्य अपेक्षाएँ: बाथरूम या वॉटर-क्लोज़ेट में निम्नलिखित बातें होंगी:
- (क) यह इस तरह स्थित हो कि इसकी कम से कम एक दीवार बाहर की हवा की ओर खुलती हो, और इसमें वेंटिलेटर या खिड़की के रूप में कम से कम 0.50 वर्ग मीटर का एक खुला हिस्सा हो;
- (ख) यह किसी अन्य वॉटर-क्लोज़ेट, बाथरूम, धुलाई क्षेत्र या छत के अलावा किसी अन्य कमरे के ठीक नीचे या ऊपर नहीं होना चाहिए, जब तक कि इसका फ़र्श वॉटरटाइट (जल-रोधी) न हो;
- (ग) इसमें प्लेटफ़ॉर्म और/या सीट वॉटरटाइट और पानी न सोखने वाली सामग्री से बनी हो;
- (घ) यह ऐसी दीवारों/विभाजकों (partitions) से घिरा होना चाहिए जिनकी सतह, फ़र्श के स्तर से कम से कम 1.50 मीटर की ऊँचाई तक, चिकनी और पानी न सोखने वाली सामग्री से फ़िनिश की गई हो;
- (ङ) इसमें पानी न सोखने वाली फ़र्श की फ़िनिश होनी चाहिए, जिसमें फ़र्श की सतह उचित ढलान के साथ नाली की ओर झुकी हुई हो, न कि किसी अन्य रहने लायक कमरे की ओर।
- (4) जिस कमरे में वॉटर-क्लोज़ेट लगा हो, उस कमरे का उपयोग शौचालय (lavatory) के अलावा किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा; साथ ही, ऐसा कोई भी कमरा किसी दरवाज़े, खिड़की या अन्य खुले हिस्से के माध्यम से सीधे रसोई या खाना पकाने की जगह में नहीं खुलेगा। जिस भी कमरे में वॉटर क्लोज़ेट (शौचालय) हो, उसके दरवाज़े से उसका प्रवेश द्वार पूरी तरह से बंद होगा।
- 23. रसोईघर (KITCHEN).—**(1) आकार: रसोईघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 4.50 वर्ग मीटर होगा और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.50 मीटर होगी। जिस रसोईघर का उपयोग भोजन कक्ष (डाइनिंग रूम) के रूप में भी किया जाना हो, उसका न्यूनतम क्षेत्रफल 9.50 वर्ग मीटर होगा और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 2.40 मीटर होगी।
- (2) ऊँचाई: रसोईघर की ऊँचाई, जो फ़र्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापी जाती है, 3.00 मीटर से कम और 4 मीटर से ज्यादा नहीं होगी, ऊपरी मंजिल के फ़र्श जाल को समायोजित करने के लिए भाग को छोड़कर ।
- (3) अन्य आवश्यकताएँ: रसोईघर के रूप में उपयोग किए जाने वाले किसी भी कमरे में निम्नलिखित विशेषताएँ होंगी:
- (क) ऊँचाई 3.00 मीटर से कम न हो;
- (ख) चिमनी का क्षेत्रफल 0.50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा
- (ग) एक खिड़की जिसका आकार कम से कम 1.00 वर्गमीटर होगा जो सीधे आंतरिक या बाहरी खुले स्थान की ओर या किसी शाफ्ट में होगी;

- (घ) यदि पेंट्री में अलग से व्यवस्था न की गई हो, तो रसोई के बर्तन धोने की सुविधा होगी, जिसका निकास सीधे या सिंक के माध्यम से, जालीदार और ट्रैप वाले कनेक्शन द्वारा अपशिष्ट पाइप (waste pipe) से जुड़ा हो;
- (ङ) कमरा दीवारों/विभाजकों (partitions) से घिरा होगा, जिनकी सतह फर्श के स्तर से कम से कम 3.00 मीटर की ऊंचाई तक चिकनी और जल-अभेद्य (impervious) सामग्री से तैयार की गई हो;
- (च) फर्श की सतह जल-अभेद्य होगी, और फर्श का ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर होगा, न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर।

24. पेंट्री (PANTRIES).—पेंट्री में निम्नलिखित विशेषताएं होगी:

- (1) फर्श का क्षेत्रफल 3.00 वर्ग मीटर से कम न हो और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.40 मीटर हो;
- (2) रसोई के बर्तन धोने के लिए एक सिंक हो, जिसका निकास जालीदार और ट्रैप वाले कनेक्शन द्वारा अपशिष्ट पाइप से जुड़ा हो;
- (3) कमरा दीवारों/विभाजकों से घिरा होगा, जिनकी सतह फर्श के स्तर से कम से कम 1.50 मीटर की ऊंचाई तक चिकनी और जल-अभेद्य सामग्री से तैयार की गई हो;
- (4) फर्श की सतह जल-अभेद्य होगी, और फर्श का ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर होगा, न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर।

25. लॉफ्ट.—(1) लॉफ्ट की अधिकतम ऊंचाई 1.50 मीटर होगी और Loft केवल गलियारों और रास्तों के ऊपर ही बनाया जा सकता है।

- (2) लॉफ्ट के नीचे की खाली जगह (headroom) 2.20 मीटर से कम नहीं होगी,
- (3) जब किसी वाणिज्यिक भवन में लॉफ्ट बनाया जाता है, तो वह प्रवेश द्वार से 2.00 मीटर की दूरी पर स्थित होगा;

26. मेजेनाइन फ्लोर / MEZZANINE FLOOR.—(1) आकार: मेजेनाइन को रिहायशी इमारतों में मंजूरी नहीं दी जाएगी। जब वाणिज्यिक भवनों में मेजेनाइन बनाया जाता है, तो मेजेनाइन फ्लोर का कुल क्षेत्रफल उस मंज़िल के बने हुए क्षेत्रफल (built-up area) के 33.30 प्रतिशत से ज़्यादा नहीं होगा।

- (2) ऊंचाई: मेजेनाइन फ्लोर की न्यूनतम ऊंचाई 2.20 मीटर होगी। मेजेनाइन फ्लोर के नीचे की खाली जगह (headroom) 2.20 मीटर से कम नहीं होगा।

(3) अन्य अपेक्षाएं: मेजेनाइन फ्लोर को किसी कमरे या हिस्से के ऊपर मंजूरी दी जा सकती है, परंतु:

- (क) मेजेनाइन फ्लोर में, कमरे और किसी भी प्रयोजन से बंद छत और दीवारों के साथ बनाई गई कोई भी बनावट एफ एस आई में शामिल की जाएगी; लेकिन अगर मेजेनाइन फ्लोर अंदरूनी सजावट और अन्य रास्तों के मकसद से, उचित रेलिंग के साथ बनाया गया है, तो उसे एफ एस आई में नहीं गिना जाएगा।
- (ख) अगर मेजेनाइन फ्लोर का आकार 9.50 वर्ग मीटर या उससे ज़्यादा है, रोशनी और हवा के आने-जाने के मामले में, यह लिविंग रूम के स्टैंडर्ड के हिसाब से होगी।
- (ग) इसे इस तरह बनाया जाना चाहिए कि किसी भी हाल में इसके ऊपर और नीचे की जगह में हवा के आने-जाने में कोई रुकावट न आए;
- (घ) इस तरह के मेज़ानाइन फ़्लोर या उसके किसी भी हिस्से का इस्तेमाल किचन के तौर पर नहीं किया जाएगा।

(ड) किसी भी हाल में मेज़ानाइन फ़्लोर को इस तरह बंद नहीं किया जाएगा कि वह बिना हवा वाले कमरों में बदल जाए।

27. **गैरेज**—(1) निजी गैरेज: रिहायशी भवन में एक निजी गैरेज का साइज़ 2.50 मीटर x 5.0 मीटर से कम नहीं होगा। अगर गैरेज साइड में खुली जगह में बना है, तो उसे मुख्य इमारत से 1.50 मीटर के दायरे में नहीं बनाया जाएगा।
- (2) वाणिज्यिक/सार्वजनिक गैरेज: एक सार्वजनिक गैरेज का साइज़ पार्क किए जाने वाले वाहनों की संख्या के आधार पर तय किया जाएगा और पार्किंग के लिए कम से कम जगह उतनी होनी चाहिए जितनी कि उप-विधि संख्या 17.2 में बताई गई है।
- (3) ऊंचाई: गैरेज और पार्किंग एरिया में सिर के ऊपर की ज़्यादा से ज़्यादा जगह (हेडरूम) 4 मीटर होगी।
- (4) ज़मीन के लेवल पर बने गैरेज का प्लिंथ आस-पास की ज़मीन के लेवल से कम से कम 0.15 मीटर ऊपर होगी।
- (5) गैरेज को उस सड़क/गली की बिल्डिंग लाइन से पीछे की ओर बनाया जाएगा जिससे प्लॉट जुड़ा हुआ है, और इसे इस तरह नहीं बनाया जाएगा कि इससे भवन में आने-जाने के रास्तों में कोई रुकावट आए।
- (6) कोने वाली जगह: जब कोई जगह दो सड़कों से जुड़ी हो, तो उसका सामने वाला हिस्सा (फ्रंटेज) उस सड़क की तरफ माना जाएगा जिसकी चौड़ाई ज़्यादा हो। अगर दोनों सड़कों की चौड़ाई एक जैसी हो, तो जगह की ज़्यादा गहराई के आधार पर सामने वाला हिस्सा और खुली जगह तय की जाएगी। ऐसे मामलों में, अगर खुली जगह में गैरेज बनाया जाता है, तो उसे दोनों सड़कों के मिलने वाली जगह (इंटरसेक्शन पॉइंट) के ठीक विपरीत दिशा में बनाया जाएगा।
28. **छत**—(1) किसी भी इमारत की छत को इस तरह बनाया या तैयार किया जाएगा कि बारिश का पानी आसानी से बह जाए; इसके लिए सही साइज़ के पर्याप्त रेन वॉटर पाइप लगाए जाएंगे। जब भी ज़रूरत हो, इन पाइपों को इस तरह जोड़ा और लगाया जाएगा कि बारिश का पानी इमारत से बाहर निकल जाए और इमारत की दीवारों या नींव के किसी भी हिस्से को, या आस-पास की किसी दूसरी इमारत को कोई नुकसान न पहुंचाए।
- (2) प्लॉट पर छतों और खुले इलाकों से बारिश का पानी, रिचार्ज पिट और दूसरे साधनों से इकट्ठा किया जाएगा। इस बारे में, नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया के पार्ट 9 प्लंबिंग सर्विसेज़ सेक्शन 1: वॉटर सप्लाई, ड्रेनेज और सैनिटेशन का ज़िक्र किया जा सकता है, जिसमें समय-समय पर बदलाव किए गए हैं।
- (3) बारिश के पानी के पाइप बिल्डिंग की दीवारों के बाहर लगाए जाएंगे, या दीवारों में बनी जगहों या खांचों में, या किसी ऐसे दूसरे तरीके से लगाए जाएंगे जिसे सक्षम अधिकारी मंजूरी दे।
- (4) बिल्डिंग की छत को बांटा नहीं जाएगा और उस तक पहुंचने का रास्ता सभी के लिए एक ही होगा।
29. **बेसमेंट**— (1) बेसमेंट तय सेटबैक और तय बिल्डिंग लाइनों के अंदर बनाए जा सकते हैं, और ग्राउंड फ्लोर पर ज़्यादा से ज़्यादा कवरेज की शर्त के साथ बनाए जा सकते हैं।
- (2) बेसमेंट का इस्तेमाल रहने के प्रयोजन से नहीं किया जाएगा; इसे बिल्डिंग के दायरे के अंदर बनाया जाएगा, फ्लोर 1 (एंट्रेस फ्लोर) पर ज़्यादा से ज़्यादा कवरेज की शर्त के साथ बनाया जाएगा, और इसका इस्तेमाल सिर्फ़ निम्नलिखित चीज़ों के लिए किया जाएगा:
- (क) घर का सामान या दूसरी चीज़ें रखने के लिए (ज्वलनशील चीज़ों को छोड़कर);
- (ख) स्ट्रांग रूम, बैंक के तहखाने वगैरह;

- (ग) एयर-कंडीशनिंग के उपकरण और बिल्टिंग की सेवाओं और सुविधाओं के लिए इस्तेमाल होने वाली दूसरी मशीनें;
- (घ) गाड़ियां पार्क करने की जगह।
- (3) बेसमेंट के लिए निम्नलिखित अपेक्षाएँ होगी, अर्थात्-
- (क) हर बेसमेंट की ऊंचाई, हर हिस्से में, फ़्लोर से लेकर स्लैब या छत के नीचे तक कम से कम 2.40 मीटर होगी।
- (ख) बेसमेंट में हवा आने-जाने का सही इंतज़ाम होगा। हवा आने-जाने के मानक वही होंगे जो नियमों के हिसाब से किसी खास तरह के इस्तेमाल के लिए ज़रूरी हैं। अगर कोई कमी हो, तो उसे ब्लोअर या एग्ज़ॉस्ट फ़ैन लगाकर पूरा किया जा सकता है; इसके लिए हर 50 वर्ग मीटर फ़्लोर एरिया के लिए एक एग्ज़ॉस्ट फ़ैन लगाया जाएगा।
- (ग) किसी भी बेसमेंट की छत की कम से कम ऊंचाई, आस-पास की ज़मीन के औसत लेवल से 0.90 मीटर ऊपर और ज़्यादा से ज़्यादा 1.20 मीटर ऊपर होगी।
- (घ) सही इंतज़ाम किया जाएगा ताकि ज़मीन की सतह का पानी या ड्रेनेज का पानी बेसमेंट में न घुसे।
- (ङ) बेसमेंट को हिस्सों में बांटा नहीं जाएगा। जिन मामलों में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विभाजन (partitions) की अनुमति दी जाती है और उपनियम 29(3)ख में निर्धारित वेंटिलेशन मानकों को पूरा किया जाता है, वहाँ बेसमेंट के विभाजन को मंजूरी दी जा सकती है; परंतु कोई भी जगह 50 वर्ग मीटर से कम न हो।
- (च) आग से बचाव के लिए पर्याप्त सुरक्षा व्यवस्था की जाएगी। बेसमेंट और उसके ऊपर की मंज़िलों को अलग करने वाली छतें **आर सी सी (R.C.C)** जैसी सामग्री से, या ऐसी सामग्री से बनाई जाएंगी जो कम से कम दो घंटे तक आग का सामना कर सके।
- (छ) जहाँ अपार्टमेंट हाउस (आवासीय फ्लैट) और होटलों में बेसमेंट को मंजूरी दी जाती है, वहाँ आवेदक/कब्ज़ेदार प्रवेश द्वार पर बेसमेंट का नक्शा प्रदर्शित करेगा। बेसमेंट की छत में थिम्बल्स (thimbles) लगाए जाएंगे और नक्शे पर उनकी स्थिति स्पष्ट रूप से दर्शाई जाएगी। बेसमेंट के हर 200 वर्ग मीटर क्षेत्रफल या उसके किसी भाग के लिए एक अग्निशामक यंत्र (fire extinguisher) उपलब्ध कराया जाएगा।
- (ज) बेसमेंट की दीवारें और फर्श जल-रोधक (water-tight) होंगे और उन्हें इस तरह से डिज़ाइन किया जाएगा कि आस-पास की मिट्टी की नमी का, यदि कोई हो, प्रभाव ध्यान में रखा जाता है और नमी से बचाने के लिए उचित उपचार किया जाता है।
- (झ) यदि वायुमंडलीय पानी बेसमेंट में रिसता है, तो उसे बाहर निकालने के लिए आवश्यक व्यवस्था की जाएगी।
- (ञ) बेसमेंट में किचन, बाथरूम और टॉयलेट (वॉटर क्लोज़ेट) तब तक मंज़ूर नहीं किए जाएंगे, जब तक कि सीवर का लेवल इसकी अनुमति न दे और सीवेज के वापस आने या बाढ़ जैसी स्थिति का कोई खतरा न हो। यदि मंज़ूर किए जाते हैं, तो उन्हें बेसमेंट की बाहरी दीवारों के साथ बनाया जाएगा (जो भवन की भी बाहरी दीवारें होंगी) और उनमें रोशनी और हवा आने की उचित व्यवस्था होगी। ऐसे किचन और बाथरूम का क्षेत्रफल एफ एस आई (फ्लोर स्पेस इंडेक्स) में गिना जाएगा। बेसमेंट में बनाए गए केवल सिर्फ 1.2 वर्गमीटर के टॉयलेट को ही एफ एस आई की गणना से बाहर रखा जाएगा।
- (ट) यदि बेसमेंट में किचन मंज़ूर किया जाता है, तो उसमें केवल इलेक्ट्रिक ओवन, स्टोव या गैस का ही इस्तेमाल किया जाएगा। उसमें कोयला या जलाऊ लकड़ी का इस्तेमाल नहीं किया जाएगा।

- (ठ) बेसमेंट में आने-जाने का रास्ता मुख्य और वैकल्पिक सीढ़ियों से अलग होगा, जिनका इस्तेमाल ऊपरी मंज़िलों पर आने-जाने के लिए किया जाता है। यदि सीढ़ियाँ लगातार ऊपर तक जाती हैं, तो उन्हें बंद (enclosed) प्रकार का बनाया जाएगा, ताकि वे बेसमेंट और ऊपरी मंज़िलों के बीच आग से बचाव का काम कर सकें। यदि खुले रैंप भवन की सीमा (building line) के भीतर बनाए जाते हैं, तो उन्हें मंज़ूर किया जा सकता है, परंतु वहाँ पानी की निकासी की उचित व्यवस्था हो।
- (ड) ऑफिस और कमर्शियल (व्यावसायिक) इस्तेमाल वाले बेसमेंट के मामले में, 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' में बताए गए नियमों के अनुसार, बाहर निकलने और अंदर आने के लिए पर्याप्त संख्या में रास्ते उपलब्ध कराए जाएँगे।
30. **चिमनियाँ (CHIMNEYS).**—(1) जहाँ भी चिमनियाँ बनाई जाएँगी, वे I.S. 1645-1960 (इमारतों में आग से सुरक्षा के लिए भारतीय मानक संहिता - चिमनियाँ, फ़्लू, फ़्लू पाइप और भट्टियाँ) की अपेक्षाओं के अनुरूप होंगी।
- (2) चिमनियाँ छत के ऊपरी हिस्से से कम से कम 0.90 मीटर ऊपर बनाई जाएँगी; साथ ही, चिमनी का ऊपरी सिरा आस-पास की मुंडेर (parapet) की दीवारों के ऊपरी सिरे से नीचे नहीं होगा। ढलान वाली छत के मामले में, चिमनी का ऊपरी सिरा छत की उस मेड़ (ridge) से कम से कम 0.60 मीटर ऊपर होगा, जहाँ से चिमनी छत को पार करके बाहर निकलती है।
31. **कमरों की रोशनी और वेंटिलेशन.**—(1) इंसानों के रहने के लिए बनाए गए एक या ज़्यादा कमरों का पूरा या कुछ हिस्सा, जो सामने, पीछे या बगल की खुली जगहों से सटा हुआ न हो, वह एक अंदरूनी खुली जगह से सटा होना चाहिए। इस खुली जगह की कम से कम चौड़ाई सभी दिशाओं में 3.00 मीटर होनी चाहिए, उन इमारतों के मामले में जिनकी ऊंचाई 11 मीटर से ज़्यादा नहीं है। साथ ही, यह शर्त भी लागू होगी कि 11.00 मीटर से ज़्यादा ऊंचाई होने पर, हर 1.00 मीटर या उसके किसी हिस्से की अतिरिक्त ऊंचाई के लिए इस खुली जगह की चौड़ाई में 0.30 मीटर की बढ़ोतरी की जाएगी। तथापि, जिन इमारतों में पहले से ही 3.00 मीटर की खुली जगह मौजूद है, वहाँ ऊपरी मंज़िल पर नए निर्माण के लिए भी आधार वाली खुली जगह को सुनिश्चित किया जाएगा और वह अनिवार्य खुली जगह के तौर पर बनी रहेगी।
- (2) जहाँ रोशनी और वेंटिलेशन की ज़रूरतें दिन की रोशनी और प्राकृतिक वेंटिलेशन से पूरी नहीं होतीं, वहाँ इन्हें कृत्रिम रोशनी और यांत्रिक वेंटिलेशन के ज़रिए सुनिश्चित किया जाएगा। यह व्यवस्था 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया, 2016' (समय-समय पर संशोधित) के भाग VIII - बिल्डिंग सर्विसेज़, अनुभाग 1 - रोशनी और प्राकृतिक वेंटिलेशन के प्रावधानों के अनुसार होगी, जिसे 'इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन' द्वारा प्रकाशित किया गया है। इन उप-विधियों के लागू होने के समय, 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया, 2016' के सबसे नए संस्करण को ही मान्य माना जाएगा।
- (3) रहने लायक कमरे में दरवाज़ों और फिक्स्ड शीशों (glazing) को छोड़कर, लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए, खुलने वाली जगहों का कुल क्षेत्रफल कमरे के फर्श के क्षेत्रफल के 1/8 वें हिस्से से कम नहीं होगा।
- (4) रसोईघर में दरवाज़ों और फिक्स्ड शीशों को छोड़कर, लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए, खुलने वाली जगहों का कुल क्षेत्रफल रसोईघर के फर्श के क्षेत्रफल के 1/6 वें हिस्से से कम नहीं होगा।

- (5) कमरे के किसी भी हिस्से को तब तक रोशन नहीं माना जाएगा, जब तक कि वह उस हिस्से की रोशनी के लिए तय की गई खुली जगह (opening) से 7.50 मीटर से ज़्यादा दूर न हो।
- (6) लॉज और होटलों में, जहाँ कमरों से जुड़े ऐसे शौचालय (attached toilets) होते हैं जिनकी दीवारें किसी बाहरी दीवार से नहीं सटी होतीं, वहाँ यांत्रिक वेंटिलेशन प्रणाली (mechanical ventilation system) लगाई जाएगी। यह प्रणाली 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया, 2016' (समय-समय पर संशोधित) के भाग VIII के प्रावधानों के अनुसार होनी चाहिए, जिसे 'इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन' द्वारा प्रकाशित किया गया है।
32. **पैरापेट.**—छत की टेरेस, बालकनी आदि के किनारों पर बनाई गई पैरापेट दीवारें और हैंड रेल 0.90 मीटर से कम और 1.50 मीटर से ज़्यादा ऊँची नहीं होगी। यह तय ऊँचाई तब लागू नहीं होगी, जब छत की टेरेस तक सीढ़ियों से पहुँचा न जा सके।
33. **सीमा दीवार/बाउंड्री वॉल.**—(1) मुख्य कार्यकारी अधिकारी की अनुमति के बिना, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 261 के अधीन, छावनी में किसी भी ज़मीन पर बाउंड्री वॉल, हेज या बाड़ नहीं बनाई जाएगी; और बाउंड्री वॉल की अधिकतम ऊँचाई सड़क के सेंटरलाइन से 2.50 मीटर से ज़्यादा नहीं होगी।
34. **निकास अपेक्षाएँ**— (1) सामान्य अपेक्षाएँ:
- (क) इंसानों के रहने के लिए बनी हर इमारत में निकलने के लिए अनेक निकास होंगे, ताकि आग लगने या किसी दूसरी आपात स्थिति में वहाँ रहने वाले लोग सुरक्षित रूप से बाहर निकल सकें।
- (ख) हर इमारत में, निकलने के रास्ते इस हिस्से में बताई गई कम से कम ज़रूरतों को पूरा करेंगे; सिवाय उन रास्तों के, जो आम लोगों के इस्तेमाल के लिए नहीं हैं।
- (ग) निकलने के सभी रास्ते रुकावटों से पूरी तरह मुक्त होंगे।
- (घ) किसी भी इमारत में इस तरह का कोई बदलाव नहीं किया जाएगा जिससे निकास (exits) की संख्या, चौड़ाई या सुरक्षा, ज़रूरी स्तर से कम हो जाए।
- (ङ) निकास साफ़ दिखाई देने चाहिए और निकास तक पहुँचने के रास्ते साफ़ तौर पर चिह्नित और साइनेज से युक्त होंगे, ताकि संबंधित मंज़िल पर मौजूद लोगों को सही दिशा मिल सके।
- (च) निकास के सभी रास्ते ठीक से रोशन होंगे।
- (छ) निकास के पास लगाए गए आग बुझाने के उपकरण सही जगह पर होंगे और साफ़ तौर पर चिह्नित होंगे; लेकिन वे निकास के रास्ते में रुकावट नहीं डालने चाहिए, और फिर भी निकास के रास्ते के दोनों ओर से उनकी जगह के बारे में साफ़ संकेत होना चाहिए।
- (ज) जहाँ भी अपेक्षित हो, अलार्म डिवाइस लगाए जाएँगे ताकि संबंधित लोगों को निकास के ज़रिए तुरंत बाहर निकाला जा सके।
- (झ) सभी निकासों से इमारत के बाहर या किसी ऐसी बाहरी खुली जगह तक पहुँचने का लगातार रास्ता मिलना चाहिए जो किसी सड़क से जुड़ती हो।
- (ञ) निकासों की व्यवस्था इस तरह होगी कि उन तक पहुँचने के लिए किसी दूसरी इस्तेमाल हो रही जगह (occupied unit) से होकर न गुज़रना पड़े, सिवाय रिहायशी इमारतों के मामले में।
- (2) **निकास के प्रकार.**—(क) निकास या तो क्षैतिज (horizontal) प्रकार के होंगे या ऊर्ध्वाधर (vertical) प्रकार के। निकास एक दरवाज़ा, गलियारा, रास्ता, रैंप, अंदरूनी सीढ़ी या बाहरी सीढ़ी हो सकता है, जो किसी अंदरूनी या बाहरी खुली जगह, बरामदे और/या छत तक जाता हो, जहाँ से सड़क या इमारत की छत तक पहुँचा जा सके।

- (ख) निकास में एक क्षैतिज निकास भी शामिल हो सकता है जो उसी स्तर पर किसी बगल वाली इमारत तक जाता हो; और
- (ग) लिफ्ट, एस्केलेटर और घूमने वाले दरवाज़ों को निकास नहीं माना जाएगा।
- (3) निकासों की संख्या और आकार: विभिन्न निकासों की ज़रूरी संख्या और आकार, हर कमरे, क्षेत्र और मंज़िल अधिभोगी भार (occupant load), निकासों की क्षमता, तय की जाने वाली दूरी और इमारत की ऊँचाई के आधार पर तय किया जाएगा।
- (क) निकासों की व्यवस्था: निकासों को इस तरह से लगाया जाएगा कि मंज़िल पर तय की जाने वाली दूरी रिहायशी, शैक्षिक, संस्थागत और खतरनाक जगहों के लिए 22.50 मीटर से ज़्यादा न हो, और सभा, व्यापार, वाणिज्यिक, औद्योगिक और भंडारण वाली जगहों के लिए 30 मीटर से ज़्यादा न हो। जब भी किसी इमारत की किसी मंज़िल के लिए एक से ज़्यादा निकास की ज़रूरत हो, तो निकासों को एक-दूसरे से जितना हो सके, उतनी दूरी पर लगाया जाएगा। सभी निकासों तक हर मंज़िल के पूरे क्षेत्र से पहुँचा जा सकना चाहिए। किसी दूरस्थ बिंदु से निकास तक की यात्रा दूरी ऊपर बताई गई दूरी के आधे से ज़्यादा नहीं होगी, सिवाय संस्थागत उपयोग के मामलों के, जहाँ यह 6 मीटर से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए।
- (ख) अधिभोगी भार: कमरों और फ़र्श के क्षेत्रों में लोगों की संख्या की गणना 'नेशनल बिल्डिंग कोड' (राष्ट्रीय भवन संहिता) में दिए गए और समय-समय पर संशोधित 'अधिभोगी भार' के आधार पर की जाएगी।

सारणी 10: अलग-अलग तरह की ऑक्यूपेंसी के लिए अधिभोगी भार (ऑक्यूपेंट लोड)

क्रम संख्या	समूह अधिभोग	ऑक्यूपेंट लोड ग्रॉस एरिया* वर्गमीटर मीटर/व्यक्ति में
1	आवासीय	12.5
2	शिक्षात्मक	4
3	व्यापारिक/वाणिज्यिक	
3.1	सड़क का फ़र्श और बिक्री का तहखाना	3
3.2	ऊपरी बिक्री मंजिलें	6
*सकल क्षेत्रफल का अर्थ प्लिंथ या ढका हुआ क्षेत्र होगा		

- (ग) निकासों की क्षमता: निकासों (दरवाज़ों और सीढ़ियों) की क्षमता, जो यह बताती है कि 0.50 मीटर की एक इकाई निकास चौड़ाई के माध्यम से कितने लोगों को सुरक्षित रूप से बाहर निकाला जा सकता है, 'नेशनल बिल्डिंग कोड' के अनुसार होगी, जिसे समय-समय पर संशोधित किया जाता है।
- (4) दरवाज़े—(क) हर निकास दरवाज़ा एक बंद सीढ़ी, एक क्षैतिज निकास, या एक गलियारे या मार्ग में खुलेगा, जो बाहर निकलने का एक निरंतर और सुरक्षित साधन प्रदान करता हो।

- (ख) किसी भी निकास दरवाज़े की चौड़ाई 1.00 मीटर से कम नहीं होगी। दरवाज़ों की ऊँचाई 2.00 मीटर से कम नहीं होगी। बाथरूम, शौचालय, स्टोर आदि के दरवाज़ों की चौड़ाई 0.75 मीटर से कम नहीं होगी।
- (ग) निकास दरवाज़े बाहर की ओर खुलेंगे, अर्थात् कमरे से दूर; लेकिन वे किसी भी निकास मार्ग में बाधा नहीं डालने चाहिए। कोई भी दरवाज़ा, जब खोला जाए, तो वह सीढ़ी या लैंडिंग की आवश्यक चौड़ाई को 0.90 मीटर से कम नहीं करेगा। ऊपर उठने वाले या सरकने वाले दरवाज़े नहीं लगाए जाएँगे।
- (घ) निकास दरवाज़ा सीधे सीढ़ियों के ऊपर नहीं खुलेगा। सीढ़ी में हर दरवाज़े पर, दरवाज़े की चौड़ाई के बराबर कम से कम एक लैंडिंग (चबूतरा) प्रदान की जाएगी। लैंडिंग का स्तर उस फ़र्श के स्तर के समान होगा जिसकी वह सेवा करता है।
- (ङ) निकास दरवाज़े उस तरफ़ से बिना किसी चाबी के खोले जा सकने चाहिए जिस तरफ़ से उनका उपयोग किया जाता है।
- (च) घूमने वाले दरवाज़ों (Revolving doors) की अनुमति नहीं होगी।
- (5) सीढ़ियाँ—(क) सभा, व्यावसायिक, शैक्षिक, खतरनाक, औद्योगिक, व्यापारिक, बहुमंज़िला और सार्वजनिक भवनों के लिए, कम से कम दो सीढ़ियाँ होनी चाहिए; इनमें से एक सीढ़ी बंद होनी चाहिए और दूसरी सीढ़ी भवन की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए, तथा वह सीधे बाहर की ओर, भवन के अंदर के खुले स्थान की ओर, या सुरक्षा के लिए किसी अन्य खुले स्थान की ओर खुलनी चाहिए। शैक्षिक, व्यावसायिक या आवासीय इमारतों के लिए एक ही सीढ़ी स्वीकार की जा सकती है, परंतु कि फ़्लोर एरिया 300 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो, भवन की ऊँचाई 11-14 मीटर से ज़्यादा न हो, और ऑक्यूपेंट लोड, यात्रा की दूरी और सीढ़ी की चौड़ाई से जुड़ी अन्य सभी शर्तें पूरी होती हों। ऐसे मामलों में, यह एक ही सीढ़ी इमारत की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए।
- (ख) अंदरूनी सीढ़ियाँ पूरी तरह से ऐसे मटीरियल से बनाई जाएगी जो आग न पकड़ते हों;
- (ग) अंदरूनी सीढ़ियाँ एक अलग यूनिट के तौर पर बनाई जाएगी, जिनकी कम से कम एक तरफ़ बाहरी दीवार से सटी हो और जो पूरी तरह से बंद हों;
- (घ) सारणी 12 के प्रावधानों के अधीन, अंदरूनी सीढ़ी की कम से कम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। खंभों और भवन की अन्य बनावटों की वजह से सीढ़ी की चौड़ाई कम नहीं होगी।
- (ङ) बिना नोज़िंग वाले ट्रेड्स (सीढ़ी के पायदान) की कम से कम चौड़ाई 250 मिलीमीटर होनी चाहिए। आवासीय इमारतों के लिए अंदरूनी सीढ़ियों के मामले में, दूसरी भवनों के मामले में, सीढ़ी के पायदान (tread) की न्यूनतम चौड़ाई 300 मिलीमीटर होनी चाहिए। पायदानों को इस तरह से बनाया और रखा जाना चाहिए कि उन पर फिसलने का खतरा न हो।
- (च) आवासीय इमारतों के मामले में, सीढ़ी के राइज़र (riser) की अधिकतम ऊँचाई 190 मिलीमीटर और दूसरी इमारतों के मामले में 150 मिलीमीटर होनी चाहिए। एक फ़्लाइट (सीढ़ियों की एक सीधी कतार) में राइज़र की संख्या 12 तक सीमित होनी चाहिए।
- (छ) हैंडरेल (हाथ पकड़ने वाली रेलिंग) की न्यूनतम ऊँचाई, पायदान के केंद्र से 0.90 मीटर होगी।
- (ज) सीढ़ी की लैंडिंग के नीचे और सीढ़ी के नीचे बने रास्ते (passage) में सिर के ऊपर की जगह (headroom) कम से कम 2.20 मीटर होनी चाहिए। बीम और इमारत की दूसरी चीज़ों की वजह से सीढ़ी की हेडरूम कम नहीं होनी चाहिए।
- (झ) कोई भी रहने की जगह, स्टोर या आग से बचने का दूसरा रास्ता सीधे सीढ़ी के कुएँ (stairwell) में नहीं खुलेगा।
- (ञ) ज़मीन के स्तर पर सीढ़ी के घेरे का बाहरी दरवाज़ा सीधे खुली जगह में खुलेगा, या वहाँ तक पहुँचने के लिए किसी ऐसे दरवाज़े से गुज़रने की ज़रूरत नहीं पड़ेगी जो हवा के बहाव को

- नियंत्रित करने वाले लॉबी (draught lobby) का हिस्सा न हो।
- (ट) मुख्य सीढ़ी और आग से बचने वाली सीढ़ी (fire escape) ज़मीन के फ़्लोर से छत तक लगातार बनी होनी चाहिए।
- (ठ) सीढ़ी के रास्ते से कोई भी बिजली का शाफ़्ट, AC डक्ट या गैस के पाइप वगैरह नहीं गुजरेगी।
- (ड) लिफ़्ट का दरवाज़ा सीढ़ी की लैंडिंग पर नहीं खुलेगा।
- (ढ) सीढ़ी में किसी भी सतह की सजावट के लिए कोई भी ज्वलनशील (आग पकड़ने वाला) सामान इस्तेमाल नहीं किया जाएगा।
- (ण) सीढ़ी को लिफ़्ट के शाफ़्ट के चारों ओर नहीं बनाया जाएगा।
- (त) आग से बचने के रास्ते (escape route) की दिशा दिखाने वाले तीर के निशान वाले 'बाहर निकलने के संकेत' (exit signs) दीवार पर, ज़मीन के स्तर से उचित ऊँचाई पर लगाए जाएँगे। इन संकेतों को कॉरिडोर के सर्किट से जुड़ी बिजली की रोशनी से रोशन किया जाएगा। बाहर निकलने के रास्ते के सभी संकेत उचित आकार के होनी चाहिए और दीवार के साथ एक ही सतह पर (flushed) लगे होनी चाहिए। इन्हें इस तरह से डिज़ाइन किया जाएगा कि फ़र्नीचर या दूसरे भारी सामान को इधर-उधर ले जाते समय इन्हें कोई यांत्रिक नुकसान न पहुँचे। इसके अलावा, हर फ़्लोर की लैंडिंग पर 'फ़्लोर इंडिकेशन बोर्ड' लगे होंगे, जो नियमों के मुताबिक फ़्लोर की संख्या बताते हों। फ़्लोर बताने वाला यह संकेत दीवार पर ठीक सीढ़ियों के सामने और लैंडिंग के सबसे करीब लगाया जाएगा। इसका आकार कम से कम 0.50 मीटर x 0.50 मीटर होगा।
- (थ) अगर सिर्फ़ एक सीढ़ी है, तो वह ग्राउंड फ़्लोर पर खत्म होगी, और बेसमेंट में जाने के लिए एक अलग सीढ़ी होगी। तथापि, दूसरी सीढ़ी बेसमेंट लेवल तक जा सकती है, परंतु वह ग्राउंड लेवल पर अलग हो - या तो एक हवादार लॉबी के ज़रिए जिसके दो अलग-अलग सिरों पर बाहर निकलने के रास्ते हों, या फिर बंद जगहों (enclosures) के ज़रिए।
- (6) आग से बचने के रास्ते या बाहरी सीढ़ियाँ— (क) किसी भवन से लोगों को बाहर निकालने में लगने वाले समय (evacuation time) की गिनती करते समय, आग से बचने के रास्तों (Fire escapes) को शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ख) आग से बचने के सभी रास्ते सीधे ज़मीन से जुड़े होंगे।
- (ग) आग से बचने के रास्ते का दरवाज़ा अंदर की सीढ़ी से अलग और दूर होगा।
- (घ) आग से बचने के रास्ते में हर समय कोई रुकावट नहीं होगी; सिवाय उस दरवाज़े के जो इस रास्ते की तरफ़ खुलता हो - उस दरवाज़े में आग से बचने की ज़रूरी क्षमता (fire resistance) होंगी।
- (ङ) आग से बचने का रास्ता ऐसी चीज़ों से बना हो जो जलती न हों (non-combustible materials)।
- (च) आग से बचने के रास्ते की सीढ़ियाँ सीधी होगी, जिनकी चौड़ाई कम से कम 0.75 मीटर हो; सीढ़ी के पायदान (treads) 250 मिलीमीटर के और सीढ़ी की ऊँचाई (risers) 190 मिलीमीटर से ज़्यादा नहीं होंगी। एक सीढ़ी में ऊँचाई वाले हिस्सों (risers) की संख्या 16 से ज़्यादा नहीं होंगी।
- (छ) सीढ़ी के किनारों पर लगी रेलिंग (Handrails) की ऊँचाई कम से कम 1.00 मीटर होंगी।
- (7) रैंप—(क) जिन रैंप का ढलान 1:10 हो (इससे ज़्यादा न हो), उन्हें सीढ़ियों की जगह इस्तेमाल किया जा सकता है; ऐसे रैंप को सीढ़ियों से जुड़े सभी ज़रूरी अपेक्षाओं का पालन करना होगा - जैसे कि बंद जगह (enclosure) की क्षमता और तय आकार-प्रकार (limiting dimensions) से जुड़े नियम। रैंप की सतह पर ऐसी चीज़ें लगी होगी जिन्हें मंजूरी मिली हो और जिन पर पैर न फिसले (non-slipping materials)।
- (ख) अस्पतालों में रैंप की कम से कम चौड़ाई 2.40 मीटर होनी चाहिए।
- (ग) रैंप के दोनों तरफ़ रेलिंग (Handrails) लगी होनी चाहिए।

- (घ) रैंप सीधे बाहर खुली जगह, आँगन या किसी सुरक्षित जगह पर जाकर खुलेंगे।
- (8) गलियारे (Corridors).—(a) अगर भवन 2 मंज़िला है और उसमें एक लाइन में बने घर (row housing) हैं, तो गलियारे की कम से कम चौड़ाई 0.75 मीटर से कम नहीं होगी। बाकी सभी तरह के भवनों के लिए, गलियारे की कम से कम चौड़ाई 1200 मिलीमीटर होंगी।
 (ख) यदि किसी भवन में एक से ज़्यादा मुख्य सीढ़ियाँ हों और वे किसी गलियारे या किसी अन्य बंद जगह से जुड़ी हों, तो उस गलियारे या बंद जगह में, किन्हीं भी दो सीढ़ियों की दीवारों में बने दरवाज़ों के बीच, कम से कम एक 'स्मोक स्टॉप दरवाज़ा' (smoke stop door) होगा।
35. **एफ एस आई में शामिल न होने वाली जगहें.**— एफ एस आई की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जाएगा:
- (क) सबसे ऊपरी मंज़िल के ऊपर बनी छत (terrace) पर, सीढ़ियों के कमरों, लिफ़्ट के कमरों और वहाँ तक जाने वाले रास्तों, वास्तुशिल्प की विशेषताओं, ऊँची टंकियों (किन्तु टंकी के नीचे फ़र्श से उसकी ऊँचाई 3.00 मीटर से ज़्यादा न हो) और डब्ल्यू सी (जिसका फ़र्श का क्षेत्रफल 1.20 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो) द्वारा घेरा गया क्षेत्रफल।
 (ख) स्टिल्ट पार्किंग वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली ऊपरी मंज़िलों पर, सीढ़ियों के कमरे, लिफ़्ट के कमरे और वहाँ तक जाने वाले रास्ते।
 (ग) बेसमेंट वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली मंज़िलों पर, सीढ़ियों के कमरे, लिफ़्ट के कमरे और वहाँ तक जाने वाले रास्ते।
 (घ) बेसमेंट वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली मंज़िलों का क्षेत्रफल।
 (ङ) स्टिल्ट पार्किंग वाली मंज़िल का क्षेत्रफल, किन्तु वह किनारों से खुली हो और पार्किंग के लिए इस्तेमाल होती हो।
 (च) बिना ज़्यादा ऊँची इमारतों के मामले में, ग्राउंड फ्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर पर हर ब्लॉक के लिए नौकरों या ड्राइवरो के बाथरूम और शौचालय का क्षेत्रफल।
 (छ) चौकीदार का बूथ।
 (ज) ग्राउंड फ्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर पर केयरटेकर का बूथ या कमरा।
 (झ) हर फ्लोर पर एक टॉयलेट, जिसका साइज़ 1.20 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो।

अध्याय 5 समावेशी डिज़ाइन

36. **सार्वजनिक इमारतों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए सुविधाएँ.**—ये प्रावधान उन सभी इमारतों, मनोरंजन क्षेत्रों और सुविधाओं पर लागू होते हैं जिनका उपयोग जनता करती है। ये निजी घरेलू आवासों पर लागू नहीं होते।
- (1) साइट प्लानिंग.—सड़कों, पहुँच मार्गों और पार्किंग क्षेत्रों का लेवल प्लान में सामग्री के विवरण के साथ बताया जाएगा। हर भवन में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए मुख्य प्रवेश/निकास तक पहुँचने का कम से कम एक रास्ता होगा, जिसे उचित संकेतों (साइनबोर्ड) द्वारा दर्शाया जाएगा। इस प्रवेश द्वार तक सीढ़ियों वाली एंट्री के साथ-साथ एक रैंप के ज़रिए पहुँचा जा सकेगा। रैंप में हर 9.0 मीटर की दूरी पर और दरवाज़े के सामने एक लैंडिंग होनी चाहिए। लैंडिंग का न्यूनतम साइज़ 1.0 x 2.0 मीटर होगा।

- (2) पहुँच मार्ग/पैदल मार्ग.—प्लॉट के प्रवेश द्वार और सरफेस पार्किंग से इमारत के प्रवेश द्वार तक का पहुँच मार्ग कम से कम 1.80 मीटर चौड़ा होगा, जिसकी सतह समतल हो और उसमें कोई सीढ़ी न हो। यदि कोई ढलान हो, तो उसका ग्रेडिएंट 5% से ज़्यादा नहीं होना चाहिए। फ्लोर की सामग्री का चुनाव इस तरह से किया जाना चाहिए कि वह दृष्टिबाधित व्यक्तियों को आकर्षित करे या उनका मार्गदर्शन करे (केवल फ्लोर की सामग्री तक सीमित), जिसका रंग और बनावट आस-पास की फ्लोर सामग्री से स्पष्ट रूप से अलग हो, या ऐसी सामग्री हो जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करने के लिए अलग आवाज़ पैदा करती हो। फिनिश ऐसी होनी चाहिए जिसकी सतह फिसलन-रहित हो और जिसकी बनावट ऐसी हो जिस पर व्हीलचेयर आसानी से चल सके। जहाँ भी कर्ब (किनारे) दिए गए हों, वे सामान्य लेवल के साथ मेल खाने चाहिए।
- (3) पार्किंग.—दिव्यांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग के लिए, निम्नलिखित प्रावधान किए जाएँगे:
- (क) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की दूरी पर, प्रवेश द्वार के पास दो 'समकक्ष कार स्थान' (ECS) के बराबर सरफेस पार्किंग की सुविधा दी जाएगी।
- (ख) पार्किंग बे (स्थान) की चौड़ाई कम से कम 3.60 मीटर होगी।
- (ग) यह जानकारी कि यह स्थान व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए आरक्षित है, स्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी।
- (घ) फर्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी, या कोई ऐसा उपकरण लगाया जाएगा जो दृष्टिबाधित लोगों को सुनने लायक संकेतों या अन्य उपकरणों की मदद से रास्ता दिखाए, जो इसी प्रयोजन को पूरा करते हों।
- (4) भवन संबंधी अपेक्षाएँ.—दिव्यांग व्यक्तियों के लिए भवनों में दी जाने वाली विशेष सुविधाएँ इस प्रकार होंगी:
- (क) प्लिंथ लेवल (नींव के स्तर) तक पहुँच।
- (ख) दिव्यांगों के लिए प्रवेश और निकास को जोड़ने वाला गलियारा।
- (ग) सीढ़ियाँ।
- (घ) लिफ्ट।
- (ङ) शौचालय।
- (च) पीने का पानी।
- (छ) ऊपर बताई गई सभी सुविधाओं पर ब्रेल लिपि में संकेत (साइनबोर्ड) लगाए जाएँगे।
- (5) प्लिंथ लेवल तक पहुँच.—(क) भवन में प्रवेश करने के लिए एक रैंप बनाया जाएगा, जिस पर फिसलने से बचाने वाली सामग्री लगी होगी। रैंप की कम से कम चौड़ाई 1.80 मीटर होगी और इसके ऊपरी और निचले सिरे के बीच ढलान (gradient) 1:12 से ज़्यादा नहीं होगा। रैंप की लंबाई 9.0 मीटर से ज़्यादा नहीं होगी, और इसके दोनों तरफ 0.80 मीटर ऊँची रेलिंग (handrail) लगी होगी, जो रैंप के सिरे से 300 मिलीमीटर आगे तक निकली हुई होगी। रेलिंग और बगल की दीवार के बीच कम से कम 50 मिलीमीटर का अंतर होगा।
- (ख) प्रवेश द्वार के लिए कम से कम 1.0 मीटर की खुली जगह होगी। दरवाज़े की चौखट (threshold) 12 मिलीमीटर से ज़्यादा ऊँची नहीं होगी।
- (ग) सीढ़ियों वाले रास्ते के लिए, सीढ़ी के पायदान (tread) की चौड़ाई 300 मिलीमीटर से कम नहीं होगी और सीढ़ी की ऊँचाई (riser) 150 मिलीमीटर से ज़्यादा नहीं होगी। सीढ़ियों वाले रास्ते के दोनों तरफ भी, रैंप वाले रास्ते की तरह ही, 0.80 मीटर ऊँची रेलिंग लगाने की व्यवस्था की जाएगी।

- (6) दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा.—दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा सीधे बाहर की ओर ऐसे स्थान तक जाएगा, जहाँ दृष्टिबाधित व्यक्ति को किसी व्यक्ति या संकेतों के माध्यम से, उस भवन के उपयोग से संबंधित पूरी जानकारी दी जा सके। इस गलियारे की व्यवस्था निम्नानुसार होगी:
- (क) फर्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी, या ऐसे उपकरण लगाए जाएंगे जो दृष्टिबाधित लोगों को रास्ता दिखाने के लिए आवाज़ निकालते हों।
- (ख) इसकी कम से कम चौड़ाई 1.50 मीटर होगी।
- (ग) यदि ज़मीन के स्तर में कोई अंतर है, तो वहाँ 1:12 की ढलान वाला रास्ता (slope way) बनाया जाएगा।
- (घ) रैंप/ढलान वाले रास्तों के लिए हैंडरेल लगाए जाएंगे।
- (7) सीढ़ियाँ.—खुली राइज़र वाली और नोसिंग की सुविधा वाली सीढ़ियों को मंजूरी नहीं दी जाएगी।
- (8) लिफ्ट.—जहाँ भी लिफ्ट ज़रूरी हो, वहाँ व्हीलचेयर इस्तेमाल करने वालों के लिए कम से कम एक लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी, जिसकी कार के डाइमेंशन वही होंगे जो 'ब्यूरो ऑफ़ इंडियन स्टैंडर्ड' द्वारा 13 लोगों वाली पैसेंजर लिफ्ट के लिए सुझाए गए हैं।
- (क) अंदर की साफ़ गहराई कम से कम 1.10 मीटर होगी।
- (ख) अंदर की साफ़ चौड़ाई कम से कम 2.00 मीटर होनी चाहिए। प्रवेश द्वार की चौड़ाई 0.91 मीटर होगी।
- (ग) कंट्रोल पैनल के पास, फ़र्श के लेवल से 0.90 मीटर ऊपर, कम से कम 0.60 मीटर लंबा एक हैंडरेल लगाया जाएगा।
- (घ) लिफ्ट लॉबी का अंदर का माप 1800 मिलीमीटर x 2000 मिलीमीटर या उससे ज़्यादा होगा।
- (ङ) लिफ्ट के बाहर ब्रेल साइनेज लगाए जाएंगे।
- (च) लिफ्ट के ऑपरेशन से जुड़ी जानकारी 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' के मुताबिक होगी, और इसकी ज़िम्मेदारी डिज़ाइनर के साथ-साथ विनिर्माता की भी होगी।
- (9) टॉयलेट. – टॉयलेट के एक सेट में एक खास वॉटर क्लोज़ेट (WC) की व्यवस्था की जाएगी। अलग-अलग तरह से सक्षम लोगों के इस्तेमाल के लिए बनाया गया है, जिसमें प्रवेश द्वार के पास अलग-अलग तरह से सक्षम लोगों के लिए वॉशबेसिन की ज़रूरी व्यवस्था है।
- (क) इसका कम से कम साइज़ 1.50 मीटर x 1.75 मीटर होगा।
- (ख) दरवाज़े का कम से कम खुला हिस्सा 0.90 मीटर होगा और दरवाज़ा स्विंग या स्लाइडिंग टाइप का होगा।
- (ग) टॉयलेट में दीवार से 50 मिलीमीटर की दूरी पर, खड़े/आड़े हैंडरेल्स के लिए सही व्यवस्था की जाएगी।
- (घ) वॉटर क्लोज़ेट सीट ज़मीन से 0.50 मीटर ऊपर होगी।
- (10) रेफ्यूज (सुरक्षित जगह).—सीढ़ियों और/या लिफ्ट के ज़रिए भवन से तुरंत बाहर निकलने के विकल्प के तौर पर, अलग-अलग तरह से सक्षम लोगों को इमारत के अंदर सुरक्षित जगहों तक पहुँचाने के लिए एक व्यवस्था आवश्यक है। अगर संभव हो, तो वे तब तक वहीं रह सकते हैं जब तक आग पर काबू

पाकर उसे बुझा न दिया जाए या जब तक फायर फाइटर्स उन्हें बचा न लें।

- (क) हर मंज़िल पर, आग से सुरक्षित सीढ़ी की लैंडिंग पर एक रेफ्यूज एरिया बनाया जा सकता है, जहाँ एक या दो व्हीलचेयर सुरक्षित रूप से रखी जा सकें।
- (ख) इस एरिया में दरवाज़े ऐसे होने चाहिए जिनका खुला हिस्सा कम से कम 900 मिलीमीटर चौड़ा हो और
- (ग) इस एरिया में ज़मीन से 900 मिलीमीटर से 1200 मिलीमीटर की ऊँचाई पर एक अलार्म स्विच लगा होना चाहिए।
- (घ) 50 वर्ग मीटर और उससे बड़े प्लॉट के लिए रेफ्यूज एरिया बनाना ज़रूरी है।

अध्याय 6

ढांचागत सुरक्षा, बिजली और प्लंबिंग सेवाओं, पानी की सप्लाई, वगैरह से जुड़े प्रावधान

37. **लैंडस्केपिंग.**—(1) संस्थागत, औद्योगिक, वाणिज्यिक और ग्रुप हाउसिंग कॉम्प्लेक्स में नीचे दी गई सारणी के हिसाब से कम से कम तय संख्या में पेड़ लगाना अपेक्षित होगा:

सारणी 14: लगाए जाने वाले पेड़ों की संख्या

क्रम संख्या	प्लॉट एरिया (वर्ग मीटर)	अपेक्षित पेड़ों की संख्या	सॉफ्ट लैंडस्केपिंग के लिए कम से कम खुली जगह
1	2000 तक	हर 80 वर्गमीटर खुली जगह पर एक पेड़, जिसमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार पेड़ों की कैटेगरी में होने चाहिए जिनकी ऊंचाई 6.0 मीटर या उससे ज़्यादा हो।	खुले एरिया का 25% इंडस्ट्रियल प्लॉट के मामले में, सॉफ्ट लैंडस्केपिंग की ज़रूरत नहीं है।
2	2001 से 12000 तक	हर 80 वर्गमीटर खुली जगह पर एक पेड़, जिसमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार पेड़ों की कैटेगरी में होने चाहिए जिनकी ऊंचाई 9.0 मीटर या उससे ज़्यादा हो।	खुले क्षेत्र का 25%
3	12000 से अधिक	हर 80 वर्गमीटर खुली जगह पर एक पेड़, जिसमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार पेड़ों की कैटेगरी में होने चाहिए जिनकी ऊंचाई 12.0 मीटर या उससे ज़्यादा हो।	खुले क्षेत्र का 25%

- (2) एक विस्तृत लैंडस्केपिंग योजना को विशिष्ट विवरणों के साथ सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित करवाना होगा।
- (3) व्यक्तियों के स्वामित्व वाले सभी प्लॉटों में वृक्षारोपण के लिए मानदंड निम्नलिखित होंगे:
- (क) 100 वर्ग मीटर तक के प्लॉट साइज़ के लिए हर प्लॉट में कम से कम एक पेड़ होना चाहिए।
- (ख) 100 से 500 वर्ग मीटर साइज़ के प्लॉट के लिए हर प्लॉट में कम से कम दो पेड़ होने चाहिए।
- (ग) 500 वर्ग मीटर से ज़्यादा साइज़ के प्लॉट के लिए हर प्लॉट में कम से कम तीन पेड़ होने चाहिए।
- (घ) चुने गए पेड़ों की ऊंचाई 3.60 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए और वे वहां के मौसम के लिए सही होने चाहिए।

38. संरचनात्मक डिज़ाइन और सुरक्षा विशेषताएँ.—चिनाई, लकड़ी, सादे कंक्रीट, प्रबलित कंक्रीट, पूर्व-तनावित कंक्रीट और संरचनात्मक स्टील से बने नींव के तत्वों का संरचनात्मक डिज़ाइन, भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के भाग-VI संरचनात्मक डिज़ाइन, अनुभाग-1 भार, अनुभाग 2 - नींव, अनुभाग 3 - लकड़ी, अनुभाग 4 - चिनाई, अनुभाग 5 - कंक्रीट, अनुभाग 6 - स्टील के अनुसार किया जाएगा; जिसमें नीचे दिए गए सभी प्रासंगिक भारतीय मानकों को ध्यान में रखा जाएगा:

- (1) IS: 1893 (भाग 1)-2002 "संरचनाओं के भूकंप-रोधी डिज़ाइन के लिए मानदंड (पाँचवाँ संशोधन)"
- (2) IS: 13920 - 1993 "भूकंपीय बलों के अधीन प्रबलित कंक्रीट संरचनाओं का नमनीय विवरण - अभ्यास संहिता" नवंबर 1993.
- (3) IS: 13828 - 1993 "कम मज़बूती वाली चिनाई वाली इमारतों की भूकंप-रोधी क्षमता में सुधार" अगस्त 1993.
- (4) IS: 4326-2013 "इमारतों का भूकंप-रोधी डिज़ाइन और निर्माण - अभ्यास संहिता (दूसरा संशोधन)"
- (5) IS: 13827 - 1993 "मिट्टी की इमारतों की भूकंप-रोधी क्षमता में सुधार के लिए दिशानिर्देश" अक्टूबर 1993.
- (6) IS: 13935-2009 "इमारतों का भूकंपीय मूल्यांकन, मरम्मत और भूकंपीय सुदृढ़ीकरण - दिशानिर्देश"
- (7) भूस्खलन के खतरे से सुरक्षा के लिए:
 - (क) IS 14458 (भाग 1): 1998 पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारक दीवार (retaining wall) हेतु दिशानिर्देश: भाग 1 दीवार के प्रकार का चयन.
 - (ख) IS 14458 (भाग 2): 1997 पहाड़ी क्षेत्रों के लिए रिटेंगिंग वॉल (दीवार) के लिए दिशानिर्देश: भाग 2 रिटेंगिंग/ब्रेस्ट वॉल का डिज़ाइन
 - (ग) IS 14458 (भाग 3): 1998 पहाड़ी क्षेत्रों के लिए रिटेंगिंग वॉल के लिए दिशानिर्देश: भाग 3 सूखी पत्थर की दीवारों का निर्माण
 - (घ) IS 14496 (भाग 2): 1998 पहाड़ी इलाकों में भूस्खलन-खतरा ज़ोनिंग मैप तैयार करने के लिए दिशानिर्देश: भाग 2 मैक्रो-ज़ोनिंग।
- (8) जब भी किसी भारतीय मानक या भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code) का संदर्भ दिया जाता है, तो उस मानक में दिए गए नवीनतम प्रावधान का पालन किया जाना चाहिए।

39. सामग्री और निर्माण पद्धतियाँ.—(1) सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता

- (क) सभी सामग्री और कारीगरी अच्छी गुणवत्ता की होनी चाहिए, जो आम तौर पर भारतीय मानक विनिर्देशों और संहिता के स्वीकृत मानकों के अनुरूप हो; जैसा कि भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग V 'भवन सामग्री' और भाग VII 'निर्माण पद्धतियाँ और सुरक्षा' में शामिल है।
- (ख) भवन, सड़क, तटबंध और इसी तरह की संरचनाओं के निर्माण और मरम्मत के दौरान खोदे गए सभी 'बरो पिट' (मिट्टी निकालने के गड्ढे) गहरे होने चाहिए और एक-दूसरे से जुड़े होने चाहिए, ताकि वे एक नाली का रूप ले सकें। इस नाली का बहाव सबसे निचले स्तर की ओर निर्देशित होना चाहिए और इसमें उचित ढलान होना चाहिए, ताकि पानी किसी नदी, धारा, नहर या नाली में बहकर निकल सके। कोई भी व्यक्ति ऐसा कोई अलग-थलग गड्ढा नहीं खोदेगा जिसमें पानी जमा होने की संभावना हो, क्योंकि ऐसे जमा हुए पानी में मच्छर पनप सकते हैं।
- (2) नई सामग्री और डिज़ाइन पद्धतियाँ
 - (क) इन उप-विधियों के प्रावधानों का उद्देश्य किसी भी ऐसी सामग्री या डिज़ाइन या निर्माण के तरीके के उपयोग को रोकना नहीं है, जो उप-नियम संख्या 39.1 में विशेष रूप से निर्धारित नहीं है;

परंतु कि ऐसा कोई भी वैकल्पिक तरीका BIS या किसी अन्य वैधानिक निकाय द्वारा अनुमोदित हो।

(ख) ऐसे विकल्पों को तब अनुमोदित किया जा सकता है, जब यह पाया जाए कि प्रस्तावित विकल्प संतोषजनक है और सामग्री, डिज़ाइन तथा निर्माण के संबंध में प्रासंगिक भागों के प्रावधानों के अनुरूप है; और यह कि प्रस्तावित सामग्री, तरीका या कार्य अपने इच्छित उद्देश्य के लिए, गुणवत्ता, मजबूती, अनुकूलता, प्रभावशीलता, आग और पानी के प्रतिरोध, स्थायित्व और सुरक्षा के मामले में, उप-नियमों में निर्धारित मानकों के कम से कम बराबर हो।

40. **विद्युत सेवाएँ**—विद्युत प्रतिष्ठानों, एयर कंडीशनिंग प्रतिष्ठानों, तथा लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना की योजना, डिज़ाइन और स्थापना का कार्य 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' के भाग VIII (भवन सेवाएँ), अनुभाग - 2 (विद्युत प्रतिष्ठान), अनुभाग - 3 (एयर-कंडीशनिंग और हीटिंग), तथा अनुभाग - 5 (लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना) के अनुसार किया जाएगा।

41. **ऊर्जा संरक्षण के उपाय**—(1) कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप और इलेक्ट्रिक चोक का उपयोग:

(क) सभी नए भवनों, तथा सरकारी क्षेत्र, सरकारी सहायता प्राप्त क्षेत्र, बोर्डों, निगमों और स्वायत्त निकायों द्वारा निर्मित संस्थानों में, इनकैंडिसेंट लैंप (साधारण बल्ब) और पारंपरिक चोक के उपयोग पर प्रतिबंध है।

(ख) यह अनिवार्य होगा कि इन मौजूदा भवनों में, जब भी खराब इनकैंडिसेंट लैंप और चोक को बदला जाए, तो उन्हें केवल कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप (CFL), LED और इलेक्ट्रॉनिक चोक से ही बदला जाए।

(ग) सक्षम प्राधिकारी, ऐसे भवनों में नए कनेक्शन/लोड जारी करते या स्वीकृत करते समय, पारंपरिक बल्बों और चोक के स्थान पर कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप, LED और इलेक्ट्रॉनिक चोक के उपयोग को बढ़ावा देने के लिए स्थानीय मांग में आवश्यक संशोधन करेगा।

(2) ऊर्जा संरक्षण के लिए, सभी नए मामलों में सौर जल तापन प्रणालियों (solar water heating systems) के निम्नलिखित प्रावधानों पर विचार किया जा सकता है:

(क) छत पर एक खुला स्थान, जहाँ सीधी धूप पड़ती हो; छत की भार वहन क्षमता (load bearing capacity) कम से कम 50 किलोग्राम प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए।

(ख) भवन में सौर जल तापन प्रणाली के लिए निरंतर जल आपूर्ति की व्यवस्था होनी चाहिए।

(ग) भवन के डिज़ाइन में हीटिंग सिस्टम से उन सभी वितरण बिंदुओं तक एक इंसुलेटेड पाइपलाइन का प्रावधान होना चाहिए, जहाँ गर्म पानी की आवश्यकता है।

(घ) स्थापना की अनुशंसित न्यूनतम क्षमता प्रत्येक बाथरूम और रसोई के लिए प्रतिदिन 25 लीटर से कम नहीं होनी चाहिए, बशर्ते कि इस सिस्टम द्वारा कुल छत क्षेत्र का अधिकतम 50% ही उपयोग किया जाए।

(ङ) सोलर-असिस्टेड वॉटर हीटिंग सिस्टम की स्थापना BIS विनिर्देश IS 12933 के अनुरूप होनी चाहिए। सिस्टम में उपयोग किए जाने वाले सोलर कलेक्टरों पर BIS प्रमाणन चिह्न होना चाहिए।

(3) जब भी गर्म पानी की आवश्यकता निरंतर हो, तो पर्याप्त क्षमता वाले इलेक्ट्रिकल तत्वों या तेल-आधारित सिस्टम के साथ एक सहायक व्यवस्था प्रदान की जा सकती है।

(4) निम्नलिखित श्रेणियों में से किसी भी नए भवन को तब तक स्वीकृति नहीं दी जाएगी, जब तक उसमें सोलर-असिस्टेड वॉटर हीटिंग सिस्टम स्थापित न हो:

- (क) वे उद्योग जो प्रसंस्करण के लिए गर्म पानी का उपयोग करते हैं;
- (ख) सभी अस्पताल और नर्सिंग होम;
- (ग) सभी छात्रावास, होटल, मोटल, गेस्ट हाउस और बैकेट हॉल;
- (घ) बड़ी कैंटीनें, यानी वे जो एक दिन में 50 से अधिक लोगों को भोजन परोसती हैं;
- (ङ) 200 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित कार्यालय भवन;
- (च) 100 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित आवासीय भवन;
- (छ) आवासीय विद्यालय और महाविद्यालय;
- (5) नए भवनों पर ऑफ-ग्रिड रूफ-टॉप सोलर पावर प्लांट.-500 वर्ग मीटर या उससे अधिक आकार के प्लॉट पर स्थित सभी भवन, जिनका निर्माण नए सिरे से प्रस्तावित है, उन पर पर्याप्त क्षमता वाला रूफ-टॉप सोलर पावर सिस्टम स्थापित किया जाएगा; यह स्थापना नवीन और नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय या उसके अधीनस्थ संगठनों द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदंडों और मानकों के अनुसार होगी।
42. **भवन की बिजली से सुरक्षा (Lightning Protection).**—किसी भवन के लिए बिजली से सुरक्षा की व्यवस्था समय-समय पर यथासंशोधित 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया' के भाग III के प्रावधानों के आधार पर की जाएगी।
43. **प्लंबिंग सेवाएँ.**—जल आपूर्ति, जल निकासी और स्वच्छता, तथा गैस आपूर्ति प्रणालियों की योजना, डिज़ाइन, निर्माण और स्थापना समय-समय पर यथासंशोधित 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया' के भाग IX (प्लंबिंग सेवाएँ), अनुभाग - 1 (जल आपूर्ति), अनुभाग - 2 (जल निकासी और स्वच्छता), तथा अनुभाग - 3 (गैस आपूर्ति) के अनुसार होगी।
44. **इमारत में पानी की सप्लाई की आवश्यकताएँ.**—(1) पानी की सप्लाई की कुल आवश्यकताएँ, इमारत में रहने वालों की संख्या के आधार पर निम्न प्रकार से गिनी जाएँगी, और जैसा कि समय-समय पर संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता।
- (क) रहने वाली इमारत: हर घर के लिए पाँच लोग।
- (ख) दूसरी इमारतें: इमारत के हिस्से और फ्लोर एरिया के आधार पर लोगों की संख्या।
- (2) पानी का स्टोरेज: इमारत इस्तेमाल करने वाले लोगों की रोज़ की ज़रूरतें पूरी करने के लिए, पानी के स्टोरेज का कम से कम इंतज़ाम इस तरह से किया जाना चाहिए:

सारणी 15: मिनिमम प्लंबिंग स्टोरेज कैपेसिटी

क्रम सं.	अधिभोग का प्रकार	खपत/प्रति व्यक्ति/दिन (लीटर में)
1	सामान्य सुविधाओं वाले मकानों के लिए	180 प्रति वाटर क्लोसेट सीट
2	सामान्य सुविधाओं वाले टेनमेंट के अलावा दूसरे आवासीय परिसरों के लिए	पहली वाटर क्लोसेट सीट के लिए 270 और हर अतिरिक्त सीट के लिए 180
3	सिनेमाघरों और सभागारों के लिए	900 प्रति वाटर क्लोसेट सीट और 180 प्रति यूरिनल

सारणी 16 घर में पानी के स्टोरेज की कम से कम क्षमताएँ		
क्रम संख्या	मंजिलों की संख्या	भंडारण क्षमता
	कॉमन सुविधा वाले टेनमेंट के तौर पर इस्तेमाल की गई जगहों के लिए	
1	मंजिल 1	शून्य बशर्ते कोई डाउन टेक फिटिंग न जुड़ी हो
2	मंजिल 2 और उससे ऊपर	प्रति मकान 500 लीटर
	फ्लैट या ब्लॉक के रूप में इस्तेमाल की गई जगह के लिए	
3	मंजिल 1	प्रति फ्लैट 1000-1500 लीटर
4	मंजिल 2 और उससे ऊपर	प्रति फ्लैट प्रति मंजिल 1000-1500 लीटर
<p>टिप्पणी:</p> <ol style="list-style-type: none"> अगर जगह, सामने सड़क के लेवल से ऊंची जगह पर है, तो ग्राउंड लेवल पर स्टोरेज की व्यवस्था ऊपरी मंजिलों की तरह ही की जाएगी। ऊपर बताए गए स्टोरेज को लगाने की मंजूरी दी जा सकती है, बशर्ते कि ऊपर बताए गए आधार पर कैलकुलेट किया गया कुल घरेलू स्टोरेज, नीचे दिए गए स्केल के अनुसार डाउन-टेक फिटिंग्स की संख्या पर कैलकुलेट किए गए स्टोरेज से कम न हो। <p>डाउन-टेक नल: 45 लीटर प्रत्येक शावर: 70 लीटर प्रत्येक बाथटब: 150 लीटर प्रत्येक</p>		

45. **वर्षा जल संचयन और भूजल विनियम.**—(1) 500 वर्ग मीटर और उससे बड़े भूखंडों पर बनी सभी इमारतों में, वर्षा जल सहित जल अपवाह के भंडारण के माध्यम से जल संचयन अनिवार्य होगा।
- (2) सभी आवासीय/शैक्षिक/संस्थागत/होटल भवन/औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के लिए छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली अपनाना अनिवार्य है, जिनका भूखंड आकार 400 वर्ग मीटर या उससे अधिक है।
- (3) प्रस्तुत कए गए नक्शों में तूफानी जल निकासी प्रणाली के साथ-साथ सतही जलाशयों या पुनर्भरण कुओं में वर्षा जल एकत्र करने के बिंदुओं को दर्शाया जाएगा। ये प्रावधान केंद्रीय भूजल प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी सार्वजनिक सूचनाओं के अनुसार लागू होंगे।
- (4) भूजल निष्कर्षण संरचनाओं की ड्रिलिंग, सफ़ाई, निर्माण या जीर्णोद्धार से संबंधित कोई भी कार्य, जिसमें पंपों की स्थापना भी शामिल है, छावनी बोर्ड की पूर्व अनुमति के बिना नहीं किया जा सकता है।
- (5) ड्रिलिंग ठेकेदारों या एजेंसियों/भूखंड पर रहने वालों के लिए ड्रिलिंग, सफ़ाई, बोरिंग और पंपों की स्थापना से संबंधित कार्यों के लिए पूर्व अनुमति लेना अनिवार्य है।
- (6) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि बिना पूर्व अनुमोदन के कोई भी ड्रिलिंग गतिविधि न की जाए, और उल्लंघन करने वालों के विरुद्ध कार्रवाई करने के लिए प्राधिकरण को ड्रिलिंग रिग ज़ब्त करने, ट्यूबवेल को सील करने और चालू ट्यूबवेल की बिजली आपूर्ति काटने का अधिकार होगा।
46. **सैनिटरी फिटिंग्स की अपेक्षाएँ.**—(1) पानी के इष्टतम उपयोग को सुनिश्चित करने के लिए, उन सभी नए भवन स्वीकृतियों के मामले में निम्नलिखित उपाय अपनाए जाएँगे जहाँ भूखंड का आकार 500 वर्ग मीटर से अधिक है; यह निर्णय सक्षम प्राधिकारी द्वारा मामले-दर-मामले आधार पर लिया जाएगा:

- (क) वॉटर क्लोजेट्स (शौचालयों) में सामान्य 12.5 लीटर क्षमता वाले सिस्टर्न के बजाय कम क्षमता वाले 'डुअल फ्लश' सिस्टर्न का उपयोग।
- (ख) सभी सार्वजनिक भवनों में बिना पानी वाले यूरिनल्स (मूत्रालयों) का उपयोग।
- (ग) उन भवनों/परिसरों में शौचालय फ्लश करने के लिए पुनर्चक्रित (recycled) पानी के भंडारण और उपयोग की व्यवस्था, जहाँ भवन/परिसर से न्यूनतम जल-निकासी (discharge) प्रतिदिन 10,000 लीटर या उससे अधिक है।
- (2) विभिन्न प्रकार के उपयोग वाले भवनों के लिए सैनिटरी फिटिंग्स और स्थापनाएँ, समय-समय पर संशोधित 'राष्ट्रीय भवन संहिता' (National Building Code) के अनुसार होंगी।

सारणी 17: शैक्षिक उपयोग वाले भवनों के लिए स्वच्छता संबंधी आवश्यकताएँ

क्रम सं.	फिटमेंट्स	नर्सरी स्कूल	बोर्डिंग संस्थान		अन्य संस्थान	
			पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए	पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए
1	शौचघर	15 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	लागू नहीं			
2	स्नान नल	प्रत्येक शौचालय में एक				
3	हर 50 लोगों के लिए या उसके हिस्से के लिए, शौचालय और यूरिनल के आस-पास ड्रेनेज की व्यवस्था के साथ एक पानी का नल लगाया जाएगा।					
4	मूत्रालय	-	20 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए 1	-	20 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए 1	-
5	वॉश बेसिन	15 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	8 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	6 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	60 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	40 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1
6	नहाना	40 विद्यार्थियों या उसके भाग के लिए 1	8 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	6 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	-	-
7	पीने के पानी के नल	50 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	50 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	50 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	50 विद्यार्थियों या उसके भाग के लिए 1	50 विद्यार्थियों या उसके भाग के लिए 1
8	क्लीनर सिंक	प्रति मंजिल न्यूनतम एक				

सारणी 18: सिनेमा, ऑडिटोरियम और हॉल जैसी बिल्डिंग्स के लिए सैनिटेशन की ज़रूरतें

क्रम संख्या	फिटमेंट्स	सार्वजनिक कमरों के लिए		गैर-आवासीय कर्मचारियों के लिए	
		पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए	पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए
1	शौचघर	100 लोगों पर 1 400 तक;	100 लोगों पर 3 200 तक;	1-15 व्यक्तियों के लिए 1, 16-35	1-12 लोगों के लिए 1, 13-25 लोगों के लिए 2,

क्रम संख्या	फिटमेंट्स	सार्वजनिक कमरों के लिए		गैर-आवासीय कर्मचारियों के लिए	
		पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए	पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए
		400 से अधिक होने पर, प्रति 250 या उसके किसी भाग पर 1 अतिरिक्त।	200 से अधिक होने पर, प्रति 100 या उसके किसी भाग पर 2 अतिरिक्त।	व्यक्तियों के लिए 2, 36-65 व्यक्तियों के लिए 3	26-40 लोगों के लिए 3
2	स्नान	प्रत्येक शौचालय में एक			
3	मूत्रालय	25 विद्यार्थियों या उसके किसी भाग के लिए 1	-	6 लोगों तक कोई नहीं, 7-20 के लिए 1, 21-45 के लिए 2, 46-70 के लिए 3, 71-100 के लिए 4	-
4	हर 50 लोगों के लिए या उसके हिस्से के लिए, शौचालय और यूरिनल के आस-पास ड्रेनेज की व्यवस्था के साथ एक पानी का नल लगाया जाएगा।				
5	वॉश बेसिन	100 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए प्रति मंजिल एक			
6	ढलान सिंक	प्रत्येक रेस्तरां में एक			
टिप्पण					
1. हर टॉयलेट में कम से कम एक इंडियन स्टाइल का वॉटर क्लॉज़ेट दिया जाएगा।					
2. यह माना जा सकता है कि बिल्डिंग में रहने वाले दो-तिहाई लोग पुरुष हैं और एक-तिहाई महिलाएं हैं।					

अध्याय 7 व्यावृत्ति, शास्तियाँ, निरसन और निर्वचन

47. **व्यावृत्तिखंड (Savings Clause).**—बोर्ड द्वारा अनुमोदित मौजूदा भवन वैध बने रहेंगे, और इन उप-विधियों (Bye-laws) के लागू होने की तिथि से पहले बोर्ड द्वारा अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार निर्मित भवन भी वैध माने जाएँगे।
48. **दंड.**—कोई भी व्यक्ति जो इन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है, वह 'छावनी अधिनियम, 2006' के प्रावधानों के अनुसार दंडनीय होगा।
49. **निर्वचन 'छावनी अधिनियम', लागू नियमों और नीतियों के अनुरूप होगा.**—इसमें निहित किसी भी बात के होते हुए भी, इन 'भवन उप-विधियों' के प्रावधान हर समय अधिनियम और अधिनियम के अधीन बनाए गए अन्य सांविधिक नियमों के अनुरूप और उनके दायरे में होंगे। जहाँ कहीं भी कोई विसंगति या अस्पष्टता उत्पन्न होती है, वहाँ अधिनियम ही लागू होगा और उसे ही प्रधानता दी जाएगी। 'छावनी अधिनियम, 2006' के प्रावधान इन उप-विधियों में अंतर्निहित हैं, और उप-विधियों को समझने तथा लागू करने के प्रयोजन से उन्हें इन उप-विधियों का ही एक हिस्सा माना जाएगा। इसी प्रकार, पट्टे (lease) की शर्तें, 'ओल्ड ग्रांट' (old grant) की शर्तें, और मौजूदा नीतियों अथवा इस संबंध में समय-समय पर जारी की गई किसी भी अन्य नीति के अनुसार निर्धारित अन्य शर्तें ही प्रभावी होंगी; तथा अब प्रख्यापित की गई 'भवन उप-विधियाँ' भी इन्हीं नीतियों के अर्थ और दायरे के भीतर होंगी, और किसी भी प्रकार से उक्त नीतिगत शर्तों के विपरीत नहीं होंगी। इस सीमा तक, इन भवन उप-नियमों के निबंधन सशर्त हैं।

प्ररूप क : प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा के संबंध में प्रमाण पत्र
(संरचनात्मक इंजीनियर और आवेदक द्वारा e-Chhawani पोर्टल के माध्यम से जमा किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी बोर्ड कार्यालय
जलापहाड़

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि जलापहाड़ छावनी के रोड/गली _____, सर्वे/GLRS संख्या _____ पर स्थित ब्लॉक संख्या _____ के प्लॉट संख्या _____ पर/में, भवन संख्या _____ का निर्माण/पुनर्निर्माण या उसमें जोड़/बदलाव का कार्य मेरे द्वारा किया गया है। मैं प्रमाणित करता हूँ कि अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किए गए भवन के नक्शे उप-विधियों की सुरक्षा संबंधी अपेक्षाओं का पालन करते हैं।

यह प्रमाणित किया जाता है कि मिट्टी की स्थितियों के आधार पर प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा सहित संरचनात्मक डिज़ाइन को भवन के डिज़ाइन में सम्यक रूप से शामिल किया गया है और इन प्रावधानों का निर्माण के दौरान पालन किया जाएगा।

मैं, एक स्ट्रक्चरल इंजीनियर होने के नाते, यह प्रमाणित करता हूँ कि किए गए जोड़/बदलाव (additions/alterations) संरचनात्मक स्थिरता की आवश्यकताओं को पूरा करते हैं, और दीवारों, खंभों, बीम, छत, फुटिंग, नींव आदि से जुड़े ऐसे सभी बदलाव और मरम्मत कार्य, भवन उप-विधियों के उन प्रावधानों के अंतर्गत आते हैं जिनका पालन करना अनिवार्य है।

इंजीनियर के हस्ताक्षर _____
सुस्पष्ट अक्षरों में नाम _____
पता _____

आवेदक के हस्ताक्षर _____
सुस्पष्ट अक्षरों में नाम _____
पता _____

दिनांक _____

प्ररूप ख : पर्यवेक्षण (Supervision) का प्रमाण पत्र

(आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर और आवेदक द्वारा e-Chhawani पोर्टल के माध्यम से जमा किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी बोर्ड कार्यालय
जलापहाड़

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि भवन संख्या _____ (प्लॉट संख्या _____, ब्लॉक संख्या _____, सड़क / गली _____, सर्वे / GLRS संख्या _____ पर स्थित) में निर्माण / पुनर्निर्माण या जोड़ / बदलाव का कार्य मेरे पर्यवेक्षण में किया जाएगा। मैं यह भी प्रमाणित करता हूँ कि सभी सामग्री (प्रकार और ग्रेड) और कार्य की कारीगरी, भवन आवेदन के साथ जमा की गई सामान्य विशिष्टताओं (general specifications) के अनुरूप होगी, और यह कार्य स्वीकृत योजना (sanctioned plan) के अनुसार किया जाएगा। मैं कार्य के निष्पादन (execution) के लिए सभी प्रकार से उत्तरदायी रहूँगा।

हस्ताक्षर

आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर _____

नाम

आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर _____

लाइसेंस संख्या

आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर _____

हस्ताक्षर

आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर _____

आवेदक के हस्ताक्षर _____

सुस्पष्ट अक्षरों में नाम _____

पता _____

दिनांक _____

प्ररूप ग : बेसमेंट के लिए क्षतिपूर्ति बंधपत्र (Indemnity Bond)
(आवेदक द्वारा e-Chhawani पोर्टल के माध्यम से जमा किया जाना है)

20/- रुपये के गैर-न्यायिक (Non-Judicial) स्टॉप पेपर पर जमा किया जाना है, जो शपथ आयुक्त/प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट द्वारा सम्यक रूप से सत्यापित है।

यह क्षतिपूर्ति बांड श्री _____ पुत्र श्री _____ निवासी _____ (जिन्हें इसके बाद आवेदक कहा गया है) द्वारा, जलापहाड़ छावनी के _____ क्षेत्र में स्थित प्लॉट संख्या _____ के संबंध में, सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में निष्पादित किया जाता है।

जबकि आवेदक ने बेसमेंट का नक्शा प्रस्तुत किया है, और चूंकि आवेदक ने सक्षम प्राधिकारी को यह आश्वासन दिया है कि यदि उक्त बेसमेंट के निर्माण के लिए स्वीकृति प्रदान की जाती है, तो आवेदक उक्त बेसमेंट की नींव की खुदाई के समय, या बेसमेंट के निर्माण कार्य के दौरान, या उसके बाद भी होने वाली किसी भी प्रकार की क्षति या हानि के लिए सक्षम प्राधिकारी की क्षतिपूर्ति करेगा।

और जबकि उक्त आवेदक ने सक्षम प्राधिकारी की क्षतिपूर्ति करने के लिए आगे भी सहमति व्यक्त की है; यह क्षतिपूर्ति उन किसी भी दावों के संबंध में होगी जो प्राधिकारी के विरुद्ध क्षति, मुआवजा या किसी अन्य रूप में प्रस्तुत किए जा सकते हैं—विशेषकर तब, जब प्राधिकारी को किसी व्यक्ति, या आस-पास की संपत्तियों के आवेदक/आवेदकों को ऐसी कोई रकम भुगतान करने की आवश्यकता पड़े। आवेदक इसके द्वारा सहमति देता है/वचन देता है और यह दायित्व लेता है कि वह प्राधिकारी की पूर्ण रूप से क्षतिपूर्ति करेगा, अर्थात् प्राधिकारी को उपर्युक्त संदर्भ में जितनी भी रकम का भुगतान करने की आवश्यकता होगी, आवेदक उस पूरी रकम का भुगतान करेगा।

आवेदक इसके द्वारा आगे यह वचन देते हैं और सहमति व्यक्त करते हैं कि वे सक्षम प्राधिकारी की किसी भी ऐसी रकम के लिए क्षतिपूर्ति करेंगे जिसका भुगतान प्राधिकारी को मुआवजे, क्षतिपूर्ति या किसी अन्य मद के रूप में करना पड़ सकता है; इसके अतिरिक्त, वे प्राधिकारी की उन समस्त लागतों और खर्चों के लिए भी क्षतिपूर्ति करने का वचन देते हैं, जो प्राधिकारी को किसी भी न्यायालय में ऐसे किसी मामले की पैरवी (बचाव) करने हेतु वहन करने पड़ सकते हैं। आवेदक यह वचन देता है कि प्लॉट की अनुमत सीमाओं से बाहर किसी भी प्रकार की खुदाई नहीं की जाएगी। साइट पर की गई खुदाई के दौरान या उसके परिणामस्वरूप सार्वजनिक सीवर अथवा जल निकासी नालियों को होने वाली किसी भी प्रकार की क्षति की मरम्मत/क्षतिपूर्ति आवेदक द्वारा की जाएगी।

उपर्युक्त तथ्यों, तथा उक्त आवेदक द्वारा दिए गए वचन और क्षतिपूर्ति के आश्वासन के दृष्टिगत, सक्षम प्राधिकारी इसके द्वारा उक्त आवेदक को बेसमेंट के निर्माण हेतु स्वीकृति प्रदान करता है।

इसके गवाह के तौर पर, ऊपर बताए गए आवेदक ने इस तारीख _____ के दिन, उक्त क्षतिपूर्ति बॉन्ड पर अपने हस्ताक्षर और मुहर लगाई है।

(निष्पादक) (1) _____

(आवेदक) (2) _____

गवाह:

(1) _____

(2) _____

प्ररूप घ: कार्य आरंभ की सूचना

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी बोर्ड का कार्यालय
जलापहाड़

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा यह सूचित करता हूँ कि सर्वे संख्या _____, जलापहाड़ छावनी रोड पर स्थित भवन संख्या _____ में निर्माण / पुनर्निर्माण या जोड़/बदलाव का काम _____ को आरंभ किया जाएगा। यह कार्य आपके कार्यालय पत्र संख्या _____ दिनांक _____ के माध्यम से दी गई अनुमति के अनुसार, _____ वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर के पर्यवेक्षण में और स्वीकृत योजनाओं के अनुरूप किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर
आवेदक _____

आवेदक का नाम _____
(सुस्पष्ट अक्षरों में)

आवेदक का पता _____

दिनांक _____

प्ररूप डः भवन निर्माण पूरा होने की सूचना
(अधिनियम की धारा 242)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी बोर्ड कार्यालय
जलापहाड़

महोदय/महोदया,

1. हम इसके द्वारा प्रमाणित करते हैं कि _____ (पता) पर भवन का निर्माण/पुनर्निर्माण, अथवा भवन में जोड़/बदलाव का कार्य अधोहस्ताक्षरी के पर्यवेक्षण में किया गया है और यह पत्र संख्या _____ दिनांक _____ के माध्यम से स्वीकृत योजना के पूर्णतः अनुरूप है। भवन उप-विधियों (byelaws) के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। कार्य हमारी संतुष्टि के अनुसार पूरा किया गया है, तथा इसमें प्रयुक्त कारीगरी और सामग्री सामान्य एवं विस्तृत विशिष्टियों (specifications) का पूर्णतः पालन करती है। जल निकासी/स्वच्छता/जल आपूर्ति संबंधी कार्य भवन उप-विधियों और स्वीकृत योजना के अनुसार निष्पादित किए गए हैं। कार्य के दौरान भवन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान, अथवा उनके अंतर्गत निर्धारित शर्तों या जारी आदेशों का उल्लंघन नहीं किया गया है। यह भवन उस उपयोग के लिए पूर्णतः उपयुक्त है, जिसके लिए इसका निर्माण/पुनर्निर्माण, अथवा इसमें बदलाव/विस्तार किया गया है।

2. प्रमाण-पत्र:

2.1 प्रमाणित किया जाता है कि भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत योजना और संरचनात्मक डिज़ाइन के अनुसार किया गया है, जिसमें संबंधित प्रचलित IS कोड/मानक/दिशानिर्देशों में निर्दिष्ट संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधानों को शामिल किया गया है।

2.2 प्रमाणित किया जाता है कि स्वीकृत भवन योजना के अनुसार जल संचयन (water harvesting) तथा अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण (waste water recycling) प्रणालियों की व्यवस्था की गई है।

2.3 यह भी प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण कार्य हमारी देखरेख और मार्गदर्शन में किया गया है, तथा यह प्रस्तुत किए गए रेखाचित्रों (drawings) और हमारे द्वारा रखे गए पर्यवेक्षण अभिलेखों के पूर्णतः अनुरूप है।

3. भवन में प्रवेश करने अथवा इसका उपयोग करने की अनुमति प्रदान की जा सकती है।

4. पूरे हो चुके ड्रॉइंग्स में बाद में किया गया कोई भी बदलाव आवेदक (कों) का उत्तरदायित्व होगा।

आवेदक के हस्ताक्षर _____

नाम _____

पता _____

पर्यवेक्षक आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर _____

लाइसेंस संख्या _____

नाम _____

पता _____

स्ट्रक्चरल इंजीनियर के हस्ताक्षर _____

लाइसेंस संख्या _____

नाम _____

पता _____

प्ररूप च : भवन के पूरा होने-सह-अधिभोग का प्रमाण पत्र
(अधिनियम की धारा 246)

सेवा में,

महोदय/महोदया,

_____ दिनांकित आपके पूर्णता नोटिस के संदर्भ में, मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि _____ (पता) पर नीचे दिए गए विवरण के अनुसार स्थित भवन—जिसके प्लान स्वीकृति संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत किए गए थे—का निरीक्षण किया गया है। यह सुनिश्चित किया गया है कि भवन, संरचनात्मक सुरक्षा, तथा अंदर और आसपास की स्वच्छ एवं स्वास्थ्यकर स्थितियों के संबंध में भवन उप-नियमों के अनुरूप है। इसे अधिभोग (रहने) के लिए उपयुक्त घोषित किया जाता है। पूरे हुए निर्माण कार्य का विवरण निम्नलिखित है:

क्षेत्रफल सहित प्रत्येक ब्लॉक का संक्षिप्त विवरण:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____
11. _____
12. _____

पत्र संख्या _____

कार्यालय की मुहर

दिनांक _____

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
छावनी बोर्ड का कार्यालय
जलापहाड़

MINISTRY OF DEFENCE**NOTIFICATION**

New Delhi, the 3rd July, 2026

S.R.O. 14(E).—The following draft of the Jalapahar Cantonment Building Bye-Laws, 2026, which the Cantonment Board proposes to issue in exercise of the powers conferred by section 251 of the Cantonments Act, 2006 and in supersession of notification number 34/III/107/C, dated 16th August, 1991, except as respects things done or omitted to be done before such supersession, is hereby published for the information of the public likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft Bye-laws shall be taken into consideration on or after the expiry of a period of thirty days from the date on which copies of the Gazette of India containing this Bye-laws are made available to the Public; and the said draft Bye-Laws is also available at the office of the Cantonment Board, Jalapahar and on the website <https://Jalapahar.cantt.gov.in/>.

Any person interested in making any objections or suggestions on the proposals contained in the draft Bye-laws may forward the same in writing, for consideration of the Cantonment Board within the period so specified to the Cantonment Board, Jalapahar or at e-mail address: ceojalap-stats@nic.in.

[F. No. JCB/34/A/VIII/47/C]

KUNAL ROHILLA, I.D.E.S Chief Executive Officer

The Draft of the Jalapahar Cantonment Building Bye-Laws, 2026

CHAPTER-I

GENERAL

1. **SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND EXTENT.** — (1) These Bye-Laws shall be called the Jalapahar Cantonment Building Bye-Laws, 2026.

(2) These shall come into force on the date of final publication in the Official Gazette by the Central Government.

(3) These Bye-Laws shall apply within the limits of Jalapahar Cantonment.
2. **DEFINITIONS.** —In these Bye-Laws, unless the context otherwise requires:
 - (1) **“Act”** means the Cantonments Act, 2006 as amended from time to time;
 - (2) **“Access”** means a clear approach to a plot or a building;
 - (3) **“Accessory Building”** means a building separate from the main building on a plot and containing one or more rooms for accessory use such as servant quarters, garage, storerooms etc;
 - (4) **“Addition to a building”** means addition to the cubic contents of a building;
 - (5) **“Air-Conditioning”** means the process of treating air so as to control simultaneously its temperature, humidity, cleanliness and distribution to meet the requirement of conditioned space;
 - (6) **“Alteration of a building”** means, -
 - (a) The sub-division of any room in such building so as to convert the same into two or more separate rooms, or
 - (b) The change in two or more rooms in such building which increases or diminishes the cubic content of any room or rooms.
 - (c) The conversion of any passage or space in such building into a room or rooms;
 - (7) **“Apartment”** means whether called block, chamber, dwelling unit, flat, office, showroom, shop, godown, premises, suit, tenement, unit or by any other name, means separate and self-contained part of any immovable property, including one or more rooms or enclosed spaces, located on one or more floors or any part thereof, in a building or on a plot of land, used or intended to be used for any residential or commercial use such as residence, office, shop, showroom or godown or for carrying on any business, occupation, profession or trade, or for any other type of use ancillary to purpose specified;
 - (8) **“Appendix”** means an appendix to these Bye- Laws;

- (9) “**Application**” means an application made in such a form as may be specified by the authority from time to time;
- (10) “**Applicant**” means a person with legally valid occupancy rights on leased or old grant or private land and intends to erect/re-erect a building or to make any addition/alteration in the building;
- (11) “**Approved**” means approval granted by the Competent Authority as prescribed under the Act;
- (12) “**Architect**” means any person who holds a valid registration with the Council of Architecture, India as per the provisions of the Architects Act, 1972;
- (13) “**Balcony**” means a horizontal projection including a handrail, balustrade or a parapet to serve as a passage or sitting out place; with at least one side open, except for the railing or Parapet wall for safety;
- (14) “**Barrier free**” means a barrier free environment which enables people with disabilities to move safely and freely and to use the facilities within the built environment;
- (15) “**Basement**” means the lowest storey of a building below or partly below ground level or adjoining ground level;
- (16) “**Board**” shall mean a Cantonment Board constituted under the Cantonment Act, 2006 as amended time to time;
- (17) “**Built up area**” means the area covered by a building on all floors including cantilevered portion, mezzanine floors, if any, but excluding the areas specifically exempted from computation of Floor Space Index (F.S.I) under these Regulations;
- (18) “**Building**” means a house, outhouse, stable, latrine, shed, hut or other roofed structure whether of masonry, brick, wood, mud, metal or other material, and any part thereof, and includes a well and a wall other than a boundary wall but does not include a tent or other portable and temporary shelter;
- (19) “**Building Height**” means the vertical distance measured in the case of flat roof from the average level of the centre line of the adjoining street to the highest points of the building adjacent to the street wall; in the case of pitched roofs up to the point where the external surface of the outer wall intersects the finished surface of the sloping roof; and in the case of gable facing the road, the midpoint between the eaves level and the ridge. Architectural features, chimneys, water tanks and other ornamental feature which are not intended for human habitation and serving no other function except that of decoration shall be excluded for the purpose of taking heights, and if the building does not abut on a street the height shall be measured above the average level of the ground around and contiguous to the building;
- (20) “**Building Line**” means the line up to which the plinth of a building adjoining on a street or on an extension of a street or on a future street may lawfully extend and includes the line prescribed, if any, in any scheme;

- (21) “**Building Envelop**” means the horizontal spatial limits up to which a building may be permitted to be constructed on a plot which shall not exceed the clear setbacks as prescribed in the Bye-Laws;
- (22) “**Bungalow area**” means area outside notified civil area with old grant/leasehold bungalows excluding privately held properties;
- (23) “**Cabin**” means a non-residential enclosure constructed of non-load bearing, non-masonry partitions;
- (24) “**Canopy**” means an overhead roof or else a structure over which a fabric or metal covering is attached, able to provide shade or shelter from weather conditions such as sun, hail, snow and rain. A canopy can also be a tent, generally without a floor;
- (25) “**Ceiling Height**” means vertical distance between the finished floor and the ceiling;
- (26) “**Central Government**” for the purposes of these Bye-Laws means the Government of the Union in the Ministry of Defence;
- (27) “**Chimney**” means an upright shaft containing and encasing one or more flues;
- (28) “**Chajja**” means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on external walls to provide protection from sun and rain and for purpose of architectural appearance;
- (29) “**Civil Engineer**” means any person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or foreign university duly approved by Govt. of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of Engineers (India) and is competent to carry out supervision of building works as per approved drawings and design;
- (30) “**Civil Areas**” means an area declared to be a civil area by the Central Government under Sub-Section (1) of Section 46 of the Act;
- (31) “**Competent Authority**” means the authority to sanction the building plan as prescribed under Chapter X of the Cantonments Act, 2006;
- (32) “**Commercial Building**” means a building used or constructed or adapted to be used the whole or a substantial part of building for commercial purposes;
- (33) “**Combustible Material**” means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (34) “**Corner Plot or Site**” means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;
- (35) “**Courtyard**” means a space open to the sky enclosed or partially enclosed, by walls or by railing and shall be at ground floor level;
- (36) “**Covered Area**” means ground area covered by the building immediately above plinth level, but does not include the space covered by the following:
- (a) Garden, rockery, well and well structure, plant nursery, water pool, swimming pool

- (if uncovered), platform around a tree, water tank, fountain, bench, with open top and unenclosed sides and the like;
- (b) Drainage, culvert, conduit, catch pit, gully pit, chamber, gutter, septic tank, soakage pit and the like;
- (c) Compound wall, gate, canopy, uncovered staircases areas covered by sunshade and the like;
- (d) Maximum Area of 4.20 square metres for one toilet cum bathroom unit in each floor;
- (37) **“Cupboard”** means a space used for storage of household goods/dress having shelves/partitions not more than 2.50 metres apart;
- (38) **“Damp Proof Course”** a course consisting of appropriate water proofing material provided to prevent penetration of dampness or moisture from any part of the ground to the structure or from one part of the structure to any other part of it;
- (39) **“Demolished”** meaning total dismantling of an existing building;
- (40) **“Drain”** means a line of pipes including all fittings and equipment such as manholes, inspection chambers, traps, gully traps and floor traps, used for the drainage of a building, or a number of buildings, or yards appurtenant to buildings, within the same cartilage. Drain shall also include open channels used for conveying surface water;
- (41) **“Drainage”** means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose;
- (42) **“Dwelling Unit/Tenement”** an independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitation needs;
- (43) **“Enclosed Staircase”** means a staircase separated by fire resistant walls and doors from the rest of the buildings;
- (44) **“Equivalent Car Space (ECS)”** means the space occupied by the vehicle as well as the minimum space needed to move it into and out of the space and one equivalent car space is as defined in National Building Code of India as amended from time to time;
- (45) **“Existing Building or Use”** means a building, structure or its use as sanctioned or deemed to have been sanctioned by the Competent Authority, existing before the commencement of the Bye-Laws;
- (46) **“Exit”** means a passage, or means of egress from any buildings, storey or floor area to a street or any other open space of safety;
- (a) **Vertical exit:** It is a means of exit used for ascending or descending between two or more levels including stairways, ramps and fire escapes;
- (b) **Horizontal exit:** It is a protected opening through or around a fire-resistant wall or bridge connecting two buildings;
- (c) **Outside exit:** It is an exit from the building to a public way or to an open area leading to a public way or an enclosed fire-resistant passage leading to a public way;
- (47) **“External Wall”** means outer wall of a building not being a partition wall, even though adjoining to a wall of another building and also means, a wall abutting on an interior open

space of any building provided that all external walls shall be a minimum of 230 mm brickwork in suitable mortar or of suitable thickness as per structural design in case of reinforced concrete;

- (48) “**Floor**” means the lower surface in a storey on which one normally walks in a building. The general term, floor, unless otherwise specifically mentioned, shall not refer to a mezzanine floor. Sequential numbering of floor shall be determined by its relation to the determining entrance level. For floors at or wholly above ground level the lowest floor in the building with direct entrance from the road/street to be termed as Ground floor. Other floors above ground floor shall be numbered in sequence as Floor 1, Floor 2, with numbers increasing upwards;

- (49) “**Floor Area Ratio**” or “**FAR**” means the quotient obtained by dividing the multiple of the total of the covered area on all floors and hundred by the area of the plot, i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area of all floors} \times 100}{\text{Plot Area}}$$

- (50) “**Floor Space Index**” or “**FSI**” means the quotient obtained by dividing the multiple of the total of the covered area on all floors by the area of the plot, i.e.

$$\text{FSI} = \frac{\text{Total covered area of all floors}}{\text{Plot Area}}$$

- (51) “**Flue**” means a confined space provided for the conveyance to the outer air of any product of combustion resulting from the operation of any heat producing appliance or equipment employing solid, liquid or gaseous fuel;

- (52) “**Footing**” means a foundation unit constructed in brick work, masonry or concrete, steel or any other material permissible as per IS Code under the base of a wall or column for the purpose of distributing the load over large area;

- (53) “**Foundation**” means that part of the structure which is below the lower most floor and which provides support for the superstructure and which transmits loads of the superstructure to the ground;

- (54) “**Frontage**” means the measurement of the side of any site abutting the road;

- (55) “**Front Open Space / Margin / Setback**” means the distance between the boundary line of plot abutting the means of access / road / street and the building line. In case of plots facing two or more means of access, roads / streets, the plot shall be deemed to front on all such means of accesses / roads / streets;

- (56) “**Gallery**” means an intermediate floor or platform projecting from a wall of an auditorium or hall providing extra floor, additional seating accommodation etc;

- (57) “**Garage Private**” means a building designed or used for the parking of a motor car or other vehicles;

- (58) “**Ground Coverage**” means the quotient obtained in terms of percentage by dividing the plinth areas of Ground floor by plot area, i.e.

Ground Coverage= $\frac{\text{Plinth area of ground floor} \times 100}{\text{Plot Area}}$

- (59) **“Ground Level”** means the finishing surface after formation cutting of the site from where erection of the building starts;
- (60) **“Group Housing”** means housing of more than one dwelling unit, where land is owned jointly as in the case of cooperative societies or public agencies such as Local Authorities or Housing Boards or property developers etc. and the construction is undertaken by one agency but shall not include properties which are co-owned by family members and may comprise all or any of the following: (a) a dwelling unit, (b) open spaces intended for recreation and ventilation, (c) roads, paths, sewers, drains, water supply and ancillary installations, street lighting and other amenities, (d) convenient shopping place, school, community hall or other amenities for common use;
- (61) **“Habitable Room”** means a room occupied or designed for occupancy by one or more persons for study, living, sleeping, eating, kitchen if it is part of living room but does not include bathroom, water closet compartments, laundries, serving and storage pantries, corridors, cellars, attics and other spaces that are not used frequently or during extended period;
- (62) **“Height of a Room”** means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling/slab surface;
- (63) **“Internal Wall”** means all partition walls in the interior of a building excluding walls which abut exterior or interior open spaces; internal walls when made of bricks shall be a minimum of 115 mm brickwork in suitable mortar; other non-load bearing partitions shall be of suitable thickness;
- (64) **“Loft”** means an intermediate floor in between two main floors but not more than 1.50 metres in height which may be adopted or constructed for storage purpose;
- (65) **“Marginal Distance / Side and Rear Marginal Open Space”** means a minimum distance required to be left open to sky between the boundary of the building plot and the building line on respective sides;
- (66) **“Materials Alteration”** means a change of use in building materials in any existing building;
- (67) **“Masonry”** means the form of construction composed of brick, stone, tile, concrete blocks, gypsum or other similar building material units or combination of these material units laid up, bonded together and set in mortar;
- (68) **“Mezzanine Floor”** means an intermediate floor between two floor levels above ground floor and at least one side of it should form an integral part of space/floor below;
- (69) **“Mumty”** means a structure with a covering roof over a staircase and its landing built to enclose only the stairs for the purpose of providing protection from weather and not meant for human habitation;
- (70) **“Non-Combustible”** means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;

- (71) “**Occupancy**” means the function or use of the building;
- (72) “**Parapet**” means a low wall built along the edge of a roof or a floor not more than 1.2 metres height;
- (73) “**Parking Space**” means an area enclosed or unenclosed sufficient in size to park vehicle together with a drive-way connecting the parking space with a street or alley and provided for ingress and egress of the vehicles;
- (74) “**Partition**” means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height;
- (75) “**Pavilion**” means a flexible architectural open space that invites people to come in and spend time in it. It could be temporary or permanent and might even change its form and function. A pavilion might be used as a shelter, seating, meeting point, café, theatre, lectures, event, exhibitions, sports, play, relaxation, and work etc;
- (76) “**Pillar**” means a wood, stone, brick, RCC or a metal pillar and includes all columns or upright post or support, stanchions (steel structures) and an assemblage of columns of stanchions properly riveted or welded or bolted together;
- (77) “**Plinth**” means the portion of a structure between the surface of the surrounding ground and surface of the floor, immediately above the ground;
- (78) “**Porch or Portico**” means covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building;
- (79) “**Public Building**” means a building used or intended to be used either ordinarily or occasionally, as a church, temple, mosque or any other place of public worship, dharamshala, college/school, hostel, theatre, cinema, public concert room, lecture room, library, orphanage, or rescue home or any other place of public assembly;
- (80) “**Public Garage**” means a building or portion thereof designed other than a private garage, operated for gains, designed or used for repairing, servicing, hiring, selling or storing motor driven or other vehicles;
- (81) “**Repairs**” means and includes the following activities, which do not otherwise violate any provisions regarding general building requirements, structural stability and fire safety requirements of these Bye-Laws;
- (a) Erection, Re-erection, Addition to, or Alternation of
- (i) an internal partition wall which does not involve sub-division of property, or
- (ii) a parapet wall or a cornice or chhajja within the boundaries of the permissible setbacks & ground coverage area of the site. Provided that the total height of the parapet wall shall not be more than 1.50 metre and width of the cornice or chhajja shall not be more than 60cm;
- (b) Repairing of a staircase;
- (c) White washing or painting;
- (d) Re-flooring of the surface of an existing floor;

- (e) Minor repairs and recasting of an existing damaged roof without changing the character and dimension of such roof;
 - (f) Erection of a false ceiling in any floor for air-conditioning, lighting or decorative purposes;
 - (g) Plastering and patch work;
 - (h) Providing or closing an internal door or window or a ventilator not opening directly opposite a door or a window of another building;
 - (i) Replacing of fallen bricks or stones;
 - (j) Repairing or renewing existing plumbing, sanitary and other utility services;
 - (k) Repairing of boundary wall;
 - (l) Installation of air conditioner/ water tank /solar plants / solar water heater etc;
- (82) “**Residential building**” means a building used or constructed or adapted to be used wholly for human habitation;
- (83) “**Residential cum Commercial Building**” means a building where part of the building is used or constructed or intended to be used for human habitation with remaining part used or constructed or intended to be used for commercial purpose;
- (84) “**Sanctioned Plan**” means the set of plans and specification submitted under section 235 of the Cantonments Act, 2006 under the Bye-Laws and regulations in connection with a building and duly sanctioned by the Authority under section 234/237/238 of the Cantonments Act, 2006;
- (85) “**Set Back Line**” means a line usually parallel with the centre line of the road or street and laid down in each case by the Board beyond which nothing can be constructed towards the road or street;
- (86) “**Site or Plot**” means a parcel/piece of land enclosed by definite boundaries;
- (87) “**Smoke Pipe**” means a flue approximately horizontal, made of metal or other material in which smoke or the products of combustion are conducted from a furnace to a chimney;
- (88) “**Store or Shop**” shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside;
- (89) “**Storey**” means the portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the floor next above it, or if there be no floor above it, then the space between any floor and the ceiling next above it;
- (90) “**Structural Engineer**” means a person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or foreign university duly approved by Government of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of Engineers (India) with experience in structural engineering practice which includes structural design and field work;
- (91) “**Street**” includes any way, road, lane, square, court, alley or passage in a Cantonment, whether a thoroughfare or not and whether built upon or not, over which the public have a

right of way and also the roadway or foot-way over any bridge or cause way;

- (92) “**Sun Shade**” means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on an external wall to provide protection from sun and rain;
- (93) “**Swimming pool**” means a wading pool, paddling pool or simply a pool in container filled with water intended for swimming or water-based recreation. The pool can be built either above or in the ground and from materials such as concrete, metal plastic or fiber glass;
- (94) “**To Abut**” means to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc;
- (95) “**To erect or Re-erect**” means;
- (a) To erect a new building on any site whether previously built upon or not;
 - (b) To re-erect any building of which portion have been pulling down, burnt or destroyed, damaged by storm, rains, fire, earthquake or any other natural calamity to some extent, and similar specifications as existing prior to damage;
 - (c) Conversion from one occupancy to another;
 - (d) To carry out alterations and;
 - (e) To add to a storey/ storey;
- (96) “**Total floor area**” means the area of all floors of building including habitable, basement and mezzanine floor;
- (97) “**Travel distance**” means the distance an occupant has to travel to reach the exit;
- (98) “**Verandah**” means a covered area with at least one side open to the outside;
- (99) “**Warehouse**” means a building, the whole or a substantial part of which is used or intended to be used for the storage of goods whether for keeping or for sale or for any similar purpose, but does not include a storeroom attached to and used for proper functioning of a shop;
- (100) “**Washing Platform**” means an authorized platform for washing and also for servicing of scooters/cars etc;
- (101) “**Water Closet**” means a privy with arrangements for flushing the pan with water but does not include bathroom;
- (102) “**Window**” means an opening to the outside other than a door which provides all or part of the required natural light, ventilation or both to an interior space and not used as a means of ingress/egress;
- (103) “**Workshop**” means a room or a group of rooms or buildings in which goods are manufactured or repaired;
- (104) Words and expressions used and not define in these bye laws but defined in the Act shall have the same meaning as assigned to them in the Act;

CHAPTER II

PROCEDURE FOR SANCTION OF BUILDING PLANS AND RELATED DOCUMENTATION

3. BUILDING SANCTION REQUIRED. —No person shall carry out any erection, re-erection, addition or alteration to any building or cause the same to be done without obtaining a sanction for such work from the Competent Authority.

4. PROCEDURE FOR OBTAINING BUILDING SANCTION. — (1) An applicant who intends to erect or re-erect a building or to make addition or alteration in any building shall register himself/herself in the e-Chhawani portal and apply through online, duly enclosing all the requisite document and plans, in e-Chhawani portal through Cantonment Board registered architect / architects:

Provided that due to any reasons, if it is not feasible for an applicant to apply in the e-Chhawani portal the Board may prescribe a procedure for submission of application:

Provided further that the Central Government or Director General may issue guidelines from time to time to the Board regarding the manner of submitting applications for the said purpose.

The drawings shall be printed on white paper, using black lines on one side of the white paper. Normally three sets of documents shall be submitted with the notice out of which one set shall be on plasticized paper.

- (2) Only person who have legally valid occupancy rights on leased or old grant or private land are eligible for applying for sanction of building plan. In cases wherein breach of lease conditions on leased land or breach of old grant terms in of old grant land are involved, the Board shall have the right to refuse or reject application for erection, re-erection or addition/alteration till the breach of lease or old grant condition is regularized or condoned.
- (3) On scrutiny of the document and plans submitted, the applicant receives the development charges communication (or the charges levied by the Board by whatever name these are known) for payment to Cantonment Board.
- (4) On deposition of development charges (or the charges levied by the Board by whatever name these are known), the sanction is conveyed within the prescribed timelines.
- (5) Recommended Notation for Coloring of Plans:

The site and building plans shall be colored as specified in the table given below. Where items of work are not identified, the coloring notation used shall be indexed:

Table 1: Coloring Notations

S. No	Item	Site plan	Building plan
1	Plot lines	Thick green	Thick green
2	Existing street	Green	Not applicable
3	Permissible building line	Thick dotted green	Not applicable
4	Existing work (outline)	Green	Green
5	Work proposed to be demolished	Yellow hatch	Yellow hatch

6	Proposed addition/alteration	Red	Red
7	Proposed new work	Not to be colored	Not to be colored
8	Drainage	Red dotted	Red dotted
9	Water supply	Thin dotted green	Thin dotted green

- a. **Dimensions:** All dimensions shall be indicated in metric units.
- b. The size of drawing sheets shall only be as specified below:

Table 2: Size of Drawing Sheets

S. No	Drawing type	Trimmed size (in mm)
1	A-0	841 x 1189
2	A-1	594 x 841
3	A-2	420 x 594
4	A-3	297 x 420
5	A-4	210 x 297

- 5. BUILDING APPLICATION FEES AND APPLICABLE CHARGES. — (1) Building Application Fees.** - The building plan application shall be deemed valid only if the applicant has paid the requisite building application fee as determined by the Board.
- (2) **Development Charges.** - The development charges, labour cess and other fees, as determined by the Board, are to be paid by the applicant through online before issuance of the sanction of the building application by the competent authority.
- (3) **Incentive in development charges if Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting is proposed and implemented.** - For construction of residential or commercial or any building less than 400 square metres if the applicant opts for Rooftop Solar Installation and/or Rain Water Harvesting, he/she shall be eligible for refunding of development charges after the completion of said Rooftop solar installation and/or Rain Water Harvesting facility and submission of photographs to this effect. The quantum of incentive for different categories of buildings shall be decided by the Board by resolution.
- (4) Stacking of building material on street or other public land shall not take place without the permission of the Chief Executive Officer on a case-to-case basis and on payment of charges as fixed by the Chief Executive Officer in terms of section 257 of the Act.
- 6. DOCUMENTS AT THE TIME OF APPLICATION. —** The following documents shall be submitted through online on e-Chhawani portal at the time of submitting application for building sanction:
- (i) Proof of ownership/ HOR/Lessee / Successor / legal rights document;
- (ii) Affidavit and Indemnity Bond as specified by the competent authority;
- (iii) Proof of identity;

- (iv) Any other document as approved by the competent authority (Cantonment specific documents).

7. SANCTION/REFUSAL OF PLANS, VALIDITY PERIOD AND REVALIDATION PROCEDURE. — (1) In case of old grant land, the proposed building plan shall be in conformity with the old grant terms and the land policies of Ministry of Defence.

- (2) In case of leased land, the proposed building plan shall be in conformity with the lease hold rights/terms and the land policies of Ministry of Defence.

- (3) The Competent Authority shall sanction the plan unless such building would contravene any of the following, namely: -

- (i) That the building or the use of the site for the building or any of the particulars comprised in the site plan, ground plan, elevation, section or specification contravene the provisions of the Act or the Building Bye- Laws made thereunder;
- (ii) That the notice for sanction does not contain the particulars or is not prepared in the manner required under the provisions of these Bye-Laws.
- (iii) That any information or documents required by the Board under these Bye-Laws has or have not been duly furnished;
- (iv) That the building plan is not in accordance with the Bye-Laws framed by the Board under section 260 or those framed under clauses (19) and (20) of section 348 of the Act;
- (v) That the building would be an encroachment on Defence land or land vested in the Cantonment Board;
- (vi) That the site of the building does not abut on a street or projected street and that there is no access to such building from any such street by a passage or path- way appertaining to such site; or
- (vii) That the erection or re-erection of the building is not in conformity with any general scheme sanctioned under section 240 of the Act.
- (viii) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is entrusted to the management of the Board by the Government if the erection or re-erection constitutes a breach of terms of the entrustment of management or contravenes any of the instructions issued by the Government regarding the management of the land by the Board;
- (ix) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is not held on a lease/ grant from the Government, if the right to build on such land is in dispute between the person applying for sanction and the Government.
- (x) That the minimum size of the plot for residential purpose is not less than 50 square metres; or provided that the existing authorized buildings having a plot size of less than 50 square metres, the said restriction shall not apply.
- (xi) That it is mandatory to provide Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting if the size of the plot exceeds 400 square metres.

- (4) The sanction once granted shall be valid for a period as provided in the Act from the date of issue of sanction.
 - (5) The Building Sanction can be revalidated beyond the date of the expiry of the original Sanction of building plans on payment of the required revalidation fees as decided by the Board under provisions of the Act. Application for such revalidation shall be submitted on plain paper along with the following documents:
 - (a) Original sanctioned plan.
 - (b) Revalidation fees chargeable based on the decision and guidelines issued by Competent Authority from time to time.
 - (c) Documents in support of construction, if any, having been done within valid period of sanction.
 - (d) Certificate of supervision from Architect/Engineer/Supervising Engineer and the Applicant that the construction will be carried out under his supervision according to the plans sanctioned by the Competent Authority.
- 8. SCRUTINY OF BUILDING PLAN APPLICATIONS.** —Once the plans have been scrutinised and objections, if any, have been communicated through online, the applicant may modify the plan, comply with the objections raised and resubmit through online, for consideration of the competent authority.
- 9. REVOCATION OF SANCTIONED BUILDING PLANS AND LIABILITY OF THE APPLICANT TO CONFORM TO BYE-LAWS.**—(1) The Competent Authority may revoke any building sanction issued under the provisions of these Bye-Laws, whenever there has been any false statement, or any misrepresentation of material fact, or concealment of facts in the application on which the building sanction was based, and the whole work executed on the basis of such sanction shall be treated as unauthorized. Further, any or all executed works in cases of deviation from the sanctioned plan shall be treated as unauthorized construction and would lead to revocation of accorded sanction.
- (2) In the case of revocation of sanction during course of construction under above Bye- Law, no compensation /damages shall be payable by the Competent Authority.
 - (3) No such order of revocation shall be passed by the Competent Authority without giving a reasonable opportunity to the applicant of being heard.
- 10. NOTICE OF COMMENCEMENT AND COMPLETION OF WORK.** — (1) On issue of building sanction the applicant shall commence the work for which the building sanction has been issued. The Applicant shall give notice to the Chief Executive Officer of his intention to start work on the building site by submitting **Form D**, set forth in the Appendix.
- (2) On completion of work the Applicant shall submit a Notice of Completion of the building as per **Form E**, set forth in the Appendix through the Architect/Engineer who has supervised the construction within a period of thirty days from the date of completion of work.

- 11. COMPLETION-CUM-OCCUPANCY CERTIFICATE.** — The Chief Executive Officer on receipt of the notice of completion shall inspect the work and issue a certificate of occupancy within the period stipulated in the Act, as per **Form F**, set forth in the Appendix, if the building has been constructed in conformity with sanction issued.
- 12. COMPOSITION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION.** — (1) The Cantonment Board may by resolution decide formula to calculate quantum of penalty/fees for regularization of unauthorized construction.
- (2) Such composition of unauthorized construction shall be subject to the provisions of the Cantonments Act, 2006, the rules subsisting there under and other restrictions mentioned in these Bye-Laws including but not limited to FSI, Set-backs, and Ground Coverage.
- (3) In so far as constructions which are present and existing on the date of notifying of these Bye-Laws wherein such constructions are without sanction or in violation of approved plan including deviation, the applicants may apply to Cantonment Board for Compounding, which at the discretion of the Cantonment Board or GoC-in-Chief, as applicable, may be allowed subject to payment of compounding fees as determined by Cantonment Board or GoC-in-Chief, as applicable. This exercise shall be undertaken subject to the Bye-Laws framed hereunder after approval of Central Government.

CHAPTER III ZONING

- 13. ZONING.** — (1) The Cantonment should be divided into two broad zones; namely: -
- (a) **Zone I:** - This would include notified civil areas including freehold properties within the limit of notified civil areas. These are generally high density areas.
- (b) **Zone II:** - All other land not included in Zone I, but inclusive of all OGBs and leases situated outside notified civil area. This will be generally low density zone.
- Zone II is further divided into:
- (i) Bungalow area
- (ii) Privately held lands
- (2) **ZONE-I.**— The Zone comprises all lands as depicted in Zonal Plan passed by the Board by resolution in this regard.
- (a) **REQUIREMENT OF SITE.** —No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.
- The minimum size of plot, for the purpose of erection of a residential building, shall not be less than 50 square metres. Provided that, for those plots of residential units whose area recorded in the GLR is below 50 square metres shall be exempted from this clause.
- (b) **PERMISSIBLE FAR AND FSI.** —The permissible FAR and FSI, depending on the plot size, shall be as per table below, provided that “Wherever there is an existing sanctioned structure/building that exceed coverage and FAR/FSI etc, re-erection shall be permitted as per the approval granted to the original structure prior to the implementation of these Bye-Laws.” :-

Table:3- Permissible FAR and FSI depending on the Plot Size in Zone-I

S. No.	Area of plot in square metres	Maximum ground coverage as %	F A R	FSI
1	Up to 100	90	125	1.25
2	Above 100 to 200	80	125	1.25
3	Above 200 to 500	80	100	1.00
4	Above 500 to 1000	70	100	1.00
5	Above 1000 to 1500	70	75	0.75
6	Above 1500 to 2000	70	75	0.75
7	Above 2000	50	50	0.50

- (i) Mezzanine if constructed, shall be included in FAR.
- (ii) Basement shall not be counted in FAR, if used for purpose permissible as per Bye-Law No 29. Basement area shall not extend beyond the coverage on the ground floor as per permissible and sanctioned built up area, but may extend to the area below the internal courtyard and shaft.
- (iii) The basement shall be counted towards FAR, if sanctioned as per Bye-Law No 29.3 (j).
- (iv) The following shall not be included in covered area and FAR calculation:
- (a) A basement under a building used as parking space as defined at Bye laws No.29.
- (b) Area under stilts at the ground floor used as parking space.
- (c) Electrical cabin or a substation, watchman's booth. Width of maximum size of 1.50 metres with minimum width or diameter of 1.20 metres, pump house, garbage shaft, and space required for location of fire hydrants, electrical fittings and water tank.
- (d) Projections as specifically exempted under the Bye-Laws.
- (e) Staircase *mumty*, *chimneys* and area under water-tanks of dimensions as permissible under these Bye-Laws.
- (f) The lift machine room. The lift shaft provided shall be included only once for FAR and ground coverage calculations.
- (g) Rockery, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered) platform round a tree, water tank, septic tank, soakage pit, fountain, bench, pavilion with open top and unenclosed side by walls, ramps, compound wall, gate, slide swing, overhead water tank on top of buildings;
- (h) The basement should be used only for parking, storage and housing services only. In no case be used for residential or commercial purpose.
- (v) Maximum Area of 4.20 square metres for one toilet cum bathroom unit in each floor.

- (c) **TENEMENT DENSITY.** —No independent dwelling unit of less than 50 square metres can be constructed, if the plot size is more than 50 square metres, the provisions mentioned in Table 4 are applicable.

Table 4 – Dwelling unit depending on the Plot Size:

S. No.	Area of plot in square metres	Dwelling units per plot
1	50 to 100	Not more than 2
2	Above 100 to 200	@ not more than 1 unit for 100 square metres
3	Above 200 to 500	-do-
4	Above 500 to 1000	-do-
5	Above 1000 to 1500	-do-
6	Above 1500 to 2000	-do-
7	Above 2000	-do-

“Note: The provision mentioned in Table-4 shall not be applicable to plots whose area, as recorded in the GLR, is less than 50 square metres. Provided that, for any such plot, only one dwelling unit shall be permissible.”

- (d) **BUILDING HEIGHT.** —Minimum height of floor in building at any point shall be 3.00 metres and not more than 4.00 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all building in all plot categories shall not be more than 11.00 metres from ground Floor and 14.00 metres from Basement Floor excluding height of the stilt floor. Not more than one basement should be considered and basement should be used only for parking, storage and housing services. Basement in no case should be used for residential and commercial purpose.

The following appurtenant structures shall not be included in the height of the building: —

- (i) stair cover not exceeding 2.40 metres in height;
 - (ii) lift machine rooms as per the latest edition of the National Building Code of India;
 - (iii) roof tanks and their supports, the height of support not exceeding 1.00 metres;
 - (iv) chimneys;
 - (v) parapet walls not exceeding 1.50 metres in height;
 - (vi) ventilating, air-conditioning and other service equipment;
 - (vii) height above mid-point between eaves level and ridge level;
- (e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREY PERMISSIBLE.** —The maximum number of storey permissible in all category plots in Zone-I shall be G+2, apart from Stilt and Basement.

- (3) **ZONE-II.** — The Zone comprises all lands as depicted in the Zonal Plan passed by the Board by resolution in this regard.

- (a) **REQUIREMENT OF SITE.** —No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.
- (b) **PERMISSIBLE FAR AND FSI.** —The permissible FAR and FSI, depending on the Maximum ground Coverage for Zone II shall be as per table below:

Table 5 – FAR and FSI in Zone-II

S. No	Maximum ground coverage as %	F A R	F S I
1	50	50	0.50

- (c) **TENEMENT DENSITY.** —No independent dwelling unit of less than 50 square metres can be constructed, if the plot size is more than 50 square metres,

Table 6– Dwelling units depending on the Maximum ground Coverage for Zone II

S. No	Maximum ground coverage as %	Dwelling units per plot
1	50	@ not more than 1 unit for 100 square metres

- (d) **BUILDING HEIGHT.**— Minimum height of floor in building at any point shall be 3.00 metres and not more than 4.00 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all building in all plot categories shall not be more than 11 metres from ground Floor and 14.00 metres from Basement Floor excluding height of the stilt floor.
- (d) **MAXIMUM NUMBER OF STOREY PERMISSIBLE.** — The maximum number of storey permissible in all category plots in Zone-II shall be G+2, apart from Stilt and Basement.

CHAPTER IV

SPECIFICITIES WITH RESPECT TO BUILDING CONSTRUCTION

14. **OPEN SPACES/SET BACKS.** —The building envelop shall be governed by the following minimum clear open space and setbacks: -

(1) **FRONT SETBACK**

- (a) Every building abutting a street/footpath shall have a front setback from the front property line to the front building envelop or building front main wall.
- (b) External staircases in the front elevation of the building shall not be considered in front setback calculation.
- (c) Sunshades and balconies shall be within the front property line or shall be constructed within the front setback or within boundary wall of the plot.
- (d) In case of school buildings, the front boundary wall shall be recessed by 6.0 Metres to accommodate visitor parking within setback area.

(2) **SIDE AND REAR SETBACK**

- (a) Every building shall have a minimum clear side and rear setback as prescribed in these Bye-Laws. No use is permitted in this open space except steps, staircases, rainwater

harvesting pits, septic tanks and soak pit or in case this space is 3.00 m wherein parking of vehicles is allowed.

- (b) External staircases in the sides and rear of the building shall not be considered in setback calculation and shall be as per the following table and shall be constructed within the boundary wall of the plot.

- (c) Sunshades and balconies shall be within the boundary wall of the plot.

The provisions for open spaces at the front side and rear of the building shall be as per table below:

Table 7: Minimum Building Setback (for Zone I and Zone II)

S. No	Plot size. (in square metres) abutting Motorable Road of more than or equal to 5.00 metre width.	Minimum setback (in metres)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	50 to 100	1.00	0.60	0.60	0.60
2	Above 100 up to 200	1.50	1.20	1.20	1.20
3	Above 200 up to 500	2.00	1.20	1.20	1.20
4	Above 500 up to 2000	3.00	2.00	2.00	2.00
5	Above 2000 up to 10000	5.00	3.00	3.00	3.00
6	Above 10000	6.00	3.00	3.00	3.00

S. No	Plot size. (in square metres) not abutting Motorable Road of more than or equal to 5.00 metre width.	Minimum setback (in metres)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	50 to 100	1.00	0.60	0.60	0.60
2	Above 100 up to 200	1.20	1.20	1.20	1.20
3	Above 200 up to 500	1.50	1.20	1.20	1.50
4	Above 500 up to 2000	2.00	1.50	1.50	1.50
5	Above 2000 up to 10000	3.00	1.50	1.50	1.50
6	Above 10000	6.00	2.00	2.00	2.00

S. No	Plot size. (in square metres) abutting Motorable Road of less than 5.00 metre width	Minimum setback (in metres)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	50 to 100	1.50	0.90	0.90	0.90
2	Above 100 up to 200	2.00	1.50	1.50	1.50
3	Above 200 up to 500	2.50	1.50	1.50	1.50
4	Above 500 up to 2000	3.50	2.30	2.30	2.30
5	Above 2000 up to 10000	5.50	3.30	3.30	3.30
6	Above 10000	6.50	3.30	3.30	3.30

S. No	Plot size. (in square metres) not abutting Motorable Road of less than 5.00 metre width	Minimum setback (in metres)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	50 to 100	1.50	0.90	0.90	0.90
2	Above 100 up to 200	1.70	1.50	1.50	1.50
3	Above 200 up to 500	2.00	1.50	1.50	2.00
4	Above 500 up to 2000	2.50	1.80	1.80	1.80
5	Above 2000 up to 10000	3.50	1.80	1.80	1.80
6	Above 10000	6.50	2.30	2.30	2.30

(Note: The minimum front and rear setbacks are mandatory.)

- (3) **INTERIOR OPEN SPACES – VENTILATION SHAFT.** —For ventilating the space for bathroom and water closet, if not opening on to the front, side, rear or interior (courtyard) open spaces, these shall open on the ventilation shaft, the size of which shall not be below values indicated in table:

Table 8: Minimum Size of Ventilation Shaft

S. No.	Building Height in metres	Size of Shaft in square metres	Minimum One Dimension in metres
1	Upto 10	1.20	0.90
2	Upto 12	2.80	1.20
3	Upto 14	4.00	1.50

15. **LAND SITUATED IN ARCHAEOLOGICAL ZONE.** —For plots falling in the Archaeological Zone, NOC from Department of Archaeological Survey of India shall be submitted.
16. **RESTRICTIONS TO HEIGHT IN THE VICINITY OF AERODROMES.** —For building in the vicinity of aerodromes, the maximum height of such building shall be decided in consultation with the Civil Aviation Authorities and in such cases, applicant shall obtain no-objection from the Civil Aviation Authorities.
17. **PARKING SPACE.** — (1) Parking provision for different types of buildings shall be as per norms laid out by the National Building Code of India (Code 10.3 Part –3) as amended from time to time and it includes parking of all vehicles like cars, scooters, cycles and light and heavy commercial vehicles.
- (2) These parking norms shall be applicable for all new applications for building plan sanctions.

Table 9: Parking Standards in ECS

S. No	User/Use Premises	Per car space
1	Residential and Educational	1 Car Space per 300 square metres
2	Commercial, Public and other uses	1 Car Space per 200 square metres

- (3) This parking can be provided in any manner i.e. covered, under stilts or open. In providing the parking, care has to be taken that 50% of the open space in plots which are above 1000 square metres is left for hard and soft landscaping and not accounted in parking calculations.
- (4) The area of each ECS shall be as follows:
- (a) Basement: 32 square metres.
- (b) Stilts: 28 square metres.
- (c) Open: 23 square metres.
- (d) Multi-level with ramps: Automated 30 square metres.
- (e) multilevel with lifts: 16 square metres.

- 18. PLINTH OF MAIN BUILDING.** —The plinth of any part of a building shall be so located with respect to surrounding ground level that adequate drainage of the site is assured but not at a height of less than 0.45 metres.
- 19. PLINTH OF INTERIOR COURTYARDS.** —Every interior courtyard shall be raised at least 0.15 metres above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.
- 20. SIZE OF HABITABLE ROOMS.** — (1) No habitable room shall have an area of less than 9.50 square metres.
- (2) The minimum width of a habitable room shall be 2.40 metres.
- (3) In a two-room tenement one shall be not less than 9.50 square metres and other 7.50 square metres with a minimum width of 2.10 metre.
- 21. HEIGHT OF HABITABLE ROOM.**— (1) The height of all rooms for human habitation, Educational, shall not be less than 3.00 metres and not more than 4.00 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of the slab.
- (2) In case of centrally air-conditioned building, the height of the habitable room shall not be less than 3.00 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of air conditioning duct or false ceiling.
- (3) In the case of pitched roof, the average height of rooms shall not be less than 2.75 metres. The minimum clear headroom under a beam, folded plates or eaves shall be 2.40 metres.
- 22. BATHROOMS AND WATER -CLOSETS (COMBINED).**— (1) **Size:** The minimum size of a bathroom shall be 1.20 square metres and the minimum width of a side shall be 1.20 metres. The minimum size of a water closet shall be 1.10 square metres and the minimum width of a side shall be 0.90 metres. The minimum size of a combined bathroom and water closet shall be 2.80 square metres and the minimum width of a side shall be 1.20 metres.
- (2) **Height:** The height of a bathroom or water closet measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 3.00 metres and not more than 4.00 metres.
- (3) **Other Requirements:** A bathroom or water closet shall:
- (a) be so situated that at least one of its walls shall open to external air and shall have a minimum opening in the form of a ventilator or window of 0.50 square metres;
- (b) not be directly under or above any room other than another water closet, bathroom, washing area or terrace unless it has a water tight floor;
- (c) have the platform and/or seat made of water tight non-absorbent material;
- (d) be enclosed by walls/ partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.50 metres above the floor level;
- (e) be provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

- (4) No room, containing water closets shall be used for any purpose except as a lavatory and no such room shall open directly into a kitchen or cooking space by a door, window or other opening. Every room containing water closets shall have a door completely closing the entrance to it.
- 23. KITCHEN.** — (1) **Size:** The minimum area of the kitchen shall be 4.50 square metres and the minimum width of a side shall be 1.50 metres. The minimum area of the kitchen which is also intended to be used as dining room shall be 9.50 square metres and the minimum width of a side shall be 2.40 metres.
- (2) **Height:** The height of a kitchen measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 3.00 metres and not more than 4.00 metres, except for the portion to accommodate the floor trap of the upper floor.
- (3) **Other requirements:** Any room to be used as kitchen shall have:
- a height of not less than 3.00 metres;
 - a chimney not less than 0.50 square metres in area;
 - a window the size of which shall be not less than 1.00 square metre directly to an interior or exterior open space, or into a shaft;
 - unless separately provided for in a pantry, means for the washing up of kitchen utensils which shall lead directly or through a sink to a grated and trapped connection to the waste pipe;
 - be enclosed by walls/ partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 3.00 metres above the floor level;
 - be provided with an impervious floor finish; with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.
- 24. PANTRIES.** —Panttries shall have. —
- a floor area of not less than 3.00 square metres and a minimum width of a side shall be 1.40 metres;
 - a sink for cleansing of kitchen's utensils which shall drain through a grated and trapped connection to the waste pipe;
 - been enclosed by walls/ partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.50 metres above the floor level;
 - been provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.
- 25. LOFT.** — (1) The maximum height of a loft shall be 1.50 metres and the loft may be provided over corridors and passageways only.
- (2) The clear head room under the loft shall not be less than 2.20 metres,

- (3) Loft when provided in a commercial building, shall be located 2.00 metres away from the entrance;
- 26. MEZZANINE FLOOR.** — (1) **Size:** Mezzanines shall not be sanctioned in residential buildings. When provided in commercial buildings the aggregate area of the mezzanine floor shall not exceed 33.30 percent of the built-up area of that floor.
- (2) **Height:** The minimum height of a mezzanine floor shall be 2.20 metres. The head room under mezzanine floor shall not be less than 2.20 metres.
- (3) **Other Requirements:** A mezzanine floor may be sanctioned over a room or a Compartment provided that:
- In mezzanine floor, rooms and any structure constructed with closed roof and side wall for any purpose shall be included in FSI but in case the mezzanine floor is constructed for interior architectural decorative purposes and other passage purposes with adequate handrails shall not be counted in FSI.
 - In case the size of mezzanine floor is 9.50 square metres or more, it should conform to the standard of living room in so far as lighting and ventilation is concerned.
 - It is so constructed as not to interfere under any circumstances with the ventilation of the space over and under it;
 - Such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a Kitchen.
 - In no case shall a mezzanine floor be closed so as to make it liable to be converted into unventilated compartments.
- 27. GARAGE.** — (1) **Individual Private Garage:** The size of a private garage in residential building shall be not less than 2.50 metres x 5.00 metres. The garage if located in the side, open space shall not be constructed within 1.50 metres from the main building.
- (2) **Commercial / Public Garage:** The size of a public garage shall be calculated based on the number of vehicles to be parked and the minimum parking spaces for each vehicle as specified in Bye-Law 17.2.
- (3) **Height:** The maximum headroom in a garage and parking area shall be 4.00 metres.
- (4) The plinth of a garage located at ground level shall not be less than 0.15 metres above the surrounding ground level.
- (5) The garage shall be set back behind the building line for the street/road on to which plot abuts, and shall not be so located to affect the access ways to the building.
- (6) **Corner site:** When the site fronts on two streets, the frontage would be as on the street having the larger width. In cases where the two streets are of the same width, then the larger depth of the site will decide the frontage and open spaces. In such cases the location of a garage if provided within the open spaces shall be located diagonally opposite the point of intersections.
- 28. ROOF.** — (1) The roof of a building shall be so constructed or formed as to ensure effectual drainage of the rainwater there from by means of sufficient rain water pipes of adequate size,

whenever required so arranged, joined and fixed as to ensure that the rain water is carried away from the building without causing damage in any part of the walls or foundation of the said building or those of an adjacent building.

- (2) Rainwater from roofs and open areas on the plot shall be collected by suitable means to recharge pits and other devices. In this context reference may be made to Part 9 Plumbing Services Section 1: Water Supply, Drainage and Sanitation of the National Building Code of India as amended from time to time.
- (3) Rainwater pipes shall be affixed to the outside of the walls of the building or in recesses or chases cut out or formed in such walls or in such other manner as may be approved by the Competent Authority.
- (4) Terrace of buildings shall not be subdivided and it shall have a common access.

29. BASEMENTS. — (1) Basements may be erected within the prescribed setbacks and prescribed building lines and subject to maximum coverage on ground floor.

- (2) Basements shall not be used for residential purposes and to be constructed with the building envelop and subject to maximum coverage on floor 1 (entrance floor) and used only for:
 - (a) storage of household or other goods except inflammable materials;
 - (b) strong room, bank cellars etc;
 - (c) air-conditioning equipment and other machines used for services and utilities of the building;
 - (d) parking spaces.
- (3) Basements shall have the following requirements, namely: -
 - (a) Every basement shall be in every part at least 2.40 metres in height from the floor to the underside of the slab or ceiling.
 - (b) Adequate ventilation shall be provided for the basement. The standards of ventilation shall be the same as required by the particular occupancy according to Bye-Laws. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers or exhaust fans at the rate of one exhaust fan for 50 square metres floor area.
 - (c) The minimum height of the ceiling of any basement shall be 0.90 metres and the maximum 1.20 metres above the average surrounding ground level.
 - (d) Adequate arrangement shall be made so that surface drainage or drainage water does not enter the basement.
 - (e) The basement shall not be partitioned. In cases where partitions are allowed by Competent Authority and the ventilation standards as laid-down in Bye-Law no 29.3(b) are met, the partitioning of basement may be sanctioned, subject to the condition that no space shall be less than 50 square metres.

- (f) Adequate protection against the fire shall be provided. The roofs separating basement and floors above shall be constructed of a material like R.C.C. or of such material which will provide resistance against fire for at least two hours.
 - (g) Where a basement is sanctioned in apartment houses (residential flats) and hotels, the applicant /occupier shall display the basement plan at the entrance. Thimbles shall be provided in the roof of the basement and their positions clearly indicated on the plan. One fire extinguisher for every 200 square metres of basement area or part thereof shall be provided.
 - (h) The walls and floors of the basement shall be water-tight and so designed that the effect of surrounding soil moisture, if any, are taken into consideration and adequate damp proofing treatment is given.
 - (i) In the event of atmospheric water percolating into basement necessary arrangement to drain out the same shall be provided.
 - (j) Kitchen, bath and water closet shall not be sanctioned in the basement unless the sewer levels allow the same and there is no chance of backflow and flooding of sewage. If sanctioned they shall be placed against the external wall of the basement (which shall also be the external wall of the building) and shall be adequately lighted and ventilated. The area of such kitchens and baths shall be counted in the FSI. Only 1.20 square metres water closet provided in the basement shall be excluded from the FSI calculations.
 - (k) A kitchen when sanctioned in the basement shall be equipped with electric ovens, stoves, gas only. No coke or fire wood will be used.
 - (l) The access to the basement shall be separate from the main and alternate staircase providing access and exit from higher floors. Where the staircase is continuous the same shall be enclosed type serving as a fire separation from the basement floor and higher floors. Open ramps shall be sanctioned if they are constructed within the building line subject to suitable drainage provision.
 - (m) In case of basements of office and commercial occupancy, sufficient number of exit ways and access ways shall be provided as per norms stated in the National Building Code of India as amended from time to time.
- 30. CHIMNEYS.** — (1) Chimneys, where provided shall conform to the requirements of I.S 1645-1960 Indian standards code of practice for fire safety of building (General) chimneys, Flues, Flue pipes and Hearths.
- (2) The chimneys shall be built at least 0.90 metres above the top of the roof provided the top chimney shall not be below the tops of adjacent parapet wall. In the case of sloping roof, the chimney top shall not be less than 0.60 metres above the ridge of the roof in which the chimney penetrates.
- 31. LIGHTING AND VENTILATION OF THE ROOMS.**— (1) The whole or part of one side of one or more rooms intended for human habitation and not abutting on either the front, rear or side open spaces shall abut on an interior open space whose minimum width in all directions shall be 3.00 metres in case of buildings not more than 11.00 metres in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height of 0.30 metres per every metre height or part thereof beyond 11.00 metres. However, in case of

buildings already constructed with 3.00 metres the open space for new construction on upper floor, the open space on this basis shall be ensured and would remain as mandatory open space.

- (2) Where the lighting and ventilation requirements are not met through daylight and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per part VIII Building Services Section 1 Lighting and natural Ventilation of National Building Code of India as amended from time to time published by the Indian Standard Institution. The latest version of the National Building Code of India shall be considered at the time of enforcement of these Bye-Laws.
- (3) The minimum aggregate area of opening of habitable room excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than 1/8th of floor area of the room.
- (4) The minimum aggregate area of opening of kitchens excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than 1/6th of floor area of the Kitchen.
- (5) No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 7.50 metres from the opening assumed for lighting of that portion of the room.
- (6) In lodges and hotels where attached toilets whose walls are not abutting on an external wall are provided, mechanical ventilation system should be installed as per the provisions of the part VIII of National Building Code of India as amended from time to time published by the Indian Standard Institution.

32. PARAPETS. —Parapet walls and hand rails provided on the edges of roof terrace, balcony, etc. shall not be less than 0.9 metres and not more than 1.50 metres in height. The specified height shall not apply when roof terrace is not accessible by a staircase.

33. BOUNDARY WALL. —Except with the permission of the Chief Executive Officer, under section 261 of the Cantonments Act, 2006 boundary wall, hedges, fences on any land in the cantonment shall not be erected and the maximum height of the boundary wall shall not exceed 2.50 metres above the centreline of the street.

34. EXIT REQUIRMENTS. — (1) **General requirements:**

- (a) Every building meant for human occupancy shall be provided with exits sufficient to provide for safe escape of occupants in case of fire or other emergency.
- (b) In every building, exits shall comply with the minimum requirement of this part, except those not accessible for general public use.
- (c) All exits shall be free of obstructions.
- (d) No building shall be altered so as to reduce the number, width or protection of exits to less than that required.
- (e) Exits shall be clearly visible and the routes to reach the exit shall be clearly marked and sign posted to guide the population of floor concerned.
- (f) All exit ways shall be properly illuminated.

- (g) Firefighting equipment where provided along exits shall be suitably located and clearly marked but must not obstruct the exit way and yet there should be clear indication about its location from either side of the exit way.
- (h) Alarm devices shall be installed to ensure prompt evacuation of the population concerned through the exits, wherever required.
- (i) All exits shall provide continuous means of egress to the exterior of a building or to an exterior open space leading to a street.
- (j) Exits shall be so arranged that they may be reached without passing through another occupied unit, except in the case of residential buildings.
- (2) **Type of Exits.** —(a) Exits shall be either of horizontal or vertical type. An exit may be doorway, corridor, passage ways, ramp, internal staircase or external staircase, to an internal or external open area, verandah and/or terraces which have access to the street or to roof of a building.
- (b) An exit may also include a horizontal exit leading to adjoining building at the same level; and
- (c) Lifts, escalators and revolving doors shall not be, considered as exits.
- (3) **Number and Size of Exits.** —The requisite number and size of various exits shall be provided, based on the population in each room, area and floor based on the occupant load, capacity of exits, travel distance and height of buildings.
- (a) **Arrangement of Exits:** Exits shall be so located that the travel distance on the floor shall not exceed 22.50 metres for residential, educational, institutional and hazardous occupancies and 30 metres for assembly, business, mercantile, industrial and storage occupancies. Whenever more than one exit is required for a floor of a building, exits shall be placed as remote from each other as possible. All exits shall be accessible from the entire floor area at all floor levels.

The travel distance to an exit from the remote point shall not exceed half the distance as stated above except in the case of institutional occupancy, wherein it shall not exceed 6.00 metres.

- (b) **Occupant Load:** The population in rooms and areas of floors shall be calculated based on the occupant load as provided in National Building Code of India as amended from time to time.

Table 10: Occupant Load for various occupancy Types

S. No	Group Occupancy	Occupant Load Gross Area* in square metre/person
1	Residential	12.5
2	Educational	4
3	Mercantile/commercial	
3.1	Street floor and sales basement	3
3.2	Upper sale floors	6
*The gross area shall mean plinth or covered area		

- (c) **Capacity of Exits:** The capacity of exits (doors and stairways) indicating the number of persons of that could be safely evacuated through a unit exit width of 0.50 metre

shall be as per the National Building Code of India as amended from time to time.

Table 11: Number of Occupants per Unit Exit Width

S. No	Group of Occupancy	Number of Occupants		
		Stairways	Ramps	Doors
1	Residential	25	50	75
2	Educational	25	50	75
3	Mercantile	50	60	75

Table 12: Minimum Staircase Width

S. No	Group of Occupancy	Width in metres
1	Residential Building	0.90
2	Auditoriums, theatres and cinema	1.50
3	All other buildings	1.25
4	Schools	1.50

Table 13: Minimum Passageway Width

S. No	Group of Occupancy	Width in metres
1	Residential Building upto G+ 2 storey height	0.90
2	Auditoriums, theatres and cinema	1.50
3	All other buildings	1.20

- (4) **Doorways.** —(a) Every exit doorway shall open into an enclosed stairway, a horizontal exit, on corridor or passageway providing continuous and protected means of egress:
- (b) No exit doorway shall be less than 1.00 metre in width. Doorways shall be not less than 2.00 metres in height. Doorways for bathrooms, water closet stores etc. shall not be less than 0.75 metre wide.
- (c) Exit doorways shall open outwards, that is, away from the room but shall not obstruct the travel along any exit. No door, when opened, shall reduce the required width of stairway or landing to less than 0.90 metres. Overhead or sliding doors shall not be installed.
- (d) Exit door shall not open immediately upon a flight of stairs. A landing equal to at least the width of the door shall be provided in the stairway at each doorway. Level of landing shall be the same as that of the floor which it serves.
- (e) Exit doorways shall be open-able from the Side which they serve without the use of a key.
- (f) Revolving doors shall not be allowed.
- (5) **Stairways.** — (a) For assembly, business, educational, hazardous, industrial, mercantile, multi-storey and public buildings there shall be a minimum of two staircases and one of them shall be an enclosed stairway and the other shall be on the external wall of the building and shall open directly to the exterior, interior open space or to any open space for safety. Single staircase may be accepted for educational, business or residential building where floor area does not exceed 300 square metres and height of building does not exceed 11.00

metres to 14.00 metre and other requirements of occupant load, travel distance and width of staircase shall meet the requirement. The single staircase in such cases shall be on the outer wall of the building.

- (b) Internal stairs shall be constructed of non-combustible materials throughout;
- (c) Internal stairs shall be constructed as a self-contained unit with at least one side adjacent to an external wall and shall be completely enclosed.
- (d) The minimum width of an internal staircase shall be 0.90 metre subject to provisions of Table 12. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase.
- (e) The minimum width of treads without nosing shall 250 millimetres for an internal staircase for residential buildings. In the case of other buildings, the minimum tread shall be 300 millimetres. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping.
- (f) The maximum height of riser shall be 190 millimetres in the case of residential buildings and 150 millimetres in the case of other buildings. They shall be limited to 12 per flight.
- (g) Handrails shall be provided with a minimum height of 0.90 metres from the centre of the tread;
- (h) The minimum head room in a passage under the landing of a staircase and under the staircase shall be 2.20 metres. Beams and other building features shall not reduce the head room of the staircase.
- (i) No living space, store or other fire exits shall open directly into the stairwell of the staircase.
- (j) The external exit door of the staircase enclosure at ground level shall open directly to the open spaces or should be reached without passing through any door other than a door provided to from a draught lobby.
- (k) The main staircase and fire escape shall be continuous from ground floor to the terrace level.
- (l) No electrical shafts/AC ducts or gas pipe etc. shall pass through the staircase.
- (m) Lift shall not open in staircase landing.
- (n) No combustible material shall be used for any surface decoration in the staircase.
- (o) A staircase shall not be arranged round a lift shaft.
- (p) The exit sign with arrow indicating the way to escape route shall be provided at a suitable height from the floor level on the wall and shall be illuminated by electric light connected to corridor circuits. All exit way marking signs of suitable size should be flushed with the wall and so designed that no mechanical damage shall occur to them due to moving of furniture or other heavy equipment. Further all landings of floor shall have floor indication boards indicating the number of floors as per Bye-Law. The floor signage indicator shall be placed in the wall immediately

facing the flight of stairs and nearest to the landing. It shall be of size not less than 0.50 metre x 0.50 metre.

- (q) In case of single staircase, it shall terminate at the ground floor level and the access to the basement shall be by a separate staircase. However, the second staircase may lead to basement levels provided the same is separate at ground level by either a ventilated lobby with discharge points at two different ends or through enclosures.
- (6) **Fire Escapes or External Stairs.** — (a) Fire escapes shall not be considered in calculating the evacuation time of a building.
- (b) All fire escapes shall be directly connected to the ground.
- (c) Entrance to fire escapes shall be separate and remote from the internal staircase.
- (d) The route to fire escape shall be free of obstructions at all times, except a doorway leading to the fire escape which shall have the required fire resistance.
- (e) Fire escape shall be constructed of non-combustible materials.
- (f) Fire escapes stairs shall have straight flight not less than 0.75 metre wide with 250 millimetres treads and risers not more than 190 millimetres. The number of risers shall be limited to 16 per flight
- (g) Handrails shall be of a height not less than 0.90 metre.
- (7) **Ramps.** —(a) Ramps with a slope of not more than 1 to 10 may be substituted for and shall comply with all the applicable requirements of required stairways as to enclosure capacity and limiting dimensions. Ramps shall be surfaced with approved non-slipping materials.
- (b) The minimum width of the ramps in hospitals shall be 2.40 metres.
- (c) Handrails shall be provided on both sides of the ramp;
- (d) Ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyard or safe place.
- (8) **Corridors.** —(a) The minimum Width of a corridor shall not be less than 75 centimetres in case of 2 storey row housing residential building. For all other buildings minimum width shall be 1200 mm.
- (b) In case of more than one main staircase of the building interconnected by a corridor or other enclosed space there shall be at least one smoke stop door across the corridor or enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two stair cases.
- 35. NON-FSI SPACES.** — The following shall not be included in FSI calculation:
- (a) In the terrace above the top most storey, areas covered by stair-case rooms and lift rooms and passages thereto, architectural features, elevated tanks (provided its height below the tank from the floor does not exceeds 3.00 metres) and WC floor area not exceed 1.20 square metres.

- (b) Staircase and lift rooms and passage thereto in the stilt parking floor or upper floors used for parking.
- (c) Staircase and lift rooms and passage thereto in the basement floor or floors used for parking.
- (d) Area of the basement floor or floors used for parking.
- (e) Area of the stilt parking floor provided it is open on sides, and used for parking.
- (f) Servants or drivers bathroom and water closet for each block in cases of Non-High-Rise Buildings at ground floor or stilt parking floor.
- (g) Watchman booth.
- (h) Caretaker booth or room in ground floor or stilt parking floor.
- (i) One toilet in each floor not exceeding 1.20 square metres.

CHAPTER V

INCLUSIVE DESIGN

- 36. FACILITIES IN THE PUBLIC BUILDING FOR THE DIFFERENTLY-ABLED PERSONS.**—These provisions are applicable to all buildings, recreation areas and facilities used by public. It does not apply to private domestic residences.
- (1) **Site planning.**—Level of the roads, access paths and parking areas shall be described in the plan along with specification of materials. Every building should have at least one access to main entrance/exit to the differently-abled which shall be indicated by proper signage. This entrance shall be approached through a ramp together with stepped entry. The ramp should have a landing after every 9.00 metres run and in front of the doorway. Minimum size of landing shall be 1.00 x 2.00 metres.
 - (2) **Access path/walk way.**—Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be a minimum of 1.80 metres wide having even surface without any step. Slope, if any shall not have gradient greater than 5%. Selection of floor material shall be made suitable to attract or to guide visually impaired persons (limited to floor material) whose colour texture is conspicuously different from that of the surrounding floor material or the material that emit different sound to guide visually impaired persons. Finishes shall have a non-slip surface with texture traversable by a wheelchair. Curbs wherever provided should blend to common level.
 - (3) **Parking.**—For parking of vehicles of differently-abled people the following provisions shall be made:
 - (a) Surface parking for two Equivalent Car Spaces (ECS) shall be provided near entrance for the differently-abled persons with maximum travel distance of 30 metres from building entrance.
 - (b) The width of parking bay shall be minimum 3.60 metres.

- (c) The information stating that the space is reserved for wheelchair users shall be conspicuously displayed.
- (d) Guiding floor materials shall be provided or a device which guides visually impaired persons with audible signals or other devices which serves the same purpose shall be provided.
- (4) **Building Requirements.** —The specified facilities for the buildings for disabled persons shall be as follows:
- (a) Approach to plinth level.
- (b) Corridor connecting the entrance exits for the differently-abled.
- (c) Stair-ways.
- (d) Lift.
- (e) Toilet.
- (f) Drinking water.
- (g) Braille signage shall be provided at the above specified facilities.
- (5) **Approaches to Plinth Level.** —(a) Ramp shall be provided with non-slip material to enter the building minimum clear width of ramp shall be 1.80 metre with maximum gradient 1:12, between top and bottom of the ramp. Length of ramp shall not exceed 9.00 metres having 0.80-metre-high handrail on both sides extending 300 millimetres beyond the ramp. Minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 50 millimetres.
- (b) Minimum clear opening for the entrance door shall be 1.00 metre. Threshold shall not be raised more than 12 millimetres.
- (c) For stepped approach, size of tread shall not be less than 300 millimetre and maximum riser shall be 150 millimetres. Provision of 0.80-metre-high handrails on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach shall be made.
- (6) **Corridors connecting the entrance/exit for the differently-abled.** —The corridor connecting the entrance/exit for differently-abled leading directly outdoors to a place where information concerning the overall use of the specified building can be provided to visually impaired person either by a person or by signs, shall be provided as follows:
- (a) Guiding floor materials shall be provided or devices that emit sound to guide visually impaired persons.
- (b) The minimum width shall be 1.50 metre.
- (c) In case there is a difference of level, slope ways shall be provided with a slope of 1:12.
- (d) Handrails shall be provided for ramps/slope ways.

- (7) **Stairways.** —Stairways with open riser and provision of nosing shall not be sanctioned.
- (8) **Lifts.** —Wherever lift is necessary, provisions of at least one lift shall be made for the wheelchair user with the following car dimensions of lift recommended for passenger lift for 13 person's by Bureau of Indian Standard.
- (a) Clear internal depth minimum of 1.10 metres.
 - (b) Clear internal width minimum of 2.00 metres. Entrance door width shall be 0.91 metre.
 - (c) A handrail not less than 0.60 metre long at 0.90 metre above floor level shall be fixed adjacent to the control panel.
 - (d) The lift lobby shall be of an inside measurement of 1800 mm x 2000 mm or more.
 - (e) The Braille signage will be posted outside the lifts.
 - (f) Operational details of lifts shall confirm to the National Building Code of India as amended from time to time and will be the responsibility of designer as well as manufacturer.
- (9) **Toilets.** —One special water closet in a set of toilets shall be provided for the use of differently-abled with essential provision of washbasin near the entrance for the differently-abled.
- (a) The minimum size shall be 1.5 metre x 1.75 metre.
 - (b) Minimum clear opening of the door shall be 0.90 metre and the door shall swing or sliding type.
 - (c) Suitable arrangement for vertical/horizontal hand rails with 50 millimetre clearance from wall shall be made in the toilet.
 - (d) The water closet seat shall be 0.50 metre from the floor.
- (10) **Refuge.** — An alternative to immediate evacuation of a building via staircases and/or lifts is required for the movement of differently-abled persons to areas of safety within a building. If possible, they could remain there until the fire is controlled and extinguished or until rescued by fire fighters.
- (a) A refuge area may be provided at the fire protected stair landing on each floor that can safety hold one or two wheelchairs.
 - (b) The area shall have doorways with clear opening width of 900 mm and
 - (c) The area shall have an alarm switch installed between 900 mm and 1200 mm from the floor level.
 - (d) Refuge area is mandatorily to be provided for the plot size of 50 square metres and above.

CHAPTER VI

PROVISIONS OF STRUCTURAL, SAFETY, ELECTRICAL AND PLUMBING SERVICIES, WATER SUPPLY, ETC

37. **LANDSCAPING.** — (1) Institutional, industrial, commercial and Group Housing complexes shall be required to plant a minimum number of trees as per Table below:

Table 14: Number of Trees to be planted

S. No.	Plot area (Square Metre)	No of trees required	Minimum open space for soft landscaping
1	Upto 2000	One tree per 80 Square Metre of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees having height of 6.0 metres or more.	25% of open area. In case of industrial plots, no soft landscaping is required.
2	From 2001 to 12000	One tree per 80 Square Metre of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees having height of 9.0 metres or more.	25% of open area.
3	More than 12000	One tree per 80 Square Metre of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees having height of 12.0 metres or more.	25% of open area.

- (2) A detailed landscape plan will have to be got approved from the Competent Authority with specifications.
- (3) Norms for planting in all plots belonging to individual shall be as follows:
- (a) Minimum of one tree in every plot for plot size up to 100 square metres.
 - (b) Minimum of two trees in every plot for plot size 100 to 500 square metres.
 - (c) Minimum of three trees in every plot for plot size above 500 square metres.
 - (d) Selected trees should not be less than 3.60 metres in height and should be suitable for local climate.

38. **STRUCTURAL DESIGN AND SAFETY FEATURES.** —The structural design of foundation elements made of masonry, timber, plain concrete, reinforced concrete, pre-stressed concrete and structural steel, shall be carried out in accordance with Part-VI Structural Design, Section-1 Loads, Section 2 - Foundation, Section 3. Wood, Section 4 Masonry, Section 5 -Concrete, Section 6 - Steel of National Building Code of India as amended from time to time taking into Consideration all relevant Indian Standards given below:

- (1) **IS: 1893 (Part 1)-2002** "Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures (Fifth Revision)"

- (2) **IS: 13920-1993** "Ductile detailing of Reinforced Concrete Structures subject to Seismic Forces Code of Practice" November 1993.
- (3) **IS: 13828-1993** "Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonry Buildings" August 1993.
- (4) **IS: 4326-2013** "Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings - Code of Practice (Second Revision)"
- (5) **IS: 13827-1993** "Improving Earthquake Resistance of Earthen Building Guidelines" October 1993.
- (6) **IS: 13935-2009** "Seismic Evaluation, Repair and Seismic Strengthening of Buildings Guidelines"
- (7) **For Protection of Landslide Hazard:**
 - (a) **IS 14458 (Part 1): 1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 1 Selection of type of wall.
 - (b) **IS 14458 (Part 2): 1997** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 2 Design of retaining/breast walls.
 - (c) **IS 14458 (Part 3): 1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 3 Construction of dry-stone walls.
 - (d) **IS 14496 (Part 2): 1998** Guidelines for the preparation of landslide - Hazard zonation maps in mountainous terrains: Part 2 Macro-zonation.
- (8) Whenever an Indian Standard or the National Building Code of India as amended from time to time is referred, the latest provision in the standard should be adhered to.

39. MATERIAL AND CONSTRUCTION METHODS. — (1) Quality of Materials and Workmanship

- (a) All materials and workmanship shall be of good quality conforming generally to accepted standards of Indian Standard Specifications and Code as included in Part V Building Materials and Part VII Constructional Practices and Safety of National Building Code of India as amended from time to time.
 - (b) All burrow pits dug in the course of construction and repair of buildings, roads, embankment and the like shall be deep and connected with each other in the formation of a drain directed towards the lowest level and properly sloped for discharge into a river, stream, channel or drain and no person shall create any isolated burrow pit which is likely to cause accumulation of water which shall breed mosquitoes.
- (2) **New Materials and Design Methods**
- (a) The provisions of these Bye-Laws are not intended to prevent the use of any material or method of design or construction not specifically prescribed by Bye-Laws No.39.1 above, provided any such alternative has been approved by BIS or any other statutory body.

- (b) Such alternatives may be approved provided that it is found that the proposed alternative is satisfactory and conforms to the provisions of relevant parts regarding material, design and construction and that material, method, or work offered is for the purpose intended, at least equivalent to that prescribed, in the Bye-Laws in quality, strength, compatibility, effectiveness, fire and water resistance, durability and safety.
- 40. ELECTRICAL SERVICES.** —The planning, design and installation of electrical installation, air conditioning installation and installation of lifts and escalators shall be carried out in accordance with Part VIII Building Services, Section- 2 Electrical installations, Section-3 Air-conditioning and Heating, Section – 5 Installation of lifts and Escalators of the National Building Code of India as amended from time to time.
- 41. ENERGY CONSERVATION MEASURES.** —(1) Use of LED and Electric Chokes:
- (a) The use of incandescent lamps and conventional chokes in all new buildings, institutions constructed in Government sector, Government aided; sector, Boards and Corporations and Autonomous bodies is banned with immediate effect.
- (b) It will be mandatory that in these existing buildings the defective incandescent lamps and chokes when replaced would be replaced by only LED and electronic chokes.
- (c) The Competent Authority will affect necessary modification in the local demand to promote the use of LED and electronic chokes instead, of conventional bulbs and chokes while releasing/sanctioning new connections/loads in such buildings.
- (2) All new cases may consider the following provisions of solar water heating systems for energy conservation:
- (a) An open space in the roof which receives direct sunshine; the roof shall have a load bearing capacity of at least 50 kg per square metre.
- (b) The building must have a provision for continuous water supply to the solar water heating system.
- (c) The building design should provide for an insulated pipeline from the heating system to all distribution points where hot water is required.
- (d) The recommended minimum capacity of installation shall not be less than 25 litres per day for each bathroom and kitchen subject to the maximum of 50 % of the total roof area is utilized by the system.
- (e) Installation of Solar Assisted Water Heating Systems shall conform to BIS specification IS 12933. The solar collectors used in the system shall have the BIS certification mark.
- (3) Whenever hot water requirement is continuous, auxiliary arrangement either with electrical elements or oil-based systems of adequate capacity may be provided.
- (4) No new building in the following categories shall be sanctioned unless this installation has solar assisted water heating system:
- (a) Industries which use hot water for processing;
- (b) All hospitals and nursing homes;
- (c) All hostels, hotels, motels, guest houses and banquet halls;

- (d) Large canteens i.e. which serve more than 50 persons in a day.
- (e) Office building on a plot area of 200 square metre or above.
- (f) Residential buildings on a plot area of 100 square metre or above.
- (g) Residential schools and colleges;
- (5) **Off Grid Roof Top Solar Power Plant at New Buildings.** —All buildings on plot size 500 square metre or more, which are proposed to be constructed afresh, shall install Rooftop Solar Power installation, of adequate capacity, as per norms and parametres fixed by ministry of new and renewable energy or its subordinate organizations, time to time.
- 42. LIGHTENING PROTECTION OF BUILDING.** — The lightening protection for building shall be provided based provisions of Part III of the National Building Code of India as amended from time to time.
- 43. PLUMBING SERVICE.** —The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply systems shall be in accordance with Part IX Plumbing Services, Section - 1 Water Supply, Section - 2 Drainage and Sanitation, Section- 3 Gas Supply of the National Building Code of India as amended from time to time.
- 44. REQUIREMENTS OF WATER SUPPLY IN BUILDING.** — (1) The total requirements of water supply shall be calculated based on the Building Occupancy as follows and as per national building code of India as amended time to time.
- (a) Residential Building: Five persons per tenement.
- (b) Other Buildings: Number of persons based on occupant block and floor area.
- (2) **Storage of Water:** Minimum provision should be made for storage of water to meet the daily requirements of the individuals using the building as per Tables below:

Table 15: Minimum Flushing storage capacities

S. No	Type of Occupancy	Consumption/ head/day (litres)
1	For tenements having common conveniences	180 per water closet seat
2	For residential premises other than tenements having common conveniences	270 per first water closet seat and 180 for each additional seat
3	For cinemas and auditoriums	900 per water closet seat and 180 per urinal

Table 16: Minimum Domestic storage capacities

S. No	No of Floors	Storage Capacity
		For premises occupied as tenements with common convenience
1	Floor 1	Nil provided no down take fittings are attached
2	Floor 2 and above	500 litres per tenement
		For premises occupied as flats or blocks
3	Floor 1	1000-1500 L per flat
4	Floor 2 and above	1000-1500 L per flat per floor

Note:

1. If the premises are situated at a place higher than the road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided on the same lines as on upper floors.
2. The above storage may be sanctioned to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down-take fittings according to the scale given below.

Down-take taps: 45 liters each

Showers: 70 liters each

Bathtubs: 150 liters each

45. RAIN WATER HARVESTING AND GROUND WATER REGULATIONS. — (1) Water harvesting through storage of water runoff including rain water in all building on plots of 500 square metres and above will be mandatory.

- (2) Adoption of roof top rain water harvesting system is mandatory for all residential/educational/institutional/hotel building/industrial and commercial establishments, which have plot size more than 400 square metre and more.
- (3) The plans submitted shall indicate the system of storm water drainage along with points of collection of rainwater in surface reservoirs or in recharge wells. These provisions will be applicable as per the Public Notice(s) of Central Ground Water Authority issued from time to time.
- (4) Undertaking of any operations connected with drilling, cleaning, construction or rehabilitation of ground water abstraction structures and related works including installation of pumps cannot be taken up without prior permission of the Cantonment Board.
- (5) Drilling contractors or Agencies/Plot occupiers are required to take prior permission for works connected with drilling, cleaning, boring and installation of pumps.
- (6) The Authority shall ensure that no drilling activity is undertaken without prior approval and is authorized to take action against offenders by seizing of drilling rig, sealing of tube well and disconnection of electric supply to the energized tube well.

46. REQUIREMENTS OF SANITARY FITTINGS. — (1) To ensure optimization of water the following measures shall be adopted in case of all new building sanction where plot size is more than 1000 square metres on a case to case basis as decided by the Competent Authority:

- (a) Use of low dual flush capacity cisterns in water closets instead of the normal 12.5 litre capacity.
- (b) Use of waterless urinals in all public buildings.
- (c) Provision of storage and use of recycled water for toilet flushing where the minimum discharge in the building/complex is 10,000 litres per day or more.

- (2) The sanitary fittings and installations for different occupancies shall be as per National Building Code as amended from time to time.

Table 17: Sanitation requirements for Educational Occupancy

S. No	Fittings	Nursery School	Boarding Institutions		Other Institutions	
			For males	For Females	For males	For Females
1	Water closet	1 for 15 pupils or part thereof	N A			
2	Ablution tap	One in each water closet				
3	One water tap with drainage arrangement shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of closets and urinals					
4	Urinal	-	1 for 20 persons or part thereof	-	1 for 20 persons or part thereof	-
5	Wash basin	1 for 15 pupils or part thereof	1 for 8 pupils or part thereof	1 for 6 pupils or part thereof	1 for 60 pupils or part thereof	1 for 40 pupils or part thereof
6	Bath	1 for 40 pupils or part thereof	1 for 8 pupils or part thereof	1 for 6 pupils or part thereof	-	-
7	Drinking water taps	1 for 50 pupils or part thereof	1 for 50 pupils or part thereof	1 for 50 pupils or part thereof	1 for 50 pupils or part thereof	1 for 50 pupils or part thereof
8	Cleaner sink	One per floor minimum				

Table 18: Sanitation requirements for buildings like Cinema, Auditoriums Halls

S. No	Fitments	For public rooms		For non-residential staff	
		For males	For Females	For males	For Females
1	Water closet	1 per 100 persons up to 400; Over 400 add @ of one per 250 or part thereof	3 per 100 persons up to 200; Over 200 add @ of 2 per 100 or part thereof	1 for 1-15 persons, 2 for 16-35 persons, 3 for 36-65 persons	1 for 1-12 persons, 2 for 13-25 persons, 3 for 26-40 persons
2	Ablution	One in each water closet			
3	Urinal	1 for 25 pupils or part thereof	-	Nil up to 6 persons, 1 for 7-20, 2 for 21-45, 3 for 46-70, 4 for 71-100	-
4	One water tap with drainage arrangement shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of closets and urinals				
5	Wash basin	One per floor for 100 persons or part thereof			
6	Slope sink	One in each restaurant			
Notes					
1. In every toilet at least one Indian style water closet shall be provided.					
2. It may be assumed that two thirds of the building occupants are males and one third females.					

CHAPTER VII

SAVINGS, PENALTIES, REPEALS AND INTERPRETATION

- 47. SAVING CLAUSE.** — The existing buildings approved by the Board shall remain valid and the buildings erected as per the building plans approved by the Board before the date of entry into force of this Bye-Laws shall also be valid.
- 48. PENALTIES.** —Any person who contravenes any of the provisions of these Bye-Laws shall be punishable as per provisions of the Act.
- 49. INTERPRETATION TO BE IN CONSONANCE WITH THE ACT, APPLICABLE RULES AND POLICIES.** —Notwithstanding anything contained hereunder, the provisions of this Building Bye-Laws shall at all times be in consonance and within the provisions of the Act and other statutory rules under the Act. Whenever any discrepancy or ambiguity arises, the Act shall apply and shall prevail. The provisions of the Act, 2006 are in-built into these Bye-Laws and shall be read as part of the Bye-Laws for understanding and applying the Bye-Laws. Similarly, the terms of lease, terms of old grant and such other terms as per the existing policies or any policy issued in this regard from time to time shall prevail and the Building Bye-Laws now promulgated shall be within the meaning of these policies and shall not be in any way contrary to the said policy terms. To the said extent, the terms of these Building Bye-Laws are conditional.

**FORM A: CERTIFICATE REGARDING SAFETY FROM NATURAL HAZARDS
AND STRUCTURAL SAFETY**

(To be submitted by structural engineer and applicant through e-Chhawani portal)

To,

The Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Jalapahar, Darjeeling

Sir/Madam,

I certify that the erection/ re-erection or addition/ alteration in building No. _____ on/in plot no. _____ in block no. _____ situated at road/street _____ survey/GLRS No. _____ of Jalapahar Cantonment has been undertaken by me.

I certify that the building plans submitted for approval adhere to the safety requirements of Byelaws.

It is certified that the structural design including safety from natural hazards based on soil conditions has been duly incorporated in the design of the building and these provisions shall be adhered to during the construction.

I, being a structural engineer, certify that the additions/alterations satisfy the requirements of structural stability and all such alterations, repairs involving walls, columns, beams, roof, footings, foundations etc., are covered under the provisions of building bye laws requiring compliance.

Signature of Engineer _____

Name (in block letters) _____

Address _____

Signature of Applicant _____

Name (in block letters) _____

Address _____

Dated _____

FORM B: CERTIFICATE FOR SUPERVISION

(To be submitted by Architect / Civil Engineer / Structural Engineer and applicant through e-Chhawani portal)

To,

The Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Jalapahar, Darjeeling

Sir/Madam,

I hereby certify that the erection/ re-erection or addition/ alteration in building No. _____ on/in plot no. _____ in block no. _____ situated at road/ street _____ survey/GLRS No. _____ shall be carried out under my supervision and I certify that all materials (type and grade) and the workmanship of the work shall be generally in accordance with the general specification submitted along with the building application and that the work shall be carried out according to the sanctioned plan. I shall be responsible for the execution of the work in all respects.

Signature of

Architect/ Civil Engineer/ Structural Engineer

Name of

Architect/ Civil Engineer/ Structural Engineer

License no. of

Architect/ Civil Engineer/ Structural Engineer

Signature of

Architect/ Civil Engineer/ Structural Engineer

Signature of Applicant

Name (in block letters)

Address

Dated _____

FORM C: INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

(To be submitted by applicant through e-Chhawani portal)

TO BE SUBMITTED ON NON-JUDICIAL STAMP PAPER OF RS. 20/- DULY ATTESTED BY THE OATH COMMISSIONER/MAGISTRATE FIRST CLASS

Indemnity bond is executed by Shri _____ S/o Shri _____
R/o _____ hereby called Applicant of plot no. _____ in _____ of
Jalapahar Cantonment in favor of the Competent Authority.

Whereas the Applicants have submitted the plan of basement and whereas the Applicants has represented to the Competent Authority and if sanction is granted for the construction of the said basement the Applicants shall indemnify the Competent Authority of any loss at time of digging of foundation of the said basement or in the course of construction of the basement or even thereafter.

And whereas the said Applicants have further agreed to indemnify the Competent Authority for any claims put up against the Authority either by way of damage, compensation or in any other way in case the Authority is required to pay any such amount to any person or the Applicant or Applicants of the adjoining properties. The Applicants hereby agree /free and undertake to indemnify the Authority to pay the full extent of the amount the Authority may require to pay to the extent hereinabove mentioned.

The Applicant further undertakes / undertake and agree to indemnify the Authority for any such amount the Competent Authority may require to pay / fee either by way of compensation or damage or any other amount and further undertake to indemnity the authority of all cost and expenses that the Authority may require to defend such action in any court of law. The Applicants undertakes /undertake that no excavation shall be carried out beyond permissible boundaries of plot. Any damage occurring during or due to excavation made at site to pubic sewer, water drains shall be made good by the Applicants.

In consideration of the above matter, undertaking and indemnity given by the said Applicants the Authority hereunder in this behalf grant the sanction to construct the basement to the said Applicant

In witness hereof the Applicants abovementioned puts /put their hands and seal to the said indemnity bond on this _____ day of _____

(Executants) (1) _____

(Applicant) (2) _____

Witness:

(1) _____

(2) _____

FORM D: NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK

To,

The Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Jalapahar, Darjeeling

Sir/Madam,

I hereby state that the erection / re-erection or addition / alteration in /on building no. _____ on/
in Survey No. _____/Road _____ Cantonment will be commenced on
_____ as per your permission granted vide office letter no. _____
dated _____ under the supervision of _____ Architect / Civil
Engineer / Structural Engineer /in accordance with sanctioned plans.

Signature of Applicant

Name of Applicant
(IN BLOCK LETTERS)

Address of Applicant

Dated _____

FORM E: NOTICE ON COMPLETION OF BUILDING

(Section 242 of the Act)

To,
The Chief Executive Officer,
Office of the Cantonment Board
Jalapahar

Sir/Madam,

1. We hereby certify that the erection/re-erection of building or addition/alteration in building on _____ (address) has been Supervised by the undersigned and is strictly in accordance to sanctioned vide letter _____ dated _____. No provisions of the building byelaws have been transgressed. The work has been completed to our satisfaction and the workmanship and materials used strictly in adhere to the general and detailed specifications. Drainage/sanitation/water supply works have been executed as per building byelaws and sanctioned plan. No provision of the Building Byelaws and conditions prescribed or orders issued there under have been transgressed in the course of the work. The building is /fit for use for which it has been erected/re-erected or altered/constructed and enlarged.

2. Certificates:

2.1 Certified that the building/s has / have been constructed according to the Sanctioned Plan and structural design which incorporate the provisions of structural safety as specified in relevant prevailing IS Codes/Standards/Guidelines.

2.2 Certified that water harvesting as well as waste water re-cycling systems have been provided as per the sanctioned building plan.

2.3 It is also certified that construction has been done under our supervision and guidance and adheres to the drawings submitted and the records of supervision maintained by us.

3. Permission to occupy or use the building may be granted.

4. Any subsequent change from completion drawing will be the responsibility of the Applicant(s).

Signature of Applicant

Name

Address

Signature of Supervisory Architect

License No.

Name

Address

Signature of Structural Engineer

License No.

Name Address

Dated _____

FORM F: CERTIFICATE FOR COMPLETION –CUM- OCCUPANCY OF BUILDING

(Section 246 of the Act)

To,

Sir/ Madam,

With reference to your notice of completion dated _____ I hereby certify that building, as per description below at _____ (Address) whose plans were sanctioned vide sanction no _____ dated _____ has been inspected to ascertain if the same conforms to building bye-laws in respect of the structural safety, hygienic and sanitary conditions inside and in the surrounding. **It is declared fit for occupation.** The detail of the construction work completed is as follows:

Brief description of each block with area:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____
11. _____
12. _____

Letter No. _____

Office Stamp

Date _____

Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Jalapahar