



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-10072026-274356
CG-DL-E-10072026-274356

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 16]

No. 16]

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. 16(अ).—बादामीबाग छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे छावनी बोर्ड, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 251 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए 5 मार्च, 1965 की अधिसूचना संख्या 93 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; उसे 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 की समाप्ति 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, बादामीबाग के कार्यालय में तथा वेबसाइट badamibagh.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 उन्हें लिखित रूप में, छावनी बोर्ड के विचारार्थ, विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर छावनी बोर्ड, बादामीबाग को या ई-मेल: ceobada-stats@nic.in पर भेज सकते हैं।

बादामीबाग छावनी बोर्ड प्रारूप भवन उप-विधियाँ, 2026

अध्याय I

साधारण

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ :- (1) इन उप-विधियों का संक्षिप्त नाम बादामीबाग छावनी भवन उप-विधियाँ, 2026 है।

(2) ये उप-विधियाँ बादामीबाग छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगी।

(3) ये केन्द्रीय सरकार द्वारा राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगी।

2. परिभाषाएँ :- इन उप-विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो।

(1) “अधिनियम” से छावनी अधिनियम, 2006 अभिप्रेत है, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया गया है;

(2) “सहायक भवन” से अभिप्रेत है किसी भूखंड पर मुख्य भवन से अलग एक भवन, जिसमें एक या अधिक कमरे सहायक उपयोग के लिए जैसे नौकर के कमरे, गैराज, गोदाम आदि होते हैं;

(3) “विज्ञापन चिह्न” से अभिप्रेत है कोई भी सतह या ढांचा जिस पर अक्षर, वर्ण या चित्र बने हों और जिसे विज्ञापन के उद्देश्य से, या किसी सार्वजनिक प्रदर्शन, वस्तु या माल के बारे में जानकारी देने के लिए, या जनता को किसी स्थान की ओर आकर्षित करने के लिए, किसी भी तरह से बाहर प्रदर्शित किया गया हो; या जो किसी भवन से जुड़ा हो, या उसका हिस्सा हो, या किसी भवन से संबंधित हो, या किसी पेड़, ज़मीन, खंभे, स्क्रीन, बाड़ या विज्ञापन पट्ट पर लगा हो, या किसी खुले स्थान में, या किसी जल निकाय में या उसके ऊपर प्रदर्शित हो;

(4) “पहुँच” (Access) से किसी स्थान या भवन तक जाने का स्पष्ट रास्ता अभिप्रेत है;

(5) “वातानुकूलित” (एयर-कंडीशनिंग) से अभिप्रेत है हवा को इस तरह से उपचारित करने की प्रक्रिया जिससे उसके तापमान, आर्द्रता, स्वच्छता और वितरण को एक साथ नियंत्रित किया जा सके, ताकि वातानुकूलित स्थान की आवश्यकताओं को पूरा किया जा सके।

(6) “सुविधा स्थल” (Amenity Space) से अभिप्राय है- किसी भी अभिन्यास (Layout) में रखा गया वैधानिक स्थान जिसे किसी भी सुविधा के लिए इस्तेमाल किया जा सके, जैसे कि खुले स्थान, उद्यान, मनोरंजन मैदान, खेल के मैदान, खेल परिसर, बगीचे, सुविधा वाली दुकानें, पार्किंग स्थल, प्राथमिक और माध्यमिक विद्यालय, शिशुगृह, स्वास्थ्य क्लब, औषधालय, परिचर्या गृह, अस्पताल, उप-डाकघर, पुलिस स्टेशन, बिजली सब-स्टेशन, बैंकों के एटीएम, इलेक्ट्रॉनिक साइबर पुस्तकालय, खुला बाज़ार, कूड़ेदान, साथ में सहायता प्राप्त जीवन-यापन और धर्मशाला, वरिष्ठ नागरिक आवास और अनाथालय, परियोजना से प्रभावित व्यक्तियों के आवास, सभागार, सम्मेलन केंद्र, जल आपूर्ति, विद्युत आपूर्ति; और इसमें अन्य उपयोगिताएँ, सेवाएँ और सुविधाएँ भी शामिल हैं।

(7) “अपार्टमेंट” (Apartment) से अभिप्रेत है – चाहे उसे ब्लॉक, कक्ष (चेम्बर), आवासीय इकाई (ड्वेलिंग यूनिट), फ्लैट, कार्यालय, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर (प्रिमाइसेज़), सुइट, वासगृह (टेनेमेंट), यूनिट अथवा

किसी अन्य नाम से पुकारा जाए – किसी भी अचल संपत्ति का पृथक एवं स्व-निहित (Self-contained) भाग; जिसमें एक या एक से अधिक कमरे या घिरे हुए स्थान शामिल हों, जो किसी भवन में या भूमि के किसी भूखंड पर, एक या एक से अधिक मंज़िलों पर या उसके किसी भाग में स्थित हों और जिनका उपयोग या तो किसी आवासीय या वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए (जैसे निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम या गोदाम के रूप में), या कोई व्यवसाय, पेशा या व्यापार 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” से अभिप्रेत इन उप-विधियों (Bye-Laws) के किसी परिशिष्ट से है।

(9) “आवेदन” से ऐसा आवेदन अभिप्रेत है जो उस निर्धारित प्रारूप में किया गया हो, जिसे प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए;

(10) “आवेदक” से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास सरकारी भूमि पर विधिक रूप से वैध अधिभोग अधिकार हो और जो कोई भवन निर्माण/ पुनर्निर्माण चाहता है या भवन में कोई विस्तार/परिवर्तन करने का आशय रखता हो;

(11) “अनुमोदित” से सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान की गई वह स्वीकृति अभिप्रेत है, जैसा कि अधिनियम के अधीन विहित है;

(12) “वास्तुकार” (आर्किटेक्ट) से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास वास्तुकार अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार, भारतीय वास्तुकला परिषद् भारत (काउंसिल ऑफ़ आर्किटेक्चर) के साथ वैध पंजीकरण हो;

(13) “वास्तुशिल्पीय प्रक्षेपण” से अभिप्रेत है छज्जा, कंगनी आदि, जो भवन के सामने के हिस्से या इमारत की पंक्ति से बाहर निकला हुआ होता है, जिसका उद्देश्य सुंदरता बढ़ाना होता है, न कि आवास के लिए प्रयोग करना;

(14) “अलिंद”(अट्रियम) से अभिप्रेत है भवन के अंदर का वह भाग जहाँ ऊपर से रोशनी आती हो और हवा का आना-जाना प्राकृतिक या यांत्रिक माध्यमों से होता हो, जिसके मध्य कोई मंज़िल न हो और जिसका प्रयोग आने-जाने के लिए या प्रवेश द्वार के तौर पर किया जाता हो;

(15) “भवन में जोड़” से भवन के आयतनी (cubic) विस्तार में वृद्धि अभिप्रेत है;

(16) “भवन में परिवर्तन” से अभिप्रेत है:

(क) ऐसे भवन में किसी कमरे का इस तरह से उप विभाजन करना कि वह दो या अधिक पृथक कमरों में परिवर्तित हो जाए, अथवा

(ख) ऐसे भवन में दो या उससे अधिक कमरों में ऐसा परिवर्तन करना जिससे किसी एक या अधिक कमरों के आयतनी के विस्तार में वृद्धि या कमी हो जाए ।

(ग) ऐसे भवन में किसी मार्ग या स्थान को एक या अधिक कमरों में परिवर्तित करना।

(17) “बालकनी” से एक क्षैतिज उभार (Projection) अभिप्रेत है जिसमें बैठने के स्थान के रूप में उपयोग हेतु रेलिंग, बाड़ या मुंडेर सम्मिलित हो, जिसका कम से कम एक तरफ़ का भाग खुला हो, सुरक्षा के लिए लगी रेलिंग या मुंडेर वाली दीवार छोड़कर;

(18) “बाधा-मुक्त” से ऐसा बाधा वातावरण अभिप्रेत है जो दिव्यांग व्यक्तियों को सुरक्षित एवं स्वतन्त्र रूप से आवागमन करने तथा निर्मित परिवेश के भीतर उपलब्ध सुविधाओं का उपयोग करने में सक्षम बनाता हो;

(19) “तहखाना” 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।

(20) “मंडल” (बोर्ड) से अभिप्रेत है छावनी अधिनियम, 2006 के अधीन समय-समय पर संशोधित किए जाने वाले प्रावधानों के अनुसार गठित छावनी बोर्ड;

(21) “भवन” से कोई घर, बाहरी कमरा (out house), अस्तबल, शौचालय, शेड, झोपड़ी अथवा कोई अन्य छत वाली संरचना- चाहे वह चिनाई, ईंट, लकड़ी, मिट्टी धातु अथवा किसी अन्य सामग्री से निर्मित हो- तथा उसका कोई भी भाग अभिप्रेत है और इसमें एक कुआँ तथा सीमा दीवार (boundary wall) के अतिरिक्त कोई अन्य दीवार भी सम्मिलित है, किन्तु उसमें तंबू या अन्य चल एवं अस्थायी आश्रय सम्मिलित नहीं है।

(22) “भवन की ऊँचाई” 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 आशियत नहीं हैं और सजावट के अलावा कोई अन्य कार्य नहीं करती हैं, उन्हें ऊँचाई मापने के प्रयोजन से बाहर रखा जाएगा; और यदि भवन किसी सड़क से सटा हुआ नहीं है, तो ऊँचाई को भवन के चारों ओर तथा उससे सटी भूमि के औसत स्तर से ऊपर मापी जाएगी ;

(23) “भवन रेखा” से वह रेखा अभिप्रेत है, जहाँ तक किसी सड़क, सड़क के विस्तार या भविष्य की सड़क से सटे भवन का प्लिंथ (नींव का चबूतरा) विधिपूर्ण बढ़ाया जा सकता है; और इसमें किसी भी योजना में विहित (यदि कोई हो) रेखा भी सम्मिलित है;

(24) “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 पीछे हटने की दूरी (सेट बेक) से अधिक नहीं होगी।

(25) “बरसाती” से अभिप्रेत है कोई शेड या ढका हुआ स्थान, जो सभी तरफ से बंद न हो, और जिसका उपयोग भवन की छत पर आश्रय के लिए किया जाता हो।

(26) “निर्मित क्षेत्र” (Built up Area) से अभिप्रेत है भवन द्वारा सभी मंजिलों पर घेरा गया क्षेत्र, जिसमें कैंटिलीवर वाले भाग और मेज़ानाइन मंजिलें (यदि कोई हों) सम्मिलित हैं, लेकिन इसमें वे क्षेत्र सम्मिलित नहीं हैं जिन्हें इन विनियमों के अधीन फ्लोर स्पेस इंडेक्स (F.S.I.) की गणना से विशेष रूप से छूट दी गई है।

(27) “कसाईखाना” से वह शाला या स्थान अभिप्रेत है, जहाँ सक्षम प्राधिकारी की निगरानी में जानवरों (भेड़ और बकरियों) को मारा जाता है।

(28) “कैनोपी”(Canopy) का अर्थ है कोई ऊपरी छत या ऐसी संरचना जिस पर कपड़े या धातु का आवरण लगा हो, और जो धूप, ओले, बर्फ और बारिश जैसी मौसमी स्थितियों से छाया या आश्रय प्रदान करने में सक्षम हो। कैनोपी एक तंबू भी हो सकता है जिसमें सामान्यतः फर्श नहीं होता;

(29) “केबिन” से एक गैर-आवासीय बंद स्थान अभिप्रेत है, जिसका निर्माण गैर-भार वहन करने वाले और बिना चिनाई वाले विभाजकों से किया गया हो।

(30) “छज्जा” से अभिप्रेत है कोई ढलानदार या क्षैतिज संरचनात्मक उभार, जो आमतौर पर बाहरी दीवारों पर बने छिद्रों के ऊपर लगाया जाता है, ताकि धूप और बारिश से बचाव हो सके और साथ ही वास्तुशिल्पीय रूप से भी वह आकर्षक दिखे।

(31) “सक्षम प्राधिकारी” से अभिप्रेत वह प्राधिकारी अभिप्रेत है, जिसे इस अधिनियम के अधीन भवन की योजना को मंजूरी देने का प्राधिकार हो।

(32) “वाणिज्यिक भवन” से अभिप्रेत है कोई ऐसा भवन जिसका उपयोग, निर्माण या अनुकूलन इस प्रकार किया गया हो कि उसका पूरा या उसका कोई बड़ा भाग वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए प्रयोग में लाया जा सके;

(33) “छत की ऊँचाई” से तैयार फ़र्श और तैयार छत के बीच की ऊर्ध्वाधर (सीधी) दूरी अभिप्रेत है;

(34) “केन्द्रीय सरकार” इन उप-विधियों के प्रयोजनों के लिए केंद्रीय सरकार से अभिप्रेत रक्षा मंत्रालय में संघ सरकार से है;

(35) “चिमनी” से एक सीधी खड़ी नली अभिप्रेत है जिसमें एक या एक से अधिक धूँ की नलियाँ समाहित हों और जो उन्हें घेरे हुए हो;

(36) “सिविल इंजिनियर” से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से नागरिक अभियंत्रण (सिविल इंजिनियरिंग) में स्नातक की उपाधि प्राप्त की हो, जिसे भारत सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित किया गया हो अथवा ‘इंस्टीट्यूशन ऑफ़ इंजीनियर्स (इंडिया)’ के नागरिक अभियंत्रण प्रभाग का सदस्य हो और या अनुमोदित नक्शों और डिज़ाइन के अनुसार भवन निर्माण कार्यों का पर्यवेक्षण करने में सक्षम हो;

(37) “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 बिंदु पर स्थित हो और जिसका मुख उन सड़कों की ओर हो;

(38) “ज्वलनशील सामग्री” से कोई भी ऐसी सामग्री अभिप्रेत है, जो, यदि दहनशीलता (जलने के क्षमता) की जाँच के दौरान- उत्तम कार्य प्रणाली (Good Practice) के अनुसार जल उठती हो या आग की तीव्रता को बढ़ाती हो;

(39) “आँगन” से आकाश के नीचे स्थित कोई ऐसी खुले स्थान से अभिप्रेत है, जो दीवारों या रेलिंग द्वारा पूरी तरह से या आंशिक रूप से घिरा हुआ हो और भूतल के स्तर पर स्थित हो;

(40) “घिरे हुए क्षेत्र” (Covered Area) से वह जमीनी क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसे प्लिंथ (भवन की नींव) के ठीक ऊपर बने भवन ने घेरा हो। लेकिन इसमें निम्नलिखित द्वारा घेरा गया क्षेत्र सम्मिलित नहीं है;

(क) बगीचा, रॉकरी, कुआँ और कुएँ का ढाँचा, पौधों की नर्सरी, जलकुंड, स्विमिंग पूल (अगर उस पर छत न हो), पेड़ के चारों ओर बना चबूतरा, पानी की टंकी, फ़व्वारा और इसी तरह की अन्य चीज़ें।

(ख) जल निकासी की नलियाँ, पुलिया, नाली, कैच पिट (catch pit), गली पिट (gully pit), चैंबर, गटर, सेप्टिक टैंक, सोकेज पिट (soakage pit) और इसी तरह की अन्य चीज़ें।

(ग) कंपाउंड की दीवार, गेट, कैनोपी, बिना ढकी सीढ़ियाँ, धूप से बचाव हेतु लगाए गए छाजन और इसी तरह की अन्य चीज़ें।

(घ) प्रत्येक मंज़िल में एक शौचालय-सह-स्नान इकाई के लिए अधिकतम क्षेत्र 4.2 वर्ग मीटर होगा;

(41) “नमी-रोधी परत” (Damp proof Course): एक ऐसी परत जिसमें नमी-रोधी सामग्री का उपयोग होता है, जिसका उद्देश्य ज़मीन के किसी भी हिस्से से भवन में या भवन के एक हिस्से से दूसरे हिस्से में नमी या सीलन को आने से रोकना होता है;

(42) ड्रेन (Drain): ड्रेन से पाइपों की एक पंक्ति अभिप्रेत है जिसमें सभी फिटिंग और उपकरण सम्मिलित होते हैं, जैसे कि मैनहोल, निरीक्षण चैम्बर, ट्रेप, गली ट्रेप और फ़्लोर ट्रेप - इनका प्रयोग किसी एक भवन, कई भवनों, या भवनों से जुड़े आवातों से पानी निकासी के लिए किया जाता है, जो एक ही परिसर के अंतर्गत हों। नाली में वे खुली नालियाँ भी सम्मिलित होंगी जिनका प्रयोग ज़मीन की सतह पर बहने वाले पानी को आगे ले जाने के लिए किया जाता है;

(43) जल-निकासी: जल निकासी से अभिप्रेत किसी भी तरल पदार्थ को, उसके लिए निर्मित प्रणाली द्वारा बाहर निकालने की प्रक्रिया से है;

(44) आवासीय इकाई (Dwelling Unit/Tenement): यह स्वतंत्र आवासीय इकाई है जिसमें रहने, खाना पकाने और साफ़-सफ़ाई की आवश्यकताओं के लिए अलग-अलग सुविधाएँ हों;

(45) भंजित (Demolished) से अभिप्रेत है, किसी पहले से बने हुए भवन को पूरी तरह से तोड़कर हटा देना;

(46) इक्विवेलेंट कार स्पेस (Equivalent Car Space) से वह स्थान अभिप्रेत है जो कोई वाहन घेरता है, साथ ही कम से कम जगह जो गाड़ी को उस जगह के अंदर लाने और बाहर निकालने के लिए जरूरी होती है जैसी कि समय-समय पर यथा संशोधित नेशनल बिल्डिंग कोड में दी गई है;

(47) विद्यमान भवन या उसका प्रयोग : कोई ऐसा भवन, ढाँचा या उसका प्रयोग अभिप्रेत है जिसे सक्षम अधिकारी द्वारा मंजूरी दी हो या जिसे मंजूर समझा गया हो, और जो इन उप-नियमों के लागू होने से पहले से मौजूद हो।

(48) निकास से अभिप्रेत है किसी भी भवन, मंज़िल या फ़्लोर एरिया से सड़क तक या किसी अन्य सुरक्षित खुली जगह तक पहुँचने का रास्ता या माध्यम।

(क) ऊर्ध्वाधर निकास: यह बाहर निकलने का एक ऐसा माध्यम है जिसका प्रयोग दो या से अधिक स्तरों के बीच ऊपर चढ़ने या नीचे उतरने के लिए किया जाता है; इसमें सीढ़ियाँ, रैंप और खुले स्थान सम्मिलित हैं।

(ख) क्षैतिज निकास: यह अग्नि-रोधी दीवार के आर-पार या उसके चारों ओर बना एक सुरक्षित रास्ता या पुल है जो दो भवनों को आपस में जोड़ता 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 बंद अग्निरोधी मार्ग की ओर जाने वाला निकास है;

(49) बंद सीढ़ी से “अग्निरोधी” दीवारों और दरवाज़ों द्वारा भवन के शेष हिस्सों से अलग की गई सीढ़ी अभिप्रेत है;

(50) बाहरी दीवार से अभिप्रेत है भवन की बाहरी दीवार, जिसमें कोई विभाजक दीवार न हो, भले ही वह किसी अन्य भवन की दीवार से सटी हो; और इसका अर्थ ऐसी दीवार भी है जो किसी भवन के अंदरूनी खुले स्थान से सटी हो।

(51) “फर्श”(Floor) से अभिप्रेत है कि किसी भवन 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 क्रमांक प्रवेश स्तर के सम्बन्ध में उसके क्रम के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। भूतल 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 जाएंगी;

(52) फर्श क्षेत्र फल अनुपात या “FAR” से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कुल ढके हुए क्षेत्र और सौ के गुणनफल को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थात:

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

(53) “फ्लोर स्पेस इंडेक्स” या “FSI” से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कुल कवर्ड एरिया को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थातः:

$$FSI = \frac{\text{सभी तलों का कुल कवर्ड एरिया}}{\text{प्लॉट का एरिया}}$$

(54) “फ़्लू” से अभिप्रेत है एक सीमित जगह, जो किसी ऐसे हीटिंग उपकरण या मशीन के चलने से पैदा होने वाले दहन के किसी भी उत्पात बाहर की हवा में पहुंचाने के लिए बनाई गई हो, जिसमें ठोस, तरल या गैसीय ईंधन का उपयोग होता हो।

(55) “फुटिंग” से अभिप्रेत अर्थ है नींव का वह हिस्सा, जो ईंटों, चिनाई, कंक्रीट, स्टील या IS कोड के अनुसार अनुमोदित किसी अन्य सामग्री से बनाया गया हो; इसे किसी दीवार या खंभे के आधार के नीचे बनाया जाता है, ताकि भार को एक बड़े क्षेत्र में फैलाया जा सके।

(56) “नींव” (Foundation) से संरचना का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो सबसे निचली मंज़िल के नीचे होता है; यह ऊपरी संरचना (super structure) को सहारा देता है और ऊपरी संरचना के भार को ज़मीन तक पहुँचाता है।

(57) “फ्रंटेज” से अभिप्रेत है किसी भी स्थल के उस हिस्से का मापन, जो सड़क सटा हुआ हो।

(58) “सामने का खुला स्थान / मार्जिन / सेटबैक” से अभिप्रेत उस दूरी से है, जो किसी भूखंड (प्लॉट) की उस सीमा रेखा, जो पहुँच मार्ग (Access), सड़क (Road) या गली (Street) से सटी हो, और भवन रेखा (Building Line) के बीच होती है। यदि कोई भूखंड दो या अधिक पहुँच मार्गों, सड़कों अथवा गलियों की ओर मुख किए हुए है, तो ऐसे भूखंड को उन सभी पहुँच मार्गों, सड़कों अथवा गलियों की ओर अग्रभाग (Front) वाला माना जाएगा।

(59) “ग्राउंड कवरेज” से अभिप्रेत है, वह भागफल जो प्रतिशत के रूप में प्राप्त होता है, जब भूतल के नींव क्षेत्र को प्लॉट के एरिया से भाग दिया जाता है, अर्थात:

$$\text{ग्राउंड कवरेज} = \frac{\text{ग्राउंड का नींव क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लॉट एरिया}}$$

(60) “गैलरी” से अभिप्रेत है, कोई बीच का तल या प्लेटफॉर्म जो किसी ऑडिटोरियम या हॉल की दीवार से बाहर की ओर निकला होता है, जो अतिरिक्त फ्लोर, बैठने की अतिरिक्त जगह आदि उपलब्ध कराता है;

(61) “निजी गैराज” से अभिप्रेत है, कोई ऐसा भवन जिसे मोटर कार या अन्य वाहनों की पार्किंग के लिए डिज़ाइन किया गया हो या उपयोग किया जाता हो;

(62) “ग्राउंड लेवल” से स्थल के समतलीकरण के पश्चात तैयार हुई वह अंतिम सतह अभिप्रेत है, जहाँ से भवन का निर्माण शुरू होता है।

(63) “समूह आवास” से एक से अधिक आवासीय इकाईयों के ऐसे आवास अभिप्रेत हैं जहाँ ज़मीन का स्वामित्व संयुक्त रूप से होता है, जैसा कि सहकारी समितियों या स्थानीय प्राधिकरणों, आवासीय बोर्डों या प्रॉपर्टी डेवलपर्स जैसी सार्वजनिक एजेंसियों के मामले में होता है, और इसका निर्माण एक ही एजेंसी द्वारा किया जाता

है; लेकिन इसमें ऐसी प्रॉपर्टीज़ सम्मिलित नहीं हैं जिनका संयुक्त स्वामित्व परिवार के सदस्यों के पास हो। इसमें निम्नलिखित में से सभी या किसी का भी समावेश हो सकता है:

(क) रहने की एक इकाई

(ख) मनोरंजन और हवा-रोशनी के लिए छोड़ी गई खुली जगहें।

(ग) सड़कें, रास्ते, सीवर, नालियाँ, पानी की सप्लाई और उससे जुड़ी अन्य सुविधाएँ, स्ट्रीट लाइट और अन्य सुविधाएँ।

(घ) खरीदारी के लिए सुविधाजनक जगह, स्कूल, कम्युनिटी हॉल या आम इस्तेमाल के लिए अन्य सुविधाएँ।

(64) “रहने योग्य कक्ष” से ऐसा कमरा अभिप्रेत है जिसमें एक या एक से ज़्यादा लोग पढ़ाई, रहने, सोने, खाने के लिए रहते हों या जिसे इसीलिए डिजाइन किया गया हो गया हो। यदि रसोईघर लिविंग रूम का ही हिस्सा हो तो उसे भी इसमें शामिल किया जाता है। लेकिन इसमें स्नानघर, शौचालय के कंपार्टमेंट, कपड़े धोने की स्थान (लॉन्ड्री), खाना परोसने और सामान रखने की पेंटी, गलियारे, तहखाने (सेलर), अटारी और ऐसी अन्य जगहें शामिल नहीं हैं जिनका प्रयोग अक्सर या लंबे समय तक नहीं किया जाता है;

(65) “कमरे की ऊँचाई” से तैयार फ़र्श की सतह से लेकर तैयार छत/स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर (सीधी) दूरी अभिप्रेत है;

(66) “आंतरिक दीवार” से किसी भवन के अंदर की सभी विभाजन दीवारें (पार्टीशनवॉल) अभिप्रेत है, सिवाय उन दीवारों के जो बाहर या अंदर की खुली जगहों से सटी हुई हों। जब आंतरिक दीवारें ईंटों से बनाई जाती हैं, तो वे सही मसाले में कम से कम 115 मिमी. ईंटों की होनी चाहिए, दूसरी बिना वज़न वाली विभाजक दीवारें भी सही मोटाई की होनी चाहिए;

(67) “लॉफ़्ट” से दो मुख्य फ़र्शों के बीच का एक बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 1.5 मीटर से अधिक नहीं होती। इसे सामान रखने के प्रयोजन से बनाया या इस्तेमाल किया जा सकता है;

(68) “चिनाई” से अभिप्रेत है निर्माण का वह तरीका जिसमें ईंट, पत्थर, टाइल, कंक्रीट ब्लॉक, जिप्सम या इसी तरह की अन्य निर्माण सामग्री की यूनिट्स (इकाइयों) या इन यूनिट्स के मिश्रण को मसाले में जमाकर, एक दूसरे से जोड़कर और सेट करके प्रयोजन किया जाता है;

(69) “सीमांत दूरी/बगल और पीछे के मार्जिनल खुले स्थान (Marginal Distance/ Side and Rear Marginal Open Space) से वह न्यूनतम दूरी अभिप्रेत है, जिसे भवन भूखंड (प्लॉट) की सीमा रेखा और भवन रेखा (Building Line) के बीच संबंधित दिशाओं में पार्श्व (Side) तथा पश्च (Rear) दिशाओं में आकाश के नीचे खुला छोड़ना अनिवार्य होता है;

- (70) “मेज़ानाइन फ़्लोर” से भूमि के फर्श के ऊपर दो फर्शों के स्तरों के बीच का एक बीच का फर्श अभिप्रेत है, जिसका कम से कम एक किनारा नीचे के स्थान/फर्श का एक अभिन्न हिस्सा होना चाहिए;
- (71) “मुमटी” से सीढ़ियों और उसकी लैंडिंग के ऊपर छत वाली एक संरचना अभिप्रेत है, जिसे सिर्फ़ सीढ़ियों को मौसम से बचाने के उद्देश्य बनाया जाता है और यह मनुष्यों के रहने के लिए नहीं होता;
- (72) “सामग्री में बदलाव” से किसी भी मौजूदा भवन में प्रयोग होने वाली निर्माण सामग्री में किया गया कोई भी परिवर्तन अभिप्रेत है;
- (73) “अज्वलनशील” से ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो जलती नहीं है या आग लगने पर उसमें और गर्मी नहीं होती, जब उसकी ज्वलनशील की जाँच अच्छे मानकों के अनुसार की जाती है;
- (74) “अधिभोग” से भवन का कार्य या उसका उपयोग अभिप्रेत है;
- (75) “सार्वजनिक इमारत” से ऐसा भवन अभिप्रेत है, जिसका उपयोग चाहे सामान्य रूप से हो या कभी-कभी किसी चर्च, मंदिर, मस्जिद या अन्य किसी सार्वजनिक पूजा स्थल, धर्मशाला, कॉलेज/स्कूल, छात्रावास, थिएटर, सिनेमा, सार्वजनिक संगीत कक्ष, व्याख्यान कक्ष, पुस्तकालय, अनाथालय या बचाव गृह, या अन्य किसी सार्वजनिक सभा स्थल के रूप में किया जाता है या किया जाना आशियत है;
- (76) “मुंडेर” से छत या फर्श के किनारे बनी एक नीची दीवार अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 0.90 मीटर से अधिक न हो;
- (77) “पार्किंग स्थान” 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 भी हो जो पार्किंग स्थान को किसी सड़क या गली से जोड़ता हो, और जो वाहनों के प्रवेश-निकास के लिए बनाया गया हो;
- (78) “पार्टीशन” से अभिप्रेत है एक आंतरिक भार रहित दीवार, जिसकी ऊँचाई एक मंज़िल या मंज़िल के किसी भाग के बराबर हो;
- (79) “पैविलियन” 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 की इसका स्वरूप और कार्य भी बदल सकता है। एक पैविलियन का उपयोग आश्रय स्थल, बैठने की जगह, मिलने की जगह, कैफ़े, थिएटर, या लेक्चर, इवेंट, प्रदर्शनी, खेल, नाटक, आराम और काम इत्यादि के रूप में किया जा सकता है;

(80) “खंभा” से लकड़ी, पत्थर, ईंट, आरसीसी या धातु का खंभा अभिप्रेत है और इसमें सभी कॉलम या सीधे खड़े खंभे या सहारे, स्टैंचियन (स्टील के ढांचे) और कॉलम या स्टैंचियन का ऐसा समूह सम्मिलित है जो ठीक से रिबेट, वेल्ड या बोल्ट से एक साथ जोड़ा गया हो।

(81) “नींव” (प्लिंथ) 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।

(82) “पोर्च या पोर्टिको” से खंभों या किसी और तरह से सहारा दी गई छत वाली जगह अभिप्रेत है, जिसका प्रयोग किसी भवन तक पैदल या वाहन से पहुँचने के लिए किया जाता है;

(83) “सार्वजनिक गैराज” से कोई भवन या उसका कोई हिस्सा अभिप्रेत है, जिसे निजी गैराज के अतिरिक्त किसी और उद्देश्य 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 प्रयोग किया जाता हो।

(84) “आवासीय भवन” से कोई ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसे पूरी तरह से मनुष्यों के रहने के लिए प्रयोग किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके अनुसार ढाला गया हो।

(85) “आवासीय-सह-व्यावसायिक भवन” से एक ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका एक हिस्सा मानव निवास के लिए उपयोग किया जाता हो, बनाया गया हो, या उसके लिए तय किया गया हो, और शेष हिस्सा व्यावसायिक उद्देश्य के लिए प्रयोग किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो;

(86) “मरम्मत” का अभिप्राय है और इसमें निम्नलिखित गतिविधियाँ शामिल हैं, जो इन उप-विधियों की सामान्य भवन आवश्यकताओं, संरचनात्मक स्थिरता और अग्नि सुरक्षा आवश्यकताओं से संबंधित किसी भी नियम का अन्यथा उल्लंघन नहीं करते हों;

(क) निम्नलिखित का निर्माण, पुनर्निर्माण, जोड़ना या परिवर्तन करना

(i) दीवार का एक आंतरिक विभाजन, जिसमें संपत्ति का उप-विभाजन शामिल न हो या

(ii) कोई मुंडेर (पैरापेट वॉल), कंगनी या छज्जा, जो जगह की तय सीमाओं और जमीन पर घेरे गए हिस्से के भीतर हो। परन्तु मुंडेर की कुल ऊंचाई 0.90 मीटर से अधिक न हो और कंगनी या छज्जे की चौड़ाई 0.45 मीटर से अधिक न हो;

- (ख) सीढ़ियों की मरम्मत करना;
- (ग) सफेदी या पेंट करना;
- (घ) पहले से बने फर्श की सतह का नवीनीकरण।
- (ङ) मौजूदा क्षतिग्रस्त छत की छोटी-मोटी मरम्मत और उसका पुनर्निर्माण करना, किन्तु छत का स्वरूप व आकार परिवर्तित न किया जाए;
- (च) किसी भी मंजिल पर एयर-कंडीशनिंग, रौशनी, या सजावटी उद्देश्यों के लिए फॉल्ससीलिंग लगाना;
- (छ) प्लास्टर करना और पैचवर्क (मरम्मत का काम करना);
- (ज) कोई आंतरिक दरवाजे, खिड़की या वेंटिलेटर लगाना या बंद करना, किन्तु वह किसी अन्य भवन के दरवाजे या खिड़की के ठीक सामने न खुलता हो;
- (झ) गिरी हुई ईंटों या पत्थरों को बदलना;
- (ञ) मौजूदा प्लंबिंग, सैनिटरी, और अन्य उपयोगी सेवाओं की मरम्मत या नवीनीकरण;
- (ट) चारदीवारी (बाउंड्रीवॉल) की मरम्मत;
- (ठ) एयरकंडीशनर/ पानी की टंकी/ सोलर प्लांट/ सोलरवॉटर हीटर आदि लगाना;

(87) “मंजिल” से भवन का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो किसी भी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर वाले फर्श की सतह के बीच स्थित होता है; या यदि उसके ऊपर कोई फर्श न हो, तो किसी भी फर्श और उसके ठीक ऊपर वाली छत के बीच का स्थान;

(88) “सड़क” में छावनी (कैंटोनमेंट) के अंदर का कोई भी रास्ता, सड़क, गली, चौक, आंगन, संकरी गली या गुजरने की जगह समिलित है- चाहे वह मुख्य मार्ग हो या नहीं, और चाहे उस पर कोई निर्माण हुआ हो या नहीं, जिस पर लोगों को आने-जाने का अधिकार हो, साथ ही किसी पुल या पुलिया के ऊपर से गुजरने वाली सड़क या पैदल मार्ग भी इसमें समिलित है;

(89) “सेटबैक लाइन” से ऐसी रेखा अभिप्रेत है जो आमतौर पर सड़क या गली की मध्य रेखा के समानांतर होती है, और जिसे प्रत्येक मामले में बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाता है; इस रेखा के आगे सड़क या गली की ओर कोई भी निर्माण नहीं किया जा सकता है;

(90) “साईट या प्लॉट” से ज़मीन का ऐसा टुकड़ा या हिस्सा अभिप्रेत है जो निश्चित सीमाओं के अंदर घिरा हुआ हो;

(91) “स्मोकपाइप” से लगभग क्षैतिज स्थिति में लगा एक ऐसा पाइप अभिप्रेत है जो धातु या किसी अन्य सामग्री से बना होता है, जिसके माध्यम से भट्टी से निकलने वाला धुआँ या जलने से पैदा हुई गैसों चिमनी तक पहुँचाई जाती हैं।

(92) “स्टोर या दुकान” से कोई भी ऐसा स्टोर या दुकान अभिप्रेत है, जहाँ किसी भी व्यक्ति के रहने का आशय न हो;

(93) “स्ट्रक्चरल इंजीनियर” से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक की डिग्री प्राप्त की हो (जिसे भारत सरकार द्वारा विधिवत अनुमोदित किया गया हो- या , अथवा जो ‘इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (भारत)’ के सिविल इंजीनियरिंग प्रभाग का सदस्य हो, और जिसके पास स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग के कार्य-व्यवहार का अनुभव हो—जिसमें संरचनात्मक डिज़ाइन और क्षेत्र-कार्य शामिल हों;

(94) “स्वीकृत योजना” से छावनी अधिनियम 2006’ की धारा 235 के अधीन उप-विधियों और विनियमों के अनुसार किसी भवन के निर्माण 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;

(95) “सन शेड” से कोई ढलानदार या क्षैतिज संरचनात्मक उभार 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;

(96) “स्विमिंगपूल” से अभिप्रेत है एक कम गहरा तरुणताल, पैडलिंगपूल या पानी से भरा हुआ कोई भी पात्र, जिसका उद्देश्य तैराकी करना या पानी से जुड़े मनोरंजन का आनंद लेना हो। यह पूल ज़मीन के ऊपर या ज़मीन के अंदर बनाया जा सकता है और इसे कंक्रीट, धातु, प्लास्टिक या फाइबरग्लास जैसी सामग्रियों से निर्मित किया जा सकता है।

(97) “सटा हुआ होना” से किसी सड़क, गली, खुले स्थान, भवन आदि के बिल्कुल बगल में स्थित होना अभिप्रेत है;

(98) “निर्माण करना या पुनर्निर्माण करना” 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 या नष्ट हो गया हो या जो आँधी, बारिश, आग, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से क्षतिग्रस्त हो गया हो। यह पुनर्निर्माण उस सीमा तक तथा वैसी ही विशिष्टताओं के साथ किया जाएगा जैसी क्षति से पूर्व विद्यमान था;
- (ग) एक प्रकार के उपयोग से दूसरे प्रकार के उपयोग में परिवर्तन;
- (घ) परिवर्तन या संशोधन करना;
- (ङ) एक या अधिक मंज़िल/मंज़िलें जोड़ना;
- (99) “कुल फ़्लोर एरिया” से अभिप्रेत है भवन की सभी मंज़िलों का क्षेत्रफल, जिसमें रहने योग्य स्थान, बेसमेंट और मेज़ानाइन फ़्लोर शामिल हैं;
- (100) “यात्रा दूरी” से अभिप्रेत है वह दूरी जो किसी व्यक्ति को बाहर निकलने के मार्ग तक पहुँचने के लिए तय करनी पड़ती है;
- (101) “बरामदा” से अभिप्रेत है एक ढका हुआ क्षेत्र जो कम से कम एक तरफ से बाहर की ओर खुला हो;
- (102) “शौचालय” से अभिप्रेत है एक ऐसा शौचालय जिसमें पैन को पानी से फ़्लश करने की व्यवस्था हो, लेकिन इसमें स्नानघर शामिल नहीं है;
- (103) जल नाला से अभिप्रेत है एक प्राकृतिक नहर जो तूफानी पानी ले जाने के लिए बनाई जाती है और इसमें एक कृत्रिम नाला भी शामिल है जो प्राकृतिक नाले के प्रशिक्षण या मोड़ द्वारा बनाया गया हो;
- (i) “मुख्य जलधारा” का अर्थ है कोई नदी।
- (ii) “लघु जलधारा” का अर्थ है कोई नाला।
- (104) “खिड़की” से अभिप्रेत है बाहर की ओर खुलने वाला कोई ऐसा रास्ता ((दरवाज़े को छोड़कर) जो किसी आंतरिक स्थान को आवश्यक प्राकृतिक रोशनी, हवा या दोनों, पूरी तरह या आंशिक रूप से प्रदान करता हो और जिसका उपयोग अंदर आने/बाहर जाने के मार्ग के रूप में न किया जाता हो;
- (105) “वर्कशॉप” से अभिप्रेत है कोई कमरा, कमरों का समूह या भवन जहाँ सामान का निर्माण या मरम्मत की जाती हो;
- (106) “गोदाम” से अभिप्रेत है कोई ऐसा भवन जिसका पूरा या बड़ा हिस्सा सामान के भंडारण के लिए उपयोग किया जाता हो—चाहे वह सामान रखने के लिए हो, बेचने के लिए हो या किसी भी ऐसे ही प्रयोजन के लिए हो—लेकिन इसमें दुकान से जुड़ा हुआ और दुकान के सही संचालन के लिए उपयोग किया जाने वाला स्टोररूम समिलित नहीं है;
- (107) “धुलाई प्लेटफ़ॉर्म” से अभिप्रेत है स्कूटर/कारों आदि की धुलाई करने या सर्विसिंग करने के लिए अधिकृत प्लेटफ़ॉर्म;
- (108) इन उप-विधियों में प्रयोग किए गए शब्द और वाक्यांश जिनकी परिभाषा यहाँ नहीं दी गयी है, किन्तु अधिनियम में दी गयी हैं, उनका वही अर्थ होगा जो उन्हें अधिनियम में उनका ;

अध्याय 2

भवन योजनाओं की मंजूरी और संबंधित दस्तावेजों की प्रक्रिया

3. भवन स्वीकृति अपेक्षित :

(1) कोई भी व्यक्ति किसी भी भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण, उसमें कोई जोड़ या परिवर्तन तब तक नहीं करेगा और न ही ऐसा करवाएगा, जब तक कि उसने सक्षम प्राधिकारी से उक्त कार्य हेतु स्वीकृति प्राप्त न की हो।

(4) भवन स्वीकृति प्राप्त करने की प्रक्रिया:

(1) कोई भी आवेदक जो किसी भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण करना चाहता है, अथवा किसी भवन में विस्तार या परिवर्तन करना चाहता है, उसे 'ई-छावनी पोर्टल' पर अपना पंजीकरण करवाना होगा। इसके बाद से छावनी बोर्ड में पंजीकृत वास्तुकार/वास्तुकारों के माध्यम से सभी आवश्यक दस्तावेजों और योजनाओं को विधिवत संलग्न करते हुए, 'ई-छावनी पोर्टल' पर ऑनलाइन आवेदन करना होगा:

परंतु, यदि किसी कारणवश आवेदक के लिए 'ई-छावनी पोर्टल' पर आवेदन करना संभव न हो, तो बोर्ड आवेदन जमा करने के लिए कोई वैकल्पिक प्रक्रिया निर्धारित कर सकेगा :

परंतु यह भी कि केन्द्रीय सरकार अथवा महानिदेशक, समय-समय पर बोर्ड को उक्त उद्देश्य के लिए आवेदन जमा करने की रीति के संबंध में दिशा निर्देश जारी कर सकेंगे।

(2) केवल वे व्यक्ति ही भवन योजना की स्वीकृति हेतु आवेदन करने के पात्र होंगे जिनके पास पट्टे पर, पुरानी अनुदान (ओल्डग्रांट) पर अथवा निजी भूमि पर कानूनी रूप से वैध कब्जे के अधिकार हैं। जिन मामलों में पट्टे पर दी गई की भूमि पर पट्टे की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो या पुरानी ग्रांट (ओल्ड ग्रांट) की शर्तों का उल्लंघन सम्मिलित हो, वहाँ बोर्ड को निर्माण, पुनर्निर्माण या जोड़/बदलाव के लिए आवेदनों को तब तक अस्वीकार या रद्द करने का अधिकार होगा, जब तक की पट्टे या पुरानी अनुदान की शर्तों के उल्लंघन को माफ न कर दिया जाए;

(3) जमा किए गए दस्तावेजों और योजनाओं की जाँच की 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 छावनी बोर्ड से सूचना प्राप्त होती है;

(4) विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य शुल्क, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) जमा करने पर, विहित समय-सीमा के भीतर स्वीकृति प्रदान कर दी जाती है।

5) भवन आवेदन फीस और लागू प्रभार :

(1) भवन आवेदन फीस :- भवन योजना आवेदन को तभी वैध माना जाएगा, जब आवेदक ने बोर्ड द्वारा निर्धारित आवश्यक भवन आवेदन शुल्क का भुगतान कर दिया हो और ऐसे भुगतान की रसीद आवेदन पत्र के साथ संलग्न की हो। शुल्क की अनुसूची इस प्रकार है:

(क) सभी प्रकार के भवनों के लिए भवन आवेदन शुल्क की सूचना सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी की जाएगी।

(ख) मूल स्वीकृत योजना की वैधता अवधि समाप्त होने के बाद लागू होने वाले पुनः वैधीकरण शुल्क की सूचना सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी की जाएगी।

(ग) लागू होने वाले संशोधन शुल्क की सूचना सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी की जाएगी।

(घ) भवन के उपयोग में परिवर्तन की अनुमति के लिए लागू शुल्क की सूचना सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी की जाएगी।

(2) विकास प्रभार :- बोर्ड द्वारा निर्धारित विकास प्रभार, श्रम उपकर (लेबर सेस) और अन्य शुल्क, आवेदक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन आवेदन की स्वीकृति जारी किए जाने से पूर्व ऑनलाइन माध्यम से भुगतान करने होंगे।

(3) यदि छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली (रूफ टॉप सोलर इंस्टॉलेशन) एवं वर्षा-जल संचयन की योजना प्रस्तावित और लागू की जाती है तो विकास प्रभार में प्रोत्साहन: 200 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले आवासीय, वाणिज्यिक अथवा किसी भी अन्य प्रकार के भवन के निर्माण हेतु, यदि आवेदक छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली (रूफटॉप सोलर इंस्टॉलेशन) या वर्षा जल संचयन की सुविधा का विकल्प चुनता है, तो उक्त रूफटॉप सोलर इंस्टॉलेशन और/या वर्षा जलसंचयन सुविधा के पूर्ण होने तथा इस संबंध में फोटोग्राफ प्रस्तुत किए जाने के पश्चात, आवेदक विकास प्रभार की वापसी (रिफंड) का पात्र होगा/होगी।

(विभिन्न श्रेणियों के भवनों के लिए प्रोत्साहन की राशि का निर्धारण बोर्ड द्वारा एक प्रस्ताव के माध्यम से किया जाएगा।)

वर्षा जल संचयन जमा करने की सुविधा सिर्फ बड़े आकार के प्लॉट के लिए ही ज़रूरी की जा सकती है।

(4) सड़क या अन्य सार्वजनिक ज़मीन पर निर्माण सामग्री का ढेर लगाना (stacking) तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक 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 पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन जमा किए जाएंगे;

- (i) स्वामित्व का प्रमाण/ मकान का अधिकार (HOR)/पट्टेदार/ उत्तराधिकारी /कानूनी अधिकारों से संबंधी दस्तावेज़;
 - (ii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्दिष्ट शपथ पत्र (Affidavit) और क्षतिपूर्ति बंधपत्र (Indemnity Bond);
 - (iii) पहचान का प्रमाण;
 - (iv) स्व-घोषणा।
 - (v) मुख्य योजना) स्थान योजना (— भवन स्वीकृति) building sanction) के आवेदन के साथ कम से कम 1:10000 के पैमाने) scale) पर तैयार किया गया एक मुख्य योजना चित्र जमा किया जाएगा, जिसमें आस-पड़ोस के प्रमुख चिह्नों) landmarks) के संबंध में स्थल) site) की सीमा स्थिति) boundary locations) दर्शाई गई हो;
 - (vi) स्थल योजना- मंजूरी के लिए आवेदन के साथ प्रस्तुत की जाने वाली स्थल योजना 1:200 के पैमाने पर बनायी जाएगी और उसमें निम्नलिखित विवरण दिए जाएंगे;
- (क) स्थल की सीमाएं और उस स्थिति में जहाँ स्थल का विभाजन) partition) किया गया हो, आवेदक के स्वामित्व वाले हिस्से की सीमाएं और साथ ही उस संयुक्त भूखंड) compact plot) के अन्य स्वामियों के स्वामित्व वाले हिस्सों की सीमाएं;
- (ख) भवनों की योजना) plan) के सापेक्ष उत्तर दिशा) North point) की स्थिति;
- (ग) हवा के मुक्त संचलन (free circulation of air), प्रकाश के प्रवेश (admission of light) और सफाई व्यवस्था (scavenging purpose) आदि के लिए पहुंच सुनिश्चित करने के लिए भवन के चारों ओर छोड़ी जाने वाली जगह; (घ) भूखंड का क्षेत्रफल (Plot area), नींव क्षेत्र (plinth area), फर्श क्षेत्र अनुपात (floor area ratio);
- (ङ) स्थल पर, उसके ऊपर या नीचे स्थित, या उससे बाहर निकले हुए) projecting beyond) सभी मौजूदा भवन या संरचनाएं;
- (च) स्थल की सीमाओं से 12 मीटर की दूरी के भीतर स्थित सभी आस-पास की भवनों की बाहरी रूपरेखा;
- (छ) उस सड़क का नाम, जहाँ भवन प्रस्तावित है, यदि कोई हो;

- (ज) सड़क से भवन तक पहुँचने के मार्ग की स्थिति तथा भवन के सामने एवं उसके बगल या पीछे स्थित सड़क (यदि कोई हो) की चौड़ाई;
- (झ) कोई भी विद्यमान भौतिक विशेषताएं, जैसे कुएँ, नालियाँ, पेड़ आदि;
- (ञ) सभी भवनों के लिए पार्किंग स्थलों को दर्शाने वाली पार्किंग योजना;
- (ट) प्रस्तावित वृक्षारोपण योजना;
- (ठ) वर्षा जल संचयन योजना, जिसमें जल निकासी योजना और वर्षा जल संचयन गड्ढों की पूर्ण जानकारी शामिल हो;
- (ड) उस संपत्ति का होल्डिंग नंबर या प्लॉट नंबर, जिस पर भवन बनाने का प्रस्ताव है, नक्शे पर दर्शाया जाना चाहिए;
- (ढ) ऐसी अन्य विस्तृत जानकारी, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित की जा सकती है।

(vii) संबंधित प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC) - यदि स्थान/प्रस्तावित निर्माण 'वर्क्स ऑफ डिफेंस एक्ट' (WODA), 1903 के अंतर्गत अधिसूचित क्षेत्र में आता है, तो भवन आवेदन के साथ WODA (Works of Defence Act) के अधीन संबंधित प्राधिकारियों द्वारा NOC (अनापत्ति प्रमाण पत्र) संलग्न किया जाना चाहिए।

(viii) भवन के वास्तुशिल्पिय रेखाचित्र:-

(1) भवन की सभी चित्र जैसे कि योजनाएं, अग्रदृश्य और अनुभाग, जो सूचना के साथ संलग्न हैं, 250 वर्ग मीटर तक के प्लॉट के लिए 1:50 के पैमाने पर बनाए जाने चाहिए। 250 वर्ग मीटर से बड़े प्लॉट के लिए उन्हें 1:100 के पैमाने पर बनाया जाना चाहिए। चित्रों में निम्नलिखित दृश्य शामिल होने चाहिए।

- (क) सभी मंजिलों की तल योजना, साथ ही प्रत्येक मंजिल पर ढका हुआ क्षेत्रफल (covered area)।
- (ख) कमरों का आकार, दीवारों की मोटाई, स्तंभों (columns) का आकार, और सीढ़ियों, रैंप तथा अन्य निकास मार्गों, लिफ्टमार्ग, लिफ्ट मशीन कक्ष और लिफ्ट पिट की स्थिति और चौड़ाई की विस्तृत जानकारी।
- (ग) आवश्यक सेवाओं का सटीक स्थान जैसे कि शौचालय, लघुशंका गृह, स्नानघर, बाथ-टब, शॉवर और इसी तरह की अन्य चीजें।
- (घ) ऐसे अनुभाग, जो स्पष्ट रूप से नींव के आकार, बेसमेंट की दीवारों की मोटाई (यदि कोई हो) और सभी मध्यवर्ती मंजिलों तथा छत की स्लैब, दीवारों की मोटाई, ढांचे के हिस्सों के आकार और उनके बीच की दूरी, छत की ऊँचाई और मुंडेर की ऊँचाई को दर्शाते हो, साथ ही उनमें प्रयुक्त सामग्री की विस्तृत जानकारी भी शामिल हो। अनुभाग में जल निकासी व्यवस्था और छत के ढलान को दर्शाया जाना चाहिए और कम से कम एक अनुभाग क्रमशः सीढ़ी और शौचालय से होकर गुजरना चाहिए।
- (ङ) सभी सड़क/ अग्रदृश्य।
- (च) परियोजना के विभिन्न भागों जैसे कि छज्जे, अलमारियाँ, बालकनियाँ और कैनोपी के माप।

- (छ) छत की योजना, जो जल निकासी व्यवस्था और छत के ढलान को दर्शाता हो साथ ही जल निकासी प्रणाली की विस्तृत जानकारी भी शामिल हो।
- (ज) "उत्तर दिशा" का संकेत
- (झ) जल आपूर्ति, सीवरेज निपटान प्रणाली, विद्युत लाइनों, सेवाओं, ट्रांसफॉर्मरों और (यदि कोई हो तो) सार्वजनिक उपयोगिताओं की योजनाएं और अनुभाग।
- (ञ) निर्माण प्रतिबंध सीमा रेखा
- (ट) योजनाओं और अनुभागों में अलग-अलग जगहों को चिह्नित करना ताकि भवन के सभी हिस्सों के उपयोग या अधिभोग को दिखाया जा सके।
- (ठ) भूदृश्य योजना, जिसमें उपलब्ध कराए गए पार्किंग स्थलों का विवरण शामिल हो।
- (ड) सभी दरवाजों, खिड़कियों, हवादानों और अन्य खुले स्थानों के आकार का संकेत देना, जिसमें उनकी छत और चौखट के स्तर भी शामिल हों और यह सब एक उचित समय-सारिणी के रूप में हो।
- (ढ) निर्माण के समय निर्माण सामग्री को रखने के लिए उपयोग की जाने वाली जगह।
- (ण) सेवा-युक्त शौचालयों (privies) का विवरण (यदि कोई हो)।
- (त) भूखंड का मौजूदा भू स्तर और आस-पास की सड़क के स्तर के संबंध में प्रस्तावित ज़मीनी स्तर, रेखाचित्र में स्पष्ट रूप से बताया जाना चाहिए।

(2) स्वामी एक वचन-पत्र दाखिल करेगा, जिसमें यह कहा गया हो कि आवेदक सड़क चौड़ीकरण के लिए आवश्यक भूमि यदि लागू हो तो बिना किसी फीस के सौंपने का वचन देता है, साथ ही वह किसी भी नियम या भवन उप-विधियों का उल्लंघन नहीं करेगा। यदि कोई उल्लंघन होता है, तो सक्षम प्राधिकारी को यह स्वतंत्रता होगी कि वह बिना किसी पूर्व सूचना के और मालिक के खर्च पर ऐसे उल्लंघनों को तुरंत हटा दे।

(3) बहु-मंज़िला भवनों के लिए, एक वचन-पत्र देना होगा जिसमें यह कहा गया हो कि मलबा या निर्माण सामग्री सार्वजनिक स्थानों पर नहीं रखी जाएगी, जिससे जनता को कोई परेशानी हो। यदि सक्षम प्राधिकारी को यह पता चलता है कि आवेदक ने निर्माण कार्य करते समय जनता को परेशान किया है तो उप-विधियों के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक दंड लगाया जाएगा।

(4) अन्य ऐसे विवरण जो प्रस्ताव को स्पष्ट रूप से समझाने के लिए आवश्यक हों और जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किया गया हो।

(5) सेवा-संबंधी रेखाचित्र: जल आपूर्ति, जल निकासी प्रणाली की योजना, अग्रदृश्य और अनुभाग तथा भवन सेवाओं का विवरण— जहाँ सक्षम प्राधिकारी द्वारा इनकी आवश्यकता हो—1:100 के पैमाने पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

(6) संरचनात्मक चित्र और रूपरेखा:

(क) उप-विधियों 3.11 के अनुरूप संरचनात्मक रूपरेखा का विस्तृत दस्तावेजीकरण, जिसमें संरचना योजनाएँ, ढांचागत योजनाएँ, सुदृढीकरण सहित संरचनात्मक विवरण और गणनाएँ शामिल हों और जिनकी सक्षम संरचनात्मक अभियंता द्वारा विधिवत जाँच की गई हो।

(ख) 6.1. (a) में बताई गई आवश्यकता केवल 500 वर्ग मीटर और उससे बड़े भूखंडों पर लागू होगी। 500 वर्ग मीटर से कम आकार वाले भूखंडों के लिए, 'फॉर्म C' जमा करना पर्याप्त माना जाएगा।

(7) योजनाओं में रंग भरने के लिए अनुशंसित संकेत-पद्धति (Notation): साइट और भवन योजनाओं में नीचे दी गई सारणी में बताए गए अनुसार रंग भरे जाएँगे। जहाँ काम की चीज़ों की पहचान नहीं की गई है, वहाँ प्रयोग किए गए रंग के संकेतों की सूची दी जाएगी:

सारणी 1.1: रंग के संकेत

क्र. सं	चीज़	साइट प्लान	बिल्डिंग प्लान
1.	भूखंडों की लाइनें	गहरा हरा	गहरा हरा
2.	मौजूदा सड़क	हरा	लागू नहीं
3.	अनुमत भवन रेखा	गहरे बिंदु वाला हरा	लागू नहीं
4.	मौजूदा काम (रूपरेखा)	हरा	हरा
5.	तोड़े जाने वाला प्रस्तावित काम	पीली रेखाएं खींचना	पीली रेखाएं खींचना
6.	प्रस्तावित जोड़/बदलाव	लाल	लाल
7.	प्रस्तावित नया काम	रंग नहीं भरना है	रंग नहीं भरना है
8.	जल निकासी	लाल बिंदु वाला	लाल बिंदु वाला
9.	पानी की सप्लाई	हल्के बिंदु वाला हरा	हल्के बिंदु वाला हरा

(8) माप: सभी माप मीट्रिक इकाइयों में दिखाए जाएँगे।

- (9) रेखाचित्र पत्रक का आकार: रेखाचित्र पत्रक का आकार केवल वही होगा जो नीचे बताया गया है:

सारणी 1.2: रेखाचित्र का आकार

क्र. सं.	रेखाचित्र का प्रकार	कटा हुआ आकार (मिमी में)
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

- (10) योजनाओं पर हस्ताक्षर: सभी योजनाओं और रेखाचित्र पत्रक पर मालिक और योजना तैयार करने वाले व्यक्ति के विधिवत हस्ताक्षर होंगे। योजना तैयार करने वाला व्यक्ति सक्षम प्राधिकारी के पास पंजीकृत होना चाहिए।

- (11) ऊपर बताए गए सभी रेखाचित्रों के साथ, भवन की मंजूरी के लिए आवेदन करते समय निम्नलिखित दस्तावेज़ जमा किए जाएंगे:

- (क) ई-छावनी पोर्टल के माध्यम से बताए गए प्रारूप के अनुसार भवन की मंजूरी के लिए आवेदन पत्र।
- (ख) प्रस्तावित संरचना की विशिष्टताएँ, जिसमें तल क्षेत्र सूचकांक (एफ एस आई), तल क्षेत्र अनुपात (एफ ए आर) के लिए विस्तृत गणना पत्रक शामिल हो।
- (ग) व्यावसायिक भवनों के लिए फॉर्म ए के अनुसार प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा के संबंध में प्रमाण पत्र, जिस पर संरचनात्मक अभियंता और आवेदक के हस्ताक्षर हों।
- (घ) पर्यवेक्षण के लिए फॉर्म बी जिस पर वास्तुकार / सिविल अभियंता / संरचनात्मक अभियंता के हस्ताक्षर हों।
- (ङ) तलघर के निर्माण के प्रस्ताव के मामले में फॉर्म सी के अनुसार क्षतिपूर्ति बंधपत्र।
- (च) यदि लागू हो तो बोर्ड के कर / राजस्व विभाग द्वारा जारी कर बकाया के लिए अनापत्ति प्रमाण पत्र।
- (छ) कुछ खास तरह के प्रयोग के लिए अगर वैधानिक मंजूरी की ज़रूरत हो - जैसे कि सिविल एविएशन, रेलवे, उद्योग निदेशालय, राज्य सरकार, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, बॉयलर और धुएं से होने वाली परेशानी

के निदेशालय आदि जैसे अधिकारियों से मंजूरी - तो संबंधित अधिकारी से मिली वह मंजूरी भी भवन आवेदन के साथ लगानी होगी।

(ज) स्वामित्व का दस्तावेज़ - आवेदक को उस ज़मीन के स्वामित्व का सबूत जमा करना होगा, जिस पर निर्माण का प्रस्ताव है। अगर संबंधित भूमि आवेदक के कब्जे में पट्टेदार या दानग्राही के तौर पर है तो मंजूरी के आवेदन के साथ पट्टा विलेख या दान विलेख भी लगाना होगा। जमा किए गए दस्तावेज़ राजस्व अधिकारी द्वारा विधिवत प्रमाणित और सत्यापित होने चाहिए।

(झ) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित कोई अन्य विवरण।

7. योजनाओं की स्वीकृति/अस्वीकृति, वैधता अवधि और पुनर्वैधीकरण प्रक्रिया:- (1) पुराने अनुदान (Old Grant) भूमि के मामले में प्रस्तावित भवन योजना पुराने अनुदान (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 पट्टेदारी के अधिकारों/शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।

(3) सक्षम प्राधिकारी योजना को स्वीकृत करेगा यदि कि वह भवन निम्नलिखित में से किसी का भी उल्लंघन न करता हो, अर्थात्

(i) कि भवन या भवन के लिए स्थल का प्रयोग या स्थल योजना (साइट प्लान), भू तल योजना (ग्राउंड प्लान), ऊर्ध्व-दृश्य (एलिवेशन), अनुभाग या विनिर्देश में शामिल कोई भी विवरण अधिनियम के प्रावधानों या उसके अधीन बनाए गए उप नियमों का उल्लंघन करता हो।

(ii) स्वीकृत के लिए दिए गई सूचना में आवश्यक विवरण शामिल न हों, या वह इन उप-नियमों के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित ढंग से तैयार न किया गया हो।

(iii) बोर्ड द्वारा इन उप-नियमों के अधीन मांगी गई कोई भी जानकारी या दस्तावेज़ सम्यक् रूप से प्रस्तुत न किए गए हों।

(iv) भवन योजना, अधिनियम की धारा 260 के अधीन या 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) वह भवन रक्षा भूमि पर या छावनी बोर्ड में निहित भूमि पर अतिक्रमण (अवैध कब्ज़ा) की श्रेणी में आता हो।

- (vi) भवन का स्थल किसी सड़क या प्रस्तावित सड़क से सटी न हो और ऐसे भवन तक पहुँचने के लिए संबंधित स्थल से जुड़ा हुआ कोई मार्ग या पगडण्डी उस सड़क से न मिलती हो ।
- (vii) भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण, अधिनियम की धारा 240 के अधीन स्वीकृत किसी भी सामान्य योजना 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 यह निर्माण या पुनर्निर्माण, प्रबंधन सौंपने की शर्तों का उल्लंघन करता हो या बोर्ड द्वारा भूमि के प्रबंधन के संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए किसी भी अनुदेश का उल्लंघन करता हो।
- (ix) जब वह भूमि, जिस पर भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण प्रस्तावित है, सरकार से पट्टे पर न ली गई हो और यदि ऐसी भूमि पर निर्माण करने का अधिकार, मंजूरी के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति और सरकार के बीच विवाद में हो।
- (x) यह आवासीय उद्देश्य के लिए भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 50 वर्ग मीटर से कम न हो ।
- (xi) यदि भूखंड का आकार 200 वर्ग मीटर से अधिक है तो छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली और वर्षा जल संचयन की व्यवस्था करना अनिवार्य है।
- (xii) यदि स्थान/प्रस्तावित निर्माण, 'रक्षा कार्य अधिनियम' (WODA), 1903 के अधीन अधिसूचित क्षेत्र में आता हो, तो भवन निर्माण के आवेदन के साथ, निर्माण रक्षा कार्य (WODA) के अधीन संबंधित अधिकारियों से प्राप्त 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' (NOC) संलग्न करना अनिवार्य होगा।
- (4) एक बार दी गई स्वीकृति जारी होने की तिथि से अधिनियम में यथा उपबंधित अवधि तक वैध रहेगी।
- (5) भवन निर्माण की स्वीकृति को, मूल भवन योजना स्वीकृति की अवधि समाप्त होने के बाद भी, बोर्ड द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित आवश्यक 'पुनर्वैधीकरण फीस ' का भुगतान करके पुनः वैध कराया जा सकता है। ऐसे पुनर्वैधीकरण के लिए आवेदन सादे कागज़ पर, निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ ऑनलाइन जमा किया जाएगा।
- (क) मूल स्वीकृत योजना।
- (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 हो), यह दर्शाते हुए कि निर्माण कार्य स्वीकृत वैध अवधि के भीतर किया गया है,

(घ) वास्तुकार अभियंता/पर्यवेक्षण अभियंता और आवेदक की ओर से पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र, जिसमें यह कहा गया हो कि निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार, उनके पर्यवेक्षण में किया जाएगा।

8. भवन योजना आवेदनों की जांच (SCRUTINY):- एक बार योजनाओं की जांच हो जाती है और यदि कोई आपत्ति हो, तो उन्हें ऑनलाइन माध्यम से सूचित कर दिए जाने के 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 भवन निर्माण योजनाओं का निरस्तीकरण और उप-विधियों का पालन करने की आवेदक बाध्यता:

(1) सक्षम प्राधिकारी इन उप-विधियों के प्रावधानों के अधीन जारी की गई किसी भी भवन स्वीकृति को, किसी भी समय, तब निरस्त कर सकता है जब कोई गलत बयान दिया गया हो, या किसी महत्वपूर्ण तथ्य का गलत प्रस्तुतीकरण किया गया हो, या किसी तथ्य को छिपाया गया हो। ऐसी स्वीकृति के आधार पर किया गया समस्त निर्माण कार्य अनधिकृत माना जाएगा। इसके अतिरिक्त, स्वीकृत योजना से विचलन की स्थिति में किया गया कोई भी अथवा समस्त निर्माण कार्य अनधिकृत माना जाएगा तथा इसके परिणामस्वरूप प्रदान की गई स्वीकृति निरस्त की जा सकती है।

(2) उपर्युक्त उप-नियमों के अधीन निर्माण कार्य के दौरान स्वीकृति रद्द होने की स्थिति में, सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई भी क्षतिपूर्ति देय नहीं होगी।

(3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन निर्माण की 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 प्रदान की गई है। आवेदक, कार्य प्रारम्भ करने के अपने आशय के संबंध में बिल्डिंग साइट के लिए परिशिष्ट में दिए गए प्रारूप घ को जमा करके मुख्य कार्यकारी अधिकारी को सूचना देगा।

(2) कार्य पूरा होने पर, आवेदक परिशिष्ट में दिए गए 'फॉर्म ड' के अनुसार, भवन निर्माण पूरा होने की सूचना 'ई-छावनी पोर्टल' के माध्यम से उस वास्तुकार/ अभियंता के द्वारा जमा करेगा, जिसने निर्माण कार्य की देखरेख की थी; यह सूचना कार्य पूरा होने की तिथि से तीस दिनों की अवधि के भीतर जमा की जानी चाहिए।

11. पूर्णता-सह-अधिभोग प्रमाण पत्र:- काम पूरा होने की सूचना मिलने पर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी कार्य का निरीक्षण करेगा और अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर परिशिष्ट में दिए गए 'फॉर्म च' के अनुसार, अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करेगा। यदि भवन का निर्माण जारी की गई मंजूरी के अनुरूप किया गया है।

12. अप्राधिकृत निर्माण का शमन:

(1) छावनी बोर्ड एक संकल्प के माध्यम से, अप्राधिकृत निर्माण को नियमित करने के लिए लगने वाले शास्ति/फीस की राशि की गणना हेतु एक सूत्र तय कर सकेगा।

(2) अनाधिकृत निर्माण का ऐसा शमन, 'छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधानों, उसके अधीन विद्यमान नियमों एवं इन उप-विधियों में उल्लिखित अन्य प्रतिबंधों के अधीन होगा; इन प्रतिबंधों में ऍफ़ एस आई (फ्लोर स्पेस इंडेक्स), सेट-बैक (पीछे छोड़ी गई जगह), और ग्राउंड कवरेज (ज़मीन का घेराव) शामिल है, लेकिन यह इन्हीं तक सीमित नहीं है।

(3) जहाँ तक उन निर्माणों का संबंध है जो इन उप-विधियों की अधिसूचना की तिथि पर विद्यमान हों तथा बिना स्वीकृति निर्मित हों या अनुमोदित योजना का उल्लंघन करते हैं; (जिसमें विचलन उल्लंघन भी शामिल हों), तो आवेदक छावनी बोर्ड से शमन के लिए आवेदन कर सकते हैं व छावनी बोर्ड या जी ओ सी-इन-चीफ़ (जैसा भी लागू हो) के विवेक पर, ऐसे आवेदनों को शमन फीस की भुगतान की शर्त पर अनुमति दी जा सकेगी। यह फीस छावनी बोर्ड या जी ओ सी-इन-चीफ़ (जैसा भी लागू हो) द्वारा निर्धारित किया जाएगा। यह प्रक्रिया, केन्द्रीय सरकार की मंजूरी के बाद, इन उप-विधियों के अधीन बनाए गए नियमों के अधीन ही पूरी की जाएगी।

अध्याय 3**क्षेत्र निर्धारण (ज़ोनिंग)****13. क्षेत्र निर्धारण (ज़ोनिंग):**

(1) ज़ोन-I:- इस ज़ोन में एमओडी (रक्षा मंत्रालय) के स्वामित्व वाली ज़मीनों और भवनों को छोड़कर बाकी सभी ज़मीनें शामिल हैं।

(क) साइट की आवश्यकता:- ज़मीन के किसी भी टुकड़े का इस्तेमाल भवन बनाने के लिए साइट के तौर पर तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक कि सक्षम प्राधिकारी यह 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।

(ख) अनुमेय एफएसआई/एफएआर: प्लॉट के आकार के आधार पर अनुमेय एफएसआई/एफएआर नीचे दी गई सारणी के अनुसार होगा:

सारणी:**प्रति प्लॉट अनुमेय ग्राउंड कवरेज, FSI और आवासीय इकाइयाँ**

क्र. सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	अधिकतम ग्राउंड कवरेज (% में)	एफएसआई (FSI)	प्रति प्लॉट आवासीय इकाइयाँ
1	100 तक	65	2.0	2
2	100 से अधिक	65	2.0	@ 100 वर्ग मीटर पर 1 इकाई से अधिक नहीं

(ग) आवासीय घनत्व:- यदि प्लॉट का आकार 500 वर्ग मीटर से अधिक है, तो 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई भी स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाई जा सकती है।

(घ) भवन की ऊँचाई:- इस ज़ोन में आने वाली भवनों में तलों की न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर होगी; जिसे तलों की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से) मापा जाएगा। साथ ही, सभी प्लॉट श्रेणियों के सभी भवनों की कुल ऊँचाई, ज़मीन के स्तर से (स्टिल्ट फ़्लोर की ऊँचाई सहित) 15 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(ङ) तलों की अधिकतम अनुमत संख्या:- सभी प्लॉट श्रेणियों में स्टिल्ट एवं बेसमेंट को छोड़कर अनुमेय तलों की अधिकतम संख्या G+2 होगी।

अध्याय 4

भवन निर्माण से संबंधित विशिष्ट विवरण

14. खुले स्थान/ सेटबैक:- भवन के बाहरी घेरे का निर्धारित निम्नलिखित न्यूनतम स्पष्ट खुले स्थानों और सेटबैक नियमों के अनुसार किया जाएगा:

(1) सामने का सेटबैक

(क) सड़क/फुटपाथ से सटा हुआ प्रत्येक भवन, अपनी संपत्ति की सामने वाली सीमा रेखा से लेकर भवन के सामने वाले घेरे या मुख्य दीवार तक, सामने का सेटबैक (खुले स्थान) रखना अनिवार्य होगा।

(ख) भवन के सामने वाले हिस्से में बनी बाहरी सीढ़ियों को सामने के सेटबैक की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

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

(घ) स्कूल भवनों के मामले में सामने वाली चारदीवारी को 05 मीटर पीछे हटाया जाएगा ताकि सेट-बैक क्षेत्र के भीतर आगंतुक की व्यवस्था की जा सके।

(2) बगल और पीछे का सेट-बैक

(क) प्रत्येक भवन में इन उप-विधियों में निर्धारित न्यूनतम बगल और पीछे का सेट-बैक होना अनिवार्य है। इस खुले स्थान में सीढ़ियों, वर्षा जल संचयन के गड्ढों, सेप्टिक टैंक और सोख गड्ढों के अलावा किसी अन्य चीज़ की अनुमति नहीं है यदि यह खुला स्थान 05 मीटर है तो वहाँ वाहनों की पार्किंग की अनुमति दी जा सकती है।

(ख) भवन के किनारे और पीछे की तरफ बनी बाहरी सीढ़ियों को सेट-बैक की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा वे नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगी और इन्हें भूखंड की चारदीवारी के भीतर ही बनाया जाएगा।

(ग) सनशेड और बालकनी भूखंड की चारदीवारी के भीतर ही होनी चाहिए।

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

भवन के आगे, किनारे और पीछे की ओर खुली जगहों के प्रावधान नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगे:

सारणी:

न्यूनतम भवन सेटबैक

क्र. सं	भवन का प्रकार	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		आगे	पीछे	किनारा (1)	किनारा (2)
1	भूखंड के क्षेत्रफल के अनुसार आवासीय भवन (वर्ग मीटर में)				
	100 तक	2.0	1.0	0	0
	100 से अधिक, 150 तक	3.0	1.75	0	0
	150 से अधिक, 200 तक	3.0	2.0	1.5	1.5
	200 से अधिक, 500 तक	4.0	2.5	2.0	2.0
	500 से अधिक	4.0	3.0	2.0	2.0
2	शैक्षणिक संस्थान	10.0	8.0	3.05	3.05
3	क्लब, पुस्तकालय और सामुदायिक केंद्र	10.0	8.0	3.0	3.0
4	कार्यालय भवन	10.0	8.0	3.0	3.0
5	कारखाने और औद्योगिक इकाइयाँ	10.0	8.0	5.0	5.0
6	गोदाम और भंडारणशेड	10.0	8.0	5.0	5.0
7	अग्निशमन केंद्र	5.0	5.0	5.0	5.0
8	डाकघर	5.0	5.0	3.0	3.0
9	पुलिस थाना	10.0	5.0	5.0	5.0
10	सिनेमा हॉल	10.0	8.0	5.0	5.0
11	वधशाला	16.0	10.0	8.0	8.0
12	धार्मिक भवन	6.0	4.0	3.0	3.0

इसके अतिरिक्त सेटबैक निर्धारित करते समय निम्नलिखित बातों पर भी विचार किया जाना जाएगा:

- (i) 100 वर्ग मीटर या उससे कम आकार के लघु भूखंड के लिए, बोर्ड सेटबैक की शर्त को हटा सकते हैं, सिवाय सामने की ओर के सेटबैक के, जो न्यूनतम 1.5 मीटर होना चाहिए।
- (ii) 100 वर्ग मीटर से 200 वर्ग मीटर के बीच के भूखंड के लिए आगे और पीछे की तरफ कम से कम 1.5 मीटर का सेटबैक (खाली जगह) छोड़ा जाना चाहिए।
- (iii) स्वीकृत योजना वाले मौजूदा भवनों में सेटबैक के कारण होने वाले नुकसान की भरपाई ऊपरी मंज़िलों पर अतिरिक्त स्थान देकर की जा सकती है।

(3) आंतरिक खुले स्थान - वेंटिलेशन शाफ्ट:- स्नानघर और शौचालय (वॉटरक्लोज़ेट) जैसे स्थानों में हवा आवागमन के लिए यदि वे भवन के आगे, बगल, पीछे या आंतरिक (आंगन वाली) खुले स्थानों की तरफ नहीं खुलते हैं, तो उन्हें आवागमन शाफ्ट की तरफ खोला जाएगा, जिसका आकार सारणी में दिए गए मानों से कम नहीं होना चाहिए।

सारणी: वेंटिलेशन शाफ्ट (आवागमन) का न्यूनतम आकार

क्र. सं	भवन की ऊंचाई (मीटर में)	शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम एक आयाम (मीटर में)
1	10 तक	1.2	0.9
2	10 से अधिक और 12	2.8	1.2
3	12 से 15 तक	4.0	1.5

15. पुरातत्व क्षेत्र में स्थित भूमि:- पुरातत्व क्षेत्र में आने वाले प्लॉट के लिए भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से एनओसी NOC (अनापत्ति प्रमाण पत्र) जमा करना होगा।

16. हवाई अड्डों के आस-पास ऊंचाई पर प्रतिबंध:- हवाई अड्डों के आस-पास बनने वाली भवनों के लिए ऐसे भवन की अधिकतम ऊंचाई का फ़ैसला नागरिक उड्डयन अधिकारियों से परामर्श करके किया जाएगा ऐसे मामलों में आवेदक को नागरिक उड्डयन अधिकारियों से 'अनापत्ति' (No-objection) प्राप्त करनी होगी।

17. पार्किंग का स्थान:- (क) अलग-अलग प्रकार के भवनों के लिए पार्किंग का प्रावधान, राष्ट्रीय भवन संहिता (कोड 10.3 भाग 3) के द्वारा समय-समय पर तय किए गए मानदंडों के अनुसार होगा, इसमें कार, स्कूटर, साइकिल और हल्के व भारी कमर्शियल वाहनों जैसे सभी तरह के वाहनों की पार्किंग शामिल है।

(ख) ये पार्किंग मानदंड, भवन योजना की स्वीकृति के लिए आने वाले सभी नए आवेदनों पर लागू होंगे।

18. मुख्य भवन की नींव:- भवन के किसी भी हिस्से की नींव आस-पास की भूमि के स्तर के अनुरूप इस तरह बनाया जाएगा कि उस स्थान से पानी की निकासी (ड्रेनेज) ठीक से हो सके, किन्तु इसकी ऊंचाई 0.75 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। नींव का न्यूनतम स्तर इस तरह तय किया जाना चाहिए ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि भवन में पानी भरने या स्थानीय बाढ़ का खतरा न हो। ऐसा करते समय ऐतिहासिक पैटर्न और भविष्य की विकास योजनाओं जैसे सड़क निर्माण आदि को ध्यान में रखा जाना चाहिए।]

19. आंतरिक प्रांगण की नींव:- हर आंतरिक प्रांगण को आसपास की भूमि के स्तर से कम से कम 0.15 मीटर ऊंचा बनाया जाएगा और उसमें पानी की निकासी की उचित व्यवस्था होनी चाहिए।

20. रहने योग्य कमरों का आकार:-

(क) किसी भी रहने योग्य कमरे का क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।

(ख) रहने योग्य कमरे की न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी ।

(ग) दो कमरों वाले आवास में एक कमरा 9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए और दूसरा 7.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर हो।

21. रहने योग्य कमरे की ऊंचाई:-

(क) मानव निवास के लिए बने सभी कमरों की ऊंचाई फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु (यानी स्लैब के निचले हिस्से) तक मापने पर 2.75 मीटर से कम नहीं होगी ।

(ख) अगर भवन में केंद्रीय वातानुकूलित व्यवस्था है तो रहने योग्य कमरे की ऊंचाई, फर्श की सतह से वातानुकूलित डक्ट या फॉल्स सीलिंग के सबसे निचले बिंदु तक मापने पर 2.44 मीटर से कम नहीं होगी ।

(ख) ढलान वाली छत (pitched roof) के मामले में, कमरों की औसत ऊंचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। बीम, छज्जे के नीचे सिर के लिए न्यूनतम खाली जगह 2.44 मीटर होगी ।

22. स्नान घर और शौचालय (संयुक्त):-

(1) आकार: स्नानघर का न्यूनतम आकार 1.8 वर्ग मीटर होना चाहिए और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी। शौचालय का न्यूनतम आकार 1.1 वर्ग मीटर होगी । और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 0.9 मीटर होगा। संयुक्त स्नानघर और शौचालय का न्यूनतम आकार 2.8 वर्ग मीटर होना चाहिए और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी ।

(2) ऊंचाई: स्नानघर या शौचालय की ऊंचाई, जो फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापी जाती है, 2.2 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।

(3) अन्य आपेक्षाएँ : एक स्नानघर या शौचालय में निम्नलिखित बातें होगी :

(क) यह इस तरह स्थित हो कि इसकी कम से कम एक दीवार बाहर की हवा की ओर खुलती हो और इसमें एक वेंटिलेटर या खिड़की के रूप में कम से कम 1.0 वर्ग मीटर का खुला स्थान हो।

(ख) यह किसी अन्य शौचालय, स्नानघर, धुलाई क्षेत्र या छत के अलावा किसी अन्य कमरे के ठीक नीचे या ऊपर नहीं होना चाहिए, जब तक कि इसका जल रोधक फर्श न हो।

(ग) इसका प्लेटफॉर्म सीट जल रोधक और पानी न सोखने वाली सामग्री से बना होना चाहिए।

(घ) यह ऐसी दीवारों/विभाजकों से घिरा होना चाहिए जिनकी सतह फर्श के स्तर से कम से कम 1.5 मीटर की ऊंचाई तक चिकनी और जल-रोधी सामग्री से तैयार की गई हो।

(ङ) इसमें पानी-रोधी फर्श की फिनिशिंग होनी चाहिए, जिसमें फर्श की सतह एक उचित ढलान के साथ नाली की ओर झुकी हुई हो, न कि किसी अन्य रहने वाले कमरे की ओर।

(4) शौचालय वाले किसी भी कमरे का उपयोग शौचालय के अलावा किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा और ऐसा कोई भी कमरा किसी दरवाजे, खिड़की या अन्य खुले स्थान के माध्यम से सीधे रसोई या खाना पकाने की जगह में नहीं खुलेगा। शौचालय वाले प्रत्येक कमरे में एक ऐसा दरवाजा होना चाहिए जो उसके प्रवेश द्वार को पूरी तरह से बंद होगा ।

23. रसोई घर:

(1) आकार: रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 4.5 वर्ग मीटर होना चाहिए और इसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी। उस रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल जिसका उपयोग भोजन कक्ष के रूप में भी किया जाना है, 9.5 वर्ग मीटर होगा। और इसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी ।

(2) ऊंचाई: रसोई की ऊंचाई, जो फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापी जाती है, 2.75 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।

(3) अन्य आवश्यकताएँ: रसोई के रूप में उपयोग किए जाने वाले किसी भी कमरे में निम्नलिखित विशेषताएँ होगी:

- (क) ऊँचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए
- (ख) एक खिड़की, जिसका आकार उप-नियम संख्या 20.1 के अधीन होगा, जो सीधे किसी आंतरिक या बाहरी खुले स्थान की ओर खुलती हो, लेकिन किसी शाफ़्ट की ओर नहीं।
- (ग) जब तक कि किसी पेंट्री में इसके लिए अलग से व्यवस्था न की गई हो, रसोई के बर्तनों को धोने का एक साधन जो सीधे या किसी सिंक के माध्यम से अपशिष्ट पाइप से जुड़े एक जालीदार और ट्रैप वाले कनेक्शन द्वारा अपशिष्ट पाइप से जुड़ा हो ;
- (घ) कमरा दीवारों/विभाजकों से घिरा होगा , जिसकी सतह फ़र्श के स्तर से कम से कम 1.5 मीटर की ऊँचाई तक एक चिकनी और जल रोधी सामग्री से तैयार की गई हो ;
- (ङ) फ़र्श की सतह जल अभेद्य होगी और फ़र्श की ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर होगा , न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर।

24.0 पेंट्री:- पेंट्री में निम्नलिखित विशेषताएँ होगी :-

- (1) फ़र्श का क्षेत्रफल 3.0 वर्ग मीटर से कम न हो और किसी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.4 मीटर हो।
- (2) रसोई के बर्तनों की सफ़ाई हेतु एक सिंक होगा, जिसकी निकासी जालीदार एवं ट्रैप वाले कनेक्शन के माध्यम से अपशिष्ट पाइप से जुड़ी होगी।
- (3) कमरा दीवारों/पार्टीशन से घिरा हो जिसकी सतह फ़र्श के स्तर से कम से कम 2.0 मीटर की ऊँचाई तक एक चिकनी, जल रोधी सामग्री से तैयार की गई हो।
- (4) फ़र्श की सतह जलरोधी होगी और फ़र्श की ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर झुकी होनी चाहिए न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर।

25. LOFT (लॉफ़्ट):

- (1) लॉफ़्ट की अधिकतम ऊँचाई 1.5 मीटर होगी और लॉफ़्ट केवल गलियारों और रास्तों के ऊपर ही बनाया जा सकता है।

- (2) लॉफ्ट के नीचे की स्पष्ट ऊंचाई (हेड रूम) 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) जब किसी वाणिज्यिक भवन में लॉफ्ट बनाया जाता है तो वह प्रवेश द्वार से 2.0 मीटर की दूरी पर स्थित होगा।

26. मेज़ानाइन मंज़िल (MEZZANINE FLOOR)

(1) आकार: आवासीय इमारतों में मेज़ानाइन मंज़िल की अनुमति नहीं दी जाएगी। जब वाणिज्यिक भवन में मेज़ानाइन मंज़िल बनाया जाता है तो मेज़ानाइन मंज़िल का कुल क्षेत्रफल उस फ़्लोर के निर्मित क्षेत्रफल के 33 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

(2) ऊंचाई: मेज़ानाइन फ़्लोर की न्यूनतम ऊंचाई 2.2 मीटर होगी। मेज़ानाइन फ़्लोर के नीचे की खाली जगह (हेड रूम) 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।

(3) अन्य अपेक्षाएँ : किसी कमरे या कंपार्टमेंट के ऊपर मेज़ानाइन फ़्लोर की अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते कि:

(क) मेज़ानाइन मंज़िल में किसी भी प्रयोजन के लिए बंद छत और बगल की दीवारों के साथ बनाए गए कमरे और कोई भी संरचना एफएसआई में शामिल की जाएगी लेकिन यदि मेज़ानाइन मंज़िल आंतरिक वास्तुशिल्प सजावट के उद्देश्य से और अन्य रास्तों के लिए उचित रेलिंग के साथ बनाया गया है तो उसे एफएसआई में नहीं गिना जाएगा।

(ख) यदि मेज़ानाइन मंज़िल का आकार 9.5 वर्ग मीटर या उससे अधिक है तो रोशनी और हवा के मामले में इसे लिविंग रूम के मानकों के अनुरूप होना चाहिए।

(ग) इसे इस तरह से बनाया जाए कि किसी भी परिस्थिति में इसके ऊपर और नीचे की जगह के वेंटिलेशन में कोई रुकावट न आए।

(घ) ऐसे मेज़ानाइन मंज़िल या उसके किसी भी हिस्से का उपयोग रसोईघर के रूप में नहीं किया जाएगा।

(ङ) किसी भी स्थिति में मेज़ानाइन मंज़िल को इस तरह से बंद नहीं किया जाएगा कि वह बिना हवा वाले कमरे में बदल जाए।

27. गैरेज:-

(1) व्यक्तिगत निजी गैरेज: आवासीय भवन में एक निजी गैरेज का आकार 2.5 मीटर x 5.0 मीटर से कम नहीं होगा। यदि गैरेज बगल में खुली जगह में स्थित है तो इसे मुख्य भवन से 1.5 मीटर के भीतर नहीं बनाया जाना चाहिए।

- (2) वाणिज्यिक/सार्वजनिक गैरेज: एक सार्वजनिक गैरेज का आकार पार्क किए जाने वाले वाहनों की संख्या के आधार पर निर्धारित किया जाएगा और न्यूनतम पार्किंग स्थान उप-विधि संख्या 17 में निर्दिष्ट अनुसार होगा।
- (3) ऊंचाई: गैरेज और पार्किंग क्षेत्र में अधिकतम हेड रूम (ऊंचाई) 2.4 मीटर होगी।
- (4) जमीनी स्तर पर स्थित गैरेज की नींव आसपास के जमीनी स्तर से 0.15 मीटर से कम ऊँची नहीं होनी चाहिए।
- (5) गैरेज को उस सड़क/मार्ग की भवन रेखा से पीछे हटकर बनाया जाना चाहिए जिससे भूखंड सटा हुआ है और इसे इस तरह से स्थित नहीं किया जाना चाहिए कि इससे भवन तक पहुंचने के रास्तों में कोई बाधा उत्पन्न हो।
- (6) कोने का प्लॉट: जब कोई प्लॉट दो सड़कों के सामने स्थित हो तो उसका मुख्य भाग उस सड़क की ओर माना जाएगा जिसकी चौड़ाई अधिक हो। ऐसे मामलों में जहां दोनों सड़कों की चौड़ाई समान हो, वहां प्लॉट की अधिक गहराई वाला हिस्सा ही उसके मुख्य भाग और खुली जगहों का निर्धारण करेगा। ऐसे मामलों में यदि खुली जगहों के भीतर गैरेज बनाया जाता है तो उसे दोनों सड़कों के मिलन बिंदु के ठीक विपरीत दिशा में बनाया जाएगा।

28. छत:- (1) किसी भवन की छत का निर्माण या बनावट इस प्रकार होनी चाहिए कि उससे वर्षा जल की निकासी प्रभावी ढंग से हो सके। इसके लिए पर्याप्त आकार के वर्षा जल पाइपों का उपयोग किया जाना चाहिए, जिन्हें आवश्यकतानुसार इस तरह से व्यवस्थित, जोड़ा और लगाया जाए कि वर्षा का पानी भवन से बाहर निकल जाए और इस प्रक्रिया में भवन की दीवारों या नींव के किसी भी हिस्से को या किसी पड़ोसी भवन के हिस्सों को कोई नुकसान न पहुंचे।

(2) छतों और प्लॉट पर स्थित खुली जगहों से आने वाले वर्षा जल को उपयुक्त माध्यमों द्वारा जल पुनर्भरण गड्ढों और अन्य उपकरणों में एकत्रित किया जाना चाहिए। इस संदर्भ में, भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग 9—'प्लंबिंग सेवाएं', अनुभाग 1—'जल आपूर्ति, जल निकासी और स्वच्छता'—का संदर्भ लिया जा सकता है, जिसमें समय-समय पर संशोधन किए गए हैं।

(3) बारिश के पानी के पाइप, भवन की दीवारों के बाहर लगाए जाएंगे या दीवारों में बनी खाली जगहों या नालियों में लगाए जाएंगे या किसी ऐसे अन्य तरीके से लगाए जाएंगे जिसे सक्षम प्राधिकारी मंजूरी दे।

(4) भवनों की छतों को हिस्सों में नहीं बाँटा जाएगा और उन तक पहुँचने का रास्ता सभी के लिए एक ही होगा।

29. बेसमेंट:-

(1) बेसमेंट तय की गई खाली स्थानों और तय किए गए भवनों की सीमाओं के भीतर बनाए जा सकते हैं, बशर्ते वे भूमि मंज़िल पर तय की गई अधिकतम जगह घेरने की सीमा के अंदर हों।

(2) बेसमेंट का प्रयोग रहने के प्रयोजन से नहीं किया जाएगा। इन्हें भवन की तय सीमा के भीतर ही बनाया जाएगा और ये पहली मंज़िल (प्रवेश द्वार वाली मंज़िल) पर तय की गई अधिकतम जगह घेरने की सीमा के अधीन होंगे। इनका प्रयोग सिर्फ़ निम्नलिखित कामों के लिए किया जाएगा।

(क) घर का सामान या अन्य सामान रखने के लिए (ज्वलनशील पदार्थों को छोड़कर)।

(ख) स्ट्रॉंग रूम, बैंक के तहखाने आदि के लिए।

(ग) वातानुकूलित उपकरण और भवन की सेवाओं और उपयोगिताओं के लिए प्रयोग होने वाली अन्य मशीनें।

(घ) पार्किंग के स्थान।

(3) बेसमेंट के लिए निम्नलिखित अपेक्षाएँ होंगी, अर्थात:-

(क) हर बेसमेंट की हर जगह, फर्श से लेकर स्लैब या छत के निचले हिस्से तक कम से कम 2.4 मीटर ऊँचाई होगी।

(ग) बेसमेंट के लिए उचित वेंटिलेशन (हवा आने-जाने का इंतज़ाम) होगा। वेंटिलेशन के मानक वही होने चाहिए जो उप-विधियों के अनुसार उस खास तरह के प्रयोग के लिए आवश्यक हैं। अगर कोई कमी हो तो उसे ब्लोअर या एग्ज़ॉस्ट पंखों के रूप में उचित मैकेनिकल वेंटिलेशन देकर पूरा किया जा सकता है इसके लिए हर 50 वर्ग मीटर फर्श के क्षेत्रफल पर एक एग्ज़ॉस्ट पंखा होगा ।

(ग) किसी भी बेसमेंट की छत की न्यूनतम ऊँचाई आस-पास के ज़मीन के औसत स्तर से 0.9 मीटर और अधिकतम 1.2 मीटर ऊपर होगी।

(घ) ज़मीन की सतह का पानी या जल-निकासी का पानी तलघर में न घुसे इसके लिए उचित प्रबंध किया जाएगा।

- (इ) बेसमेंट में कोई विभाजन नहीं होना चाहिए। अगर सक्षम अधिकारी द्वारा विभाजन की अनुमति दी जाती है और ऊपर बी में बताए गए वेंटिलेशन के मानक पूरे होते हैं तो तलघर के विभाजन की अनुमति दी जा सकती है। शर्त यह है कि कोई भी जगह 50 वर्ग मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
- (च) आग से बचाव का उचित प्रबंध होना चाहिए। तलघर और ऊपर के फर्शों को अलग करने वाली छतें आर सी सी जैसी सामग्री से या ऐसी सामग्री से बनी होनी चाहिए जो कम से कम दो घंटे तक आग का सामना कर सके।
- (छ) जहाँ अपार्टमेंट (आवासीय फ्लैट) और होटलों में तलघर की मंजूरी दी गई हो, वहाँ आवेदक/किरायेदार को प्रवेश द्वार पर तलघर का नक्शा प्रदर्शित करेगा। तलघर की छत में छेद होने चाहिए और नक्शे पर उनकी जगह स्पष्ट रूप से दर्शायी जाएगी। तलघर के हर 30 वर्ग मीटर क्षेत्रफल या उसके किसी हिस्से के लिए एक अग्निशामक यंत्र उपलब्ध कराया जाना चाहिए।
- (ज) बेसमेंट की दीवारें और फर्श जल-रोधक होने चाहिए और उन्हें इस तरह से डिज़ाइन किया जाना चाहिए कि आस-पास की मिट्टी में मौजूद नमी (अगर कोई हो) के असर को ध्यान में रखा जाए और नमी से बचाव का उचित उपचार किया जाए।
- (झ) अगर किसी वजह से बाहर का पानी रिसकर तलघर में आ जाता है, तो उसे बाहर निकालने का ज़रूरी प्रबंध होना चाहिए।
- (ञ) तलघर में रसोईघर, स्नानघर और शौचालय तब तक मंजूर नहीं किए जाएंगे, जब तक कि सीवर का स्तर इसकी अनुमति न दे और सीवेज के बैकफ़्लो या बाढ़ का कोई खतरा न हो। अगर मंजूर किए जाते हैं, तो उन्हें बेसमेंट की बाहरी दीवारों से सटाकर बनाया जाएगा, और उनमें रोशनी और हवा का पूरा प्रबंध होगा। ऐसे रसोईघर और स्नानघर का क्षेत्र एफ एस आई में गिना जाएगा।
- (ट) अगर बेसमेंट में रसोईघर मंजूर किया जाता है, तो उसमें सिर्फ़ इलेक्ट्रिक ओवन, स्टोव या गैस का ही प्रयोग होगा। कोयला या जलाऊ लकड़ी का प्रयोग बिल्कुल नहीं किया जाएगा।
- (ठ) बेसमेंट में आने-जाने का रास्ता मुख्य और वैकल्पिक सीढ़ियों से अलग होगा, जो ऊपरी मंज़िलों से आने-जाने के लिए प्रयोग होती हैं। जहाँ सीढ़ियाँ लगातार ऊपर तक जाती हैं, वहाँ उन्हें इस तरह से बंद बनाया जाएगा कि वे तलघर और ऊपरी मंज़िलों के बीच आग से बचाव का काम कर सकें। अगर खुले रैंप भवन की सीमा के अंदर बनाए जाते हैं, तो उन्हें मंजूर किया जा सकता है, परंतु वहाँ पानी की निकासी की उचित व्यवस्था हो।
- (ड) अगर बेसमेंट का प्रयोग ऑफ़िस या कमर्शियल कामों के लिए हो रहा है, तो राष्ट्रीय भवन संहिता में बताए गए नियमों के अनुरूप बाहर निकलने और अंदर आने के लिए काफ़ी रास्ते उपलब्ध कराए जाएंगे।

30. चिमनियाँ:- (1) जहाँ भी चिमनियाँ बनाई जाएँगी, उन्हें I.S 1645-1960 (भवनों में आग से सुरक्षा के लिए भारतीय मानक संहिता - चिमनियाँ, फ़्लू, फ़्लूपाइप और भट्टियाँ) के नियमों के अनुरूप बनाया जाएगा।

(2) चिमनियाँ छत के ऊपरी हिस्से से कम से कम 0.9 मीटर ऊपर बनाई जाएँगी साथ ही चिमनी का ऊपरी हिस्सा आस-पास की मुंडेर से नीचे नहीं होगा। अगर छत ढलान वाली है तो चिमनी का ऊपरी हिस्सा उस छत की चोटी से कम से कम 0.6 मीटर ऊपर होगा, जहाँ से चिमनी छत को पार करके बाहर निकलती है।

31. कमरों में रोशनी और हवा का प्रबंध :- (क) इंसानों के रहने के लिए बनाए गए एक या ज़्यादा कमरों का पूरा या कुछ हिस्सा, जो भवन के आगे, पीछे या बगल में खुली जगह से सटा हुआ नहीं है, उसे भवन के अंदर की किसी खुली जगह से सटाकर बनाया जाएगा। इस खुली जगह की कम से कम चौड़ाई सभी दिशाओं में 3.0 मीटर होनी चाहिए - यह नियम उन भवनों पर लागू होता है जिनकी ऊँचाई 12.5 मीटर से ज़्यादा नहीं है। अगर भवन की ऊँचाई 12.5 मीटर से ज़्यादा है, तो इस खुली जगह की चौड़ाई हर 1 मीटर (या उसके किसी हिस्से) की अतिरिक्त ऊँचाई के लिए 0.3 मीटर बढ़ाई जाएगी। तथापि उन भवनों के मामले में जो पहले से ही 3.0 मीटर की खुली जगह के साथ बनी हुई हैं, ऊपरी मंज़िल पर नए निर्माण के लिए इसी आधार पर खुली जगह सुनिश्चित की जाएगी और वह अनिवार्य खुली जगह बनी रहेगी।

(ख) जहाँ रोशनी और हवा की ज़रूरतें दिन की रोशनी और प्राकृतिक हवा से पूरी नहीं होती हैं वहाँ इन्हें कृत्रिम रोशनी और यांत्रिक हवा के ज़रिए सुनिश्चित किया जाएगा जैसा कि इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन द्वारा समय-समय पर प्रकाशित राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016' के भाग VIII - बिल्डिंग सर्विसेज़, अनुभाग 1 - रोशनी और हवा में बताया गया है। इन नियमों को लागू करते समय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016' के सबसे नए संस्करण को ही माना जाएगा।

(ग) रहने योग्य कमरे के खुलने वाले हिस्से (खिड़की/वेंटिलेशन) का न्यूनतम कुल क्षेत्रफल, दरवाज़ों और फिक्स्ड ग्लेज़िंग (स्थिर शीशे) को छोड़कर लेकिन फ्रेम (चौखट) को शामिल करते हुए, कमरे के फर्श के क्षेत्रफल के 1/8वें भाग से कम नहीं होगा।

(घ) रसोईघरों में दरवाज़ों और फिक्स्ड शीशों को छोड़कर लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए खुलने वाली जगहों का कुल न्यूनतम क्षेत्रफल रसोईघर के फर्श के क्षेत्रफल के 1/6वें हिस्से से कम नहीं होगा।

(ङ) किसी कमरे के किसी भी हिस्से को तब तक रोशनी वाला नहीं माना जाएगा, जब तक कि वह उस कमरे के उस हिस्से की रोशनी के लिए मानी गई खुली जगह से 7.5 मीटर से अधिक दूर न हो।

(च) लॉज और होटलों में जहाँ ऐसे अटैच्ड शौचालय दिए गए हों जिनकी दीवारें किसी बाहरी दीवार से सटी हुई न हों वहाँ मैकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम लगाया जाना चाहिए। यह सिस्टम राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005' (भाग VIII) के प्रावधानों के अनुसार होना चाहिए, जिसे 'इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन' द्वारा समय-समय पर संशोधित और प्रकाशित किया गया हो।

32. पैरापेट (मुंडेर):- छत की मुंडेर, बालकनी आदि के किनारों पर बनाई गई पैरापेट दीवारें और रेलिंग 1.0 मीटर से कम और 1.5 मीटर से अधिक ऊँची नहीं होनी चाहिए। यह निर्धारित ऊँचाई तब लागू नहीं होगी जब छत की मुंडेर तक सीढ़ियों से पहुँचा न जा सकता हो।

33. बाउंड्रीवॉल (सीमा दीवार):- (1) मुख्य कार्यकारी अधिकारी की अनुमति के बिना—जो 'छावनी अधिनियम, 2006' की धारा 261 के अधीन दी जाती है—छावनी क्षेत्र में किसी भी ज़मीन पर चारदीवारी, झाड़ियों की बाड़ और बाड़ा नहीं लगाया जा सकता। साथ ही चारदीवारी की अधिकतम ऊँचाई सड़क के मध्य-बिंदु से 2.50 मीटर से अधिक नहीं होगी।

34. निकास संबंधी अपेक्षाएँ :- (1) सामान्य अपेक्षाएँ:

(क) मनुष्य के रहने के लिए बने प्रत्येक भवन में अनेक निकास होंगे ताकि आग लगने या किसी अन्य आपात स्थिति में वहाँ रहने वाले लोग सुरक्षित रूप से बाहर निकल सकें।

(ख) प्रत्येक भवन में निकास इस भाग में बताई गई न्यूनतम आवश्यकताओं को पूरा करने वाले होने चाहिए सिवाय उन निकासों के जो आम जनता के उपयोग के लिए उपलब्ध न हों।

(ग) सभी निकासों के रास्ते बाधा-मुक्त होंगे।

(घ) किसी भी भवन में इस तरह का कोई बदलाव नहीं किया जाएगा, जिससे निकासों की संख्या, चौड़ाई या सुरक्षा का स्तर, निर्धारित आवश्यकता से कम हो जाए।

(ङ) निकास स्पष्ट रूप से दिखाई देने चाहिए। साथ ही निकास तक पहुँचने वाले रास्तों पर स्पष्ट निशान और संकेत-बोर्ड लगे होने चाहिए ताकि उस मंज़िल पर मौजूद लोगों को सही दिशा मिल सके।

(च) निकास के सभी रास्तों पर उचित रोशनी की व्यवस्था होगी।

(छ) निकास मार्गों के पास लगाए गए आग बुझाने के उपकरण उचित स्थान पर होंगे और उन पर स्पष्ट निशान लगे होने चाहिए। लेकिन वे निकास मार्ग में रुकावट नहीं डालने चाहिए और फिर भी निकास मार्ग के दोनों ओर से उनके स्थान के बारे में स्पष्ट संकेत उपलब्ध होने चाहिए।

- (ज) जहां भी आवश्यक हो संबंधित लोगों को निकास मार्गों के ज़रिए तुरंत बाहर निकालने को सुनिश्चित करने के लिए अलार्म उपकरण लगाए जाएंगे।
- (झ) सभी निकास मार्ग भवन के बाहर तक या किसी ऐसी बाहरी खुली जगह तक पहुँचने का एक निरंतर रास्ता प्रदान करें जो आगे चलकर किसी सड़क से जुड़ती हो।
- (ञ) “निकास” इस तरह से व्यवस्थित होने चाहिए कि उन तक किसी दूसरी ओर प्रयोग में लाई जा रही यूनिट से गुज़रे बिना पहुँचा जा सके, सिवाय आवासीय भवनों के मामले में।

(2) निकास के प्रकार-

- (क) निकास या तो क्षैतिज (horizontal) या ऊर्ध्वाधर (vertical) प्रकार के होंगे। निकास एक दरवाज़ा, गलियारा, मार्ग, रैंप, आंतरिक सीढ़ी या बाहरी सीढ़ी हो सकता है जो किसी आंतरिक या बाहरी खुले क्षेत्र, बरामदे और/ या छतों तक जाता हो, जहाँ से सड़क या भवन की छत तक पहुँचा जा सके।
- (ख) निकास में एक क्षैतिज निकास भी शामिल हो सकता है जो उसी स्तर पर किसी बगल वाले भवन तक जाता हो।
- (ग) लिफ्ट, एस्केलेटर और घूमने वाले दरवाज़ों को निकास नहीं माना जाएगा।

(3) निकासों की संख्या और आकार :-विभिन्न निकासों की आवश्यक संख्या और आकार, प्रत्येक कमरे, क्षेत्र और मंज़िल में अधिभोगी भारके आधार पर, निकासों की क्षमता तय की जानेवाली दूरी और भवनों की ऊँचाई को ध्यान में रखते हुए उपलब्ध कराए जाएँगे।

(क) निकासों की व्यवस्था: निकास इस तरह से स्थित होने चाहिए कि मंज़िल पर तय की जानेवाली दूरी आवासीय, शैक्षिक, संस्थागत और खतरनाक उपयोगवाली जगहों के लिए 22.5 मीटर से ज़्यादा न हो और सभा, व्यापार, वाणिज्यिक, औद्योगिक और भंडारण उपयोगवाली जगहों के लिए 30 मीटर से ज़्यादा न हो। जब भी किसी भवन की किसी मंज़िल के लिए एक से ज़्यादा निकास की ज़रूरत हो, तो निकासों को एक-दूसरे से जितना हो सके, उतनी दूरी पर रखा जाना चाहिए। सभी निकास सभी मंज़िलों पर पूरे क्षेत्र से पहुँचने योग्य होने चाहिए। सब से दूर के बिंदु से निकास तक की दूरी ऊपर बताई गई दूरी के आधे से अधिक नहीं होनी चाहिए सिवाय संस्थागत उपयोगवाली जगहों के मामले में जहाँ यह 6.0 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।

(ख) लोगों की संख्या: कमरों और मंज़िलों के क्षेत्रों में लोगों की संख्या की गणना 'राष्ट्रीय भवन संहिता' में दिए गए और समय-समय पर संशोधित किए गए 'अधिभोगी भार' के आधार पर की जाएगी।

(ग) निकासों की क्षमता: निकासों दरवाज़ों और सीढ़ियों की क्षमता—जो यह बताती है कि 0.5 मीटर की एक निकास चौड़ाई से कितने लोगों को सुरक्षित रूप से बाहर निकाला जा सकता है—'राष्ट्रीय भवन संहिता' 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 रास्ते में खुलना चाहिए जो बाहर निकलने का एक लगातार और सुरक्षित रास्ता देता हो।

(ख) कोई भी निकास दरवाज़ा 1.0 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए। दरवाज़ों की ऊँचाई 2.0 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। स्नानघर, शौचालय, भंडारणघर आदि के दरवाज़े 0.75 मीटर से कम चौड़े नहीं होंगे।

(ग) निकास दरवाज़े बाहर की ओर खुलेंगे अर्थात् कमरे से दूर लेकिन वे किसी भी निकास के रास्ते में रुकावट नहीं डालने चाहिए। कोई भी दरवाज़ा जब खोला जाए तो सीढ़ी या लैंडिंग की ज़रूरी चौड़ाई को 0.9 मीटर से कम नहीं करेगा। ऊपर खुलने वाले या स्लाइडिंग दरवाज़े नहीं लगाए जाएंगे।

(घ) निकास दरवाज़ा सीधे सीढ़ियों पर नहीं खुलेगा। सीढ़ी के रास्ते में हर दरवाज़े पर कम से कम दरवाज़े की चौड़ाई जितनी एक लैंडिंग(चबूतरा) प्रदान की जाएगी। लैंडिंग का स्तर उसी फर्श पर होगा।

(ङ) निकास दरवाज़े उस तरफ़ से बिना किसी चाबी के खोले जा सकने चाहिए जिस तरफ़ से उनका प्रयोग होता है।

(च) घूमने वाले दरवाज़ों की अनुमति नहीं होगी।

(5) सीढ़ी:-

(क) सभा, व्यापार, शिक्षा, जोखिम भरे, औद्योगिक, वाणिज्यिक, बहुमंज़िला और सार्वजनिक भवनों के लिए कम से कम दो सीढ़ियाँ होनी चाहिए। उनमें से एक बंद सीढ़ी होनी चाहिए और दूसरी भवन की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए और सीधे बाहर अंदर की खुली जगह या सुरक्षा के लिए किसी भी खुली जगह में खुलनी चाहिए। शिक्षा, व्यापार या रिहायशी भवनों के लिए एक ही सीढ़ी की अनुमति दी जा सकती है, परंतु फ़र्श क्षेत्र 300 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो और भवन की ऊँचाई 24 मीटर से ज़्यादा न हो और रहने वालों की संख्या, आने-जाने की दूरी और सीढ़ी की चौड़ाई से जुड़ी दूसरी ज़रूरतें पूरी होती हों। ऐसे मामलों में एक ही सीढ़ी भवन की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए।

(ख) आंतरिक सीढ़ियाँ पूरी तरह अज्वलनशील पदार्थ से बनाई जाएंगी जो आग न पकड़ते हों।

- (ग) आंतरिक सीढ़ियाँ एक अलग यूनिट के तौर पर बनाई जानी चाहिए जिसका कम से कम एक कोना बाहरी दीवार से लगा हो और जो पूरी तरह से बंद हो।
- (घ) आंतरिक सीढ़ियों की कम से कम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी। खंभे और भवन की दूसरी चीज़ें सीढ़ियों की चौड़ाई कम नहीं करेंगी।
- (ङ) आवासीय भवनों के लिए भीतर की सीढ़ियों के लिए, किनारे को छोड़कर पायदानों की न्यूनतम चौड़ाई 250 मिलीमीटर होगी। अन्य भवनों के मामले में, पायदान की न्यूनतम चौड़ाई 300 मिलीमीटर होनी चाहिए। पायदानों को इस तरह बनाया और रखा जाएगा कि उन पर फिसलने का डर न हो।
- (च) आवासीय भवनों के मामले में राइज़र (सीढ़ियों) की अधिकतम ऊँचाई 190 मिलीमीटर और अन्य भवनों के मामले में 150 मिलीमीटर होगी। प्रत्येक तलपर इसकी अधिकतम संख्या 12 तक सीमित होगी।
- (छ) हैंडरेल लगाए जाएँगे जिनकी कम से कम ऊँचाई पायदान के बीच से 0.9 मीटर होगी।
- (ज) सीढ़ियों की लैंडिंग के नीचे और सीढ़ियों के नीचे बने रास्ते में सिर के लिए कम से कम 2.2 मीटर की जगह (हेड रूम) होनी चाहिए। बीम और भवन की दूसरी चीज़ें सीढ़ियों के हेड रूम को कम नहीं करेंगी।
- (झ) कोई भी रहने की जगह, भण्डारघर या आग लगने पर बाहर निकलने का कोई दूसरा रास्ता सीधे सीढ़ियों के कुएँ (स्टेयरवेल) में नहीं खुलेगा।
- (ड) ग्राउंडलेवल पर सीढ़ियों के घेरे का बाहरी निकास दरवाज़ा सीधे खुली जगहों में खुलना चाहिए या वहाँ तक पहुँचने के लिए किसी ऐसे दरवाज़े से गुज़रने की ज़रूरत नहीं होनी चाहिए जो ड्राफ़्ट लॉबी बनाने के लिए न लगाया गया हो।
- (ट) मुख्य सीढ़ी और आग से बचने वाली सीढ़ी (फ़ायर एस्केप) ग्राउंडफ़्लोर से छत तक लगातार होनी चाहिए।
- (ठ) सीढ़ियों के बीच से कोई भी इलेक्ट्रिकल शाफ़्ट/AC डक्ट या गैस पाइप आदि नहीं गुज़रना चाहिए।
- (ड) लिफ़्ट सीढ़ियों की लैंडिंग पर नहीं खुलनी चाहिए।

(ढ) सीढ़ियों में किसी भी सतह की सजावट के लिए कोई भी ज्वलनशील सामग्री प्रयोग नहीं की जानी चाहिए।

(ण) सीढ़ियों को लिफ्ट शाफ्ट के चारों ओर नहीं बनाया जाएगा ।

(त) निकास मार्ग (एस्केपरूट) की दिशा दिखाने वाले तीर के साथ निकास संकेत (एग्जिट साइन) दीवार पर फर्श स्तर से उचित ऊँचाई पर लगाए जाने चाहिए और उन्हें कॉरिडोर सर्किट से जुड़ी बिजली की रोशनी से रोशन किया जाना चाहिए। सभी निकास मार्ग चिह्नों का आकार उचित होना चाहिए, वे दीवार के साथ समतल होगी और उन्हें इस तरह से डिज़ाइन किया जाएगा कि फ़र्नीचर या अन्य भारी सामान को इधर-उधर ले जाते समय उन्हें कोई यांत्रिक नुकसान न पहुँचे। इसके अलावा फर्श की सभी लैंडिंग पर फ़्लोर संकेत बोर्ड लगे होने चाहिए जो उप-विधियों के अनुसार फ़्लोर की संख्या दर्शाते हों। फ़्लोर संकेत बोर्ड दीवार पर ठीक सीढ़ियों के सामने और लैंडिंग के सबसे करीब लगाया जाना चाहिए। इसका आकार 0.2 मीटर x 0.5 मीटर से कम नहीं होंगे।

(थ) यदि केवल एक ही सीढ़ी हो तो वह ग्राउंडफ़्लोर स्तर पर ही समाप्त होनी चाहिए और तलघर तक पहुँचने के लिए एक अलग सीढ़ी होनी चाहिए। तथापि दूसरी सीढ़ी तलघर के स्तर तक जा सकती है, बशर्ते कि ग्राउंडलेवल पर एक हवादार लॉबी जिसमें दो अलग-अलग सिरों पर निकास बिंदु हों या घेरों के माध्यम से अलग की गई हो।

(6) आग से बचने वाली सीढ़ियाँ या बाहरी सीढ़ियाँ:-

(क) किसी भवन को खाली करने में लगने वाले समय की गणना करते समय आग से बचने वाली सीढ़ियों को शामिल नहीं किया जाएगा।

(ख) आग से बचने वाली सभी सीढ़ियाँ सीधे ज़मीन से जुड़ी होंगे।

(ग) आग से बचने वाली सीढ़ी का प्रवेश द्वार मुख्य सीढ़ी से अलग और उससे काफ़ी दूरी पर होगा।

(घ) आग से बचने वाली सीढ़ी का रास्ता हर समय बाधाओं से मुक्त होना चाहिए केवल उस दरवाज़े को छोड़कर जो सीढ़ी तक जाता है और जिसमें आग का सामना करने की आवश्यक क्षमता होगी।

(ङ) आग से बचने वाली सीढ़ी ज्वलनशील न होने वाली सामग्री से बनाई जाएगी ।

(च) आग से बचने वाली सीढ़ियों में कम से कम 0.75 मीटर चौड़ी सीधी उड़ान होनी चाहिए, जिसमें 250 मिलीमीटर के ट्रेड्स (पैर रखने की जगह) और 190 मिलीमीटर से ज़्यादा ऊंचे राइज़र्स (सीढ़ी की ऊंचाई) न हों। प्रति उड़ान राइज़र्स की संख्या 16 तक सीमित होगी।

(छ) हैंडरेल्स (हाथ से पकड़ी जाने वाली) रेलिंग की ऊंचाई कम से कम 0.90 मीटर होगी।

(7) **रैंप:-**

(क) 1:10 से ज़्यादा ढलान वाले रैंप को सीढ़ियों की जगह प्रयोग किया जा सकता है और उन्हें ज़रूरी सीढ़ियों से जुड़ी सभी लागू अपेक्षाओं का पालन करना होगा जैसे घेरा, क्षमता और सीमित आयाम। रैंप की सतह पर मंजूर शुदा, फिसलने से बचाने वाली सामग्री लगी होनी चाहिए।

(ख) अस्पतालों में रैंप की न्यूनतम चौड़ाई 2.25 मीटर होनी चाहिए।

(ग) रैंप के दोनों तरफ हैंडरेल्स लगाए जाने चाहिए।

(घ) रैंप सीधे ज़मीन के स्तर पर बाहर की खुली जगह, आंगन या किसी सुरक्षित जगह तक जाने चाहिए।

(8) **गलियारे (Corridors):-**

(क) दो मंज़िला पंक्तिबद्ध आवासीय भवनों के मामले में गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर से कम नहीं होगा। अन्य सभी भवनों के लिए न्यूनतम चौड़ाई इस प्रकार होगी:

क्र. सं	उपयोग का समूह	चौड़ाई (मीटर में)
1	3 मंज़िला ऊंचाई तक की आवासीय भवन	1.0
2	अन्य आवासीय भवन, छात्रावास और अतिथि गृह	1.5
3	प्रेक्षागृह, थिएटर और सिनेमा	2.1
4	अन्य सभी भवन	2.1

(ख) यदि किसी भवन की एक से ज़्यादा मुख्य सीढ़ियां किसी गलियारे या अन्य बंद जगह से जुड़ी हुई हैं तो उस गलियारे या बंद जगह में किन्हीं भी दो सीढ़ियों की दीवारों में लगे दरवाज़ों के बीच कम से कम एक धुआं रोकने वाला दरवाज़ा होगी।

35. **नॉन एफ एस आई स्पेस:-**FSI की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जाएगा:

- (क) सबसे ऊपरी मंज़िल के ऊपर बनी छत पर, सीढ़ियों वाले कमरे, लिफ्ट वाले कमरे और वहाँ तक जाने वाले रास्ते, वास्तुशिल्प की विशेषताएं, ऊँची टंकियाँ (किन्तु टंकी के नीचे फ़र्श से उसकी ऊँचाई 2.2 मीटर से ज़्यादा न हो) और डब्लू सी (जिसका फ़र्श का क्षेत्रफल 1.8 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो)।
- (ख) स्टिल्ट पार्किंग फ़्लोर पर या पार्किंग के लिए प्रयोग होने वाली ऊपरी मंज़िलों पर बनी सीढ़ियाँ, लिफ्ट वाले कमरे और वहाँ तक जाने वाले रास्ते।
- (ग) बेसमेंट फ़्लोर पर या पार्किंग के लिए प्रयोग होने वाली ऊपरी मंज़िलों पर बनी सीढ़ियाँ, लिफ्ट वाले कमरे और वहाँ तक जाने वाले रास्ते।
- (घ) पार्किंग के लिए प्रयोग होने वाले बेसमेंट फ़्लोर या फ़्लोरों का क्षेत्रफल।
- (ङ) स्टिल्ट पार्किंग फ़्लोर का क्षेत्रफल, किन्तु वह किनारों से खुला हो और पार्किंग के लिए प्रयोग होता हो।
- (च) गैर ऊँचे भवनों के मामले प्रत्येक ब्लॉक के लिए ग्राउंडफ़्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ़्लोर पर नौकरों या ड्राइवरों के लिए शौचालय/ प्रसाधन और कमोड।
- (छ) प्रहरी कोष्ठ (वॉचमैन बूथ)
- (ज) ग्राउंडफ़्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ़्लोर पर अभीक्षक कोष्ठ या कमरा।
- (झ) हर फ़्लोर पर एक शौचालय जिसका आकार 2.8 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो।

अध्याय 5

समावेशी डिज़ाइन

36. सार्वजनिक इमारतों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए सुविधाएँ:- ये प्रावधान उन सभी भवनों, मनोरंजन क्षेत्रों और सुविधाओं पर लागू होते हैं जिनका उपयोग जनता करती है। यह निजी घरेलू आवासों पर लागू नहीं होते।

- (1) स्थल नियोजन (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 जरिए पहुंचा जाएगा। रैंप में हर 9.0 मीटर की दूरी पर और दरवाज़े के ठीक सामने एक लैंडिंग होगी। लैंडिंग का न्यूनतम साइज़ 1.0 मीटर x 2.0 मीटर होगा।

(2) पहुँच मार्ग/पैदल रास्ता:- प्लॉट के प्रवेश द्वार और सतह पर बनी पार्किंग से लेकर भवन और के प्रवेश द्वार तक का पहुँच मार्ग कम से कम 1.8 मीटर चौड़ा होगा , जिसकी सतह समतल हो और उसमें कोई सीढ़ी न हो। यदि कोई ढलान हो, तो उसकी ग्रेडिएंट (ढलान की तीव्रता) 5% से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए। फ़्लोर की सामग्री का चुनाव इस तरह से किया जाना चाहिए कि वह दृष्टिबाधित व्यक्तियों का ध्यान आकर्षित करे या उनका मार्गदर्शन करें (यह केवल फ़्लोर की सामग्री तक सीमित), जिसका रंग और बनावट आस-पास के फ़्लोर की सामग्री से स्पष्ट रूप से अलग हो, या ऐसी सामग्री हो जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करने के लिए अलग आवाज़ पैदा करे। फ़िनिश ऐसी होनी चाहिए जिसकी सतह फिसलन-रहि हो (नॉन-स्लिप) और जिसकी बनावट ऐसी हो जिस पर व्हीलचेयर आसानी से चल सके। जहाँ भी कर्ब (किनारे) बनाए गए हों, वे सामान्य लेवल के साथ मेल खाने चाहिए।

(3) पार्किंग:- दिव्यांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग के लिए, निम्नलिखित प्रावधान किए जाएंगे:-

(क) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की दूरी पर प्रवेश द्वार सतह के पास दो 'समकक्ष कार स्थानों' (ECS) के बराबर सरफेस पार्किंग की सुविधा दी जाएगी।

(ख) पार्किंग की जगह की चौड़ाई कम से कम 3.6 मीटर होगी।

(ग) यह जानकारी कि यह व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए आरक्षित है, स्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी।

(घ) फ़र्श पर मार्गदर्शित 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 अपेक्षाएं:- 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 जाएंगे।

(5) प्लिंथ लेवल (नींव के स्तर) 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 1.8 मीटर होगी और इसके ऊपरी व निचले सिरे के बीच ढलान का अनुपात 1:12 से ज़्यादा नहीं होगा। रैंप की लंबाई 9.0 मीटर से ज़्यादा नहीं होगी और इसके दोनों किनारों पर 0.8 मीटर ऊँची रेलिंग (हैंडरेल) लगी होगी, जो रैंप के सिरे से 300 मिलीमीटर आगे तक निकली होगी। रेलिंग और बगल की दीवार के बीच कम से कम 50 मिलीमीटर का अंतर होना चाहिए।

(ख) प्रवेश द्वार के लिए कम से कम 1.0 मीटर की खुली जगह होगी। दरवाज़े की निचली चौखट (थ्रेशहोल्ड) 12 मिलीमीटर से ज़्यादा ऊँची नहीं होनी चाहिए।

(ग) सीढ़ियों वाले रास्ते के लिए, सीढ़ी के पायदान (ट्रेड) की चौड़ाई 300 मिलीमीटर से कम नहीं होगी और सीढ़ी की ऊँचाई (राइज़र) 150 मिलीमीटर से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए। सीढ़ियों वाले रास्ते के दोनों तरफ भी, रैंप वाले रास्ते की तरह ही, 0.8 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 व्यक्तियों को किसी व्यक्ति या संकेतों के माध्यम से, उस भवन के समग्र उपयोग से संबंधित पूरी जानकारी दी जा सके। इस गलियारे की व्यवस्था निम्नानुसार होगी:

(क) फ़र्श पर मार्गदर्शित करने वाली सामग्री लगाई जाएगी या ऐसे उपकरण लगाए जाएँगे जो दृष्टिबाधित लोगों को रास्ता दिखाने के लिए आवाज़ निकालते हों।

(ख) इसकी कम से कम चौड़ाई 1.80 मीटर होगी।

(ग) यदि ज़मीन स्तर में कोई अंतर है, तो वहाँ 1:12 की ढलान वाला रास्ता (स्लोप वे) बनाया जाएगा।

(घ) रैंप/ढलान वाले रास्तों के लिए हैंडरेल लगाए जाएँगे।

(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 उपयोगकर्ताओं के लिए कम से कम एक लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी, जिसकी कार (केबिन) के डाइमेंशन (माप) वही होंगे जो 'ब्यूरो ऑफ़ इंडियन स्टैंडर्ड' द्वारा 13 लोगों वाली पैसेंजर लिफ्ट के लिए सुझाए हैं।

(क) अंदर की साफ़ गहराई कम से कम 1.1 मीटर होनी चाहिए।

(ख) अंदर की साफ़ चौड़ाई कम से कम 2.0 मीटर होनी चाहिए। प्रवेश द्वार की चौड़ाई 0.91 मीटर होगी।

- (ग) नियंत्रण प्रकोष्ठ (कंट्रोल पैनल) के पास फ़र्श के लेवल से 0.8 मीटर ऊपर, कम से कम 0.6 मीटर लंबा एक हैंडरेल (पकड़ने वाली रेलिंग) लगाया जाएगा।
- (घ) लिफ्ट लॉबी का अंदर का माप 1.8 मीटर x 2.0 मीटर या उससे ज़्यादा होगा।
- (ङ) लिफ्ट के बाहर ब्रेल साइनेज (संकेत) लगाए जाएँगे।
- (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) **शौचालय:-** शौचालय के एक सेट में एक खास वॉटर क्लोजेट (डब्ल्यू सी) की व्यवस्था की जाएगी। अलग-अलग तरह से सक्षम लोगों के उपयोग के लिए बनाया गया है, जिसमें प्रवेश द्वार के पास अलग-अलग तरह से सक्षम लोगों के लिए वॉशबेसिन की ज़रूरी व्यवस्था है।

(का) इसका कम से कम साइज़ 1.5 मीटर x 1.75 मीटर होगा।

(ख) दरवाज़े का कम से कम साफ़ खुला हिस्सा 0.90 मीटर होगा और दरवाज़ा स्विंग (झूलने वाला) या स्लाइडिंग (खिसकने वाला) टाइप का होगा।

(ग) शौचालय में दीवार से 150 मिलीमीटर की दूरी पर खड़े/आड़े हैंडरेल के लिए सही व्यवस्था की जाएगी।

(घ) वॉटर क्लोजेट सीट ज़मीन से 0.45 मीटर ऊपर होगी।

(10) **सुरक्षित जगह (रेफ्यूज):-** सीढ़ियों और/या लिफ्ट के ज़रिए भवन से तुरंत बाहर निकलने के विकल्प के तौर पर, दिव्यांगों को भवन 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 फाइटर उन्हें बचा न लें।

(क) हर मंज़िल पर, आग से सुरक्षित सीढ़ी की लैंडिंग पर एक सुरक्षित जगह (रेफ्यूज एरिया) बनाई जा सकती है, जहाँ एक या दो व्हीलचेयर सुरक्षित रूप से रखी जा सकें।

(ख) इस क्षेत्र में दरवाज़े ऐसे होंगे जिनका खुला हिस्सा कम से कम 900 mm चौड़ा हो और

(ग) इस क्षेत्र में ज़मीन से 900 mm और 1200 mm की ऊंचाई पर एक अलार्म स्विच लगा होगा।

(घ) 3.0 वर्ग मीटर और उससे बड़े प्लॉट के लिए सुरक्षित जगह (रेफ्यूज क्षेत्र) बनाना अनिवार्य है।

अध्याय 6**ढांचागत सुरक्षा, बिजली और प्लंबिंग सेवाओं, जल आपूर्ति आदि से जुड़े प्रावधान**

37. भूदृश्य (लैंडस्केपिंग):- (1) संस्थागत, औद्योगिक, वाणिज्यिक और ग्रुप हाउसिंग कॉम्प्लेक्स में नीचे दी गई तालिका के अनुसार कम से कम तय संख्या में पेड़ लगाना अपेक्षित होगा:

सारणी: लगाए जाने वाले पेड़ों की संख्या।

क्र. सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	अपेक्षित पेड़ों की संख्या	सॉफ्ट लैंडस्केपिंग के लिए कम से कम खुली जगह
1	2000 तक	खुली जगह के हर 80 वर्ग मीटर पर एक पेड़; इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 6.0 मीटर या उससे अधिक हो।	खुले क्षेत्र का 25% औद्योगिक प्लॉटों के मामले में किसी सॉफ्ट लैंडस्केपिंग की आवश्यकता नहीं है।
2	2000 से अधिक और 12000 तक	खुली जगह के हर 80 वर्ग मीटर पर एक पेड़; इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 9.0 मीटर या उससे अधिक हो।	खुले क्षेत्र का 25%
3	12000 से अधिक	खुली जगह के हर 80 वर्ग मीटर पर एक पेड़; इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 12.0 मीटर या उससे अधिक 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 से बड़े आकार वाले प्रत्येक प्लॉट में कम से कम तीन पेड़ लगाए जाने चाहिए।

(ख) चुने गए पेड़ों की ऊँचाई 3.6 मीटर से अधिक होनी चाहिए और वे स्थानीय जलवायु के अनुकूल होने चाहिए।

विशिष्ट प्रकार की भवनों की आवश्यकताएँ:-

38. शैक्षणिक भवन- विद्यालय, महाविद्यालय और उच्च शिक्षा के अन्य संस्थान:-

(1) विद्यालय के भवनों के लिए विकास नियंत्रण नीचे दी गई तालिका के अनुसार होंगे:

सारणी:-

विद्यालय के भवनों के लिए विकास नियंत्रण

क्र. सं.	श्रेणी	प्लॉट का आकार वर्ग मीटर में	अधिकतम	
			ग्राउंड कवरेज	एफ एस आई
1	नर्सरी विद्यालय	300	50%	1.5
2	प्राथमिक विद्यालय	1000	50%	1.5
3	सीनियर सेकेंडरी विद्यालय	2000	50%	1.5
4	मानसिक रूप से दिव्यांगों के लिए विद्यालय	1000	50%	1.5
5	शारीरिक रूप से दिव्यांगों के लिए विद्यालय	1000	50%	1.5

(2) महाविद्यालय और उच्च शिक्षा के अन्य संस्थानों के लिए विकास नियंत्रण नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगे:

सारणी:

महाविद्यालय और उच्च शिक्षा के अन्य संस्थानों के लिए विकास नियंत्रण

क्र.सं.	श्रेणी	प्लॉट का आकार वर्ग मीटर में	अधिकतम	
			ग्राउंड कवरेज	एफ एस आई
1	व्यावसायिक प्रशिक्षण केंद्र (ITI, पॉलिटेक्निक, व्यावसायिक, और प्रबंधन तथा शिक्षक प्रशिक्षण संस्थान) और अनुसंधान एवं	2000	50%	1.5

	विकास प्रशिक्षण केंद्र			
2	सामान्य महाविद्यालय	यू जी सी के अनुसार	50%	1.5
3	व्यावसायिक महाविद्यालय- तकनीकी	यू जी सी के अनुसार/ए आई सी टी ई	50%	1.5

1, 2 और 3 में अधिकतम एफ ए आर का 20% तक अत्यावश्यक कर्मचारियों के आवासीय उपयोग और छात्रों के आवास के लिए उपयोग किया जा सकता है।

4	विश्वविद्यालय परिसर, जहाँ कुल प्लॉट का क्षेत्रफल 10 हेक्टेयर से अधिक है, उसे 4 भागों में विभाजित किया जाएगा, जिनके लिए अलग-अलग नियामक नियम होंगे।			
4.1	शैक्षणिक (प्रशासन सहित)	प्लॉट का 45%	50%	1.5
4.2	आवासीय	प्लॉट का 25%	उप-नियम 3.6 के अनुसार ग्रुप हाउसिंग के मानदंड	
4.3	खेल और सांस्कृतिक गतिविधियाँ	प्लॉट का 15%	20%	2.5
4.4	उद्यान (पार्क) और भू-दृश्य	प्लॉट का 15%	लागू नहीं	

(3) विद्यालय के भवनों में, प्रत्येक छात्र के लिए कम से कम 1.0 वर्ग मीटर की उपयोग योग्य जगह दी जाएगी। इस उपयोग योग्य जगह की गिनती करते समय, सभा भवन (असेंबली हॉल), पाककला कक्षा (कुकिंग क्लासरूम), हस्त-कौशल प्रशिक्षण कक्षा, कला प्रयोगशाला (ड्राइंग लैब) या विज्ञान प्रयोगशाला (साइंसलैब) को नहीं गिना जाएगा। भवन में छात्रों की संख्या की गिनती इसी आधार पर की जाएगी, ताकि यह पता चल सके कि भवन में कितने लोग रह सकते हैं।

(4) विद्यालय के भवनों में, कक्षा का कम से कम क्षेत्र 5.5 m x 4.5 m होना चाहिए और कक्षा का कोई भी हिस्सा बाहरी दीवार से 7.5 m से अधिक दूर नहीं होना चाहिए, जहाँ से रोशनी और हवा आती हो।

(5) विद्यालय के भवनों में, मनोरंजन के लिए भी एक यथेष्ट आकार का कमरा होगा।

(6) शारीरिक और मानसिक रूप से दिव्यांग छात्रों के विद्यालयों के मामले में, एफ ए आर का अधिक से अधिक 20% हिस्सा कर्मचारियों और छात्रों के रहने के लिए उपयोग किया जा सकता है।

(7) प्रत्येक कक्षा और अनुदेशन एवं शिक्षण के उद्देश्य की दूसरी जगहों पर, फ्लोर एरिया के कम से कम 1/5 हिस्से के बराबर संवातन (वेंटीलेशन) की उचित व्यवस्था होनी चाहिए।

- (8) प्रत्येक सभा भवन और व्यायामशाला (जिम) की कुल ऊँचाई 3.6 m होनी चाहिए और बीम के नीचे कम से कम ऊँचाई 3.0 m होनी चाहिए। हर कक्षा की कुल ऊँचाई 3.0 m होनी चाहिए और बीम के नीचे कम से कम ऊँचाई 2.75 m होनी चाहिए।
- (9) किसी भी शैक्षणिक भवन में, कक्षा या अन्य अनुदेशन एवं शिक्षण के उद्देश्य हेतु बेसमेंट नहीं बनाया जाएगा।
- (10) प्रत्येक शैक्षणिक भवन, जो दो मंज़िल से ज़्यादा ऊँचे हो, उसे पूरी तरह से आग से बचाने वाली सामग्री से बनाया जाएगा।
- (11) शैक्षणिक संस्था में छात्रों की संख्या के अनुसार एक उपयुक्त आकार का खेल का मैदान भी होना चाहिए।
- (12) नियम 17 के अनुसार, पार्किंग की सही व्यवस्था होनी चाहिए। स्कूल के भवनों के मामले में, सामने वाली चारदीवारी को 6 मीटर पीछे हटाकर बनाया जाएगा, ताकि सीमांत क्षेत्र से दूरी (सेटबैक एरिया) में आने-जाने वालों की पार्किंग की जगह बन सके।
- (13) बाहर निकलने की अपेक्षाएं उप-नियम 34 के अनुसार होंगी।
- (14) शैक्षणिक भवन में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए अपेक्षित सभी उपयुक्त सुविधाएँ उप-नियम 36 के अनुसार उपलब्ध कराई जाएँगी।
- (15) भू-दृश्य उप-नियम 37 के अनुसार होगा।
- (16) उप-नियम 54 के अनुसार जल आपूर्ति की अपेक्षाएं की पूर्ति होगी। वर्षा जल संचयन और भू-जल संबंधी नियम उप-नियम 48 के अनुसार होंगे।
- (17) सभी शैक्षणिक भवनों के लिए उप-नियम 56 के अनुसार पर्याप्त संख्या में शौचालय, मूत्रालय और पेयजल की व्यवस्था की जानी चाहिए।

39. सिनेमा, प्रेक्षागृह और प्रदर्शनी/बहुउद्देशीय कक्ष जैसे सभा भवन:-

(1) सभा भवनों के लिए विकास नियंत्रण नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगे:

सारणी:**सभा भवनों के लिए विकास नियंत्रण**

क्र. सं.	श्रेणी	प्लॉट का आकार वर्ग मीटर में	अधिकतम	
			ग्राउंड (न्यूनतम) कवरेज	FSI
1	बहुउद्देशीय कक्ष (बैकेट, प्रदर्शनी और सामुदायिक उद्देश्यों के लिए), संगीत, नृत्य और नाट्य कक्ष	1000	50%	1.5
2	सिनेमा, प्रेक्षागृह	2500	75%	1.5

(2) सिनेमा थिएटरों के लिए, उस विशेष राज्य के सिनेमा अधिनियमों/नियमों के प्रासंगिक प्रावधान, IS:4878 और सिनेमा थिएटरों से संबंधित अन्य प्रासंगिक कोड, साथ ही भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया) के प्रावधान लागू होंगे।

(3) वॉटर क्लोज़ेट और मूत्रालय का उपयोग करने वाली आबादी की गणना के लिए, अधिभोगी भार (occupant load) भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार होगा।

(4) उप-विधि 56 में बताए अनुसार पर्याप्त संख्या में वॉटर-क्लोज़ेट, मूत्रालय और पेयजल की सुविधाएँ उपलब्ध कराई जानी चाहिए।

(5) ऐसे शौचालय आसानी से पहुँचने योग्य स्थान पर होने चाहिए और उन पर ऐसे संकेत-पट्ट (साइन बोर्ड) लगे होने चाहिए, जो उनके उद्देश्य और वे किस लिंग (पुरुष/महिला) के लिए हैं, यह दर्शाते हों।

(6) बहुमंजिला थिएटरों की अनुमति दी जा सकती है, परंतु इस प्रकार से निर्मित प्रत्येक थिएटर इन उप-नियमों के प्रावधानों का अलग से पालन करता हो। हालाँकि, एक ही इमारत में थिएटरों की कुल संख्या दो तक सीमित होगी। ऐसे थिएटर के लिए, दर्शकों की सुविधा हेतु सीढ़ियों, छज्जा (बालकनी) और प्रवेश कक्ष (फ़ोयर) का आकार पर्याप्त होना चाहिए और यह भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता के अग्नि सुरक्षा मानदंडों के अनुरूप होना चाहिए।

(7) बैठने की क्षमता 0.46 वर्ग मीटर प्रति सीट होगी, जिसमें सामान्य मार्ग (पैसेज) शामिल नहीं होगा।

(8) वास्तुशिल्प डिज़ाइन के साथ-साथ गणना और विवरण सहित ध्वनिक डिज़ाइन (acoustic design) सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत किया जाएगा।

(9) योजनाओं (plans) के अतिरिक्त, 1:50 के पैमाने पर बनाए गए वास्तुशिल्प विवरण सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत किए जाएंगे और उनकी स्वीकृति के अधीन होंगे।

(10) यदि भवन का कोई भी हिस्सा (देखभाल करने वाले और उसके परिवार के रहने की जगह को छोड़कर) घरेलू भवन के तौर पर उपयोग किया जाना हो, तो उस हिस्से को घरेलू भवन से जुड़ी सभी अपेक्षाओं को पूरा करना होगा।

(11) सिनेमा थिएटर बनाने के लिए भवन आवेदन पर तभी विचार किया जाएगा, जब आवेदक ने उस समय लागू कानून के अनुसार संबंधित अधिकारियों से अपेक्षित अनुमति प्राप्त कर ली हो। भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया) के अनुसार पर्याप्त पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी।

(12) निकास से जुड़ी अपेक्षाएं उप-नियम 34 के अनुसार होंगी।

(13) सभा भवनों में दिव्यांगों के लिए अपेक्षित सभी उपयुक्त सुविधाएँ उप-नियम 36 के अनुसार उपलब्ध कराई जाएंगी।

(14) भू-दृश्य उप-नियम 37 के अनुसार होगा।

(15) उप-नियम 54 के अनुसार जल आपूर्ति की अपेक्षाओं पूर्ति की जाएंगी। वर्षा जल संचयन और भू-जल से जुड़े नियम उप-नियम 55 के अनुसार होंगे।

(16) उप-नियम 39.1 के अनुसार भूखंड के आकार से जुड़ी अपेक्षाएं, बोर्डों द्वारा सार्वजनिक उपयोग के लिए बनाए गए भवनों पर लागू नहीं होंगी।

40. सामुदायिक भवन:- (1) सभा भवनों के लिए विकास नियंत्रण नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगे।

सारणी:

सामुदायिक भवनों के लिए विकास नियंत्रण

क्र. सं.	श्रेणी	प्लॉट का क्षेत्रफल वर्ग मीटर में न्यूनतम	अधिकतम	
			ग्राउंड कवरेज	FSI
1	मोद-प्रमोद कक्ष (मनोरंजन क्लब)	2000	50%	1.5
2	विज्ञान केंद्र	2000	50%	1.5
3	अंतर्राष्ट्रीय सम्मेलन केंद्र	2000	50%	1.5

4	वृद्धाश्रम, कामकाजी महिलाओं के लिए छात्रावास, शारीरिक और मानसिक रूप से दिव्यांगों के लिए देखभाल केंद्र प्रौढ़ शिक्षा केंद्र और अनाथालय	1000 और उससे अधिक	50%	1.5
5	आध्यात्मिक भवन	150	50%	1.5
6	एल पी जी गोदाम (बुकिंग कार्यालय सहित)	500	50%	1.0

(2) कोई भी मस्जिद, मंदिर, चर्च या अन्य पवित्र या धार्मिक भवन तब तक नहीं बनाया जाएगा:

(क) जब तक कि उसका अग्रभाग उस सड़क के केंद्र से कम से कम 6 मीटर की दूरी पर न हो, जिससे वह सटा हुआ है।

(ख) जब तक कि प्रस्तावित स्थान की उपयुक्तता के संबंध में स्थानीय नागरिक अधिकारियों से परामर्श न कर लिया गया हो।

(3) किसी भी धार्मिक भवन की अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर होगी, जिसमें छत की रेखा पर धार्मिक प्रकृति के सभी ऊर्ध्वाधर उभार शामिल होंगे।

(4) एल पी जी गोदाम आवासीय और मनोरंजन क्षेत्रों से दूर स्थित होगा।

(5) आवासीय क्षेत्रों में दूध के बूथ और सब्जी-सह-दूध के बूथ पर्याप्त संख्या में उपलब्ध कराए जाएँगे। ये मानक डिज़ाइन के होंगे, जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत अनुमोदित किया गया होगा।

(6) उप-नियम 17 के अनुसार पर्याप्त पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी।

(7) विकास संबंधी अपेक्षाएं उप-नियम 34 के अनुसार होंगी।

(8) उप-नियम 36 के अनुसार, सभा भवनों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए अपेक्षित सभी उपयुक्त सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाएँगी।

(9) भू-दृश्य उप-नियम 37 के अनुसार होगा।

(10) उप-नियम 54 के अनुसार जल आपूर्ति संबंधी अपेक्षाओं की पूर्ति की जाएगी। वर्षा जल संचयन और भू-जल संबंधी विनियम उप-नियम 55 के अनुसार होंगे।

41. व्यावसायिक केंद्र:- (1) व्यावसायिक केंद्रों के लिए विकास नियंत्रण नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगे:

सारणी:
व्यावसायिक केंद्रों के लिए विकास नियंत्रण

क्र. सं.	श्रेणी	प्लॉट का न्यूनतम क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	अधिकतम		
			ग्राउंड (न्यूनतम) कवरेज़	FSI	ऊंचाई (मीटर में)
1	बड़ा व्यावसायिक केंद्र	10000	50%	1.5	15
2	स्थानीय शॉपिंग केंद्र	3000	50%	1.5	15
3	सुविधा शॉपिंग केंद्र	1000	50%	1.5	15
4	सेवा बाज़ार	1000	50%	1.5	15

(2) भवन के सामने की तरफ की खाली जगह प्लॉट के क्षेत्रफल के कम से कम 20% होनी चाहिए। बड़े व्यावसायिक केंद्र और स्थानीय शॉपिंग केंद्र के मामले में, यदि कोई प्रांगण बनाया जाता है, तो 10% अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज़ की अनुमति होगी। परंतु ऐसे मामलों में इस अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज़ का 25% फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना जाएगा।

(3) बड़े व्यावसायिक केंद्रों में जो सुविधाएं दी जा सकती हैं, उनमें खुदरा खरीदारी, दवाओं के थोक व्यापारी (स्टॉकिस्ट) और विक्रेता, व्यावसायिक कार्यालय, सिनेमा, सिनेप्लेक्स, होटल, सर्विस अपार्टमेंट, रेस्तरां, बैकेट हॉल, अतिथि गृह, उपचर्या गृह, औषधालय (डिस्पेंसरी), चिकित्सा प्रयोगशाला, चिकित्सालय (क्लिनिक) एवं बहु-विभागीय चिकित्सालय (पॉलीक्लिनिक), अनुशिक्षण संस्थान (कोचिंग सेंटर), प्रशिक्षण संस्थान, पुलिस चौकी, डाकघर, पेट्रोल पंप, मरम्मत सेवाएं, बैंक, ए टी एम और बहु-स्तरीय पार्किंग शामिल हैं।

(4) स्थानीय शॉपिंग केंद्रों में जो सुविधाएं दी जा सकती हैं, उनमें खुदरा खरीदारी, दवाओं के थोक व्यापारी और विक्रेता, व्यावसायिक कार्यालय, चिकित्सा प्रयोगशालाएं, चिकित्सालय (क्लिनिक) एवं बहु-विभागीय चिकित्सालय (पॉलीक्लिनिक), मरम्मत सेवाएं, बैंक और ए टी एम शामिल हैं।

- (5) सुलभ शॉपिंग सेंट्रों में दी जाने वाली सुविधाओं में खुदरा खरीददारी, स्थानीय स्तर की सेवा गतिविधियाँ, मरम्मत की दुकानें, 125 वर्ग मीटर तक के आकार वाले कार्यालय, बैंक, ए टी एम, अनौपचारिक व्यापार और रेस्तरां शामिल होंगे।
- (6) उप-नियम 17 के अनुसार पर्याप्त पार्किंग की सुविधा दी जाएगी।
- (7) बेसमेंट का उपयोग और उसकी अपेक्षाएं उप-नियम के अनुसार होंगी।
- (8) निकास (Exit) संबंधी अपेक्षाएं उप-नियम 34 के अनुसार होंगी।
- (9) उप-नियम 36 के अनुसार, सभा भवनों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए अपेक्षित सभी उपयुक्त सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाएँगी।
- (10) उप-नियम 54 के अनुसार जल आपूर्ति संबंधी अपेक्षाओं की पूर्ति की जाएगी। वर्षा जल संचयन और भू-जल संबंधी विनियम उप-नियम 55 के अनुसार होंगे।
- (11) उप-नियम 56 के अनुसार, भवन के प्रकार के आधार पर पर्याप्त संख्या में शौचालय, मूत्रालय और पेयजल की सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाएगी।

42. स्वास्थ्य संबंधी सुविधाएँ:- (1) स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण (Development Controls) नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगे:

सारणी:

स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण

क्र.सं.	श्रेणी	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अधिकतम	
			ग्राउंड कवरेज	FSI
1	500 से अधिक बिस्तरों वाला अस्पताल	2.5	50%	1.5
2	अस्पताल: 200 - 500 बिस्तर	1.5		
3	अस्पताल: 100 - 200 बिस्तर	0.5		
4	अस्पताल: 100 बिस्तरों तक	0.25		
5	प्रसूति गृह, नर्सिंग होम और बहु-विभागीय चिकित्सालय	0.1	50%	1.5

6	औषधालय	0.08		
7	परिवार कल्याण, बाल रोग, जराचिकित्सा और निदान केंद्र	0.05	50%	1.5
8	पशु चिकित्सालय	0.2		
9	पशु औषधालय	0.09		

(2) सभी स्वास्थ्य संबंधी सुविधा भवनों की ऊँचाई पर प्रतिबंध भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण(AAI) की स्वीकृति, अग्नि सुरक्षा विनियमों और अन्य वैधानिक नियमों के अधीन होगा।

(3) अस्पताल भवन के निर्माण हेतु भूखंड का क्षेत्रफल प्रति बेड 100 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर निर्धारित किया जाएगा।

(4) प्रसूतिगृह, नर्सिंग होम, परिवार कल्याण और अन्य केंद्रों जैसी स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए प्लॉट का क्षेत्रफल, प्रति बेड 60 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर निकाला जाएगा।

(5) सुपर-स्पेशियलिटी चिकित्सा संबंधी सुविधाओं या अस्पतालों के मामले में, जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत प्रमाणित किया गया हो, अस्पताल के भवन बनाने के लिए प्लॉट का क्षेत्रफल, प्रति बेड 125 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर निकाला जाएगा।

(6) 100 या उससे अधिक बेड वाले अस्पतालों में, अधिकतम एफ ए आर का 15% तक हिस्सा, अत्यावश्यक कर्मचारियों के रहने के लिए प्रयोग किया जा सकता है।

(7) 100 या उससे अधिक बेड वाले अस्पतालों में, अधिकतम एफ ए आर का 10% तक हिस्सा, मरीजों के साथ आए रिश्तेदारों (अटेंडेंट्स) के लिए डॉरमेट्री या हॉस्टल की सुविधा के लिए किया जा सकता है।

(8) हर अस्पताल में, एफ ए आर से अलग अधिकतम 300 वर्ग मीटर तक का फ्लोर एरिया, सामुदायिक स्थान, धार्मिक स्थल, शिशुगृह (क्रेच), दवा की दुकान, बैंक काउंटर आदि के लिए प्रयोग करने की अनुमति होगी।

(9) अस्पताल के कचरे के निपटान के लिए उचित व्यवस्था की जाएगी, ताकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित पर्यावरणीय मानकों को पूरा किया जा सके।

(10) उप-नियम 2.5 के अनुसार, पार्किंग की पर्याप्त व्यवस्था की जाएगी।

- (11) बेसमेंट का उपयोग और उसकी अपेक्षाएं, उप-नियम 29 के अनुसार होंगी।
- (12) निकास संबंधी अपेक्षाएं, उप-नियम 34 के अनुसार होंगी।
- (13) सभा भवनों में, उप-नियम 36 के अनुसार, दिव्यांगजनों के लिए अपेक्षित सभी उपयुक्त सुविधाएं उपलब्ध कराई जाएंगी।
- (14) उप-नियम 54 के अनुसार, जल आपूर्ति संबंधी अपेक्षाओं की पूर्ति की जाएगी। वर्षा जल संचयन और भू-जल संबंधी विनियम उप-नियम 55 के अनुसार होंगे।
- (15) उप-नियम 56 के अनुसार, पर्याप्त संख्या में शौचालय, मूत्रालय और पेयजल की सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाएंगी।

43. आवासीय भूखंडों पर सामूहिक आवास:-

- (1) सभी आवासीय समूह आवास योजनाओं को निम्नलिखित मानदंडों का पालन करना होगा:
- (क) भूखंड का न्यूनतम आकार - 3000 वर्ग मीटर।
- (ख) अधिकतम ग्राउंड कवरेज- 50%
- (ग) अधिकतम फ्लोर एरिया का अनुपात - 175.
- (घ) अधिकतम ऊँचाई - उप-नियम संख्या 13.1.4 के अनुसार।
- (2) घनत्व की अधिकतम सीमा, 200 आवासीय इकाइयाँ प्रति हेक्टेयर मानी जाएगी तथा भूमि के सर्वोत्तम उपयोग हेतु आवासीय इकाइयों के आकार में नम्यता रखी जाएगी।
- (3) सामुदायिक अपेक्षाओं की पूर्ति हेतु जैसे सामुदायिक/ मोद-प्रमोद कक्ष (मनोरंजन क्लब), शिशुगृह (क्रेच), पुस्तकालय, पठनकक्ष, वरिष्ठ नागरिक मनोरंजन कक्ष/क्लब तथा कार्यालय—के लिए न्यूनतम 400 वर्ग मीटर या एफ ए आर एफ ए आर का 0.60% (जो भी अधिक हो) के बराबर अतिरिक्त एफ ए आर, एफ ए आर की कुल गणना से मुक्त रखते हुए अनुमन्य होगा।

(4) सामूहिक आवास (ग्रुपहाउसिंग) के लिए भू-खण्ड ऐसे मार्गों पर स्थित होंगे जिनका न्यूनतम मार्गाधिकार (राइट ऑफ वे) 18 मीटर हो।

(5) यदि भवन का निर्माण गैर-आवासीय ऊँचाई के स्टिल्ट क्षेत्र के साथ किया जाता है और उसका प्रस्तावित उपयोग पार्किंग, लैंडस्केपिंग आदि के लिए है, तो स्टिल्ट फ्लोर को एफ ए आर में सम्मिलित नहीं किया जाएगा।

(6) बेसमेंट से संबंधित अपेक्षाएं उपविधि 29 के अनुसार होंगी। इसके अतिरिक्त

(क) बेसमेंट/बेसमेंटों को भवन आवरण रेखा (बिल्डिंग एन वेलप लाइन) तक स्वीकृत किया जाएगा। यदि बेसमेंट क्षेत्र की अपेक्षा भवन आवरण क्षेत्र से अधिक हो, तो भवन आवरण से अधिक का क्षेत्र निम्न बेसमेंट (लोअर बेसमेंट) के रूप में लिया जा सकता है।

(ख) भूमि आवरण (ग्राउंड कवरेज) के बाहर तथा स्टिल्ट के नीचे स्थित बेसमेंट क्षेत्र को भूमि स्तर के समतल (फ्लश) किया जाएगा तथा उसमें यांत्रिक संवातन (वेंटिलेशन) की व्यवस्था की जाएगी। ऐसे मामलों में बेसमेंट की छत स्लैब को फायर टेंडर के भार को वहन करने योग्य डिज़ाइन की जाएगी।

(ग) यदि पार्किंग, सेवाओं आदि के प्रयोजन से स्टिल्ट फ्लोर के नीचे बेसमेंट उपलब्ध कराया जाता है, तो उसे भूमि स्तर के समतल किया जाएगा तथा यांत्रिक संवातन (वेंटिलेशन) की व्यवस्था की जाएगी और उसे एफ ए आर में सम्मिलित नहीं किया जाएगा

(7) पार्किंग के नियम, उप-नियम 17 के अनुसार होंगे।

(8) निकास की अपेक्षाएं, उप-नियम 34 के अनुसार होंगी।

(9) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए अपेक्षित सभी उपयुक्त सुविधाएँ सामूहिक आवास के भवनों में उप-नियम 36 के अनुसार प्रदान की जाएँगी।

(10) भू-दृश्य उप-नियम 37 के अनुसार होगी।

(11) जल आपूर्ति की अपेक्षाएं, उप-नियम 54 के अनुसार पूरी की जाएँगी। वर्षा जल संचयन और भू-जल के विनियम उप-नियम 55 के अनुसार होंगे।

44. औद्योगिक भवन जैसे कारखाने और कार्यशाला:-

(1) औद्योगिक भवनों के लिए विकास नियंत्रण नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगे:

सारणी:**औद्योगिक भवनों के लिए विकास नियंत्रण**

क्र. सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	अधिकतम			स्वीकृत गतिविधियाँ
		ग्राउंड कवरेज़	FSI	ऊँचाई (वर्ग मीटर में)	
1.1	100 तक	40%	1.0	8	प्रशासनिक कार्यालय और बिक्री आउटलेट— भूतल के कुल क्षेत्रफल का 10% तक। आवासीय सुविधा – कुल क्षेत्रफल का 5% (अधिकतम 50 वर्ग मीटर तक), केवल सुरक्षा और निगरानी कर्मचारियों के लिए।
1.2	100 से अधिक	40%	1.0	15	

(2) कारखाना भवनों के निर्माण के लिए कारखाना अधिनियम 1948 में निहित प्रासंगिक प्रावधान लागू होंगे।

(3) उत्पादन कार्य में लगे कर्मचारियों द्वारा उपयोग किए जाने वाले कार्य-कक्षों की न्यूनतम आंतरिक ऊँचाई 4.5 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए; यह ऊँचाई फर्श के स्तर से छत के सबसे निचले बिंदु तक मापी जाएगी। यह उप-नियम उन कमरों पर लागू नहीं होगा जिनका उपयोग केवल भंडारण (स्टोरेज) के लिए किया जाता है।

(4) 50 से कम कर्मचारियों वाले छोटे कारखानों के मामले में, उत्पादन कार्य में लगे कर्मचारियों द्वारा उपयोग किए जाने वाले कार्य-कक्षों की न्यूनतम ऊँचाई 3.66 मीटर से कम नहीं होगी।

(5) उप-नियम 56 के अनुसार, पर्याप्त संख्या में शौचालय (वॉटर-क्लोजेट), मूत्रालय और पेयजल की सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाएगी।

(6) उप-नियम 17 के अनुसार, पर्याप्त पार्किंग की सुविधा उपलब्ध कराई जाएगी।

- (7) उप-नियम 34 में दिए गए निकास (एग्जिट) संबंधी प्रावधानों के अतिरिक्त:
- (क) प्रत्येक कार्य-कक्ष में निकास द्वार की संख्या कम से कम दो होगा।
- (ख) प्रत्येक निकास द्वार 1.2 मीटर चौड़ा और 2.1 मीटर ऊँचाई से कम नहीं होगा ; साथ ही, इन निकास द्वारों की व्यवस्था इस प्रकार होनी चाहिए कि उन्हें भीतर से आसानी से खोला जा सके।
- (ग) कोई भी सीढ़ी, लॉबी या गलियारा 1.2 मीटर चौड़ाई से कम नहीं होगा।
- (8) कारखाने के किसी भी कमरे में कार्यरत प्रत्येक व्यक्ति के लिए हर समय, मशीनरी द्वारा घेरे गए स्थान को छोड़कर, कम से कम 3.5 वर्ग मीटर का फर्श-क्षेत्र (फ्लोर स्पेस) और कम से कम 15 घन मीटर का विश्राम-स्थल (ब्रीदिंग स्पेस) उपलब्ध होगी। इसके अतिरिक्त, "भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता" (नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया) के भाग VIII, अनुभाग 1 - प्रकाश और संवातन (वेंटिलेशन) संबंधी प्रावधानों का पालन किया जाएगा (जिनमें समय-समय पर किए गए संशोधन भी शामिल हैं)।
- (9) औद्योगिक और जैविक अपशिष्ट जल (एफ्लुएंट) का शोधन किया जाएगा , और किसी भी जल-धारा में छोड़े जाने से पहले, उसकी गुणवत्ता सक्षम प्राधिकारी के संतोषजनक स्तर की होनी चाहिए।
- (10) उप-नियम 36 के अनुसार, औद्योगिक भवनों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए अपेक्षित सभी उपयुक्त सुविधाएँ उपलब्ध कराई जानी चाहिए।
- (11) भू-दृश्य (लैंडस्केपिंग) संबंधी व्यवस्था उप-नियम 37 के अनुसार होगा।
- (12) उप-नियम 54 के अनुसार, जल आपूर्ति संबंधी अपेक्षाओं की पूर्ति की जाएगी। वर्षा जल संचयन और भू-जल के लिए विनियम, उप-नियम 55 के अनुसार होंगे।

45. अनाज, तेल और कपड़े जैसी सामग्री के भंडारण के लिए गोदाम:-

- (1) ऐसे भवनों की न्यूनतम नींव ऊँचाई 0.60 मीटर होगा । फर्श अभेद्य सतह वाला होगा।
- (2) गोदाम की छत की ऊँचाई फर्श के स्तर से 4.0 मीटर से अधिक ऊँची नहीं होगा।
- (3) संवातन (वेंटीलेशन) की व्यवस्था भंडारण कक्ष के फर्श के क्षेत्रफल के 1/20वें हिस्से से कम नहीं होगा।

(4) गोदाम की दीवारें अच्छी तरह से बनाई जाएगी ताकि नमी को रोका जा सके।

(5) शौचालय संबंधी अपेक्षाएं:

(क) शौचालय और मूत्रालय की संख्या निर्धारित करने के उद्देश्य से, ऐसे भवनों के कुल फर्श के क्षेत्रफल के 27.87 वर्ग मीटर हिस्से को एक व्यक्ति द्वारा अधिकृत माना जाएगा।

(ख) ऐसे प्रत्येक भवन में, प्रत्येक 50 पुरुषों या उसके किसी भाग के लिए एक शौचालय और प्रत्येक 50 महिलाओं या उसके किसी भाग के लिए एक शौचालय उपलब्ध कराया जाएगा। इसके बाद, प्रत्येक 70 व्यक्तियों के लिए एक शौचालय की दर से व्यवस्था की जाएगी।

(ग) ऐसे प्रत्येक भवन में, प्रत्येक लिंग के प्रत्येक 100 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए एक मूत्रालय उपलब्ध कराया जाएगा।

(घ) शौचालय और मूत्रालय तक पहुंच आसान होनी चाहिए और उन पर एक संकेत-पट्ट (साइन बोर्ड) लगा होगा, जो उनके उद्देश्य और वे किस लिंग के लिए हैं, यह दर्शाता हो।

(ङ) प्रत्येक गोदाम में, सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित पर्याप्त संख्या में अग्निशामक यंत्र, रेत से भरी बाल्टियाँ आदि उपलब्ध होगी।

(च) निकास संबंधी अपेक्षाएं, उप-नियम 34 के अनुसार होंगी।

(7) उप-नियम 54 के अनुसार जल आपूर्ति की अपेक्षाओं की पूर्ति की जाएगी। वर्षा जल संचयन और भू-जल के लिए नियम, उप-नियम 55 के अनुसार होंगे।

46. ईंधन भरण केंद्र (सी एन जी सहित ईंधन भरण केंद्र):-

(1) पेट्रोल और डीजल पंप वाले ईंधन भरण केंद्र के मामले में, सभी नए ईंधन भरण केंद्रों के प्लॉट का न्यूनतम आकार 30x36 मीटर होना चाहिए।

(2) सी एन जी पंप वाले ईंधन भरण केंद्रों के मामले में, प्लॉट का न्यूनतम आकार 75 x 40 मीटर होगा।

(3) अधिकतम ग्राउंड कवरेज 20% होगा और अधिकतम एफ ए आर भू क्षेत्र का अनुपात 40 होगा।

- (4) एफ ए आर भू-क्षेत्र के अनुपात का अधिकतम 10% हिस्सा उन वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए अनुमत होगा, जो ज्वलनशील या खतरनाक न हों; परंतु इसके लिए वे शुल्क चुकाए जाएं, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित किए जाएं।
- (5) मौजूदा ईंधन भरण केंद्रों के मामले में, उप-नियम 46.4 का प्रावधान केवल तभी लागू होगा, जब संबंधित ईंधन भरण केंद्र उप-नियम 46.1, 46.2, 46.6 और 46.7 के प्रावधानों को मान्य करता हो।
- (6) भवन की अधिकतम ऊंचाई 6.0 मीटर होगी।
- (7) यदि कोई प्लॉट उप-नियम 46.1 और 46.2 में निर्धारित आकार से बड़ा है, तो एफ ए आर और ग्राउंड कवरेज उसी तरह लागू होंगे, जैसे कि 33 मीटर x 45 मीटर के अधिकतम प्लॉट आकार के लिए लागू होते हैं। प्लॉट का शेष क्षेत्र आवेदक द्वारा खुले हरित क्षेत्र (ग्रीन स्पेस) के रूप में बनाए रखा जाएगा।
- (8) ये ऐसे सड़कों पर स्थित होंगे, जिनका न्यूनतम 'राइटऑफ़ वे' (सड़क का अधिकार क्षेत्र) 20 मीटर हो।
- (9) सड़क के चौराहों से प्लॉट की न्यूनतम दूरी निम्नलिखित अनुसार होगी:
- (क) छोटी सड़कों के लिए, जिनका मार्ग अधिकार 30 मीटर से कम हो - 50 मीटर।
- (ख) उन सड़कों के लिए, जिनका मार्ग अधिकार 30 मीटर या उससे अधिक हो - 100 मीटर।
- (ग) प्लॉट का अग्रभाग (फ्रंटेज) 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।
- (10) मौजूदा मार्ग अधिकार की सीमा और प्रस्तावित केंद्रों की संपत्ति रेखा के बीच की ज़मीन को हरित परिक्षेत्र के रूप में बनाए रखा जाएगा। इस क्षेत्र में, आउटलेट तक जाने वाली पहुंच सड़कों को छोड़कर, किसी भी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
- (11) ग्राउंड कवरेज के बराबर क्षेत्रफल वाला एक 'छज्जा' (कैनोपी) की अनुमति होगी, और यह छज्जा भवन की अनिवार्य दूरी के भीतर ही स्थित होना चाहिए।
- (12) न्यूनतम , सीमांत क्षेत्र से दूरी (सेटबैक) का विनियमन, सक्षम प्राधिकारी तथा अग्नि एवं विस्फोटक सुरक्षा कार्यालयों द्वारा अनुमोदित मानक रूपरेखा के अनुसार किया जाएगा।
- (13) ईंधन भरण केंद्रों का मानक डिज़ाइन, तेल कंपनियों के उन अनुमोदित मानक डिज़ाइनों के अनुरूप होना चाहिए, जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर स्वीकृति प्रदान की गई हो।

47.0 छात्रावास / अतिथि गृह/ आवास घर / धर्मशाला:-

(1) इस प्रकार के भवनों के लिए निम्नलिखित विकास नियंत्रण लागू होंगे:

(क) प्लॉट का न्यूनतम आकार 500 वर्ग मीटर होगा।

(ख) अधिकतम एफ ए आर ग्राउंड कवरेज 50% होगा।

(ग) फर्श का अधिकतम एफ ए आर क्षेत्रफल, अनुपातिक 150 होगा।

(2) पार्किंग की सुविधा, निर्मित क्षेत्र के हर 100 वर्ग मीटर पर 3 इलेक्ट्रॉनिक समाशोधन सेवा की दर से दी जाएगी।

(3) बाहर निकलने से जुड़ी अपेक्षाएं, उप-नियम 34 के अनुसार होंगी।

(4) दिव्यांगों के लिए अपेक्षित सभी उचित सुविधाएँ, उप-नियम 36 के अनुसार दी जाएँगी।

(5) भू-दृश्य (हरियाली और सजावट) उप-नियम 37 के अनुसार होगी।

(6) उप-नियम 54 के अनुसार जल आपूर्ति से संबंधित अपेक्षाओं की पूर्ति की जाएँगी। वर्षा के पानी को जमा करने और भू-जल से जुड़े नियम, उप-नियम 55 के अनुसार होंगे।

(7) उप-नियम 56 के अनुसार, पर्याप्त संख्या में शौचालय, मूत्रालय और पेयजल की सुविधाएँ दी जानी चाहिए।

(8) भवन के सामने की तरफ़ खाली जगह, भूखंड के कुल क्षेत्रफल का कम से कम 20% होनी चाहिए।

48. संरचनात्मक डिज़ाइन और सुरक्षा विशेषताएँ:- चिनाई, लकड़ी, सादे कंक्रीट, प्रवर्धित, कंक्रीट, पूर्व-तनावित कंक्रीट और संरचनात्मक स्टील से बने नींव के तत्वों का संरचनात्मक डिज़ाइन, भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया), 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 (पांचवां संशोधन)”

(2) IS: 13920 - 1993 “भूकंपीय बलों के अधीन प्रवर्धित कंक्रीट संरचनाओं का नमनीय विवरण- अभ्यास संहिता” नवंबर 1993.

(3) IS: 13828 - 1993 “कम मज़बूती वाली चिनाई वाले भवनों की भूकंप-रोधी क्षमता में सुधार” अगस्त 1993.

(4) IS: 4326-2013 “भवनों का भूकंप-रोधी डिज़ाइन और निर्माण - अभ्यास संहिता (दूसरा संशोधन)”

(5) IS: 13827 - 1993 “मिट्टी के भवनों की भूकंप-रोधी क्षमता में सुधार के लिए दिशानिर्देश” अक्टूबर 1993.

- (6) IS: 13935-2009 “भवनों का भूकंपीय मूल्यांकन, मरम्मत और भूकंपीय सुदृढ़ीकरण - दिशानिर्देश”
- (7) भूस्खलन के खतरों से सुरक्षा के लिए:
- (क) IS: 14458 (भाग 1): 1998 पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारक दीवार (रिटेनिंग वॉल) हेतु दिशानिर्देश: भाग 1 दीवार के प्रकार का चयन।
- (ख) IS: 14458 (भाग 2): 1997 पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारक दीवार हेतु दिशानिर्देश: भाग 1 रिटेनिंग/ब्रेस्ट वॉल का डिज़ाइन।
- (ग) IS: 14458 (भाग 3): 1998 पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारक दीवार हेतु दिशानिर्देश: भाग 3 सूखी पत्थर की दीवारों का निर्माण।
- (घ) IS: 14496 (भाग 2): 1998 पहाड़ी इलाकों में भूस्खलन-खतरा क्षेत्रीयकरण (जोनिंग मैप) तैयार करने हेतु दिशानिर्देश: भाग 2 मैक्रो-ज़ोनिंग
- (8) जब भी किसी भारतीय मानक या भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (नेशनल बिल्डिंग कोड) का संदर्भ दिया जाता है, तो उस मानक में दिए गए नवीनतम प्रावधान का पालन किया जाना चाहिए।

49. सामग्री और निर्माण पद्धतियाँ : - (1) सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता: -

(क) सभी सामग्री और कारीगरी अच्छी गुणवत्ता की होनी चाहिए, जो आम तौर पर जम्मू व कश्मीर (यू टी) के लोक निर्माण विभाग, भारतीय मानक विनिर्देशों तथा 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 होनी 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 में विशेष रूप से निर्धारित नहीं हैं; परंतु ऐसा कोई भी वैकल्पिक तरीका BIS या किसी अन्य वैधानिक निकाय द्वारा अनुमोदित हो।

(ख) ऐसे विकल्पों को 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, अग्नि और जल के प्रतिरोध, स्थायित्व और सुरक्षा के मामले में, उप-नियमों में निर्धारित मानकों के कम से कम बराबर हो।

50. विद्युत सेवाएँ: - विद्युत प्रतिष्ठानों, वातानुकूलित (एयर कंडीशनिंग) प्रतिष्ठानों तथा लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना की योजना, डिज़ाइन और स्थापना का कार्य भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता 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।

51. ऊर्जा संरक्षण के उपाय:-

(1) कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप और इलेक्ट्रिक चोक का उपयोग:

(क) सभी नए भवनों, सरकारी क्षेत्र, सरकारी सहायता प्राप्त क्षेत्र, बोर्डों, निगमों और स्वायत्त निकायों द्वारा निर्मित संस्थानों में, इनकैंडिसेंट लैंप (सामान्य 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 (सी एफ एल), एल ई डी 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 (सी एफ एल), एल ई डी 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 (सोलर वॉटर हीटिंग सिस्टम) 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 कम से कम 100 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 तापन प्रणाली (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 100 लीटर से कम नहीं होनी चाहिए, परंतु इस प्रणाली द्वारा छत के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 30% हिस्सा 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, अतिथि गृह और बैकेट हॉल;

(घ) बड़ी कैटीनें, यानी वे जो एक दिन में 50 से अधिक लोगों को भोजन परोसती हैं;

(ङ) 1000 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित कार्यालय भवन;

(च) 250 वर्ग मीटर या उससे ज़्यादा प्लॉट क्षेत्र पर स्थित आवासीय भवन;

(छ) आवासीय विद्यालय और महाविद्यालय

(5) नई भवनों पर ऑफ़-ग्रिड रूफ-टॉप सोलर पावर प्लांट:- 250 वर्ग मीटर या उससे ज़्यादा आकार के प्लॉट पर स्थित सभी भवन, जिनका निर्माण नए सिरे 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।

52. भवन की बिजली से सुरक्षा:- किसी भवन के लिए बिजली से सुरक्षा की व्यवस्था 'भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता' के भाग III के प्रावधानों के आधार पर की जाएगी।

53. प्लंबिंग सेवाएं:- जल आपूर्ति, जल निकासी और स्वच्छता और गैस आपूर्ति प्रणालियों की योजना, डिज़ाइन, निर्माण और स्थापना 'भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता' के भाग IX (प्लंबिंग सेवाएं), अनुभाग -1 (जल आपूर्ति) अनुभाग -2 (जल निकासी और स्वच्छता) तथा अनुभाग -3 (गैस आपूर्ति) के अनुसार होगी।

54. भवन में पानी की सप्लाई की आवश्यकताएं:- (1) जल आपूर्ति की कुल आवश्यकताएं भवन में रहने वालों की संख्या के आधार पर निम्न प्रकार से गिनी जाएंगी, और जैसा कि समय-समय पर भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता में संशोधन हो।

(क) आवासीय भवन: हर घर में पाँच लोग।

(ख) दूसरे भवन: भवन के हिस्से और फ्लोर एरिया के आधार पर लोगों की संख्या।

(2) जल भंडारण: भवन का उपयोग करने वाले लोगों की रोज़मर्रा की ज़रूरतों को पूरा करने के लिए, जल भंडारण का कम से कम इतना इंतज़ाम इस तरह से किया जाना चाहिए;

प्लंबिंग के लिए कम से कम भंडारण की क्षमता

क्रम सं	उपयोग का प्रकार	स्टोरेज की क्षमता (लीटर /प्रति दिन)
1	साझा सुविधाओं वाले भवनों के लिए	180 प्रति वॉटर शौचालय सीट
2	साझा सुविधाओं वाले भवनों के अलावा अन्य आवासीय भवनों के लिए	पहली शौचालय सीट के लिए 270 और प्रति अतिरिक्त सीट के लिए 180
3	कारखानों और कर्मशाला के लिए	900 प्रति शौचालय सीट और 180 प्रति मूत्रालय
4	चलचित्र, सार्वजनिक सभागार के लिए	900 प्रति शौचालय सीट और 180 प्रति मूत्रालय

घर में पानी के भंडारण की कम से कम क्षमता

क्रम सं	फ्लोरों की संख्या	स्टोरेज की क्षमता
	उन जगहों के लिए जिन्हें रहने के लिए उपयोग किया जाता है और जहां आम सुविधाएं हैं।	
1	फ्लोर 1	कुछ नहीं, परंतु नीचे पानी ले जाने वाली कोई पाइप न लगी हो।
2	फ्लोर 2 और उससे ऊपर	500 लीटर प्रति आवास

		फ्लैट या ब्लॉक के रूप में उपयोग किए जाने वाले स्थान के लिए।
3	फ्लोर 1	कुछ नहीं, परंतु नीचे पानी ले जाने वाली कोई पाइप न लगी हो।
4	फ्लोर 2 और उससे ऊपर	500 लीटर प्रति आवास

55.0 वर्षा जल संचयन और भूजल विनियम:-

(क) 250 वर्ग मीटर और उससे बड़े भूखंडों पर बने सभी भवनों में, वर्षा जल सहित जल अपवाह (वॉटर रन ऑफ) के भंडारण के माध्यम से जल संचयन अनिवार्य होगा।

(ख) सभी आवासीय/शैक्षिक/संस्थागत/होटल/औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के लिए छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली अपनाना अनिवार्य है, जिनका भूखंड आकार 250 वर्ग मीटर या उससे अधिक है।

(ग) प्रस्तुत किए गए नक्शों में तूफानी जल निकासी (स्टॉर्म वाटर ड्रेनेज) की प्रणाली के साथ-साथ सतही जलाशयों या पुनर्भरण कुओं (रिचार्ज वेल) 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।

(घ) भूजल निष्कर्षण संरचनाओं की ड्रिलिंग, सफाई, निर्माण या जीर्णोद्धार से संबंधित किसी भी कार्य जिसमें पंपों की स्थापना भी शामिल है, छावनी बोर्ड की पूर्व अनुमति के बिना नहीं किया जा सकता है।

(ङ) ड्रिलिंग ठेकेदारों या एजेंसियों/भूखंड पर रहने वालों के लिए ड्रिलिंग, सफाई, बोरिंग और पंपों की स्थापना से संबंधित कार्यों के लिए पूर्व अनुमति लेना अनिवार्य है।

(च) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि बिना पूर्व अनुमोदन के कोई भी खनन/प्रवेदन गतिविधि न की जाए; तथा प्राधिकरण उल्लंघनकर्ताओं के खिलाफ प्रवेदनरिग को जब्त करने, नलकूपको सील करने और चालू ट्यूबवेल की बिजली आपूर्ति काटने जैसी कार्रवाई करने के लिए अधिकृत है।

56. सैनिटरी फिटिंग्स की अपेक्षाएं:-

(1) जल के इष्टतम उपयोग को सुनिश्चित करने के लिए, उन सभी नए भवन स्वीकृतियों के मामले में निम्नलिखित उपाय अपनाए जाएंगे जहां भूखंड का आकार 250 वर्ग मीटर से अधिक है, यह निर्णय सक्षम प्राधिकारी द्वारा मामले-दर-मामले आधार पर लिया जाएगा:

(क) शौचालयों में सामान्य 10 लीटर क्षमता वाले सिस्टर्न के बजाय कम क्षमता वाले 'डुअल फ्लश' सिस्टर्न का उपयोग।

(ख) सभी सार्वजनिक भवनों में बिना पानी वाले मूत्रालय का उपयोग।

(ग) उन भवनों/परिसरों में शौचालय फ्लश करने के लिए पुनर्चक्रित (रिसाइकिल) पानी के स्टोरेज और उपयोग की व्यवस्था, जहां भवन/परिसर से न्यूनतम जल निकासी 1000 लीटर या उससे अधिक है।

(2) विभिन्न प्रकार के उपयोग वाले सैनिटरी फिटिंग्स और स्थापनाएं, समय-समय पर संशोधित 'राष्ट्रीय भवन संहिता' के अनुसार होंगी।

अध्याय 7

व्यावृत्ति, शास्तियाँ, निरसन और निर्वचन

- 57. व्यावृत्ति खंड:** - बोर्ड द्वारा अनुमोदित मौजूदा भवन वैध बने रहेंगे और इन उप-विधियों के लागू होने की तिथि से पहले बोर्ड द्वारा अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार निर्मित भवन भी वैध माने जाएंगे।
- 58. दंड:** - कोई भी व्यक्ति जो इन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है, उसे अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार दंडित किया जाएगा।
- 59. 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 अन्य वैधानिक नियमों के प्रावधानों के अनुरूप और उनके दायरे में होंगे। जहाँ कहीं भी कोई विसंगति या अस्पष्टता उत्पन्न होती है, वहाँ अधिनियम लागू होगा और वही मान्य होगा। अधिनियम के प्रावधान इन उप-विधियों में अंतर्निहित हैं और उप-विधियों को समझने और लागू करने के लिए उन्हें उप-विधियों का ही हिस्सा माना जाएगा। इसी प्रकार, पट्टे(lease) की शर्तें, पुराने अनुदान की शर्तें और मौजूदा नीतियों या इस संबंध में समय-समय पर जारी की गई किसी भी अन्य नीति के अनुसार ऐसी अन्य शर्तें ही मान्य होंगी; और अब प्रख्यापित की गई 'भवन उप-विधियाँ' भी इन्हीं नीतियों के अर्थ के 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।

[फा. सं. 4/1/4470/CB/BB/329]

इरफान, मुख्य कार्यकारी अधिकारी

प्ररूप कः प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा संबंधी प्रमाण पत्र
(संरचनात्मक अभियंता और आवेदक द्वारा जमा किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
बादामीबाग छावनी बोर्ड

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि बादामीबाग छावनी के रोड/गली _____ सर्वे/छावनी संख्या _____ पर स्थित ब्लॉक संख्या _____ में प्लॉट संख्या _____ पर/में भवन संख्या _____ का निर्माण/पुनर्निर्माण या उसमें जोड़/बदलाव का कार्य मेरे द्वारा तैयार किया गया है। मैं प्रमाणित करता हूँ कि अनुमोदन हेतु प्रस्तुत भवन योजनाएं, उप-विधियों (Byelaws) की सुरक्षा अपेक्षाओं का पालन करते हैं।

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

मैं आगे यह भी प्रमाणित करता हूँ कि किए गए जोड़/बदलाव (additions/alterations) संरचनात्मक स्थिरता की आवश्यकताओं को पूरा करते हैं, और दीवारों, खंभों, बीम, छत, फुटिंग आदि से जुड़े येसे सभी बदलाव और मरम्मत कार्य, उप नियमों के उन प्रभावधनों के अंतर्गत आते हैं जिनका परन करना अनिवार्य है।

अभियंता के हस्ताक्षर _____

सुस्पष्ट अक्षरों में नाम _____

पता _____

अभियंता के हस्ताक्षर _____

सुस्पष्ट अक्षरों में नाम _____

पता _____

दिनांक _____

प्ररूप ख: पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
बादामीबाग छावनी बोर्ड

महोदय,

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि भवन संख्या _____ सर्वेक्षण _____ प्लॉट संख्या _____ ब्लॉक संख्या _____ पर / में सड़क / गली _____ सर्वे / छावनी संख्या पर स्थित) में निर्माण / पुनर्निर्माण या जोड़ / बदलाव का कार्य मेरे पर्यवेक्षण में किया जाएगा और 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 निष्पादन (execution) के लिए 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: _____

स्थान: _____

प्ररूप ग: बेसमेंट के लिए क्षतिपूर्ति बंधपत्र (Indemnity Bond)

(आवेदक द्वारा जमा किया जाना है)

रु. 10/- के गैर-न्यायिक ई-स्टाम्प पेपर पर जमा किया जाना है, जो शपथ आयुक्त/प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट द्वारा सम्यक रूप से सत्यापित हो।

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

और जबकि आवेदकों ने बेसमेंट का नक्शा प्रस्तुत किया है और सक्षम प्राधिकारी के समक्ष यह अभ्यावेदन दिया है कि यदि उक्त तहखाने के निर्माण के लिए स्वीकृति प्रदान की जाती है, तो आवेदक उक्त तहखाने की नींव की खुदाई के समय या बेसमेंट के निर्माण के दौरान या उसके बाद भी होने वाली किसी भी क्षति या नुकसान के लिए सक्षम प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति देंगे।

और चूंकि 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 या आवेदकों को ऐसी कोई रकम भुगतान करने की आवश्यकता पड़े। आवेदक इसके द्वारा सहमति 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 देता है और सहमति व्यक्त करता है कि वे सक्षम प्राधिकारी की किसी भी ऐसी रकम के लिए क्षतिपूर्ति करेगा 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 देता है, जो प्राधिकारी को किसी भी न्यायालय में ऐसे किसी मामले की पैरवी (बचात) 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 आवेदकों 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) _____

प्रत्यक्षदर्शी (गवाह):

(1) _____

(2) _____

प्ररूप घ: कार्य आरम्भ करने की सूचना

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
बादामीबाग छावनी बोर्ड

महोदय,

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

आवेदक के हस्ताक्षर _____

आवेदक का नाम _____
(सुस्पष्ट अक्षरों में)

आवेदक का पता _____

दिनांक _____

प्ररूप ड: भवन निर्माण पूरा होने की सूचना

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
बादामीबाग छावनी बोर्ड

महोदय,

1. हम इसके द्वारा प्रमाणित करते हैं कि _____ (पता) पर भवन का निर्माण/पुनर्निर्माण, या भवन में किसी भी प्रकार का जोड़/बदलाव, अधोहस्ताक्षरी के पर्यवेक्षण में किया गया है और यह पत्र _____ दिनांक _____ के माध्यम से स्वीकृत योजना के पूर्णतः अनुरूप है। भवन उप-विधियों 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 विशिष्टताओं (specifications) के पूर्णतः अनुरूप है। जल निकासी/स्वच्छता/जल आपूर्ति संबंधी कार्य भवन उप-विधियों और स्वीकृत योजना के अनुसार ही निष्पादित किए गए हैं। कार्य के दौरान भवन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान, अथवा उनके अंतर्गत निर्धारित शर्तों या जारी किए गए 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 रूपरेखा 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. निर्माण पूर्ण होने के उपरांत तैयार किए गए रेखाचित्रों (completion drawings) में किया गया कोई भी बाद का बदलाव आवेदक (कों) की पूर्ण 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

सेवा में,

महोदय,

_____ दिनांकित आपके पूर्णता नोटिस के संदर्भ में, मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि _____ (पता) पर नीचे दिए गए वितरण 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
बादामीबाग छावनी बोर्ड

MINISTRY OF DEFENCE**NOTIFICATION**

New Delhi, the 3rd July, 2026

S.R.O. 16(E).—The following draft of the Badamibagh 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 SRO 93 dated 5th March, 1965, 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 before the expiry of a period of thirty days from the date on which copies of the Gazette of India containing the Bye-Laws are made available to the Public; and the said draft Bye-Laws is also available at the office of the Cantonment Board, Badamibagh and on the website badamibagh.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, Badamibagh or at e-mail address: ceobada-stats@nic.in.

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

CHAPTER I

GENERAL

1. **SHORT TITLE, EXTENT AND COMMENCEMENT :-** (1) These Bye-Laws shall be called the Badamibagh Cantonment Building Bye-laws, 2026.
(2) These Bye-Laws shall apply within the limits of Badamibagh Cantonment.
(3) These shall come into force on the date of final publication in the Official Gazette by the Central Government.
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) “**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;
 - (3) “**Advertising Sign**” means any surface or structure with characters, letters or illustrations applied thereto and displayed outdoor in any manner whatsoever for purposes of advertising or to give information regarding or to attract the public to any place for public performance, article or merchandise whatsoever, or is attached to, or forms a part of building, or is connected with any building or is fixed to a tree or to the ground or to any pole, screen, fence or hoarding or displayed in space, or in or over any water body;
 - (4) “**Access**” means a clear approach to a plot or 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) “**Amenity Space**” means a statutory space kept in any layout to be used for any of the amenity such as open spaces, parks recreational grounds, playgrounds, sports complex, gardens convenience shopping, parking lots, primary and secondary schools, nursery, health club, dispensary, Nursing home, hospital, sub post-office, police station, electric substation, ATM of banks, electronic cyber library, open market, garbage bin, assisted living and hospice together, senior citizen housing and orphanage together, project affected person' housing, auditorium, conventional Centre, water supply, electricity supply and includes other utilities, services and conveniences;
 - (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 who has legally valid occupancy rights on lease 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) **“Architectural Projection”** means a chajja, cornice etc. which is a protrusion from the building facade or line of the building only for aesthetic purpose and not used for any habitable purpose;
- (14) **“Atrium”** means a sky lighted and naturally/mechanically ventilated area in a building with no intermediate floors and used as circulation space or entrance foyer;
- (15) **“Addition to a Building”** means addition to the cubic contents of a building;
- (16) **“Alteration to 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;
- (17) **“Balcony”** means a horizontal projection including a handrail, balustrade or 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;
- (18) **“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;
- (19) **“Basement”** means the lowest storey of the building below or partly below ground level or adjoining ground level;
- (20) **“Board”** shall mean Cantonment Board constituted under Cantonment Act, 2006 as amended time to time;

- (21) **“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 or temporary shelter;
- (22) **“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 features 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;
- (23) **“Building Line”** means the line up to which the plinth of a building adjoining on a street or an extension of a street or on a future street may lawfully extend and includes the line prescribed, if any, in any scheme;
- (24) **“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;
- (25) **“Barsati”** means a shed or covered space, which is not enclosed on all sides, used for shelter on the roof or a building;
- (26) **“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;
- (27) **“Butchery”** means a slaughterhouse where animals (sheep and goats) are slaughtered under the supervision of competent Authority;
- (28) **“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 tent, generally without a floor.
- (29) **“Cabin”** means a non-residential enclosure constructed of non-load bearing, non-masonry partitions;
- (30) **“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;
- (31) **“Competent Authority”** means the authority to sanction the building plan as prescribed under the Act;
- (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) **“Ceiling Height”** means vertical distance between the finished floor and the ceiling;
- (34) **“Central Government”** for the purposes of these Bye-Laws means the Government of the Union in the Ministry of Defense;
- (35) **“Chimney”** means an upright shaft containing and encasing one or more flues;
- (36) **“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;
- (37) **“Corner Plot or Site”** means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;
- (38) **“Combustible Material”** means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (39) **“Courtyard”** means a space open to the sky enclosed or partially enclosed, by walls or by railing and shall be at ground floor level;
- (40) **“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 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 4.2 sq meter for one toilet cum bathroom unit in each floor;
- (41) **“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;
- (42) **“Drain”** means a line of pipes includes 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.
- (43) **“Drainage”** means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose;
- (44) **“Dwelling Unit/Tenement”** An independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitation needs;
- (45) **“Demolished”** means total dismantling of an existing building;

- (46) **“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, as amended time to time;
- (47) **“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;
- (48) **“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 free spaces;
- (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;
- (49) **“Enclosed Staircase”** means a staircase separated by “fire-resistant” walls and doors from the rest of the buildings;
- (50) **“External Wall”** means an outer wall of the 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;
- (51) **“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;
- (52) **“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.

$$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area of all floors} \times 100}{\text{Plot Area}}$$
- (53) **“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.

$$\text{FSI} = \frac{\text{Total covered area of all floors}}{\text{Plot Area}}$$
- (54) **“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;

- (55) **“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 a large area;
- (56) **“Foundation”** means that part of the structure which is below the lower most floor and which provides support for the super structure and which transmits loads of the super structure to the ground;
- (57) **“Frontage”** means the measurement of the side of any site abutting the road;
- (58) **“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;
- (59) **“Ground Coverage”** means the quotient obtained in terms of percentage by dividing the plinth areas of Ground Floor by plot area i.e.

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

- (60) **“Gallery”** means an intermediate floor or platform projecting from a wall of an auditorium or hall providing extra floor, additional seating accommodation etc;
- (61) **“Garage Private”** means a building designed or used for the parking of a motor car or other vehicles;
- (62) **“Ground Level”** means the finishing surface after formation cutting of the site from where erection of the building starts;
- (63) **“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, schools, community hall or other amenities for common use.
- (64) **“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;
- (65) **“Height of a Room”** means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling/slab surface;
- (66) **“Internal Wall”** means all partition walls in the interior of the building excluding walls which abut exterior or interior open spaces; internal walls when made of bricks shall be

a minimum of 115 mm brick work in suitable mortar; other non-load bearing partitions shall be of suitable thickness;

- (67) **“Loft”** means an intermediate floor in between two main floors but not more than 1.5 m in height which may be adopted or constructed for storage purpose;
- (68) **“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;
- (69) **“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;
- (70) **“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;
- (71) **“Mumty”** means a structure while 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;
- (72) **“Materials Alteration”** means a change of use in building materials in any existing building;
- (73) **“Non-Combustible”** means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (74) **“Occupancy”** means the function or use of the building;
- (75) **“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;
- (76) **“Parapet”** means a low wall built along the edge of a roof or a floor not more than 0.90 meters height;
- (77) **“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;
- (78) **“Partition”** means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height;
- (79) **“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, or for lectures, events, exhibitions, sports, play, relaxation and work etc.,

- (80) **“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;
- (81) **“Plinth”** means the portion of a structure between the surface of the surrounding ground and surface of the floor, immediately above the ground;
- (82) **“Porch or Portico”** means covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building;
- (83) **“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;
- (84) **“Residential Building”** means a building used or constructed or adapted to be used wholly for human habitation;
- (85) **“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;
- (86) **“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 Alteration of

- (i) an internal partition wall which does not involve sub-division of property, or
- (ii) a parapet wall or a cornice or chajja within the boundaries of the permissible setbacks & ground coverage area of the site. Provided that the total area of the parapet wall shall not be more than 0.90 meters and width of the cornice or chajja shall not be more than 0.45 meters;

(b) repairing of a staircase;

(c) white washing or painting;

(d) re-flooring of the surface of an existing floor;

(e) minor repairs and re-casting of an existing damaged roof without changing the characteristics and dimensions of such roof;

(f) erection of a false ceiling in any floor for air-conditioning, lightning 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.;
- (87) **“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;
- (88) **“Street”** includes anyway, 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 road way or foot-way over any bridge or cause way;
- (89) **“Set Back Line”** means a line usually parallel with the center 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;
- (90) **“Site of Plot”** means a parcel/ piece of land enclosed by definite boundaries;
- (91) **“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;
- (92) **“Store or Shop”** shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside;
- (93) **“Structural Engineer”** means a 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) with experience in structural engineering practice which includes structural design and field work;
- (94) **“Sanctioned Plan”** means the set of plans and specifications 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;
- (95) **“Sun Shade”** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on an external wall to provide protection from sun and rain;
- (96) **“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;

- (97) **“To Abut”** mean to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc;
- (98) **“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 pulled down, burnt or destroyed, damaged by storm, rains, fire, earthquake or any other natural calamity to the same 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/ storeys;
- (99) **“Total Floor Area”** means the area of all floors of building including habitable, basement and mezzanine floor;
- (100) **“Travel distance”** means the distance an occupant has to travel to reach the exit;
- (101) **“Verandah”** means a covered area with at least one side open to the outside;
- (102) **“Water Closet”** means a privy with arrangements for flushing the pan with water but does not include bathroom;
- (103) **Water Course** - means a natural channel meant for carrying storm water and includes an artificial one formed by training or diversion of a natural channel;
- (i) "Major Water Course" means a river;
 - (ii) "Minor Water Course" means a nallah;
- (104) **“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;
- (105) **“Workshop”** means a room or a group of rooms or buildings in which goods are manufactured or repaired;
- (106) **“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 for any similar purpose, but does not include a storeroom attached to and used for the proper functioning of a shop;
- (107) **“Washing Platform”** means an authorized platform for washing and also for servicing of scooters/cars etc.;
- (108) Words and expressions used and not defined in these bye laws but defined in the Act shall have the same meanings 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 online, duly enclosing all the requisite documents and plans, in e-Chhawani Portal through Cantonment Board registered architect/ architects:

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

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.

- (2) Only persons 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 old grant land involved, the board shall have the right to refuse or reject applications for erection, re-erection or addition/alteration till the breach of lease or old grant conditions is regularized or condoned.
- (3) On scrutiny of the documents and plans submitted, the applicant receives the development charges communication (or the charges levied by the Board by whatever name there are known) for payment to Cantonment Board.
- (4) On deposition of development charges (or the charges levied by the Board by whatever name there are known), the sanction is conveyed within the prescribed timelines.

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 and receipt of such payment attached with application form. The schedule of fee is as follows:

- (a) Building application fee for all building types shall be notified by the Competent Authority from time to time;
- (b) The revalidation fee applicable after the expiry of the validity period of original sanctioned plan shall be notified by the Competent Authority from time to time;

- (c) The revision fee applicable shall be notified by the Competent Authority from time to time;
- (d) The building use change permit fee applicable shall be notified by the Competent Authority from time to time;
- (2) **Development Charges:-** The development charges, labour cess and other fees, as determined by the Board, are to be paid by the applicant 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 200 sqmt if the applicant opts for Rooftop Solar Installation and / or Rain Water Harvesting, he/ she shall be eligible for refund of development charges after the completion of said Rooftop Solar Installation and / or Rain Water Harvesting facility subject to submission of photographs to this effect. The quantum of incentive for different categories of buildings shall be decided by the Board by resolution.

(The properties that have solar panels and rain water harvesting facilities may be incentivized by giving rebate on application fee.)

(Rain water harvesting may be made mandatory for the large sized plots only.)
- (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 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) Self Declaration;
 - (v) **Key Plan (Location Plan)** – A key plan drawn to a scale of not less than 1:10000 shall be submitted along with the application for a building sanction showing the boundary locations of the site with respect of neighborhood landmarks;
 - (vi) **Site Plan** – The site plan sent with the application for sanction shall be drawn to a scale of 1:200 and shall show:
 - (a) The boundaries of the site and in case where the site has been partitioned, the boundaries of the portion owned by the applicant and also of the portions owned by other owners of that compact plot;

- (b) The direction of the North point relative to the plan of the buildings;
 - (c) Space to be left around the building to secure free circulation of air, admission of light and access for scavenging purpose etc;
 - (d) Plot area, plinth area, floor area ratio;
 - (e) All existing buildings or structures on, over or under the site or projecting beyond it;
 - (f) All surrounding buildings in outline within a distance of 12 meters from the boundaries of the site;
 - (g) The name of the street in which the building is proposed to be situated, if any;
 - (h) The position of access from the street to the building and the width of the street (if any) in front and of the street (if any) at the side or rear of the building;
 - (i) Any existing physical feature, such as wells, drains, trees etc;
 - (j) Parking plans indicating the parking spaces for all buildings;
 - (k) Scheme of tree planting proposed;
 - (l) The Rainwater harvesting scheme complete with all details of drainage scheme and rainwater harvesting pits;
 - (m) Holding number or plot no. of the property on which the building is intended to be erected is to be indicated on the drawing;
 - (n) Such other particulars as may be prescribed from time to time by the Competent Authority;
- (vii) **NOC of Concerned Authority** - NOC from concerned authorities under Works of Defence Act (WODA), 1903 in case the location/ proposed construction falls within the notified area under WODA shall be attached along with the building application.
- (viii) **Architectural Drawings of the Building:-** (1) All drawings of the building viz. plans, elevations and sections accompanying the notice shall be drawn to a scale of 1:50 for plots measuring up to 250 square meters; for plots over 250 square meters they shall be drawn at 1:100. The drawings shall include:
- (a) Floor plans of all floors together with the covered area on each floor;

- (b) Sizes of rooms, thickness of walls, size of columns and the position and width of stair cases, ramps and other exit ways, lift wells, lift machine room and lift pit details;
 - (c) Exact location of essential services, e.g. water closet, urinals, sink, baths, bath-tubs, showers and the like;
 - (d) Sections showing clearly, the sizes of footings, thickness of basement walls, if any, and all intermediate floor and roof slabs, wall thicknesses, sizes and spacing of framing members, ceiling heights and parapet-heights along with details of their materials. The section should indicate the drainage and the slope of the roof and at least one section should be taken through the staircase and toilet respectively;
 - (e) All street/side elevations;
 - (f) Dimensions of the projects like *chajjas*, cup-boards, balconies and canopies;
 - (g) Terrace plan indicating the drainage and slope of roof; details indicating the drainage system;
 - (h) Indication of the “North point”;
 - (i) Plans and sections of water supply, sewerage disposal system, electric lines, services, transformers and public utilities if any;
 - (j) Set back line;
 - (k) Labeling of individual spaces in the plans and sections to show the use or occupancy of all parts of the buildings;
 - (l) Landscape plan including details of parking spaces provided;
 - (m) Indication of sizes of all doors, windows, ventilators and other openings including their ceiling and lintel levels in a proper schedule form; and
 - (n) Space used for storing construction materials during the time of construction;
 - (o) Details of served privies (if any);
 - (p) The existing ground level of the plot and proposed ground level in relation to abutting road level to be clearly mentioned in drawing;
- (2) The owner shall file an undertaking stating that the applicant shall undertake to surrender land required for road widening, free of cost, if applicable and he will not violate any rules, building byelaws, and that in case of violations the Competent Authority shall be at liberty to summarily remove such deviations without prior notice and at the owners cost.

- (3) For multi-storied buildings an undertaking stating that debris or construction materials will not be stacked in public places leading to public nuisance. If the Competent Authority finds that the applicant caused nuisance to public while executing construction necessary fine be compelled as per provisions in the byelaw.
- (4) Such other particulars as may be required to explain the proposal clearly and as prescribed by the Competent Authority.
- (5) **Service Drawings:** Plan, elevations and sections of water supply, sewerage disposal system and details of building services, where required by the Competent Authority shall be made available on a scale of 1:100.
- (6) **Structural Drawings and Design:** (a) Detailed documentation of structural design in keeping with Bye-law 3.11 including structure plans, framing plans, structural details including reinforcement and calculations duly verified by Competent Structural Engineer.
- (b) The requirement at 6.1.6 (a) shall be applicable for plots of 500 square meters and above only. For plots of less than 500 square meters submission of Form C shall be considered sufficient.
- (7) **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 1.1: 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

- (8) **Dimensions:** All dimensions shall be indicated in metric units.
- (9) **Size of Drawing Sheets:** The size of drawing sheets shall only be as specified below:

Table 1.2: Size of Drawing Sheets

S N	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

- (10) **Signing the Plans:** All the plans and drawings shall be duly signed by the owner and the person preparing the plan, who shall be registered with the Competent Authority.
- (11) Along with all drawings mentioned herein above, the following documents shall be submitted at the time of application for building sanction:
- (a) Application Form for Building Sanction as per said format through e-chhawani portal;
 - (b) Specifications of the Proposed Structure including a detail calculation sheet for FSI/FAR;
 - (c) For commercial buildings, Certificate Regarding Safety from Natural Hazard and Structural Safety as per Form A signed by Structural Engineer and the Applicant;
 - (d) Form B for Supervision signed by Architect / Civil Engineer / Structural Engineer;
 - (e) Indemnity Bond as per Form C in case of proposal for the construction of a basement;
 - (f) Clearance Certificate, if applicable, for Tax Arrears issued by the Tax / Revenue Department of the Board;
 - (g) In case of requirement of statutory clearance for certain occupancies requiring clearance from the authorities like, Civil Aviation, Railways, Directorate of Industries, State Govt., Pollution Control Board, Directorate of Boiler and smoke nuisance etc, the relevant clearance from the authority shall also accompany the Building application;
 - (h) **Ownership Document-** The applicant shall submit proof of ownership of the land, on which construction is proposed. In case, the land in question is in his possession as lessee or donee, the lease deed or gift deed has to be accompanied with the application for grant of permission. The documents submitted should be duly authenticated and verified by Revenue Authority;
 - (i) Any other statement as may be required by the Competent Authority;

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) 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 would contravene the provisions of the Act or these building bye-laws;
 - (ii) the notice for sanction does not contain the particulars or is not prepared in the manner required under the provisions of the Act or these building bye-laws;
 - (iii) any information or documents required by the Board under the Act or these building 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) the building would be an encroachment on Government/defense land or land vested in the Board;
 - (vi) 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) 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 from the Government, if the right to build on such land is in dispute between the person applying for sanction and the Govt;
 - (x) That the minimum size of the plot for residential purpose is not less than 50 sq. meter;
 - (xi) That it is mandatory to provide Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting if the size of the plot exceeds 200 sqmt.;
 - (xii) NOC from concerned authorities under Works of Defence Act (WODA), 1903 in case the location/ proposed construction falls within the notified area under WODA shall be attached along with the building application;
- (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 online 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 online, the applicant may modify the plan, comply with the objections raised and resubmit online, for consideration of the competent authority.
9. **REVOCATION OF BUILDING SANCTION 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-laws, no compensation / damages shall be payable by the Competent Authority.
 - (3) An order of revocation of a building sanction shall be issued in writing as per the format prepared by the competent authority. 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** through e-Chhawani Portal, 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** through e-Chhawani Portal, 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, because the work to be inspected 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 thereunder 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 Byelaws wherein such constructions are without sanction or in violation of approved plan including deviation, the applicants may apply to 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) **ZONE-I:-** The Zone comprises of all lands except MoD owned lands and buildings.
- (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 FSI/FAR:-** The permissible FSI/ FAR for residential plots depending on the plot size, shall be as per table below:

Table: Permissible Ground Coverage, FSI and Dwelling Units per plot

S. No.	Area of plot (in square meters)	Maximum ground coverage as %	FSI	Dwelling units per plot
1	Up to 100	65	2.0	2
2	Above 100	65	2.0	@ not more than 1 unit for 100m ²

- (c) **TENEMENT DENSITY:-** No independent dwelling unit of less than 50 sq.mt can be constructed if the plot size is more than 500 sqmt.
- (d) **BUILDING HEIGHT:-** Minimum height of floors in buildings falling in this zone shall be 2.75 meters 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 buildings in all plot categories shall not be more than 15 meters from ground level including height of the stilt floor.
- (e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREY PERMISSIBLE:-** The maximum number of storey's permissible in all plot categories 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 set back or within the boundary wall of the plot.
- (d) In the case of school buildings, the front boundary wall shall be recessed by 05 meters 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, rain water harvesting pits, septic tank and soak pit or in case this space is 05 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: Minimum Building Setback

S.No.	Building Type	Minimum setback (in meters)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	Residential in a plot with plot size (in square meter)				
	Up to 100	2.0	1.0	0	0
	Above 100 up to 150	3.0	1.75	0	0
	Above 150 up to 200	3.0	2.0	1.5	1.5
	Above 200 up to 500	4.0	2.5	2.0	2.0

	Above 500	4.0	3.0	2.0	2.0
2	Educational Institutions	10.0	8.0	3.05	3.05
3	Clubs, Libraries and Community Centers	10.0	8.0	3.0	3.0
4	Office Buildings	10.0	8.0	3.0	3.0
5	Factories and Industrial Units	10.0	8.0	5.0	5.0
6	Warehousing and storage sheds	10.0	8.0	5.0	5.0
7	Fire Station	5.0	5.0	5.0	5.0
8	Post Office	5.0	5.0	3.0	3.0
9	Police Station	10.0	5.0	5.0	5.0
10	Cinema Halls	10.0	8.0	5.0	5.0
11	Slaughter House	16.0	10.0	8.0	8.0
12	Religious Buildings	6.0	4.0	3.0	3.0

Also, following points should be considered while deciding on the setback:

- (i) For small plots of size 100 sqmt or less, the Boards may do away with requirement of setbacks except front setback of minimum 1.5 meters.
 - (ii) For plots size between 100 sqmt to 200 sqmt, minimum 1.5 meter front and rear setback should be given.
 - (iii) The loss due to setback in existing buildings with sanctioned plan may be compensated by allowing additional space on higher floors.
- (3) **INTERIOR OPEN SPACE – VENTILATION SHAFT:-** For ventilating the spaces for bathroom and water closet, if not opening on to 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 : Minimum Size of Ventilation Shaft

S. No.	Building height (in meters)	Size of shaft (in square meters)	Minimum one dimension (in meters)
1	Up to 10	1.2	0.9
2	Above 10 and up to 12	2.8	1.2
3	Above 12 to 15	4.0	1.5

15. **LANDS SITUATED IN ARCHAEOLOGICAL ZONE:-** For plots falling in 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.
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 0.75 meters. [The minimum plinth level should be decided to ensure that the building doesn't become prone to inundation / local flooding. This should be done keeping in view the historical patterns and also the future development plans like construction of road, etc.]
19. **PLINTH OF INTERIOR COURTYARDS:-** Every interior courtyard shall be raised at least 0.15 meters 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 9.5 square meters.
- (2) The minimum width of a habitable room shall be 2.4 meters.
- (3) In a two-room tenement, one shall be not less than 9.5 square meters and other 7.5 square meters with a minimum width of 3 meters.
21. **HEIGHT OF HABITABLE ROOM:-** (1) The height of all rooms for human habitation shall not be less than 2.75 meters 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, height of the habitable room shall not be less than 2.44 meters 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 m. The minimum clear headroom under a beam, folded plates or eaves shall be 2.44 m.
22. **BATHROOMS AND WATER CLOSET (COMBINED):-** (1) **Size:** The minimum size of a bathroom shall be 1.8 square meters and the minimum width of a side shall be 1.2 metres. The minimum size of a water closet shall be 1.1 square meters and the minimum width of a side shall be 0.9 meters. The minimum size of a combined bathroom and water closet shall be 2.8 square meters and the minimum width of a side shall be 1.2 meters.
- (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 2.2 meters.
- (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 1.0 square meters;
 - (b) not be directly under or above any room other than another water closet, bathroom, washing area or terrace unless it has a watertight floor;
 - (c) have the platform and/or seat made of watertight non-absorbent material;
 - (d) be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.5 meter 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 4.5 square meters and the minimum width of a side shall be 1.5 meters. The minimum area of the kitchen which is also intended to be used as dining room shall be 9.5 square meters and the minimum width of a side shall be 2.4 meters.
- (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 2.75 meters.
- (3) **Other Requirements:** Any room to be used as kitchen shall:
- (a) have a height of not less than 2.75 meters;
 - (b) have a window the size of which shall be subject to Byelaw No. 20.1 opening directly to an interior or exterior open space, but not into a shaft;
 - (c) 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;
 - (d) be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.5 meter 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.
24. **PANTRIES:-** Pantries shall :-
- (1) have a floor area of not less than 3.0 square meters and a minimum width of a side shall be 1.4 meters;

- (2) have a sink for cleansing of kitchen's utensils which shall drain through a grated and trapped connection to the waste pipe;
 - (3) be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 2.0 meter above the floor level;
 - (4) 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.
25. **LOFT:-** (1) The maximum height of a loft shall be 1.5 meters and the loft may be provided over corridors and passageways only.
- (2) The clear head room under the loft shall not be less than 2.2 meters.
 - (3) Loft when provided in a commercial building, shall be located 2.0 meters 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 percent of the built-up area of that floor.
- (2) **Height:** The minimum height of a mezzanine floor shall be 2.2 meters. The head room under mezzanine floor shall not be less than 2.2 metres.
 - (3) **Other Requirements:** A mezzanine floor may be sanctioned over a room or a Compartment provided that:
 - (a) In mezzanine floor, rooms and any structure constructed with closed roof and sidewalls for any purpose shall be included in FSI but in case the mezzanine floor is constructed for interior architectural decorative purpose and other passage purposes with adequate handrails shall not be counted in FSI.
 - (b) In case the size of mezzanine floor is 9.5 square meters or more, it should conform to the standard of living room in so far as lighting and ventilation is concerned.
 - (c) It is so constructed as not to interfere under any circumstances with the ventilation of the space over and under it;
 - (e) Such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a Kitchen.
 - (e) 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 2.5 meters x 5.0 meters. The garage if located in the side, open space shall not be constructed within 1.5 meters 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 space is as specified in Bye-Law No. 17.
 - (3) **Height:** The maximum head room in a garage and parking area shall be 2.4 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 therefrom 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 within the building envelope 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 2.4 meters 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 byelaws. 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 sq.mt floor area.
- (c) The minimum height of the ceiling of any basement shall be 0.9 meters and the maximum 1.2 meters 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 (b) above are met, the partitioning of basement may be sanctioned, subject to the condition that no space shall be less than 50 square meters.
- (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 30 square meters 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 walls of the basement (which shall also be the external walls of the building) and shall be adequately lighted and ventilated. The area of such kitchens and baths shall be counted in the FSI.
- (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.
- 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 0.9metres 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 0.6 meters 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 3.0 meters in case of buildings not more than 12.5 meters in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height of 0.3 meters per every meter height or part thereof beyond 12.5 meters. However, in case of buildings already constructed with 3.0 meters 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 Ventilation of National Building Code of India, 2005 as amended from time to time published by the Indian Standard Institution. The latest version of the National Building Code of India, 2005 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 $1/8^{\text{th}}$ 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 $1/6^{\text{th}}$ of floor area of the kitchen.
- (5) No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 7.5 meters 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, 2005 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 1.0 meters and not more than 1.5 meters in height. The specified height shall not apply when roof terrace is not accessible by a staircase.
33. **BOUNDARY WALL:-** (1) Except with the permission of 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 centerline of the street.
34. **EXIT REQUIREMENTS:-**(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 other emergency.
 - (b) In every building, exit 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) Fire fighting 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) **Types of Exits:-** (a) Exits shall be either of horizontal or vertical type. An exit may be doorway, corridor passageways, 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 an 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 22.5 m for residential, educational, institutional and hazardous occupancies and 30 m 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 the 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 6.0 meters.
- (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 and amended time to time.
- (c) **Capacity of Exits:** The capacity of exits (doors and stairways) indicating the number of persons that could be safely evacuated through a unit exit width of 0.5 meter shall be as per the National Building Code amended from time to time.
- (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 1.0 meter in width. Doorways shall be not less than 2.0 meters in height. Doorways for bathrooms, water closet stores etc. shall not be less than 0.75 meter 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 0.9 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 stair way at each doorway. Level of landing shall be the same as that of the floor which it serves.
- (e) Exit doorways shall be openable from the side which they serve without the use of a key.
- (f) Revolving doors shall not be allowed.
- (5) **Stairway:-** (a) For assembly, business, educational, hazardous, industrial, mercantile, multistory 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 meters and height of building does not exceed 24metre 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 1.0 meter. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase.
- (e) The minimum width of treads without nosing shall be 250 millimeters for an internal staircase for residential buildings. In the case of other buildings, the minimum tread shall be 300 millimeters. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping.
- (f) The maximum height of riser shall be 190 millimeter in the case of residential buildings and 150 millimeter in the case of other buildings. They shall be limited to 12 per flight.
- (g) Handrails shall be provided with a minimum height of 0.9 meters 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 2.2 meters. 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 signs 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-laws. The floor signage indicator shall be placed on the wall immediately facing the flight of stairs and nearest to the landing. It shall be of size not less than 0.2 meter x 0.5 meter.

- (q) In case of single staircase, it shall terminate at ground floor level and access to the basement shall be by a separate staircase. However, 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 escape 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 meter-wide with 250 millimeter treads and risers not more than 190 millimeters. The number of risers shall be limited to 16 per flight.
- (g) Handrails shall be a height not less than 0.90 meter.
- (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 2.25 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 1.0 metre in the case of two storey row housing residential building. For all other buildings minimum width shall be as under:
- (b) In case of more than one main staircase of the building interconnected by a corridor or other enclosed space there shall be a least one smoke stop door

across the corridor or enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two stair cases.

S. No.	Group of Occupancy	Width (in meters)
1	Residential Building upto 3 storey height	1.0
2	Other residential buildings, hostels and guest houses	1.5
3	Auditoriums, theatres and cinema	2.1
4	All other buildings	2.1

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 exceed 2.2 metre) and WC (with floor area not exceeding 1.8 sq.mt)
- (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 upper 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 bath room 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 2.8 Sq. mt.

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 residence.

- (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 9.0 meter run and in front of the doorway. Minimum size of landing shall be 1.0 meter x 2.0metre.

- (2) **ACCESS PATH/ WALK WAY:-** Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be a minimum of 1.8 meter-wide having even surface without any step. Slope, if any shall not have gradient greater than 5 %. Selection of floor material shall be made suitably to attract or to guide visually impaired persons (limited to floor material) whose color 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 wheel chair. 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 entrances for the differently-abled persons with maximum travel distance of 30 meter from building entrance.
 - (b) The width of parking bay shall be minimum 3.6metres.
 - (c) The information stating that the space is reserved for wheel chair 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 differently abled persons shall be as follows:
- (a) Approach to plinth level.
 - (b) Corridor connecting the entrance exists 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 1.8 meter with maximum gradient 1:12 between top and bottom of the ramp. Length of ramp shall not exceed 9.0 meters having 0.8-metre-high handrail on both sides extending 300 millimeters beyond the ramp. Minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 50 millimeters.
- (b) Minimum clear opening for the entrance door shall be 1.0metre. Threshold shall not be raised more than 12 millimeters.
 - (c) For stepped approach, size of tread shall not be less than 300 millimeter and maximum riser shall be 150 millimeters. Provision of 0.8>8-metre-high

handrails on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach shall be made.

- (6) **CORRIDOR 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 guide visually impaired persons.
 - (b) The minimum width shall be 1.80 meter.
 - (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 wheel chair user with the following car dimensions of lift recommended for passenger lift for of 13persons capacity by Bureau of Indian Standard.
- (a) Clear internal depth minimum of 1.1metre.
 - (b) Clear internal width minimum of 2.0metre. Entrance door width shall be of 0.91 meter.
 - (c) A handrail not less than of 0.6 meter-long at 0.8metre above floor level shall be fixed adjacent to the control panel.
 - (d) The lift lobby shall be of an inside measurement of 1.8 meter x of 2.0 meter or more.
 - (e) The Braille signage shall be posted outside the lifts.
 - (f) Operational details of lifts shall confirm to the National Building Code of India 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 meter x 1.75 meter.

- (b) Minimum clear opening of the door shall be 0.90 meter and the door shall be swing or sliding type.
 - (c) Suitable arrangement for vertical/horizontal handrails with 150 millimeter clearance from wall shall be made in the toilet.
 - (d) The water closet seat shall be 0.45 meter 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 safely hold one or two wheelchairs.
 - (b) The area shall have doorways with clear opening width 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 1000 Sq.mt and above.

CHAPTER VI

PROVISIONS OF STRUCTURAL SAFETY, ELECTRICAL AND PLUMBING SERVICES, 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: Number of trees to be planted.

S. No.	Plot area (square meter)	No of trees required	Minimum open space for soft landscaping
1	Upto 2000	One tree per 80 square meter of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees having height of 6.0 meters or more	25% of open area. In case of industrial plots no soft landscaping is required.
2	Above 2000 and up to 12000	One tree per 80 square meter of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees, having height of 9.0 meters or more	25% of the open area.

3	Above 12000	One tree per 80 square meter of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees having height of 12.0 meters or more	25% of the open area.
---	-------------	---	-----------------------

- (2) A detailed landscaping plan will have to be got approved from the Competent Authority with specifications.
- (3) Norms for planting in all plots belonging to individuals shall be as follows:
- Minimum of three trees in every plot for plot size above 100 square meter.
 - Selected trees should be more than 3.6 m in height and be suitable for local climate.

REQUIREMENTS OF SPECIFIC BUILDING TYPES:-

38. **EDUCATIONAL BUILDINGS - SCHOOLS, COLLEGES AND OTHER INSTITUTIONS OF HIGHER LEARNING:-** (1) Development controls for School Buildings shall be as per Table below:

Table : Development controls for School Buildings

S. No.	Category	Plot size in square meter (Minimum)	Maximum	
			Ground coverage	FSI
1	Nursery School	300	50%	1.5
2	Primary School	1000	50%	1.5
3	Senior Secondary School	2000	50%	1.5
4	School for mentally challenged	1000	50%	1.5
5	School for physically challenged	1000	50%	1.5

- (2) Development controls for Colleges and other Institutions of Higher Learning shall be as per Table below:

Table : Development controls for Colleges and Other Institutions of Higher Learning

S. No.	Category	Plot size in square meter (Minimum)	Maximum	
			Ground coverage	FSI
1	Vocational Training Centre (ITI, Polytechnic, Vocational, and Management and Teacher Training Institute) and Research and Development training centre	2000	50%	1.5
2	General College	As per UGC	50%	1.5
3	Professional College – Technical	As per UGC/ AICTE	50%	1.5

Upto 20% of maximum FAR in 1, 2 and 3 can be utilized for residential use of essential staff and student accommodation

4	University Campus where total plot area is more than 10 hectares shall be divided into 4 parts with distinct governing regulations			
4.1	Academic including administration	45% of plot	50%	1.5
4.2	Residential	25% of plot	Group housing norms as per Bye - law 3.6	
4.3	Sports and cultural activities	15% of plot	20%	2.5
4.4	Parks and landscape	15% of plot	Not applicable	

- (3) In a School building a minimum of 1.0 square meter of net floor space per student shall be provided. For calculation of this net floor space the assembly hall, class room for cookery, class room for manual instruction, drawing or science laboratory will not be counted. The number of students shall be calculated on this basis for the purpose of occupancy calculation.
- (4) In a School building the minimum size of a classroom shall be 5.5 m x 4.5 m and no part of any classroom shall be more than 7.5 m away from the external wall from which light and ventilation is being drawn.
- (5) In a School building a room of adequate size for recreation purpose should also be provided.
- (6) In case of schools for physically and mentally challenged, 20% of maximum FAR can be utilized for residential use of staff and student accommodation.
- (7) Each classroom and other teaching learning spaces shall have minimum light and ventilation to the extent of 1/5th of its floor area.
- (8) Every assembly room and gymnasium shall have a clear height of 3.6 m with a minimum height of 3.0 m under beams. Every classroom shall have a clear height of 3.0 m with a minimum height of 2.75 m under beams.
- (9) In an educational building no basement shall be provided for the purpose of classrooms or any other instruction or teaching purpose.
- (10) Every educational building, exceeding two storey shall be constructed of fire resisting material throughout.
- (11) A playground of an adequate size should be provided depending on the student strength of the educational institution.
- (12) Adequate parking as per Bye-law 17 shall be provided. In the case of school buildings the front boundary wall shall be recessed by 6 meters to accommodate visitor parking within setback area.
- (13) Exit requirements shall be as per Bye-law 34.

- (14) All suitable facilities required by the differently abled shall be provided in educational buildings as per Bye-law 36.
- (15) Landscaping shall be as per Bye-law 37.
- (16) Requirements of water supply as per Bye-law 54 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per Bye-law 55.
- (17) An adequate number of water-closets, urinals and provision of drinking water should be provided as per Bye-Laws 56 for all educational buildings.
- 39. ASSEMBLY BUILDINGS LIKE CINEMA, AUDITORIUMS AND EXHIBITION/MULTIPURPOSE HALLS:-** (1) Development controls for assembly buildings shall be as per Table below:

Table : Development controls for assembly buildings

S. No.	Category	Plot size in square meter (Minimum)	Maximum	
			Ground coverage	FSI
1	Multipurpose Hall for banquets, exhibitions And community purpose, Music, Dance and Drama Halls	1000	50%	1.5
2	Cinema, Auditorium	2500	75%	1.5

- (2) For Cinema Theatres the relevant provisions of the Cinematic Acts/Rules of the particular State and IS:4878 and other relevant codes relating to Cinema Theatres as well as provisions of the National Building Code of India shall apply.
- (3) For calculation of user population of water closets and urinals occupant load shall be as per National Building Code of India.
- (4) An adequate number of water-closets, urinals and drinking water facilities should be provided as stated in Bye-Law 56.
- (5) Such toilets shall be in an accessible location and shall be provided with sign boards indicating their purpose and the sex for which they are meant.
- (6) Multistoried theatres may be allowed provided each theatre so constructed conforms to the provisions of these Bye-laws separately. However, the total number shall be restricted to two in one building. For such theatre an adequate size of staircase, balconies and foyers shall be provided for the comfort of the audience and shall be in keeping with the Fire Safety norms of the National Building Code of India.
- (7) Seating capacity shall be 0.46 sq. meter per seat exclusive of common passage.
- (8) The acoustic design with calculation and details along with the architectural design shall be submitted to the Competent Authority.

- (9) Architectural details drawn to the scale of 1:50 in addition to the plans shall be submitted to the Competent Authority and be subjected to his approval.
- (10) If any portion of the building (except accommodation for caretaker and his family) is intended to be used as a domestic building such portion shall comply with all the requirements of a domestic building.
- (11) The building application for construction of cinema theatre shall be entertained only after the applicant has obtained necessary permission of the appropriate authorities as per law for the time being in force. Adequate parking shall be provided as per National Building Code of India.
- (12) Exit requirements shall be as per Bye-law 34.
- (13) All suitable facilities required by the differently abled shall be provided in assembly buildings as per Bye-law 36.
- (14) Landscaping shall be as per Bye-law 37.
- (15) Requirements of water supply as per Bye-law 54 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per Bye-law 55.
- (16) The plot size requirement as per Bye-law 39.1 shall not be applicable to the buildings constructed by the Board for public use.

40. COMMUNITY BUILDINGS:- (1) Development controls for assembly buildings shall be as per Table below:

Table : Development controls for Community Buildings

S. No.	Category	Plot size in square meter (Minimum)	Maximum	
			Ground coverage	FSI
1	Recreational Club	2000	50%	1.5
2	Science Centre	2000	50%	1.5
3	International Convention Centre	2000	50%	1.5
4	Old age home, Hostel for working women, Care centre for physically and mentally challenged, Adult education centre and Orphanage	1000 and above	50%	1.5
5	Religious building	150	50%	1.5
6	LPG godown including booking office	500	50%	1.0

- (2) No mosque, temple, church, or other sacred or religious building shall be erected:
 - (a) Unless the frontage is at least 6 meters from the centre of the street on which it abuts.
 - (b) Unless the local civil authorities have been consulted regarding the suitability of the proposed location.

- (3) A religious building shall have maximum height of 15 meters including all vertical projections of religious nature on the roof-line.
 - (4) LPG godown shall be located away from residential and recreational areas.
 - (5) Milk booths and vegetable-cum-milk booths of sufficient number shall be located in residential areas. These shall be of standard design duly approved by the Competent Authority.
 - (6) Adequate parking as per Bye-law 17 shall be provided.
 - (7) Exit requirements shall be as per Bye-law 34.
 - (8) All suitable facilities required by the differently abled shall be provided in assembly buildings as per Bye-law 36.
 - (9) Landscaping shall be as per Bye-law 37.
 - (10) Requirements of water supply as per Bye-law 54 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per Bye-law 55.
- 41. COMMERCIAL CENTRES:-** (1) The Development Controls for Commercial Centre shall be as per Table below:

Table : Development Controls for Commercial Centers

S. No.	Category	Plot Area in square meters (Minimum)	Maximum		
			Ground coverage	FSI	Height (meters)
1	Large Commercial Center	10000	50%	1.5	15
2	Local Shopping Center	3000	50%	1.5	15
3	Convenience Shopping Center	1000	50%	1.5	15
4	Service Markets	1000	50%	1.5	15

- (2) The open space at the front side of the building shall be at least 20% of the plot area. In the case of Large Commercial Center and Local Shopping Center an addition of 10% ground coverage shall be permitted when an atrium is provided. However, in such cases 25% of the this additional ground coverage shall be counted towards FAR.
- (3) Facilities that can be provided in Large Commercial Centers shall include retail shopping, stockists and dealers of medicines, commercial offices, cinemas, Cineplex, hotels, service apartments, restaurants, banquet halls, guest house, nursing home, dispensary, clinical laboratories, clinics and polyclinics, coaching centers, training institutes, police post, post office, petrol pump, repair services, banks, ATM and multi level parking.

- (4) Facilities that can be provided in Local Shopping Centers shall include retail shopping, stockists and dealers of medicines, commercial offices, clinical laboratories, clinics and polyclinics, repair services, banks and ATM.
- (5) Facilities that can be provided in Convenience Shopping Centers shall include retail shopping, local level service activities, repair shops, offices up to 125 square meters in size, banks, ATM, informal trades and restaurant.
- (6) Adequate parking as per Bye-law 17 shall be provided.
- (7) Use and requirements of basements shall be as per Bye-law.
- (8) Exit requirements shall be as per Bye-law 34.
- (9) All suitable facilities required by the differently abled shall be provided in assembly buildings as per Bye-law 36.
- (10) Requirements of water supply as per Bye-law 54 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per Bye-law 55.
- (11) Adequate water-closets, urinals and drinking water facilities should be provided depending on building type as per Bye-Law 56.

42. HEALTH FACILITIES:- (1) The Development Controls for Health Facilities shall be as per Table below:

Table : Development Controls for Health Facilities

S. No.	Category	Plot Area in hectares (Minimum)	Maximum	
			Ground coverage	FSI
1	Hospital with over 500 beds	2.5	50%	1.5
2	Hospital: 200 – 500 beds	1.5		
3	Hospital: 100 – 200 beds	0.5		
4	Hospital: up to 100 beds	0.25		
5	Maternity home, Nursing home and Polyclinic	0.1	50%	1.5
6	Dispensary	0.08		
7	Family welfare, Pediatric, Geriatric and Diagnostic Centre	0.05		
8	Veterinary Hospital	0.2		
9	Veterinary Dispensary	0.09		

- (2) Height restriction for all health facility building shall be subject to approval of AAI, Fire regulations and other statutory regulations.
- (3) The plot area for provision of a hospital building shall be worked out on the basis of 100 square meters of built up area per bed.

- (4) The plot area for provision of health facilities like maternity home, nursing home, family welfare and other centers shall be worked out on the basis of 60 square meters of built up area per bed.
- (5) In case of super-specialty medical facilities or hospitals duly certified as such by Competent Authority plot area for provision of a hospital building shall be worked out on the basis of 125 square meters of built up area per bed.
- (6) In hospital with 100 beds or more up to 15% of the maximum FAR can be utilized for residential use of essential staff.
- (7) In hospital with 100 beds or more up to 10% of the maximum FAR can be utilized for dormitory or hostel accommodation of attendants of patients.
- (8) In every hospital a maximum of up to 300 square meters of floor area except from FAR shall be allowed to be used for community space, religious shrine, crèche, chemist shop, bank counter etc.
- (9) Proper arrangement of disposal of hospital waste shall be made to meet environmental standards set up by Competent Authority from time to time.
- (10) Adequate parking as per Bye-law 17 shall be provided.
- (11) Use and requirements of basements shall be as per Bye-law 29.
- (12) Exit requirements shall be as per Bye-law 34.
- (13) All suitable facilities required by the differently abled shall be provided in assembly buildings as per Bye-law 36.
- (14) Requirements of water supply as per Bye-law 54 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per Bye-law 55.
- (15) An adequate number of water-closets, urinals and drinking water facilities should be provided as per Bye-Law 56.

43. GROUP HOUSING ON RESIDENTIAL PLOTS:- (1) All Residential Group Housing Projects shall conform to the following norms:

- (a) Minimum size of plot – 3000 square meters.
 - (b) Maximum ground coverage – 50%
 - (c) Maximum FAR – 175.
 - (d) Maximum height – as per Bye-law no. 13.1.4.
- (2) The upper limit of density to be taken as 200 dwelling units per hectare with flexible dwelling unit size to achieve optimum utilization of land.

- (3) Additional FAR amounting to a minimum of 400 sqmt or at the rate of 0.60% of permissible FAR shall be allowed free from FAR calculations to cater to community needs such as community/recreational hall, crèche, library, reading room, senior citizen recreation room/club and office.
- (4) Plots for group housing should be located on roads facing a minimum right of way of 18 meters.
- (5) If the building is constructed with stilt area of non-habitable height and is proposed to be used for parking, landscaping etc., the stilt floor shall not be included in FAR.
- (6) Requirements of Basements shall be as per Bye-law 29. In addition:
 - (a) Basement/s shall be sanctioned up to the building envelope line. When basement area requirement exceeds area of the building envelope, the area over and above the said building envelope may be taken as a lower basement.
 - (b) Basement area outside the ground coverage and below stilts is to be flushed with the ground and is to be ventilated with mechanical means of ventilation. The roof slab of the basement in such cases shall be designed to take the load of the fire tender.
 - (c) In case basement is provided below the stilt floor for purposes of parking, servicing etc., the same shall be flushed with ground level and provided with a mechanical means of ventilators and shall not be included in the FAR.
- (7) Parking Norms shall be as per Bye-law 17.
- (8) Exit requirements shall be as per Bye-law 34.
- (9) All suitable facilities required by the differently abled shall be provided in residential group housing buildings as per Bye-law 36.
- (10) Landscaping shall be as per Bye-law 37.
- (11) Requirements of water supply as per Bye-law 54 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as Bye-law 55.

44. INDUSTRIAL BUILDINGS SUCH AS FACTORIES AND WORKSHOPS:-

- (1) Development controls for Industrial building shall be as per Table below:

Table: Development controls for Industrial buildings

S. No.	Plot Area (in square metres)	Maximum			Activities Sanctioned
		Ground coverage	FSI	Height in m	
1.1	Up to 100	40%	1.0	8	Administrative office & sales outlet upto 10% of floor area on ground floor. Residential accommodation @ 5% of area of floor upto a maximum of 50 sqmt for watch and ward staff
1.2	Above 100	40%	1.0	15	

- (2) The relevant provisions contained in the Factory Act 1948 shall apply for the construction of factory buildings.
- (3) The minimum internal height of workrooms occupied by workers for manufacture shall not be less than 4.5 meters measured from the floor level to the lowest point in the ceiling; this Bye-law shall not apply to room/s intended for storage.
- (4) In case of small factories employing less than 50 workers the minimum height of workrooms occupied by workers for manufacture shall not be less than 3.66 meter.
- (5) An adequate number of water-closets, urinals and drinking water facilities should be provided as per Bye-Law 56.
- (6) Adequate parking as per Bye-Law 17 shall be provided.
- (7) Notwithstanding the exit requirements as per Bye-law 34.
 - (a) Each working room shall be provided with adequate number of exits not less than two in number.
 - (b) No exit shall be less than 1.2 meter in width and 2.1 meter in height and doors of such exit shall be so arranged that it can be opened easily from inside.
 - (c) No staircase, lobby or corridor shall be less than 1.2 meters in width.
- (8) At all times there shall be a provision for each person employed in any room of the factory at least 3.5 square meter of floor space exclusive to that occupied by the machinery and a breathing space of at least 15 cubic meter. In addition the provisions of Part VIII Section 1 – Lighting and Ventilation of National Building Code of India (with amendments time to time) shall be followed.
- (9) The industrial and biological effluent shall be treated and shall be of quality to the satisfaction of the Competent Authority before letting out the same into a watercourse.
- (10) All suitable facilities required by the differently abled shall be provided in industrial buildings as per Bye-law 36.
- (11) Landscaping shall be as per Bye-law 37.
- (12) Requirements of water supply as per Bye-law 54 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as Bye-law 55.

45. GODOWNS FOR STORING MATERIALS LIKE GRAIN, OIL AND CLOTH:-

- (1) Such building should have a minimum plinth height of 0.60 meters. The floor shall be of impervious finish.
- (2) The roof height of the godown should not be more than 4.0 meters above the floor level.
- (3) The provisions for ventilation should not be less than $1/20^{\text{th}}$ of the floor area of the storage hall.

- (4) Godown walls shall be well constructed such that dampness is prevented.
- (5) **Toilet Requirements:**
- (a) For purpose of determining number of water-closet and urinals 27.87 square meters of the gross floor space of such buildings shall be deemed to be occupied by one person;
 - (b) In every such building there shall be provided one water closet for every 50 males or part thereof and one water closet for every 50 females or part thereof, thereafter water-closet shall be provided at the rate of one closet for every 70 persons;
 - (c) In every such building there shall be provided one urinal for every 100 persons of each sex or part thereof;
 - (d) Water closet and urinals shall be accessible and shall be provided with sign plate indicating their purpose and sex for which they are meant for;
 - (e) In each godown adequate number of Fire-Extinguishers, buckets with sand etc. shall be provided as prescribed by the Competent Authority;
- (6) Exit requirements shall be as per Bye-law 34.
- (7) Requirements of water supply as per Bye-law 54 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per Bye-law 55.
- 46. FUEL STATIONS INCLUDING CNG:-** (1) All new fuel stations shall have a minimum plot dimension of 30x36 meters in the case of fuel stations with petrol and diesel pumps.
- (2) In the case of fuel stations with CNG pumps the minimum plot size shall be 75 x 40 meters.
 - (3) The maximum ground coverage shall be 20% and the maximum permissible FAR shall be 40.
 - (4) A maximum of 10% of permissible FAR shall be permitted for non-inflammable, non-hazardous commercial activities subject to payment of charges as decided by the Competent Authority from time to time.
 - (5) In case of existing fuel stations the provision of Bye-law 46.4 would be permissible only if the fuel station in question meets the provisions of Bye-laws 46.1, 46.2, 46.6 & 46.7.
 - (6) The maximum building height shall be 6.0 meters.
 - (7) In case a plot is larger than the size prescribed in Bye-law 46.1 and 46.2, FAR and ground coverage shall be as applicable as the maximum plot size of 33 meters x 45 meters. The remaining area of the plot shall be maintained as open green space by the Applicant.

- (8) They shall be located on roads with a minimum right of way of 20 meters.
 - (9) The minimum distance of plot from the road intersections shall be as follows:
 - (a) For minor roads having less than 30 meters right of way – 50 meters.
 - (b) For roads of right of way 30 meters or more – 100 meters.
 - (c) Frontage of plots should not be less than 30 meters.
 - (10) The land between the existing right of way boundary and the property line of the proposed station will be maintained as green buffer. No construction will be allowed in this area except approach roads to the outlet.
 - (11) A canopy of area equal to the ground coverage shall be permitted and this shall be within the building setback line.
 - (12) Minimum setbacks shall be regulated according to the standard design as approved by the Competent Authority and the Fire and Explosive Safety Agencies.
 - (13) The normative design of fuel stations shall confirm to the approved standard designs of oil companies as approved by the Competent Authority from time to time.
- 47. HOSTEL/GUEST HOUSE/LODGING AND BOARDING HOUSE/ DHARAMSHALA:-** (1) The following Development Controls shall apply for these building types:
- (a) Minimum plot size shall be 500 square meters.
 - (b) Maximum permissible ground coverage shall be 50%.
 - (c) Maximum permissible FAR shall be 150.
- (2) Parking shall be provided @ 3 ECS per 100 square meters of built up area.
 - (3) Exit requirements shall be as per Bye-law 34.
 - (4) All suitable facilities required by the differently abled shall be provided as per Bye-law 36.
 - (5) Landscaping shall be as per Bye-law 37.
 - (6) Requirements of water supply as per Bye-law 54 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as Bye-law 55.
 - (7) An adequate number of water-closets, urinals and drinking water facilities should be provided as per Bye-Law 56.
 - (8) The open space at the front side of the building shall be at least 20% of the plot area.

48. 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, 2005 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 1 Design of retaining /breast walls
 - (c) **IS14458 (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 is referred, the latest provision in the standard should be adhered to.

49. MATERIAL AND CONSTRUCTION METHODS:- (1) **Quality of Material and Workmanship:-** (a) All materials and workmanship be of good quality conforming generally to accepted standards of Public Works Department of J&K (UT) 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.

- (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 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 methods of design or construction not specifically prescribed by Bye-Laws No.39, 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.
- 50. **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 Service, Section -2 Electrical installations, Section -3 Air-conditioning and Heating, Section – 5 Installation of Lifts and Escalators of the National Building Code of India.
- 51. **ENERGY CONSERVATION MEASURE:-** (1) Use of Compact florescent Lamps 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.
 - (b) It will be mandatory that in these existing buildings the defective incandescent lamps and chokes when replaced would be replaced by only compact fluorescent lamps (CFL), LED and electronic chokes.
 - (c) The Competent Authority will effect necessary modification in the local demand to promote the use of Compact fluorescent Lamps, 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 100 kg. per square meter.

- (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 100 litres per day for each bathroom and kitchen subject to the maximum of 30% of the total roof area is utilized by the system.
 - (e) Installation of solar Assisted Water Heating Systems shall confirm 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 1000 square meter or above;
 - (f) Residential buildings on a plot area of 250 square meter or above;
 - (g) Residential Schools and colleges;
- (5) **Off Grid Roof Top Solar Power Plant At New Buildings:-** All buildings on plot size 250 square meter or more, which are proposed to be constructed afresh, shall install Rooftop Solar Power installation, of adequate capacity, as per norms and parameters fixed by ministry of new and renewable energy or its subordinate organizations, time to time.
- 52. LIGHTENING PROTECTION OF BUILDING:-** The lightening protection for building shall be provided based on the provisions of Part III of the National Building Code of India.
- 53. 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.

54. REQUIREMENT OF WATER SUPPLY IN BUILDING:- (1) The Total requirement of water supply shall be calculated based on the Building Occupancy as follows and as per national building code amended time to time.

- (a) Residential Building: Five persons per tenement.
 - (b) Other Buildings: No. 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 follows:

Minimum Flushing storage capacities

S. No.	Type of Occupancy	Storage capacity (litres /per day)
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 factories and workshops	900 per water closet seat and 180 per urinal
4	For cinemas, public assembly halls	900 per water closet seat and 180 per urinal

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	Nil provided no down take fittings are attached
4	Floor 2 and above	500 litres per tenement

55. RAIN WATER HARVESTING AND GROUND WATER REGULATIONS:-

- (1) Water harvesting through storage of water runoff including rain water in all building on plots of 250 square meter and above shall 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 250 square meter 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 occupier 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.
- 56. 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 250 square meters on a case to case basis as:
- (a) Use of low dual flush capacity cisterns in water closets instead of the normal 10 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 1000 litres or more.
- (2) The sanitary fittings and installations for different occupancies shall be as per National Building Code amended time to time.

CHAPTER VII

SAVINGS, PENALTIES AND INTERPRETATION

- 57. SAVINGS 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.
- 58. PENALTIES:-** Any person who contravenes any of the provisions of these byelaws shall be punishable as per the provisions of the Act.
- 59. 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. Wherever 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.

[F. No. 4/1/4470/CB/BB/329]

IRFAN, Chief Executive Officer

**FORM A: CERTIFICATE REGARDING SAFETY FROM NATURAL HAZARDS
AND STRUCTURAL SAFETY**
(TO BE SUBMITTED BY STRUCTURAL ENGINEER AND APPLICANT)

To,

The Chief Executive Officer
Badamibagh Cantonment Board

Sir,

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 / Cantonment No. _____ of Badamibagh Cantonment has been undertaken by me.

I certify that the building plans submitted for approval are designed for safety requirements of Byelaw.

I further certify that the structural design including safety from natural hazards based on soil conditions have been taken into consideration and duly incorporated into the structural drawings of the building which have been submitted. These provisions shall be adhered to during the construction.

Signature of Engineer _____
Name in block letters _____
Address _____

Signature of Applicant _____
Name in block letters _____
Address _____

Dated _____

FORM B: CERTIFICATE FOR SUPERVISION

To,

The Chief Executive Officer
Badamibagh Cantonment Board

Sir,

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 / Cantonment 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 sanction 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

Date: _____

Place: _____

FORM C: INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

(TO BE SUBMITTED BY APPLICANT)

TO BE SUBMITTED ON NON-JUDICIAL E-STAMP PAPER OF RS. 10/- DULY
TESTED 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 Badamibagh Cantonment in favor of the Competent Authority.

Whereas the Applicants have submitted the plan of basement and whereas the Applicants have 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 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 undertake and agree to indemnify the Authority for any such amount the Competent Authority may require to pay either by way of compensation or damage or any other amount and further undertake to indemnify the authority of all cost and expenses that the Authority may require to defend such action in any court of law. The Applicants 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 public 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 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
Badamibagh Cantonment Board

Sir,

I hereby state that the erection / re-erection or addition/alteration in/on building no.
_____ on / in Survey No. _____ Mohalla /Road
_____ Badamibagh Cantonment will be commenced on _____ as per your
permission 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

To,

The Chief Executive Officer,
Badamibagh Cantonment Board

Sir,

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 plan 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 accordance with 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 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 drawings 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

To,

Sir,

With reference to your notice of completion dated _____ I hereby certify that building, as per description below certified plan at _____ address whose plans were sanctioned vide sanction no _____ dated _____ has been inspected with reference 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. _____

No. _____

Office Stamp

Date _____

Chief Executive Officer
Badamibagh Cantonment