

सत्यमेव जयते

भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-11072026-274412
CG-DL-E-11072026-274412

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 15]

नई दिल्ली, शुक्रवार, जुलाई 3, 2026/आषाढ 12, 1948

No. 15]

NEW DELHI, FRIDAY, JULY 3, 2026/ASHADHA 12, 1948

रक्षा मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 3 जुलाई, 2026

का.नि.आ. 15(अ).—शिलांग छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे छावनी बोर्ड, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 251 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और 20 जून, 1932 की अधिसूचना संख्या 6005-AP 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; शिलांग छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का यह प्रारूप, इससे प्रभावित होने की संभावना वाली जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है; साथ ही, यह सूचना दी जाती है कि उक्त प्रारूप उप-विधियों पर उस तारीख से तीस दिनों की अवधि समाप्त होने पर या उसके पश्चात् विचार किया जाएगा, जिस तारीख को इन उप-विधियों को अंतर्विष्ट करने वाली भारत के राजपत्र की प्रतियां जनता के लिए उपलब्ध कराई जाती हैं; और उक्त प्रारूप उप-विधियां, छावनी बोर्ड, शिलांग के कार्यालय में और वेबसाइट shillong.cantt.gov.in पर भी उपलब्ध हैं।

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

शिलांग छावनी प्रारूप भवन उप-विधियां, 2026

अध्याय 1

साधारण

1. **संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ-** (1) संक्षिप्त शीर्षक- इन उप-विधियों का संक्षिप्त नाम शिलांग छावनी भवन उप-विधियां, 2026 है।
 (2) विस्तार - ये उप-विधियां, शिलांग छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगी।
 (3) प्रारंभ - ये, केंद्रीय सरकार द्वारा राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगी।
 (4) लागूता - ये नीचे 5 से 7 में दिए गए भवन गतिविधि या भूमि पर लागू होंगी।
 (5) जब कोई भवन नई बनाई जाती है, तो भवन के डिजाइन और निर्माण पर उप-विधियों लागू होंगी।
 (6) जहां भवन के पूरे या किसी भी हिस्से को ध्वस्त कर दिया गया है।
 (7) जहाँ भवन का अधिभोग या उपयोग बदल दिया गया है।
2. **परिभाषाएं-** इन उप-विधियां में, जब तक कि संदर्भ अन्यथा अपेक्षित न हो:
 (1) **"अधिनियम"** से छावनी अधिनियम, 2006 अभिप्रेत है, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया गया है;
 (2) **"पहुंच"** से किसी भूखण्ड या भवन तक स्पष्ट दृष्टिकोण अभिप्रेत है;
 (3) **"एयर-कंडीशनिंग"** से हवा के उपचार की प्रक्रिया अभिप्रेत है, जिससे एक साथ उसके तापमान, आर्द्रता, स्वच्छता और वातानुकूलित स्थान की आवश्यकता को पूरा करने के लिए वितरण को नियंत्रित किया जा सके;
 (4) **"आवेदन"** से ऐसा आवेदन अभिप्रेत है, जो उस प्रारूप में किया गया हो जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए;
 (5) **"आवेदक"** से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसके पास सरकारी भूमि पर विधिक रूप से वैध अधिभोग अधिकार हों और जो कोई भवन निर्मित करने पुनः निर्मित करने अथवा भवन में/कोई जोड़परिवर्तन करने का आशय रखता हो/;
 (6) **"अनुमोदित"** से सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान की गई वह स्वीकृति अभिप्रेत है, जैसा कि अधिनियम के अधीन विहित है;
 (7) **"परिशिष्ट"** से इन उप-विधियों का परिशिष्ट अभिप्रेत है;
 (8) **"वास्तुकार" (Architect)** से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसके पास वास्तुकार अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार, भारतीय वास्तुकला परिषद (Council of Architecture, India) के साथ वैध पंजीकरण हो;
 (9) **"आर्किटेक्चरल प्रोजेक्शन"** से एक छज्जा, कॉर्निस आदि अभिप्रेत है, जो केवल सौंदर्य उद्देश्य के लिए भवन के मुखौटे या भवन की रेखा से एक उभार हो और किसी भी रहने योग्य उद्देश्य के लिए उपयोग नहीं किया जाता हो;
 (10) **"एट्रियम"** से एक भवन में एक आकाश प्रकाशयुक्त और स्वाभाविक/यांत्रिक रूप से हवादार क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें कोई मध्यवर्ती मंजिल नहीं है और इसका उपयोग परिसंचरण स्थान या प्रवेश द्वार के रूप में किया जाता है;
 (11) **"भवन में जोड़"** से भवन के आयतनी (cubic) विस्तार में वृद्धि अभिप्रेत है;
 (12) **"भवन में परिवर्तन"** से अभिप्रेत है –
 (क) ऐसे भवन में किसी कमरे का उप-विभाजन इस प्रकार करना कि वह दो या अधिक पृथक कमरों में परिवर्तित हो जाए, अथवा
 (ख) ऐसे भवन में दो या अधिक कमरों में ऐसा परिवर्तन करना जिससे किसी एक या अधिक कमरे के आयतनी विस्तार में वृद्धि या कमी हो जाए,

- (ग) ऐसे भवन में किसी मार्ग या स्थान को एक या अधिक कमरों में परिवर्तित करना;
- (13) **"अपार्टमेंट"** से किसी ब्लॉक, कक्ष, आवास इकाई, फ्लैट, कार्यालय, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, सूट, किरायेदारी, इकाई या कोई अन्य नाम अभिप्रेत है, जो किसी भी अचल संपत्ति का अलग और स्व-निहित हिस्सा, जिसमें एक या अधिक कमरे या संलग्न स्थान शामिल हैं, एक या अधिक मंजिलों या उसके किसी भी हिस्से पर स्थित है, एक भवन में या भूमि के एक भूखंड पर, किसी भी आवासीय या वाणिज्यिक उपयोग जैसे निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम या गोदाम के लिए उपयोग किया जाता है या उपयोग करने का इरादा है या किसी व्यवसाय, या व्यापार को चलाने के लिए, या निर्दिष्ट उद्देश्य के लिए सहायक किसी अन्य प्रकार के उपयोग के लिए;
- (14) **"सुविधा स्थल"** से किसी भी लेआउट में रखा गया वैधानिक स्थान अभिप्रेत है, जिसका उपयोग किसी भी सुविधा के लिए किया जाएगा जैसे कि खुले स्थान, पार्क, मनोरंजन स्थल, खेल के मैदान, खेल परिसर, उद्यान, सुविधा की खरीदारी, पार्किंग स्थल, प्राथमिक और माध्यमिक विद्यालय, नर्सरी, स्वास्थ्य क्लब, औषधालय, नर्सिंग होम, अस्पताल, उप डाकघर, पुलिस स्टेशन, विद्युत उपकेंद्र, बैंकों के एटीएम, इलेक्ट्रॉनिक साइबर पुस्तकालय, खुला बाजार, कूड़ेदान, सहायता प्राप्त जीवन और धर्मशाला एक साथ, वरिष्ठ नागरिक आवास और अनाथालय एक साथ, परियोजना प्रभावित व्यक्ति आवास, सभागार, पारंपरिक केंद्र, जलापूर्ति, बिजली आपूर्ति और इसमें अन्य उपयोगिताओं, सेवाओं और सुविधाओं को शामिल किया गया है;
- (15) **"बालकनी"** से एक क्षैतिज प्रक्षेपण अभिप्रेत है, जिसमें एक रेलिंग, बालस्ट्रेड या पैरापेट शामिल है जो सुरक्षा के लिए रेलिंग या पैरापेट की दीवार को छोड़कर कम से कम एक तरफ खुले मार्ग या बैठने की जगह के रूप में काम करता है;
- (16) **"बाधा-मुक्त" (Barrier free)** से ऐसा बाधा-मुक्त वातावरण अभिप्रेत है, जो दिव्यांग व्यक्तियों को सुरक्षित एवं स्वतंत्र रूप से आवागमन करने तथा निर्मित परिवेश के भीतर उपलब्ध सुविधाओं का उपयोग करने में सक्षम बनाता हो;
- (17) **तहखाना(ओं) बेसमेंट या भूमिगत मंजिल।**
- (क) बेसमेंट (बेसमेंट) - का अर्थ है एक भवन की निचली मंजिल (मंजिल), जो जमीन के स्तर से नीचे है। यह केवल समतल भूभाग में लागू होगा।
- (ख) 'तहखाना (या भूमिगत मंजिल)' - का अर्थ है एक कमरा या मंजिल जो पूरी तरह से भूमिगत हो सकती है।

निचला भूतल - इसका मतलब है भूतल के नीचे किसी इमारत का भूतल जो कम से कम एक तरफ से बंद हो सकता है।

तहखाने/निचली मंजिल /भूमिगत मंजिल को निम्नलिखित में से किसी भी उपयोग के लिए रखा जा सकता है:

- (i) गैर-ज्वलनशील सामग्री के घर-गृह या अन्य सामानों का भंडारण;
- (ii) अंधेरा कमरा;
- (iii) मजबूत कमरे, बैंक तहखाने, सेवा मंजिल आदि;
- (iv) एयर कंडीशनिंग उपकरण और सेवाओं के लिए उपयोग की जाने वाली अन्य मशीनें, अन्य बुनियादी ढांचा और इमारत की उपयोगिताओं, जैसे एयर कंडीशनिंग प्लांट और उपकरण, जल भंडारण, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, HT और LT पैनल रूम, ट्रांसफार्मर कंपार्टमेंट, नियंत्रण कक्ष, पंप

हाउस, जनरेटर रूम, मैकेनिकल सेवाएं, बिजली और अग्निशमन उपकरणों की स्थापना और अन्य सेवाएं जैसे रसोई स्टोर, हाउसकीपिंग स्टोर, लॉन्ड्री, सर्विंग और स्टोर पेंट्री और अन्य आवश्यक सेवाएं जो भवन के रखरखाव/कामकाज के लिए आवश्यक हैं, आदि;

(v) पार्किंग स्थल और गैरेज;

नोट: 2.17 (क) और 2.17 (ख) (i) से (v) तक स्टिल्ट पार्किंग/ग्राउंड फ्लोर/बेसमेंट/लोअर ग्राउंड फ्लोर/सेलार/भूमिगत फ्लोर के उपयोग को FSI के प्रयोजन के लिए नहीं गिना जाएगा।

- (vi) तहखाने/भूमिगत मंजिल का उपयोग रहने के प्रयोजनों के लिए नहीं किया जाएगा। निवासी प्रयोजन या कार्यात्मक उपयोग के लिए बेसमेंट/निचली मंजिल के उपयोग की अनुमति दी जाएगी, बशर्ते कि उचित प्रकाश व्यवस्था, वेंटिलेशन की आवश्यकता का अनुपालन किया जाए और न्यूनतम फर्श की ऊंचाई 3.0 मीटर हो। ऐसे मामलों में बेसमेंट को FSI के प्रयोजन के लिए गिना जाएगा;
 - (vii) प्रत्येक बेसमेंट/निचली मंजिल/तहखाना/भूमिगत मंजिल में फर्श से छत स्लैब या छत के नीचे की ओर कम से कम 2.40 मीटर की न्यूनतम ऊंचाई होनी चाहिए;
 - (viii) तहखाने/निचली मंजिल/भूमिगत मंजिल के लिए पर्याप्त प्रकाश/वेंटिलेशन प्रदान किया जाएगा। किसी भी कमी को ब्लोअर, एग्जॉस्ट पंखा (50 वर्ग मीटर तहखाने/भूमिगत मंजिल क्षेत्र के लिए एक एग्जॉस्ट पंखा), वातानुकूलन प्रणाली आदि के रूप में पर्याप्त यांत्रिक वेंटिलेशन प्रदान करके पूरा किया जा सकता है;
 - (ix) पर्याप्त व्यवस्था की जानी चाहिए कि सतह जल निकासी बेसमेंट/निचली मंजिल/तहखाने/भूमिगत मंजिल में प्रवेश न करे;
 - (x) तहखाने/निचली मंजिल/भूमिगत मंजिल की दीवारें और फर्श जलरोधी होने चाहिए और इस तरह डिजाइन किए जाने चाहिए कि आसपास की मिट्टी और नमी का प्रभाव, यदि कोई हो, को डिजाइन में ध्यान में रखा जाए और पर्याप्त नम प्रूफिंग उपचार दिया जाए;
 - (xi) बेसमेंट/निचली मंजिल/तहखाने/भूमिगत मंजिल तक पहुंच होगी जो प्रवेश और निकास प्रदान करेगी। यदि उनका निर्माण प्रस्तावित है तो रैंप की अनुमति दी जाएगी;
 - (xii) बाथरूम और शौचालय को बेसमेंट/निचली मंजिल/तहखाने/भूमिगत मंजिल में अपशिष्ट निपटान के लिए उचित प्रणाली के साथ अनुमति दी जाएगी;
 - (xiii) तहखाने/निचली मंजिल/तहखाने/भूमिगत मंजिल में इस प्रकार अनुमत बाथरूम और शौचालय का क्षेत्र एफएसआई गणना में गिना जाएगा;
 - (xiv) जहां तहखाना/भूमिगत मंजिल का निर्माण प्रस्तावित है, वहां अनिवार्य सेटबैक छोड़ने के बाद इसकी अनुमति दी जाएगी और ढके हुए क्षेत्र से परे क्षेत्र को प्लॉट कवरेज की गणना से छूट दी जाएगी;
- (18) **"बोर्ड"** से छावनी अधिनियम, 2006 के अधीन गठित छावनी बोर्ड अभिप्रेत है;
- (19) **"भवन"** से कोई घर, बाहरी कमरा (outhouse), 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, किंतु इसमें कोई तंबू अथवा अन्य चल एवं अस्थायी आश्रय सम्मिलित नहीं है;
- (20) **"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 रूप से बढ़ाया जा सकता है; और इसमें किसी भी योजना में विहित (यदि कोई हो) रेखा भी सम्मिलित है;

- (21) **"भवन आवरण"** से वह क्षैतिज स्थानिक सीमा अभिप्रेत है, जहाँ तक किसी भूखंड पर भवन निर्माण की अनुमति दी जा सकती है; जो उप-नियमों में विहित स्पष्ट सेटबैक (पीछे हटने की दूरी) से अधिक नहीं होगी;
- (22) **"निर्मित क्षेत्र"** से कैटिलीवर वाले हिस्से, मेजेनाइन फ्लोर, यदि कोई हो, सहित सभी मंजिलों पर एक इमारत द्वारा कवर किया गया क्षेत्र अभिप्रेत है, लेकिन इन विनियमों के तहत फ्लोर स्पेस इंडेक्स (FSI) की गणना से विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्रों को छोड़कर;
- (23) **"बंगला क्षेत्र"** से अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर का वह क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें 'ओल्ड ग्रांट' (पुरानी अनुदानया पट्टे पर दिए गए बंगले स्थित हैं (; इसमें निजी स्वामित्व वाली संपत्तियाँ सम्मिलित नहीं हैं।
- (24) **"कैनोपी" (Canopy)** से एक ऊपरी छत या कोई ऐसी संरचना अभिप्रेत है, जिसके ऊपर कपड़े या धातु की कोई कवरिंग लगी हो, जो धूप, ओले, बर्फ और बारिश जैसी मौसम की स्थितियों से छाया या आश्रय प्रदान करने में सक्षम हो। कैनोपी एक तंबू भी हो सकती है, जिसमें समान्यतः फर्श नहीं होता;
- (25) **"छज्जा"** से एक प्रक्षेपण या क्षैतिज संरचना अभिप्रेत है, जो आमतौर पर बाहरी दीवारों के खुलने पर धूप और बारिश से सुरक्षा प्रदान करने या वास्तुशिल्प संबंधी विचार के लिए प्रदान की जाती है;
- (26) **"चिमनी" (Chimney)** से एक सीधी खड़ी नली (shaft) अभिप्रेत है, जिसमें एक या एक से अधिक धुएँ की नलियाँ (flues) समाहित हों और जो उन्हें घेरे हुए हो;
- (27) **"नागरिक क्षेत्र" (Civil Area)** से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसे अधिनियम की धारा 46 की उप-धारा (1) के अधीन केन्द्रीय सरकार द्वारा नागरिक क्षेत्र घोषित किया गया हो;
- (28) **"अनुपालन"** से परीक्षण डेटा के आधार पर निर्माण सामग्री के गुणों का सत्यापन और इमारतों और संरचनाओं के विभिन्न घटकों के लिए ताकत और संरचनात्मक पर्याप्तता का सत्यापन अभिप्रेत है;
- (29) **"सक्षम प्राधिकारी"** (Competent Authority) से वह प्राधिकारी अभिप्रेत है जिसे छावनी अधिनियम, 2006 के अध्याय 10 के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार भवन योजना को मंजूरी देने का प्राधिकार हो;
- (30) **"वाणिज्यिक भवन"** (Commercial Building) का अर्थ है कोई ऐसा भवन जिसका उपयोग, निर्माण, या अनुकूलन इस प्रकार किया गया हो कि उसका पूरा या उसका कोई बड़ा हिस्सा वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल किया जा सके;
- (31) **"छत की ऊंचाई"** (Ceiling Height) से तैयार फर्श और छत के बीच की ऊर्ध्वाधर (सीधी) दूरी अभिप्रेत है;
- (32) इन उप-विधियों के प्रयोजनों के लिए **"केन्द्रीय सरकार"** (Central Government)—से रक्षा मंत्रालय, संघ सरकार अभिप्रेत है;
- (33) **"सिविल इंजीनियर" (Civil Engineer)** से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय, जिसे भारत सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित किया गया हो, से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक की उपाधि प्राप्त की हो अथवा जो 'इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया)' के सिविल इंजीनियरिंग प्रभाग का सदस्य हो, और जो अनुमोदित नक्शों तथा डिज़ाइन के अनुसार भवन निर्माण कार्यों का पर्यवेक्षण करने में सक्षम हो;
- (34) **"कोने का प्लॉट या स्थल" (Corner Plot or Site)** से कोई ऐसा प्लॉट या स्थल अभिप्रेत है, जो दो या दो से अधिक आपस में मिलती हुई सड़कों के मिलन-बिंदु पर स्थित हो और जिसका मुख उन सड़कों की ओर हो;
- (35) **"ज्वलनशील सामग्री"** (Combustible Material) से कोई भी ऐसी सामग्री अभिप्रेत है, जो, यदि दहनशीलता (जलने की क्षमता) की जाँच के दौरान—उत्तम कार्य-प्रणाली (good practice) के अनुसार—जल उठती हो या आग की तीव्रता को बढ़ाती हो;

- (36) **"आंगन"** (Courtyard) से आकाश के नीचे स्थित कोई ऐसा खुला स्थान अभिप्रेत है, जो दीवारों या रेलिंग द्वारा पूरी तरह अथवा आंशिक रूप से घिरा हुआ हो, और जो भूतल (Ground Floor) के स्तर पर स्थित हो;
- (37) **"अलमारी"** (Cupboard) से घरेलू सामान या कपड़े आदि रखने के लिए उपयोग किया जाने वाला कोई ऐसा स्थान अभिप्रेत है, जिसमें 1500 मिमी से अनधिक की दूरी पर बनी हुई शेल्फ या विभाजन (partitions) विद्यमान हों;
- (38) **"घिरे हुए क्षेत्र"** (Covered Area) से वह ज़मीनी क्षेत्र अभिप्रेत है, जो प्लिंथ लेवल के ठीक ऊपर बनी बिल्डिंग ने घेरा हुआ है, लेकिन इसमें निम्नलिखित द्वारा घेरा गया क्षेत्र सम्मिलित नहीं है:
- (क) कंपाउंड वॉल, गेट, स्लाइड/स्विंग डोर, ओपन रैंप, कैनोपी, पोर्च, पर्गोला, बरामदे, बालकनी जो कम से कम 2 तरफ से खुली हैं और छज्जा या इसी तरह के प्रक्षेपणों से ढके क्षेत्र और माध्यमिक/आपातकालीन/आग निकास सीढ़ियाँ जो कम से कम तीन तरफ से खुली हैं;
 - (ख) नाली, गड्ढा, नाली-गड्ढा, कक्ष, नाली और इसी तरह;
 - (ग) बगीचा, चट्टानी, कुआँ और अच्छी संरचनाएँ, पौधशाला, पानी का ताल, स्विमिंग पूल (यदि खुला है), पेड़ के चारों ओर मंच, टैंक, फव्वारा, बेंच, खुले शीर्ष के साथ मंच और/या दीवारों और इसी तरह के किनारों पर बंद नहीं है;
 - (घ) सेंटरी शेड, ट्रांसफॉर्मर/सब-स्टेशन शेड;
 - (ङ) तहखाने/निचली मंजिल/भूमिगत मंजिल तक पहुंच, यदि उजागर नहीं है;

नोट: माध्यमिक/आपातकालीन/आग निकास सीढ़ियाँ: यदि ऐसी 1 (एक) से अधिक सीढ़ियाँ प्रदान की जाती हैं, तो कवर किए गए क्षेत्र के उद्देश्य के लिए उच्चतम क्षेत्र वाली 1 (एक) सीढ़ी पर विचार किया जाएगा।

- (39) **"क्लिनिक"** से एक नैदानिक केंद्र अभिप्रेत है, जहां रोगियों की जांच की जाती है और निदान के लिए जांच की जाती है और प्रबंधन के लिए प्रासंगिक सलाह दी जाती है, लेकिन रोगियों को अस्पताल या नर्सिंग होम की तरह इनडोर रोगियों के रूप में भर्ती नहीं किया जाता है;
- (40) **"पॉलीक्लिनिक"** से ऐसी संस्था अभिप्रेत है, जिसमें चिकित्सा की विभिन्न विशेषज्ञताओं से संबंधित चिकित्सकों का समूह रोगियों को परीक्षण, निदान एवं परामर्श प्रदान करता है;
- (41) **"डैम्प प्रूफ कोर्स"** (Damp Proof Course) एक ऐसी परत होती है जिसमें पानी रोकने वाला सही मटीरियल लगा होता है। जिसे ज़मीन के किसी भी हिस्से से भवन के ढाँचे में, या भवन के एक हिस्से से दूसरे हिस्से में नमी या सीलन को घुसने से रोकने के लिए बनाया जाता है;
- (42) **"ड्रेन"** (Drain) से पाइपों की एक लाइन अभिप्रेत है, जिसमें सभी फिटिंग और उपकरण सम्मिलित होते हैं—जैसे कि मैनहोल, निरीक्षण चैंबर, ट्रैप, गली ट्रैप और फ्लोर ट्रैप जिसका इस्तेमाल किसी एक भवन, या कई भवनों, या भवनों से जुड़े आहातों (yards) से पानी निकालने के लिए किया जाता है, जो सभी एक ही परिसर (cartilage) के अंदर हों। ड्रेन में वे खुली नालियाँ भी सम्मिलित होंगी जिनका इस्तेमाल ज़मीन की सतह पर बहने वाले पानी को आगे ले जाने के लिए किया जाता है;
- (43) **"ड्रेनेज"** (Drainage) से किसी भी तरल पदार्थ को, इस प्रयोजन के लिए बनाए गए किसी सिस्टम के ज़रिए, वहाँ से हटाना अभिप्रेत है;
- (44) **"ड्वेलिंग यूनिट/टेनेमेंट"** (Dwelling unit/ Tenement) एक स्वतंत्र आवासीय यूनिट होती है, जिसमें रहने, खाना बनाने और साफ़-सफ़ाई की ज़रूरतों के लिए अलग-अलग सुविधाएँ मौजूद होती हैं;
- (45) **"भंजित"** (Demolished) से किसी पहले से बने हुए भवन को पूरी तरह से तोड़कर हटा देना अभिप्रेत है;

- (46) **"इक्विवैलेंट कार स्पेस (ECS)" (Equivalent Car Space)** से वह जगह अभिप्रेत है जो कोई गाड़ी घेरती है, साथ ही वह कम से कम जगह जो गाड़ी को उस जगह के अंदर लाने और बाहर निकालने के लिए ज़रूरी होती है, जैसी कि समय समय पर यथासंशोधित "नेशनल भवन कोड" (National Building Code) में दी गई है;
- (47) **"विद्यमान भवन या इस्तेमाल" (Existing Building or Use)** से कोई ऐसा भवन, ढाँचा, या उसका इस्तेमाल अभिप्रेत है, जिसे सक्षम अधिकारी (Competent Authority) द्वारा मंजूरी दी गई हो या जिसे मंजूर समझा गया हो, और जो इन उप-नियमों (Bye-Laws) के लागू होने से पहले से ही मौजूद हो;
- (48) **"निकास" (Exit)** से अभिप्रेत है, कोई रास्ता, या किसी भवन, मंज़िल, या फ्लोर एरिया से बाहर निकलकर सड़क तक, या किसी अन्य सुरक्षित खुली जगह तक पहुँचने का कोई माध्यम;

- (क) ऊर्ध्वाधर निकास: यह दो या दो से अधिक स्तरों के बीच ऊपर या नीचे जाने के लिए प्रयुक्त निकास का साधन है, जिसमें सीढ़ियाँ, रैंप और अग्निरोधक निकास सम्मिलित हैं;
- (ख) क्षैतिज निकास: यह अग्निरोधी दीवार या दो भवनों को जोड़ने वाले पुल के माध्यम से या उसके चारों ओर बना एक सुरक्षित द्वार है;
- (ग) बाहरी निकास: यह भवन से सार्वजनिक मार्ग या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले खुले क्षेत्र या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले एक बंद अग्निरोधी मार्ग की ओर जाने वाला निकास है;
- (49) **"बंद सीढ़ी"** से अग्निरोधी दीवारों और दरवाजों द्वारा भवन के शेष भाग से अलग की गई सीढ़ी अभिप्रेत है;
- (50) **"बाहरी दीवार"** से अभिप्रेत है भवन की बाहरी दीवार, जो विभाजन दीवार न हो, भले ही वह किसी अन्य भवन की दीवार से सटी हो, और इसका अर्थ किसी भवन के आंतरिक खुले स्थान से सटी दीवार भी है;
- (51) **"फर्श"** से अभिप्रेत है किसी इमारत में तल का वह निचला भाग जिस पर सामान्यतः कोई व्यक्ति चलता है। जब तक विशेष रूप से उल्लेख न किया गया हो, सामान्य शब्द "फर्श" का अर्थ मेज़ानाइन तल नहीं होगा। तल का अनुक्रमिक क्रमांकन प्रवेश स्तर के संबंध में उसके क्रम के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। भूतल पर या उससे पूरी तरह ऊपर स्थित तलों के लिए, भवन में सबसे निचला तल जिसमें सड़क/गली से सीधा प्रवेश हो, उसे भूतल कहा जाएगा। भूतल के ऊपर के अन्य तलों को क्रम से तल 1, तल 2 के रूप में गिना जाएगा, जिसमें संख्याएँ ऊपर की ओर बढ़ती जाएँगी;
- (52) **"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, अर्थात:

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

- (53) **"फ्लोर एरिया रेशियो" या "FAR"** से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कुल कवर्ड एरिया और सौ के गुणनफल को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थात:

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

- (54) **"फ्लू"** से अभिप्रेत है एक सीमित जगह जो किसी ऐसे हीटिंग उपकरण या मशीन के चलने से पैदा होने वाले दहन के किसी भी उत्पाद को बाहर की हवा में पहुँचाने के लिए बनाई गई हो, जिसमें ठोस, तरल या गैसीय ईंधन का उपयोग होता हो;
- (55) **"फुटिंग"** से अभिप्रेत है एक बड़ी क्षेत्र पर भार वितरित करने के उद्देश्य से दीवार या स्तंभ के आधार के तहत IS कोड के तहत अनुमत ईंट के काम, चिनाई या कंक्रीट, स्टील या किसी अन्य सामग्री में निर्मित एक नींव इकाई;
- (56) **"नींव" (Foundation)** से संरचना का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो सबसे निचले फ्लोर के नीचे होता है, जो ऊपरी संरचना (super structure) को सहारा देता है और ऊपरी संरचना के भार को ज़मीन तक पहुँचाता है;

- (57) "फ्रंटेज" से सड़क से सटे किसी भी स्थल की भुजा का माप अभिप्रेत है;
- (58) "फ्रंट ओपन स्पेस/मार्जिन/सेटबैक" से पहुंच/सड़क के साधन से सटे प्लॉट की सीमा रेखा और भवन रेखा के बीच की दूरी अभिप्रेत है। दो या दो से अधिक पहुंच के साधनों, सड़कों/सड़कों का सामना करने वाले भूखंडों के मामले में, भूखंड को पहुंच/सड़कों के सभी साधनों पर सामने माना जाएगा;
- (59) "गैलरी" से अभिप्रेत है एक बीच का तल या प्लेटफॉर्म जो किसी ऑडिटोरियम या हॉल की दीवार से बाहर की ओर निकला होता है, और जो अतिरिक्त फ्लोर, बैठने की अतिरिक्त जगह आदि देता है;
- (60) "निजी गैराज" (Garage Private) से अभिप्रेत है एक ऐसी इमारत जिसे मोटर कार या अन्य वाहनों की पार्किंग के लिए डिज़ाइन किया गया हो या उपयोग किया जाता हो;
- (61) "भूतल" से वह मंजिल अभिप्रेत है, जहां से भूखंड से सटी प्राथमिक सड़क/फुटपाथ के संदर्भ में भवन का मुख्य प्रवेश द्वार लिया जाता है। भूतल के नीचे की मंजिल को 'तहखाना/निचली मंजिल/तहखाना/भूमिगत मंजिल' आदि कहा जाएगा, जैसा भी मामला हो;
- (62) "ग्राउंड कवरेज/प्लॉट कवरेज" से अभिप्रेत है वह भागफल जो प्रतिशत के रूप में प्राप्त होता है, जब भूतल के प्लिंथ एरिया को प्लॉट एरिया से भाग दिया जाता है, यानी:

$$\text{प्लॉट कवरेज (PC)} = \frac{\text{ग्राउंड फ्लोर का प्लिंथ एरिया} \times 100}{\text{प्लॉट एरिया}}$$

- (63) "ग्राउंड लेवल" से साइट की ज़मीन को काटकर या समतल करके तैयार की गई वह अंतिम सतह अभिप्रेत है, जहाँ से इमारत का निर्माण शुरू होता है;
- (64) "ग्रुप हाउसिंग" से एक से ज़्यादा रहने की यूनिट वाला आवास अभिप्रेत है, जहाँ ज़मीन का स्वामित्व संयुक्त रूप से होता है, जैसा कि सहकारी समितियों या स्थानीय प्राधिकरणों, आवास बोर्डों या प्रॉपर्टी डेवलपर्स जैसी सार्वजनिक एजेंसियों के मामले में होता है। इसका निर्माण एक ही एजेंसी द्वारा किया जाता है, लेकिन इसमें ऐसी प्रॉपर्टी सम्मिलित नहीं हैं जिनका संयुक्त स्वामित्व परिवार के सदस्यों के पास हो और निम्नलिखित में से सभी या कोई भी शामिल हो सकते हैं: (क) एक आवासीय इकाई, (ख) मनोरंजन और वेंटिलेशन के लिए अभिप्रेत खुले स्थान, (ग) सड़कें, रास्ते, सीवर, नाली, जलापूर्ति और सहायक प्रतिष्ठान, स्ट्रीट लाइटिंग और अन्य सुविधाएं, (घ) सुविधाजनक शॉपिंग प्लेस, स्कूल, सामुदायिक हॉल या सामान्य उपयोग के लिए अन्य सुविधाएं;
- (65) "रहने लायक मंजिल/कमरा" से ऐसा तल अथवा कक्ष अभिप्रेत है जिसकी न्यूनतम ऊँचाई 3.0 मीटर हो तथा जो एक या अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, निवास, शयन, भोजन, पाक-कार्य अथवा कार्य-संपादन हेतु अधिभोगित हो या ऐसे अधिभोग के लिए अभिकल्पित हो। इसके अंतर्गत स्नानगृह, शौचालय कक्ष, धुलाई कक्ष, परोसने एवं भंडारण हेतु प्रयुक्त पेंट्री, गलियारे, तहखाने, अटारी, घरेलू भंडारण स्थान तथा अन्य ऐसे स्थान सम्मिलित नहीं होंगे जिनका उपयोग सामान्यतः बार-बार अथवा दीर्घ अवधि तक नहीं किया जाता है;
- (66) "फर्श/कमरे की ऊँचाई" से तैयार फर्श की सतह से तैयार छत/स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी से अभिप्रेत है।;

किसी भी बिंदु पर स्टिल्ट पार्किंग सहित भवन में फर्श की न्यूनतम ऊँचाई 3.0 मीटर होनी चाहिए;

बशर्ते कि ढलान वाली छतों (ढलान, गैबल, मुड़ी हुई, आदि) के मामले में छत के सबसे निचले हिस्से की न्यूनतम ऊँचाई फर्श की सतह से 2.2 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए;

बशर्ते कि बरामदे, बाथरूम, शौचालय, मार्ग, पूजा कक्ष, स्टोर रूम, सीढ़ी के बिन के लिए, न्यूनतम ऊंचाई 2.20 मीटर होनी चाहिए;

- (67) **"भवन की ऊंचाई"** से अभिप्रेत है फ्लैट छत के मामले में भवन की चबूतरे से लेकर भवन की अंतिम मंजिल की छत तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी; और ढलान वाली छत के मामले में, उस बिंदु तक जहां बाहरी दीवार की बाहरी सतह ढलान वाली छत की तैयार सतह को काटती है; और सड़क की ओर मुख वाले गैबल्स के मामले में, ईक्स स्तर और रिज के बीच का मध्य बिंदु।

वास्तुकला की विशेषताएं जो सजावट या वास्तुशिल्प डिजाइन के अनुसार आवश्यकता के अलावा किसी अन्य कार्य को पूरा नहीं करती हैं, उदाहरण के लिए चर्च की छत, मीनार/घंटा-टावर/बुर्ज/शिखर/गुंबद, ढलान वाली छतें आदि, को ऊंचाई मापने के उद्देश्य से बाहर रखा जाएगा। तथापि, जहां छत के भीतर अटारी का प्रस्ताव है, वहां छत की ऊंचाई को भवन की ऊंचाई के उद्देश्य से गिना जाएगा।

ऊंचाई छूट-

निम्नलिखित सहायक संरचनाओं को भवन की ऊंचाई में शामिल नहीं किया जाएगा

- (क) छत टैंक और उनके समर्थन (कुल ऊंचाई 3 मीटर से अधिक नहीं);
 - (ख) HVAC, लिफ्ट रूम और इसी तरह के सेवा उपकरण;
 - (ग) सीढ़ी का आवरण (MUMTY) 3 मीटर से अधिक ऊंचा नहीं होना चाहिए;
 - (घ) चिमनियाँ, पैरापेट दीवारें और 1.5 मीटर से अधिक ऊँचाई वाली वास्तुशिल्प विशेषताएँ।
 - (ङ) रूफ टॉप टावर्स (RTT)/मशीनरी।
 - (च) खुले छत वाले स्विमिंग पूल और शॉवर/चेंजिंग रूम जिनकी गहराई 1.8 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।
 - (छ) अवशिष्ट तल की ऊंचाई 1.65 मीटर या उससे कम।
- (68) **"आन्तरिक दीवार"** से किसी इमारत के अंदर की सभी विभाजन दीवारें अभिप्रेत है, सिवाय उन दीवारों के जो बाहर या अंदर की खुली जगहों से सटी हों। जब आन्तरिक दीवारें ईंटों से बनाई जाती हैं, तो वे सही मसाले में कम से कम 115 मिमी ईंटों की होनी चाहिए; दूसरी बिना वज़न वाली विभाजन दीवारें भी सही मोटाई की होनी चाहिए;
- (69) **"लॉफ्ट"** से दो मुख्य फ़र्शों के बीच का एक बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 1.5 m से ज़्यादा नहीं होती और जिसे सामान रखने के प्रयोजन से बनाया या इस्तेमाल किया जा सकता है;
- (70) **"चिनाई"** का मतलब है निर्माण का वह तरीका जिसमें ईंट, पत्थर, टाइल, कंक्रीट ब्लॉक, जिप्सम या इसी तरह की दूसरी निर्माण सामग्री की यूनिट्स या इन यूनिट्स के मेल को मसाले में जमाकर, एक-दूसरे से जोड़कर और सेट करके इस्तेमाल किया जाता है;
- (71) **"मेजेनाइन फ्लोर"** से सभी प्रकार की भवनों में भूतल के ऊपर के किसी भी दो मंजिलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल अभिप्रेत है, बशर्ते कि इसे कुल अनुमेय मंजिल क्षेत्र अनुपात और भवन की ऊंचाई के हिस्से के रूप में गिना जाए। मेज़ानाइन फ्लोर को अधिकतम ऊंचाई 2.40 मीटर और उस विशेष फ्लोर के फ्लोर एरिया के 1/3 भाग के अधिकतम क्षेत्र के साथ अनुमति दी जा सकती है;
- (72) **"सीमांत दूरी/साइड और रियर मार्जिनल ओपन स्पेस"** से भवन भूखंड की सीमा और संबंधित पक्षों पर भवन रेखा के बीच आकाश के लिए छोड़ी जाने वाली न्यूनतम दूरी अभिप्रेत है, जहां कुछ भी निर्माण नहीं किया जा सकता है;

- (73) "मुमटी" से सीढ़ियों और उनकी लैंडिंग के ऊपर छत वाली एक संरचना अभिप्रेत है, जिसे सिर्फ सीढ़ियों को मौसम से बचाने के मकसद से बनाया जाता है और यह मनुष्यों के रहने के लिए नहीं होती;
- (74) "सामग्री में बदलाव" से किसी भी मौजूदा इमारत में इस्तेमाल होने वाली निर्माण सामग्री में किया गया कोई भी बदलाव अभिप्रेत है;
- (75) "प्राकृतिक खतरा" से संभावित रूप से हानिकारक प्राकृतिक घटना के एक दिए गए क्षेत्र में एक विशिष्ट अवधि के भीतर होने की संभावना अभिप्रेत है;
- (76) "प्राकृतिक आपदा प्रवण क्षेत्र" से ऐसे क्षेत्र अभिप्रेत हैं जिनमें मध्यम से उच्च तीव्रता के भूकंप या चक्रवाती तूफान, या महत्वपूर्ण बाढ़ प्रवाह या जलमग्नता या भूस्खलन/कीचड़ प्रवाह/हिमस्खलन, या इनमें से एक या अधिक खतरे होने की संभावना है;
- (77) "गैर-संरचनात्मक घटक" भवनों के वे घटक, जो संरचनात्मक स्थिरता में योगदान नहीं करते हैं जैसे कि आरसीसी फ्रेम भवनों में भराव दीवारें, कांच के फलक, क्लैडिंग, पैरापेट दीवारें, चिमनी आदि;
- (78) "अज्वलनशील" से ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो जलती नहीं है या आग लगने पर उसमें और गर्मी नहीं होती, जब उसकी ज्वलनशीलता की जाँच अच्छे मानकों के अनुसार की जाती है;
- (79) "खुली जगह/सुविधा स्थल" से किसी लेआउट में विधिक प्रावधानों के अनुसार आरक्षित रखा गया ऐसा स्थान अभिप्रेत है, जिसका उपयोग विभिन्न सुविधाओं हेतु किया जाना हो, जैसे कि खुले स्थान, उद्यान, मनोरंजन मैदान, खेल के मैदान, खेल परिसर, बाग-बगीचे, सुविधाजनक खरीदारी केंद्र, पार्किंग स्थल, प्राथमिक एवं माध्यमिक विद्यालय, नर्सरी विद्यालय, स्वास्थ्य क्लब, औषधालय (डिस्पेंसरी), नर्सिंग होम, अस्पताल, उप-डाकघर तथा पुलिस थाना आदि;
- (80) "अधिभोग" (Occupancy) से भवन का कार्य या उपयोग अभिप्रेत है;
- (81) "पार्किंग स्थान" (Parking Space) से एक घिरा हुआ या खुला क्षेत्र अभिप्रेत है, जो वाहन पार्क करने के लिए आकार में पर्याप्त हो, और जिसके साथ एक ड्राइव-वे (वाहन मार्ग) भी हो जो पार्किंग स्थान को किसी सड़क या गली से जोड़ता हो, तथा जो वाहनों के आने-जाने (प्रवेश और निकास) के लिए उपलब्ध कराया गया हो;
- (82) "पार्टीशन" (Partition) से अभिप्रेत है एक आंतरिक, भार-रहित (non-load bearing) दीवार, जिसकी ऊँचाई एक मंज़िल या मंज़िल के किसी भाग के बराबर हो;
- (83) "खंभा" (Pillar) से लकड़ी, पत्थर, ईंट, आर सी सी या धातु का खंभा, अभिप्रेत है और इसमें सभी कॉलम या सीधे खड़े खंभे या सहारे, स्टैचियन और कॉलम या स्टैचियन का (स्टील के ढांचे) ऐसा समूह शामिल है जो ठीक से रिबेट, वेल्ड या बोल्ट से एक साथ जोड़ा गया हो;
- (84) "प्लिंथ" से जमीन के स्तर और जमीन के ठीक ऊपर के फर्श के बीच संरचना का हिस्सा अभिप्रेत है;
- (85) "पोर्च या पोर्टिको" (Porch or Portico) से खंभों या किसी और तरह से सहारा दी गई छत वाली जगह अभिप्रेत है, जिसका इस्तेमाल किसी इमारत तक पैदल या गाड़ी से पहुँचने के लिए किया जाता है;
- (86) "पैरापेट" से छत या फर्श के किनारे पर निर्मित एक नीची दीवार या रेलिंग अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 90 सेमी से कम नहीं है;
- (87) "सार्वजनिक भवन" (Public Building) से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग, चाहे सामान्य रूप से हो या कभी-कभी, किसी चर्च, मंदिर, मस्जिद या किसी अन्य सार्वजनिक पूजा स्थल, धर्मशाला, कॉलेज/स्कूल, छात्रावास, थिएटर, सिनेमा, सार्वजनिक संगीत कक्ष, व्याख्यान कक्ष, पुस्तकालय,

अनाथालय, या बचाव गृह, या किसी अन्य सार्वजनिक सभा स्थल के रूप में किया जाता है या किया जाना आशयित है;

- (88) **"सार्वजनिक गैराज" (Public Garage)** से कोई इमारत या उसका कोई हिस्सा अभिप्रेत है, जिसे निजी गैराज के अलावा किसी और प्रयोजन से बनाया गया हो, जिसे लाभ के लिए चलाया जाता हो, और जिसे मोटर से चलने वाली या दूसरी गाड़ियों की मरम्मत, सर्विसिंग, किराए पर देने, बेचने या रखने के लिए बनाया या इस्तेमाल किया जाता हो;
- (89) **"रिफ्यूज एरिया"** से निकास के दौरान अस्थायी उपयोग के लिए इमारत के भीतर एक क्षेत्र अभिप्रेत है। यह आम तौर पर एक मंचन क्षेत्र के रूप में कार्य करता है जो आग और धुएं के प्रभाव से सुरक्षित होता है;
- (90) **"आवासीय भवन" (Residential Building)** से कोई ऐसी भवन अभिप्रेत है जिसे पूरी तरह से मनुष्यों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके हिसाब से ढाला गया हो;
- (91) **"आवासीय-सह-व्यावसायिक भवन" (Residential cum Commercial Building)** से कोई ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका एक हिस्सा इंसानों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो, और बाकी हिस्सा व्यावसायिक प्रयोजन के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो;
- (92) **"पंजीकृत वास्तुकार/इंजीनियर/फर्म आदि"** से ऐसा अर्हता प्राप्त वास्तुकार, अभियंता, नगर नियोजक, फर्म अथवा अन्य तकनीकी व्यक्ति/संस्था अभिप्रेत है, जो ई-छावनी (e-Chhawani) पोर्टल पर छावनी बोर्ड के साथ पंजीकृत हो;

नोट- वर्तमान में, वास्तुशिल्प के पेशे के लिए कानून देश में वास्तुकार अधिनियम 1972 के रूप में लागू है। तदनुसार, वास्तुकला के पेशे में वास्तुकारों की योग्यता, क्षमता और सेवा शर्तें उक्त अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधान के अनुसार हैं। जबकि, इंजीनियरों, डेवलपर्स/प्रमोटरों जैसे अन्य व्यवसायों और पेशेवरों के लिए किसी भी परियोजना को शुरू करने के लिए देश में कोई विधायी ढांचा उपलब्ध/लागू नहीं है;

इस तरह के किसी कानून के अभाव में, इंजीनियरिंग पेशे में उपयुक्त योग्यता, सेवा शर्तें, पेशेवर शुल्क और प्रभार आदि अलग-अलग हैं और किसी एक समान सूत्र पर आधारित नहीं हैं। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, इन उप-नियमों की सारणी 7 के अनुसार सभी निर्माण आर्किटेक्ट ऑन रिकॉर्ड (AR), कंस्ट्रक्शन इंजीनियर ऑन रिकॉर्ड (CER) या कंस्ट्रक्शन मैनेजमेंट एजेंसी ऑन रिकॉर्ड (CMAR) की देखरेख में किया जाएगा;

- (93) **"मरम्मत" (Repairs)** का अभिप्राय है और इसमें ये काम शामिल हैं, जो इन उप-नियमों (Bye-Laws) की आम इमारती ज़रूरतों, ढांचे की मज़बूती और आग से सुरक्षा से जुड़े किसी भी नियम का अन्यथा उल्लंघन नहीं करते हों;
- (क) साइट के अनुमत सेटबैक और जमीनी कवरेज क्षेत्र की सीमाओं के भीतर एक पैरापेट दीवार या एक कॉर्निस या छज्जा। बशर्ते कि पैरापेट दीवार की कुल ऊंचाई 90 सेमी से अधिक नहीं होनी चाहिए और कॉर्निस या छज्जा की चौड़ाई 60 सेमी से अधिक नहीं होनी चाहिए;
- (ख) सीढ़ियों की मरम्मत;
- (ग) सफ़ेदी धुलाई या पेंटिंग;
- (घ) पहले से बने फ़र्श की सतह को दोबारा बनाना (Re-flooring);
- (ङ) ऐसी छत के चरित्र और आयामों को बदले बिना मौजूदा क्षतिग्रस्त छत की मामूली मरम्मत और पुनः कास्टिंग;
- (च) वातानुकूलन, प्रकाश या सजावटी उद्देश्यों के लिए किसी भी मंजिल में एक False छत का निर्माण;

- (छ) पलस्तर और पैच वर्क;
- (ज) किसी आंतरिक दरवाजे या खिड़की या वेंटिलेटर को प्रदान करना या बंद करना जो किसी अन्य भवन के दरवाजे या खिड़की के ठीक सामने न खुलता हो;
- (झ) गिरे हुए ईंटों या पत्थरों को बदलना;
- (ञ) मौजूदा नलसाजी, स्वच्छता और अन्य उपयोगिता सेवाओं की मरम्मत या नवीनीकरण;
- (ट) सीमा की दीवार की मरम्मत;
- (ठ) एयर कंडीशनर/पानी की टंकी/सोलर प्लांट/सोलर वाटर हीटर आदि की स्थापना;
- (ड) एक ही ऊंचाई पर मध्यवर्ती मंजिल की छत सहित छत की पुनः छत या नवीनीकरण;
- (ढ) लकड़ी या स्टील के साथ छत टूस के प्रतिस्थापन सहित मौजूदा असम प्रकार के भवन की छत की पुनः छत या नवीनीकरण;
- (ण) गिरे हुए ईंटों, पत्थरों, खंभों, लकड़ी के खंभों, बीम, मौजूदा इमारत के किसी भी लकड़ी के सदस्यों (wooden Member) आदि को बदलना;
- (त) किसी की अपनी भूमि के भीतर 0.75 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले धूप के शेड का निर्माण या पुनर्निर्माण;
- (थ) आंतरिक विभाजन का पुनरुद्धार प्रदान किया गया है, जो उप-नियमों के दायरे में है;
- (द) आंतरिक विभाजन का निर्माण या पुनर्निर्माण प्रदान किया गया है, बशर्ते कि वे उप-नियमों के दायरे में हों;
- (94) **"अवशिष्ट फर्श"** से भूतल के नीचे का फर्श/निचला भूतल अभिप्रेत है, जो ढलान वाली साइटों के मामले में निर्माण के दौरान तकनीकी बाधताओं के कारण स्लैब या छत के नीचे की ओर फर्श से ऊंचाई में 1.65 मीटर से अधिक नहीं है। अवशिष्ट तल ऊपर के मुख्य तल के प्लिंथ क्षेत्र के आधे से अधिक नहीं होना चाहिए। इस मंजिल को संरचना का हिस्सा माना जाएगा और नरम मंजिल प्रभाव का मुकाबला करने के उपाय के रूप में ब्रेसिज़ या स्ट्रूट्स (Braces or Struts) प्रदान किए जाएंगे। इस मंजिल का उपयोग गैर-आवासीय उद्देश्यों आदि के लिए किया जाएगा और FSI या भवन की ऊंचाई की गणना के उद्देश्य से नहीं गिना जाएगा। आवेदक के कर्तव्यों और जिम्मेदारियों को बताते हुए शपथ पत्र सह वचनबंध, अनुपालन कि अवशिष्ट तल का उपयोग उपनियमों में निर्दिष्ट के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा;
- (95) **"मंजिल"** से भवन का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो किसी भी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर वाले फर्श की सतह के बीच आता है; या अगर उसके ऊपर कोई फर्श न हो, तो किसी भी फर्श और उसके ठीक ऊपर वाली छत के बीच की जगह;
- (96) **"सड़क"** में छावनी (Cantonment) के अंदर का कोई भी रास्ता, सड़क, गली, चौक, आंगन, संकरी गली या गुज़रने की जगह शामिल है—चाहे वह मुख्य रास्ता हो या नहीं, और चाहे उस पर कोई निर्माण हुआ हो या नहीं—जिस पर आम लोगों को गुज़रने का अधिकार हो; साथ ही, किसी पुल या कॉज़वे (पुलिया) के ऊपर से गुज़रने वाली सड़क या पैदल चलने का रास्ता भी इसमें शामिल है;
- (97) **"साइट या प्लॉट"** से ज़मीन का एक ऐसा टुकड़ा या हिस्सा अभिप्रेत है जो तय सीमाओं के अंदर घिरा हुआ हो;
- (98) **"स्मोक पाइप"** से लगभग क्षैतिज (horizontal) स्थिति में लगा एक ऐसा पाइप (flue) अभिप्रेत है जो धातु या किसी अन्य सामग्री से बना होता है, और जिसके ज़रिए भट्ठी से निकलने वाला धुआँ या जलने से पैदा हुई गैसों चिमनी तक पहुँचाई जाती हैं;
- (99) **"स्टोर या दुकान"** से कोई भी ऐसा स्टोर या दुकान अभिप्रेत है जहाँ किसी भी व्यक्ति के रहने का आशय न हो;

- (100) "स्ट्रक्चरल इंजीनियर" से एक ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक (graduate) की डिग्री हासिल की हो—जो भारत सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित हो—या जो 'इंस्टीट्यूशन ऑफ़ इंजीनियर्स (इंडिया)' के सिविल इंजीनियरिंग डिवीज़न का सदस्य हो, और जिसके पास स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग के काम का अनुभव हो, जिसमें स्ट्रक्चरल डिज़ाइन और फ़्रील्ड वर्क सम्मिलित हैं;
- (101) "स्वीकृत योजना" से, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 235 के अधीन, उप-विधियों और विनियमों के अनुसार किसी भवन के संबंध में प्रस्तुत की गई योजनाओं और विशिष्टताओं का वह समूह अभिप्रेत है, जिसे प्राधिकरण द्वारा छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 234/237/238 के अधीन सम्यक रूप से स्वीकृत किया गया हो;
- (102) "सन शेड" (Sun shade) से, कोई ढलानदार या क्षैतिज संरचनात्मक उभार (overhang) अभिप्रेत है, जो आमतौर पर किसी बाहरी दीवार पर बने द्वारों (openings) के ऊपर, धूप और वर्षा से सुरक्षा प्रदान करने के लिए लगाया जाता है;
- (103) "सटा हुआ होना" (To Abut) से, किसी सड़क, गली, खुले स्थान, भवन आदि के बिल्कुल बगल में स्थित होना अभिप्रेत है;
- (104) "निर्माण करना या पुनर्निर्माण करना" (To erect or Re-erect) से अभिप्रेत है:
- (क) किसी भी स्थल पर एक नए भवन का निर्माण करना, चाहे उस पर पहले से कोई निर्माण हुआ हो या नहीं;
 - (ख) किसी भी इमारत को फिर से बनाने के लिए जिसके मौजूदा भवन के हिस्से को अलग-अलग कर दिया गया है/ध्वस्त कर दिया गया है, नीचे खींच लिया गया है, जला दिया गया है या नष्ट कर दिया गया है, तूफान, बारिश, आग, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से क्षतिग्रस्त हो गया है, और इसी तरह के विनिर्देश जो नुकसान से पहले मौजूद हैं
 - (ग) एक प्रकार के उपयोग से दूसरे प्रकार के उपयोग में परिवर्तन;
 - (घ) बदलाव करना; और
 - (ङ) एक या अधिक मंज़िलें जोड़ना;
- (105) "कुल फ़्लोर एरिया" से अभिप्रेत है इमारत की सभी मंज़िलों का क्षेत्रफल, जिसमें रहने लायक जगह, बेसमेंट और मेज़ानाइन फ़्लोर शामिल हैं;
- (106) "यात्रा दूरी" से अभिप्रेत है वह दूरी जो किसी व्यक्ति को बाहर निकलने के रास्ते तक पहुँचने के लिए तय करनी पड़ती है;
- (107) "बरामदा" से अभिप्रेत है एक ढका हुआ क्षेत्र जिसका कम से कम एक तरफ़ बाहर की ओर खुला हो;
- (108) "वाटर क्लोजेट" (शौचालय) से अभिप्रेत है एक ऐसा शौचालय जिसमें पैन को पानी से फ्लश करने की व्यवस्था हो, लेकिन इसमें बाथरूम शामिल नहीं है;
- (109) "खिड़की" से अभिप्रेत है बाहर की ओर खुलने वाला कोई ऐसा रास्ता (दरवाजा छोड़कर) जो किसी अंदरूनी जगह को ज़रूरी प्राकृतिक रोशनी, हवा या दोनों पूरी तरह या आंशिक रूप से मुहैया कराता हो, और जिसका इस्तेमाल अंदर आने-जाने के रास्ते के तौर पर न किया जाता हो;
- (110) "वर्कशॉप" से अभिप्रेत है कोई कमरा, कमरों का समूह या इमारत, जिसमें सामान बनाया या मरम्मत किया जाता हो;
- (111) "वॉशिंग प्लेटफॉर्म" से अभिप्रेत है स्कूटर/कार वगैरह धोने और उनकी सर्विसिंग करने के लिए अधिकृत प्लेटफॉर्म;
- (112) इन उप-विधियों में प्रयोग किए गए ऐसे शब्द और वाक्यांश जिनकी परिभाषा यहाँ नहीं दी गई है, किन्तु अधिनियम में दी गई है, उनका वही अर्थ होगा जो अधिनियम में उनका है;

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

परन्तु केन्द्रीय सरकार या महानिदेशक (Director General) समय-समय पर बोर्ड को इस प्रयोजन के लिए आवेदन जमा करने की रीति के संबंध में दिशानिर्देश जारी कर सकेंगे।
- (2) केवल वे व्यक्ति जिनके पास पट्टे (Leased) पर, पुरानी ग्रांट (Old Grant) पर या निजी ज़मीन पर कानूनी रूप से वैध कब्जे का अधिकार (Occupancy Rights) है, वे ही भवन योजना की मंजूरी के लिए आवेदन करने के पात्र हैं। ऐसे मामलों में जहाँ पट्टे पर दी गई ज़मीन पर पट्टे की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, या पुरानी ग्रांट वाली ज़मीन पर पुरानी ग्रांट की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, वहाँ बोर्ड को निर्माण, पुनर्निर्माण, या जोड़/बदलाव के आवेदनों को तब तक अस्वीकार या खारिज करने का अधिकार होगा, जब तक कि पट्टे या पुरानी ग्रांट की शर्तों के उल्लंघन को नियमित या माफ न कर दिया जाए।
- (3) जमा किए गए दस्तावेजों और योजनाओं की जाँच के बाद, आवेदक को विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) के भुगतान के लिए कैंटोनमेंट बोर्ड से सूचना प्राप्त होती है।
- (4) विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) जमा करने पर, विहित समय-सीमा के भीतर स्वीकृति प्रदान कर दी जाती है।
- (5) रक्षा विभाग को छोड़कर सभी सरकारी विभाग इन उप-विधियों में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार विधिवत तैयार अपनी योजनाओं की प्रतियां प्राधिकरण को मंजूरी के लिए भेजेंगे।
- (6) आवेदन के साथ एक शपथ पत्र और वचनबद्धता भी संलग्न होगी जिसमें आवेदक के कर्तव्यों और जिम्मेदारियों, इस बात का अनुपालन कि पार्किंग और परिसंचरण स्थानों को परिवर्तित या अवरुद्ध या किसी अन्य गतिविधि के लिए उपयोग नहीं किया जाएगा, आदि (उप-विधियों के साथ संलग्न नमूना) का उल्लेख किया गया है।
5. आवेदन के समय आवश्यक दस्तावेज़ — (1) भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु आवेदन जमा करते समय, निम्नलिखित दस्तावेज़ 'ई-छावनी' (e-Chhawani) पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन जमा किए जाएंगे:
 - (i) स्वामित्व का प्रमाण / HOR (मकान का अधिकार) / पट्टेदार / उत्तराधिकारी / कानूनी अधिकारों से संबंधित दस्तावेज़;
 - (ii) **प्ररूप क** के अनुसार क्षतिपूर्ति बांड (Indemnity Bond);
 - (iii) पहचान का प्रमाण;
 - (iv) साइट योजना, भवन योजना, ऊंचाई, अनुभाग सामान्य विनिर्देश, भूकंपीय प्रमाण पत्र, संरचनात्मक चित्र, कोई अन्य जानकारी/दस्तावेज़ जो प्राधिकरण द्वारा मांगे जा सकते हैं;

- (v) प्रस्तावित भवन/भवनों के लिए पंजीकृत इंजीनियर से संरचनात्मक पर्याप्तता प्रमाण पत्र;
 - (vi) मौजूदा इमारतों के मामले में पंजीकृत इंजीनियर से संरचनात्मक पर्याप्तता प्रमाण पत्र;
 - (vii) आर्किटेक्चरल इंजीनियर और स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा और संरचनात्मक स्थिरता के संबंध में **प्ररूप ख** के अनुसार एक प्रमाण पत्र जो परिशिष्ट में निर्धारित है;
 - (viii) अनुलग्नक में निर्धारित प्ररूप ग जमा करके पर्यवेक्षण करने वाले पंजीकृत वास्तुकार/तकनीकी कार्मिक से प्रमाण पत्र;
 - (ix) किसी अन्य दस्तावेज़ जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया है (छावनी विशिष्ट दस्तावेज़)।
- (2) **साइट योजना-** 1:200 से कम पैमाने पर नहीं खींची जानी चाहिए और निम्न को दिखाई जानी चाहिए
- (i) आयामों के साथ भूखंड की सीमाएँ
 - (ii) पड़ोसी सड़कों के संबंध में भूखंड की स्थिति।
 - (iii) साइट की उत्तर दिशा के संबंध में भवन प्रस्ताव की स्थिति।
 - (iv) भूखंड क्षेत्र, भूखंड कवरेज और FSI
 - (v) मौजूदा इमारतों के बीच अंतर।
 - (vi) सतह पर नालियाँ, सेप्टिक टैंक और सोक पिट की स्थिति और आकार लंबाई, चौड़ाई और गहराई के घन आयामों में।
 - (vii) सभी अनुमानों, पीछे की ओर आयामों, सतह नाली, नरम कवर, परिदृश्य, पार्किंग, वर्षा जल संचयन, प्रहरी-शेड, ट्रांसफार्मर/सबस्टेशन आदि के साथ छत।
 - (viii) प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कोई अन्य विवरण।
- (3) आवेदन के साथ भवन योजनाएं, खंड और उत्थान **1:100** से कम पैमाने पर नहीं बनाए जाने चाहिए और ये होंगे:
- (i) सभी मंजिलों के फर्श की योजना शामिल करें, भवन की प्रत्येक मंजिल के उपयोग को इंगित करें। इमारत और पैरापेट की ऊंचाई इंगित करेगा।
 - (ii) प्रक्षेपित भागों के आयाम दें।
 - (iii) यदि ढलान वाली छत वाली इमारत का प्रस्ताव है तो जल निकासी और छत की ढलान को दर्शाने वाली छत योजना शामिल करें।
 - (iv) प्रस्तावित भवन/भवनों के कुल तल क्षेत्र को निर्दिष्ट करें।
 - (v) मौजूदा भवन/भवनों के कुल तल क्षेत्र को निर्दिष्ट करें।
- (4) **रंग योजना (Colour Scheme)-** आवेदनों के साथ योजनाओं में चित्र के लीजेंड में सलाहकार वास्तुकार/इंजीनियर द्वारा वर्णित रंग योजना हो सकती है।
- (5) **संरचनात्मक डिजाइन आधार प्रतिवेदन और भूकंपीय प्रमाण पत्र-** (क) पंजीकृत इंजीनियर/एजेंसी से भूकंपीय प्रमाण पत्र जो डिजाइन भारतीय मानक कोड ऑफ प्रैक्टिस के लिए प्रासंगिक है और साथ ही भूकंप प्रतिरोधी डिजाइन के अनुरूप है, संरचनात्मक ड्राइंग के शरीर (Body) पर आवेदन के साथ होगा।
- (6) **योजना पर हस्ताक्षर-** सभी योजनाओं और रेखाचित्रों पर आवेदक द्वारा विधिवत हस्ताक्षर किए जाएंगे, होल्लिंग/प्लॉट/बंगले के सभी रिकॉर्डेड पट्टेदार/और प्राधिकरण के साथ पंजीकरण वाले तकनीकी कर्मियों द्वारा। योग्य तकनीकी कर्मचारी या एजेंसी/सलाहकार/को ई-छावनी पोर्टल में पंजीकृत किया जाएगा।

6. **सेवा योजनाएं, विशिष्टताएं, संरचनात्मक पर्याप्तता प्रमाण पत्र और पर्यवेक्षण-** (1) सेवा योजनाएं - सेवा योजनाओं में भवन और नलसाजी सेवाओं का सभी विवरण शामिल होगा, और साथ ही NBC 2016 के अनुसार निजी जल आपूर्ति, सीवेज निपटान प्रणाली और वर्षा जल संचयन प्रणाली, यदि कोई हो, की योजनाएं, ऊंचाई और अनुभाग शामिल होंगे।
- (2) **विनिर्देश (Specifications)-** सामान्य और विस्तृत दोनों तरह के विनिर्देश, उपयोग की जाने वाली सामग्रियों के प्रकार और ग्रेड को देते हुए, पंजीकृत वास्तुकार/इंजीनियर द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित, योजनाओं के साथ होंगे।
- (3) **संरचनात्मक पर्याप्तता प्रमाण पत्र-** मौजूदा भवन के मामले में और जहां भी लागू हो, आवेदन के साथ पंजीकृत इंजीनियर/एजेंसी और मालिक द्वारा संयुक्त रूप से हस्ताक्षरित संरचनात्मक पर्याप्तता प्रमाण पत्र होगा, जो इस आशय का होगा कि भवन भूकंप, भूस्खलन, चक्रवात, बाढ़ आदि जैसी प्राकृतिक आपदाओं के कारण विभिन्न भार, बलों और प्रभावों के खिलाफ सुरक्षित है।, राष्ट्रीय भवन संहिता 2016 और अन्य प्रासंगिक संहिताओं के अनुसार। पंजीकृत इंजीनियर/एजेंसी के पास 500 वर्ग मीटर से अधिक के कवर क्षेत्र वाले भवनों के लिए अपने डिजाइन को प्रमाणित करने के लिए विवरण भी होगा।
- (4) **पर्यवेक्षण-** नोटिस के साथ पंजीकृत वास्तुकार/तकनीकी कार्मिक पर्यवेक्षण करने का प्रमाण पत्र भी होगा।
7. **छावनी क्षेत्र में भवन की मरम्मत-** (1) साइट की अनुमति सेटबैक और जमीनी कवरेज क्षेत्र की सीमाओं के भीतर एक पैरापेट दीवार या एक कॉर्निस या छज्जा। बशर्ते कि पैरापेट दीवार की कुल ऊंचाई 90 सेमी से अधिक नहीं होनी चाहिए और कॉर्निस या छज्जा की चौड़ाई 60 सेमी से अधिक नहीं होनी चाहिए
- (2) सीढ़ी की मरम्मत;
- (3) सफेद धुलाई या पेंटिंग;
- (4) मौजूदा फर्श की सतह का पुनः फर्श बनाना;
- (5) ऐसी छत के चरित्र और आयामों को बदले बिना मौजूदा क्षतिग्रस्त छत की मामूली मरम्मत और पुनः कास्टिंग
- (6) वातानुकूलन, प्रकाश या सजावटी उद्देश्यों के लिए किसी भी मंजिल में एक फ्ल्स छत का निर्माण;
- (7) पलस्तर और पैच वर्क
- (8) किसी आंतरिक दरवाजे या खिड़की या वेंटिलेटर को प्रदान करना या बंद करना जो किसी अन्य भवन के दरवाजे या खिड़की के ठीक सामने न खुलता हो
- (9) गिरे हुए ईंटों या पत्थरों को बदलना
- (10) मौजूदा नलसाजी, स्वच्छता और अन्य उपयोगिता सेवाओं की मरम्मत या नवीनीकरण
- (11) सीमा की दीवार की मरम्मत
- (12) एयर कंडीशनर/पानी की टंकी/सोलर प्लांट/सोलर वाटर हीटर आदि की स्थापना
- (13) एक ही ऊंचाई पर मध्यवर्ती मंजिल की छत सहित छत की पुनः छत या नवीनीकरण
- (14) लकड़ी या स्टील के साथ छत ट्रस के प्रतिस्थापन सहित मौजूदा असम प्रकार(Assam Type) के भवन की छत की पुनः छत या नवीनीकरण।
- (15) गिरे हुए ईंटों, पत्थरों, खंभों, लकड़ी के खंभों, बीम, मौजूदा इमारत के किसी भी लकड़ी के सदस्यों आदि को बदलना।
- (16) किसी की अपनी भूमि के भीतर 0.75 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले धूप के शेड का निर्माण या पुनर्निर्माण और सार्वजनिक सड़क पर नहीं;
- (17) आंतरिक विभाजन का निर्माण या पुनर्निर्माण प्रदान किया गया है, बशर्ते कि वे उप-विधियों के दायरे में हों।

8. **भवन आवेदन फीस और लागू प्रभार - (1)** भवन आवेदन फीस: वासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत, अपार्टमेंट, शैक्षिक, भंडारण, उद्योग, प्रमुख प्रस्ताव आदि के लिए भवन आवेदन फीस का निर्धारण प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर किया जाएगा।
भवन योजना आवेदन तभी वैध माना जाएगा जब आवेदक ने बोर्ड द्वारा निर्धारित आवश्यक भवन आवेदन फीस का भुगतान कर दिया हो और अधिनियम की धारा 236 के तहत आवश्यक शर्तों को पूरा कर लिया हो।
- (2) विकास प्रभार : बोर्ड द्वारा निर्धारित विकास प्रभार, श्रम उपकर (लेबर सेस) और अन्य फीस, आवेदक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन आवेदन की स्वीकृति जारी करने से पहले ऑनलाइन माध्यम से जमा करने होंगे।
- (3) सड़क या अन्य सार्वजनिक ज़मीन पर निर्माण सामग्री का ढेर लगाना (Stacking) तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक कि मुख्य कार्यकारी अधिकारी से अनुमति न ले ली जाए; यह अनुमति प्रत्येक मामले की विशिष्ट परिस्थितियों के आधार पर और अधिनियम की धारा 257 के अधीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रभारों के भुगतान पर ही दी जाएगी।
- (4) अनापत्ति प्रमाण पत्र के लिए शुल्क समय-समय पर बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाएगा।
- (5) इन शुल्कों का निर्धारण निम्नलिखित द्वारा शासित होगा: -
- (क) नए भवन के निर्माण के लिए बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाएगा
 - (ख) मौजूदा भवन के पुनर्निर्माण के लिए प्रभार्य शुल्क नए भवन के निर्माण के समान ही होगा।
 - (ग) मौजूदा भवन में जोड़ और परिवर्तन के लिए, शुल्क केवल अतिरिक्त हिस्से पर प्रभार्य होगा।
 - (घ) पहले से स्वीकृत भवन की संशोधित/संशोधित योजना आदि के लिए भवन की अनुमति के दौरान भुगतान की गई 10% की प्रोसेसिंग फीस आवेदक द्वारा भुगतान की जाएगी।
 - (ङ) उपयोग में परिवर्तन और दरों में भिन्नता के लिए, प्रभार्य शुल्क दोनों के बीच का अंतर होगा, इस शर्त के अधीन कि
 - i. संशोधित योजना उस विशेष उपयोग के लिए लागू भवन उपनियमों के अनुरूप है और भवन योजनाएं उस उपयोग के लिए संगत हैं।
 - ii. यदि उच्च दर का उपयोग निम्न दर में बदल जाता है, उदाहरण के लिए वाणिज्यिक से आवासीय उपयोग, तो कोई शुल्क वापस नहीं किया जाएगा।
 - (च) भवन अनुमति के नवीनीकरण/पुनः सत्यापन के लिए, भवन अनुमति शुल्क का ¼वां हिस्सा केवल शेष भाग पर भुगतान किया जाएगा।
9. **भवन निर्माण योजना आवेदनों की जांच (SCRUTINY)** - एक बार जब योजनाओं की जांच हो जाती है और यदि कोई आपत्तियां होती हैं, तो उन्हें ऑनलाइन माध्यम से सूचित कर दिया जाता है; इसके बाद आवेदक योजना में संशोधन कर सकता है, उठाई गई आपत्तियों का अनुपालन कर सकता है, और सक्षम प्राधिकारी के विचारार्थ इसे पुनः ऑनलाइन जमा कर सकता है।
10. **योजनाओं का स्वीकृति/अस्वीकृति-** (1) 'ओल्ड ग्रांट' (Old Grant) भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना 'ओल्ड ग्रांट' की शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।
- (2) पट्टे पर ली गई (Leased) भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना पट्टा-धारक के अधिकारों/शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।
- (3) सक्षम प्राधिकारी योजना को स्वीकृत करेगा, यदि वह भवन निम्नलिखित में से किसी का उल्लंघन न करता हो, अर्थात्:-

- (i) कि भवन, या भवन के लिए स्थल का उपयोग, या स्थल योजना, भू-तल योजना, ऊर्ध्व-दृश्य (elevation), अनुभाग (section) या विनिर्देशों में शामिल कोई भी विवरण अधिनियम के प्रावधानों या उसके अधीन बनाए गए उप-विधियों का उल्लंघन करता हो;
 - (ii) कि स्वीकृति के लिए दिए गए नोटिस में आवश्यक विवरण शामिल न हों, या वह इन उप-विधियों के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित रीति से तैयार न किया गया हो;
 - (iii) कि बोर्ड द्वारा इन उप-विधियों के अधीन मांगी गई कोई भी जानकारी या दस्तावेज़ सम्यक रूप से प्रस्तुत न किए गए हों;
 - (iv) कि भवन योजना, अधिनियम की धारा 260 के अधीन बोर्ड द्वारा बनाए गए उप-विधियों, या अधिनियम की धारा 348 के खंड (19) और (20) के अधीन बनाए गए उप-विधियों के अनुरूप न हो;
 - (v) कि वह भवन रक्षा भूमि पर, या छावनी बोर्ड में निहित भूमि पर अतिक्रमण की श्रेणी में आता हो;
 - (vi) कि भवन का स्थल किसी सड़क या प्रस्तावित सड़क से सटा हुआ न हो, और ऐसे भवन तक पहुँचने के लिए उस स्थल से जुड़ा हुआ कोई मार्ग या पगडंडी उस सड़क से न मिलती हो; या
 - (vii) कि भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण, अधिनियम की धारा 240 के अधीन स्वीकृत किसी भी साधारण स्कीम के अनुरूप न हो;
 - (viii) जब वह भूमि, जिस पर भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण प्रस्तावित है, सरकार द्वारा बोर्ड के प्रबंधन को सौंपी गई हो; और यदि वह निर्माण या पुनर्निर्माण, प्रबंधन सौंपने की शर्तों का उल्लंघन करता हो, या बोर्ड द्वारा उस भूमि के प्रबंधन के संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए किसी भी अनुदेश का उल्लंघन करता हो;
 - (ix) जब वह ज़मीन, जिस पर इमारत बनाने या दोबारा बनाने का प्रस्ताव है, सरकार से पट्टे पर नहीं ली गई हो, और यदि ऐसी ज़मीन पर निर्माण का अधिकार, मंजूरी के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति और सरकार के बीच विवाद में हो;
 - (x) कि आवासीय प्रयोजन के लिए प्लॉट का न्यूनतम आकार 50 वर्ग मीटर से कम न हो; या
 - (xi) कि यदि प्लॉट का आकार 200 वर्ग मीटर से अधिक हो, तो छत पर सोलर इंस्टॉलेशन और वर्षा जल संचयन (Rain Water Harvesting) की व्यवस्था करना अनिवार्य है;
 - (xii) कि यदि प्लॉट का आकार 500 वर्ग मीटर से अधिक हो, तो उस पर छत-स्थित सौर ऊर्जा संयंत्र (Rooftop Solar Installation) स्थापित किया जाना अनिवार्य होगा;
- (4) उप-विधियों 9 (भवन निर्माण योजना आवेदनों की जांच (SCRUTINY)) के तहत मांगी गई सभी संशोधनों को प्राप्त करने पर, प्राधिकरण को संशोधित प्रस्ताव की प्राप्ति के बाद 30 कार्य दिवसों के भीतर लिखित में भवन की अनुमति के अनुदान/अस्वीकृति की सूचना देनी चाहिए। प्राधिकरण यथासंभव सभी आपत्तियों और संशोधनों पर सलाह देगा ताकि उनका अनुपालन सुनिश्चित किया जा सके।
 - (5) यदि सभी या किसी भी संशोधन का अनुपालन नहीं किया गया है, तो अस्वीकृति लिखित में जारी की जानी चाहिए और विचार के लिए नया आवेदन मांगा जाएगा।
 - (6) ऐसे भवन प्रस्तावों के लिए जिनमें किसी संशोधन की आवश्यकता नहीं है, भवन निर्माण की अनुमति के लिए आवेदन प्राप्त होने के 30 कार्य दिवसों के भीतर प्राधिकरण द्वारा सूचित किया जाना चाहिए अन्यथा यह माना जाएगा कि अनुमति प्रदान कर दी गई है, बशर्ते कि प्रस्ताव सभी लागू उप-विधियों और छावनियों अधिनियम 2006 के प्रावधानों का अनुपालन करता है।

- (7) उपरोक्त उपनियमों में किसी बात के होते हुए भी, यह हर उस व्यक्ति का दायित्व होगा जिसकी योजनाओं को भवन निर्माण के दौरान किए जाने वाले किसी वास्तुशिल्प/संरचनात्मक/परिवर्तनों/पुनर्विकास/विचलन/सुधार आदि के लिए संशोधित/ योजनाओं को प्रस्तुत करने के लिए अनुमोदित किया गया है और योजनाओं के अनुमोदन के लिए यहां उल्लिखित प्रक्रिया सभी ऐसी संशोधित/ योजनाओं पर लागू होगी।
- (8) मौजूदा भवन (भवनों) के लिए जो उपनियमों में निर्धारित अनुमेय प्लॉट कवरेज से अधिक है और एक ऊर्ध्वाधर विस्तार प्रस्तावित है, ऐसे प्रस्ताव पर उस सीमा तक विचार किया जाएगा कि प्रस्ताव का कवर क्षेत्र उपनियमों के अनुमेय प्लॉट कवरेज, FSI और अन्य प्रावधानों के भीतर है।
11. **स्वीकृत इमारत निर्माण योजनाओं को रद्द करना और उप-नियमों का पालन करने की आवेदक की बाध्यता.**- (1) सक्षम प्राधिकारी, इन उप-विधियों के प्रावधानों के अधीन जारी की गई किसी भी भवन निर्माण मंजूरी को रद्द कर सकता है, यदि आवेदन में—जिसके आधार पर मंजूरी दी गई थी—कोई झूठा बयान दिया गया हो, या किसी महत्वपूर्ण तथ्य को गलत तरीके से प्रस्तुत किया गया हो, अथवा तथ्यों को छिपाया गया हो; और ऐसी मंजूरी के आधार पर किया गया संपूर्ण निर्माण कार्य अनधिकृत माना जाएगा। इसके अलावा, स्वीकृत योजना से किसी भी तरह के विचलन (deviation) के मामलों में किए गए सभी या कोई भी कार्य अनधिकृत निर्माण माने जाएंगे और इसके परिणामस्वरूप दी गई स्वीकृति रद्द कर दी जाएगी।
- (2) उपर्युक्त उप-विधियों के अधीन निर्माण कार्य के दौरान स्वीकृति रद्द किए जाने की स्थिति में, सक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) द्वारा कोई भी मुआवज़ा / क्षतिपूर्ति देय नहीं होगा।
- (3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति रद्द करने का ऐसा कोई भी आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा, जब तक आवेदक को सुनवाई का उचित अवसर न दिया गया हो।
12. **वैधता अवधि और पुनर्वैधीकरण प्रक्रिया-** (1) वैधता अवधि: एक बार स्वीकृत की गई मंजूरी, मंजूरी जारी होने की तारीख से 2 साल की अवधि के लिए वैध होगी। कार्य की स्वीकृति की तारीख से 12 महीने की अवधि के भीतर शुरू किया जाएगा और वैधता अवधि के भीतर पूरा किया जाएगा। 2 वर्ष और यदि इस प्रकार स्वीकृत भवन को आवेदक द्वारा अवधि के भीतर शुरू नहीं किया जाता है/पूरा नहीं किया जाता है, तो इसके बाद इसे शुरू नहीं किया जाएगा और यदि शुरू किया जाता है और पूरा नहीं किया जाता है, तो इसे जारी नहीं रखा जाएगा जब तक कि सक्षम प्राधिकारी आवेदन करने पर अधिनियम की धारा 243/244 के तहत प्रदान की गई उस अवधि के विस्तार की अनुमति नहीं दे देता है।
- (2) पुनर्वैधीकरण - इमारत निर्माण की मंजूरी को, मूल मंजूरी की अवधि समाप्त होने के बाद भी, बोर्ड द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित आवश्यक पुनर्वैधीकरण फीस (revalidation fees) का भुगतान करके पुनर्वैध (revalidate) किया जा सकता है। ऐसे पुनर्वैधीकरण के लिए आवेदन सादे कागज़ पर, निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा:
- (i) मूल स्वीकृत योजना (plan)।
 - (ii) पुनर्वैधीकरण फीस, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी किए गए निर्णयों और दिशानिर्देशों के आधार पर ली जाएगी।
 - (iii) निर्माण के समर्थन में दस्तावेज (यदि कोई हों), यह दर्शाते हुए कि निर्माण कार्य मंजूरी की वैध अवधि के भीतर किया गया है।
 - (iv) आर्किटेक्ट/इंजीनियर/पर्यवेक्षण इंजीनियर और आवेदक कि ओर से **प्ररूप ग** जमा करके पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र, जिसमें यह कहा गया हो कि निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार, उनके पर्यवेक्षण में किया जाएगा।

13. **कार्य के प्रारंभ होने की सूचना-** भवन स्वीकृति जारी करने पर, आवेदक और पंजीकृत वास्तुकार, सिविल इंजीनियर, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, स्ट्रक्चरल डिजाइन एजेंसी, निर्माण इंजीनियर, निर्माण प्रबंधन एजेंसी कार्य शुरू होने से पहले रिकॉर्ड पर निर्धारित **प्ररूप घ** में निर्धारित परिशिष्ट में निर्धारित प्राधिकरण को 14 दिनों का पूर्व नोटिस देंगे और प्राधिकरण नोटिस की प्राप्ति के बाद निरीक्षण करेगा।
14. **भवन निर्माण के दौरान विचलन-** (1) निर्माण के किसी भी चरण के दौरान स्वीकृत योजना से किसी भी विचलन के लिए, यदि निर्माण अनुमोदित योजना के अनुसार नहीं है तो प्राधिकरण की अनुमति प्राप्त की जानी चाहिए।
- (2) प्राधिकरण के पास किसी भी निर्माण को रोकने की शक्ति है यदि यह अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार नहीं है और अनुमति धारक को प्राधिकरण द्वारा दिए गए निर्देशों का पालन करना होगा। यदि अनुमति धारक प्राधिकरण द्वारा दी गई सूचना का पालन करने में विफल रहता है, तो प्राधिकरण को छावनी अधिनियम 2006 के प्रावधानों के अनुसार और समय-समय पर संशोधन के अनुसार अनुमति धारक के खिलाफ कार्रवाई शुरू करने के लिए भवन की अनुमति रद्द करने का अधिकार है।
- (3) किसी भी भवन या उसके किसी भाग का निर्माण अनधिकृत रूप से, भवन योजना और/या अधिभोग प्रमाण पत्र की मंजूरी प्राप्त किए बिना, छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधानों के तहत नियमित किया जा सकता है, यदि यह उपनियमों के दायरे में है और अपेक्षित शुल्क और प्रभारों का भुगतान किया गया है। यदि अनधिकृत विकास इन उपनियमों की अनुमेय/कंपाउंडेबल सीमाओं से परे है, तो प्राधिकरण उपनियम संख्या 17 (अपराध और दंड) में निर्धारित रूप से उपयुक्त कार्रवाई करेंगे।
- (4) न तो अनुमति देना और न ही भवन योजनाओं की स्वीकृति, न ही निर्माण के दौरान प्राधिकरण का निरीक्षण, किसी भी तरह से ऐसे भवन के मालिक को भवन उपनियमों के अनुसार कार्यों को पूरा करने की पूर्ण जिम्मेदारी से राहत नहीं देगा और किसी भी उल्लंघन की स्थिति में, मालिक प्रचलित कानूनों के अनुसार कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा।
15. **कार्य के पूर्ण होने की सूचना और पूरा होने-सह-अधिभोग प्रमाण पत्र - (1)** पूर्णता की सूचना- काम पूरा होने पर, आवेदक भवन के काम के पूरा होने की सूचना परिशिष्ट में दिए गए प्ररूप ड के अनुसार, उस आर्किटेक्ट / इंजीनियर के माध्यम से जमा करेगा जिसने निर्माण की देखरेख की थी; यह सूचना काम पूरा होने की तारीख से तीस दिनों के भीतर जमा की जानी चाहिए।
- (2) **पूरा होने-सह-अधिभोग प्रमाण पत्र.**—काम पूरा होने की सूचना मिलने पर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी काम का निरीक्षण करेगा और अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर, परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप च** के अनुसार, अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करेगा; यदि बिल्डिंग का निर्माण जारी की गई मंजूरी के अनुरूप किया गया हो।
- (3) सभी भवनों के लिए अधिभोग प्रमाण पत्र अनिवार्य होगा। कोई भी व्यक्ति किसी भी उद्देश्य के लिए किसी भवन या भवन के किसी भाग पर कब्जा नहीं करेगा या किसी अन्य व्यक्ति को कब्जा करने की अनुमति नहीं देगा जब तक कि ऐसे भवन को प्राधिकरण द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र प्रदान न किया गया हो।
- (4) विद्युत शक्ति, जलापूर्ति आदि से संबंधित कार्यात्मक/लाइन एजेंसियां भवन को नियमित कनेक्शन नहीं देंगी जब तक कि ऐसी अधिभोग प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया जाता है।
- (5) आवेदक और पंजीकृत वास्तुकार/तकनीकी कर्मियों के अनुरोध पर आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जा सकता है, बशर्ते कि पूरे कार्य के एक भाग का पूरा हिस्सा अधिभोगियों के जीवन या सुरक्षा को खतरे में डाले बिना सुरक्षित रूप से कब्जा कर लिया जाए।
- (6) ऐसा करने से पहले अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने वाला प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि जहां भी लागू हो, निम्नलिखित का अनुपालन किया जाए

- (क) लिफ्ट के संतोषजनक निर्माण के संबंध में सक्षम प्राधिकारी या लिफ्ट निरीक्षक/लिफ्ट कंपनी का प्रमाण पत्र मालिक द्वारा प्राप्त और प्रस्तुत किया गया है।
- (ख) यदि किसी परियोजना में एक भवन इकाई में एक से अधिक अलग या अर्ध-अलग इमारत/इमारतें शामिल हैं और उनमें से कोई भी इमारत/इमारतें भवन उपनियमों के प्रावधानों के अनुसार पूरी हो जाती हैं (जैसे पार्किंग, सामान्य भूखंड, आंतरिक सड़कें, भवन की ऊंचाई, बुनियादी ढांचा सुविधाएं, लिफ्ट और अग्नि सुरक्षा उपाय), प्राधिकरण भवन इकाई में ऐसी एक अलग या अर्ध-अलग इमारत/इमारतों के लिए अधिभोग प्रमाण पत्र जारी कर सकता है। अधिभोग प्रमाण पत्र तब तक जारी नहीं किया जाएगा जब तक कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित अनुसूची में आवेदक और संबंधित पर्यवेक्षण पंजीकृत वास्तुकार/तकनीकी कर्मियों द्वारा जानकारी प्रदान नहीं की जाती है।
- 16. अप्राधिकृत निर्माण का शमन (Composition) - (1)** छावनी बोर्ड अप्राधिकृत निर्माण के नियमितीकरण के लिए अनुसूची - 1 के अनुसार शास्ति / फीस की राशि की गणना कर सकता है।
- (2) अप्राधिकृत निर्माण का ऐसा शमन, छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधानों, उसके अधीन विद्यमान नियमों और इन उप-विधियों में उल्लिखित अन्य निबंधनों के अधीन होगा; इन निबंधनों में एफएसआई, सेट-बैक और ग्राउंड कवरेज शामिल हैं, लेकिन ये इन्हीं तक सीमित नहीं हैं।
- (3) जहाँ तक उन निर्माणों का संबंध है जो इन उप-विधियों की अधिसूचना की तारीख को मौजूद और विद्यमान हैं, और जो बिना मंजूरी के हैं या अनुमोदित योजना का उल्लंघन करते हैं, जिसमें विचलन भी शामिल है, आवेदक छावनी बोर्ड से शमन (Compounding) के लिए आवेदन कर सकते हैं, जो छावनी बोर्ड या जीओसी इन चीफ (जैसा भी लागू हो) के विवेक पर, ऐसे आवेदनों को शमन फीस के भुगतान की शर्त पर अनुमति दी जा सकेगी; यह फीस छावनी बोर्ड या जीओसी इन चीफ (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 पूरी की जाएगी।
- 17. अपराध और दंड- (1) कोई भी व्यक्ति जो प्राधिकरण द्वारा जारी भवन अनुमति की स्वीकृति का उल्लंघन करता है या उप-विधियों के प्रावधानों का उल्लंघन करता है या जो अपने कर्तव्यों के निर्वहन में किसी भी अधिकृत कर्मियों में हस्तक्षेप करता है या बाधा डालता है, वह अपराध का दोषी होगा। प्राधिकरण करेगा-**
- (i) कैंटोनमेंट अधिनियम 2006 के प्रावधानों के तहत उचित कार्रवाई करें।
- (ii) उचित कार्रवाई करें जो उचित समझें, जिसमें अनधिकृत कार्यों को ध्वस्त करना, परिसर/भवन या उसके किसी भाग को सील करना, भरना, आवश्यक सेवाओं को डिस्कनेक्ट करने जैसे कोई शमन उपाय, गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए स्थान का उपयोग, फर्श/भवन के गैर-संरचनात्मक घटकों को तोड़ना आदि या अन्यथा आदि, प्राधिकरण द्वारा तय किए गए लागू प्रासंगिक कानूनों के अनुसरण में अपराधी के खिलाफ मुकदमा और आपराधिक कार्यवाही शामिल हो सकती है।
- (iii) पंजीकृत तकनीकी कर्मियों के खिलाफ उचित कार्रवाई करें और प्राधिकरण द्वारा तय किए गए अपराध के मामले में पंजीकरण वापस लिया जा सकता है। आर्किटेक्ट के मामले में काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर के साथ मामला उठाया जाएगा।
- (iv) प्राधिकरण के पास कार्रवाई करने और सलाहकार/तकनीकी कर्मियों को वंचित/ब्लैकलिस्ट करने का अधिकार सुरक्षित है, यदि उन्हें पेशेवर आचरण से विचलित पाया जाता है या कोई गलत बयान दिया जाता है या किसी भी भौतिक तथ्य के गलत बयानी या चूक के कारण या प्रमाणीकरण में या भवन उपनियमों और स्वीकृत भवन योजनाओं द्वारा भवन के पर्यवेक्षण में चूक की जाती है।
- (v) यदि प्राधिकरण को किसी भी समय भवन उपनियमों का कोई उल्लंघन या तथ्य का गलत बयानी, या निर्माण की स्वीकृति या भवन उपनियमों के अनुरूप निर्माण में भिन्नता मिलती है, जिसमें

निर्धारित दस्तावेज भी शामिल हैं, तो प्राधिकरण स्वीकृति को रद्द करने और ऐसे पेशेवर के खिलाफ उचित कार्रवाई करने का हकदार होगा और ऐसे पेशेवर को मामले के अंतिम रूप दिए जाने तक किसी अन्य आवेदक के लिए कोई नई योजना/भवन प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए अधिकृत या अनुमति नहीं दी जाएगी।

- (vi) यदि किसी पेशेवर को पेशेवर कदाचार में लिप्त पाया जाता है तो उसे वंचित करने या ब्लैकलिस्ट करने से पहले या यदि उसने ऊपर (iv) और (v) के अनुसार किसी भी भौतिक तथ्य को गलत तरीके से प्रस्तुत किया है, तो प्राधिकरण उसे कारण बताओ नोटिस देगा, यदि वांछित हो तो व्यक्तिगत सुनवाई के साथ और उसे प्रस्तुत करने और पर्यवेक्षण के लिए पूर्ण औचित्य के साथ निर्माण के लिए वंचित करने का आदेश पारित करेगा।

18. **असुरक्षित भवन-** यदि किसी भी भवन को असुरक्षित या क्षतिग्रस्त बताया गया है, अधिनियम के प्रावधानों के तहत गठित एक समिति द्वारा जांच की जाएगी और अपनी खोज का लिखित रिकॉर्ड बनाएगी। प्राधिकरण मालिक या अधिभोगी को निर्दिष्ट मरम्मत या सुधार पूरा करने या एक निर्धारित समय के भीतर भवन को ध्वस्त करने के लिए नोटिस देगा।

19. **रिक्त की जाने वाली इमारत-** (1) प्राधिकरण निरीक्षण/निष्कर्षों के प्रथम दृष्टया साक्ष्य पर कि किसी भवन या भवन निर्माण में संरचनात्मक तत्व असुरक्षित प्रतीत होते हैं, आवेदक और उसके/उसकी सलाहकार इंजीनियर द्वारा ऐसे रिकॉर्ड और साक्ष्य प्रस्तुत किए जाने तक भवन को खाली करने की घोषणा कर सकता है। प्राधिकरण अपने निष्कर्षों का विस्तृत रिकॉर्ड रखेगा।

20. **निरीक्षण-** (1) सभी विकास कार्य जिनके लिए अनुमति की आवश्यकता है, भवन निर्माण के निम्नलिखित चरणों में प्राधिकरण द्वारा निरीक्षण के अधीन होगा

- (i) निर्माण कार्य शुरू करने के लिए नोटिस प्राप्त होने पर, जहां भवन का संरेखण और सेटबैक दिया जाएगा, पुष्टि और रिकॉर्ड किया जाएगा। इसके बाद कोई भी विचलन पूरी तरह से मालिक या अधिकृत प्रतिनिधि और पर्यवेक्षण सलाहकार की जिम्मेदारी और जोखिम होगा।
- (ii) समापन प्रमाण पत्र प्राप्त होने के बाद कार्य पूरा होने पर।
- (iii) निर्माण के किसी अन्य चरण, जैसा कि आवेदक या अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा वांछित है और पर्यवेक्षण सलाहकार को ऐसी सूचना प्राप्त होने के बाद प्राधिकरण की सलाह की आवश्यकता होती है।
- (iv) जब पर्यवेक्षण सलाहकार प्राधिकरण को भवन निर्माण के पर्यवेक्षण में अपनी असंबद्धता के बारे में सूचित करता है जहां भवन निर्माण की स्थिति दर्ज की जाती है। नए पर्यवेक्षण सलाहकार की नियुक्ति तक आगे किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

- (2) इसलिए यह पर्यवेक्षण सलाहकार के लिए अनिवार्य और बाध्य है कि यह सुनिश्चित किया जाए कि भवन निर्माण निम्नलिखित मानकों के अनुसार होगा

- (i) भवन अनुमति स्वीकृति और/या अनुमोदित भवन योजनाओं में उल्लिखित सभी शर्तें और नियम; और विशेष रूप से,
- (ii) इमारत और सेप्टिक टैंक के लिए बाधाओं को अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार बनाए रखा जाता है।
- (iii) मंजूर भवन योजनाओं के अनुसार मंजिलों की संख्या, बंद और खुले अनुमान और भवन का उपयोग किया जाता है।
- (iv) पार्किंग स्थल प्रदान किए जाएंगे और अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार बनाए रखे जाएंगे।
- (v) सेप्टिक टैंक और सोक पिट का प्रावधान, आपातकालीन निकास (निकासों) अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार प्रदान किए जाते हैं।
- (vi) इमारत के सभी संरचनात्मक सदस्य अनुमोदित ड्राइंग के अनुसार होंगे।

- (vii) सभी प्रासंगिक IS कोड के अनुसार सुरक्षित और सुरक्षित सिविल इंजीनियरिंग प्रथाओं को अपनाया जाना चाहिए।
- (3) आवेदक और/या पंजीकृत वास्तुकार/तकनीकी कर्मियों द्वारा उपरोक्त प्रावधानों का अनुपालन न करने के परिणामस्वरूप प्राधिकरण द्वारा भवन को "अनधिकृत भवन" घोषित किया जाएगा और अपराधियों के खिलाफ आवश्यक कार्रवाई प्राधिकरण द्वारा शुरू की जाएगी।
- (4) आवेदक और पंजीकृत वास्तुकार/तकनीकी कर्मियों पर यह दायित्व है कि वे निर्माण की अवधि के दौरान निर्माण में शामिल सलाहकारों के संघ और उनके प्रतिस्थापनों के बारे में प्राधिकरण को सूचित करें।

अध्याय – 2

सामान्य भवन आवश्यकताएँ

21. **ज़ोनिंग** - (1) छावनी को दो व्यापक ज़ोन में विभाजित किया जाना चाहिए अर्थात:-
- (क) **ज़ोन 1** - केंद्र सरकार द्वारा अधिनियम की धारा 46 की उप-धारा (1) के तहत घोषित शिलांग छावनी का संपूर्ण अधिसूचित सिविल क्षेत्र और नागरिक आवास सहित सभी निजी स्वामित्व वाली भूमि। यह आम तौर पर उच्च घनत्व वाले क्षेत्र होते हैं।
- (ख) **ज़ोन 2** - अन्य सभी भूमि जो क्षेत्र में शामिल नहीं है लेकिन सिविल क्षेत्र के बाहर स्थित सभी ओजीबी (पुराने ग्रांट बंगले) और पट्टों को शामिल करता है। यह आम तौर पर कम घनत्व वाला क्षेत्र होगा।
22. **साइटों की आवश्यकता** - (1) किसी भी भूमि के टुकड़े का उपयोग भवन के निर्माण के लिए स्थल के रूप में नहीं किया जाएगा यदि सक्षम प्राधिकारी का मानना है कि
- साइट की अपेक्षा.—ज़मीन के किसी भी टुकड़े का इस्तेमाल किसी इमारत के निर्माण के लिए साइट के तौर पर तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक सक्षम प्राधिकारी यह न मान ले कि वह साइट अस्वच्छ है, या वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था नहीं है, या वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था करना संभव नहीं है।
 - साइट तक पहुंचने का कोई उचित साधन नहीं है।
 - यह स्थल भूस्खलन प्रवण है।
- जहां प्लॉट जल निकाय (धारा या नदी) से सटा हुआ है, वहां भवन विनियम अतिरिक्त रूप से मेघालय जल निकाय (संरक्षण और सुरक्षा) संशोधन दिशानिर्देश, 2023 के अनुसार शासित होंगे।
23. **अनुमान** - (1) चंदवा, बरामदा आदि के अलावा, भवन की ऊपरी मंजिलों में निम्नलिखित अनुमानों की अनुमति दी जाएगी:
- बंद अनुमान जो एक कमरे का हिस्सा बनाते हैं।
 - बालकनियों के लिए खुले अनुमान जो कम से कम दो (2) तरफ खुले हैं।

अनुमेय अधिकतम अनुमान सारणी - 1 के अनुसार हैं

सारणी 1: अनिवार्य सेटबैक में अनुमान

सेटबैक (मीटर में)	बंद अनुमान (मीटर में)	खुले अनुमान (मीटर में)
1.00	0.00	0.45

1.20	0.45	0.60
1.80	0.60	0.75
2.40	0.75	1.00
3.00	0.75	1.20
4.50	0.90	1.50

नोट:

- i. बंद अनुमानों को PC और FSI गणना में लिया जाएगा।
 - ii. खुले अनुमानों को PC और FSI गणना से छूट दी जाएगी।
 - iii. बंद और खुले अनुमानों का माप भवन रेखा से किया जाएगा।
 - iv. तीन तरफ से दीवार वाली खुली परियोजनाएं PC और FSI गणना के लिए गिनी जाएंगी।
 - v. जहां प्रदान की गई बाधाएं न्यूनतम निर्धारित से अधिक हैं, अनुमानों को वास्तुशिल्प और संरचनात्मक डिजाइनों के अधीन अनुमति दी जाएगी।
24. **न्यूनतम प्लॉट आकार** - (1) वाणिज्यिक के लिए: न्यूनतम प्लॉट का आकार 50 वर्ग मीटर होना चाहिए।
(2) आवासीय के लिए: न्यूनतम प्लॉट का आकार 50 वर्ग मीटर होगा ।
25. **विद्युत लाइनों से दूरी** - (1) वर्तमान भारतीय विद्युत नियमों और समय-समय पर इसके संशोधनों के अनुसार नीचे सारणी - 2 में उद्धृत दूरी के भीतर किसी भवन में बरामदा, बालकनी या इस तरह के किसी भी निर्माण या पुनर्निर्माण या नए परिवर्धन या परिवर्तन की अनुमति नहीं दी जाएगी।

सारणी - 2: बिजली लाइनों से दूरी

		ऊर्ध्वाधर	क्षैतिज
a)	निम्न और मध्यम वोल्टेज लाइनें और सेवा लाइनें	2.5 मीटर	1.2. मीटर
b)	33,000 वोल्टेज तक और इसमें शामिल उच्च वोल्टेज लाइनें।	3.7 मीटर	2.0 मीटर
c)	33.00 वोल्टेज से परे अतिरिक्त उच्च वोल्टेज लाइनें	3.7. मीटर	2.0 मीटर (प्रत्येक अतिरिक्त 33केवी या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर)

26. **भवन के भागों की आवश्यकता** - (1) आवासीय परिसर के विभिन्न घटकों का न्यूनतम आकार और चौड़ाई

सारणी - 3: भवन के भागों की आवश्यकता

क्र.सं.	भवन का घटक	न्यूनतम आवश्यकताएं
1	वास योग्य कमरा	क्षेत्रफल 7.50 वर्ग मीटर. चौड़ाई 2.10 एमटी।
2	रसोई	क्षेत्रफल 3.30 वर्ग मीटर चौड़ाई 1.50 एमटी
3	बाथरूम	क्षेत्रफल 1.20 वर्ग मीटर

		चौड़ाई 1.00 एमटी
4	डब्ल्यूसी।	क्षेत्रफल 1.00 वर्ग मीटर. चौड़ाई 0.90 एमटी।
5	संयुक्त स्नान और डब्ल्यूसी।	क्षेत्रफल 2.80 वर्ग मीटर. चौड़ाई 1.20 एमटी

सारणी - 4 : आकार और क्षेत्र की आवश्यकता

क्र.सं.	कमरे का प्रकार	अधिकतम फर्श क्षेत्र	अधिकतम ऊंचाई
1	मेज़ानाइन फ्लोर	अधिकतम। कवर किए गए का 1/3वां हिस्सा उस मंजिल का क्षेत्र।	2.40 मीटर
2	पैरापेट		0.90 मीटर - 1.20 मीटर
3	सीढ़ी		क) एक ही उड़ान में अधिकतम कदमों की संख्या 16 है, आवासीय बंगले के लिए (अधिकतम। उचाई। राइज़र का = 15 - 17.5 सेमी: न्यूनतम. ट्रेड की लंबाई = 25 - 30 सेमी) ख) अन्य सभी प्रकार के भवनों के लिए राइज़र और ट्रेड का आयाम क्रमशः 15 सेमी और 30 सेमी होगा

27. भवन के अन्य भागों की आवश्यकता - (1) रसोई, बाथरूम और पानी की कोठरी - प्रत्येक रसोई, बाथरूम और पानी की कोठरी में -

- इस प्रकार योजना बनाई जाए कि इसकी एक दीवार वेंटिलेटर/निकास पंखे आदि द्वारा बाहरी हवा के लिए खुल जाए;
- एक फ्लू, यदि रसोई के लिए आवश्यक पाया जाता है और;
- रिफ्यूज शूट का निर्माण SI. 6024-1973 कोड ऑफ प्रैक्टिस के साथ किया जाएगा।

बशर्ते कि पूरी तरह से वातानुकूलित भवन, या यांत्रिक रूप से हवादार शौचालय, रसोई, स्नान और पानी के कोठरी के लिए किसी वेंटिलेशन शाफ्ट की आवश्यकता नहीं हो सकती है।

28. स्वच्छ फिटिंग की आवश्यकताएं - (1) पानी के अनुकूलन को सुनिश्चित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा तय किए गए मामले-दर-मामले के आधार पर 500 वर्ग मीटर से अधिक भूखंड के मामले में सभी नए भवन स्वीकृति के मामले में निम्नलिखित उपाय अपनाए जाएंगे:

- सामान्य 12.5 लीटर क्षमता के बजाय पानी के शौचालयों में कम द्वंद्व फ्लश क्षमता वाले कुंडों का उपयोग।
- सभी सार्वजनिक भवनों में जल रहित मूत्रालयों का उपयोग।
- शौचालय फ्लशिंग के लिए पुनर्नवीनीकरण जल के भंडारण और उपयोग का प्रावधान जहां

भवन/परिसर में न्यूनतम निर्वहन 10,000 लीटर प्रतिदिन या उससे अधिक है।

विभिन्न अधिभागों के लिए स्वच्छता फिटिंग और स्थापनाएं समय-समय पर संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार होंगी।

29. मेज़ानिन फ्लोर - (1) मेज़ानिन फ्लोर के मामले में निम्नलिखित शर्तें प्रदान की जाएंगी: -

- i. इसे इस प्रकार बनाया गया है कि यह किसी भी परिस्थिति में इसके ऊपर और नीचे की जगह के वेंटिलेशन में हस्तक्षेप न करे;
- ii. ऐसी मेजेनाइन फ्लोर आवासीय भवनों के मामले में छोटे डिब्बों में उप-विभाजित नहीं है;
- iii. इस तरह के मेजेनाइन फ्लोर या उसके किसी भी हिस्से का उपयोग रसोई के रूप में नहीं किया जाएगा।

30. लॉफ्ट - (1) एक लॉफ्ट की अधिकतम ऊंचाई 1.5 मीटर होगी और लॉफ्ट केवल गलियारों और मार्गों पर प्रदान किया जा सकता है।

- (1) छत के नीचे का स्पष्ट हेड रूम 2.2 मीटर से कम नहीं होगा ;
- (2) जब एक वाणिज्यिक भवन में प्रदान किया जाता है, तो लॉफ्ट प्रवेश द्वार से 2.0 मीटर दूर स्थित होगा;

31. गैरेज - (1) निजी गैरेज: आवासीय भवन में एक निजी गैरेज का आकार 2.75 मीटर x 5.0 मीटर से कम नहीं होना चाहिए। यदि गैरेज साइड में स्थित है, तो मुख्य भवन से 1.5 मीटर के भीतर खुली जगह का निर्माण नहीं किया जाएगा।

- (2) वाणिज्यिक/सार्वजनिक गैरेज: सार्वजनिक गैरेज का आकार पार्क किए जाने वाले वाहनों की संख्या के आधार पर गणना की जाएगी और न्यूनतम पार्किंग स्थान उपनियमों में निर्दिष्ट है।
- (3) ऊँचाई: गैरेज और पार्किंग क्षेत्र में अधिकतम हेड रूम 2.4 मीटर होगा।
- (4) भूमि स्तर पर स्थित गैरेज की कुर्सी आसपास के भूमि स्तर से 15 सेंटीमीटर से कम नहीं होगी ।
- (5) गैरेज को उस सड़क पर इमारत की रेखा के पीछे सेट किया जाना चाहिए जिस पर प्लॉट लगा हुआ है, और इसे इस तरह से स्थित नहीं किया जाना चाहिए कि भवन तक पहुंच प्रभावित हो।

32. छत - (1) किसी भवन की छत का निर्माण या गठन इस प्रकार किया जाएगा कि पर्याप्त आकार के वर्षा जल पाइपों के माध्यम से वहां से वर्षा जल का प्रभावी जल निकासी सुनिश्चित हो, जब भी आवश्यक हो, इस प्रकार व्यवस्थित, संयुक्त और तय किया जाएगा ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि वर्षा जल उक्त भवन की दीवारों या नींव के किसी भी हिस्से में या किसी आसन्न भवन में नुकसान पहुंचाए बिना ले जाया जाए।

- (2) भूखंड पर छतों और खुले क्षेत्रों से वर्षा जल को गड्ढों और अन्य उपकरणों को रिचार्ज करने के लिए उपयुक्त माध्यमों से एकत्र किया जाएगा। इस संदर्भ में समय-समय पर संशोधित भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग 9 प्लंबिंग सेवा खंड 1: जल आपूर्ति, जल निकासी और स्वच्छता का संदर्भ दिया जा सकता है।
- (3) वर्षा जल पाइपों को भवन की दीवारों के बाहर या ऐसे दीवारों में या ऐसे अन्य तरीके से जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जा सकता है, बाहर या बनाए गए हैं।
- (4) भवनों की छत को उप-विभाजित नहीं किया जाएगा और इसमें एक सामान्य पहुंच होगी।

33. चिमनिया - (1) जहां प्रदान की जाती हैं, चिमनियाँ भवन (सामान्य) चिमनियों, फ्लू, फ्लू पाइप और हीथ की अग्नि सुरक्षा के लिए IE. 1645-1960 भारतीय मानक संहिता के अभ्यास की आवश्यकताओं के अनुरूप होंगी।

- (2) छत के शीर्ष से कम से कम 0.9 मीटर की ऊँचाई पर चिमनियाँ बनाई जाएंगी, बशर्ते कि शीर्ष चिमनी आसन्न पैरापेट दीवार के शीर्ष से नीचे न हो। ढलान वाली छत के मामले में, चिमनी का शीर्ष छत के रिज से कम से कम 0.6 मीटर ऊपर नहीं होगी जिसमें चिमनी प्रवेश करती है।

34. **कोर्नर साइट** - जब साइट दो सड़कों के सामने होती है, तो अग्रभाग उस सड़क पर होता है जिसकी चौड़ाई अधिक होती है। ऐसे मामलों में जहां दोनों सड़कें एक ही चौड़ाई की हैं, तो साइट की अधिक गहराई अग्रभाग और खुले स्थानों का निर्धारण करेगी। ऐसे मामलों में यदि गैरेज खुले स्थानों के भीतर प्रदान किया जाता है तो उसे चौकोर चौराहे के विपरीत बिंदु पर स्थित किया जाएगा।
35. **कमरों की रोशनी और वेंटिलेशन** - (1) मनुष्य के रहने के लिए अभिप्रेत एक या अधिक कमरों के एक या अधिक तरफ का पूरा या हिस्सा जो सामने, पीछे या बगल के खुले स्थानों से नहीं लगता है, एक आंतरिक खुले स्थान पर लगा होना चाहिए जिसकी सभी दिशाओं में न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी यदि इमारतें 12.0 मीटर से अधिक ऊंचाई की नहीं हैं और 12.0 मीटर से अधिक ऊंचाई पर प्रत्येक मीटर ऊंचाई या उसके भाग के साथ वृद्धि के प्रावधान के अधीन है। हालांकि, पहले से ही 12.0 मीटर के साथ निर्मित इमारतों के मामले में ऊपरी मंजिल पर नए निर्माण के लिए खुली जगह, इस आधार पर खुली जगह सुनिश्चित की जाएगी और अनिवार्य खुली जगह के रूप में बनी रहेगी।
- (2) जहां प्रकाश और वेंटिलेशन की आवश्यकताएं दिन के उजाले और प्राकृतिक वेंटिलेशन के माध्यम से पूरी नहीं होती हैं, वहां भारतीय मानक संस्थान द्वारा समय-समय पर प्रकाशित भारतीय भवन संहिता, 2016 के भाग-8 भवन सेवा अनुभाग 1 प्रकाश और वेंटिलेशन के अनुसार कृत्रिम प्रकाश और यांत्रिक वेंटिलेशन के माध्यम से सुनिश्चित किया जाएगा। इन उप-विधियों को लागू करने के समय भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के नवीनतम संस्करण पर विचार किया जाएगा।
- (3) दरवाजों और निश्चित ग्लेज़िंग को छोड़कर लेकिन फ्रेम सहित रहने योग्य कमरे के खुलने का न्यूनतम कुल क्षेत्र कमरे के फर्श क्षेत्र का $1/8$ से कम नहीं होना चाहिए।
- (4) दरवाजों और निश्चित कांच को छोड़कर लेकिन फ्रेम सहित रसोई के खुलने का न्यूनतम कुल क्षेत्र रसोई के फर्श क्षेत्र का $1/8$ से कम नहीं होना चाहिए।
- (5) कमरे के किसी भी हिस्से को प्रकाशयुक्त नहीं माना जाएगा यदि वह कमरे के उस हिस्से के प्रकाश के लिए माने गए उद्घाटन से 7.5 मीटर से अधिक है।
- (6) लॉज और होटलों में जहां संलग्न शौचालय हैं, जिनकी दीवारें बाहरी दीवार से सटी हुई नहीं हैं, वहां भारतीय मानक संस्थान द्वारा समय-समय पर प्रकाशित भारतीय भवन संहिता, 2016 के भाग VIII के प्रावधानों के अनुसार यांत्रिक वेंटिलेशन प्रणाली स्थापित की जानी चाहिए।
36. **प्लिंथ** - किसी भी भवन के किसी भी भाग की प्लिंथ को जमीन के स्तर या सड़क के स्तर से ऊपर उठाया जाएगा, बशर्ते कि साइट का पर्याप्त जल निकासी सुनिश्चित हो, लेकिन 45 सेमी से कम ऊंचाई पर नहीं।
37. **लिफ्ट का प्रावधान** - (1) सभी मंजिलें 24 घंटे तक लिफ्ट द्वारा सुलभ होंगी। इमारतों में प्रदान की गई लिफ्ट को आपात स्थिति में भागने के साधन के रूप में नहीं माना जाएगा।
- (2) लिफ्ट के लिए कोलैपेसिबल गेट की अनुमति नहीं दी जाएगी और कम से कम 1 घंटे के अग्नि प्रतिरोध के साथ ठोस दरवाजे होंगे।
- (3) न्यूनतम लिफ्ट आयाम 1500 मिमी x 1500 मिमी होगा। दरवाजे की न्यूनतम चौड़ाई 900 मिमी होंगे।
38. **निकास और पहुंच के साधन** - सभी निकास और पहुंच के साधन राष्ट्रीय भवन संहिता 2016 के प्रावधानों के अनुसार होंगे।
- सीढ़ियों के लिए न्यूनतम चौड़ाई प्रावधान** - प्रत्येक सीढ़ी/मार्ग/गलियारों के लिए निम्नलिखित न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई प्रावधान किए जाएंगे:

आवासीय भवन

अपार्टमेंट

- 1.00 मीटर

अन्य इमारतें

- 1.25 मीटर

39. निकास अपेक्षाएँ - (1) सामान्य आवश्यकताएं - निम्नलिखित सामान्य अपेक्षाएँ बाहर निकलने के लिए लागू होंगी

- i. एक निकास एक दरवाज़ा, गलियारा, आंतरिक सीढ़ी तक मार्ग, या बाहरी सीढ़ी, या एक बरामदे या छत तक पहुंच हो सकता है, जिसमें सड़क, या एक इमारत की छत या शरण क्षेत्र तक पहुंच हो सकती है। एक निकास में एक क्षैतिज निकास भी शामिल हो सकता है जो एक ही स्तर पर एक आसन्न इमारत की ओर जाता है;
- ii. लिफ्ट और एस्केलेटर को निकास के रूप में नहीं माना जाएगा;
- iii. प्रत्येक निकास, निकास पहुंच या निकास निर्वहन को आग या अन्य आपात स्थिति के मामले में पूर्ण उपयोग के लिए सभी बाधाओं या बाधाओं से मुक्त रखा जाना चाहिए;
- iv. मानव अधिभोग के लिए प्रत्येक भवन में आग या अन्य आपात स्थिति में रहने वालों के सुरक्षित पलायन की अनुमति देने के लिए पर्याप्त निकास प्रदान किया जाएगा;
- v. किसी भी भवन को निकास की संख्या, चौड़ाई या सुरक्षा को आवश्यक से कम करने के लिए परिवर्तित नहीं किया जाएगा;
- vi. सभी निकास एक इमारत के बाहर या सड़क की ओर ले जाने वाली बाहरी खुली जगह के लिए निर्गमन के निरंतर साधन प्रदान करेंगे; और
- vii. निकास इस प्रकार व्यवस्थित किए जाएंगे कि वे किसी अन्य अधिकृत इकाई से गुजरे बिना पहुंच जाएं।

(2) निकास के प्रकार:-

- i. निकास या तो क्षैतिज या ऊर्ध्वाधर प्रकार का होगा। एक निकास द्वार, गलियारा और आंतरिक सीढ़ी या बाहरी सीढ़ी, रैंप या बरामदे और/या छतों तक के मार्ग हो सकते हैं, जिनकी सड़क या इमारत की छत तक पहुंच हो सकती है।
- ii. एक निकास में एक क्षैतिज निकास भी शामिल हो सकता है जो एक ही स्तर पर एक आसन्न इमारत की ओर जाता है।
- iii. लिफ्ट, एस्केलेटर और घूमने वाले दरवाज़ों को निकास के रूप में नहीं माना जाएगा।

(3) निकास की संख्या और आकार - प्रत्येक कमरे में जनसंख्या, क्षेत्र और मंजिल पर आधारित अधिवासी भार, निकास की क्षमता, यात्रा दूरी और इमारतों की ऊंचाई के आधार पर विभिन्न निकासों की आवश्यक संख्या और आकार प्रदान किया जाएगा।

- i. **निकास की व्यवस्था -** निकास इस प्रकार स्थित होंगे कि आवासीय के लिए फर्श पर यात्रा की दूरी 22.5 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए, और व्यापारिक और अन्य अधिभोगों के लिए 25 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए। जब भी किसी इमारत के किसी तल के लिए एक से अधिक निकास की आवश्यकता होती है, तो निकास एक दूसरे से यथासंभव दूर रखे जाएंगे। सभी निकास सभी मंजिल स्तरों पर पूरे मंजिल क्षेत्र से सुलभ होंगे। दूरस्थ बिंदु से निकास की यात्रा दूरी ऊपर बताए गए दूरी के आधे से अधिक नहीं होनी चाहिए, सिवाय संस्थागत अधिभोग के मामले में जहां यह 6.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।

- ii. **अधिवासी भार** - राष्ट्रीय भवन संहिता और समय-समय पर संशोधित अधिवासी भार के आधार पर कमरों और मंजिलों के क्षेत्रों में जनसंख्या की गणना की जाएगी।
- iii. **निकास की क्षमता** - 0.5 मीटर की इकाई निकास चौड़ाई के माध्यम से सुरक्षित रूप से निकाले जा सकने वाले व्यक्तियों की संख्या को इंगित करने वाली निकास की क्षमता (दरवाजे और सीढ़ियाँ) समय-समय पर संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार होगी।

- (4) **सीढ़ी का प्रावधान** - भूतल से अधिक ऊंचाई वाले सभी भवनों में सीढ़ी का प्रावधान होगा, सिवाय उन मामलों के जहां संबंधित भूतल से बाहरी सीढ़ियों के माध्यम से फर्श तक पहुंचा जा सकता है। सभी इमारतों में आग से बचने के लिए सीढ़ियाँ होगी और वे इमारतों की बाहरी दीवार पर होगा और सीधे बाहरी, आंतरिक खुले स्थान या सुरक्षा के खुले स्थान पर खुलेगी ।

इसके अलावा, यदि अलग-अलग मानसिक अधिभोग वाली इमारतें हैं, तो सभी इकाइयों में आग से बचने/आपातकालीन सीढ़ी तक पहुंच होगी ।

(5) दरवाजे

- i. प्रत्येक निकास द्वार एक बंद सीढ़ी, एक क्षैतिज निकास, गलियारे या मार्ग में खुलेगी जो निर्गमन के निरंतर और संरक्षित साधन प्रदान करता है:
- ii. आवासीय भवनों के लिए निकास द्वार की चौड़ाई 90 सेमी से कम नहीं होनी चाहिए और अन्य भवनों के लिए 100 सेमी से कम नहीं होगी । दरवाजे 200 सेमी से कम ऊंचाई के नहीं होने चाहिए। स्नानागार, शौचालय, भंडार आदि के द्वार 75 सेमी से कम चौड़े नहीं होगी ।
- iii. बाहर की ओर खुलने वाले दरवाजे, यानी कमरे से दूर खुलेंगे लेकिन किसी भी निकास मार्ग पर यात्रा को बाधित नहीं करेंगे। कोई भी दरवाजा, जब खोला जाता है, तो सीढ़ी या लैंडिंग की आवश्यक चौड़ाई को 0.90 मीटर से कम नहीं करेगा। ओवरहेड या स्लाइडिंग दरवाजे नहीं लगाए जाएंगे।
- iv. सीढ़ियों पर चढ़ते ही निकास द्वार नहीं खुलगी। प्रत्येक द्वार पर सीढ़ी में दरवाजे की चौड़ाई के बराबर एक लैंडिंग प्रदान की जाएगी । लैंडिंग का स्तर उस फर्श के समान होगा जिस पर यह सेवा करता है।
- v. बाहर निकलने वाले दरवाजे उस तरफ से खुलने योग्य होने चाहिए जिस तरफ वे काम करते हैं बिना चाबी के उपयोग के।
- vi. घूमते दरवाजों की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(6) सीढ़ियाँ

- i. एकल सीढ़ी को शैक्षिक, वाणिज्यिक या आवासीय भवन के लिए स्वीकार किया जा सकता है जहां फर्श का क्षेत्रफल 300 वर्ग मीटर से अधिक नहीं है और भवन की ऊंचाई 11 मीटर से 14 मीटर से अधिक नहीं है और अधिवासी भार, यात्रा दूरी और सीढ़ी की चौड़ाई की अन्य आवश्यकताएं आवश्यकता को पूरा करेंगी। ऐसे मामलों में एकल सीढ़ी भवन की बाहरी दीवार पर होगी।
- ii. आंतरिक सीढ़ियाँ पूरी तरह से गैर-दहनशील सामग्री से बनाई जाएगी;
- iii. आंतरिक सीढ़ियों का निर्माण एक स्व-निहित इकाई के रूप में किया जाएगा।
- iv. आंतरिक सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई 1 मीटर होगी जो सारणी 9.0 के प्रावधानों के अधीन है। स्तंभ और अन्य भवन सुविधाएँ सीढ़ी की चौड़ाई को कम नहीं करेंगी।

- v. आवासीय भवनों के लिए आंतरिक सीढ़ी के लिए बिना नोसिंग के ट्रेड की न्यूनतम चौड़ाई 250 मिलीमीटर होगी। अन्य भवनों के मामले में, न्यूनतम ट्रेड 300 मिलीमीटर होना चाहिए। पायदानों का निर्माण और रखरखाव इस तरह से किया जाएगा कि फिसलने से रोका जा सके।
- vi. आवासीय भवनों के मामले में राइजर की अधिकतम ऊंचाई 190 मिलीमीटर और अन्य भवनों के मामले में 150 मिलीमीटर होगी, जो प्रति उड़ान 12 तक सीमित होगी।
- vii. पायदान के केंद्र से न्यूनतम 100 सेमी की ऊंचाई के साथ रेलिंग प्रदान की जाएगी। बैलस्टर्स/रेलिंग प्रदान की जानी चाहिए ताकि सीढ़ी की चौड़ाई कम न हो।
- viii. सीढ़ी के लैंडिंग के नीचे एक मार्ग में न्यूनतम हेड रूम 2.2 मीटर होगा। बीम और अन्य भवन पंख सीढ़ी के सिर के कमरे को कम नहीं करेंगे।
- ix. कोई भी रहने की जगह, स्टोर या अन्य आग निकास सीधे बाहरी सीढ़ी में नहीं खुलेंगे।
- x. भूतल पर सीढ़ी बाड़े का बाहरी निकास द्वार सीधे खुले स्थानों में खुलना चाहिए या किसी भी दरवाजे से गुजरे बिना पहुंचना चाहिए, सिवाय किसी ऐसे दरवाजे के जो ड्राफ्ट लॉबी से प्रदान किया गया हो।
- xi. मुख्य सीढ़ी और आग से बचाव की सीढ़ियाँ भूतल से छत के स्तर तक लगातार होगी ।
- xii. कोई भी विद्युत शाफ्ट/एसी नलिका या गैस पाइप आदि सीढ़ियों से होकर नहीं गुजरेंगे
- xiii. सीढ़ी वाले लैंडिंग में लिफ्ट नहीं खुलेगी
- xiv. सीढ़ियों में किसी भी सतह की सजावट के लिए कोई दहनशील सामग्री का उपयोग नहीं किया जाएगा।
- xv. लिफ्ट शाफ्ट के चारों ओर सीढ़ी की व्यवस्था/निर्माण/निर्माण नहीं की जाएगी ।
- xvi. एक सीढ़ी के मामले में, यह भूतल स्तर पर समाप्त होगी और तहखाने तक पहुंच एक अलग सीढ़ी द्वारा होगी। हालाँकि, दूसरी सीढ़ी तहखाने के स्तर तक ले जा सकती है, बशर्ते कि इसे जमीन के स्तर पर या तो दो अलग-अलग सिरों पर डिस्चार्ज बिंदुओं के साथ हवादार लॉबी द्वारा या बाड़ों के माध्यम से अलग किया गया हो।

(7) द्वितीयक/आपातकालीन/आग निकास सीढ़ी (सीढ़ियाँ) या बाहरी सीढ़ियाँ

उपरोक्त सीढ़ी (सीढ़ियाँ), जब प्रदान की जाती हैं, तो निम्नलिखित का अनुपालन करेंगी:

- i. किसी भवन के खाली होने के समय की गणना में फायर एस्केप (Escape) पर विचार नहीं किया जाएगा।
- ii. सभी फायर एस्केप (Escape) सीधे जमीन से जुड़े होंगे ।
- iii. अग्निशमन निकास का प्रवेश आंतरिक सीढ़ी से अलग और दूरस्थ होगा।
- iv. आग से बचने का मार्ग हर समय बाधाओं से मुक्त होना चाहिए, सिवाय इसके कि आग से बचने के लिए एक दरवाजे में आवश्यक अग्नि प्रतिरोध होगा ।
- v. अग्निशमन बचाव का निर्माण गैर-दहनशील सामग्री से किया जाएगा।
- vi. फायर एस्केप सीढ़ियों में 1.2 मीटर से कम चौड़ी सीधी उड़ान होनी चाहिए जिसमें 280 मिलीमीटर ट्रेड और 190 मिलीमीटर से अधिक नहीं होने वाले राइजर हों। उठने वालों की संख्या प्रति उड़ान 16 तक सीमित होगी।
- vii. हैंडरेल 1000 मिमी से कम और 1200 मिमी से अधिक ऊंचाई के नहीं होंगे । अधिकतम 150 मिमी के अंतर के साथ बलस्टर्स के प्रावधान होंगे।

(8) रैम्प

- i. 1 से 10 से अधिक ढलान वाले रैंप प्रतिस्थापित किए जाएंगे और आवश्यक सीढ़ियों की सभी लागू आवश्यकताओं का अनुपालन किया जाएगा, जिसमें संलग्न क्षमता और सीमित आयाम रैंप अनुमोदित गैर-फिसलन वाली सामग्री के साथ सतह पर होंगे।
- ii. रैंप के दोनों ओर रेलिंग प्रदान की जाएगी
- iii. रैंप सीधे जमीन के स्तर पर या आंगन या सुरक्षित स्थान पर खुले स्थान की ओर ले जाएंगे।

(9) गलियारे और रास्ते

- i. दो मंजिला पंक्ति आवास आवासीय भवन के मामले में गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 90 सेंटीमीटर से कम नहीं होगा। अन्य सभी भवनों के लिए न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी।
- ii. यदि भवन में एक से अधिक मुख्य सीढ़ियाँ हैं जो गलियारे या अन्य बंद स्थान से जुड़ी हुई हैं, तो किसी भी दो सीढ़ियों की संलग्न दीवारों में गलियारे या बंद स्थान के दरवाजों के बीच कम से कम एक स्मोक स्टॉप दरवाजा होगा।
- iii. जहां सीढ़ियां गलियारों और मार्गों के माध्यम से उतरती हैं, वहां गलियारों और मार्गों की ऊंचाई 2.40 मीटर से कम नहीं होगा।
- iv. सीढ़ियों, लिफ्टों, लॉबी और गलियारों सहित सभी निकास के साधनों को पर्याप्त रूप से हवादार किया जाएगा।

(10) सर्पिल सीढ़ी (Spiral)

- i. सर्पिल सीढ़ी का उपयोग कम अधिवासी भार और 4 (चार) मंजिलों के भवन तक सीमित होगा।
- ii. 1.20 मीटर - 1.50 मीटर व्यास की एक सर्पिल सीढ़ी और पर्याप्त हेडरूम देने के लिए डिज़ाइन की जाएगी।
- iii. जहां प्रति मंजिल 2 या अधिक आवासीय इकाइयां हैं, वहां आपातकालीन सीढ़ी/निकास प्रदान किया जाएगा।

(11) शरण क्षेत्र

- i. विभिन्न रूप से सक्षम व्यक्तियों को इमारत के भीतर सुरक्षा वाले क्षेत्रों में ले जाने के लिए सीढ़ियों और/या लिफ्ट के माध्यम से तत्काल निकासी के लिए एक विकल्प की आवश्यकता होती है। यदि संभव हो तो वे तब तक वहीं रह सकते हैं जब तक कि आग पर काबू नहीं पा लिया जाता या अग्निशमन कर्मियों द्वारा बचा नहीं लिया जाता।
- ii. प्रत्येक मंजिल पर अग्नि सुरक्षित सीढ़ी की लैंडिंग पर एक शरण क्षेत्र प्रदान किया जा सकता है जो सुरक्षित रूप से एक या दो व्हीलचेयर को रख सकता है।
- iii. क्षेत्र में 900 मिमी की स्पष्ट उद्घाटन चौड़ाई वाले दरवाजे होने चाहिए; और
- iv. क्षेत्र में फर्श के स्तर से 900 मिमी और 1200 मिमी के बीच एक अलार्म स्विच स्थापित किया जाएगा।
- v. 1000 वर्ग मीटर और उससे अधिक के प्लॉट आकार के लिए शरण क्षेत्र अनिवार्य रूप से प्रदान किया जाएगा।

- (12) **कंपाउंड गेट** - कोई भी कंपाउंड गेट सार्वजनिक संपत्ति यानी सड़क/फुटपाथ आदि की ओर नहीं खुलेगा।
40. **सेप्टिक टैंक का स्थान और आकार/अपवाह उपचार संयंत्र** - (1) कोई सेप्टिक टैंक/ETP किसी भवन/कमरे के नीचे स्थित नहीं होगा, जब तक कि फर्श की ऊंचाई 1.20 मीटर से अधिक न हो।
- (2) सेप्टिक टैंक/ETP को पार्किंग स्थल और बैरक क्षेत्र के नीचे अनुमति दी जाती है। सेप्टिक टैंक की भूखंड सीमा से न्यूनतम बाधा सभी तरफ से 1.0 मीटर है। हालाँकि, जहाँ भी भूखंड से सटा हुआ जल निकाय है, सेप्टिक टैंक/ETP/STP की पीछे हटने की सीमा मेघालय जल निकाय (संरक्षण और सुरक्षा) संशोधन दिशानिर्देश, 2023-24 द्वारा शासित होगी।

सारणी - 5: सेप्टिक टैंक के आकार

उपयोगकर्ता की संख्या	लंबाई (मीटर में)	चौड़ाई (मीटर में)	तरल गहराई (मीटर में)
5	1.50	0.75	1.00
10	2.00	0.90	1.00
15	2.00	0.90	1.30
20	2.30	1.10	1.30
50	4.00	1.40	1.30
आवासीय कॉलोनियों के लिए			
100	8.00	2.60	1.00
150	10.60	2.70	1.00
200	12.40	3.10	1.00
300	14.60	3.90	1.00
छात्रावास, बोर्डिंग स्कूल			
50	5.00	1.60	1.30
100	5.70	2.10	1.40
150	7.70	2.40	1.40
200	8.90	2.70	1.40
300	10.70	3.30	1.40

अध्याय 3

संरचनात्मक सुरक्षा और सेवाएं

41. **संरचनात्मक डिज़ाइन और सुरक्षा विशेषताएँ**—चिनाई, लकड़ी, सादे कंक्रीट, प्रबलित कंक्रीट, पूर्व-तनावित कंक्रीट और संरचनात्मक स्टील से बने नींव के तत्वों का संरचनात्मक डिज़ाइन, भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के भाग-VI संरचनात्मक डिज़ाइन, अनुभाग-1 भार, अनुभाग 2 - नींव, अनुभाग 3 - लकड़ी, अनुभाग 4 - चिनाई, अनुभाग 5 - कंक्रीट, अनुभाग 6 - स्टील के अनुसार किया जाएगा; जिसमें नीचे दिए गए सभी प्रासंगिक भारतीय मानकों को ध्यान में रखा जाएगा:
- (1) IS: 1893 (भाग 1)-2002 "संरचनाओं के भूकंप-रोधी डिज़ाइन के लिए मानदंड (पाँचवाँ संशोधन)"

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

42. **पर्यवेक्षण** - (1) सभी निर्माण नीचे दी गई सारणी के अनुसार रिकॉर्ड पर वास्तुकार (AR), रिकॉर्ड पर निर्माण इंजीनियर (CER) या रिकॉर्ड पर निर्माण प्रबंधन एजेंसी (CMAR) की देखरेख में किया जाएगा

सारणी - 6: पर्यवेक्षण

क्र.सं.	संरचनाओं का प्रकार	पर्यवेक्षक
1	500 वर्ग मीटर से अधिक के ढके क्षेत्र वाली सभी इमारतें।	(i) AR और CER अथवा (ii) CMAR
2	500 वर्ग मीटर तक के ढके हुए क्षेत्र वाली सभी इमारतें	(i) AR और CER अथवा (ii) CMAR
3	250 वर्ग मीटर तक के ढके क्षेत्र वाली सभी इमारतें	(i) AR और CER अथवा (ii) CER
4	500 वर्ग मीटर तक के कुल फर्श क्षेत्र वाली इमारतें	(i) AR और CER अथवा (ii) CMAR
5	जी + 2 मंजिलों तक की इमारतें जिनकी कुल मंजिल क्षेत्र 400 वर्ग मीटर तक है	(i) AR और CER अथवा (ii) CER
6	जी + 1 मंजिलों तक की इमारतें जिनकी कुल मंजिल क्षेत्र 200 वर्ग मीटर तक है	(i) AR और CER अथवा (ii) वास्तुकला और CER में डिप्लोमा; अथवा (iii) CER

43. **सामग्री और निर्माण के तरीके** - सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता

- (1) सभी सामग्री और कारीगरी अच्छी गुणवत्ता की होनी चाहिए जो आम तौर पर मेघालय लोक निर्माण विभाग, भारतीय मानक विनिर्देशों और संहिता के स्वीकृत मानकों के अनुरूप हो, जैसा कि भाग VII भवन निर्माण सामग्री और भाग सप्त निर्माण प्रथाओं और भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता की सुरक्षा में शामिल है।

- (2) भवनों, सड़कों, तटबंधों आदि के निर्माण और मरम्मत के दौरान खोदे गए सभी बिल गड्ढे गहरे होंगे और नदी, धारा, चैनल या नाले में निर्वहन के लिए निर्देशित एक नाली के निर्माण में एक दूसरे से जुड़े होंगे और कोई भी व्यक्ति कोई अलग-थलग बिल गड्ढा नहीं बनाएगा जिससे पानी का संचय होने की संभावना हो जिससे मच्छरों का प्रजनन हो।
44. **नई सामग्री और डिजाइन विधियाँ** - (1) इन उप-विधियों के प्रावधानों का उद्देश्य किसी भी सामग्री या डिजाइन या निर्माण की विधि के उपयोग को रोकना नहीं है जो उप-विधियों संख्या 43 द्वारा विशेष रूप से निर्धारित नहीं है, बशर्ते कि ऐसे किसी भी विकल्प को बीआईएस या किसी अन्य वैधानिक निकाय द्वारा अनुमोदित किया गया हो।
- (2) ऐसे विकल्पों को मंजूरी दी जा सकती है बशर्ते यह पाया जाए कि प्रस्तावित विकल्प संतोषजनक है और सामग्री, डिजाइन और निर्माण के संबंध में प्रासंगिक भागों के प्रावधानों के अनुरूप है और प्रस्तावित सामग्री, विधि या कार्य उद्देश्य के लिए है, गुणवत्ता, ताकत, अनुकूलता, प्रभावशीलता, आग और पानी प्रतिरोध, स्थायित्व और सुरक्षा में कम से कम निर्धारित के बराबर है।
45. **विद्युत सेवाएँ**—विद्युत प्रतिष्ठानों, एयर कंडीशनिंग प्रतिष्ठानों, तथा लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना की योजना, डिजाइन और स्थापना का कार्य 'नेशनल भवन कोड ऑफ इंडिया' के भाग VIII (भवन सेवाएँ), अनुभाग - 2 (विद्युत प्रतिष्ठान), अनुभाग - 3 (एयर-कंडीशनिंग और हीटिंग), तथा अनुभाग - 5 (लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना) के अनुसार किया जाएगा।
46. **भवन की बिजली से सुरक्षा (Lightning Protection)**—किसी भवन के लिए बिजली से सुरक्षा की व्यवस्था 'नेशनल भवन कोड ऑफ इंडिया' के भाग III के प्रावधानों के आधार पर की जाएगी।
47. **प्लंबिंग सेवाएँ**—जल आपूर्ति, जल निकासी और स्वच्छता, तथा गैस आपूर्ति प्रणालियों की योजना, डिजाइन, निर्माण और स्थापना 'नेशनल भवन कोड ऑफ इंडिया' के भाग IX (प्लंबिंग सेवाएँ), अनुभाग - 1 (जल आपूर्ति), अनुभाग - 2 (जल निकासी और स्वच्छता), तथा अनुभाग - 3 (गैस आपूर्ति) के अनुसार होगी।
48. **अग्नि सुरक्षा संसूचन और बुझाने की प्रणाली** - अग्नि सुरक्षा और बुझाने की प्रणाली स्वीकृत मानकों के अनुरूप होनी चाहिए और इसे भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता में अनुशंसित और अग्निशमन एवं आपातकालीन सेवा निदेशालय की संतुष्टि के अनुसार स्थापित किया जाएगा।

अध्याय 4

न्यूनतम सेटबैक, पार्किंग स्थान और सभी प्रकार की इमारतों के लिए ऊंचाई का प्रावधान

49. **पार्किंग स्थान** - (1) कोई भी ऑफ-स्ट्रीट पार्किंग स्थल चौड़ाई में 2.50 मीटर और लंबाई में 5.00 मीटर से कम नहीं होगा, जिसमें बीम के निचले भाग में मापा गया न्यूनतम हेड रूम 2.4 मीटर होना चाहिए, यदि इसे कवर किए गए क्षेत्र में पार्क किया जाता है।
- (2) वाहनों के समुचित संचालन के लिए प्रदान की जाने वाली परिसंचरण ड्राइववे की न्यूनतम चौड़ाई कारों के लिए 3.0 मीटर और ट्रकों के लिए 5.00 मीटर होगी, जो ऊपर (क) में उल्लिखित पार्किंग स्थान को छोड़कर है। हालाँकि, जमीन से 5.50 मीटर से ऊपर की ऊंचाई से एक प्रक्षेपण की अनुमति दी जा सकती है, जिसमें अनिवार्य खुले स्थान को आकाश के लिए खुला रखा जाएगा
- (3) ड्राइववे रैंप के लिए न्यूनतम ढलान 1:10 या एनबीसी (NBC) 2016 के अनुसार होगी।

- (4) पार्किंग की आवश्यकताएं इन उपनियमों में दिए गए अनुसार होनी चाहिए। पार्किंग स्थलों का स्थान अच्छी तरह हवादार होगी। निम्नलिखित में से किसी भी/सभी पर पार्किंग की अनुमति दी जाएगी:
- तहखाना/निचला भूतल।
 - भूतल या किसी भी मंजिल पर
- (5) विभिन्न उपयोगों के साथ निर्माण के लिए, पार्किंग स्थल का क्षेत्र संबंधित उपयोगों के आधार पर अलग-अलग काम किया जाएगा और इस प्रकार आवश्यक वाहनों की कुल संख्या के लिए पार्किंग स्थल प्रदान किया जाएगा।
- (6) एक से अधिक इमारतों वाले भूखंड के मामले में, सभी इमारतों के लिए पार्किंग की आवश्यकता की गणना संबंधित उपयोगों के क्षेत्र पर विचार के आधार पर की जाएगी।
- (7) पार्किंग स्थल इन उप-विधियों में दिए गए अनिवार्य सेटबैक स्थानों (खुले या ढके हुए) से परे स्थित होंगे और उप-विधियों 2.17 (ii) (ड) के साथ पढ़ा जाएगा। पार्किंग किसी भी मंजिल पर हो सकती है यदि प्लॉट क्षेत्र के भीतर नहीं है और FSI गणना से छूट दी जाएगी। अनुमोदित पार्किंग और परिसंचरण स्थानों को किसी अन्य उपयोग (आवासीय या गैर-आवासीय), जनरेटर सेट, संतरी शेड आदि के लिए स्थान में परिवर्तित नहीं किया जाएगा।
- (8) क्षैतिज या ऊर्ध्वाधर भवन विस्तार प्रस्तावों के लिए, सभी प्रासंगिक उपनियमों के अनुरूप होने के अलावा, विस्तार की पार्किंग आवश्यकताओं को पूरा करना होगा।
- (9) **न्यूनतम पार्किंग स्थान नीचे सारणी में दिखाए गए अनुसार होंगे।**

सारणी - 7: न्यूनतम पार्किंग स्थान

क्र.सं.	कब्जा	प्रत्येक के लिए एक पार्किंग स्थान
(क)	(ख)	(ग)
1	आवासीय, वाणिज्यिक और आवासीय सह वाणिज्यिक	100 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्र।
2	शिक्षात्मक	100 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्र
3	सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक, निजी व्यवसाय भवन आदि।	75 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्र।
4	वाणिज्यिक (बाजार, विभागीय स्टोर, दुकानें और अन्य वाणिज्यिक उपयोगकर्ता)	75 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्र।

- (10) **पार्किंग स्थान - प्रत्येक ECS का क्षेत्र निम्नानुसार होगा:**

सारणी - 7A पार्किंग स्थल

क्र.सं.	पार्किंग श्रेणी	वर्ग मीटर में क्षेत्र
1	ओपन पार्किंग	23.00
2	स्टिल्ट पार्किंग	28.00
3	तहखाने में पार्किंग	32.00

50. **फ्लोर स्पेस इंडेक्स और प्लॉट कवरेज** - (1) अनुमेय एफएसआई, भवन की ऊंचाई, ज़ोन -1 (Zone-I) के लिए मंजिल और प्लॉट कवरेज की संख्या नीचे दी गई सारणी के अनुसार होगी:

सारणी - 8: ज़ोन - 1

क्र. सं.	अधिभोग का प्रकार	अधिकतम अनुमेय एफ.ए.स.आई.	अधिकतम अनुमेय प्लॉट कवरेज	अनुमेय मंजिलों की अधिकतम संख्या (स्टिल्ट पार्किंग/बेसमेंट/निचली मंजिल/भूमिगत मंजिल/तहखाने सहित)	अनुमेय मंजिलों की अधिकतम संख्या (तहखाने/निचली मंजिल/भूमिगत मंजिल/तहखाने सहित)	अधिकतम भवन ऊंचाई मीटर में (स्टिल्ट पार्किंग/बेसमेंट/निचली मंजिल/भूमिगत मंजिल/तहखाना/मेजेनाइन फ्लोर/सर्विस फ्लोर सहित)	अधिकतम भवन ऊंचाई मीटर में (तहखाने/निचली मंजिल/भूमिगत मंजिल/तहखाने/मेजेनाइन फ्लोर/सर्विस फ्लोर सहित)
				मोटर योग्य भूखंड	गैर मोटर वाहन प्लॉट	मोटर योग्य भूखंड	गैर मोटर वाहन प्लॉट
1	2	3	4	5	6	7	8
1	a) विशेष छोटे आवासीय प्लॉट [100 वर्ग मीटर तक] (मोटर वाहन योग्य)	1.75	50%	4		14	
	b) विशेष छोटे आवासीय प्लॉट [100 वर्ग मीटर तक] (गैर मोटर वाहन)	1.5	50%	-	3	-	10
2	a) आवासीय, वाणिज्यिक और आवासीय सह वाणिज्यिक [100 वर्ग मीटर से अधिक] (मोटर वाहन योग्य)	1.75	50%	4	-	14	-
	b) आवासीय, वाणिज्यिक और आवासीय सह वाणिज्यिक [100 वर्ग मीटर से अधिक] (गैर मोटर वाहन)	1.50	50%	-	3	-	11
3	संस्थागत	1.50	40%	4	-	14	-
4	सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक भवन	1.75	50%	4	-	14	-

- (2) अनुमेय FSI, भवन की ऊंचाई, ज़ोन – 2 के लिए मंजिलों की संख्या और प्लॉट कवरेज - (बंगला क्षेत्र) नीचे दी गई सारणी के अनुसार होगा:

सारणी - 9: ज़ोन – 2

क्र.सं.	अधिभोग का प्रकार	अधिकतम अनुमेय एफ.ए.स.आई.	अधिकतम अनुमेय प्लॉट कवरेज	अनुमेय मंजिलों की अधिकतम संख्या (तहखाने की मंजिल/ निचली मंजिल/ भूमिगत मंजिल/तहखाने सहित)।	अधिकतम भवन ऊंचाई मीटर में (तहखाने/निचली मंजिल/भूमिगत मंजिल/तहखाने/मेजेनाइन फ्लोर/सर्विस फ्लोर सहित)
				मोटर योग्य भूखंड और गैर-मोटर योग्य भूखंड	
1	2	3	4	5	6
1	आवासीय, वाणिज्यिक, आवासीय सह वाणिज्यिक	0.50	50%	3	11
4	संस्थागत	0.50	40%	3	11
5	सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक भवन	0.50	50%	3	11

नोट:- (i) ज़ोन – 2 में बेसमेंट फ्लोर की संख्या (बंगला क्षेत्र) केवल 1 (एक) तक सीमित होगी और इसका उपयोग केवल पार्किंग, भंडारण और आवास सेवा के लिए किया जाएगा। तहखानों का उपयोग किसी भी स्थिति में आवासीय प्रयोजन के लिए नहीं किया जाना चाहिए।

गैर-एफ एस आई स्थान:

- मम्टी(Mumty) (सीढ़ी कवर) सीढ़ी के ऊपर की मंजिल पर, नलिकाएं/कट-आउट, लिफ्ट मशीन रूम स्थापना के लिए आवश्यक के रूप में शीर्ष मंजिल पर लिफ्ट के लिए मशीन रूम को FSI गणना के लिए नहीं लिया जाएगा।
- आपातकालीन/माध्यमिक/अग्नि निकास सीढ़ियों के तहत क्षेत्र को एफ एस आई गणना के लिए नहीं लिया जाएगा।
- प्राथमिक सीढ़ियों/एस्केलेटर/लिफ्ट/एट्रियम के तहत क्षेत्र की केवल एक मंजिल को एफ एस आई की गणना के लिए गिना जाएगा।

- iv. लिफ्ट शाफ्ट (या एस्केलेटर) के तहत क्षेत्र FSI गणना के लिए नहीं लिया जाएगा।
 - v. सेंटरी शेड और ट्रांसफॉर्मर/उप-स्टेशनों के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र को FSI गणना के लिए नहीं लिया जाएगा।
 - vi. तहखाने/निचली मंजिल/तहखाने/भूमिगत मंजिल तक पहुंच, यदि उजागर नहीं है, तो FSI गणना के लिए नहीं लिया जाएगा।
 - vii. रॉकरी, अच्छी और अच्छी संरचनाएं, पौधे, नर्सरी, पानी का पूल, स्विमिंग पूल (यदि खुला है), पेड़ के चारों ओर प्लेटफॉर्म, पानी की टंकी, फव्वारा, बेंच, रैंप, कंपाउंड वॉल, गेट, स्लाइड, इमारत के बाहर की सीढ़ियाँ, घरेलू धुलाई का स्थान, झूला, इमारतों के ऊपर ओवरहेड पानी की टंकी, भूमिगत चूषण टैंक जिसमें जमीन के स्तर से 0.50 मीटर ऊपर छत की स्लैब है, शीर्ष छत स्लैब के ऊपर स्थित ए.सी. संयंत्र का कूलिंग टॉवर और जल निकासी नाली, नाली, नाली पर नाली को FSI गणना के लिए नहीं लिया जाएगा।
 - viii. बालकनी, छज्जा, चंदवा, बरामदा, बरामदे और वास्तुशिल्प विशेषताओं जैसे खुले अनुमान जो सजावट के अलावा किसी अन्य कार्य की सेवा नहीं करते हैं, FSI गणना के लिए नहीं लिए जाएंगे।
 - ix. स्टिल्ट का उपयोग (यदि कोई हो)/भूतल/बेसमेंट/निचला भूतल/तहखाना/भूमिगत तल 2.17 (क) और 2.17 (ख) (i) से (v) तक FSI के प्रयोजन के लिए नहीं गिना जाएगा।
 - x. छत की मशीनरी/टावर FSI गणना के लिए नहीं लिए जाएंगे।
 - xi. खुले आसमान वाले स्विमिंग पूल और शॉवर/चेंजिंग रूम को FSI गणना के लिए नहीं लिया जाएगा।
 - (1) पार्किंग स्थान।
 - (2) अवशिष्ट फ्लोर।
51. आवासीय इकाइयों का घनत्व (TENEMENT DENSITY).—यदि प्लॉट का आकार 500 वर्ग मीटर से अधिक है, तो 75 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई भी स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाई जा सकती।
52. **खुले स्थान/सेट बैक्स:** (1) बाहरी खुले स्थानों को निम्नलिखित न्यूनतम स्पष्ट खुले स्थान और सेटबैक द्वारा शासित किया जाएगा: -
- i. **सामने की ओर पीछे**
 - (1) सड़क/फुटपाथ से सटी प्रत्येक इमारत में इन उपनियमों में निर्धारित रूप से सामने की ओर पीछे हटना होगा।
 - (2) जहां कोई भवन गैर-मोटर चालित फुटपाथ/सड़क/लेन से सटा हुआ है, लेकिन भविष्य में सड़क चौड़ीकरण की संभावना है, तो ऐसी फुटपाथ/सड़क/लेन से 3.00 मीटर की दूरी पर बैरक होगा।
 - (3) यदि कोई भवन अलग-अलग चौड़ाई वाली दो या दो से अधिक सड़कों से सटा हुआ है, तो भवन को उस सड़क पर स्थित माना जाएगा जिसकी चौड़ाई अधिक है।
 - (4) कोई सीढ़ी या रैंप किनारे से सामने की ओर पीछे की ओर शुरू नहीं होगा।

ii. साइड और रियर सेटबैक

- (1) प्रत्येक भवन में इन उपनियमों में निर्धारित न्यूनतम स्पष्ट साइड और रियर सेटबैक होंगे। जहां 4 मंजिला इमारतों के लिए साइड/पीछे की ओर की दूरी 2.50 मीटर से अधिक है और साइड/पीछे की ओर की दूरी सड़क/सड़क/मोटर वाहन के लिए पार्किंग स्थल का सामना नहीं करती है, वहां वाहनों के लिए पार्किंग की अनुमति दी जाएगी।
- (2) जहां प्लॉट किसी जल निकाय (धारा या नदी) से सटा हुआ है, वहां भवन विनियम मेघालय जल निकाय (संरक्षण और सुरक्षा) संशोधन दिशानिर्देश, 2023 के अनुसार अतिरिक्त रूप से शासित होंगे।

न्यूनतम बाधाएं नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगी:

सारणी - 10: मोटरबल प्लॉट के लिए न्यूनतम सेटबैक (ज़ोन -1 एवं 2)

भूखंड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम फ्रंट बैकअप (में) सड़क की चौड़ाई से सटा हुआ					अन्य पक्षों के लिए न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)	
	गैर-मोटर चालित फुटपाथ	सिंगल लेन/मोटर वाहन योग्य फुटपाथ	डबल लेन	चार लेन	छह लेन	पीछे की ओर	अन्य पक्ष
1	2	3	4	5	6	7	8
100 तक	1.80	2.10	नहीं	नहीं	नहीं	1.00	1.00
100 से ऊपर और 200 तक	1.80	3.00	3.00	4.60	4.50	1.80	1.00/1.00
200 से अधिक और चौड़ाई 10 मीटर से कम	2.40	3.00	3.00	4.50	4.50	1.80	1.20/1.20
200 से ऊपर और 500 तक	3.00	3.00	3.00	6.00	9.00	2.10	1.80/1.80
500 से ऊपर और 750 तक	3.00	3.00	3.00	6.00	9.00	2.40	2.10/1.80

750 से ऊपर और 2000 तक	3.00	4.00	4.00	6.00	9.00	3.00	3.00/2.40
2000 से ऊपर और 3500 तक	3.00	4.50	5.0 0	6.00	9.00	3.00	4.50/3.00
3500 से ऊपर और 5000 तक	3.00	6.00	6.00	6.00	9.00	6.00	5.00/5.00
5000 से ऊपर	6.00	6.00	6.00	6.00	9.00	6.00	6.00/6.00

सामान्य टिप्पणियाँ:-

नोट 1: - मोटर या गैर-मोटर योग्य पहुंच वाले भूमि के भूखंडों के लिए, प्लॉट की चौड़ाई 7 मीटर से कम होने पर, अनुमेय फर्शों की अधिकतम संख्या केवल ज़ोन - 1 (Zone-I) में 3 (तीन) और केवल ज़ोन 2 (Zone-II) में 2(दो) तक सीमित होगी।

नोट 2: - विशिष्ट स्थानीय साइट की स्थितियों, भूमि की स्थलाकृति, विकास की सीमा और प्रकार, भवन की ऊंचाई और मंजिलों की संख्या आदि को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकरण द्वारा एक तरफ से दूसरी तरफ से पीछे हटने की अनुमति दी जा सकती है और इसके कारणों को रिकॉर्ड किया जाएगा।

नोट 3:-अनियमित प्लॉट आकार और आकार, ढलान प्रोफाइल, भवन स्थलों की स्थानीय स्थलाकृति आदि को ध्यान में रखते हुए, मामले के आधार पर, जहां आवेदक से कम सेटबैक प्रस्ताव प्राप्त होता है, ऐसे प्रस्ताव पर तभी विचार किया जा सकता है जब (i) पड़ोसी का विधिवत हस्ताक्षरित और गवाह NOC हो (ii) प्लॉट कवरेज और एफएसआई (FSI) अनुमेय सीमा से अधिक नहीं होना चाहिए और (iii) संरचनात्मक डिजाइन के अधीन जो प्रस्तावित संरचना/भवन और पड़ोसी संरचना (ओं)/भवन (ओं) की संरचनात्मक स्थिरता को प्रभावित नहीं करेगा।

(2) मौजूदा और निर्माणाधीन इमारतें

पिछले उप-विधियों के तहत अनुमति प्राप्त इमारतों (मौजूदा या निर्माणाधीन) के लिए, निम्नलिखित शर्तों का अनिवार्य रूप से अनुपालन किया जाएगा:

i. प्रस्तावित निर्माण के लिए:

- (क) बाधाएं, मंजिलों की संख्या, भवन की ऊंचाई की शर्तें और इन उप-विधियों की छूट लागू होगी
- (ख) भूखंड कवरेज इन उप-विधियों के प्रावधानों के अनुसार होगा;

- (ग) एफएसआई इन उप-विधियों के प्रावधानों के अनुसार सीमित होगा;
- (घ) इन उप-विधियों के प्रावधानों के अनुसार लिफ्ट प्रदान की जाएगी
- (ङ) इमारत के भीतर आपातकालीन/माध्यमिक सीढ़ी प्रदान की जानी चाहिए और इन उप-विधियों के प्रावधानों के अनुसार अनिवार्य सेटबैक में इसकी अनुमति नहीं दी जाएगी
- (च) इन उप-विधियों के प्रावधानों के अनुसार पार्किंग स्थल की आवश्यकताएँ;
- ii. परिवर्तन, उपयोग में परिवर्तन आदि के लिए, ऊपर में उल्लिखित प्रावधान लागू नहीं होंगे।

53. अग्नि एवं जीवन सुरक्षा - (1) NBC 2016 के भाग- के अनुसार और मेघालय सरकार के अग्निशमन एवं आपातकालीन सेवा विभाग की सिफारिश के अनुसार अग्नि एवं जीवन सुरक्षा के लिए उचित सुरक्षा उपाय और प्रावधान निम्नलिखित पर लागू होंगे: -

- i. मिश्रित अधिभोग, जहां इनमें से किसी भी भवन का कवर क्षेत्र 500 वर्ग मीटर से अधिक है;
- ii. शैक्षिक/संस्थागत/सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें जिनकी ऊंचाई 9 मीटर या उससे अधिक है और ढका क्षेत्र 500 वर्ग मीटर से अधिक है;
- iii. 500 वर्ग मीटर से अधिक के ढके क्षेत्र के साथ बेसमेंट/निचली मंजिल/तहखाने/भूमिगत मंजिल वाली इमारतें।

अध्याय 5

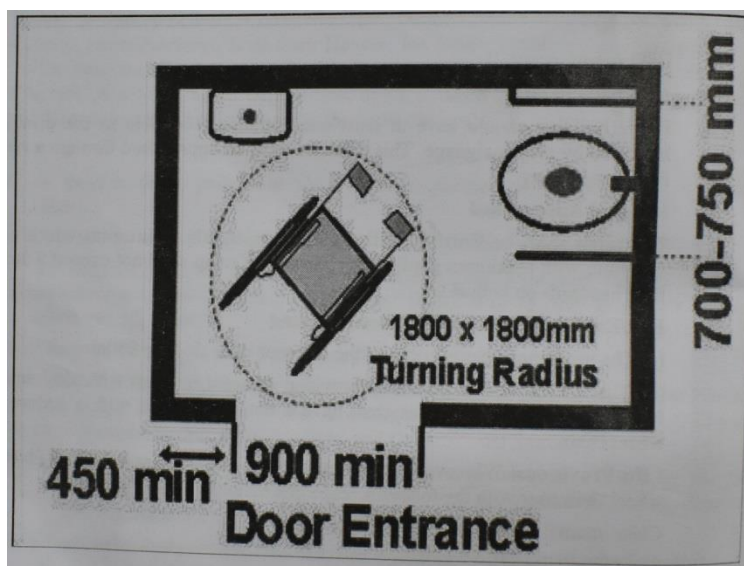
दिव्यांग व्यक्तियों के लिए सार्वजनिक भवन में सुविधाएं:

54. सार्वजनिक इमारतों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए सुविधाएँ.—(1) ये प्रावधान उन सभी इमारतों, मनोरंजन क्षेत्रों और सुविधाओं पर लागू होते हैं जिनका उपयोग जनता करती है। ये निजी घरेलू आवासों पर लागू नहीं होते।

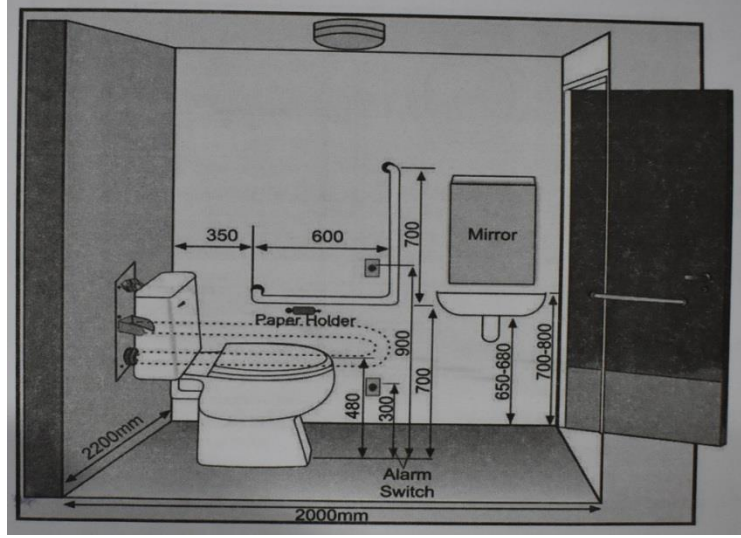
- i. साइट प्लानिंग.— सड़कों, पहुँच मार्गों और पार्किंग क्षेत्रों का लेवल प्लान में सामग्री के विवरण के साथ बताया जाएगा। हर इमारत में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए मुख्य प्रवेश निकास तक पहुँचने का कम से कम एक रास्ता/होगा, जिसे उचित संकेतों साथ-द्वारा दर्शाया जाएगा। इस प्रवेश द्वार तक सीढ़ियों वाली एंट्री के साथ (साइनबोर्ड) एक रैंप के ज़रिए पहुँचा जा सकेगा। रैंप में हर 9.0 मीटर की दूरी पर और दरवाज़े के सामने एक लैंडिंग होनी चाहिए। लैंडिंग का न्यूनतम साइज़ 1.0 मीटर x 2.0 मीटर होगा।
- ii. पहुँच मार्ग/पैदल मार्ग.— प्लॉट के प्रवेश द्वार और सरफेस पार्किंग से इमारत 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 उसका ग्रेडिएंट 5% से ज़्यादा नहीं होना चाहिए। फ्लोर की सामग्री का चुनाव इस तरह से किया जाना चाहिए कि वह दृष्टिबाधित व्यक्तियों को आकर्षित करे या उनका मार्गदर्शन करे (केवल फ्लोर की) (सामग्री तक सीमित, जिसका रंग और बनावट आसपास की फ्लोर सामग्री से- स्पष्ट रूप से अलग हो, या ऐसी सामग्री हो जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करने के लिए अलग आवाज़ पैदा करती हो। फिनिश ऐसी होनी चाहिए जिसकी सतह फिसलन रहित- हो और जिसकी बनावट ऐसी हो जिस पर व्हीलचेयर आसानी से चल सके। जहाँ भी दिए गए हों (किनारे) कर्ब, वे सामान्य लेवल के साथ मेल खाने चाहिए।

55. **पार्किंग.**—(1) दिव्यांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग के लिए, निम्नलिखित प्रावधान किए जाएँगे:
- दिव्यांग व्यक्तियों के लिए इमारत के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की दूरी पर, प्रवेश द्वार के पास दो 'समकक्ष कार स्थान' (ECS) के बराबर सरफेस पार्किंग की सुविधा दी जाएगी।
 - पार्किंग बे की चौड़ाई कम से कम (स्थान) 3.60 मीटर होगी।
 - यह जानकारी कि यह स्थान व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए आरक्षित है, स्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी।
 - फर्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी, या कोई ऐसा उपकरण लगाया जाएगा जो दृष्टिबाधित लोगों को सुनने लायक संकेतों या अन्य उपकरणों की मदद से रास्ता दिखाए, जो इसी प्रयोजन को पूरा करते हों।
56. **भवन संबंधी अपेक्षाएं.**—(1) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए भवनों में दी जाने वाली विशेष सुविधाएँ इस प्रकार होंगी:
- प्लिंथ लेवल (नींव के स्तर) तक पहुँच।
 - दिव्यांगों के लिए प्रवेश और निकास को जोड़ने वाला गलियारा।
 - सीढ़ियाँ।
 - लिफ्ट।
 - शौचालय।
 - पीने का पानी।
 - ऊपर बताई गई सभी सुविधाओं पर ब्रेल लिपि में संकेत (साइनबोर्ड) लगाए जाएँगे।
57. **प्लिंथ लेवल तक पहुँच.**—(1) 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 और निचले सिरे के बीच ढलान (gradient) 1:12 से ज़्यादा नहीं होगा। रैंप की लंबाई 9.0 मीटर से ज़्यादा नहीं होगी, और इसके दोनों तरफ 0.70 मीटर ऊँची रेलिंग (handrail) लगी होगी, जो रैंप के सिरे से 300 मिलीमीटर आगे तक निकली हुई होगी। रेलिंग और बगल की दीवार के बीच कम से कम 50 मिलीमीटर का अंतर होना चाहिए।
- प्रवेश द्वार के लिए कम से कम 0.5 मीटर की खुली जगह होगी। दरवाज़े की चौखट (threshold) 12 मिलीमीटर से ज़्यादा ऊँची नहीं होनी चाहिए।
 - सीढ़ियों वाले रास्ते के लिए, सीढ़ी के पायदान (tread) की चौड़ाई 300 मिलीमीटर से कम नहीं होगी और सीढ़ी की ऊँचाई (riser) 150 मिलीमीटर से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए। सीढ़ियों वाले रास्ते के दोनों तरफ भी, रैंप वाले रास्ते की तरह ही, 0.80 मीटर ऊँची रेलिंग लगाने की व्यवस्था की जाएगी।
58. **दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा.**—(1) दिव्यांगों के लिए प्रवेश निकास/को जोड़नेवाला गलियारा सीधे बाहर की ओर ऐसे स्थान तक जाएगा, जहाँ दृष्टिबाधित व्यक्ति को किसी व्यक्ति या संकेतों के माध्यम से, उस भवन के उपयोग से संबंधित पूरी जानकारी दी जा सके। इस गलियारे की व्यवस्था निम्नानुसार होगी:
- फर्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी, या ऐसे उपकरण लगाए जाएँगे जो दृष्टिबाधित लोगों को रास्ता दिखाने के लिए आवाज़ निकालते हों।
 - इसकी कम से कम चौड़ाई 900 मिलीमीटर होगी।
 - यदि ज़मीन के स्तर में कोई अंतर है, तो वहाँ 1:10 की ढलान वाला रास्ता (slope way) बनाया जाएगा।
 - रैम्प/ढलान वाले रस्तों के लिए हैंडरेल लगाए जाएँगे।

59. **लिफ्ट.—(1)** जहाँ भी लिफ्ट ज़रूरी हो, वहाँ व्हीलचेयर इस्तेमाल करने वालों के लिए कम से कम एक लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी, जिसकी कार के डाइमेंशन वही होंगे जो 'ब्यूरो ऑफ़ इंडियन स्टैंडर्ड' द्वारा 13 लोगों वाली पैसेंजर लिफ्ट के लिए सुझाए गए हैं।
- अंदर की साफ़ गहराई कम से कम 1.90 मीटर होनी चाहिए।
 - कंट्रोल पैनल के पास, फ़र्श के लेवल से 0.9-1.0 मीटर ऊपर, कम से कम 0.60 मीटर लंबा एक हैंडरेल लगाया जाएगा।
 - लिफ्ट लॉबी का अंदर का माप 1.5 मीटर x 1.5 मीटर या उससे ज़्यादा होगा।
 - लिफ्ट के बाहर ब्रेल साइनेज लगाए जाएँगे।
 - लिफ्ट के ऑपरेशन से जुड़ी जानकारी 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' समय समय-पर संशोधित के मुताबिक होगी, और इसकी ज़िम्मेदारी डिज़ाइनर के साथ साथ-विनिर्माता की भी होगी।
60. **शौचालय सुविधा तक पहुंच:-** यूनिसेक्स एक्सेसिबल टॉयलेट (बहु-उपयोग) - यूनिसेक्स एक्सेसिबल टॉयलेट विकलांग व्यक्तियों को समान या विपरीत लिंग के देखभाल करने वालों की सहायता करने की अनुमति देता है। सभी सार्वजनिक भवनों में, प्रत्येक शौचालय ब्लॉक में एक यूनिसेक्स सुलभ शौचालय प्रदान किया जाएगा। इसके अलावा सभी शौचालय ब्लॉकों में चलने-फिरने में अक्षम व्यक्तियों के उपयोग के लिए उपयुक्त एक कक्ष होगा।
यूनिसेक्स शौचालय में होगा :-
- शौचालय में फिक्स्चर का लेआउट इस प्रकार होना चाहिए कि सुलभ शौचालय इकाई में पानी के शौचालय और वॉश बेसिन के सामने 1800 मिमी x 1800 मिमी की स्पष्ट संचालन जगह हो (चित्र 1)
 - न्यूनतम आंतरिक आयाम 2200 मिमी x 2000 मिमी न्यूनतम (चित्र 2)
 - सभी फिक्स्चर और उपयोगिताओं को व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए उन तक पहुंचने के लिए 900 मिमी x 1200 मिमी की स्पष्ट जगह प्रदान की जाएगी ;
 - शौचालय के बगल में 900 मिमी से कम चौड़ी जगह न रखें;

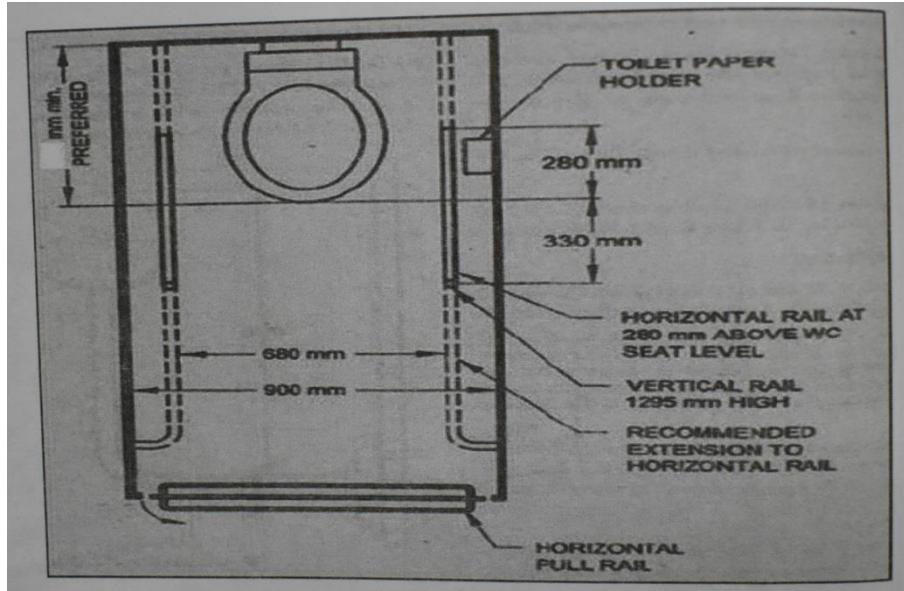


चित्र 1: शौचालय में व्हीलचेयर संचालन स्थान।

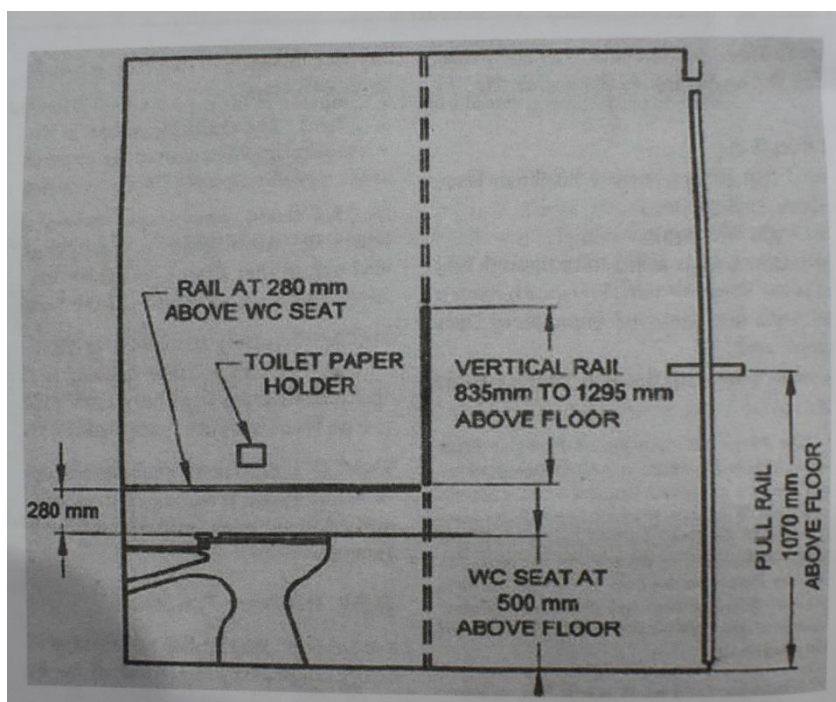


चित्र 2: एम्बुलेंट विकलांग के लिए सुचायी योजना डब्ल्यूसी डिपोर्टमेंट।

61. **व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए शौचालय कक्ष** - (1) जहां व्हीलचेयर उपयोगकर्ता के लिए शौचालय कक्ष प्रदान किया जाता है, इसे चित्र 1 में दिए गए आयामों के अनुरूप होगा ।
- (2) चल विकलांगों के लिए शौचालय कक्ष।
- (3) शौचालयों के एक सेट में (महिलाओं या पुरुषों के लिए), चित्र 3-1 और 3-2 के अनुसार चलने वाले विकलांग व्यक्तियों के उपयोग के लिए एक शौचालय होगा।
- (4) शौचालय के दरवाजे: शौचालय का दरवाजा या तो बाहर की ओर खुलने वाला दरवाजा या दो तरफ से खुलने वाला दरवाजा या स्लाइडिंग प्रकार का होना चाहिए और कम से कम 900 मिमी की स्पष्ट खुलने की चौड़ाई प्रदान की जाएगी ।



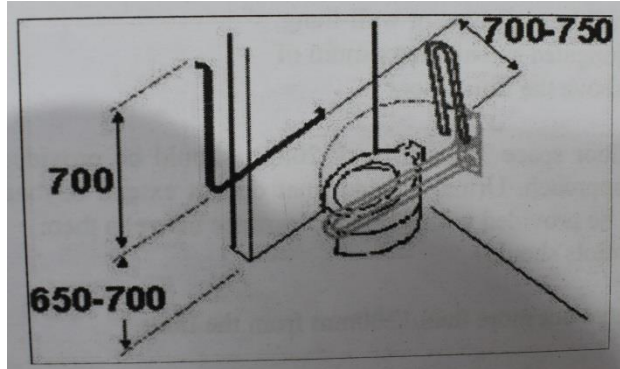
चित्र 3-1: चलने-फिरने में अक्षम लोगों के लिए डब्ल्यूसी डिब्बा ।



चित्र 3-2: चलने-फिरने में अक्षम लोगों के लिए डब्ल्यूसी डिब्बा ।

62. **वाटर क्लोजेट** - (1) पानी के क्लोजेट की मध्य रेखा से निकटवर्ती दीवार तक 460 मिमी से 480 मिमी के बीच स्थित होगा;
- (2) साइड ट्रांसफर की सुविधा के लिए इसे वाटर क्लॉजेट के सामने के किनारे से पीछे की दीवार तक 750 मिमी का स्पष्ट आयाम होगा ;
- (3) पानी के शौचालय की सीट का शीर्ष फर्श से 450 से 480 मिमी होना चाहिए जैसा कि चित्र 2 में दिखाया गया है; जब पानी के शौचालय में आवश्यक ऊंचाई नहीं होती है, तो आवश्यक ऊंचाई पानी के शौचालय के नीचे एक गोलाकार आधार प्रदान करके प्राप्त की जा सकती है। इस प्रकार प्रदान की गई आधार को शौचालय के आधार की परिधि से आगे नहीं बढ़ेगा ;
- (4) सामने और स्थानांतरण पक्ष दोनों में, पानी के शौचालय के बगल में कम से कम 1350 मिमी गहराई और 900 मिमी चौड़ाई का पर्याप्त स्पष्ट फर्श स्थान होगा ;
- (5) असंतुलन या उजागर वाल्व या पाइपों के खिलाफ झुकने के कारण होने वाली चोट की संभावना को कम करने के लिए उपयुक्त बैक सपोर्ट रखें;
- (6) जहां एक से अधिक सुलभ शौचालय प्रदान किए जाते हैं, वहां बाएं हाथ और दाएं हाथ के स्थानांतरण विकल्प उपलब्ध कराए जाएंगे ।
- (7) **वाटर क्लोसेट ग्रैब बार्स**
- पानी के शौचालयों में ग्रैब बार प्रदान किए जाएंगे , पानी के शौचालय सीट से 200 मिमी और 250 मिमी के बीच की ऊंचाई पर स्थापित किया जाएगा ;
 - एक एल-आकार का ग्रैप बार: 600 मिमी लंबा क्षैतिज और 700 मिमी लंबा ऊर्ध्वाधर वाटर क्लॉजेट के निकटतम साइड वॉल पर लगाया जाएगा (चित्र 4);
 - एक टिकाऊ प्रकार का क्षैतिज पकड़ बार पानी के शौचालय के बगल में स्थापित किया जाएगा ; शौचालय की केंद्र रेखा से 320 मिमी की दूरी पर, शौचालय सीट के शीर्ष से 200 मिमी - 250 मिमी की ऊंचाई के बीच और शौचालय के सामने से 100 मिमी से 150 मिमी तक फैला हुआ है।

- iv. आपातकाल में उपयोगकर्ता को मदद के लिए कॉल करने की अनुमति देने के लिए फर्श के स्तर से 300 मिमी और 900 मिमी की दूरी पर दो स्तरों पर पानी के शौचालय के पास दीवार पर आसान पहुंच के भीतर एक आपातकालीन अलार्म सह कॉल स्विच प्रदान किया जाएगा ।



चित्र 4: ग्रैब बार विनिर्देश ।

63. शौचालय एक्सेसरीज़ - (1) शौचालय एक्सेसरीज़ में निम्नलिखित शामिल होगा:

- एक दर्पण इस तरह से स्थापित किया जाता है कि उसका निचला किनारा फर्श से 1000 मिमी से अधिक ऊंचाई पर न हो और व्हीलचेयर उपयोगकर्ता की बेहतर दृश्यता के लिए दर्पण को 300 के कोण पर झुकाना होगा ।
- उपकरणों को बेसिन के निकट रखा जाएगा , ताकि गीले हाथों वाले व्यक्ति को कुर्सी को पहिचान करना पड़े।

(2) अतिरिक्त विचार

- फिक्स्चर, दीवारों और फर्श के बीच पर्याप्त रंग और टोनल कंट्रास्ट होना चाहिए। यह दृष्टिबाधित व्यक्तियों द्वारा आसान पहचान को सक्षम करने के लिए है।
- शौचालय में एक दृश्य आपातकालीन अलार्म होना चाहिए।

64. यूरिनल - (1) प्रत्येक मंजिल पर जेंट्स शौचालयों में कम से कम एक यूरिनल में ग्रैब बार होना चाहिए; प्रत्येक तरफ और यूरिनल के सामने विकलांग व्यक्तियों (उदाहरण के लिए, बैसाखी उपयोगकर्ता) का समर्थन करने के लिए स्थापित किया गया है।

- (2) सामने की पट्टी छाती को सहारा देने के लिए है; साइडबार उपयोगकर्ता को खड़े होने के दौरान पकड़ने के लिए हैं।
- (3) यूरिनल स्टॉल-प्रकार या दीवार पर लटके हुए होंगे, जिसमें अधिकतम 430 मिमी फिनिश फर्श से ऊपर एक लम्बा रिम होगा।
- (4) छाती समर्थन ग्रैब बार के साथ यूरिनल ।
- (5) आगे की ओर जाने के लिए यूरिनल के सामने 760 मिमी गुणा 1220 मिमी का एक स्पष्ट फर्श स्थान प्रदान किया जाना चाहिए। यूरिनल शील्ड (जो यूरिनल रिम के सामने के किनारे से आगे नहीं बढ़ती है) के बीच 735 मिमी की निकासी प्रदान की जाएगी ।
- (6) फ्लश नियंत्रण फर्श से 1200 मिमी से अधिक दूरी पर स्थित नहीं होगा ।
- (7) जहां चलने-फिरने में अक्षम लोगों के लिए यूरिनल प्रदान किए जाते हैं, उन्हें चित्र E6-6 में बताए अनुसार निम्नलिखित का पालन करना होगा ।

अध्याय 6

हरित भवन और स्थिरता प्रावधान

65. **ऊर्जा संरक्षण के उपाय.**—(1) कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप और इलेक्ट्रिक चोक का उपयोग:
- i. सभी नए भवनों, तथा सरकारी क्षेत्र, सरकारी सहायता प्राप्त क्षेत्र, बोर्डों, निगमों और स्वायत्त निकायों द्वारा निर्मित संस्थानों में, इनकैंडिसेंट लैंप (साधारण बल्ब) और पारंपरिक चोक के उपयोग पर प्रतिबंध है।
 - ii. यह अनिवार्य होगा कि इन मौजूदा भवनों में, जब भी खराब इनकैंडिसेंट लैंप और चोक को बदला जाए, तो उन्हें केवल कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप (CFL), LED और इलेक्ट्रॉनिक चोक से ही बदला जाए।
 - iii. सक्षम प्राधिकारी, ऐसे भवनों में नए कनेक्शन/लोड जारी करते या स्वीकृत करते समय, पारंपरिक बल्बों और चोक के स्थान पर कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप, LED और इलेक्ट्रॉनिक चोक के उपयोग को बढ़ावा देने के लिए स्थानीय मांग में आवश्यक संशोधन करेगा।
- (2) ऊर्जा संरक्षण के लिए, सभी नए मामलों में सौर जल तापन प्रणालियों (solar water heating systems) के निम्नलिखित प्रावधानों पर विचार किया जा सकता है:
- i. छत पर एक खुला स्थान, जहाँ सीधी धूप पड़ती हो; छत की भार वहन क्षमता (load bearing capacity) कम से कम 50 किलोग्राम प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए।
 - ii. भवन में सौर जल तापन प्रणाली के लिए निरंतर जल आपूर्ति की व्यवस्था होनी चाहिए।
 - iii. भवन के डिज़ाइन में हीटिंग सिस्टम से उन सभी वितरण बिंदुओं तक एक इंसुलेटेड पाइपलाइन का प्रावधान होना चाहिए, जहाँ गर्म पानी की आवश्यकता है।
 - iv. स्थापना की अनुशंसित न्यूनतम क्षमता प्रत्येक बाथरूम और रसोई के लिए प्रतिदिन 200 लीटर से कम नहीं होनी चाहिए, बशर्ते कि इस सिस्टम द्वारा कुल छत क्षेत्र का अधिकतम 15% ही उपयोग किया जाए।
 - v. 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:
- i. वे उद्योग जो प्रसंस्करण के लिए गर्म पानी का उपयोग करते हैं;
 - ii. सभी अस्पताल और नर्सिंग होम;

- iii. सभी छात्रावास, होटल, मोटल, गेस्ट हाउस और बैकेट हॉल;
 - iv. बड़ी कैंटीनें, यानी वे जो एक दिन में 50 से अधिक लोगों को भोजन परोसती हैं;
 - v. 200 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित कार्यालय भवन;
 - vi. 500 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित आवासीय भवन;
 - vii. आवासीय विद्यालय और महाविद्यालय;
- (5) नए भवनों पर ऑफ-ग्रिड रूफ-टॉप सोलर पावर प्लांट.—500 वर्ग मीटर या उससे अधिक आकार के प्लॉट पर स्थित सभी भवन, जिनका निर्माण नए सिरे से प्रस्तावित है, उन पर पर्याप्त क्षमता वाला रूफ-टॉप सोलर पावर सिस्टम स्थापित किया जाएगा; यह स्थापना नवीन और नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय या उसके अधीनस्थ संगठनों द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदंडों और मानकों के अनुसार होगी।
66. **लैंडस्केपिंग** - (1) संस्थागत, औद्योगिक, वाणिज्यिक और ग्रुप हाउसिंग कॉम्प्लेक्स में नीचे दी गई सारणी के हिसाब से कम से कम तय संख्या में पेड़ लगाना अपेक्षित होगा:

सारणी - 11. लगाए जाने वाले पेड़ों की संख्या

क्र.सं.	प्लॉट क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	आवश्यक पेड़ों की संख्या
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।
2	2001 से 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।
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।

- (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) 200 वर्ग मीटर से अधिक के प्लॉट आकार के लिए प्रत्येक प्लॉट में कम से कम तीन पेड़।
 - (ख) चयनित पेड़ 3 मीटर से अधिक ऊँचे होने चाहिए और स्थानीय जलवायु के लिए उपयुक्त होने चाहिए।
67. **इमारत में पानी की सप्लाई की आवश्यकताएँ**.—(1) पानी की सप्लाई की कुल आवश्यकताएँ, इमारत में रहने वालों की संख्या के आधार पर निम्न प्रकार से गिनी जाएँगी, और जैसा कि समय-समय पर संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता में है।

- (क) रहने वाली इमारतहर घर के लिए पाँच लोग। :
- (ख) दूसरी इमारतें इमारत के हिस्से और फ़्लोर एरिया के आधार पर लोगों की संख्या। :
- (2) **पानी का स्टोरेज-** इमारत इस्तेमाल करने वाले : लोगों की रोज़ की ज़रूरतें पूरी करने के लिए, पानी के स्टोरेज का कम से कम इंतजाम निम्नलिखित तरीके से किया जाएगा।

सारणी - 12: न्यूनतम घरेलू भंडारण गतिविधियाँ

क्र.सं.	मंजिलों की संख्या	भंडारण क्षमता
	सामान्य सुविधा वाले किरायेदार के रूप में अधिकृत परिसरों के लिए	
1	मंजिल 1	नील, बशर्ते कि कोई डाउन टेक फिटिंग संलग्न न हो।
2	फर्श 2 और उससे ऊपर	500 लीटर प्रति किरायेदार।
	फ्लैट या ब्लॉक के रूप में अधिकृत परिसरों के लिए	
3	मंजिल 1	नील, बशर्ते कि कोई डाउन टेक फिटिंग संलग्न न हो।
4	फर्श 2 और उससे ऊपर	500 लीटर प्रति किरायेदार।
नोट:		
- यदि परिसर सड़क के स्तर से ऊपर स्थित है, तो ऊपरी मंजिलों पर भूतल पर भंडारण प्रदान किया जाएगा। - उपर्युक्त भंडारण को स्थापित करने के लिए मंजूरी दी जा सकती है, बशर्ते कि उपरोक्त आधार पर गणना की गई कुल घरेलू भंडारण नीचे दिए गए पैमाने के अनुसार डाउन-टेक फिटिंग की संख्या पर गणना की गई भंडारण से कम न हो। डाउन-टेक नल: प्रत्येक 70 लीटर शॉवर: प्रत्येक 135 लीटर बाथटब: प्रत्येक 100 लीटर		

68. **वर्षा जल संचयन और भूजल विनियम.**—(1) 200 वर्ग मीटर और उससे बड़े भूखंडों पर बनी सभी इमारतों में, वर्षा जल सहित जल अपवाह के भंडारण के माध्यम से जल संचयन अनिवार्य होगा।
- (2) सभी आवासीय औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों/होटल भवन/संस्थागत/शैक्षिक/ के लिए छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली अपनाना अनिवार्य है, जिनका भूखंड आकार 500 वर्ग मीटर या उससे अधिक है।

- (3) प्रस्तुत किए गए नक्शों में तूफानी जल निकासी प्रणाली के साथ साथ सतही जलाशयों या-पुनर्भरण कुओं में वर्षा जल एकत्र करने के बिंदुओं को दर्शाया जाएगा। ये प्रावधान केंद्रीय भूजल प्राधिकरण द्वारा समयसमय पर जारी सार्वजनिक सूचनाओं के अनुसार लागू होंगे।-
- (4) भूजल निष्कर्षण संरचनाओं की ड्रिलिंग, सफ़ाई, निर्माण या जीर्णोद्धार से संबंधित कोई भी कार्य, जिसमें पंपों की स्थापना भी शामिल है, छावनी बोर्ड की पूर्व अनुमति के बिना नहीं किया जा सकता है।
- (5) ड्रिलिंग ठेकेदारों या एजेंसियों/भूखंड पर रहने वालों के लिए ड्रिलिंग/, सफ़ाई, बोरिंग और पंपों की स्थापना से संबंधित कार्यों के लिए पूर्व अनुमति लेना अनिवार्य है।
- (6) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि बिना पूर्व अनुमोदन के कोई भी ड्रिलिंग गतिविधि न की जाए, और उल्लंघन करने वालों के विरुद्ध कार्रवाई करने के लिए प्राधिकरण को ड्रिलिंग रिग ज़ब्त करने, ट्यूबवेल को सील करने और चालू ट्यूबवेल की बिजली आपूर्ति काटने का अधिकार होगा।

नोट: बोरवेल की खुदाई और उपयोग शिलांग छावनी बोर्ड (बोरवेल की खुदाई और उपयोग) विनियम 2024 के अनुसार शासित होगा, जो भारत के राजपत्र, असाधारण दिनांक 09 अगस्त, 2024 में प्रकाशित किया गया है।

69. अधिक सेटबैक छोड़ने वाले मालिकों के लिए प्रोत्साहन/वर्षा जल संचयन/अपशिष्ट जल का पुनर्चक्रण - भवन अनुमति शुल्क में छूट के संदर्भ में निम्नलिखित प्रोत्साहन प्राधिकरण द्वारा मालिकों या उनके उत्तराधिकारियों के लिए दिए जाएंगे:
 - (1) इन उप-विधियों में निर्धारित न्यूनतम से अधिक सेटबैक छोड़कर भवन/ब्लॉकों का निर्माण करें:

1.5 बार या उससे अधिक छोड़ने पर सभी पक्षों में न्यूनतम सेटबैक - 10% छूट पर अनुमति शुल्क पर छूट दी जाएगी, बशर्ते कि छूट के लिए अर्हता प्राप्त करने के लिए सभी पक्षों पर सेटबैक होना चाहिए। एक तरफ अधिक और दूसरी तरफ न्यूनतम छोड़ने से ऐसी छूट के लिए अर्हता प्राप्त नहीं होगी।
 - (2) अपशिष्ट जल के पुनर्चक्रण और वर्षा जल संचयन संरचनाओं दोनों को शुरू करें: भवन अनुमति शुल्क में 10% की छूट।
 - (3) यदि रूफटॉप सोलर इंस्टॉलेशन और वर्षा जल संचयन प्रस्तावित और कार्यान्वित किया जाता है तो विकास शुल्क में प्रोत्साहन: आवासीय या वाणिज्यिक या 500 वर्ग मीटर से कम किसी भी भवन के निर्माण के लिए, यदि आवेदक रूफटॉप सोलर इंस्टॉलेशन और/या वर्षा जल संचयन का विकल्प चुनता है, तो वह उक्त रूफटॉप सोलर इंस्टॉलेशन और/या वर्षा जल संचयन सुविधा के पूरा होने और इस संबंध में तस्वीरों के जमा होने के बाद विकास शुल्क की वापसी के लिए पात्र होगा। विभिन्न श्रेणियों के भवनों के लिए प्रोत्साहन की मात्रा बोर्ड द्वारा संकल्प द्वारा तय की जाएगी।
 - (4) संपत्ति धारक (धारकों) के उत्तराधिकारी को सड़क चौड़ीकरण के उद्देश्य से भूमि के एक हिस्से को अलग करने पर अधिकतम अनुमेय सीमा से अधिक अतिरिक्त एफएसआई (CLAR 2021 के प्रावधानों के तहत अलग की गई भूमि को विधिवत पुनर्वर्गीकृत) की अनुमति दी जाएगी। मुफ्त में और संरचनात्मक सुरक्षा और भवन की पर्याप्तता के अधीन। अतिरिक्त एफएसआई अलग की गई भूमि के अनुपात में होगा।
 - (5) जहां HOR/पट्टेदार/संपत्ति धारक के उत्तराधिकारी न्यूनतम से कम से कम 25% अतिरिक्त पार्किंग स्थान प्रदान करते हैं, उन्हें भवन अनुमति शुल्क में 10% की छूट के लिए अनुमति दी जाएगी।
 - (6) ऊर्जा संरक्षण भवन: 100 किलोवाट या उससे अधिक के जुड़े लोड वाले भवन या भवन परिसरों को वाणिज्यिक भवनों के लिए ऊर्जा संरक्षण संहिता 2017 के अनुसार विनियमित किया जाएगा।

अध्याय 7

विविध प्रावधान

70. **उप-विधियों के प्रावधानों के उल्लंघन के लिए लगाए जाने वाले दंड: (1)** नीचे दिए गए प्रावधानों को छोड़कर इन उप-विधियों के सभी प्रावधानों को कंपाउंड/नियमित नहीं किया जाएगा और उन्हें मालिक/HOR के जोखिम और लागत पर परिवर्तन/विध्वंस द्वारा सुधारा जाना होगा।

समाधेय मद:

- (i) कवरेज - अधिकतम 5%. सरकार की परियोजनाओं के लिए, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित सीमा तक अतिरिक्त छूट दी जाएगी।
- (ii) एफएसआई - अधिकतम 10%
- (iii) अनधिकृत निर्माण, यदि प्राधिकरण की संतुष्टि के अधीन भवन उप-विधियों के मानदंडों के भीतर है।

गैर-यौगिक वस्तुएं:

- (i) पार्किंग मानदंड।
- (ii) सार्वजनिक भूमि का प्रक्षेपण/अतिक्रमण।

- (2) **समाधेय मदें**

यदि कोई भवन या उसका कोई भाग अनधिकृत रूप से बनाया गया है अर्थात् भवन उप-विधियों के अनुसार प्राधिकरण से आवश्यक भवन अनुमति प्राप्त किए बिना बनाया गया है, तो भवन उप-विधियों के प्रावधानों के अनुरूप निर्माण होने पर निम्नलिखित दरों पर उसका निपटारा किया जाएगा। इसके लिए, आवेदक को उप-विधियों के अनुसार निर्धारित प्रक्रिया में अनुमति के लिए अनुरोध प्रस्तुत करना होगा।

- (3) **कंपाउंडिंग की दरें अनुसूची- 1 में दी गई होंगी**

नोट: हालाँकि प्राधिकरण उपरोक्त प्रावधानों में निर्दिष्ट दंड के साथ भी निर्माण के नियमितीकरण से इनकार कर सकता है यदि प्राधिकरण की राय में इससे आस-पास के क्षेत्र की सार्वजनिक सुरक्षा और सामान्य पर्यावरण का उल्लंघन हो सकता है।

अनुसूची -1

क्र.सं.	कंपाउंड करने योग्य मद का प्रकार	कंपाउंडिंग की दर
1	कवरेज	कम्पाउंडेबल कवरेज और ए FSI के तहत प्रत्येक इकाई क्षेत्र की दर (i) वाणिज्यिक भवनों के मामले में कंपाउंडिंग के समय प्रचलित मेघालय पीडब्ल्यूडी दरों की अनुसूची की प्लिंथ क्षेत्र दर का 5 (पांच) गुना होगी। (ii) 2.5 (दो दशमलव पांच) अन्य भवनों के मामले में कंपाउंडिंग के समय प्रचलित मेघालय पीडब्ल्यूडी दरों की अनुसूची दर के प्लिंथ क्षेत्र की दर से गुणा।
2	एफएसआई (FSI)	
3	अनधिकृत निर्माण, यदि यह प्राधिकरण की संतुष्टि के अधीन भवन उप-विधियों के मानदंडों के भीतर है।	कम्पाउंडेबल अनधिकृत निर्माण के तहत प्रत्येक इकाई क्षेत्र के लिए दर भवन अनुमति शुल्क की दर के 5 (पांच) गुना होगी।

71. **मौजूदा भवन पर उपनियमों की प्रयोज्यता - (1) इन उपनियमों के** प्रावधान मौजूदा भवनों पर लागू नहीं होंगे। हालाँकि, मौजूदा भवन में किसी भी जोड़, परिवर्तन, निर्माण या पुनर्निर्माण के मामले में, इन उपनियमों के प्रावधान भी लागू होंगे।
- (2) **रियायत - ढलान** प्रोफाइल, स्थलाकृति और शिलांग छावनी में प्रचलित अनियमित प्लॉट आकार और आकार के कारण, प्राधिकरण PC और FSI को प्रभावित किए बिना साइड और रियर सेटबैक में विवेक का प्रयोग करने के लिए स्वतंत्र है। ऐसा आदेश औचित्य के साथ लिखित में दिया जाएगा।
72. **राष्ट्रीय भवन संहिता (NBC) के संबंध में प्रावधान - (1)** इन उप-विधियों में शामिल नहीं किया गया कोई भी पहलू; एनबीसी (NBC) विभिन्न पहलुओं के संबंध में आवश्यक संदर्भ दस्तावेज होगा।
73. **व्यावृत्तिखंड (Savings Clause).**—बोर्ड द्वारा अनुमोदित मौजूदा भवन वैध बने रहेंगे, और इन उप-विधियों (Bye-laws) के लागू होने की तिथि से पहले बोर्ड द्वारा अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार निर्मित भवन भी वैध माने जाएँगे।
74. **कैंटोनमेंट अधिनियम, लागू नियमों और नीतियों के अनुरूप व्याख्या -** इसके तहत निहित किसी भी बात के बावजूद, इस भवन उप-विधियों के प्रावधान हर समय अधिनियम और अधिनियम के तहत अन्य वैधानिक नियमों के प्रावधानों के अनुरूप और उनके भीतर होंगे। जब भी कोई विसंगति या अस्पष्टता उत्पन्न होती है, तो अधिनियम लागू होगा और प्रबल होगा। अधिनियम, 2006 के प्रावधान इन उप-विधियों में अंतर्निहित हैं और उप-विधियों को समझने और लागू करने के लिए उप-विधियों के भाग के रूप में पढ़े जाएँगे। इसी प्रकार, पट्टे की शर्तें, पुराने अनुदान की शर्तें और इस संबंध में समय-समय पर जारी की गई मौजूदा नीतियों या किसी भी नीति के अनुसार ऐसी अन्य शर्तें प्रचलित रहेंगी और अब लागू भवन उप-विधियों इन नीतियों के अर्थ के भीतर होंगे और किसी भी तरह से उक्त नीति की शर्तों के विपरीत नहीं होंगे। उक्त सीमा तक, इन बिल्डिंग बाई-लॉ की शर्तें सशर्त हैं।

[फा. सं. एस.एच.जी/7/भवन उपविधि/2025]

सौविक, आई.डी.ई.एस, कार्यकारी अधिकारी

शपथ पत्र

(उप-विधि संख्या 4(6) के अनुसार पार्किंग स्थान के लिए / उप-विधि संख्या 2(93) के अनुसार
अवशिष्ट मंजिल के लिए)

भवन के स्वामी द्वारा शपथ पत्र एवं वचनबद्धता

1. मैं / हम पुत्र / पत्नी
..... आयु निवासी
..... एतद्वारा सत्यनिष्ठा पूर्वक प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूँ/करते हैं कि:
-

2. यह कि देयकर्ता (शपथकर्ता) इस शपथ पत्र को प्रस्तुत करने के लिए सक्षम / अधिकृत है/हैं।
3. यह कि शपथकर्ता ने स्थित भूखंड के भवन योजना की स्वीकृति के लिए भवन योजना आवेदन प्रस्तुत किया है।
4. यह कि प्रस्तुत भवन योजनाओं के अनुसार भवन के लिए पार्किंग प्रावधान/अवशिष्ट मंजिल प्रस्तावित है और प्राधिकरण द्वारा उसमें किए गए किसी भी संशोधन को स्वीकार करता है।
5. यह कि स्वीकृत अवशिष्ट मंजिल / पार्किंग स्थान का उपयोग उप-विधियों में निर्दिष्ट के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा।
6. स्वीकृत पार्किंग और सर्कुलेशन (आवागमन) स्थानों को किसी अन्य उपयोग (रहने योग्य या गैर-रहने योग्य), जनरेटर सेट के स्थान, संतरी शेड आदि में परिवर्तित नहीं किया जाएगा। पार्किंग और सर्कुलेशन स्थानों को परिवर्तित, अवरुद्ध या किसी अन्य गतिविधि के लिए उपयोग नहीं किया जाएगा।
7. यह कि इस वचनबद्धता के उल्लंघन के मामले में यदि पार्किंग स्थल / अवशिष्ट मंजिल पर शपथकर्ता (ओं) द्वारा कब्जा किया जाता है, तो प्राधिकरण कोई भी कार्रवाई करने के लिए स्वतंत्र होगा। यह शर्त उस व्यक्ति पर भी लागू होगी जिसे इसे बेचा / स्थानांतरित किया जाता है।

शपथकर्ता (DEPONENT)**सत्यापन (Verification):**

आज दिनांक को पर सत्यापित किया जाता है कि उपरोक्त शपथ पत्र की सामग्री मेरे सर्वोत्तम ज्ञान और विश्वास के अनुसार सत्य और सही है और इसमें से कुछ भी छुपाया नहीं गया है।

शपथकर्ता (DEPONENT)

प्रारूप क (FORM A)**बेसमेंट (तहखाने) के लिए क्षतिपूर्ति बंध पत्र (उप-विधि संख्या 5(1)(ii) के अनुसार)**

(आवेदक द्वारा ई-छावनी पोर्टल के माध्यम से प्रस्तुत किया जाना है)

ओथ कमिश्नर/प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट द्वारा विधिवत सत्यापित 20/- रुपये के गैर-न्यायिक स्टैप पेपर पर प्रस्तुत किया जाना है

यह क्षतिपूर्ति बंध पत्र श्री/श्रीमती _____ पुत्र/पुत्री श्री _____ निवासी _____ द्वारा निष्पादित किया जाता है, जिन्हें एतद्वारा रोड / स्ट्रीट _____ सर्वे / जीएलआर (GLR) सर्वे संख्या _____ छावनी में स्थित ब्लॉक नंबर/वार्ड नंबर _____ के भूखंड संख्या/होलिंग संख्या/बंगला संख्या _____ का आवेदक कहा गया है, जो कि सक्षम प्राधिकरण के पक्ष में है।

जबकि आवेदक ने बेसमेंट (तहखाने) का नक्शा प्रस्तुत किया है और जबकि आवेदक ने सक्षम प्राधिकरण को प्रतिवेदित किया है कि यदि उक्त बेसमेंट के निर्माण के लिए स्वीकृति प्रदान की जाती है, तो आवेदक उक्त बेसमेंट की नींव की खुदाई के समय या बेसमेंट के निर्माण के दौरान या उसके बाद भी सक्षम प्राधिकरण को होने वाले किसी भी नुकसान की क्षतिपूर्ति करेगा।

और जबकि उक्त आवेदक प्राधिकरण के खिलाफ किए गए किसी भी दावे के लिए सक्षम प्राधिकरण की क्षतिपूर्ति करने के लिए सहमत हुआ है, चाहे वह क्षति, मुआवजे या किसी अन्य रूप में हो, यदि प्राधिकरण को किसी व्यक्ति या पड़ोसी संपत्तियों के आवेदक या आवेदकों को ऐसी कोई राशि देने की आवश्यकता होती है। आवेदक इसके द्वारा सहमत है / स्वतंत्र रूप से और पूरी सीमा तक प्राधिकरण को उस राशि का भुगतान करने का वचन देता है जो प्राधिकरण को ऊपर उल्लिखित सीमा तक भुगतान करने की आवश्यकता हो सकती है।

आवेदक आगे वचन देता है/देते हैं और प्राधिकरण को ऐसी किसी भी राशि की क्षतिपूर्ति करने के लिए सहमत है जो सक्षम प्राधिकरण को मुआवजे या क्षति या किसी अन्य राशि के रूप में भुगतान करने की आवश्यकता हो सकती है और आगे प्राधिकरण को उन सभी लागतों और खर्चों की क्षतिपूर्ति करने का वचन देता है जो प्राधिकरण को कानून की किसी भी अदालत में ऐसी कार्रवाई का बचाव करने के लिए आवश्यक हो सकते हैं। आवेदक वचन देता है/देते हैं कि भूखंड की अनुमय सीमाओं से बाहर कोई खुदाई नहीं की जाएगी। सार्वजनिक सीवर, पानी की नालियों में साइट पर की गई खुदाई के दौरान या उसके कारण होने वाले किसी भी नुकसान की भरपाई आवेदक द्वारा की जाएगी।

उपरोक्त मामले, वचनबद्धता और उक्त आवेदक द्वारा दी गई क्षतिपूर्ति पर विचार करते हुए, प्राधिकरण इसके तहत इस संबंध में उक्त आवेदकों को बेसमेंट का निर्माण करने की स्वीकृति प्रदान करता है।

इसके साक्ष्य में, ऊपर उल्लिखित आवेदक इस _____ दिन _____ को उक्त क्षतिपूर्ति बंध पत्र पर अपने हस्ताक्षर और मुहर लगाता है/लगाते हैं।

(निष्पादक) (1) _____

(आवेदक) (2) _____

गवाह (Witness):

(1) _____

(2) _____

प्रारूप ख (FORM B)**प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा के संबंध में प्रमाण पत्र (उप-विधि संख्या 5(1)(vii) के अनुसार)**

(स्ट्रक्चरल इंजीनियर और आवेदक द्वारा ई-छावनी पोर्टल के माध्यम से प्रस्तुत किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी (Chief Executive Officer)
शिलांग छावनी परिषद (Shillong Cantonment Board)
शिलांग छावनी (Shillong Cantt)

महोदय/महोदया,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि _____ छावनी के रोड / स्ट्रीट
_____ सर्वे / जीएलआर सर्वे संख्या _____ में स्थित ब्लॉक
नंबर/वार्ड नंबर _____ के भूखंड संख्या / होल्डिंग संख्या / बंगला संख्या
_____ में / पर भवन संख्या _____ का निर्माण /
पुनर्निर्माण या परिवर्धन / परिवर्तन मेरे द्वारा शुरू किया गया है।

मैं प्रमाणित करता हूँ कि अनुमोदन के लिए प्रस्तुत भवन योजनाएँ उप-विधियों की सुरक्षा आवश्यकताओं का पालन करती हैं।

यह प्रमाणित किया जाता है कि मिट्टी की स्थिति के आधार पर प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा सहित संरचनात्मक डिजाइन (स्ट्रक्चरल डिजाइन) को भवन के डिजाइन में विधिवत शामिल किया गया है और निर्माण के दौरान इन प्रावधानों का पालन किया जाएगा।

मैं, एक स्ट्रक्चरल इंजीनियर होने के नाते, प्रमाणित करता हूँ कि निर्माण/पुनर्निर्माण या परिवर्धन/परिवर्तन संरचनात्मक स्थिरता की आवश्यकताओं को पूरा करते हैं और दीवारों, स्तंभों (कॉलम), बीम, छत, फुटिंग, नींव आदि से जुड़े ऐसे सभी परिवर्तन, मरम्मत भवन उप-विधियों के प्रावधानों के अंतर्गत आते हैं जिनके अनुपालन की आवश्यकता है।

इंजीनियर के हस्ताक्षर: _____

नाम (सुस्पष्ट अक्षरों में): _____

पता: _____

आवेदक के हस्ताक्षर: _____

नाम (सुस्पष्ट अक्षरों में): _____

पता: _____

दिनांक: _____

प्रारूप ग (FORM C)**पर्यवेक्षण के लिए प्रमाण पत्र (उप-विधि संख्या 5(1)(viii) के अनुसार)**

(वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर और आवेदक द्वारा ई-छावनी पोर्टल के माध्यम से प्रस्तुत किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
शिलांग छावनी परिषद
शिलांग छावनी

महोदय/महोदया,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि रोड / स्ट्रीट _____ सर्वे / जीएलआर सर्वे संख्या _____ में स्थित ब्लॉक नंबर/वार्ड नंबर _____ के भूखंड संख्या/होलिडिंग संख्या/बंगला संख्या _____ में / पर भवन संख्या _____ का निर्माण / पुनर्निर्माण या परिवर्धन मेरे पर्यवेक्षण (सुपरविजन) में किया जाएगा और मैं प्रमाणित करता हूँ कि सभी सामग्रियां (प्रकार और ग्रेड) और कार्य की कारीगरी सामान्य रूप से भवन आवेदन के साथ प्रस्तुत सामान्य विनिर्देशों के अनुसार होगी और कार्य स्वीकृत योजना के अनुसार किया जाएगा। मैं सभी मामलों में कार्य के निष्पादन के लिए जिम्मेदार रहूँगा।

वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर के हस्ताक्षर:

वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर का नाम:

वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर का लाइसेंस संख्या:

आवेदक के हस्ताक्षर: _____

नाम (सुस्पष्ट अक्षरों में): _____

पता: _____

दिनांक: _____

प्रारूप घ (FORM D)**कार्य प्रारंभ करने की सूचना (उप-विधि संख्या 13)**

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
शिलांग छावनी परिषद
शिलांग छावनी

महोदय/महोदया,

मैं एतद्वारा सूचित करता हूँ कि रोड / स्ट्रीट _____ सर्वे / जीएलआर सर्वे संख्या _____ छावनी में स्थित ब्लॉक नंबर/वार्ड नंबर _____ के भूखंड संख्या/होलिडिंग संख्या/बंगला संख्या _____ में / पर भवन संख्या _____ का निर्माण / पुनर्निर्माण या परिवर्धन दिनांक _____ को आपके कार्यालय पत्र संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार और _____ वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर के पर्यवेक्षण में शुरू किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर: _____

आवेदक का नाम (स्पष्ट अक्षरों में): _____

आवेदक का पता: _____

दिनांक: _____

प्रारूप ड (FORM E)
भवन निर्माण पूर्ण होने की सूचना (उप-विधि संख्या 15 (1))
(अधिनियम की धारा 242)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
 शिलांग छावनी परिषद
 शिलांग छावनी

महोदय/महोदया,

1. हम एतद्वारा प्रमाणित करते हैं कि रोड / स्ट्रीट _____ सर्वे / जीएलआर सर्वे संख्या _____ में स्थित ब्लॉक नंबर/वार्ड नंबर _____ के भूखंड संख्या/होलिडिंग संख्या/बंगला संख्या _____ में / पर भवन संख्या _____ का निर्माण / पुनर्निर्माण या परिवर्धन अधोहस्ताक्षरी के पर्यवेक्षण में किया गया है और यह पूरी तरह से पत्र संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत योजना के अनुसार है। भवन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। कार्य हमारी संतुष्टि के अनुसार पूरा हो गया है और उपयोग की गई कारीगरी और सामग्री पूरी तरह से सामान्य और विस्तृत विनिर्देशों का पालन करती है। जल निकासी (ड्रेनेज) / स्वच्छता (सैनिटेशन) / जल आपूर्ति के कार्य भवन उप-विधियों और स्वीकृत योजना के अनुसार निष्पादित किए गए हैं। कार्य के दौरान भवन उप-विधियों और उसके तहत निर्धारित शर्तों या जारी आदेशों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। भवन उस उपयोग के लिए उपयुक्त है जिसके लिए इसका निर्माण / पुनर्निर्माण या परिवर्तन / निर्माण और विस्तार किया गया है।

2. प्रमाण पत्र:

2.1 प्रमाणित किया जाता है कि भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत योजना और संरचनात्मक डिजाइन के अनुसार किया गया है, जिसमें प्रासंगिक प्रचलित आईएस कोड (IS Codes) / मानकों / दिशानिर्देशों में निर्दिष्ट संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधान शामिल हैं।

2.2 प्रमाणित किया जाता है कि स्वीकृत भवन योजना के अनुसार जल संचयन (वाटर हार्वेस्टिंग) के साथ-साथ अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण (वेस्ट वाटर रीसाइक्लिंग) प्रणाली प्रदान की गई है।

2.3 यह भी प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण हमारे पर्यवेक्षण और मार्गदर्शन में किया गया है और प्रस्तुत किए गए चित्रों (ड्राइंग) और हमारे द्वारा बनाए रखे गए पर्यवेक्षण के रिकॉर्ड का पालन करता है।

3. भवन में रहने या उपयोग करने की अनुमति दी जा सकती है।

4. पूर्णता चित्रों (completion drawings) से किसी भी उत्तरवर्ती परिवर्तन की जिम्मेदारी आवेदक (आवेदकों) की होगी।

आवेदक के हस्ताक्षर: _____

नाम: _____

पता: _____

पर्यवेक्षी वास्तुकार (Supervisory Architect) के हस्ताक्षर:

लाइसेंस संख्या: _____

नाम: _____

पता: _____

स्ट्रक्चरल इंजीनियर के हस्ताक्षर: _____

लाइसेंस संख्या: _____

नाम: _____

पता: _____

प्रारूप च (FORM F)**भवन निर्माण पूर्णता एवं अधिभोग प्रमाणपत्र (उप-विधि संख्या 15(2))**

सेवा में,

महोदय/महोदया,

आपके पूर्णता नोटिस दिनांक _____ के संदर्भ में, मैं एतद्वारा
प्रमाणित करता हूँ कि निम्नलिखित विवरण के अनुसार

_____ (पता) पर स्थित भवन,
जिसकी योजनाएँ स्वीकृति संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा
स्वीकृत की गई थीं, का निरीक्षण यह सुनिश्चित करने के लिए किया गया है कि क्या यह संरचनात्मक
सुरक्षा, आंतरिक और आसपास की स्वच्छ और स्वच्छता संबंधी स्थितियों के संबंध में भवन उप-विधियों
के अनुरूप है। इसे अधिभोग (रहने) के लिए उपयुक्त घोषित किया जाता है। पूर्ण किए गए निर्माण कार्य
का विवरण इस प्रकार है:

क्षेत्रफल के साथ प्रत्येक ब्लॉक का संक्षिप्त विवरण:

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

पत्र संख्या: _____

कार्यालय मुहर: _____

दिनांक: _____

मुख्य अधिशासी अधिकारी
शिलांग छावनी परिषद
शिलांग छावनी

MINISTRY OF DEFENCE**NOTIFICATION**

New Delhi, the 3rd July, 2026

S.R.O. 15(E).—The following draft of the Shillong 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 6005-AP dated 20th July, 1932, except as respects things done or omitted to be done before such supersession, is hereby published for the information of the public likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft Bye-laws shall be taken into consideration on or after the expiry of a period of thirty days from the date on which copies of the Gazette of India containing 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, Shillong and on the website shillong.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, Shillong or at e-mail address : ceoshil-stats@nic.in

The Draft of the Shillong Cantonment Building Bye-laws, 2026

CHAPTER I

GENERAL

1. **SHORT TITLE, EXTENT AND COMMENCEMENT-** (1) Short title- These byelaws shall be called the Shillong Cantonment Building Bye-laws, 2026
(2) Extent - These bye-laws shall apply within the limits of Shillong Cantonment.
(3) Commencement - These shall come into force on the date of their final publication in the Official Gazette by the Central Government.
(4) Applicability - They shall apply to the building activity or land as given in 5 to 7 below:
(5) When a building is newly erected, the bye-laws shall apply to the designs and construction of the building.
(6) Where the whole or any part of the building is dismantled/demolished.
(7) Where the occupancy or use of the building is changed.
2. **DEFINITIONS-** In these Bye-laws, unless the context otherwise requires:
(1) “**Act**” means the Cantonments Act, 2006 as amended from time to time;
(2) “**Access**” means a clear approach to a plot or a building;
(3) “**Air-Conditioning**” means the process of treating air so as to control simultaneously its temperature, humidity, cleanliness and distribution to meet the requirements of conditioned space;
(4) “**Application**” means an application made in such a form as may be specified by the authority from time to time;
(5) “**Applicant**” means a person who has legally valid occupancy rights on leased or old grant or private land and intends to erect/ re-erect a building or to make any addition/alteration in the building;
(6) “**Approved**” means approval granted by the Competent Authority as prescribed under the Act;
(7) “**Appendix**” means an appendix to these Bye-Laws;
(8) “**Architect**” means any person who holds a valid registration with the Council of Architecture, India as per the provisions of the Architects Act, 1972;

- (9) **“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;
- (10) **“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;
- (11) **“Addition to a building”** means addition to the cubic contents of a building;
- (12) **“Alteration of a building”** means, -
- (a) The sub-division of any room in such building so as to convert the same into two or more separate rooms, or
 - (b) The change in two or more rooms in such building which increases or diminishes the cubic contents of any room or rooms;
 - (c) The conversion of any passage or space in such building into a room or rooms
- (13) **“Apartment”** means whether called block, chamber, dwelling unit, flat, office, showroom, shop, godown, premises, suit, tenement, unit or by any other name, 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;
- (14) **“Amenity Space”** for the purpose of these regulations, 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;
- (15) **“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;
- (16) **“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;

(17) **“Basement(s) Cellar(s) or Underground floor(s)”**

- (a) 'Basement(s)'- means the lower storey / floor(s) of a building, partly below the ground level. It shall be applicable only in flat terrain.
- (b) 'Cellar(s) or Underground floor(s)' - Means a room or floor which may be wholly underground.

Lower ground floor(s) - Means the floor(s) of a building below the ground floor which may be closed on at least one side.

The basement / lower ground floor / cellar / underground floor can be put to any of the following uses:

- (i) Storage of house-hold or other goods of non- flammable materials;
- (ii) Dark room;
- (iii) Strong-rooms, bank cellars, service floors etc.
- (iv) Air-conditioning equipment and other machines used for services, other infrastructure and utilities of the building, e.g. Air conditioning Plant and Equipment, Water storage, Electric Sub-Station, HT and LT panel rooms, Transformer Compartment, Control Room, Pump House, Generator Room, mechanical services, installation of electrical and firefighting equipment's and other services like kitchen store, housekeeping store, laundry, serving & store pantries and other essential services required for the maintenance / functioning of the building, etc.
- (v) Parking places and garages;

Note: Uses of Stilt Parking/Ground Floor/Basement / Lower Ground floor / Cellar / underground floor as listed in 2.17(a) and 2.17(b) (i) to (v) shall not be reckoned for the purpose of FSI.

- (vi) The cellar / underground floor shall not be used for living purposes. The use of Basement / Lower Ground floor for living purpose or functional use will be permitted provided the requirement of proper lighting, ventilation are complied and minimum floor height is 3.0 metres. In such cases the basement shall be reckoned for the purpose of FSI;
- (vii) Every basement / lower ground floor / cellar / underground floor shall have a minimum height of at least 2.40m from the floor to the underside of the roof slab or ceiling;
- (viii) Adequate lighting / ventilation shall be provided for the basement / lower ground floor / cellar / underground floor. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers, exhaust fan (one exhaust fan for 50 sq.m. of cellar / under ground floor area), air-conditioning system etc.
- (ix) Adequate arrangement shall be made such that surface drainage does not enter the basement / lower ground floor / cellar / underground floor;
- (x) The walls and floors of the basement / lower ground floor / cellar / underground floor shall be water-tight and be so designed that the effect of the surrounding

- soil and moisture, if any, are taken into account in design and adequate damp proofing treatment is given;
- (xi) There shall be access to the basement / lower ground floor / cellar / underground floor providing access and exit. Ramps shall be permitted if they are proposed for construction;
 - (xii) Bathroom and toilet shall be permitted in the basement / lower ground floor / cellar / underground floor with proper system for disposal of waste;
 - (xiii) The area of bathroom and toilet so permitted in the basement / lower ground floor / cellar / underground floor shall be counted towards FSI calculations;
 - (xiv) Where cellar / under ground floor is proposed to be constructed, it shall be allowed after leaving the mandatory setbacks and the area beyond the covered area shall be exempted from calculation of Plot Coverage.
- (18) **“Board”** shall mean a Cantonment Board constituted under the Cantonments Act, 2006;
- (19) **“Building”** means a house, outhouse, stable, latrine, shed, hut or other roofed structure whether of masonry, brick, wood, mud, metal or other material, and any part thereof, and includes a well and a wall other than a boundary wall but does not include a tent or other portable and temporary shelter;
- (20) **“Building Line”** means the line up to which the plinth of a building adjoining on a street or on an extension of a street or on a future street may lawfully extend and includes the line prescribed, if any, in any scheme;
- (21) **“Building Envelope”** means the horizontal spatial limits up to which a building may be permitted to be constructed on a plot which shall not exceed the clear setbacks as prescribed in the Bye-Laws;
- (22) **“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;
- (23) **“Bungalow Area”** means area outside notified civil area with old grant/leasehold bungalows excluding privately held properties;
- (24) **“Canopy”** means an overhead roof or else a structure over which a fabric or metal covering is attached, able to provide shade or shelter from weather conditions such as sun, hail, snow and rain. A canopy can also be a tent, generally without a floor;
- (25) **“Chajja”** means a projection or horizontal structure overhang usually provided over opening of external walls to provide protection from sun and rain or for architectural consideration;
- (26) **“Chimney”** means an upright shaft containing and encasing one or more flues;

- (27) **“Civil area”** means an area declared to be a civil area by the Central Government under sub-section (1) of section 46;
- (28) **“Compliance”** means verification of the properties of construction materials based on test data and verification of the strength and structural adequacy of various components of buildings and structures;
- (29) **“Competent Authority”** means the authority to sanction the building plan as prescribed under Chapter 10 of the Cantonments Act, 2006;
- (30) **“Commercial Building”** means a building used or constructed or adapted to be used the whole or a substantial part of building for commercial purposes.
- (31) **“Ceiling Height”** means vertical distance between the finished floor and the ceiling;
- (32) **“Central Government”** for the purpose of these Bye-laws means the Government of the Union in the Ministry of Defence;
- (33) **“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 designs;
- (34) **“Corner plot or Site”** means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;
- (35) **“Combustible material”** means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (36) **“Courtyard”** means a space open to the sky enclosed or partially enclosed, by walls or by railing and shall be at ground floor level;
- (37) **“Cupboard”** means a space used for storage of household goods/dress having shelves/partitions not more than 60 cm apart;
- (38) **“Covered Area”** - Means the ground area covered by the building immediately above plinth level, but does not include the space covered by the following:
- (a) Compound wall, gate, slide/swing door, open ramp, canopy, porch, pergolas, verandahs, balconies which are open on at least 2 sides and areas covered by chajja or similar projections and secondary / emergency / fire exit staircases which are uncovered and open at least on three sides.
 - (b) Drainage culvert, conduit, catch-pit, gully-pit, chamber, gutter and the like.
 - (c) Garden, rockery, well and well structures, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered), platform round a tree, tank, fountain, bench, platform with open top and/or unenclosed on sides by walls and the like.
 - (d) Sentry sheds, transformer / sub- stations sheds.
 - (e) Access to the basement / lower ground floor / underground floor, if uncovered.

Note: secondary / emergency / fire exit staircases: If more than 1(one) such staircases are provided, then 1 (one) staircase with the highest area will be considered for the purpose of covered area.

- (39) **“Clinic”** means a diagnostic centre where patients are examined and investigated for diagnosis and relevant advices are given for management but the patients are not admitted as indoor patients as in a hospital or nursing home;
- (40) **“Polyclinic”** means an institution comprising a group of doctors from various medical specialties who provide examination, diagnosis, and consultation to patients;
- (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 including all fittings and equipment such as manholes, inspection chambers, traps, gully traps and floor traps, used for the drainage of a building, or a number of buildings, or yards appurtenant to buildings, within the same cartilage. Drain shall also include open channels used for conveying surface water;
- (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 or safety;
 - (a) **Vertical exit-** It is a means of exit used for ascending or descending between two or more levels including stairways, ramps and fire escapes.
 - (b) **Horizontal exit-** It is a protected opening through or around a fire-resistant wall or bridge connecting two buildings.
 - (c) **Outside exit-** It is an exit from the building to a public way, or to an open area leading to a public way, or an enclosed fire-resistant passage leading to a public way;
- (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 a building not being a partition wall, even though adjoining to a wall of another building and also means, a wall abutting on an interior open space of any building;

(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 floors shall be determined by their 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 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.

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

(53) **“Floor Area Ratio or FAR”** – 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.

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

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

- (60) **“Garage Private”** means a building designed or used for the parking of a motor car or other vehicles;
- (61) **“Ground Floor”** Means the floor from where the main entrance to the building is taken with reference to the primary road / footpath adjacent to the plot. The Floor(s) beneath the ground floor shall be termed as ‘basement(s) / lower ground floor(s) / cellar(s) / underground floor(s)’ etc., as the case may be;
- (62) **“Ground Coverage/Plot Coverage”** Means the quotient obtained in terms of percentage, by dividing the area of a floor having maximum covered area by plot area, i.e.

$$\text{Plot Coverage (PC)} = \frac{\text{Area of a floor having maximum covered area} \times 100}{\text{Plot area}}$$

- (63) **“Ground Level”** Means the surface(s) after formation cutting of the site from where the plinth of the building starts. In case of sloping site there may be 2 (two) or more such levels;
- (64) **“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;
- (65) **“Habitable floor/room”** Means a floor/room of minimum height 3.0 metres occupied or designed for occupancy by one or more persons either for study, living, sleeping, eating, cooking, working but not including bathrooms, water closet compartments, laundries, serving & store pantries, corridors, cellars, attics, household, storage spaces etc., and space that are not used frequently or during extended period;
- (66) **“Height of floor/room”** Means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished slab surface/Ceiling.

Minimum height of floors in a building including Stilt Parking at any point shall be 3.0 Mts.

Provided that in case of sloping roofs (pitched, gabled, folded, etc.) the minimum height at the lowest part of roof shall not be less than 2.2 metres from the floor surface.

Provided that for verandah, Bathroom, W.C., passages, puja room, store room, stair cabin, minimum height shall be 2.20 mts.

- (67) **“Height of Building”** Means the vertical distance(s) measured from the plinth(s) of the building to the terrace of the last floor of the building in the case of flat roofs; and

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 gables facing the road, the mid-point between the eaves level and the ridge.

Architectural features serving no other function except that of decoration or requirement as per architectural design for e.g. roof of churches, steeples / bell- tower / turrets / spires / domes, sloping roofs, etc., shall be excluded for the purpose of measuring heights. However, where an attic is proposed within the roof, the height of the roof shall be reckoned for the purpose of building height.

Height Exemptions-

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

- (a) Roof tanks and their supports (with total height not exceeding 3m);
 - (b) HVAC, lift rooms and similar service equipment;
 - (c) Stair cover (MUMTY) not exceeding 3 m in height;
 - (d) Chimneys, parapet walls and architectural features not exceeding 1.5 m in height.
 - (e) Roof Top Towers (RTTs)/machineries.
 - (f) Open terrace swimming pools & shower/changing rooms with deep end not more than 1.8m in depth.
 - (g) Residual Floor of height 1.65 m or less.
- (68) **“Internal Wall”** means all partition walls in the interior of a building excluding walls which abut exterior or interior open Spaces; internal walls when made of bricks shall be a minimum of 125 mm brick work in suitable mortar; other non-load bearing partitions shall be of suitable thickness;
- (69) **“Loft”** means an intermediate floor in between two main floors but not more than 1.50 metre in height which may be adopted or constructed for storage purpose;
- (70) **“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;
- (71) **“Mezzanine floor”** means an intermediate floor between any two floors above ground floor in all types of buildings, provided the same is counted as part of total permissible floor area ratio and height of the building. Mezzanine floor may be permitted with the maximum height of 2.40m and a maximum area of 1/3rd the floor area of that particular floor;
- (72) **“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 and laid down in each case by the Authority, beyond nothing can be constructed;

- (73) **“Mumty”** means a structure with a covering roof over a staircase and its landing built to enclose only the stairs for the purpose of providing protection from weather and not meant for human habitation;
- (74) **“Materials Alteration”** means a change of use in building materials used in any existing building;
- (75) **“Natural Hazard”** Means the probability of occurrence, within a specific period of time in a given area of a potentially damaging natural phenomenon;
- (76) **“Natural Hazard Prone Areas”** Means areas likely to have moderate to high intensity of earthquake or cyclonic storm, or significant flood flow or inundation or landslides/mud flows/avalanches, or one or more of these hazards;
- (77) **“Non-Structural Component”** Those components of buildings, which do not contribute to the structural stability such as infill walls in RCC frame buildings, glass panes, claddings, parapet walls, chimneys etc;
- (78) **“Non-Combustible”** means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (79) **“Open Space/ 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;
- (80) **“Occupancy”** means the function or use of the building;
- (81) **“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;
- (82) **“Partition”** means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height;
- (83) **“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;
- (84) **“Plinth”** Means the portion of a structure between the level of the ground and the floor immediately above the ground;
- (85) **“Porch or Portico”** means covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building;
- (86) **“Parapet”** Means a low wall or railing built along the edge of a roof or floor not less than 90cm in height;

- (87) **“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, dharmshala, college/school, hostel, Hospital, theatre, cinema, public concert room, lecture room, library, orphanage, or rescue home or any other place of public assembly;
- (88) **“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;
- (89) **“Refuge Area”** Means an area within the building for a temporary use during egress. It generally serves as a staging area which is protected from the effect of fire and smoke;
- (90) **“Residential Building”** means a building used or constructed or adapted to be used wholly for human habitation;
- (91) **“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;
- (92) **“Registered Architect / Engineer / Firm etc.”** Means a qualified Architect/Engineer/Town Planner/Firm etc. registered with the Cantonment Board in e-Chhawani portal.

Note- Presently, the legislation for profession of architecture is applicable in the country in the form of Architects Act 1972. Accordingly, the qualifications of architects, competence and service conditions followed in the profession of architecture are in accordance of the provision of the said Act and the rules made there under. Whereas, for other professions and professionals like engineers, developers/promoters for taking up any project there is no legislative framework available/applicable in the country.

In the absence of any such legislation, the appropriate qualifications, service conditions, professional fees and charges in the engineering profession etc., are varying and are not based on any uniform formula. Keeping the above in view, all construction shall be carried out under supervision of the Architect on Record (AR), Construction Engineer on Record (CER) or Construction Management Agency on Record (CMAR) as per the Table 7 of these Bye-Laws.

- (93) **“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) A parapet wall or a cornice or chhajja within the boundaries of the permissible setbacks & ground coverage area of the site. Provided that the total height of the parapet wall shall not be more than 90 cm and width of the cornice or chhajja shall not be more than 60 cm;
 - (b) Repairing of staircase;
 - (c) White washing or painting;
 - (d) Re-flooring of the surface of an existing floor;

- (e) Minor repairs and recasting of an existing damaged roof without changing the character and dimensions of such roof;
 - (f) Erection of a false ceiling in any floor for air-conditioning, lighting or decorative purposes;
 - (g) Plastering and Patch work
 - (h) Providing or closing an internal door or a 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.,
 - (m) Re-roofing or renewal of roof including roof of intermediate floor at the same height;
 - (n) Re-roofing or renewal of roof of existing Assam Type Building including replacement of roof truss with wood or steel.
 - (o) Replacing fallen bricks, stones, pillars, wooden post, beams, any wooden members of the existing building etc.
 - (p) Construction or reconstruction of sunshades not more than 0.75 meters in width within one's own land and not overhanging on public street;
 - (q) Re-erection of internal partitions provided the same are within the purview of the Bye-laws.
 - (r) Erection or re-erection of internal partitions provided the same are within the purview of the Bye-Laws.
- (94) **“Residual floor”** Means a floor below the ground floor/ lower ground floor(s) not exceeding 1.65 metres in height from the floor to the underside of the slab or ceiling arising out of technical compulsions during construction in the case of sloping sites. Residual Floor shall not exceed half of the Plinth Area of the main floor above. This floor shall be considered as part of the structure and shall be provided with braces or struts as measure to counter soft storey effect. This floor shall be used for non-habitable purposes etc. and shall not be reckoned for the purpose of calculation of FSI or building height. Affidavit cum undertaking stating the duties and responsibilities of the applicant, compliance that the residual floor shall not be used for any other purpose except as specified in the byelaws;
- (95) **“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;
- (96) **“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 the right of way and also the road way or foot-way over any bridge or cause way;
- (97) **“Site or Plot”** means a parcel / piece of land enclosed by definite boundaries;
- (98) **“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;

- (99) **“Store or Shop”** shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside;
- (100) **“Structural Engineer”** means a person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or Foreign university duly approved by Government of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of Engineers (India) with experience in structural engineering practice which includes structural design and field work;
- (101) **“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;
- (102) **“Sun Shade”** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on an external wall to provide protection from sun and rain;
- (103) **“To Abut”** means to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc;
- (104) **“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 of the existing building have been dismantled/demolished, 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;
- (105) **“Total Floor Area”** means the area of all floors of building including habitable, basement and mezzanine floor;
- (106) **“Travel Distance”** means the distance an occupant has to travel to reach the exit;
- (107) **“Verandah”** means a covered area with at least one side open to the outside;
- (108) **“Water Closet”** means a privy with arrangements for flushing the pan with water but does not include bathroom;
- (109) **“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;
- (110) **“Workshop”** means a room or a group of rooms or building in which goods are manufactured or repaired;

(111) **“Washing Platform”** means an authorized platform for washing and also for servicing of scooters / cars etc;

(112) 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;

3. BUILDING SANCTION REQUIRED - (1) 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 PERMISSION - (1) An Applicant who intends to erect or re-erect a building or to make addition or alteration in any building shall register himself/herself in the e-Chhawani portal and apply through online, duly enclosing all the requisite documents and plans, in e-Chhawani portal through Cantonment Board registered Architect/s, Civil Engineer, Structural Engineer, Structural Design Agency, Construction Engineer, Construction Management Agency.

Provided that due to any reasons, if it is not feasible for an applicant to apply in the e-Chhawani portal the Board may prescribe a procedure for submission of 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 erections, 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 these are known) for payment to Cantonment Board.
- (4) On deposition of development charges (or the charges levied by the Board by whatever name these are known), the sanction is conveyed within the prescribed timelines.
- (5) All Government Departments including Central and Semi- Government Departments shall forward copies of their plans duly prepared as per the provisions laid down in these Bye-Laws to the Authority for sanctioning except Defence Department.
- (6) The application shall also be accompanied with an Affidavit cum undertaking stating the duties and responsibilities of the applicant, compliance that the parking and circulation spaces shall not be converted or blocked or used for any other activity, etc. (sample attached to the Bye-Laws).

5. INFORMATION ACCOMPANYING APPLICATION FOR BUILDING PERMISSION/DOCUMENTS AT THE TIME OF APPLICATION-

(1) The following documents shall be submitted through online on e-Chhawani portal at the time of submitting application for building sanction:

- (i) Proof of ownership /HOR/ Lessee / Successor / legal rights document
- (ii) Indemnity Bond as per **Form A**.
- (iii) Proof of identity.
- (iv) The Site plan, the building plan, elevations, sections general specification, Seismic certificate, Structural drawings, any other information/documents which may be sought by the Authority etc.
- (v) Structural Sufficiency Certificate from the registered Engineer for the proposed building/s.
- (vi) Structural Sufficiency Certificate from the registered Engineer in case of existing buildings.
- (vii) A certificate from the Applicant and the Structural Engineer regarding Safety from natural Hazards and Structural Stability as per **Form B** set forth in the Appendix.
- (viii) A certificate from the registered architect / Technical Personnel undertaking the supervision by submitting **Form C**, set forth in the Appendix.
- (ix) Any other document as approved by the competent authority (Cantonment specific documents).

(2) **Site Plan-** Shall be drawn to a scale not less than 1:200 and shall show

- (i) Boundaries of the plot with dimensions
- (ii) Position of the plot in relation to the neighboring streets.
- (iii) Position of the building proposal in relation to North direction of the site.
- (iv) Plot area, plot coverage and FSI.
- (v) Gap between existing buildings.
- (vi) Surface drains, position and sizes of septic tank and soak pit in cubic dimensions of length, breadth and depth.
- (vii) Roof with all projections, setback dimensions, surface drain, Soft Cover, Landscape, Parking, Rain Water Harvesting, Sentry-shed, Transformer / substation, etc.
- (viii) Any other particulars as prescribed by the Authority.

(3) Building Plans, Sections and Elevations accompanying the application shall be drawn to a scale not less than 1:100 and shall:

- (i) Include floor plans of all floors, indicate the use of each floor of the building. Shall indicate height of the building and parapet.
- (ii) Give dimensions of the projected portions.
- (iii) Include a roof plan indicating drainage and roof slope in case of building proposal having pitch roof(s).
- (iv) Specify total floor area of the proposed building/s.
- (v) Specify total floor area of the existing building/s.

- (4) **Colour Scheme-** The plans accompanying the applications may have the colour scheme as described by the consultant architect/engineer in the legends of the drawings.
- (5) **Structural Design Basis Report and Seismic Certificate-** (a) Seismic Certificate from the registered engineer/agency that the design is relevant to Indian Standard Code of Practice as well as compliant to earthquake resistant design shall accompany the application on the body of the structural drawings.
- (6) **Signing of the Plan-** All plans and drawings shall be duly signed by the applicant, all the recorded lessee/s of the holding/plot/Bungalow and technical personnel having registration with the Authority. The qualified technical personnel or agency/consultant/s shall be registered in e-chhawani portal.
6. **SERVICE PLANS, SPECIFICATIONS, STRUCTURAL SUFFICIENCY CERTIFICATE AND SUPERVISION-** (1) **Service Plans** - The services plans shall include all details of building and plumbing services, and also plans, elevations and sections of private water supply, sewage disposal system and rainwater harvesting system, if any as per NBC 2016.
- (2) **Specifications-** Specifications, both general and detailed, giving type and grade of materials to be used, duly signed by the registered architect/engineer, shall accompany the plans.
- (3) **Structural Sufficiency Certificate-** In case of existing building and wherever applicable, the application shall be accompanied by structural sufficiency certificate signed by the registered engineer / agency and the owner jointly to the effect that the building is safe against various loads, forces and effects including due to natural disasters, such as, earthquake, landslides, cyclones, floods etc., as per National Building Code 2016 and other relevant Codes. The registered engineer / agency shall also have the details to substantiate his design for buildings having covered area above 500 sqmt.
- (4) **Supervision-** The notice shall be further accompanied by a certificate from the registered architect/Technical Personnel undertaking the supervision.
7. **REPAIRS TO BUILDING IN CANTONMENT AREA-** (1) 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 height of the parapet wall shall not be more than 90 cm and width of the cornice or chajja shall not be more than 60 cm
- (2) Repairing of staircase;
- (3) White washing or painting;
- (4) Re-flooring of the surface of an existing floor;

- (5) Minor repairs and recasting of an existing damaged roof without changing the character and dimensions of such roof;
- (6) Erection of a false ceiling in any floor for air-conditioning, lighting or decorative purposes;
- (7) Plastering and Patch work
- (8) Providing or closing an internal door or a window or a ventilator not opening directly opposite a door or a window of another building
- (9) Replacing of fallen bricks or stones
- (10) Repairing or renewing existing plumbing, sanitary and other utility services
- (11) Repairing of boundary wall
- (12) Installation of air conditioner/water tank/ solar plants/ solar water heater, etc.,
- (13) Re-roofing or renewal of roof including roof of intermediate floor at the same height;
- (14) Re-roofing or renewal of roof of existing Assam Type Building including replacement of roof truss with wood or steel.
- (15) Replacing fallen bricks, stones, pillars, wooden post, beams, any wooden members of the existing building etc.
- (16) Construction or reconstruction of sunshades not more than 0.75 meters in width within one's own land and not overhanging on public street;
- (17) Erection or re-erection of internal partitions provided the same are within the purview of the Bye-Laws.

8. BUILDING APPLICATION FEES AND APPLICABLE CHARGES- (1) Building Application Fees: The building application fees for residential, commercial, institutional, apartment, educational, storage, industries, major proposals etc., shall be decided by the Authority from time to time.

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 fulfilled the required conditions under section 236 of the Act.

- (2) Development Charges: The development charges, labour cess and other fees for residential, commercial, institutional, apartment, educational, storage, industries, major proposals etc., as determined by the Board from time to time are to be paid by the applicant through online before issuance of the sanction of the building application by the Competent Authority.

- (3) 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.
 - (4) The fees for No Objection Certificates shall be as determined by the Board from time to time.
 - (5) The fixation of these fees shall be governed by the following :-
 - (i) For erection of new building shall be as determined by the Board
 - (ii) For re-erection of existing building the fees chargeable shall be the same as for erection of new building.
 - (iii) For addition and alteration in the existing building, the fees shall be chargeable on the added portion only.
 - (iv) For modified/ revised plan etc. of an already sanctioned building a processing fee of 10% the fees paid during sanction of building permission shall be paid by the applicant.
 - (v) For change of use and variation of rates, the fees chargeable shall be the difference between the two, subject to the conditions that
 - (a) The revised plan is in conformance with the building bye laws applicable for that particular use and the building plans are compatible for that use.
 - (b) No fees to be refunded in case there is change of use of higher rate to lower rate, e.g. commercial to residential use.
 - (vi) For renewal/revalidation of building permission, $\frac{1}{4}$ th of the building permission fees shall be paid on the remaining portion only.
- 9. SCRUTINY OF BUILDING PLAN APPLICATIONS-** Once the plans have been scrutinized and objections, if any, have been communicated through online, the applicant may modify the plan, comply with the objections raised and resubmit through online, for consideration of the competent authority.
- 10. SANCTION/REFUSAL OF PLANS-** (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 followings, namely: -
 - (i) That the building or the use of the site for the building or any of the particulars comprised in the site plan, ground plan, elevation, section or specification contravenes the provisions of the Act or the Bye-laws made thereunder;
 - (ii) That the notice for sanction does not contain the required particulars or is not prepared in the manner required under the provisions of these Bye-Laws;
 - (iii) That any information or documents required by the Board under these Bye-Laws has or have not been duly furnished;

- (iv) That the building plan is not in accordance with the Bye-Laws framed by the Board under section 260 or those framed under clauses (19) and (20) of section 348 of the Act;
 - (v) That the building would be an encroachment on defence land or land vested in the Cantonment Board;
 - (vi) That the site of the building does not abut on a street or projected street and that there is no access to such building from any such street by a passage or path-way appertaining to such site; or
 - (vii) That the erection or re-erection of the building is not in conformity with any general scheme sanctioned under Section 240 of the Act;
 - (viii) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is entrusted to the management of the Board by the Government if the erection or re-erection constitutes a breach of terms of the entrustment of management or contravenes any of the instructions issued by the Government regarding the management of the land by the Board;
 - (ix) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is not held on a lease 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 sqmt.; or
 - (xi) That it is mandatory to provide Rain water Harvesting if the size of the plot exceeds 200 sqmt.;
 - (xii) That it is mandatory to provide Rooftop Solar Installation if the size of the plot exceeds 500 sqmt.;
- (4) On receiving all the modifications that have been sought for under Bye-Law No. 9 (Scrutiny of Building Plan Applications), the Authority must intimate the grant/refusal of the building permission in writing within 30 working days after the receipt of the modified proposal. The Authority shall as far as possible advice on all the objections and modification so as to ensure their compliance.
- (5) In case all or any modifications have not been complied with, the refusal must be issued in writing and fresh application is to be sought for consideration.
- (6) For building proposals requiring no modifications the grant of building permission must be intimated by the Authority within 30 working days after receipt of the application or else it will be deemed that the permission has been granted, subject that the proposal complies with all the applicable bye-laws and provisions of Cantonments Act 2006.
- (7) Notwithstanding anything stated in the above byelaws, it shall be incumbent on every person whose plans have been approved to submit modified/ revised (amended) plans for any architectural/ structural/ alterations/ redevelopment/ deviations/ rectifications etc. proposed to be made during the course of construction of the building work and the procedure laid down for approval of plans mentioned here to before shall apply to all such modified/ revised plans.
- (8) For existing building(s) which exceeds the permissible plot coverage prescribed in the byelaws and a vertical extension is proposed, such proposal shall be considered to the extent that the covered area of the proposal is within the permissible plot coverage, F.S.I. and other provisions of the byelaws.

- 11. REVOCATION OF SANCTIONED BUILDING PLANS AND LIABILITY OF THE APPLICANT TO CONFORM TO BYELAWS-** (1) The Competent Authority may revoke any building sanction issued under the provisions of these byelaws, 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 unauthorised construction and would lead to revocation of accorded sanction.
- (2) In the case of revocation of sanction during course of construction under above Bye-Law, no compensation/ damages shall be payable by the Competent Authority.
- (3) No such order of revocation shall be passed by the Competent Authority without giving a reasonable opportunity to the applicant of being heard.
- 12. VALIDITY PERIOD AND REVALIDATION PROCEDURE-** (1) **VALIDITY PERIOD:** The sanction once granted shall be valid for a period of 2 years from the date of issue of sanction. The work shall be commenced within the period of 12 Months from the date of sanction and shall complete the same within the validity period of 2 years and if the building so sanctioned is not commenced/completed by the applicant within the period, it shall not thereafter be commenced or if commenced and not completed, shall not be continued unless the competent Authority on application made therefore has allowed an extension of that period as provided under section 243/244 of the Act.
- (2) **REVALIDATION-** The building sanction can be revalidated beyond the date of expiry of the original Sanction of Building plans on payment of the required revalidation fees as decided by the Board under provisions of the Act. Application for such revalidation shall be submitted on plain paper along with the following documents:
- (i) Original sanction plan
 - (ii) Revalidation fees chargeable based on the decision and guidelines issued by Competent Authority from time to time.
 - (iii) Documents in support of construction, if any, having been done within valid period of sanction.
 - (iv) Certificate of supervision from Architect/Engineer/Supervising Engineer and the Applicant by submitting **Form C**, set forth in the Appendix that the construction will be carried out under his supervision according to the plans sanctioned by the Competent Authority.

13. NOTICE OF COMMENCEMENT- On issue of building sanction, the applicant and the registered Architect/s, Civil Engineer, Structural Engineer, Structural Design Agency, Construction Engineer, Construction Management Agency on Record before commencement of the work shall give a prior notice of 14 days to the Authority in prescribed **Form D**, set forth in the Appendix and the Authority will inspect the work following the receipt of the notice to verify the same.

14. DEVIATION DURING BUILDING CONSTRUCTION- (1) For any deviation from the sanctioned plan during any stage of construction, permission of the Authority shall be obtained if the construction is not according to the approved plan.

(2) The Authority has the power to stop any construction if it is not as per the approved building plans and the permission holder shall have to comply with the directions served by the Authority. If the permission holder fails to comply with the notice served by the authority, the Authority is empowered to cancel the building permission and start proceeding against the permission holder as per provisions of Cantonments Act 2006 and as amended from time to time.

(3) Any building or part thereof constructed unauthorizedly, with or without obtaining the sanction of building plan and / or Occupancy Certificate, can be regularized under the provisions of the Cantonments Act, 2006, if the same is within the ambit of the byelaws and payment of the requisite fees and charges. In case the unauthorized development is beyond the permissible/ compoundable limits of these byelaws, the Authority shall take suitable action as prescribed in Bye Laws No. 17 (Offence and Penalties) below.

(4) Neither granting of permission nor approval of the building plans, nor the inspection of the Authority during erection of the building, shall in any way relieve the owner of such building from full responsibility for carrying out the works in accordance with the building byelaws and in case of any violation, the owner shall be liable for action as per prevailing laws.

15. NOTICE OF COMPLETION AND COMPLETION-CUM-OCCUPANCY CERTIFICATE- (1) **NOTICE OF COMPLETION-** On completion of work, the applicant shall submit a Notice of Completion of the building as per **Form E**, set forth in the Appendix within a period of thirty days from the date of completion of work.

(2) **COMPLETION-CUM-OCCUPANCY CERTIFICATE-** The Chief Executive Officer on receipt of the notice of completion shall inspect the work and issue a certificate of occupancy within the period stipulated in the Act, as per **Form F**, set forth in the Appendix, if the building has been constructed in conformity with sanction issued or may issue the same after levying and collecting compounding fee, if any.

(3) Occupancy Certificate shall be mandatory for all buildings. No person shall occupy or allow any other person to occupy any building or part of a building for any purpose unless such building has been granted an Occupancy Certificate by the Authority.

- (4) The functional / line agencies dealing with electric power, water supply etc. shall not give regular connections to the building unless such Occupancy Certificate is produced.
 - (5) Partial Occupancy Certificate may be issued upon request by the applicant and the registered architect / technical personnel provided that completed portion(s) of a part of the entire work may be occupied safely without endangering life or safety of the occupants.
 - (6) The Authority issuing Occupancy Certificate before doing so shall ensure that wherever applicable, the following are complied with-
 - (i) A certificate of Competent Authority or Lift Inspector / Lift Company has been procured and submitted by the owner, regarding satisfactory erection of lift.
 - (ii) If any project consists of more than one detached or semi-detached building / buildings in a building unit and any building / buildings thereof is completed as per provisions of Building Bye-Laws (such as Parking, Common Plots, Internal roads, Height of the Building, Infrastructure facilities, lift and fire safety measures), the Authority may issue Occupancy Certificate for such one detached or semi-detached building / buildings in a building unit. The Occupancy Certificate shall not be issued unless the information is supplied by the applicant and the supervising registered Architect / technical personnel concerned in the schedule as prescribed by the Competent Authority from time to time.
- 16. COMPOSITION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION-** (1) The Cantonment Board may calculate quantum of penalty / fees for regularization of unauthorized construction as per Schedule – I
- (2) Such composition of unauthorised construction shall be subject to the provisions of the Cantonments Act, 2006, the rules subsisting there under and other restrictions mentioned in these Bye-Laws including but not limited to FSI, Set-backs, and Ground Coverage.
 - (3) In so far as constructions which are present and existing on the date of notifying of these Bye-Laws wherein such constructions are without sanction or in violation of approved plan including deviation, the applicants may apply to Cantonment Board for compounding, which at the discretion of the Cantonment Board or GOC-in-Chief, as applicable, may be allowed subject to payment of compounding fees as determined by Cantonment Board or GOC-in-Chief, as applicable. This exercise shall be undertaken subject to the Bye-laws framed hereunder after approval of Central Government.
- 17. OFFENCES AND PENALTIES-** (1) Any person who violates the building permission sanction issued by the Authority or contravenes with the provisions of the bye-laws or who interferes or obstruct any authorized personnel in the discharge of his duties shall be guilty of an offence. The Authority shall-
- (i) Take suitable action under the provisions of Cantonments Act 2006.

- (ii) Take suitable action as may deem fit which may include demolition of unauthorized works, sealing of premises/ building or any part thereof, filling, any mitigating measures such as disconnection of essential services, utilization of space for non-habitable purposes, dismantling of non-structural components of the floor / building etc. or otherwise etc., prosecution and criminal proceeding against the offender in pursuance of relevant laws in force as decided by the Authority.
 - (iii) Take suitable action against registered technical personnel and registration may be withdrawn in case of an offence as decided by the Authority. In case of Architect matter shall be taken up with the Council of Architecture.
 - (iv) The Authority reserves the right to take action and to debar/blacklist the consultant/technical personnel, if found to have deviated from professional conduct or to have made any mis-statement or on the account of misrepresentation of any material fact or default either in authentication of a plan or in the supervision of the construction against the building byelaws and the sanctioned building plans.
 - (v) If the Authority finds at any time any violation of the building byelaws or misrepresentation of fact, or construction at variance with the sanction or building byelaws, inclusive of the prescribed documents, the Authority shall be entitled to revoke the sanction and take appropriate action against such professional and such professional shall not be authorized or permitted to submit anymore fresh plans/ building proposals for any other applicant till finalization of the case.
 - (vi) Before debarring or blacklisting a professional found to be indulging in professional misconduct or where he/she has misrepresented any material fact as per (iv) and (v) above, the Authority shall give him / her a show cause notice with personal hearing, if desired and shall pass an order to debar him/her for submission and supervision of the construction with full justification for the same. An appeal against this order shall lie with the Appellate Authority.
- 18. UNSAFE BUILDING-** Any building reported to be unsafe or damaged shall be examined by a Committee to be constituted under the provisions of the Act and shall make a written record of its finding. The Authority shall give notice to the owner or occupier to complete the specified repairs or improvements or to demolish the building within a stated time.
- 19. BUILDING TO BE VACATED-** (1) The Authority may on prima facie evidence of inspections/findings that structural elements in a building or building construction appears to be unsafe, may declare the building to be vacated until such records and evidences are produced by the applicant and his/her consultant engineer. The Authority shall keep a record of its findings in detail.
- 20. INSPECTION-** (1) All development work for which permission is required shall be subject to inspection by the Authority at the following stages of building construction-
- (i) On receipt of notice for commencement of building work, where alignment and setbacks of the building shall be given, confirmed and recorded. Any deviation thereafter shall solely be the responsibility and risk of the owner or authorized representative and the supervising consultant.
 - (ii) On completion of work after receipt of completion certificate.

- (iii) Any other stages of construction, as desired by the applicant or authorized representative and the supervising consultant requiring the advice of the Authority after receipt of such notice.
- (iv) When the supervising consultant intimates to the Authority his/her disassociation in the supervision of the building construction where the status of the building construction is recorded. No further construction will be permitted till appointment of a new supervising consultant.
- (2) It is incumbent and bounded, therefore for the supervising consultant to ensure that the building construction shall be as per the following parameters-
 - (i) All terms and conditions mentioned in the building permission sanction and/or approved building plans; and in particular,
 - (ii) Setbacks for the building and septic tank are maintained as per approved building plans.
 - (iii) Number of floors, closed and open projections and use of building are as per approved building plans.
 - (iv) Parking spaces shall be provided and maintained as per approved building plans.
 - (v) Provision of septic tank & soak pit, emergency exit(s) are provided as per approved building plans.
 - (vi) All structural members of the building shall be as per approved drawings.
 - (vii) Safe and Sound Civil Engineering practices as per all the relevant I.S. Codes to be adopted.
- (3) Non-compliance on the part of the applicant and/or the registered architect/technical personnel to comply with the above provisions would result in the Authority declaring the building “Unauthorized Building” and necessary action against the offenders will be initiated by the Authority.
- (4) It is incumbent on the applicant and the registered architect/technical personnel to intimate to the Authority of the association of the consultants involved in the building construction and the substitutions thereof during the period of construction till its completion.

CHAPTER II

GENERAL BUILDING REQUIREMENTS

- 21. ZONING** - (1) The Shillong Cantonment is divided into two broad zone namely:-
- (a) Zone I -The whole Notified Civil Area of Shillong Cantonment declared by the Central Government under sub-section (1) of section 46 of the Act and all privately held land comprising civilian habitation. This will be generally high density areas.
 - (b) Zone II - All other land not included in Zone 1 but inclusive of all OGBs and leases situated outside civil area. This will be generally low density zone.

- 22. REQUIREMENT OF SITE** - (1) No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that
- The site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.
 - The site has no proper means of access.
 - The site is prone to land slide.

Where the plot is located adjacent to water body (stream or river), the building regulations shall be governed additionally as per the "Meghalaya Water bodies (Conservation & Protection) Amendment guidelines, 2023.

- 23. PROJECTIONS** - (1) In addition to canopy, porch etc. the following projections in the upper floors of building shall be allowed:
- Closed projections which form part of a room(s).
 - Open projections for balconies which are open on the least two (2) sides.

The permissible maximum projections are as per Table - 1

Table 1: Projections in mandatory Setbacks

Setbacks (in meters)	Closed projections (in meters)	Open projections (in meters)
1.00	0.00	0.45
1.20	0.45	0.60
1.80	0.60	0.75
2.40	0.75	1.00
3.00	0.75	1.20
4.50	0.90	1.50

Note:

- Closed projections will be taken into PC & FSI calculations.
- Open projections will be exempted from PC & FSI calculations.
- Measurement of the closed & open projections shall be from the building line.
- Open projections with walling on three sides shall be counted for PC & FSI calculations.
- Where the setbacks provided are more than the minimum prescribed, projections shall be allowed subject to architectural and structural designs.

- 24. MINIMUM PLOT SIZES** - (1) For commercial: The minimum plot size shall be 50 Sq.mtr.
(2) For Residential: The minimum plot size shall be 50 sq.mtr.

- 25. DISTANCE FROM ELECTRICITY LINES** - (1) No verandah, balcony or the like shall be allowed to be erected or re-erected or new addition or alteration made to a building within a distance quoted in Table - 2 below in accordance with the current Indian Electricity Rules and its amendments from time to time.

Table – 2: Distance from Electricity Lines

		Vertically	Horizontally
a)	Low and Medium Voltage lines and services lines	2.5 meter	1.2. meter
b)	High voltage lines upto and including 33,000 V.	3.7 meter	2.0 meter
c)	Extra high voltage lines beyond 33.00 V	3.7. meter	2.0 meters (plus 0.3 meter for every additional 33KV or part thereof)

26. REQUIREMENT OF PARTS OF BUILDING - (1) Minimum size and width of different component of residential premises

Table – 3: Requirement of Parts Of Building

Sl. No.	Component of Building	Minimum requirements
1	Habitable Room	Area 7.50 sq.mt. Width 2.10 mt.
2	Kitchen	Area 3.30 sq.mt Width 1.50 mt
3	Bathroom	Area 1.20 sq.mt Width 1.00 mt
4	W.C.	Area 1.00 sq.mt. Width 0.90 mt.
5	Combined Bath & W.C.	Area 2.80 sq.mt. Width 1.20 mt

Table – 4 : Sizes and area requirement

S. No.	Type of room	Maximum floor area	Maximum height
1	Mezzanine floor	Max. coverage of 1/3rd the covered area of that floor.	2.40m
2	Parapet		0.90m – 1.20m
3	Staircase		a) Max. No. of steps in one single flight is 16, for residential bungalow (Max. ht. of riser = 15 - 17.5cm: Min. length of tread = 25 - 30cm) b). Dimension of riser & tread for all other types of buildings shall be 15cm & 30cm respectively

27. OTHER REQUIREMENT OF PARTS OF BUILDING - (1) Kitchen, Bathroom and Water closet - Every kitchen, bathroom and water closet shall : -

- i. be so planned that one of its wall shall open to external air by ventilator/exhaust fan etc.;
- ii. A flue, if found necessary for a kitchen and;
- iii. Refuse chute shall be constructed with the I.S. 6024-1973 Code of practice.

Provided that no ventilation shaft may be required for fully air-conditioned building, or mechanically ventilated toilet, kitchen, bath and water closet.

28. 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 500 square meters on a case-to-case basis as decided by the Competent Authority:

- i. Use of low dual flush capacity cisterns in water closets instead of the normal 12.5 liter capacity.
- ii. Use of waterless urinals in all public buildings.
- iii. Provision of storage and use of recycled water for toilet flushing where the minimum discharge in the building /complex is 10,000 liters per day or more.

The sanitary fittings and installations for different occupancies shall be as per National Building Code amended time to time.

29. MEZZANINE FLOOR - (1) In case of a Mezzanine floor the following conditions shall be provided: -

- i. It is so constructed so as not to interfere under any circumstances with the ventilation of the space over and below it;
- ii. Such mezzanine floor is not sub-divided into small compartments in case of residential buildings;
- iii. Such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a kitchen.

30. 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;

31. GARAGE - (1) Individual private garage: The size of a private garage in residential building shall be not less than 2.75 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 laws.
- (3) Height: The maximum head room in a garage and parking area shall be 2.4 meters.

- (4) The plinth of a garage located at ground level shall not be less than 15 centimeters 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.
- 32. 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.
- 33. 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 0.9 meters 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.
- 34. 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.
- 35. 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 1.5 metres in case of buildings not more than 12.0 metres in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height of 0.10 metres per every metre height or part thereof beyond 12.0 metres. However, in case of buildings already constructed with 12.0 metres the open space for new construction on upper floor, the open space on this basis shall be ensured and would remain as mandatory open space.

- (2) Where the lighting and ventilation requirements are not met through daylight and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per part VIII Building Services Section 1 Lighting and Ventilation of National Building Code of India, 2016 as amended from time to time published by the Indian Standard Institution. The latest version of the National Building Code of India, 2016 shall be considered at the time of enforcement of these Bye-Laws.
- (3) The minimum aggregate area of opening of habitable room excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than 1/8th of floor area of the room.
- (4) The minimum aggregate area of opening of kitchens excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than 1/8th 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, 2016 as amended from time to time published by the Indian Standard Institution.
- 36. PLINTH** - The plinth of any part of a building shall be raised above ground level or road level, provided that adequate drainage of the site is assured, and shall not be at a height of less than 45 cm.
- 37. PROVISION OF LIFTS** - (1) All the floors shall be accessible for 24 hrs by lift. Lift provided in buildings shall not be considered as means of escape in case of emergency.
- (2) Collapsible gates shall not be permitted for lifts and shall have solid doors with fire resistance of at least 1 hour.
- (3) The minimum lift dimensions shall be 1500 mm x 1500 mm. The minimum width of the door shall be 900 mm.
- 38. EXITS AND MEANS OF ACCESS** - All exits and means of access shall be as per provisions of National Building Code 2016.

Minimum width provisions for Stairways - The following minimum clear width provisions shall be made for each stairway/ passageway/corridors:

Residential buildings	
Apartments	--1.00 mt.
Other buildings	--1.25 mt

39. EXIT REQUIREMENTS - (1) General requirements - The following general requirements shall apply to exits-

- i. An exit may be a doorway, corridor, passageway(s) to an internal staircase, or external staircase, or to a verandah or terrace(s), which have access to the street, or to the roof of a building or a refuge area. An exit may also include a horizontal exit leading to an adjoining building at the same level;
- ii. Lifts and escalators shall not be considered as exits;
- iii. Every exit, exit access or exit discharge shall be continuously maintained free of all obstructions or impediments to full use in the case of fire or other emergency;
- iv. Every building meant for human occupancy shall be provided with exits sufficient to permit safe escape of occupants in case of fire or other emergency;
- v. No building shall be altered to reduce the number, width or protection of exits to less than that required;
- vi. All exits shall provide continuous means of egress to the exterior of a building or to an exterior open space leading to a street and;
- vii. Exits shall be so arranged that they shall be reached without passing through another occupied unit.

(2) Types of Exits :-

- i. Exits shall be either of horizontal or vertical type. An exit may be doorway, corridor, and passageways to an internal staircase or external staircase, ramps or to a verandah and/or terraces which have access to the street or to roof of a building.
- ii. An exit may also include a horizontal exit leading to an adjoining building at the same level.
- iii. 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.

- i. **Arrangement of Exits** - Exits shall be so located that the travel distance on the floor shall not exceed 22.5 m. for residential, and 25 m. for mercantile, and other 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.
- ii. **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.
- iii. **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) Provision for Staircase** – All buildings having height more than ground floor shall have provision of staircase except in the case where the floors can be accessed from their respective ground levels through external steps. All buildings shall have staircase for fire escape staircase and shall be on external wall of buildings and shall open directly to the exterior, interior open space or to an open place of safety.

Further, in case buildings with apart-mental occupancies, all units shall have access to a fire escape/emergency staircase.

(5) DOORWAYS

- i. Every exit doorway shall open into an enclosed stairway, a horizontal exit, on corridor or passageway providing continuous and protected means of egress:
- ii. No exit doorway shall be less than 90 cm. in width in case of residential and 100 cm. in width in case of other buildings. Doorways shall be not less than 200 cm. in height. Doorways for bathrooms, water closet, stores etc. shall be not less than 75 cm. wide.
- iii. Exit doorways shall open outwards, that is, away from the room but shall not obstruct the travel along any exit. No door, when opened, shall reduce the required width of stairway or landing to less than 0.90 metres. Overhead or sliding doors shall not be installed.
- iv. Exit door shall not open immediately upon a flight of stairs. A landing equal to at least the width of the door shall be provided in the stairway at each doorway. Level of landing shall be the same as that of the floor which it serves.
- v. Exit doorways shall be open-able from the Side which they serve without the use of a key.
- vi. Revolving doors shall not be allowed.

(6) STAIRWAYS

- i. Single staircase may be accepted for educational, commercial or residential building where floor area does not exceed 300 square metre and height of building does not exceed 11 metre to 14 metre and other requirements of occupant load, travel distance and width of staircase shall meet the requirement. The single staircase in such cases shall be on the outer wall of the building.
- ii. Internal stairs shall be constructed of non-combustible materials throughout;
- iii. Internal stairs shall be constructed as a self-contained unit.
- iv. The minimum width of an internal staircase shall be 1 metre subject to provisions of Table 9.0. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase.
- v. 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.

- vi. 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.
- vii. Handrails shall be provided with a minimum height of 100 cm from the centre of the tread. Balusters / railing shall be provided such that the width of staircase does not reduce.
- viii. The minimum head room in a passage under the landing of a staircase shall be 2.2 meters. Beams and other building features shall not reduce the headroom of the staircase.
- ix. No living space, store or other fire exits shall open directly into the external staircase.
- x. 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.
- xi. The main staircase and fire escape shall be continuous from ground floor to the terrace level.
- xii. No electrical shafts/AC ducts or gas pipe etc. shall pass through the staircase
- xiii. Lift shall not open in staircase landing
- xiv. No combustible material shall be used for any surface decoration in the staircase.
- xv. A staircase shall not be arranged/built/constructed round a lift shaft.
- xvi. 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.

(7) Secondary/Emergency/Fire exit staircase(s) or external stairs

The above staircase(s), when provided, shall comply the following:

- i. Fire escapes shall not be considered in calculating the evacuation time of a building.
- ii. All fire escapes shall be directly connected to the ground.
- iii. Entrance to fire escape shall be separate and remote from the internal staircase.
- iv. The route to fire escape shall be free of obstructions at all times, except a doorway leading to the fire escape shall have the required fire resistance.
- v. Fire escape shall be constructed of non-combustible materials.
- vi. Fire escapes stairs shall have straight flight not less than 1.2 meter wide with 280 millimeter treads and risers not more than 190 millimeters. The number of risers shall be limited to 16 per flight.
- vii. Handrails shall be of a height not less than 1000 mm and not exceeding 1200 mm. There shall be provisions of balusters with maximum gap of 150 mm.

(8) Ramps

- i. Ramps with a slope of not more than 1 in 10 may be substituted for stairways and shall comply with all the applicable requirements regarding enclosure

capacity and limiting dimensions. Ramps shall be surfaced with approved non-slipping materials.

- ii. Handrails shall be provided on both sides of the ramp;
- iii. Ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyard or safe place.

(9) Corridors and passageways

- i. The minimum width of a corridor shall not be less than 90 centimeters in the case of two storey row housing residential building. For all other buildings minimum width shall be 1.2 meter.
- ii. In case of more than one main staircase of the building interconnected by a corridor or other enclosed space there shall be at least one smoke stop door across the corridor or enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two staircases.
- iii. Where stairways discharge through corridors & passageways the height of the corridors & passageways shall not be less than 2.40 mtr;
- iv. All means of exit including staircases, lifts, lobbies & corridors shall be adequately ventilated.

(10) Spiral Staircase

- i. The use of spiral staircase shall be limited to low occupant load and building of 4 (four) storeys.
- ii. A spiral staircase of 1.20m - 1.50m in diameter and shall be designed to give the adequate headroom.
- iii. Where there are 2 or more dwelling units per floor, emergency staircase/exit has to be provided.

(11) Refuge area

- i. 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.
- ii. A refuge area may be provided at the fire protected stair landing on each floor that can safely hold one or two wheelchairs.
- iii. The area shall have doorways with clear opening width of 900 mm; and
- iv. The area shall have an alarm switch installed between 900 mm and 1200 mm from the floor level.
- v. Refuge area is mandatorily to be provided for the plot size of 1000 sq.mt and above.

(12) Compound Gate - No compound gate(s) shall open towards the public property i.e. road/ footpath etc.

- 40. LOCATION AND SIZES OF SEPTIC TANKS / EFFLUENT TREATMENT PLANT - (1)**
No septic tank / ETP shall be located under a building/ room, unless the floor height is more than 1.20 meters.

- (2) Location of septic tank/ETP is permitted beneath a parking space and setback area. The minimum setback of a septic tank from the plot boundary is 1.0 m from all sides. However, wherever there is water body adjacent to the plot, the setback of the Septic Tank/ETP/STP shall be governed by the Meghalaya Water Bodies (Conservation & Protection) Amendment Guidelines, 2023- 24.

Table - 5: Sizes of Septic Tank

No. of user	Length (in Meter)	Width (in Meter)	Liquid depth (in Meter)
5	1.50	0.75	1.00
10	2.00	0.90	1.00
15	2.00	0.90	1.30
20	2.30	1.10	1.30
50	4.00	1.40	1.30
For Housing Colonies			
100	8.00	2.60	1.00
150	10.60	2.70	1.00
200	12.40	3.10	1.00
300	14.60	3.90	1.00
Hostels, Boarding Schools			
50	5.00	1.60	1.30
100	5.70	2.10	1.40
150	7.70	2.40	1.40
200	8.90	2.70	1.40
300	10.70	3.30	1.40

CHAPTER III

STRUCTURAL SAFETY AND SERVICES

- 41. STRUCTURAL DESIGN** - 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, 2016 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 Resistance 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: 13827-2009 "Seismic Evaluation, Repair and Seismic Strengthening of Buildings - Guidelines"
- (7) For Protection of Landslide Hazard:
 - i. IS 14458 (Part 1):1998 Guidelines for retaining wall for hill area: Part 1 Selection of type of wall.
 - ii. IS 14458 (Part 2): 1997 Guidelines for retaining wall for hill area: part 2 design of retaining/breast walls.
 - iii. IS 14458 (Part 3): 1998 "Guidelines for retaining wall for hill area: Part 3 Construction of dry stone walls.
 - iv. IS 14496 (Part 2): 1998 Guidelines for the preparation of landslide- Hazard zonation maps in mountainous terrains: Part 2 Macro-zonation.
- (8) Note: Whenever an Indian Standard or the National Building Code of India is referred, the latest provision in the standard should be adhered to.

- 42. SUPERVISION** - (1) All construction shall be carried out under supervision of the Architect on Record (AR), Construction Engineer on Record (CER) or Construction Management Agency on Record (CMAR) as per the Table below -

TABLE- 6: Supervision

Sl. No.	Type of Structures	Supervisor
1	All buildings having covered area above 500 square metres.	(i) AR & CER or (ii) CMAR
2	All buildings having a covered area of up to 500 square metres	(i) AR & CER or (ii) CMAR
3	All buildings having a covered area up to 250 square metres	(i) AR & CER or (ii) CER
4	Buildings having total floor area of up to 500 square metres	(i) AR & CER or (ii) CER

5	Buildings up to G + 2 Floors having total floor area of upto 400 square metres	(i) AR & CER or (ii) CER
6	Buildings up to G + 1 Floors having total floor area of up to 200 square metres	(i) AR & CER or (ii) Diploma in Architecture & CER or; (iii) CER

43. MATERIAL AND CONSTRUCTION METHODS - Quality of Materials and Workmanship

- (1) All materials and workmanship shall be of good quality conforming generally to accepted standards of Meghalaya Public Works Department, 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.
- (2) All burrow pits dug in the course of construction and repair of buildings, roads, embankment and the like shall be deep and connected with each other in the formation of a drain directed towards the lowest level and properly sloped for discharge into a river, stream, channel or drain and no person shall create any isolated burrow pit which is likely to cause accumulation of water which shall breed mosquitoes

44. NEW MATERIALS AND DESIGN METHODS - (1) The provisions of these Bye-Laws are not intended to prevent the use of any material or method of design or construction not specifically prescribed by Bye-Laws no. 43 provided any such alternative has been approved by BIS or any other statutory body.

- (2) 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.

45. ELECTRICAL SERVICES - The planning, design and installation of electrical installation, air conditioning installation and installation of lifts and escalators shall be carried out in accordance with Part VIII Building Services, Section-2 Electrical installations, Section-3 Air-conditioning and Heating, Section-5 Installation of lifts and escalators of the National Building Code of India.

46. LIGHTENING PROTECTION OF BUILDING -The lightning protection for building shall be provided based on the provisions of Part III of the National Building Code of India.

- 47. PLUMBING SERVICES** - 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.
- 48. FIRE SAFETY DETECTION AND EXTINGUISHING SYSTEM** - Fire protection and extinguishing system shall conform to accepted standards and shall be installed as recommended in the National Building Code of India and to the satisfaction of Directorate of Fire and Emergency Services.

CHAPTER IV

MINIMUM SETBACKS, PARKING SPACES & HEIGHT STIPULATION FOR ALL TYPES OF BUILDINGS

- 49. PARKING SPACE** - (1) No off-street parking space shall be less than 2.50 m in width and 5.00m in length, with a minimum head room of 2.4 m measured at the bottom of beam, if parked in a covered area.
- (2) The minimum width of circulation driveway to be provided for adequate maneuvering of vehicles shall be 3.0m for cars and 5.00 m for trucks exclusive of parking space referred to in (a) above. However, a projection from a height above 5.50 m from the ground level may be permitted keeping the mandatory open space open to sky
- (3) Minimum gradient for a driveway ramp shall be 1:10 or as per National Building Code.
- (4) The parking requirements shall comply as given in these byelaws. The location of parking spaces shall be well ventilated. Parking will be permitted at any / all of the following:
- i. Basement/Lower Ground Floor.
 - ii. Ground Floor or at any floor (s)
- (5) For building with different uses, the area of parking space shall be worked out on the basis of respective uses separately and parking space to be provided for the total number of vehicles thus required.
- (6) In case of a plot containing more than one building, parking requirement for all buildings shall be calculated on the basis of consideration of the area of respective uses.
- (7) The Parking spaces shall be located beyond the mandatory setback spaces (open or covered) as provided in these Bye-Laws and read with byelaw 2.17(b)(v) Parking can be at any floor(s) if not met within the plot area and shall be exempt from FSI calculations. The approved parking and circulation spaces shall not be converted to any other use (habitable or non-habitable), space for generator sets, sentry sheds etc.
- (8) For horizontal or vertical building extension proposals, in addition to conformity of all the relevant byelaws, the parking requirements of the extension will have to be met.

- (9) The Minimum Parking Spaces shall be as shown in Table below.

Table - 7: Minimum Parking Spaces

Sl. No.	Occupancy	One parking Space for every
(a)	(b)	(c)
1	Residential, Commercial and Residential cum Commercial	100 sq.m. of floor area.
2	Educational	100 sq.m. floor area
3	Public and semi-public, private business buildings etc.	75 sq.m. floor area.
4	Commercial (markets, departmental stores, shops and other commercial users)	75 sq.m. floor area.

- (10) **Parking Space - The area of each ECS shall be as follows:**

Table - 7A: Parking Space

S. No.	Parking Category	Area in sq mt
1	Open Parking	23.00
2	Stilt Parking	28.00
3	Basement Parking	32.00

- 50. FLOOR SPACE INDEX AND PLOT COVERAGE - (1)** Permissible FSI, Building Height, Number of Floor and Plot Coverage for Zone –I shall be as per Table below:

Table - 8: Zone I

Sl. No.	Type of Occupancy	Maximum Permissible F.S.I.	Maximum Permissible Plot Coverage	Maximum No. of Permissible Floors (Inclusive of Stilt parking/ Basement/Lower Ground Floor/Underground Floor/Cellar)	Maximum No. of Permissible Floors (Inclusive of Basement/Lower Ground Floor/Underground Floor/Cellar)	Maximum Building Height in Metres (Inclusive of Stilt parking/ Basement/Lower Ground Floor/Underground Floor/Cellar/ Mezzanine Floor/Service Floor)	Maximum Building Height in Metres (Inclusive of Basement/Lower Ground Floor/Underground Floor/Cellar/ Mezzanine Floor/Service Floor)
---------	-------------------	----------------------------	-----------------------------------	--	---	---	--

				Motorable Plots	Non Motorable Plots	Motorable Plots	Non Motorable Plots
1	2	3	4	5	6	7	8
1	a) Special small Residential Plot [up to 100 Sq.m] (Motorable)	1.75	50%	4		14	
	b) Special small Residential Plot [up to 100 Sq.m] (Non Motorable)	1.5	50%	-	3	-	10
2	a) Residential, Commercial and Residential cum Commercial [above 100 Sq.m] (Motorable)	1.75	50%	4	-	14	-
	b) Residential, Commercial and Residential cum Commercial [above 100 Sq.m] (Non Motorable)	1.50	50%	-	3	-	11
3	Institutional	1.50	40%	4	-	14	-
4	Public & Semi Public Building	1.75	50%	4	-	14	-

(2) Permissible FSI, Building Height, Number of Floor and Plot Coverage for Zone –II (Bungalow Area) shall be as per Table below:

Table - 9: Zone II

Sl. No.	Type of Occupancy	Maximum Permissible F.S.I.	Maximum Permissible Plot Coverage	Maximum No. of Permissible Floors (Inclusive of Basement Floor/ Lower Ground Floor/ Underground Floor/ Cellar).	Maximum Building Height in Metres (Inclusive of Basement/Lower Ground Floor/Underground Floor/Cellar/Mezzanine Floor/Service Floor)
				Motorable Plots and Non Motorable Plots	
1	2	3	4	5	6
1	Residential, Commercial, Residential cum Commercial	0.50	50%	3	11

4	Institutional	0.50	40%	3	11
5	Public & Semi-Public Building	0.50	50%	3	11

Note:- (i) Number of Basement Floor in Zone –II (**Bungalow Area**) shall be restricted to 1 (one) only and shall be used only for parking, storage and housing service. Basements in no case be used for residential purpose.

Non-FSI spaces:

- i. Mumty (Stair cover) over staircase on top floor, ducts / cut-outs, machine room for lift on top floor as required for the lift machine room installation shall not be taken for FSI calculations.
- ii. Area under emergency / secondary / fire exit staircases shall not be taken for FSI calculations.
- iii. Only one floor of the area under primary staircases/ escalators / lifts / atrium shall be accounted for calculations of FSI.
- iv. Area under lift shaft(s)/ escalators shall not be taken for FSI calculations.
- v. Area used for Sentry sheds and transformer / sub- stations shall not be taken for FSI calculations.
- vi. Access to the basement / lower ground floor / cellar / underground floor, if uncovered shall not be taken for FSI calculations.
- vii. Rockery, well and well structures, plant, nursery, water-pool, swimming pool (if uncovered), platform around a tree, water tank, fountain, bench, ramps, compound wall, gate, slide, steps outside building, domestic washing place, swing, overhead water tank on top of buildings, underground suction tank having roof slab 0.50m above ground level, cooling tower of A.C. plant resting above the top roof slab and drainage culvert, conduit, catch-pit, chamber, gutter, culvert on drains shall not be taken for FSI calculations.

- viii. Open projections such as balconies, chajjas, canopy, porch, verandahs, and architectural features serving no other function except that of decorations shall not be taken for FSI calculations.
 - ix. The use of Stilt (if any)/Ground Floor/Basement / Lower Ground floor / Cellar / underground floor from 2.17(a) and 2.17(b)(i) to (v) shall not be reckoned for the purpose of FSI.
 - x. Roof top machineries/towers shall not be taken for FSI calculations.
 - xi. Open to sky swimming pool & shower/changing rooms shall not to be taken for FSI calculations.
 - (a) Parking Spaces.
 - (b) Residual Floor.
- 51. TENEMENT DENSITY:** No independent dwelling unit of less than 75 sq. mtr. can be constructed if the plot size is more than 500 sq. mtr.
- 52. OPEN SPACES/SET BACKS:** (1) The exterior open spaces shall be governed by the following minimum clear open space and setbacks: -
- i. **Front setback**
 - (a) Every building abutting a street / footpath shall have a front setback as prescribed in these byelaws.
 - (b) Where a building is abutting a non-motorable footpath/street/lane, but has the feasibility for road widening in future, setback shall be 3.00 metre from such footpath/street/lane.
 - (c) If a building abuts on two or more streets of different widths, the building shall be deemed to face upon the street that has the greater width.
 - (d) No staircase or ramp shall start from the edge to the front setback.
 - ii. **Side and Rear setback**
 - (a) Every building shall have a minimum clear side and rear setbacks as prescribed in these byelaws. Where the sides/rear setbacks are more than 2.50 m for buildings upto 4 storeys and the sides/rear setbacks are not facing a road/street/motorable footpath, parking spaces for vehicles shall be permitted.
 - (b) Where the plot is located adjacent to a water body (stream or river), the building regulations shall be governed additionally as per the Meghalaya Water Bodies (Conservation & Protection) Amendment Guidelines, 2023.

The minimum setbacks shall be as per the table below:

Table – 10: Minimum Setbacks for Motorable Plots for Zone 1 and Zone 2

Plot size (in Sq m.)	Minimum Front Setback (in Mts.) Abutting Road width					Minimum Setbacks for other sides (In Mtrs)	
	Non-motorable Footpath	Single Lane/ motorable Footpath	Double Lane	Four Lane	Six Lane	Rear Side	Other sides
1	2	3	4	5	6	7	8
Up to 100	1.80	2.10	NA	NA	NA	1.00	1.00
Above 100 & up to 200	1.80	3.00	3.00	4.60	4.50	1.80	1.00/1.00
Above 200 & width < 10m	2.40	3.00	3.00	4.50	4.50	1.80	1.20/1.20
Above 200 & up to 500	3.00	3.00	3.00	6.00	9.00	2.10	1.80/1.80
Above 500 & up to 750	3.00	3.00	3.00	6.00	9.00	2.40	2.10/1.80
Above 750 & up to 2000	3.00	4.00	4.00	6.00	9.00	3.00	3.00/2.40
Above 2000 & up to 3500	3.00	4.50	5.00	6.00	9.00	3.00	4.50/3.00
Above 3500 & up to 5000	3.00	6.00	6.00	6.00	9.00	6.00	5.00/5.00
Above 5000	6.00	6.00	6.00	6.00	9.00	6.00	6.00/6.00

General Notes :-

Note 1: -For plots of land, whether having motorable or non-motorable access, with plot width less than 7m, the maximum number of floors permissible shall be limited to 3 (three) only in Zone I and 2 (two) only in Zone II.

Note 2: -Considering specific local site conditions, topography of the land, extent and type of development, building height and number of floors, etc., transfer of setback from one side to another can be permitted by the Authority and the reasons thereof shall be recorded.

Note 3:-Considering the irregular plot shapes and sizes, slope profile, local topography of building sites, etc., on a case to case basis, where reduced setbacks

proposal is received from an applicant, such proposal may be considered only when (i) there is neighbours NOC duly signed and witnessed (ii) the Plot coverage and FSI should not exceed the permissible limits and (iii) subject to structural design which shall not affect the structural stability of the proposed structure/building and the neighbouring structure(s)/building(s).

(2) Existing And Under Construction Buildings

For buildings (existing or under construction) granted permission under the previous Bye-laws, the following conditions shall be mandatorily complied with:

- i. For the proposed construction:
 - (a) The setbacks, number of floors, building height conditions and exemptions of these bye-laws shall apply;
 - (b) Plot coverage shall be as per provisions of these Bye-laws;
 - (c) FSI shall be limited to as per provisions of these bye-laws;
 - (d) Lift to be provided as per provisions of these bye-laws;
 - (e) Emergency/secondary staircase to be provided within the building bye-laws envelop and shall not be allowed in the mandatory setbacks as per provisions of these bye-laws;
 - (f) Parking space requirements as per provisions of these bye-laws;
- ii. For alteration, change of use, etc. the provisions mentioned at (i) above shall not be applicable.

53. FIRE & LIFE SAFETY - (1) Reasonable safety measures and provisions for fire and life safety as per Part IV of the NBC 2016 and as per recommendation of the Fire & Emergency Services Department, Government of Meghalaya shall apply to the following: -

- i. Mixed occupancies, where any of these buildings have covered area more than 500 sq.m;
- ii. educational/institutional/public & semi-public buildings having 9 metre height or more with covered area more than 500 sq. m;
- iii. buildings with basements/lower ground floor/ Cellar/underground floor with covered area more than 500 sq.m.

CHAPTER V**FACILITIES IN THE PUBLIC BUILDING FOR THE DIFFERENTLY-ABLED PERSONS:**

- 54. APPLICABILITY - (1)** These provisions are applicable to all buildings, recreation areas and facilities used by public. It does not apply to private domestic residences.
- i. **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 2.0 meter.
 - ii. **Access path/walk way** - Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be 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.
- 55. PARKING – (1)** For parking of vehicles, the following provisions shall be made:
- i. Surface parking for two car spaces shall be provided near entrance for the persons with disabilities with maximum travel distance of 30m from building entrance.
 - ii. The width of parking shall be a minimum of 3.60m.
 - iii. The information stating that the space is reserved for wheel chair users shall be conspicuously displayed.
 - iv. Guiding floor materials shall be provided for a device, which guides visually impaired persons with audible signals, or other devices, which served the same purpose, shall be provided.
- 56. BUILDING REQUIREMENTS – (1)** The specified facilities for the building for persons with disabilities shall be as follows :-
- i. Approach to plinth level.
 - ii. Corridor connecting the entrance/exit for the handicapped.
 - iii. Stairways.
 - iv. Lift.
 - v. Toilet.
 - vi. Drinking water.
 - vii. Braille signage shall be provided at the above specified facilities.

- 57. APPROACHES TO PLINTH LEVEL** - (1) 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 0.7 meter-high handrail on both sides extending 300 millimeters beyond the ramp. Minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 50 millimeters.
- (2) Minimum clear opening for the entrance door shall be 0.5 meter. Threshold shall not be raised more than 12 millimeters.
- (3) For stepped approach, size of tread shall not be less than 300 millimeter and maximum riser shall be 150 millimeters. Provision of 0.8 meter-high handrails on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach shall be made.
- 58. CORRIDOR CONNECTING THE ENTRANCE/EXIT FOR THE DIFFERENTLY-ABLED** – (1) 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:
- Guiding floor materials shall be provided or devices that emit sound to guide visually impaired persons.
 - The minimum width shall be 900 mm.
 - In case there is a difference in level, slope ways shall be provided with a slope of 1:10.
 - Handrails shall be provided for ramps/slope ways.
- 59. LIFTS** – (1) 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 13 persons' capacity by Bureau of Indian Standards.
- Clear internal width minimum of 1.90 metre.
 - A Handrail not less than 0.60 metre-long at 0.90 – 1.00 metre above floor level shall be fixed adjacent to the control panel.
 - The lift lobby shall be of an inside measurement of 1.50 metre X 1.50 metre or more
 - The Braille signage will be posted outside the lifts.
 - Operational details of lifts shall conform to the National Building Code of India and will be the responsibility of designer as well as manufacturer.
- 60. ACCESS TO TOILET FACILITY:-** (1) Unisex Accessible Toilets (multi-use) - Unisex accessible toilet allows Persons with Disabilities to be assisted by carers of the same or opposite gender. In all public buildings, one unisex accessible toilet should be provided in each toilet block. Apart from this all toilet blocks must have one cubicle suitable for use by persons with ambulatory disabilities.

The unisex toilet should have:-

- i. The layout of the fixtures in the toilet should be such that there is a clear maneuvering space of 1800 mm x 1800 mm in front of the water closet and wash basin in the accessible toilet unit (Figure 1);
- ii. Minimum internal dimensions of 2200 mm x 2000 mm minimum (Figure 2);
- iii. All fixtures and utilities should provide a clear space of 900 mm x 1200 mm for wheelchair users to access them;
- iv. Have clear space of not less than 900 mm wide next to the water closet;

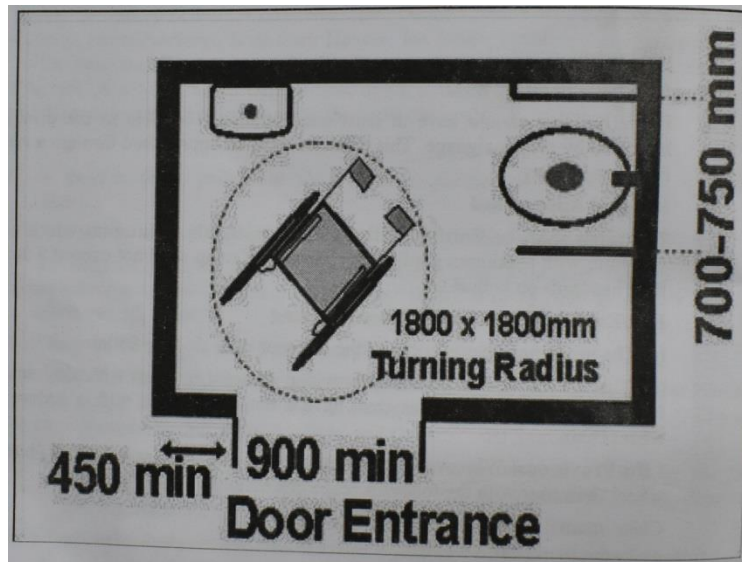


Figure 1: Wheelchair manoeuvring space in toilet

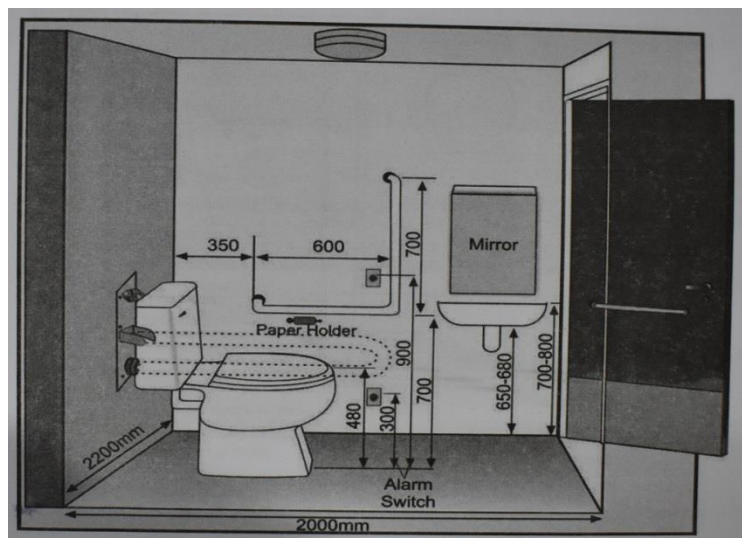


Figure 2: Suggested Plan WC Compartment for the Ambulant Disabled

61. **TOILET CUBICLE FOR WHEELCHAIR USERS** - (1) Where a toilet cubicle for the wheelchair user is provided, it should conform to the dimensions as given in figure 1.
- (2) Toilet cubicle for Ambulatory Disabled.
- (3) In a set of toilets (for ladies or for gents), there shall be one WC for the use of the ambulant disabled persons as per Figure 3-1 and 3-2.

- (4) **Toilet Doors:** The toilet door should be either an outward opening door or two-way opening door or a sliding type and should provide a clear opening width of at least 900mm.

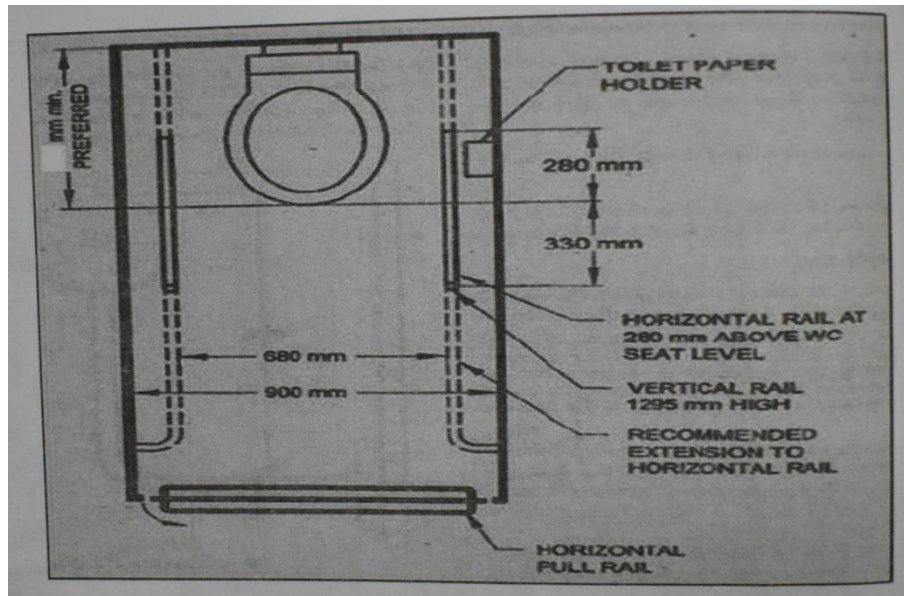


Figure 3-1: WC Compartment for the Ambulant Disabled

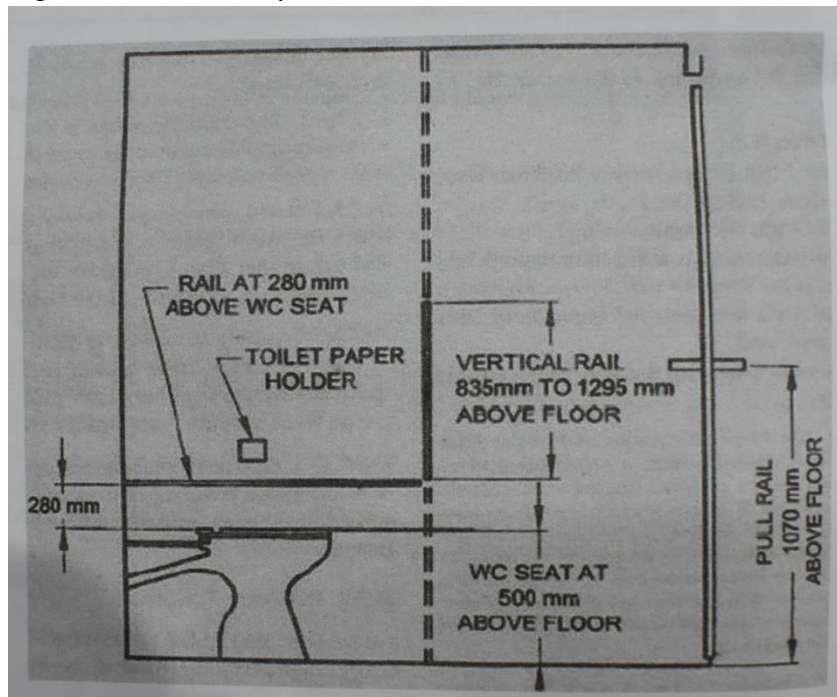


Figure 3-2: WC Compartment for the Ambulant Disabled

- 62. WATER CLOSET -** (1) Be located between 460mm to 480mm from the centerline of the water closet to the adjacent wall;
- (2) It should have a clear dimension of 750 mm from the front edge of the water closet to the rear wall to facilitate side transfer;

- (3) The top of the water closet seat should be 450 to 480mm from the floor as shown in the figure 2; when the water closet does not have the required height, the necessary height may be obtained by providing a circular base under the water closet. The base so provided must not protrude beyond the circumference of the base of the water closet;
- (4) There should be an adequate clear floor space of at least 1350mm depth and 900mm width, both in front and on the transfer side, adjacent to the water closet;
- (5) Have a suitable back support to reduce the chance of imbalance or injury caused by leaning against exposed valves or pipes;
- (6) Where more than one accessible toilet is provided, a left-hand and right-hand transfer option should be made available.
- (7) **Water Closet Grab Bars**
 - i. Water closets should be provided with grab bars, be mounted at a height between 200mm and 250mm from the water closet seat;
 - ii. One L-shape grab bar: 600mm long horizontal and 700mm long vertical should be mounted on the side wall closest to the water closet (Figure 4);
 - iii. A hinged type horizontal grab bar should be installed adjacent to the water closet; at a distance of 320mm from the centre-line of the WC, between heights of 200mm - 250mm from the top of the water closet seat and extending 100mm to 150mm beyond the front of the water closet.
 - iv. An emergency alarm cum call switch should be provided within easy reach on the wall near water closet at two levels: at 300mm and 900mm from the floor level to allow user to call for help in case of an emergency.

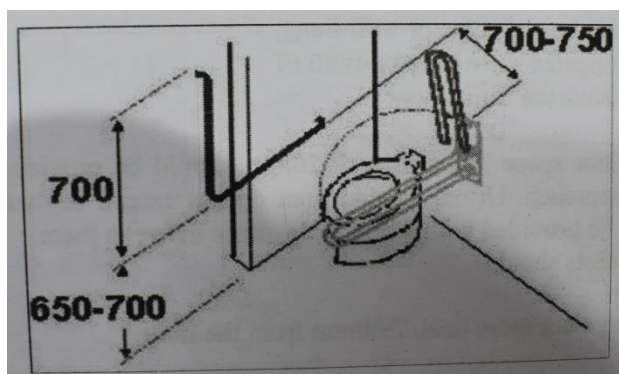


Figure 4: Grab bars specifications

- 63. WASHROOM ACCESSORIES** - (1) Washroom accessories should comprise the following:
- i. A mirror installed in a way to have the bottom edge at a height of not more than 1000mm from the floor and mirror should be tilted at an angle of 300 for better visibility of wheelchair user

- ii. Accessories should be placed in close proximity to the basin, to avoid a person with wet hands wheeling a chair.
- (2) Additional Considerations
- i. There should be adequate colour and tonal contrast between the fixtures, walls and the flooring. This is to enable easy recognition by persons with visual impairments.
 - ii. There should be a visual emergency alarm in the toilet.
- 64. URINALS** - (1) At least one of the urinals in the Gents toilets on each floor should have grab bars; installed on each side and in the front of the urinal to support ambulant Persons with Disabilities (for example, crutch users).
- (2) The front bar is to provide chest support; the sidebars are for the user to hold on to while standing.
 - (3) Urinals shall be stall-type or wall-hung, with an elongated rim at a maximum of 430 mm above the finish floor.
 - (4) Urinal with chest support grab bar
 - (5) A clear floor space 760mm by 1220mm should be provided in front of urinals to allow forward approach. Urinal shields (that do not extend beyond the front edge of the urinal rim) may be provided with 735mm clearance between them
 - (6) Flush controls should: be located not more than 1200mm from the floor.
 - (7) Where urinals for the ambulatory disabled are provided, they should comply with the following as illustrated in the figure E6-6.

CHAPTER VI
GREEN BUILDINGS & SUSTAINABILITY PROVISIONS

65. ENERGY CONSERVATION MEASURES: (1) Use of Compact Florescent Lamps and Electric Chokes:

- i. 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.
- ii. 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.
- iii. 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:

- i. An open space in the roof which receives direct sunshine; the roof shall have a load bearing capacity of at least 1000 kg. Per square meter.
- ii. The building must have a provision for continuous water supply to the solar water heating system.
- iii. The building design should provide for an insulated pipeline from the heating system to all distribution points where hot water is required.
- iv. The recommended minimum capacity of installation shall not be less than 200 litres per day for each bathroom and kitchen subject to the maximum of 15% of the total roof area is utilized by the system.
- v. 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:

- i. Industries which use hot water for processing;
- ii. All hospitals and nursing homes;
- iii. All hostels, hotels, motels, guest houses and banquet halls;
- iv. Large canteens i.e. which serve more than 50 persons in a day.
- v. Office building on a plot area of 200 square metre or above.
- vi. Residential buildings on a plot area of 500 square metre or above.
- vii. Residential schools and colleges;

(5) Off Grid Roof Top Solar Power Plant at New Buildings - All buildings on plot size 500 square meter or more, which are proposed to be constructed afresh, shall install Rooftop Solar Power installation, adequate capacity, as per norms and parameters

fixed by Ministry of New and Renewable Energy or its subordinate organizations, time to time.

- 66. LANDSCAPING** - (1) Institutional, Industrial, Commercial and Group Housing Complexes shall be required to plant a minimum number of trees as per Table below:-

Table - 11: Number of trees to be planted

Sl. No	Plot Area (in Square metre)	No of trees required
1	Up to 2000	One tree per 80 square metre of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees having height of 6.0 metres or more.
2	From 2001 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 metres or more.
3	More than 12000	One tree per 80 square metres of open space, out of which a minimum of 50% shall be evergreen trees having a height of 12.0 metres or more.

- (2) A detailed landscaping plan will have to be got approved from the Competent Authority with specifications.
- (3) Norms for planting in all plots for residential, residential cum commercial shall be as follows:
- Minimum of three trees in every plot for plot size above 200 square meter.
 - Selected trees should be more than 3 meter in height and be suitable for local climate.

- 67. REQUIREMENTS OF WATER SUPPLY IN BUILDING** - (1) The total requirements of water supply shall be calculated based on the Building Occupancy as follows and as per national building code amended time to time.

- Residential Building: Five persons per tenement.
- 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:

Table - 12: Minimum Domestic storages activities

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
Note: 1. If the premises are situated at a place higher than road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided as on upper floors 2. The above storage may be sanctioned to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down-take fitting according to the scale given below Down-take taps: 70 liter each Showers: 135 liter each Bathtubs: 100 liter each		

68. RAIN WATER HARVESTING AND GROUND WATER REGULATIONS - (1) Water harvesting through storage of water runoff including rain water in all building on plots of 200.00 square metre and above will be mandatory.

- (2) Adoption of rooftop rain water harvesting system is mandatory for all residential/ educational/ institutional/ hotel building/ industrial and commercial establishments, which have plot size more than 500 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 occupiers and 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.

Note: Digging and use of Bore well shall be governed as per the Shillong Cantonment Board (Digging and use of Bore wells) Regulations 2024, published in the Gazette of India, Extra Ordinary Dt. 09 August, 2024.

69. INCENTIVES FOR OWNERS LEAVING MORE SETBACKS/RAIN WATER HARVESTING/RECYCLING OF WASTE WATER - The following incentives in terms of rebate in building permission fees will be given by the Authority for owners or their successors-in-interest who:

- (1) Construct the building /blocks by leaving more setbacks than the minimal stipulated in these bye-laws:
Leaving 1.5 times or more the minimum setbacks in all sides- 10 % rebate on building permission fees will be allowed provided the setbacks has to be on all sides to qualify for the rebate. Leaving more on one side and the minimum on other sides would not qualify for such rebate.
- (2) Undertake both recycling of waste water and rain water harvesting structures: 10 % rebate of building permission fees.
- (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 500 sqmt., if the applicant opts for Rooftop Solar Installation and / or Rain Water Harvesting, he/she shall be eligible for refunding of development charges after the completion of said Rooftop solar installation and / or Rain Water Harvesting facility and submission of photographs to this effect. The quantum of incentive for different categories of buildings shall be decided by the Board by resolution.
- (4) HOR/ Lessee / Successor of the Property holder(s) will be allowed additional FSI over and above the maximum permissible limit on parting a portion of land (duly reclassified the parted land under the provisions of CLAR 2021) for the purpose of road widening free of cost and subject to structural safety & sufficiency of the building. The additional FSI shall be proportionate to the land parted with.
- (5) Where HOR/ Lessee / Successor of the Property holder(s) provide at least 25% additional parking space over and above the minimum they would be allowed for a rebate of 10 % in building permission fees.
- (6) Energy Conservation Building: Building or building complexes having a connected load of 100 KW or more will be regulated as per the Energy Conservation Code 2017 for commercial buildings.

CHAPTER VII MISCELLANEOUS PROVISIONS

70. PENALTIES TO BE LEVIED FOR VIOLATIONS OF PROVISIONS OF BYE-LAWS.:

(1) All the provisions of these Bye-laws except those given below shall not be compounded / regularized and shall have to be rectified by alteration/demolition at the risk and cost of owner/HOR.

Compoundable Items:

- (i) Coverage - Maximum of 5%. For Projects of the Government, additional relaxation shall be given up to a limit as approved by the competent authority.
- (ii) FSI - Maximum of 10%
- (iii) Unauthorized construction, if the same is within the norms of Building Bye-laws subject to satisfaction of the Authority.

Non-compoundable Items:

- (i) Parking norms
- (ii) Projection/ encroachment of public land.

(2) Compoundable Items

If a building or any part thereof has been constructed unauthorisedly i.e. without obtaining the required building permission from the Authority as required by Building Bye-laws the same shall be compounded at the following rates provided the construction conforms to the provisions of Building Bye-laws. For this, applicant shall have to submit the request for permission in the prescribed procedure as per bye-laws.

(3) Rates for compounding shall be as given in the Schedule-I

Note: The Authority may however refuse regularisation of construction even with penalties as specified in the above provisions if in the opinion of the Authority this may infringe public safety and general environment of adjoining area.

SCHEDULE – I

Sl. No.	Type of compoundable Item	Rate of Compounding
1	Coverage	The rate for every unit area under compoundable coverage & FAR shall be (i) 5(Five) times the plinth area rate of Meghalaya PWD Schedule of Rates prevailing at the time of compounding in the case of commercial buildings. (ii) 2.5 (Two point five) times the plinth area rate of Meghalaya PWD Schedule of Rates prevailing at the time of compounding in the case of other buildings.
2	FSI	
3	Unauthorized construction, if it is within the norms of Building Bye-laws subject to satisfaction of the Authority.	The rate for every unit area under compoundable unauthorized construction shall be 5(five) times the rate of building permission fees as applicable.

71. **APPLICABILITY OF THE BYE LAWS TO THE EXISTING BUILDING** - (1) The provisions of these bye-laws shall not apply to the existing buildings. However, in case of any addition, alteration, erection or re-erection in the existing building, the provisions of these bye laws shall also apply.
- (2) **Relaxation** - Due to the slope profile, topography and irregular plot shapes and sizes prevalent in the Shillong Cantonment, the Authority is at liberty to exercise discretion in the side and rear setbacks without affecting the P.C & FSI. Such order shall be given in writing with justifications.
72. **PROVISION WITH RESPECT TO NATIONAL BUILDING CODE (NBC)** - (1) Any aspect not covered in these bye-laws; the NBC shall be the reference document regarding the various aspects as required.
73. **SAVINGS** – 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.
74. **INTERPRETATION TO BE IN CONSONANCE WITH CANTONMENTS ACT, APPLICABLE RULES AND POLICIES** - Notwithstanding anything contained hereunder, the provisions of this Building Bye-Laws shall at all times be in consonance and within the provisions of the Act and other statutory rules under the Act. Whenever any discrepancy or ambiguity arises, the Act shall apply and shall prevail. The provisions of the Act, 2006 are in built into these Bye-Laws and shall be read as part of the Bye-Laws for understanding and applying the Bye-Laws. Similarly, the terms of lease, terms of old grant and such other terms as per the existing policies or any policy issued in this regard from time to time shall prevail and the Building Bye-Laws now promulgated shall be within the meaning of these policies and shall not be in any way contrary to the said policy terms. To the said extent, the terms of these Building Bye-Laws are conditional.

[F. No. SHG/7/BLDG BYE-LAW/2025]

SOUVIK, IDES Chief Executive Officer

AFFIDAVIT**(For Parking Space as per Bye Law No. 4(6)/ Residual Floor as per Bye Law No. 2.(93))****AFFIDAVIT CUM UNDERTAKING BY OWNER OF BUILDING**

1. That I / We S/o / W/o Age R/o do hereby solemnly affirm and declare as under: -
2. That the deponent(s) is/ are competent / authorized to submit this Affidavit.
3. That the deponent has submitted the building plan application for sanction of building plan of the plot at
4. That Parking provision/ residual floor is proposed for the building as per the submitted building plans and accepts any modification made there to by the Authority.
5. That the residual floor / parking space sanctioned shall not be used for any other purpose except as specified in the bye-laws.
6. The approved parking and circulation spaces shall not be converted to any other use (habitable or non-habitable), space for generator sets, sentry sheds etc. The parking and circulation spaces shall not be converted or blocked or used for any other activity.
7. That the Authority will be free to take any action if the parking spaces / residual floor are being occupied by the deponent(s) in case of violation of this undertaking. This stipulation shall also be applicable on such person to whom it is sold / transferred.

DEPONENT

Verification:

Verified at on thisday of that the contents of the above affidavit are true and correct to the best of my knowledge and belief and nothing has been concealed therefrom.

DEPONENT

FORM A**INDEMNITY BOND FOR BASEMENT (As Per Bye Law No. 5 (1)(ii))**

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

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

Indemnity bond is executed by Shri/Smt. _____ S/o, D/o Shri _____ R/o _____ hereby called Applicant of Plot No./Holding No./Bungalow No. _____ in Block No./Ward No. _____ situated at road / street _____ survey / GLR Sy No. _____ Cantonment in favour of the Competent Authority.

Whereas the Applicant has submitted the plan of basement and whereas the Applicant has represented to the Competent Authority that if sanction is granted for the construction of the said basement the Applicant 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 Applicant has 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 Applicant hereby agrees/free and undertake to indemnify the Authority to pay the full extent of the amount of the Authority may require to pay the extent hereinabove mentioned.

The Applicants further undertakes/undertake and agree to indemnify the Authority for any such amount the Competent Authority may require to pay / free 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 Applicant undertakes/undertake that no excavation shall be carried out beyond permissible boundaries of plot. Any damage occurring during or due to excavation made at site to public sewer, water drains shall be made good by the Applicant.

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

In witness hereof, the Applicant above mentioned puts/put their hands and seal to the said indemnity bond on this _____ day of _____

(Executants) (1) _____

(Applicant) (2) _____

Witness:

(1) _____

(2) _____

FORM B**CERTIFICATE REGARDING SAFETY FROM NATURAL HAZARDS AND STRUCTURAL SAFETY(AS PER BYE LAW NO. 5(1)(vii))**

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

To,

Chief Executive Officer
Shillong Cantonment Board
Shillong Cantt

Sir/ Madam,

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

I certify that the building plans submitted for approval adhere to the safety requirements of Bye-laws.

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

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

Signature of Engineer _____

Name in block letters _____

Address _____

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

Dated _____

FORM C**CERTIFICATE FOR SUPERVISION (AS PER BYE LAW NO. 5(1)(viii))**

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

To,

Chief Executive Officer
Shillong Cantonment Board
Shillong Cantt

Sir/ Madam,

I hereby certify that the erection/ re-erection or addition/ in building No. _____ on / in Plot No./Holding No./Bungalow No. _____ in Block No./Ward No. _____ situated at road / street _____ survey / GLR Sy No. _____ shall be carried out under my supervision and I certify that all materials (type and grade) and the Workmanship of the work shall be generally in accordance with the general specification submitted along with the building application and that the work shall be carried out according to the sanctioned plan. I shall be responsible for the execution of the work in all respects.

Signature of Architect / Civil Engineer / Structural Engineer

Name of Architect / Civil Engineer / Structural Engineer

License no. Of Architect / Civil Engineer / Structural Engineer

Signature of Architect / Civil Engineer / Structural Engineer

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

Dated _____

FORM D
NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK (Bye Law No. 13)

To,

Chief Executive Officer
Shillong Cantonment Board
Shillong Cantt

Sir/madam,

I hereby state that the erection/ re-erection or addition/ in building No. _____ on / in Plot No./Holding No./Bungalow No. _____ in Block No./Ward No. _____ situated at road / street _____ survey / GLR Sy No. _____ Cantonment will be commenced on _____ as per your permission granted vide office letter no. _____ dated _____ under the supervision of _____ Architect / Civil Engineer /Structural Engineer / in accordance with sanctioned plans.

Signature of Applicant _____

Name of Applicant _____

(IN BLOCK LETTERS)

Address of Applicant _____

Dated _____

FORM E
NOTICE ON COMPLETION OF BUILDING (Bye Law No.15 (1))
(Section 242 of the Act)

To,

Chief Executive Officer
 Shillong Cantonment Board
 Shillong Cantt

Sir/madam,

1. We hereby certify the erection/ re-erection or addition/ in building No. _____ on / in Plot No./Holding No./Bungalow No. _____ in Block No./Ward No. _____ situated at road / street _____ survey / GLR Sy No. _____ has been supervised by the undersigned and is strictly in accordance with the plan sanctioned vide letter No. _____ dated _____. No provisions of the building bye-laws have been transgressed. The work has been completed to our satisfaction and the Workmanship and materials used strictly adhere to the general and detailed specifications. Drainage/ sanitation/ water supply works have been executed as per building bye-laws and sanctioned plan. No provision of the building bye-laws and conditions prescribed or orders issued thereunder have been transgressed in the course of the work. The building is fit for use for which it has been erected / re-erected or altered/ constructed and enlarged.

2. Certificates:

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

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

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

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

4. Any subsequent change from completion 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

FORM F
CERTIFICATE FOR COMPLETION-CUM-OCCUPANCY OF BUILDING (Bye Law No. 15(2))

To, _____

Sir/ madam,

With reference to your notice of completion dated _____ I hereby certify that building, as per description below at _____

_____ (address) whose plans were sanctioned vide sanction no _____ dated _____ has been inspected to ascertain if the same conforms to building bye-laws in respect of the structural safety, hygienic and sanitary conditions inside and in the surrounding. It is declared fit for occupation. The details of the construction work completed are as follows:

Brief description of each block with area:

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

Letter No. _____

Office Stamp

Date _____

Chief Executive Officer
 Shillong Cantonment Board
 Shillong Cantt