



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-15092026-276195
CG-DL-E-15092026-276195

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 53]

नई दिल्ली, सोमवार, सितम्बर 7, 2026/भाद्र 16, 1948

No. 53]

NEW DELHI, MONDAY, SEPTEMBER 7, 2026/BHADRA 16, 1948

रक्षा मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 7 सितम्बर, 2026

का.नि.आ. 53(अ).—नसीराबाद छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का निम्नलिखित मसौदा, जिसे छावनी बोर्ड, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 251 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और 17 जनवरी, 1956 की अधिसूचना संख्या 37 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; नसीराबाद 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 के बाद 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 मसौदा उप-विधियां, छावनी बोर्ड, नसीराबाद के कार्यालय में और वेबसाइट nasirabad.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, नसीराबाद को या ईमेल पते : ceonasi-stats@nic.in पर लिखित रूप में भेज सकता है।

नसीराबाद छावनी प्रारूप भवन उप-विधियां, 2026

अध्याय 1

साधारण

1. **संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और विस्तार.**-(1) इन उप-विधियों को नसीराबाद छावनी भवन उप-विधियां, 2026 कहा जाएगा।
- (2) ये केंद्र सरकार द्वारा आधिकारिक राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगे।
- (3) ये उप-विधियां नसीराबाद छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगी।
2. **परिभाषाएँ.**-इन उप-विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:
 - (1) **“अधिनियम”** का अर्थ है छावनी अधिनियम, 2006 जिसे समय-समय पर संशोधित किया गया है;
 - (2) **“भवन में जोड़”** का अर्थ है भवन के घनफल अथवा फर्श क्षेत्रफल में किया गया परिवर्धन;
 - (3) **“भवन में परिवर्तन”** का अर्थ है-
 - (क) ऐसे भवन में किसी भी कमरे का उप-विभाजन ताकि उसे दो या दो से अधिक अलग-अलग कमरों में परिवर्तित किया जा सके, या
 - (ख) ऐसे भवन में दो या उससे ज़्यादा कमरों में किया गया ऐसा बदलाव, जिससे किसी कमरे या कमरों का आयतन बढ़ता या घटता हो;
 - (ग) ऐसे भवन में किसी रास्ते या खाली जगह को एक या ज़्यादा कमरों में बदलना;
 - (4) **“आवेदक”** का अर्थ है वह व्यक्ति जिसके पास लीज़ पर ली गई, पुराने ग्रांट वाली या निजी ज़मीन पर कब्जे का कानूनी अधिकार है और जो कोई इमारत बनाना/दोबारा बनाना चाहता है या इमारत में कोई बदलाव/अतिरिक्त निर्माण करना चाहता है;
 - (5) **“आवेदन”** का अर्थ ऐसे प्रपत्र में किया गया आवेदन जिसे प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्दिष्ट किया गया;
 - (6) **“अनुमोदित”** का अर्थ है अधिनियम के अंतर्गत निर्धारित सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान की गई स्वीकृति;
 - (7) **“वास्तुकार”** का अर्थ ऐसे किसी भी व्यक्ति से है जिसके पास आर्किटेक्ट्स अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर, इंडिया के साथ वैध पंजीकरण है;
 - (8) **“एट्रियम”** का अर्थ भवन में आसमान रोशनी और प्राकृतिक/यांत्रिक रूप से हवादार क्षेत्र है जिसमें कोई मध्यवर्ती मंजिल नहीं होती और जिसका उपयोग आवागमन क्षेत्र या प्रवेश लॉबी के रूप में किया जाता है;
 - (9) **“बालकनी”** का अर्थ एक क्षैतिज प्रक्षेपण है जिसमें कम से कम एक तरफ खुला हुआ मार्ग या बैठने का स्थान उपलब्ध कराने के लिए हैंडरेल, बैलस्ट्रेड या पैरापेट शामिल हो, सुरक्षा के लिए रेलिंग या पैरापेट दीवार को छोड़कर;
 - (10) **“बाधा-मुक्त”** का अर्थ ऐसा बाधा-मुक्त वातावरण है जो दिव्यांग व्यक्तियों को सुरक्षित और स्वतंत्र रूप से आवागमन करने तथा निर्मित पर्यावरण के भीतर सुविधाओं का उपयोग करने में सक्षम बनाता है;
 - (11) **“बरसाती”** का अर्थ है एक शेड या ढका हुआ स्थान, जो सभी ओर से घिरा हुआ नहीं है, जिसका उपयोग छत या भवन पर आश्रय के लिए किया जाता है;
 - (12) **“तहखाना” या “सेलर”** का अर्थ भवन की ऐसी कोई मंजिल है जो पहली मंजिल के नीचे हो और जिसका कोई भी भाग आसपास के भू-स्तर के संलग्न फुटपाथ के स्तर से नीचे या आंशिक रूप से नीचे हो;
 - (13) **“बोर्ड”** से तात्पर्य छावनी अधिनियम, 2006 के अंतर्गत गठित छावनी बोर्ड से होगा;
 - (14) **“भवन”** का अर्थ है कोई मकान, बाहरी मकान, अस्तबल, शौचालय, शेड, झोपड़ी या अन्य छतयुक्त संरचना, चाहे वह चिनाई, ईंट, लकड़ी, मिट्टी, धातु या अन्य सामग्री की हो, और उसका कोई भाग, तथा इसमें एक कुआँ और

सीमा दीवार के अलावा कोई दीवार शामिल है, लेकिन इसमें कोई तंबू या अन्य चलायमान और अस्थायी आश्रय शामिल नहीं है;

- (15) **“भवन आवरण”** का अर्थ उन क्षैतिज स्थानिक सीमाओं से है, जिन तक किसी भूखंड पर भवन का निर्माण करने की अनुमति दी जा सकती है, जो उप-विधियों में निर्धारित स्पष्ट सेटबैक से अधिक नहीं होंगी;
- (16) **“भवन ऊँचाई”** का अर्थ समतल छत के मामले में संलग्न सड़क की मध्य रेखा के औसत स्तर से सड़क की ओर की दीवार से सटे भवन के उच्चतम बिंदुओं तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी; ढलानदार छत के मामले में उस बिंदु तक जहाँ बाहरी दीवार की बाहरी सतह ढलानदार छत की तैयार सतह को प्रतिच्छेद करती है; और सड़क की ओर मुख किए गैबल के मामले में कंगनी स्तर और शिखर के बीच के मध्य बिंदु तक की दूरी से है। वास्तुशिल्पीय विशेषताएँ, चिमनियाँ, पानी की टंकियाँ और अन्य अलंकरणीय विशेषताएँ जो मानव निवास के लिए अभिप्रेत नहीं हैं और जिनका सजावट के अतिरिक्त कोई अन्य कार्य नहीं है, ऊँचाई निर्धारित करने के प्रयोजन से अपवर्जित की जाएँगी, और यदि भवन किसी सड़क से सटा हुआ नहीं है तो ऊँचाई भवन के चारों ओर और उससे सटे भू-भाग के औसत स्तर से मापी जाएगी;
- (17) **“भवन रेखा”** का अर्थ उस रेखा से है जहाँ तक किसी सड़क से सटे हुए भवन या किसी सड़क के विस्तार अथवा किसी भावी सड़क से सटे हुए भवन का चबूतरा विधिपूर्वक बढ़ाया जा सकता है और इसमें किसी योजना में, यदि कोई हो, निर्धारित रेखा भी शामिल है;
- (18) **“निर्मित क्षेत्र”** का अर्थ भवन के प्लिंथ स्तर के ठीक ऊपर स्थित सभी तलों द्वारा आच्छादित क्षेत्र है, सिवाय उस स्थान के जिसका उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है और जो किनारों से खुला हो;
- (19) **“बंगला क्षेत्र”** का अर्थ अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर पुराने अनुदान / पट्टाधिकार वाले बंगलों वाला क्षेत्र है;
- (20) **“बुचरी”** का अर्थ उस वधशाला से है जहाँ सक्षम प्राधिकारी की देखरेख में पशुओं (भेड़ और बकरियों) का वध किया जाता है;
- (21) **“केबिन”** का अर्थ गैर-आवासीय घेरा है, जो गैर-भार-वहनकारी, गैर-चिनाई वाले विभाजनों से निर्मित हो;
- (22) **“कैनोपी”** का अर्थ एक ऊपरी छत या ऐसी संरचना है जिसके ऊपर कपड़े या धातु का आवरण लगाया जाता है, जो धूप, ओलों, बर्फ और बारिश जैसी मौसम की परिस्थितियों से छाया या आश्रय प्रदान करने में सक्षम हो। कैनोपी एक तंबू भी हो सकता है, सामान्यतः बिना फर्श के;
- (23) **“कैंटिलीवर”** का अर्थ भवन के प्रवेश द्वार के ऊपर स्लैब स्तर पर सभी दीवारों के फलक से बाहर निकला हुआ प्रक्षेपण है, बशर्ते कि –
 - (क) यह निर्धारित पार्श्व मार्जिन से आगे प्रक्षेपित नहीं होगा;
 - (ख) भूमि से मापे जाने पर यह 3.0 मीटर या 10 फीट से कम ऊँचाई पर नहीं होगा;
 - (ग) इस पर कोई संरचना नहीं होगी और इसका ऊपरी भाग आकाश के लिए खुला रहेगा;
- (24) **“कारपेट एरिया”** का अर्थ भवन के भीतर का शुद्ध फर्श क्षेत्र है, जिसमें दीवारों, सामान्य मार्गों, सीढ़ियों, शौचालय और बालकनी का क्षेत्र शामिल नहीं है;
- (25) **“छत की ऊँचाई”** का अर्थ है तैयार फर्श और छत के बीच की ऊर्ध्वाधर दूरी;
- (26) **“केंद्र सरकार”** से इन उप-विधियों के प्रयोजनों के लिए रक्षा मंत्रालय में संघ की सरकार अभिप्रेत है;
- (27) **“छज्जा”** का अर्थ ढलानयुक्त या क्षैतिज संरचनात्मक उभार है, जो आमतौर पर बाहरी दीवारों में खुले स्थानों के ऊपर धूप और बारिश से सुरक्षा प्रदान करने तथा वास्तुशिल्पीय स्वरूप के उद्देश्य से दिया जाता है;
- (28) **“चिमनी”** का अर्थ एक ऊर्ध्वाधर शाफ्ट है जिसमें एक या अधिक फ्लू होते हैं और जो उन्हें घेरता है;
- (29) **“सिविल क्षेत्र”** से आशय ऐसे क्षेत्र से है जिसे अधिनियम की धारा 46 की उप-धारा (1) के अंतर्गत केंद्र सरकार द्वारा सिविल क्षेत्र घोषित किया गया हो;
- (30) **“सिविल अभियंता”** का अर्थ ऐसे किसी व्यक्ति से है जो भारत सरकार द्वारा विधिवत अनुमोदित किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल अभियांत्रिकी में स्नातक हो या इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स

(इंडिया) के सिविल इंजीनियरिंग डिवीजन का सदस्य हो और अनुमोदित ड्राइंग्स तथा डिजाइन के अनुसार भवन निर्माण कार्यों का पर्यवेक्षण करने में सक्षम हो;

- (31) “दहनशील सामग्री” का अर्थ ऐसी कोई भी सामग्री है जो अच्छी प्रथा के अनुसार दहनशीलता के लिए परीक्षण किए जाने पर जलती है या आग में ऊष्मा बढ़ाती है;
- (32) “वाणिज्यिक भवन” का अर्थ ऐसे भवन से है जिसका उपयोग या निर्माण या अनुकूलन भवन के पूरे या पर्याप्त भाग को वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए उपयोग किए जाने हेतु किया गया हो;
- (33) “सक्षम प्राधिकारी” का अर्थ छावनी अधिनियम, 2006 के अध्याय 10 के अंतर्गत निर्धारित भवन योजना को मंजूरी देने के लिए प्राधिकृत प्राधिकारी से है;
- (34) “कोने का प्लॉट या साइट” का अर्थ दो या अधिक प्रतिच्छेद करती सड़कों के जंक्शन पर स्थित और उन पर सामने की ओर खुलने वाला प्लॉट या साइट है;
- (35) “आंगन” का अर्थ है ऐसा स्थान जो आकाश के लिए खुला हो, जो दीवारों या रेलिंग से घिरा हुआ या आंशिक रूप से घिरा हुआ हो और भूतल के स्तर पर हो;
- (36) “आच्छादित क्षेत्र” का अर्थ प्लिंथ स्तर के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित भू-क्षेत्र है, लेकिन इसमें निम्नलिखित द्वारा आच्छादित स्थान शामिल नहीं है:
 - (क) उद्यान, रॉकरी, कुआँ और कुएँ की संरचना, पौधशाला, जलकुंड, स्विमिंग पूल (यदि खुला हो), पेड़ के चारों ओर का चबूतरा, पानी की टंकी, फव्वारा, खुले शीर्ष और बिना घिरी हुई किनारों वाली बेंच और इसी प्रकार की अन्य संरचनाएँ;
 - (ख) जल निकासी, पुलिया, नाली, कैच पिट, गली पिट, चेंबर, गटर, सेप्टिक टैंक, सोखता गड्ढा और इसी प्रकार की अन्य संरचनाएँ;
 - (ग) परिसर की दीवार, गेट, कैनोपी, बिना ढकी सीढ़ियाँ, सनशेड से ढके क्षेत्र और इसी प्रकार की अन्य संरचनाएँ;
- (37) “अलमारी” का अर्थ घरेलू सामान/वस्त्रों के भंडारण के लिए उपयोग किया जाने वाला ऐसा स्थान है जिसमें शेल्फ/विभाजन हों, जिनका प्रक्षेपण 75 सेमी से अधिक और आपसी अंतर 1.5 मीटर न हो;
- (38) “नमी रोधी परत” उपयुक्त जलरोधक सामग्री से बनी ऐसी परत, जो भूमि के किसी भी भाग से संरचना में या संरचना के एक भाग से उसके किसी अन्य भाग में नमी या सीलन के प्रवेश को रोकने के लिए प्रदान की जाती है;
- (39) “ध्वस्त” का अर्थ किसी मौजूदा भवन को पूरी तरह से तोड़ना है;
- (40) “अलग भवन” का अर्थ ऐसा भवन है जिसकी दीवारें और छत किसी अन्य भवन से स्वतंत्र हों;
- (41) “नाली” का अर्थ पाइपों की एक लाइन है जिसमें सभी फिटिंग और उपकरण जैसे मैनहोल, निरीक्षण कक्ष, ट्रैप, गली ट्रैप और फर्श ट्रैप शामिल हैं, जिसका उपयोग एक भवन, या भवनों की संख्या, या भवनों से संबंधित उसी परिसर के भीतर के आंगनों के जल निकास के लिए किया जाता है। नाली में सतही जल को प्रवाहित करने के लिए उपयोग किए जाने वाले खुले चैनल भी शामिल होंगे;
- (42) “जल निकासी” का अर्थ इस उद्देश्य के लिए निर्मित किसी प्रणाली द्वारा किसी भी तरल को हटाना है;
- (43) “आवासीय इकाई / टेनमेंट” रहने, खाना पकाने और स्वच्छता संबंधी आवश्यकताओं के लिए अलग-अलग सुविधाओं वाली एक स्वतंत्र आवासीय इकाई;
- (44) “संलग्न सीढ़ी” का अर्थ ऐसी सीढ़ी है जो इमारतों के शेष भाग से अग्नि प्रतिरोधी दीवारों और दरवाज़ों द्वारा अलग की गई हो;
- (45) “समतुल्य कार स्थल (ई सी एस)” का अर्थ वाहन द्वारा घेरा गया स्थल तथा उसे उस स्थल में लाने और वहाँ से बाहर निकालने के लिए आवश्यक न्यूनतम स्थल है और एक समतुल्य कार स्थल भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता में समय-समय पर किए गए संशोधनों के अनुसार परिभाषित है;

- (46) “मौजूदा भवन या उपयोग” का अर्थ ऐसे भवन, संरचना या उसके उपयोग से है, जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत या स्वीकृत माना गया हो और जो उप-विधियों के प्रवर्तन में आने से पहले विद्यमान हो;
- (47) “निकास” का अर्थ किसी भी भवन, मंजिल या फर्श क्षेत्र से सड़क या सुरक्षा के किसी अन्य खुले स्थान तक जाने वाला मार्ग, या बाहर निकलने का साधन है;
- (क) ऊर्ध्वाधर निकास: यह दो या अधिक स्तरों के बीच ऊपर चढ़ने या नीचे उतरने के लिए उपयोग किया जाने वाला निकास का साधन है, जिसमें सीढ़ियाँ, रैंप और अग्नि निकास शामिल हैं;
- (ख) क्षैतिज निकास: यह अग्नि-प्रतिरोधी दीवार या दो भवनों को जोड़ने वाले पुल के माध्यम से या उसके चारों ओर बना एक संरक्षित उद्घाटन है;
- (ग) बाहरी निकास: यह भवन से किसी सार्वजनिक मार्ग या सार्वजनिक मार्ग तक जाने वाले खुले क्षेत्र या सार्वजनिक मार्ग तक जाने वाले संलग्न अग्नि-प्रतिरोधी मार्ग की ओर जाने वाला निकास है;
- (48) “बाहरी दीवार” का अर्थ किसी भवन की ऐसी बाहरी दीवार से है जो विभाजन दीवार न हो, भले ही वह किसी अन्य भवन की दीवार से लगी हुई हो और इसका अर्थ किसी भवन के आंतरिक खुले स्थान से सटी हुई दीवार भी है;
- (49) “अग्नि प्रतिरोध” का अर्थ उस समयावधि से है जिसके दौरान अग्नि-प्रतिरोधी सामग्री अर्थात् ऐसी सामग्री जिसमें अग्नि प्रतिरोध की एक निश्चित डिग्री हो, निर्धारित ऊष्मा और भार या अवरोध की परिस्थितियों के अधीन रखे जाने पर भवन की अग्नि सुरक्षा में योगदान देने के अपने कार्य को पूरा करती है। संरचनाओं का अग्नि प्रतिरोध परीक्षण आई एस 3809-1979, संरचना का अग्नि प्रतिरोध परीक्षण; के अनुसार किया जाएगा;
- (50) “तल” का अर्थ किसी भवन में किसी मंजिल की वह निचली सतह है जिस पर सामान्यतः चला जाता है। सामान्य शब्द, तल, जब तक अन्यथा विशेष रूप से उल्लेखित न हो, मेजेनाइन फर्श को संदर्भित नहीं करेगा। तल की क्रमिक संख्या निर्धारित करने वाले प्रवेश स्तर के साथ उसके संबंध के आधार पर निर्धारित की जाएगी। भूमि स्तर पर या उससे पूर्णतः ऊपर स्थित तलों के लिए भवन में सड़क/मार्ग से सीधे प्रवेश वाला सबसे निचला तल भूतल कहलाएगा। भूतल के ऊपर के अन्य तलों को क्रमशः प्रथम तल, द्वितीय तल के रूप में क्रमांकित किया जाएगा, जिसमें संख्याएँ ऊपर की ओर बढ़ती जाएँगी;
- (51) “फ्लोर एरिया रेश्यो” या “एफ ए आर” का अर्थ है सभी मंजिलों के आच्छादित क्षेत्रफल के कुल योग और सौ के गुणनफल को भूखंड के क्षेत्रफल से विभाजित करने पर प्राप्त भागफल अर्थात्
- $$\text{एफ ए आर} = \frac{\text{सभी तलों का कुल कवर्ड एरिया} \times 100}{\text{प्लॉट एरिया}}$$
- (52) “फ्लोर स्पेस इंडेक्स” या “एफ एस आई” का अर्थ है सभी मंजिलों के आच्छादित क्षेत्रफल के योग को भूखंड के क्षेत्रफल से विभाजित करने पर प्राप्त भागफल अर्थात्
- $$\text{एफ एस आई} = \frac{\text{सभी तलों का कुल कवर्ड एरिया}}{\text{प्लॉट एरिया}}$$
- (53) “फ्लू” का अर्थ है ऐसा सीमित स्थान जो ठोस, तरल या गैसीय ईंधन का उपयोग करने वाले किसी ताप उत्पन्न करने वाले उपकरण या यंत्र के संचालन से उत्पन्न दहन के किसी भी उत्पाद को बाहरी वायु तक पहुँचाने के लिए प्रदान किया गया हो;
- (54) “फुटिंग” का अर्थ नींव के आधार पर स्थित ऑफसेट भाग हैं जो अधिक भार-वहन क्षेत्र प्रदान करते हैं;
- (55) “नींव” का अर्थ संरचना का वह भाग है जो सबसे निचली मंजिल के नीचे होता है और जो ऊपरी संरचना को सहारा प्रदान करता है तथा ऊपरी संरचना के भार को भूमि तक पहुँचाता है;
- (56) “फ्रंटेज” का अर्थ सड़क से सटे किसी भी स्थल की भुजा का माप है;
- (57) “सामने खुला स्थान/मार्जिन/सेटबैक” का अर्थ अभिगम के साधन / सड़क / मार्ग से सटी भूखंड की सीमा रेखा और भवन रेखा के बीच की दूरी है। दो या अधिक अभिगम के साधनों, सड़क / मार्ग की ओर मुख किए हुए भूखंडों के मामले में, भूखंड को ऐसे सभी अभिगम के साधनों / सड़कों / मार्गों की ओर अग्रभाग वाला माना जाएगा;

- (58) “गैलरी” का अर्थ किसी सभागार या हॉल की दीवार से बाहर निकला हुआ मध्यवर्ती तल या मंच है, जो अतिरिक्त फर्श, अतिरिक्त बैठने की व्यवस्था आदि प्रदान करता है;
- (59) “निजी गैरेज” का अर्थ मोटर कार या अन्य वाहनों की पार्किंग के लिए डिज़ाइन की गई या उपयोग की जाने वाली इमारत है;
- (60) “ग्राउंड कवरेज” का अर्थ प्लॉट क्षेत्रफल से ग्राउंड फ्लोर के प्लिंथ क्षेत्रों को विभाजित करने पर प्रतिशत के रूप में प्राप्त भागफल है अर्थात्

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

- (61) “ग्राउंड लेवल” का अर्थ उस स्थल के सामने की फिनिशिंग सतह है जो साइट की फॉर्मेशन कटिंग के बाद बनती है, जहाँ भवन का निर्माण शुरू होता है;
- (62) “समूह आवास” का अर्थ एक से अधिक आवासीय इकाइयों वाला आवास है, जहाँ भूमि का स्वामित्व सहकारी समितियों या स्थानीय प्राधिकरणों या आवास बोर्डों या संपत्ति डेवलपर्स आदि जैसी सार्वजनिक एजेंसियों के मामले में संयुक्त रूप से होता है और निर्माण एक एजेंसी द्वारा किया जाता है, लेकिन इसमें वे संपत्तियाँ शामिल नहीं होंगी जिनका सह-स्वामित्व परिवार के सदस्यों के पास है;
- (63) “रहने योग्य कमरा” का अर्थ ऐसे कमरे से है जो एक या अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, रहने, सोने, भोजन करने के लिए उपयोग किया जाता है या उपयोग के लिए अभिकल्पित है; रसोई यदि वह रहने के कमरे का भाग है, लेकिन इसमें स्नानघर, जल शौचालय कक्ष, धुलाईघर, परोसने और भंडारण की पेंटी, गलियारे, तहखाने, अटारी और अन्य ऐसे स्थान शामिल नहीं हैं जिनका बार-बार या लंबे समय तक उपयोग नहीं किया जाता है;
- (64) “कमरे की ऊँचाई” का अर्थ तैयार फर्श की सतह से तैयार छत/स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी है;
- (65) “आंतरिक दीवार” से आशय भवन के अंदर की सभी विभाजन दीवारों से है, सिवाय उन दीवारों के जो बाहरी या आंतरिक खुले स्थानों से सटी हों; ईंटों से बनी आंतरिक दीवारें उपयुक्त मसाले में न्यूनतम 150 मिलीमीटर ईंट की चिनाई की होंगी; अन्य भार-वहन न करने वाले विभाजन उपयुक्त मोटाई के होंगे;
- (66) “लोफ्ट” का अर्थ दो मुख्य मंजिलों के बीच स्थित एक मध्यवर्ती तल है, जिसकी ऊँचाई 1.5 मीटर से अधिक नहीं होती और जिसे भंडारण के प्रयोजनों के लिए अपनाया या निर्मित किया जा सकता है;
- (67) “सीमांत दूरी / पार्श्व और पिछला सीमांत खुला स्थान” का अर्थ है भवन भूखंड की सीमा और संबंधित पक्षों पर भवन रेखा के बीच आकाश की ओर खुला छोड़ा जाना आवश्यक न्यूनतम दूरी;
- (68) “चिनाई” का अर्थ ईंट, पत्थर, टाइल, कंक्रीट ब्लॉक, जिप्सम या अन्य समान निर्माण सामग्री की इकाइयों या इन सामग्री इकाइयों के संयोजन से बनी निर्माण की वह विधि है, जिसमें इन्हें व्यवस्थित करके, आपस में जोड़कर और गारे में स्थापित किया जाता है;
- (69) “सामग्री परिवर्तन” का अर्थ किसी भी मौजूदा भवन में निर्माण सामग्री के उपयोग में परिवर्तन है;
- (70) “मेज़ानाइन फ्लोर” का अर्थ दो फ्लोर स्तरों के बीच भूतल से ऊपर स्थित एक मध्यवर्ती फ्लोर है और इसका कम से कम एक भाग नीचे के स्थान/फ्लोर का अभिन्न हिस्सा होना चाहिए;
- (71) “ममटी” का अर्थ ऐसी संरचना है जिसमें सीढ़ियों और उनके लैंडिंग के ऊपर ढकी हुई छत हो और जो केवल सीढ़ियों को घेरने के लिए मौसम से सुरक्षा प्रदान करने के उद्देश्य से बनाई गई हो तथा मानव निवास के लिए अभिप्रेत न हो;
- (72) “अज्वलनशील” का अर्थ ऐसी सामग्री है जो अच्छे अभ्यास के अनुसार ज्वलनशीलता के लिए परीक्षण किए जाने पर जलती नहीं है या आग में ऊष्मा नहीं जोड़ती है;
- (73) “अधिभोग” का अर्थ भवन का कार्य या उपयोग है;
- (74) “पैरापेट” का अर्थ छत या फर्श के किनारे के साथ बनाई गई 1.5 मीटर से अधिक ऊँचाई की नहीं होने वाली नीची दीवार है;

- (75) “पार्किंग स्थान” का अर्थ ऐसे वाहन को पार्क करने के लिए पर्याप्त आकार का घिरा हुआ या खुला क्षेत्र है, जिसमें पार्किंग स्थान को किसी सड़क या गली से जोड़ने वाला ड्राइव-वे शामिल हो और जो वाहनों के प्रवेश और निकास के लिए उपलब्ध कराया गया हो;
- (76) “विभाजन” का अर्थ एक आंतरिक गैर-भार वहन करने वाली दीवार है, जिसकी ऊँचाई एक मंजिल या मंजिल के किसी भाग के बराबर हो;
- (77) “पैविलियन” का अर्थ एक लचीला वास्तुशिल्पीय खुला स्थान है जो लोगों को उसमें आने और समय बिताने के लिए आमंत्रित करता है। यह अस्थायी या स्थायी हो सकता है और इसका रूप और कार्य भी बदल सकता है। पैविलियन का उपयोग आश्रय, बैठने की जगह, मिलन स्थल, कैफे, थिएटर, या व्याख्यान, कार्यक्रमों, प्रदर्शनियों, खेल, मनोरंजन और कार्य आदि के लिए किया जा सकता है;
- (78) “खंभा” का अर्थ लकड़ी, पत्थर, ईंट, आर सी सी या धातु का खंभा है और इसमें सभी कॉलम या ऊर्ध्वाधर पोस्ट या सपोर्ट, स्टैचियन (स्टील संरचनाएँ) और स्टैचियन के कॉलमों का ऐसा संयोजन शामिल है जो उचित रूप से रिबेट किए गए या वेल्ड किए गए या बोल्ट किए गए हों;
- (79) “प्लिंथ” का अर्थ आसपास की भूमि की सतह और भूमि के ठीक ऊपर स्थित फर्श की सतह के बीच संरचना का भाग है;
- (80) “प्लिंथ क्षेत्र” का अर्थ फर्श, भूतल से ऊपर की पहली मंजिल या बेसमेंट पर बाहरी रूप से मापा गया अधिकतम निर्मित आच्छादित क्षेत्र है;
- (81) “प्लॉट” का अर्थ एक भू-खण्ड या भूमि से है, जिस पर एक मुख्य भवन स्थित है या स्थित किया जाना अभिप्रेत है, साथ ही उससे संबंधित सहायक भवन और उसके लिए प्रथानुसार तथा आनुषंगिक रूप से उपयोग किए जाने वाले भवन, जिसमें इन उप-विधियों द्वारा अपेक्षित खुले स्थान भी शामिल हैं और जिसका अग्रभाग किसी सड़क या ऐसे निजी मार्ग पर है जिसे अधिकारिता रखने वाले प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया है;
- (82) “पोर्च या पोर्टिको” का अर्थ है भवन तक पैदल या वाहनों के आवागमन के उद्देश्य से स्तंभों या अन्यथा सहारा दी गई ढकी हुई सतह;
- (83) “सार्वजनिक भवन” का अर्थ ऐसे भवन से है जिसका उपयोग या जिसे उपयोग के लिए अभिप्रेत किया गया हो, चाहे सामान्यतः या कभी-कभार, चर्च, मंदिर, मस्जिद या किसी अन्य सार्वजनिक पूजा स्थल, धर्मशाला, कॉलेज/स्कूल, छात्रावास, थिएटर, सिनेमा, सार्वजनिक संगीत सभा कक्ष, व्याख्यान कक्ष, पुस्तकालय, अनाथालय, या बचाव गृह या सार्वजनिक सभा के किसी अन्य स्थान के रूप में;
- (84) “सार्वजनिक गैरेज” का अर्थ ऐसे भवन या उसके किसी भाग से है जो निजी गैरेज के अतिरिक्त किसी अन्य रूप में अभिकल्पित हो, लाभ के लिए संचालित हो, और मोटर चालित या अन्य वाहनों की मरम्मत, सेवा, किराये पर देने, बिक्री या भंडारण के लिए अभिकल्पित या उपयोग किया जाता हो;
- (85) “मरम्मत” का अर्थ है और इसमें निम्नलिखित गतिविधियाँ शामिल हैं, जो अन्यथा इन उप-विधियों के सामान्य भवन आवश्यकताओं, संरचनात्मक स्थिरता और अग्नि सुरक्षा आवश्यकताओं से संबंधित किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं करती हैं;
- (क) निर्माण, पुनर्निर्माण, जोड़ना, या परिवर्तन
- (अ) एक आंतरिक विभाजन दीवार जिसमें संपत्ति का उप-विभाजन शामिल न हो, या
- (ब) अनुमेय सेटबैक एवं भू-आच्छादन क्षेत्र की सीमाओं के भीतर एक पैरापेट दीवार या कॉर्निस या छज्जा। बशर्ते कि पैरापेट दीवार की कुल ऊँचाई 1.5 मीटर से अधिक न हो और कॉर्निस या छज्जे की चौड़ाई 50 सेंटीमीटर से अधिक न हो;
- (ख) एक सीढ़ी की मरम्मत;
- (ग) सफेदी करना या पेंट करना;
- (घ) किसी मौजूदा फर्श की सतह पर पुनः फर्श बिछाना;

- (ड) ऐसी मौजूदा क्षतिग्रस्त छत की मामूली मरम्मत और पुनः ढलाई, जिससे ऐसी छत के स्वरूप और आयामों में कोई परिवर्तन न हो;
- (च) वातानुकूलन, प्रकाश व्यवस्था या सजावटी उद्देश्यों के लिए किसी भी मंजिल पर फॉल्स सीलिंग का निर्माण;
- (छ) प्लास्टरिंग और पैच कार्य;
- (ज) किसी आंतरिक दरवाज़े या खिड़की को उपलब्ध कराना या बंद करना या ऐसे वेंटिलेटर को उपलब्ध कराना या बंद करना जो किसी अन्य भवन के दरवाज़े या खिड़की के ठीक सामने सीधे न खुलता हो;
- (झ) गिरी हुई ईंटों या पत्थरों को बदलना;
- (ञ) मौजूदा प्लंबिंग, सैनिटरी या अन्य उपयोगिता सेवाओं की मरम्मत या नवीनीकरण;
- (ट) चारदीवारी की मरम्मत;
- (ठ) एयर कंडीशनर/पानी की टंकी/सौर संयंत्र/सौर जल हीटर आदि की स्थापना;
- (86) “आवासीय भवन” का अर्थ ऐसा भवन है जिसका उपयोग या निर्माण या अनुकूलन पूर्णतः मानव निवास के लिए किया गया हो;
- (87) “आवासीय सह वाणिज्यिक भवन” का अर्थ ऐसा भवन है जहाँ भवन का एक भाग मानव निवास के लिए उपयोग किया जाता है या निर्मित किया गया है या उपयोग किए जाने के लिए अभिप्रेत है और शेष भाग वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए उपयोग किया जाता है या निर्मित किया गया है या उपयोग किए जाने के लिए अभिप्रेत है;
- (88) “स्वीकृत योजना” का अर्थ छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 235 के अंतर्गत उप-विधियों और विनियमों के तहत किसी भवन के संबंध में प्रस्तुत की गई योजनाओं और विनिर्देशों के समुच्चय से है, जिसे छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 234/237/238 के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा विधिवत स्वीकृत किया गया हो;
- (89) “सेट बैक लाइन” का अर्थ ऐसी रेखा है जो सामान्यतः सड़क या गली की केंद्र रेखा के समानांतर होती है और जिसे प्रत्येक मामले में बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाता है, जिसके आगे सड़क या गली की ओर कुछ भी निर्मित नहीं किया जा सकता;
- (90) “साइट या प्लॉट” का अर्थ निश्चित सीमाओं से घिरा हुआ भूमि का एक पार्सल/टुकड़ा है;
- (91) “स्मोक पाइप” का अर्थ लगभग क्षैतिज, धातु या अन्य सामग्री से बना हुआ ऐसा फ्ल्यू है जिसमें धुआँ या दहन के उत्पाद भट्टी से चिमनी तक ले जाए जाते हैं;
- (92) “स्टोर या दुकान” से आशय ऐसे किसी स्टोर या दुकान से होगा जिसमें किसी व्यक्ति के निवास करने का आशय न हो;
- (93) “मंज़िल” का अर्थ है किसी भवन का वह भाग जो किसी भी फ़र्श की सतह और उसके ठीक ऊपर स्थित फ़र्श की सतह के बीच हो, या यदि उसके ऊपर कोई फ़र्श न हो, तो किसी फ़र्श और उसके ठीक ऊपर स्थित छत के बीच का स्थान;
- (94) “सड़क” में किसी छावनी में स्थित मार्ग, सड़क, गली, चौक, प्रांगण, संकरी गली या रास्ता, चाहे वह सार्वजनिक आवागमन का मार्ग हो या नहीं और चाहे उस पर निर्माण हुआ हो या नहीं, जिस पर जनता को आने-जाने का अधिकार हो, तथा किसी पुल या पक्के मार्ग के ऊपर का सड़क मार्ग या पैदल मार्ग भी शामिल है;
- (95) “संरचनात्मक अभियंता” का अर्थ ऐसे व्यक्ति से है जो भारत सरकार द्वारा विधिवत अनुमोदित किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक हो या इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) के सिविल इंजीनियरिंग डिवीजन का सदस्य हो और जिसे संरचनात्मक इंजीनियरिंग के अभ्यास में अनुभव हो, जिसमें संरचनात्मक डिजाइन और क्षेत्रीय कार्य शामिल हैं;
- (96) “सन शेड” का अर्थ ढलानयुक्त या क्षैतिज संरचनात्मक छज्जा है जो आमतौर पर बाहरी दीवार पर बने खुले स्थानों के ऊपर धूप और बारिश से सुरक्षा प्रदान करने के लिए दिया जाता है;

- (97) “स्विमिंग पूल” का अर्थ पानी से भरे ऐसे कंटेनर में बना उथला पूल, पैडलिंग पूल या साधारण पूल है, जो तैराकी या जल-आधारित मनोरंजन के लिए अभिप्रेत हो। पूल को जमीन के ऊपर या जमीन में बनाया जा सकता है और कंक्रीट, धातु प्लास्टिक या फाइबर ग्लास जैसी सामग्रियों से बनाया जा सकता है;
- (98) “सटा होना” का अर्थ किसी सड़क, गली, खुले स्थान, भवन आदि के साथ सटा हुआ स्थित होना है;
- (99) “खड़ा करना या पुनः खड़ा करना” का अर्थ है;
- (क) किसी भी स्थल पर, चाहे उस पर पहले से निर्माण हुआ हो या नहीं, एक नया भवन निर्मित करना;
- (ख) किसी ऐसे भवन को, जिसके किसी भाग को गिरा दिया गया हो, जला दिया गया हो या नष्ट कर दिया गया हो, अथवा तूफान, वर्षा, आग, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से क्षतिग्रस्त हो गया हो, क्षति से पूर्व विद्यमान सीमा तक और समान विनिर्देशों के अनुसार पुनः निर्मित करना;
- (ग) एक अधिभोग से दूसरे अधिभोग में परिवर्तन;
- (घ) परिवर्तन करने और;
- (ङ) किसी मंजिल/मंजिलों को जोड़ना;
- (100) “कुल फर्श क्षेत्रफल” का अर्थ भवन की सभी मंजिलों का क्षेत्रफल है, जिसमें रहने योग्य, बेसमेंट और मेजेनाइन मंजिल शामिल हैं;
- (101) “यात्रा दूरी” का अर्थ किसी भवन की मंजिल पर स्थित सबसे दूरस्थ बिंदु से किसी सुरक्षित स्थान तक की दूरी है, चाहे वह ऊर्ध्वाधर निकास, क्षैतिज निकास या बाहरी निकास हो, जिसे यात्रा की रेखा के साथ मापा जाता है;
- (102) “असुरक्षित भवन” का अर्थ ऐसा भवन है जो –
- (क) संरचनात्मक रूप से असुरक्षित है, या
- (ख) अस्वास्थ्यकर है, या
- (ग) प्रवेश या निकास के पर्याप्त साधनों से युक्त नहीं है या
- (घ) अग्नि जोखिम उत्पन्न करता है या
- (ङ) मानव जीवन के लिए खतरनाक है या
- (च) इसके वर्तमान उपयोग के संबंध में, रखरखाव, जीर्णता या परित्याग के कारण सुरक्षा या स्वास्थ्य या सार्वजनिक कल्याण के लिए जोखिम उत्पन्न करता है;
- नोट: सभी असुरक्षित भवनों / संरचनाओं को मरम्मत, ध्वस्तीकरण द्वारा पुनर्स्थापित करना होगा या छावनी बोर्ड के निर्देशानुसार निपटाया जाएगा। ऐसे भवनों के विरुद्ध कार्रवाई करने में प्राधिकरण द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया के लिए अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधान लागू होंगे।
- (103) “बरामदा” का अर्थ एक ऐसा ढका हुआ क्षेत्र है जिसकी कम से कम एक तरफ बाहर की ओर खुली हो;
- (104) “गोदाम” का अर्थ ऐसी इमारत है, जिसका पूरा या पर्याप्त भाग माल के भंडारण के लिए, चाहे उसे रखने के लिए या बिक्री के लिए या किसी समान प्रयोजन के लिए, उपयोग किया जाता है या उपयोग किए जाने का आशय है, लेकिन इसमें किसी दुकान से संलग्न और उसके उचित संचालन के लिए उपयोग किया जाने वाला भंडार-कक्ष शामिल नहीं है;
- (105) “वॉशिंग प्लेटफॉर्म” का अर्थ स्कूटर/कार आदि की धुलाई और सर्विसिंग के लिए अधिकृत प्लेटफॉर्म है;
- (106) “जल शौचालय” का अर्थ पानी से पैन को फ्लश करने की व्यवस्था वाला शौचालय है, लेकिन इसमें स्नानघर शामिल नहीं है;
- (107) “जल मार्ग” का अर्थ वर्षा जल ले जाने के लिए बनाया गया प्राकृतिक चैनल है और इसमें प्राकृतिक चैनल के प्रशिक्षण या मोड़ द्वारा बनाया गया कृत्रिम चैनल भी शामिल है;
- (क) “प्रमुख जलधारा” का अर्थ नदी है;
- (ख) “लघु जलधारा” का अर्थ नाला है;

- (108) “खिड़की” का अर्थ दरवाज़े के अलावा बाहर की ओर खुलने वाला ऐसा उद्घाटन है जो किसी आंतरिक स्थान को आवश्यक प्राकृतिक प्रकाश, वेंटिलेशन या दोनों का पूरा या कुछ भाग प्रदान करता है और प्रवेश/निकास के साधन के रूप में उपयोग नहीं किया जाता है;
- (109) “कार्यशाला” का अर्थ वह कमरा या कमरों का समूह या भवन है जिसमें वस्तुओं का निर्माण या मरम्मत की जाती है;
- (110) इन उप-विधियों में प्रयुक्त और परिभाषित न किए गए, लेकिन अधिनियम में परिभाषित शब्दों और अभिव्यक्तियों के वही अर्थ होंगे जो उन्हें अधिनियम में दिए गए हैं।

अध्याय 2

भवन योजनाओं की मंजूरी और संबंधित दस्तावेजों की प्रक्रिया

3. **अपेक्षित भवन मंजूरी.**—कोई भी व्यक्ति सक्षम प्राधिकारी से मंजूरी लिए बिना किसी भवन को बनाने, दोबारा बनाने, उसमें कुछ जोड़ने या बदलाव करने का काम नहीं करेगा और न ही ऐसा काम करवाएगा।
4. **भवन मंजूरी पाने की प्रक्रिया.**—(1) जो आवेदक भवन बनाना या दोबारा बनाना चाहता है, या किसी भवन में कुछ जोड़ना या बदलाव करना चाहता है, उसे ई-छावनी पोर्टल पर खुद को रजिस्टर करना होगा और छावनी परिषद में पंजीकृत वास्तुकार के ज़रिए ई-छावनी पोर्टल पर ऑनलाइन आवेदन करना होगा, जिसमें सभी ज़रूरी दस्तावेज़ और योजनाएं शामिल हों।
वशर्ते कि किसी कारण से, अगर आवेदक के लिए ई-छावनी पोर्टल पर आवेदन करना संभव न हो, तो बोर्ड आवेदन जमा करने की प्रक्रिया तय कर सकता है;
साथ ही, केंद्र सरकार या महानिदेशक समय-समय पर बोर्ड को इस प्रयोजन के लिए आवेदन जमा करने के तरीके के बारे में दिशानिर्देश जारी कर सकते हैं।
- (2) केवल वे व्यक्ति जिनके पास पट्टे (लीज्ड) पर, पुरानी ग्रांट (ओल्ड ग्रांट) पर या निजी ज़मीन पर कानूनी रूप से वैध कब्जे का अधिकार 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 दस्तावेज़ों 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 छावनी 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. **भवन प्रार्थना पत्र फीस और लागू प्रभार.**—(1) **भवन आवेदन फीस:** भवन योजना के लिए आवेदन तभी मान्य मानी जाएगी जब आवेदक ने बोर्ड द्वारा तय की गई ज़रूरी भवन आवेदन फीस का भुगतान कर दिया हो।
- (2) **विकास प्रभार:** बोर्ड द्वारा तय किए गए विकास प्रभार, श्रम उपकर (लेबर सेस) और अन्य फीस, आवेदक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन आवेदन की स्वीकृति जारी करने से पहले ऑनलाइन माध्यम से जमा करने होंगे।
- (3) यदि छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली और वर्षा जल संचयन की योजना बनाई जाती है और उसे लागू किया जाता है, तो विकास प्रभार में प्रोत्साहन: 300 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले आवासीय, वाणिज्यिक, या किसी भी अन्य भवन के निर्माण के लिए, यदि आवेदक छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन की सुविधा का विकल्प चुनता है, तो उक्त सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन सुविधा के पूरा होने तथा इस आशय के

फोटोग्राफ जमा करने के बाद, वह विकास प्रभार की वापसी (रिफंड) का पात्र होगा। विभिन्न श्रेणियों के भवनों के लिए प्रोत्साहन की राशि का निर्धारण बोर्ड द्वारा एक प्रस्ताव के माध्यम से किया जाएगा।

- (4) सड़क या अन्य सार्वजनिक ज़मीन पर निर्माण सामग्री का ढेर लगाना तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक कि मुख्य अधिशासी 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 अधिशासी अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रभारों के भुगतान पर ही दी जाएगी।
6. **आवेदन के समय दस्तावेज़.**—भवन की मंजूरी के लिए आवेदन जमा करते समय ऑनलाइन या ई-छावनी पोर्टल के ज़रिए निम्नलिखित दस्तावेज़ जमा करने होंगे:
 - (क) स्वामित्व का प्रमाण / एच ओ आर / पट्टेदार / उत्तराधिकारी / कानूनी अधिकारों का दस्तावेज़ का सबूत;
 - (ख) सक्षम प्राधिकारी द्वारा बताए अनुसार शपथ-पत्र और क्षतिपूर्ति बंधपत्र;
 - (ग) पहचान का प्रमाण;
 - (घ) अद्यतन किया गया बकाया भुगतान का प्रमाण-पत्र;
 - (ङ) स्टाम्प पेपर पर सड़क चौड़ी करने का वचन-पत्र ;
 - (च) साइट की तस्वीरें;
 - (छ) भूमि नीति के अनुसार प्रस्तावित काम का अनुमान;
 - (ज) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कोई अन्य दस्तावेज़ (छावनी विशेष दस्तावेज़)।
7. **योजनाओं की स्वीकृति/अस्वीकृति, वैधता अवधि और पुनर्वैधीकरण प्रक्रिया.**—(1) ओल्ड ग्रांट 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 (लीज्ड) भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना पट्टाधारक के अधिकारों/शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।
 - (3) सक्षम प्राधिकारी योजना को स्वीकृत करेगा, जब तक कि ऐसी भवन नीचे दी गई किसी भी बात का उल्लंघन न करती हो:
 - (क) कि भवन, या भवन के लिए स्थल का उपयोग, या स्थल योजना, भू-तल योजना, ऊर्ध्व-दृश्य, अनुभाग या विनिर्देशों में शामिल कोई भी विवरण अधिनियम के प्रावधानों या उसके अधीन बनाए गए उप-नियमों का उल्लंघन करता हो;
 - (ख) कि स्वीकृति के लिए दिए गए नोटिस में आवश्यक विवरण शामिल न हों, या वह इन उप-नियमों के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित रीति से तैयार न किया गया हो;
 - (ग) कि बोर्ड द्वारा इन उप-नियमों के अधीन मांगी गई कोई भी जानकारी या दस्तावेज़ सम्यक रूप से प्रस्तुत न किए गए हों;
 - (घ) कि भवन योजना, अधिनियम की धारा 260 के अधीन बोर्ड द्वारा बनाए गए उप-नियमों, या अधिनियम की धारा 348 के खंड (19) और (20) के अधीन बनाए गए उप-नियमों के अनुरूप न हो;
 - (ङ) कि वह भवन रक्षा भूमि पर, या छावनी बोर्ड में निहित भूमि पर अतिक्रमण की श्रेणी में आता हो;
 - (च) 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
 - (छ) कि भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण, अधिनियम की धारा 240 के अधीन स्वीकृत किसी भी साधारण स्कीम के अनुरूप न हो;
 - (ज) 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;

- (झ) 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;
 - (ञ) कि आवासीय प्रयोजन के लिए प्लॉट का न्यूनतम आकार 50 वर्ग मीटर से कम न हो; या
 - (ट) कि यदि प्लॉट का आकार 300 वर्ग मीटर से अधिक हो, तो छत पर सोलर इंस्टॉलेशन और वर्षा जल संचयन की व्यवस्था करना अनिवार्य है;
- (4) एक बार मंजूरी मिलने के बाद, वह मंजूरी जारी होने की तारीख से अधिनियम में जारी की गई अवधि तक मान्य रहेगी।
 - (5) अधिनियम के प्रावधानों के तहत बोर्ड द्वारा तय की गई ज़रूरी पुनर्वैधीकरण फ़ीस का भुगतान करके, भवन प्लान की मूल मंजूरी की समय-सीमा खत्म होने के बाद भी भवन मंजूरी को फिर से मान्य (रीवैलिडेट) कराया जा सकता है। ऐसी पुनर्वैधीकरण के लिए आवेदन सादे कागज़ पर नीचे दिए गए दस्तावेज़ों के साथ जमा करना होगा:
 - (क) मूल मंज़ूर किया गया प्लान।
 - (ख) सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी फ़ैसलों और दिशा निर्देश के आधार पर लागू होने वाली पुनर्वैधीकरण फ़ीस।
 - (ग) अगर मंजूरी की मान्य अवधि के दौरान कोई निर्माण कार्य किया गया है, तो उसके समर्थन में दस्तावेज़।
 - (घ) वास्तुकार/अभियंता/पर्यवेक्षक अभियंता और आवेदक का पर्यवेक्षक प्रमाणपत्र कि निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंज़ूर किए गए प्लान के अनुसार उनकी देखरेख में किया जाएगा।
- 8. इमारत निर्माण योजना आवेदनों की जांच.-**एक बार जब योजनाओं की जांच हो जाती है और यदि कोई आपत्तियां होती हैं, तो उन्हें ऑनलाइन माध्यम से सूचित कर दिया जाता है; इसके बाद आवेदक योजना में संशोधन कर सकता है, उठाई गई आपत्तियों का अनुपालन कर सकता है, और सक्षम प्राधिकारी के विचारार्थ इसे पुनः ऑनलाइन जमा कर सकता है।
- 9. स्वीकृत इमारत निर्माण योजनाओं को रद्द करना और उप-नियमों का पालन करने की आवेदक की बाध्यता.-**(1) सक्षम प्राधिकारी, इन उप-नियमों के प्रावधानों के अधीन जारी की गई किसी भी इमारत निर्माण मंजूरी को रद्द कर सकता है, यदि आवेदन में, जिसके आधार 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 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-नियम के अधीन निर्माण कार्य के दौरान स्वीकृति रद्द किए जाने की स्थिति में, सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई भी मुआवज़ा / क्षतिपूर्ति देय नहीं होगा।
 - (3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति रद्द करने का ऐसा कोई भी आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा, जब तक आवेदक को सुनवाई का उचित अवसर न दिया गया हो।
- 10. कार्य के प्रारंभ और पूर्ण होने की सूचना.-**(1) भवन निर्माण की स्वीकृति जारी होने पर, आवेदक उस कार्य को प्रारंभ करेगा जिसके लिए स्वीकृति जारी की गई है। आवेदक, कार्य प्रारंभ करने के अपने आशय के संबंध में भवन साइट के लिए परिशिष्ट में दिए गए प्ररूप घ को जमा करके मुख्य अधिशासी अधिकारी को सूचना देगा।
- (2) काम पूरा होने पर, आवेदक भवन के काम के पूरा होने की सूचना परिशिष्ट में दिए गए प्ररूप ङ के अनुसार, उस वास्तुकार / अभियंता के माध्यम से जमा करेगा जिसने निर्माण की देखरेख की थी; यह सूचना काम पूरा होने की तारीख से तीस दिनों के भीतर जमा की जानी चाहिए।

11. **पूरा होने-सह-अधिभोग प्रमाण पत्र.**-काम पूरा होने की सूचना मिलने पर, मुख्य अधिशासी अधिकारी काम का निरीक्षण करेगा और अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर, परिशिष्ट में दिए गए प्ररूप च के अनुसार, अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करेगा; यदि भवन का निर्माण जारी की गई मंजूरी के अनुरूप किया गया हो।
12. **अप्राधिकृत निर्माण का शमन.**-(1) छावनी बोर्ड एक संकल्प पारित करके अप्राधिकृत निर्माण को नियमित करने के लिए शास्ति / फीस की राशि की गणना हेतु एक सूत्र तय कर सकेगा।
- (2) अनधिकृत निर्माण का ऐसा शमन, छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधानों, उसके अधीन विद्यमान नियमों और इन उप-विधियों में उल्लिखित अन्य निबंधनों के अधीन होगा; इन निबंधनों में एफ एस आई, सेट-बैक और ग्राउंड कवरेज शामिल हैं, लेकिन ये इन्हीं तक सीमित नहीं हैं।
- (3) जहाँ तक उन निर्माणों का संबंध है जो इन उप-विधियों की अधिसूचना की तारीख को मौजूद और विद्यमान हैं, और जो बिना मंजूरी के हैं या अनुमोदित योजना का उल्लंघन करते हैं जिसमें विचलन भी शामिल है, आवेदक छावनी बोर्ड से शमन 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।

अध्याय 3

ज़ोनिंग

13. **ज़ोनिंग.**-(1) छावनी को दो व्यापक ज़ोन में विभाजित किया जाना चाहिए:
 - (क) ज़ोन 1: इसमें अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के अंदर की सभी ज़मीनें शामिल हैं।
 - (ख) ज़ोन 2 : इसमें अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर की वे सभी ज़मीनें शामिल हैं जो ज़ोन-1 का हिस्सा नहीं हैं।
- (2) **ज़ोन 1.-** इस ज़ोन में वे सभी ज़मीनें शामिल हैं जो इस संबंध में बोर्ड द्वारा प्रस्ताव के ज़रिए पास किए गए ज़ोनल प्लान में दिखाई गई हैं।
 - (क) **साइट की आवश्यकताएं.**- किसी भी ज़मीन के टुकड़े का इस्तेमाल भवन बनाने की जगह के तौर पर नहीं किया जाएगा, अगर सक्षम अधिकारी को लगता है कि वह जगह अस्वच्छ है, या वहाँ पानी की निकासी ठीक से नहीं होती है, या वहाँ पानी की निकासी का अच्छा इंतज़ाम नहीं किया जा सकता है।
 - (ख) **अनुमेय एफ एस आई.**- भूखंड के आकार के आधार पर, अनुमेय एफ एस आई नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगी:

तालिका: ज़ोन 1 में एफ एस आई

क्रम सं.	भूखंड का क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	अधिकतम भू-आवरण प्रतिशत में	एफ एस आई
1	100 तक	90	2.0
2	100 से अधिक एवं 500 तक	90	2.0
3	500 से अधिक एवं 1000 तक	80	2.0
4	1000 से अधिक एवं 1500 तक	75	2.0
5	1500 से अधिक एवं 2000 तक	70	2.0
6	2000 से अधिक	50	2.0

- (ग) **आवासीय इकाइयों का घनत्व.-** अगर भूखंड का आकार 500 वर्ग मीटर से ज्यादा है, तो 75 वर्ग मीटर से कम आकार की कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाई जा सकती।
- (घ) **भवन की ऊँचाई.-** इस ज़ोन में आने वाली भवनों में फ़र्श की कम-से-कम ऊँचाई 3.0 मीटर होनी चाहिए, यह ऊँचाई फ़र्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु, यानी स्लैब के निचले हिस्से तक मापी जाएगी। साथ ही, सभी भूखंड श्रेणी में भवनों की कुल ऊँचाई ज़मीन के लेवल से 18 मीटर से ज्यादा नहीं होनी चाहिए, इसमें स्टिल्ट फ़्लोर की ऊँचाई भी शामिल है।
- (ङ) **मंज़िलों की अधिकतम अनुमत संख्या.-** ज़ोन-1 में सभी श्रेणी के प्लॉट पर ज्यादा-से-ज्यादा जी+2 या स्टिल्ट+3 मंज़िलें बनाई जा सकती हैं, बशर्ते स्टिल्ट का इस्तेमाल पार्किंग के लिए किया जाए।
- (3) **ज़ोन- 2.-** इस ज़ोन में वे समस्त भूमि शामिल हैं जो इस संबंध में बोर्ड द्वारा प्रस्ताव के ज़रिए पास किए गए ज़ोनल प्लान में दिखाई गई हैं।
- (क) **स्थल संबंधी आवश्यकताएं.-** किसी ज़मीन के टुकड़े का इस्तेमाल भवन बनाने की जगह के तौर पर नहीं किया जाएगा, अगर सक्षम अधिकारी को लगता है कि वह जगह अस्वच्छ है, या वहाँ पानी की निकासी ठीक से नहीं होती है, या वहाँ पानी की निकासी का अच्छा इंतज़ाम नहीं किया जा सकता है।
- (ख) **अनुमेय एफ एस आई.-** भूखंड के आकार के आधार पर, अनुमेय एफ एस आई नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगी:

तालिका : ज़ोन 2 में एफ एस आई

क्रम सं.	भूखंड का क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	अधिकतम भू-आवरण प्रतिशत में	एफ एस आई
1	सभी आकार के प्लॉट	50	0.5

- (ग) **आवासीय इकाइयों का घनत्व.-** अगर भूखंड का आकार 500 वर्ग मीटर से अधिक है, तो 75 वर्ग मीटर से कम आकार की कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाई जा सकती।
- (घ) **भवन की ऊँचाई.-** ज़ोन 2 में आने वाली भवनों में फ़्लोर की कम-से-कम ऊँचाई 3.0 मीटर होनी चाहिए, इसे फ़्लोर की सतह से सीलिंग के सबसे निचले बिंदु, यानी स्लैब के निचले हिस्से तक मापा जाएगा। साथ ही, सभी प्लॉट श्रेणी में भवनों की कुल ऊँचाई ज़मीन के लेवल से 18.0 मीटर से ज्यादा नहीं होनी चाहिए, इसमें स्टिल्ट फ़्लोर की ऊँचाई भी शामिल है।
- (ङ) **मंज़िलों की अधिकतम संख्या.-** ज़ोन-2 में सभी श्रेणी के प्लॉट पर मंज़िलों की अधिकतम संख्या जी+2 या स्टिल्ट+3 हो सकती है, बशर्ते स्टिल्ट का इस्तेमाल पार्किंग के लिए किया गया हो।

अध्याय 4

भवन निर्माण से संबंधित विशिष्ट विवरण

14. **खुले स्थान / सेट-बैक.-** भवन का आकार-प्रकार नीचे बताई गई कम से कम खाली खुली जगह और सेट-बैक के नियमों के अनुसार होगा:-
- (1) **सामने का सेट-बैक**
- (क) सड़क / फुटपाथ से सटी प्रत्येक भवन में, सामने की प्रॉपर्टी लाइन से भवन के सामने के हिस्से या भवन की सामने की मुख्य दीवार तक एक फ्रंट सेट-बैक होना चाहिए।
- (ख) भवन के सामने के हिस्से में बनी बाहरी सीढ़ियों को फ्रंट सेट-बैक की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ग) सनशेड और बालकनियाँ संपत्ति की सामने वाली सीमा रेखा के भीतर ही होगी, या उन्हें सामने के सेट-बैक क्षेत्र के भीतर, अथवा प्लॉट की चारदीवारी के भीतर ही बनाया जाएगा।

(घ) स्कूल की भवन के मामले में, सेट-बैक एरिया में आने वाले आगंतुकों की पार्किंग के लिए सामने की चारदीवार को 4.5 मीटर पीछे हटाकर बनाया जाएगा।

(2) बगल और पीछे का सेट-बैक

(क) प्रत्येक भवन में, इन उप-विधियों में निर्धारित न्यूनतम स्पष्ट 'बगल और पीछे का सेट-बैक' होना अनिवार्य है। इस खुले स्थान में सीढ़ियों, वर्षा जल संचयन के गड्ढों, सेप्टिक टैंक और सोख-गड्ढों के अलावा किसी अन्य चीज़ की अनुमति नहीं है; यदि यह खुला स्थान 3.0 मीटर चौड़ा है, तो इसमें वाहनों की पार्किंग की अनुमति दी जा सकती है।

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

(ग) सनशेड और बालकनी प्लॉट की चारदीवारी के अंदर ही होनी चाहिए।

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

तालिका: न्यूनतम भवन सेटबैक

क्रम सं.	भूखंड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		सामने	पीछे	पार्श्व-1	पार्श्व-2
1	100 तक	1.5	0	0	0
2	100 से अधिक एवं 200 तक	2.5	0	0	0
3	200 से अधिक एवं 500 तक	3	3	3	0
4	500 से अधिक एवं 2000 तक	6	3	3	3
5	2000 से अधिक एवं 10000 तक	9	6	6	6
6	10000 से अधिक	15	9	9	9

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

तालिका: वेंटिलेशन शाफ्ट का न्यूनतम आकार

क्रम सं.	भवन की ऊँचाई (मीटर में)	शाफ्ट का आकार वर्ग मीटर में	शाफ्ट का न्यूनतम एक आयाम मीटर में
1	7 मीटर तक	1.2	0.9
2	7 मीटर से अधिक एवं 10.5 मीटर तक	2.8	1.2
3	10.5 मीटर से अधिक एवं 18 मीटर तक	4.0	1.5

15. पुरातत्व क्षेत्र में स्थित ज़मीन.-पुरातत्व क्षेत्र में आने वाले प्लॉट के लिए, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र जमा करना होगा।

16. हवाई अड्डों के आस-पास ऊँचाई पर प्रतिबंध.-हवाई अड्डों के आस-पास बनने वाली इमारतों की अधिकतम ऊँचाई नागरिक उड्डयन प्राधिकरण से सलाह करके तय की जाएगी और ऐसे मामलों में, आवेदक को नागरिक उड्डयन अधिकारियों से अनापत्ति लेनी होगी।

17. **पार्किंग की जगह.**-(1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए पार्किंग की व्यवस्था भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 (कोड 10.3 भाग 3) में निर्धारित मानदंडों के अनुसार होगी और समय-समय पर किए गए संशोधनों के अनुसार होगी तथा इसमें कारों, स्कूटरों, साइकिलों और हल्के एवं भारी वाणिज्यिक वाहनों जैसे सभी वाहनों की पार्किंग शामिल है।
- (2) ये पार्किंग मानदंड भवन योजना स्वीकृतियों के लिए सभी नए आवेदनों पर लागू होंगे।
18. **मुख्य भवन का प्लिंथ.**-भवन के किसी भी हिस्से का प्लिंथ आस-पास के ज़मीन के लेवल के हिसाब से इस तरह बनाया जाएगा कि साइट पर पानी की निकासी ठीक से हो सके, लेकिन इसकी ऊँचाई 0.45 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
19. **अंदरूनी आँगन का प्लिंथ.**-हर अंदरूनी आँगन को आस-पास की ज़मीन के लेवल से कम से कम 15 सेंटीमीटर ऊँचा बनाया जाएगा और वहाँ पानी की निकासी की अच्छी व्यवस्था होगी।
20. **रहने लायक कमरों का आकार.**-(1) रहने लायक किसी भी कमरे का एरिया 9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
- (2) रहने लायक कमरे की कम-से-कम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।
- (3) दो कमरों वाले घर में, एक कमरा कम से कम 9.5 वर्ग मीटर का और दूसरा 7.5 वर्ग मीटर का होगा, और दोनों की कम-से-कम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।
21. **रहने योग्य कमरे की ऊँचाई.**-(1) मानव निवास के लिए सभी कमरों की ऊँचाई फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु अर्थात् स्लैब के निचले भाग तक मापी गई 3 मीटर से कम नहीं होगी।
- (2) केंद्रीय वातानुकूलित भवन के मामले में, रहने योग्य कमरे की ऊँचाई फर्श की सतह से वातानुकूलन डक्ट या फॉल्स सीलिंग के निम्नतम बिंदु तक मापी गई 2.8 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) ढलान वाली छत के मामले में, कमरों की औसत ऊँचाई 2.8 मीटर से कम नहीं होगी। बीम, फोल्डेड प्लेट्स या छज्जों के नीचे न्यूनतम स्पष्ट ऊँचाई 2.45 मीटर होगी।
22. **बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट (संयुक्त).**-(1) **आकार :** बाथरूम का कम से कम आकार 1.8 वर्ग मीटर और किसी एक तरफ़ की कम से कम चौड़ाई 1.2 मीटर होनी चाहिए। वॉटर-क्लोज़ेट का कम से कम आकार 1.1 वर्ग मीटर और किसी एक तरफ़ की कम से कम चौड़ाई 0.9 मीटर होनी चाहिए। संयुक्त बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट का कम से कम आकार 2.8 वर्ग मीटर और किसी एक तरफ़ की कम से कम चौड़ाई 1.2 मीटर होनी चाहिए।
- (2) **ऊँचाई:** बाथरूम या वॉटर क्लोज़ेट की ऊँचाई, फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु अर्थात् स्लैब के निचले भाग तक मापी जाने पर 2.2 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
- (3) **अन्य आवश्यकताएँ:** बाथरूम या वॉटर क्लोज़ेट में:
- (क) इसे ऐसी जगह पर बनाया जाए कि इसकी कम से कम एक दीवार बाहर की हवा में खुले और उसमें वेंटिलेटर या खिड़की के रूप में कम से कम 1.0 वर्ग मीटर का खुला हिस्सा हो, जिसका एक सिरा कम से कम 0.6 मीटर का हो।
- (ख) यह किसी दूसरे शौचालय, बाथरूम, धोने की जगह या छत के अलावा किसी दूसरे कमरे के ठीक नीचे या ऊपर न हो, जब तक कि उसका फर्श पानी न सोखने वाला न हो।
- (ग) इसका प्लेटफॉर्म और/या सीट पानी न सोखने वाले मटीरियल से बनी हो।
- (घ) इसे दीवारों/ विभाजकों से घेरा होना चाहिए जिनकी सतह फर्श के लेवल से कम से कम 1.5 मीटर की ऊँचाई तक चिकने और पानी न सोखने वाले मटीरियल से बनी हो।
- (ङ) इसमें पानी न सोखने वाला फर्श हो, जिसकी ढलान सही ग्रेड के साथ नाली की तरफ़ हो, न कि किसी रहने वाले कमरे की तरफ़।

(4) शौचालय वाले किसी भी कमरे का इस्तेमाल शौचालय के अलावा किसी और काम के लिए नहीं किया जाएगा और ऐसा कोई भी कमरा दरवाज़े, खिड़की या किसी और खुले हिस्से से सीधे रसोई या खाना पकाने की जगह में नहीं खुलेगा। शौचालय वाले हर कमरे में प्रवेश द्वार को पूरी तरह से बंद करने वाला दरवाज़ा होना चाहिए।

23. रसोई.-(1) आकार: रसोई का कम से कम एरिया 5 वर्ग मीटर होना चाहिए।

(2) **ऊँचाई:** फर्श की सतह से छत के सबसे निचले हिस्से यानी स्लैब के निचले हिस्से तक मापी गई रसोई की ऊँचाई 2.8 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।

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

(क) ऊँचाई 2.8 मीटर से कम न हो;

(ख) एक खिड़की हो जिसका आकार उप-नियम संख्या 31 के अनुसार हो और जो सीधे अंदर या बाहर की खुली जगह में खुले, लेकिन शाफ्ट में नहीं।

(ग) जब तक पेंट्री में अलग से व्यवस्था न हो, रसोई के बर्तन धोने की सुविधा हो जो सीधे या सिंक के ज़रिए वेस्ट पाइप से जुड़े जालीदार और ट्रेप वाले कनेक्शन तक हो।

(घ) इसे दीवारों/विभाजकों से घेरा जागा, जिनकी सतह फर्श के लेवल से कम से कम 0.9 मीटर की ऊँचाई तक चिकने और पानी न सोखने वाले मटीरियल से बनी हो।

(ङ) फर्श की सतह जल-अभेद्य होगी, और फर्श का ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर होगा, न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर।

24. पेंट्री.- पेंट्री में होनी चाहिए:-

(1) इसका फर्श क्षेत्रफल कम से कम 3.0 वर्ग मीटर और प्रत्येक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होनी चाहिए।

(2) पेंट्री में रसोई के बर्तनों की सफाई के लिए एक सिंक होना चाहिए, जिसका जल निकासी नाली पाइप से जालीदार और अवरुद्ध कनेक्शन के माध्यम से होना चाहिए।

(3) पेंट्री फर्श स्तर से न्यूनतम 0.9 मीटर की ऊँचाई तक चिकनी, अभेद्य सामग्री से बनी दीवारों/विभाजनों से घिरी होनी चाहिए।

(4) पेंट्री में अभेद्य फर्श होना चाहिए, जिसकी सतह नाली की ओर उचित ढलान वाली हो और किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर न हो।

25. लॉफ्ट.-(1) लॉफ्ट की अधिकतम ऊँचाई 1.5 मीटर होनी चाहिए और लॉफ्ट केवल गलियारों और रास्तों के ऊपर ही बनाया जा सकता है।

(2) लॉफ्ट के नीचे का खुला स्थान 2.2 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।

(3) वाणिज्यिक भवन में मचान होने पर, यह प्रवेश द्वार से 2.0 मीटर की दूरी पर स्थित होगा।

26. मेज़ानाइन तल.-(1) आकार: मेज़ानाइन को रिहायशी इमारतों में मंजूरी नहीं दी जाएगी। वाणिज्यिक भवनों में मेज़ानाइन तल होने पर, इसका कुल क्षेत्रफल उस तल के निर्मित क्षेत्रफल के 33½ प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए।

(2) **ऊँचाई:** मेज़ानाइन तल की न्यूनतम ऊँचाई 2.2 मीटर होनी चाहिए। मेज़ानाइन तल के नीचे का खुला स्थान 2.2 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।

(3) **अन्य आवश्यकताएँ:** किसी कमरे या खण्ड के ऊपर मेज़ानाइन तल स्वीकृत किया जा सकता है, बशर्ते कि:

(क) मेज़ानाइन फ़्लोर में, किसी भी मकसद से बंद छत और साइड की दीवारों के साथ बनाए गए कमरे और कोई भी ढाँचा एफ एस आई में शामिल किया जाएगा; लेकिन अगर मेज़ानाइन फ़्लोर अंदरूनी सजावट या आने-जाने के रास्ते के मकसद से बनाया गया है और उसमें सही हैंडरेल लगे हैं, तो उसे एफ एस आई में नहीं गिना जाएगा।

- (ख) अगर मेज़ानाइन फ़्लोर का आकार 9.5 वर्ग मीटर या उससे ज़्यादा है, तो रोशनी और वेंटिलेशन के मामले में इसे लिविंग रूम के स्टैंडर्ड के हिसाब से होना चाहिए।
- (ग) इसे इस तरह बनाया जाना चाहिए कि यह किसी भी हालत में इसके ऊपर और नीचे की जगह में हवा-पानी के बहाव में रुकावट न डाले।
- (घ) ऐसे मेज़ानाइन फ़्लोर या उसके किसी भी हिस्से का इस्तेमाल किचन के तौर पर नहीं किया जाएगा।
- (ङ) किसी भी हालत में मेज़ानाइन फ़्लोर को इस तरह बंद नहीं किया जाएगा कि वह बिना हवा-पानी वाले हिस्सों में बदल जाए।
- 27. गैरेज.-(1) व्यक्तिगत निजी गैरेज:** रिहायशी भवन में प्राइवेट गैरेज का आकार 2.75 मीटर x 5.0 मीटर से कम नहीं होना चाहिए। अगर गैरेज साइड की खुली जगह में बनाया जा रहा है, तो इसे मुख्य भवन से 1.5 मीटर के अंदर नहीं बनाया जाना चाहिए।
- (2) **वाणिज्यिक/सार्वजनिक गैरेज:** पब्लिक गैरेज का आकार वहाँ पार्क होने वाली गाड़ियों की संख्या के आधार पर तय किया जाएगा और कम से कम पार्किंग की जगह उतनी होगी जितनी बाय-लॉज़ में बताई गई है।
- (3) **ऊँचाई:** गैरेज और पार्किंग एरिया में ज़्यादा से ज़्यादा हेड रूम (ऊँचाई) 2.4 मीटर होनी चाहिए।
- (4) ज़मीन के लेवल पर बने गैरेज का प्लिंथ (आधार), आस-पास की ज़मीन के लेवल से कम से कम 15 सेंटीमीटर ऊपर होना चाहिए।
- (5) गैरेज को उस सड़क/रास्ते की भवन लाइन के पीछे बनाया जाना चाहिए जिससे प्लॉट जुड़ा हुआ है, और इसे ऐसी जगह नहीं बनाना चाहिए जिससे भवन तक आने-जाने के रास्ते पर असर पड़े।
- (6) **कोने वाली जगह:** जब जगह का मुख दो सड़कों की तरफ़ हो, तो मुख उस सड़क की तरफ़ माना जाएगा जिसकी चौड़ाई ज़्यादा है। जिन मामलों में दोनों सड़कों की चौड़ाई बराबर हो, वहाँ साइट की ज़्यादा गहराई से मुख और खुली जगहों का फ़ैसला होगा। ऐसे मामलों में, अगर खुली जगहों में गैरेज बनाया जाता है, तो उसे सड़कों के मिलने वाले बिंदु के तिरछे सामने बनाया जाना चाहिए।
- 28. छत.-(1)** भवन की छत को इस तरह बनाया जाना चाहिए कि बारिश का पानी सही आकार के पाइपों के ज़रिए आसानी से निकल जाए। इन पाइपों को इस तरह लगाया और जोड़ा जाना चाहिए कि बारिश का पानी भवन की दीवारों या नींव, या आस-पास की किसी भवन को नुकसान पहुँचाए बिना बाहर निकल जाए।
- (2) छत और प्लॉट के खुले इलाकों से बारिश के पानी को सही तरीकों से इकट्ठा करके रिचार्ज पिट और दूसरे साधनों में भेजा जाना चाहिए। इस मामले में, समय-समय पर संशोधित भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग 9 प्लंबिंग सर्विसेज़ सेक्शन 1: वॉटर सप्लाई, ड्रेनेज और सैनिटेशन का संदर्भ लिया जा सकता है।
- (3) बारिश के पानी के पाइप भवन की दीवारों के बाहर, या दीवारों में बनी खाँचों/नालियों में, या सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंज़ूर किए गए किसी अन्य तरीके से लगाए जाने चाहिए।
- (4) इमारतों की छत को अलग-अलग हिस्सों में नहीं बांटा जाएगा और उस तक पहुँचने का रास्ता सबके लिए एक ही होगा।
- 29. बेसमेंट.-(1)** बेसमेंट तय सेटबैक और तय भवन लाइनों के अंदर और ग्राउंड फ़्लोर पर अधिकतम कवरेज की शर्तों के अधीन बनाए जा सकते हैं।
- (2) बेसमेंट का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए नहीं किया जाएगा और उनका निर्माण भवन की सीमा के भीतर किया जाएगा तथा तल 1 (प्रवेश तल) पर अधिकतम कवरेज के अधीन होगा और उनका उपयोग केवल निम्नलिखित के लिए किया जाएगा:
- (क) आसानी से आग पकड़ने वाली चीज़ों को छोड़कर, घर या अन्य सामान का स्टोरेज;
- (ख) स्ट्रॉन्ग रूम, बैंक तहखाने वगैरह;
- (ग) एयर-कंडीशनिंग उपकरण और भवन की सुविधाओं और सेवाओं के लिए इस्तेमाल होने वाली अन्य मशीनें;

(घ) पार्किंग की जगहें।

(3) बेसमेंट के लिए ये शर्तें होंगी:

- (क) हर बेसमेंट की ऊंचाई फर्श से स्लैब या छत के निचले हिस्से तक हर जगह कम से कम 2.4 मीटर होनी चाहिए।
- (ख) बेसमेंट में हवा आने-जाने का सही इंतज़ाम होना चाहिए। वेंटिलेशन के मानक वही होंगे जो नियमों के अनुसार उस जगह के इस्तेमाल के लिए ज़रूरी हैं। अगर कोई कमी हो, तो उसे ब्लोअर या एग्ज़ॉस्ट फ़ैन लगाकर पूरा किया जा सकता है; इसके लिए हर 50 वर्ग मीटर फ़र्श के एरिया के लिए एक एग्ज़ॉस्ट फ़ैन लगाना होगा।
- (ग) किसी भी बेसमेंट की छत की ऊंचाई आस-पास की ज़मीन के औसत लेवल से कम से कम 0.9 मीटर और ज़्यादा से ज़्यादा 1.2 मीटर होनी चाहिए।
- (घ) ऐसा सही इंतज़ाम किया जाना चाहिए कि सतह का पानी या नालियों का पानी बेसमेंट में न आए।
- (ङ) बेसमेंट में विभाजन नहीं किया जाएगा। जिन मामलों में सक्षम प्राधिकारी विभाजन की इजाज़त देते हैं और ऊपर (ख) में बताए गए वेंटिलेशन के मानक पूरे होते हैं, वहाँ बेसमेंट में विभाजन की मंजूरी दी जा सकती है, बशर्ते कोई भी जगह 50 वर्ग मीटर से कम न हो।
- (च) आग से बचाव का सही इंतज़ाम किया जाना चाहिए। बेसमेंट और ऊपर की मंज़िलों को अलग करने वाली छतें आर.सी. सी. या ऐसे मटीरियल से बनाई जानी चाहिए जो कम से कम दो घंटे तक आग का सामना कर सकें।
- (छ) जहाँ अपार्टमेंट हाउस (आवासीय फ़्लैट) और होटलों में बेसमेंट की मंजूरी दी जाती है, वहाँ आवेदक/कब्ज़ा करने वाले को बेसमेंट का प्लान एंटी गेट पर लगाना होगा। बेसमेंट की छत में थिम्बल लगाए जाने चाहिए और उनकी जगह प्लान पर साफ़ तौर पर दिखाई जानी चाहिए। बेसमेंट एरिया के हर 30 वर्ग मीटर या उसके किसी हिस्से के लिए एक आग बुझाने वाला यंत्र उपलब्ध कराया जाना चाहिए।
- (ज) बेसमेंट की दीवारें और फ़र्श जल-रोधक होने चाहिए और उन्हें इस तरह से डिज़ाइन किया जाना चाहिए कि आस-पास की मिट्टी की नमी, अगर कोई हो, का ध्यान रखा जाए और नमी से बचाने के लिए ज़रूरी उपचार दिया जाए।
- (झ) अगर हवा या वातावरण से पानी रिसकर बेसमेंट में आता है, तो उसे बाहर निकालने के लिए ज़रूरी इंतज़ाम किए जाने चाहिए।
- (ञ) बेसमेंट में किचन, बाथरूम और टॉयलेट बनाने की मंजूरी तब तक नहीं दी जाएगी जब तक कि सीवर का लेवल इसकी इजाज़त न दे और सीवेज के वापस आने या बाढ़ का कोई खतरा न हो। अगर मंजूरी दी जाती है, तो उन्हें बेसमेंट की बाहरी दीवारों (जो भवन की बाहरी दीवारें भी होंगी) से सटाकर बनाया जाना चाहिए और वहाँ रोशनी और हवा का काफ़ी इंतज़ाम होना चाहिए। ऐसे किचन और बाथरूम का क्षेत्रफल एफ़ एस आई में गिना जाएगा। बेसमेंट में बने सिर्फ़ एक टॉयलेट को एफ़ एस आई की कैलकुलेशन से बाहर रखा जाएगा।
- (ट) जब बेसमेंट में किचन बनाने की मंजूरी दी जाए, तो उसमें सिर्फ़ इलेक्ट्रिक ओवन, स्टोव या गैस का इस्तेमाल होना चाहिए। कोयला या जलाऊ लकड़ी का इस्तेमाल नहीं किया जाएगा।
- (ठ) बेसमेंट तक जाने का रास्ता, ऊपरी मंज़िलों तक जाने और वहाँ से बाहर निकलने वाली मुख्य और दूसरी सीढ़ियों से अलग होना चाहिए। जहाँ सीढ़ी लगातार बनी हो, वहाँ उसे बंद टाइप का होना चाहिए ताकि वह बेसमेंट फ़र्श और ऊपरी मंज़िलों के बीच आग से बचाव का काम कर सके। अगर खुले रैंप भवन लाइन के अंदर बनाए जाते हैं और उनमें पानी की निकासी का सही इंतज़ाम होता है, तो उन्हें मंजूरी दी जा सकती है।

- (ड) ऑफिस और व्यावसायिक इस्तेमाल वाले बेसमेंट के मामले में, भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता समय-समय पर किए गए संशोधनों के साथ, में बताए गए नियमों के अनुसार बाहर निकलने और अंदर आने के लिए काफ़ी रास्ते होने चाहिए।
- 30. चिमनियाँ.**-(1) जहाँ भी चिमनियाँ बनाई जाएँगी, वे आई. एस. 1645-1960, इमारतों में आग से सुरक्षा के लिए भारतीय मानक संहिता(सामान्य) - चिमनियाँ, फ़्लू, फ़्लू पाइप और भट्टियाँ की अपेक्षाओं के अनुरूप होंगी।
- (2) चिमनी को छत के ऊपरी हिस्से से कम से कम 0.9 मीटर ऊपर बनाया जाना चाहिए, बशर्ते चिमनी का ऊपरी हिस्सा आस-पास की पैरापेट दीवार के ऊपरी हिस्से से नीचे न हो। ढलान वाली छत के मामले में, चिमनी का ऊपरी हिस्सा उस छत के सबसे ऊँचे हिस्से से 0.6 मीटर से कम ऊपर नहीं होना चाहिए जहाँ से चिमनी गुज़रती है।
- 31. कमरों में रोशनी और वेंटिलेशन.**-(1) इंसानों के रहने के लिए बने एक या ज़्यादा कमरों की एक तरफ़ का पूरा या कुछ हिस्सा, जो सामने, पीछे या साइड की खुली जगहों से नहीं जुड़ा है, उसे एक अंदरूनी खुली जगह से जुड़ा होना चाहिए। इस खुली जगह की कम-से-कम चौड़ाई सभी दिशाओं में 1.5 मीटर होनी चाहिए, उन इमारतों के लिए जिनकी ऊँचाई 12.0 मीटर से ज़्यादा नहीं है। 12.0 मीटर से ज़्यादा ऊँचाई वाली इमारतों के लिए, हर मीटर या उसके हिस्से की ऊँचाई बढ़ने पर इस चौड़ाई को 0.10 मीटर बढ़ाना होगा। हालाँकि, 12.0 मीटर ऊँची पहले से बनी इमारतों में ऊपरी मंज़िल पर नए निर्माण के मामले में, इसी आधार पर खुली जगह पक्की की जाएगी और यह ज़रूरी खुली जगह बनी रहेगी।
- (2) जहाँ दिन की रोशनी और प्राकृतिक हवा से रोशनी और वेंटिलेशन की ज़रूरतें पूरी नहीं होती हैं, वहाँ कृत्रिम रोशनी और मैकेनिकल वेंटिलेशन से इसे पूरा किया जाएगा। यह भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता, समय-समय पर संशोधित और इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन द्वारा प्रकाशित के पार्ट VIII भवन सर्विसेज़ सेक्शन 1 लाइटिंग एंड वेंटिलेशन' के अनुसार होगा। इन नियमों को लागू करते समय भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के नवीन संस्करण को ध्यान में रखा जाएगा।
- (3) रहने लायक कमरे में खुलने वाली जगह का कुल कम-से-कम एरिया दरवाज़ों और फिक्स्ड ग्लेज़िंग को छोड़कर, लेकिन फ्रेम को शामिल करके कमरे के फ़्लोर एरिया के 1/8 वें हिस्से से कम नहीं होना चाहिए।
- (4) रसोई में खुलने वाली जगह का कुल कम-से-कम एरिया, दरवाज़ों और फिक्स्ड ग्लेज़िंग को छोड़कर, लेकिन फ्रेम को शामिल करके रसोई के फ़्लोर एरिया के 1/8 वें हिस्से से कम नहीं होना चाहिए।
- (5) कमरे के किसी हिस्से को तब तक रोशन नहीं माना जाएगा, जब तक कि वह उस हिस्से को रोशन करने के लिए बनी ओपनिंग से 7.5 मीटर से ज़्यादा दूर न हो।
- (6) लॉज और होटलों में, जहाँ ऐसे जुड़े शौचालय दिए गए हैं जिनकी दीवारें बाहरी दीवार से नहीं जुड़ी हैं, वहाँ इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन द्वारा समय-समय पर संशोधित भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के भाग VIII के नियमों के अनुसार यांत्रिक वेंटिलेशन सिस्टम लगाया जाना चाहिए।
- 32. पैरापेट.**-छत, बालकनी आदि के किनारों पर बनी पैरापेट दीवारें और रेलिंग 1.2 मीटर से कम और 1.5 मीटर से ज़्यादा ऊँची नहीं होनी चाहिए। यह तय ऊँचाई तब लागू नहीं होगी जब छत तक सीढ़ियों से न पहुंचा जा सके।
- 33. बाउंड्री वॉल.**-छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 261 के तहत मुख्य अधिशाषी अधिकारी की अनुमति के बिना, छावनी में किसी भी ज़मीन पर बाउंड्री वॉल, झाड़ियों की बाड़ या तार की बाड़ नहीं बनाई जाएगी और बाउंड्री वॉल की अधिकतम ऊँचाई सड़क की सेंटरलाइन से ढाई मीटर से ज़्यादा नहीं होगी।
- 34. निकास आवश्यकताएं.**-(1) सामान्य आवश्यकताएं:
- (क) इंसानों के इस्तेमाल वाली हर भवन में आग या किसी अन्य आपात स्थिति में लोगों के सुरक्षित बाहर निकलने के लिए पर्याप्त निकास होने चाहिए।
- (ख) हर भवन में निकास इस भाग की न्यूनतम आवश्यकताओं के अनुसार होने चाहिए, सिवाय उन जगहों के जो आम जनता के इस्तेमाल के लिए नहीं हैं।
- (ग) सभी निकास रास्ते बिना किसी रुकावट के होने चाहिए।

- (घ) किसी भी भवन में ऐसा कोई बदलाव नहीं किया जाएगा जिससे निकास की संख्या, चौड़ाई या सुरक्षा ज़रूरी स्तर से कम हो जाए।
- (ङ) निकास स्पष्ट रूप से दिखाई देने चाहिए और निकास तक पहुंचने के रास्ते स्पष्ट रूप से चिह्नित और साइन पोस्ट किए जाने चाहिए ताकि संबंधित मंज़िल के लोगों को रास्ता मिल सके।
- (च) निकास के सभी रास्तों पर उचित रोशनी होनी चाहिए।
- (छ) निकास के पास आग बुझाने वाले उपकरण सही जगह पर और स्पष्ट रूप से चिह्नित होने चाहिए, लेकिन वे निकास के रास्ते में रुकावट नहीं बनने चाहिए, साथ ही, निकास के रास्ते के दोनों तरफ से नकी जगह का स्पष्ट संकेत होना चाहिए।
- (ज) जहां ज़रूरी हो, वहां निकास के ज़रिए लोगों को तुरंत बाहर निकालने के लिए अलार्म डिवाइस लगाए जाने चाहिए।
- (झ) सभी निकास भवन के बाहर या सड़क तक जाने वाली बाहरी खुली जगह तक लगातार निकलने का रास्ता प्रदान करने वाले होने चाहिए।
- (ञ) निकास की व्यवस्था ऐसी होनी चाहिए कि उन तक किसी दूसरी इस्तेमाल हो रही यूनिट से गुज़रे बिना पहुंचा जा सके, सिवाय रिहायशी इमारतों के मामले में।
- (2) **निकास के प्रकार.**-(क) निकास क्षैतिज या ऊर्ध्वाधर प्रकार के हो सकते हैं। निकास एक दरवाज़ा, गलियारा, रैंप, अंदरूनी सीढ़ी या बाहरी सीढ़ी हो सकता है, जो किसी अंदरूनी या बाहरी खुली जगह, बरामदे और/या छत की ओर जाता हो, जहाँ से सड़क या भवन की छत तक पहुँचा जा सके।
- (ख) निकास में एक ही स्तर पर जुड़ी हुई भवन की ओर जाने वाला क्षैतिज निकास भी शामिल हो सकता है; और
- (ग) लिफ्ट, एस्केलेटर और घूमने वाले दरवाज़ों को निकास नहीं माना जाएगा।
- (3) **निकास की संख्या और आकार.**-विभिन्न निकासों की आवश्यक संख्या और आकार, प्रत्येक कमरे क्षेत्र और मंज़िल में लोगों की संख्या, निकास की क्षमता, यात्रा की दूरी और इमारतों की ऊँचाई के आधार पर तय किए जाएँगे।
- (क) **निकास की व्यवस्था.**- निकास इस तरह से स्थित होने चाहिए कि मंज़िल पर यात्रा की दूरी आवासीय, शैक्षिक, संस्थागत और खतरनाक उपयोग वाली इमारतों के लिए 22.5 मीटर से अधिक न हो, और सभा, व्यापार, वाणिज्यिक, औद्योगिक और भंडारण उपयोग वाली इमारतों के लिए 25 मीटर से अधिक न हो। जब भी किसी भवन की मंज़िल के लिए एक से अधिक निकास की आवश्यकता हो, तो निकास एक-दूसरे से यथासंभव दूर रखे जाने चाहिए। सभी निकास सभी मंज़िलों पर पूरे मंज़िल क्षेत्र से सुलभ होने चाहिए। सबसे दूर के बिंदु से निकास तक की यात्रा की दूरी ऊपर बताई गई दूरी के आधे से अधिक नहीं होनी चाहिए, सिवाय संस्थागत उपयोग वाली इमारतों के, जहाँ यह 6.0 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।
- (ख) **अधिभोगी भार.**- कमरों और मंज़िलों के क्षेत्रों में लोगों की संख्या की गणना भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता, समय-समय पर संशोधित में दिए गए 'अधिभोगी भार' के आधार पर की जाएगी।
- (ग) **निकास की क्षमता.**- निकास (दरवाज़े और सीढ़ियाँ) की क्षमता, जो 0.5 मीटर की इकाई निकास चौड़ाई के माध्यम से सुरक्षित रूप से बाहर निकाले जा सकने वाले लोगों की संख्या को दर्शाती है, भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता, समय-समय पर संशोधित के अनुसार होगी।
- (4) **दरवाज़े.**-(क) बाहर निकलने का हर दरवाज़ा एक बंद सीढ़ी, क्षैतिज निकास, गलियारे या रास्ते पर खुलना चाहिए, जिससे बाहर निकलने का लगातार और सुरक्षित साधन मिल सके:
- (ख) बाहर निकलने का कोई भी दरवाज़ा 1.0 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए। दरवाज़ों की ऊँचाई 2.0 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। बाथरूम, वॉटर क्लॉज़ेट, स्टोर आदि के दरवाज़े 0.75 मीटर से कम चौड़े नहीं होने चाहिए।

- (ग) बाहर निकलने वाले दरवाज़े बाहर की तरफ़ खुलने चाहिए, यानी कमरे से दूर, लेकिन वे बाहर निकलने के रास्ते में रुकावट नहीं बनने चाहिए। खुलने पर कोई भी दरवाज़ा सीढ़ी या लैंडिंग की ज़रूरी चौड़ाई को 0.9 मीटर से कम नहीं करना चाहिए। ऊपर उठने वाले या सरकने वाले दरवाज़े नहीं लगाए जाएंगे।
- (घ) निकास दरवाज़ा सीधे सीढ़ियों के ऊपर नहीं खुलेगा। सीढ़ी में हर दरवाज़े पर, दरवाज़े की चौड़ाई के बराबर कम से कम एक लैंडिंग प्रदान की जाएगी। लैंडिंग का स्तर उस फ़र्श के स्तर के समान होगा जिसकी वह सेवा करता है।
- (ङ) निकास दरवाज़े उस तरफ़ से बिना किसी चाबी के खोले जा सकने चाहिए जिस तरफ़ से उनका उपयोग किया जाता है।
- (च) घूमने वाले दरवाज़ों की इजाज़त नहीं होगी।
- (5) **सीढ़ी.**-(क) सभा, व्यावसायिक, शैक्षिक, ख़तरनाक, औद्योगिक, व्यापारिक, बहुमंज़िला और सार्वजनिक भवनों के लिए, कम से कम दो सीढ़ियाँ होनी चाहिए; इनमें से एक सीढ़ी पूरी तरह से बंद होनी चाहिए और दूसरी भवन की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए, जो सीधे बाहर, अंदर की खुली जगह या सुरक्षा के लिए किसी खुली जगह पर खुलती हो। शैक्षिक, व्यावसायिक या आवासीय भवन के लिए एक ही सीढ़ी को मंज़ूरी दी जा सकती है, अगर फ्लोर एरिया 300 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो और भवन की ऊँचाई 15.0 मीटर से ज़्यादा न हो, साथ ही ऑक्यूपेंट लोड, यात्रा की दूरी और सीढ़ी की चौड़ाई से जुड़ी अन्य ज़रूरतें पूरी होती हों। ऐसे मामलों में, एक ही सीढ़ी भवन की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए और उसकी चौड़ाई 1.50 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
- (ख) अंदरूनी सीढ़ियाँ पूरी तरह से आग न पकड़ने वाले सामग्री से बनाई जानी चाहिए।
- (ग) अंदरूनी सीढ़ियों को एक अलग यूनिट के तौर पर बनाया जाना चाहिए, जिसका कम से कम एक हिस्सा बाहरी दीवार से सटा हो और वह पूरी तरह से बंद हो।
- (घ) अंदरूनी सीढ़ी की कम से कम चौड़ाई 1.0 मीटर होनी चाहिए। खंभों और भवन की दूसरी चीज़ों से सीढ़ी की चौड़ाई कम नहीं होनी चाहिए।
- (ङ) आवासीय भवन की अंदरूनी सीढ़ी के लिए बिना नोज़िंग वाले ट्रेड की कम से कम चौड़ाई 250 मिलीमीटर होनी चाहिए। दूसरी इमारतों के मामले में, कम से कम ट्रेड 300 मिलीमीटर का होना चाहिए। ट्रेड को इस तरह से बनाया और मेंटेन किया जाना चाहिए कि फिसलने का खतरा न हो।
- (च) आवासीय भवन के मामले में राइज़र की ज़्यादा से ज़्यादा ऊँचाई 190 मिलीमीटर और दूसरी इमारतों के मामले में 150 मिलीमीटर होनी चाहिए। एक फ्लाइट में इनकी संख्या 12 से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए।
- (छ) हैंडरेल की ऊँचाई ट्रेड के सेंटर से कम से कम 1.15 मीटर होनी चाहिए।
- (ज) सीढ़ी की लैंडिंग के नीचे और सीढ़ी के नीचे बने रास्ते में कम से कम हेड रूम 2.2 मीटर होना चाहिए। बीम और भवन की दूसरी चीज़ों से सीढ़ी का हेड रूम कम नहीं होना चाहिए।
- (झ) कोई भी रहने की जगह, स्टोर या आग से बचने का दूसरा रास्ता सीधे सीढ़ी के हिस्से में नहीं खुलना चाहिए।
- (ञ) ग्राउंड लेवल पर सीढ़ियों के घेरे का बाहरी निकास दरवाज़ा सीधे खुली जगह में खुलना चाहिए या वहाँ तक पहुँचने के लिए किसी ऐसे दरवाज़े से गुज़रने की ज़रूरत नहीं होनी चाहिए जो ड्राफ्ट लॉबी बनाने के लिए लगाए गए दरवाज़े के अलावा हो।
- (ट) मुख्य सीढ़ी और आग से बचने के लिए बनी सीढ़ी ग्राउंड फ्लोर से छत के लेवल तक लगातार होनी चाहिए।
- (ठ) सीढ़ी के रास्ते से कोई भी बिजली का शाफ़्ट, ए सी डक्ट या गैस के पाइप वगैरह नहीं गुज़रेगी।
- (ड) लिफ़्ट सीढ़ियों की लैंडिंग में नहीं खुलनी चाहिए।
- (ढ) सीढ़ियों में किसी भी तरह की सजावट के लिए आग पकड़ने वाली सामग्री का इस्तेमाल नहीं किया जाना चाहिए।

- (ण) सीढ़ियों को लिफ्ट शाफ्ट के चारों ओर नहीं बनाया जाना चाहिए।
- (त) निकास का रास्ता दिखाने वाले तीर के निशान वाली एग्जिट साइन दीवार पर फ्रश के लेवल से सही ऊँचाई पर लगाई जानी चाहिए और गलियारे सर्किट से जुड़ी इलेक्ट्रिक लाइट से रोशन होनी चाहिए। निकास का रास्ता दिखाने वाले सभी साइन सही आकार के होने चाहिए और दीवार के साथ इस तरह लगे होने चाहिए कि फर्नीचर या भारी सामान ले जाते समय उन्हें कोई नुकसान न पहुँचे। इसके अलावा, फ्रश की सभी लैंडिंग पर नियम के अनुसार फ्रश की संख्या बताने वाले बोर्ड होने चाहिए। फ्रश बताने वाला साइन बोर्ड दीवार पर सीढ़ियों के ठीक सामने और लैंडिंग के सबसे पास लगाया जाना चाहिए। इसका आकार 0.2 मीटर x 0.5 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।
- (थ) अगर सिर्फ एक सीढ़ी है, तो वह ग्राउंड फ्लोर लेवल पर खत्म होनी चाहिए और बेसमेंट तक जाने के लिए अलग सीढ़ी होनी चाहिए। हालाँकि, दूसरी सीढ़ी बेसमेंट लेवल तक जा सकती है, बशर्ते वह ग्राउंड लेवल पर अलग हो, या तो हवादार लॉबी के ज़रिए जिसके दो अलग-अलग सिरों पर निकास पॉइंट हों या फिर बंद जगहों के ज़रिए।
- (6) **आग से बचने के रास्ते या बाहरी सीढ़ियाँ.**-(क) किसी भवन से बाहर निकलने के समय की गणना करते समय आग से बचने के रास्तों को शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ख) सभी आग से बचने के रास्ते सीधे ज़मीन से जुड़े होने चाहिए।
- (ग) आग से बचने के रास्तों का प्रवेश द्वार अंदर की सीढ़ियों से अलग और दूर होना चाहिए।
- (घ) आग से बचने के रास्तों तक जाने का रास्ता हर समय रुकावट-मुक्त होना चाहिए, सिवाय इसके कि आग से बचने के रास्तों की ओर जाने वाले दरवाज़े में ज़रूरी आग से बचाव की क्षमता हो।
- (ङ) आग से बचने के रास्तों ऐसी सामग्री से बनाए जाने चाहिए जो जलती न हों।
- (च) आग से बचने के रास्तों की सीढ़ियाँ सीधी होनी चाहिए, जिनकी चौड़ाई कम से कम 1.2 मीटर हो, पायदान 280 मिलीमीटर और सीढ़ी की ऊँचाई 190 मिलीमीटर से ज्यादा न हों। एक बार में चढ़ने वाली सीढ़ियों में राइज़र की संख्या 16 से ज्यादा नहीं होनी चाहिए।
- (छ) हैंडरेल की ऊँचाई 0.9 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
- (7) **रैंप.**-(क) 1 से 10 से ज्यादा ढलान वाले रैंप का इस्तेमाल सीढ़ियों की जगह किया जा सकता है, लेकिन उन्हें सीढ़ियों के लिए ज़रूरी सभी नियमों जैसे क्षमता और आकार की सीमा का पालन करना होगा, रैंप की सतह पर फिसलने से बचाने वाली मंज़ूरशुदा सामग्री लगी होनी चाहिए।
- (ख) अस्पतालों में रैंप की कम से कम चौड़ाई 2.25 मीटर होनी चाहिए।
- (ग) रैंप के दोनों तरफ हैंडरेल लगाए जाने चाहिए।
- (घ) रैंप सीधे ज़मीन के स्तर पर खुली जगह, आँगन या सुरक्षित स्थान तक जाने चाहिए।
- (8) **गलियारा.**-(क) दो मंज़िला, एक लाइन में बने रिहायशी भवन के मामले में गलियारे की कम से कम चौड़ाई 90 सेंटीमीटर से कम नहीं होनी चाहिए। बाकी सभी इमारतों के लिए कम से कम चौड़ाई 1.2 मीटर होनी चाहिए।
- (ख) अगर भवन में एक से ज्यादा मुख्य सीढ़ियाँ हैं जो गलियारा या किसी बंद जगह से जुड़ी हैं, तो किन्हीं भी दो सीढ़ियों की दीवारों में बने दरवाज़ों के बीच, गलियारा या बंद जगह पर कम से कम एक धुआँ रोकने वाला दरवाज़ा होना चाहिए।
- 35. एफ एस आई में शामिल न होने वाली जगहें.**-एफ एस आई की गिनती में ये चीज़ें शामिल नहीं होंगी:
- (क) सबसे ऊपरी मंज़िल के ऊपर बनी छत पर सीढ़ी और लिफ्ट के कमरे और वहाँ तक जाने के रास्ते, वास्तुशिल्प डिज़ाइन, ऊँचे टैंक (बशर्ते टैंक के नीचे फ्रश से ऊँचाई 2.0 मीटर से ज्यादा न हो) और डब्ल्यू सी (जिसका फ्रश का एरिया 2.0 वर्ग मीटर से ज्यादा न हो)।
- (ख) स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली ऊपरी मंज़िलों पर सीढ़ी और लिफ्ट के कमरे और वहाँ तक जाने के रास्ते।

- (ग) बेसमेंट फ़्लोर या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली मंज़िलों पर सीढ़ी और लिफ्ट के कमरे और वहाँ तक जाने के रास्ते।
- (घ) पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाले बेसमेंट फ़्लोर या मंज़िलों का एरिया।
- (ङ) स्टिल्ट पार्किंग फ़्लोर का एरिया, बशर्ते वह किनारों से खुला हो और पार्किंग के लिए इस्तेमाल होता हो।
- (च) बिना ज़्यादा ऊँची इमारतों के मामले में, ग्राउंड फ़्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ़्लोर पर हर ब्लॉक के लिए नौकरों या ड्राइवरों का बाथरूम और टॉयलेट।
- (छ) वॉचमैन बूथ।
- (ज) ग्राउंड फ़्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ़्लोर पर केयरटेकर बूथ या कमरा।
- (झ) हर मंज़िल पर एक टॉयलेट जिसका एरिया 2.0 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो।

अध्याय 5

समावेशी डिज़ाइन

- 36. दिव्यांग लोगों के लिए सार्वजनिक भवन में सुविधाएं.**-ये नियम उन सभी इमारतों, मनोरंजन क्षेत्रों और सुविधाओं पर लागू होते हैं जिनका इस्तेमाल आम जनता करती है। ये नियम निजी घरों पर लागू नहीं होते हैं।
- (1) **साइट प्लानिंग.**-प्लान में सड़कों, आने-जाने के रास्तों और पार्किंग क्षेत्रों के लेवल के साथ-साथ इस्तेमाल होने वाली सामग्री का विवरण भी दिया जाना चाहिए। हर भवन में दिव्यांग लोगों के लिए मुख्य प्रवेश/निकास द्वार तक कम से कम एक रास्ता होना चाहिए, जिसे सही साइनबोर्ड से दिखाया जाए। इस प्रवेश द्वार तक पहुँचने के लिए रैंप और सीढ़ियों वाला रास्ता होना चाहिए। रैंप में हर 9.0 मीटर की दूरी के बाद और दरवाज़े के सामने एक लैंडिंग होनी चाहिए। लैंडिंग का कम से कम आकार 1.0 मीटर x 2.0 मीटर होना चाहिए।
 - (2) **आने-जाने का रास्ता/वॉकवे.**-प्लॉट के प्रवेश द्वार और सतही पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक आने-जाने का रास्ता कम से कम 1.8 मीटर चौड़ा और बिना किसी सीढ़ी के समतल होना चाहिए। अगर ढलान हो, तो उसका ग्रेडिएंट 5% से ज़्यादा नहीं होना चाहिए। फ़र्श की सामग्री का चुनाव इस तरह किया जाना चाहिए कि वह दृष्टिबाधित लोगों का ध्यान खींचे या उन्हें रास्ता दिखाए (सिर्फ़ फ़र्श की सामग्री के मामले में), इसका रंग या बनावट आस-पास के फ़र्श से साफ़ तौर पर अलग होनी चाहिए या ऐसी सामग्री होनी चाहिए जो दृष्टिबाधित लोगों को रास्ता दिखाने के लिए अलग आवाज़ करे। फ़िनिश ऐसी होनी चाहिए कि सतह फिसलन-रहित हो और बनावट ऐसी हो कि व्हीलचेयर आसानी से चल सके। जहाँ भी फुटपाथ का किनारा बनाए जाएं उन्हें आम ज़मीन के लेवल के बराबर होना चाहिए।
 - (3) **पार्किंग.**-दिव्यांग लोगों की गाड़ियों की पार्किंग के लिए निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी:
 - (क) दिव्यांग लोगों के लिए प्रवेश द्वार के पास दो समकक्ष कार स्थान (ई सी एस)के बराबर सतही पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी, जिसकी भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम दूरी 30.0 मीटर होगी।
 - (ख) पार्किंग स्थान की चौड़ाई कम से कम 3.6 मीटर होनी चाहिए।
 - (ग) यह जानकारी साफ़ तौर पर दिखाई जानी चाहिए कि यह जगह व्हीलचेयर इस्तेमाल करने वालों के लिए आरक्षित है।
 - (घ) रास्ता दिखाने वाली फ़र्श सामग्री लगाई जाएगी या ऐसा उपकरण लगाया जाएगा जो दृष्टिबाधित लोगों को आवाज़ वाले सिग्नल या अन्य उपकरणों के ज़रिए रास्ता दिखाए।
 - (4) **भवन की आवश्यकताएं.**-दिव्यांग लोगों के लिए इमारतों में बताई गई सुविधाएं इस प्रकार होंगी:
 - (क) प्लिंथ लेवल तक पहुँचने का रास्ता।
 - (ख) दिव्यांगों के लिए प्रवेश और निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा।

- (ग) सीढ़ियाँ।
 - (घ) लिफ्ट।
 - (ङ) शौचालय।
 - (च) पीने का पानी।
 - (छ) ऊपर बताई गई सुविधाओं पर ब्रेल संकेत लगाए जाएंगे।
- (5) **प्लिंथ लेवल तक पहुँचने के रास्ते.**-(क) भवन में प्रवेश करने के लिए, बिना फिसलन सामग्री वाला रैंप बनाया जाएगा, रैंप की कम से कम चौड़ाई 1.8 मीटर और अधिकतम ढलान 1:12, रैंप के ऊपरी और निचले हिस्से के बीच होगी। रैंप की लंबाई 9.0 मीटर से ज्यादा नहीं होगी और दोनों तरफ 0.7 मीटर ऊँची हैंडरेल होगी जो रैंप से 300 मिलीमीटर आगे तक फैली होगी। पास की दीवार और हैंडरेल के बीच कम से कम 50 मिलीमीटर का अंतर होगा।
- (ख) प्रवेश द्वार के लिए कम से कम चौड़ाई 0.9 मीटर होगी। श्रेथोल्ड 12 मिलीमीटर से ज्यादा ऊँची नहीं होगी।
 - (ग) सीढ़ियों वाले रास्ते के लिए, पैर रखने की जगह का आकार 300 मिलीमीटर से कम नहीं होगा और सीढ़ी की ऊँचाई अधिकतम 150 मिलीमीटर होगी। रैंप वाले रास्ते की तरह ही सीढ़ियों वाले रास्ते के दोनों तरफ 0.8 मीटर ऊँची हैंडरेल लगाई जाएगी।
- (6) **दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा.**-दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा, जो सीधे बाहर ऐसी जगह ले जाता हो जहाँ दृष्टिबाधित व्यक्ति को किसी व्यक्ति या संकेतों के माध्यम से उस भवन के इस्तेमाल के बारे में जानकारी दी जा सके, इस प्रकार बनाया जाएगा:
- (क) फर्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी, या ऐसे उपकरण लगाए जाएँगे जो दृष्टिबाधित लोगों को रास्ता दिखाने के लिए आवाज़ निकालते हों।
 - (ख) कम से कम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।
 - (ग) अगर लेवल में अंतर हो, तो वहाँ 1:10 की ढलान वाला रास्ता बनाया जायेगा।
 - (घ) रैंप/ ढलान वाले रास्तों के लिए हैंडरेल लगाई जाएंगी।
- (7) **सीढ़ियाँ.**-खुली राइज़र और नोसिंग वाली सीढ़ियों को मंजूरी नहीं दी जाएगी।
- (8) **लिफ्ट.**-जहाँ भी लिफ्ट ज़रूरी हो, वहाँ व्हीलचेयर इस्तेमाल करने वालों के लिए कम से कम एक लिफ्ट का इंतज़ाम किया जाना चाहिए। इस लिफ्ट के केबिन का आकार वही होना चाहिए जो ब्यूरो ऑफ़ इंडियन स्टैंडर्ड्स ने 13 लोगों की क्षमता वाली पैसेंजर लिफ्ट के लिए सुझाया है:
- (क) अंदर की साफ़ गहराई कम से कम 1.1 मीटर होनी चाहिए।
 - (ख) अंदर की साफ़ चौड़ाई कम से कम 2.0 मीटर हो। प्रवेश द्वार की चौड़ाई 0.91 मीटर होनी चाहिए।
 - (ग) कंट्रोल पैनल के पास फ़र्श के लेवल से 0.9 मीटर ऊपर कम से कम 0.6 मीटर लंबा हैंडरेल लगाया जाना चाहिए।
 - (घ) लिफ्ट लॉबी का अंदरूनी माप 1.8 मीटर x 2.0 मीटर होना चाहिए।
 - (ङ) लिफ्ट के बाहर ब्रेल साइनेज लगाए जाएँगे।
 - (च) लिफ्ट के काम करने का तरीका समय-समय पर संशोधित भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार होना चाहिए और यह डिज़ाइनर और निर्माता दोनों की ज़िम्मेदारी होगी।
- (9) **टॉयलेट.**-टॉयलेट के सेट में दिव्यांगों के इस्तेमाल के लिए एक खास वॉटर क्लोज़ेट दिया जाना चाहिए, जिसमें दिव्यांगों के लिए प्रवेश द्वार के पास वॉशबेसिन की ज़रूरी सुविधा हो।
- (क) इसका कम से कम आकार 1.5 मीटर x 1.75 मीटर होना चाहिए।

- (ख) दरवाज़े का कम से कम साफ़ ओपनिंग आकार 1.05 मीटर होना चाहिए और दरवाज़ा स्विंग या स्लाइडिंग प्रकार का होना चाहिए।
- (ग) टॉयलेट में दीवार से 50 मिलीमीटर की दूरी पर खड़े/आड़े हैंड रेल का सही इंतज़ाम किया जाना चाहिए।
- (घ) वॉटर क्लोज़ेट सीट फ़र्श से 0.5 मीटर की ऊँचाई पर होनी चाहिए।
- (10) **सुरक्षित जगह.**-दिव्यांग लोगों को भवन के अंदर सुरक्षित जगहों पर ले जाने के लिए, सीढ़ियों और/या लिफ्ट के ज़रिए भवन से तुरंत बाहर निकालने के अलावा एक और विकल्प की ज़रूरत होती है। अगर मुमकिन हो, तो वे आग पर काबू पाने और उसे बुझाने तक, या आग बुझाने वाले कर्मियों द्वारा बचाए जाने तक वहीं रह सकते हैं।
- (क) हर मंज़िल पर आग से सुरक्षित सीढ़ी के लैंडिंग पर एक सुरक्षित स्थान बनाया जा सकता है, जहाँ एक या दो व्हीलचेयर सुरक्षित रूप से रखी जा सकें।
- (ख) इस जगह के दरवाज़ों की चौड़ाई कम से कम 900 मिलीमीटर होनी चाहिए; और
- (ग) इस जगह पर फ़र्श के लेवल से 900 मिलीमीटर और 1200 मिलीमीटर के बीच की ऊँचाई पर एक अलार्म स्विच लगा होना चाहिए।
- (घ) 1000 वर्ग मीटर और उससे बड़े प्लॉट आकार के लिए सुरक्षित स्थान बनाना ज़रूरी है।

अध्याय 6

संरचनात्मक सुरक्षा, बिजली और प्लंबिंग सेवाओं, पानी की आपूर्ति आदि के प्रावधान

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

सारणी: लगाए जाने वाले पेड़ों की संख्या

क्रम सं.	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	आवश्यक वृक्षों की संख्या
1	2000 तक	खुले स्थान के प्रत्येक 80 वर्ग मीटर पर 1 वृक्ष; इनमें से न्यूनतम 50% वृक्ष सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए तथा उनकी ऊँचाई 6.0 मीटर या अधिक होनी चाहिए।
2	2001 से 12000 तक	खुले स्थान के प्रत्येक 80 वर्ग मीटर पर 1 वृक्ष; इनमें से न्यूनतम 50% वृक्ष सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए तथा उनकी ऊँचाई 9.0 मीटर या अधिक होनी चाहिए।
3	12000 से अधिक	खुले स्थान के प्रत्येक 80 वर्ग मीटर पर 1 वृक्ष; इनमें से न्यूनतम 50% वृक्ष सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए तथा उनकी ऊँचाई 12.0 मीटर या अधिक होनी चाहिए।

- (2) विस्तृत जानकारी के साथ लैंडस्केपिंग का प्लान सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित करवाना होगा।
- (3) किसी व्यक्ति के प्लॉट पर पेड़ लगाने के नियम इस प्रकार होंगे:
- (क) 500 वर्ग मीटर से बड़े हर प्लॉट में कम से कम तीन पेड़ होने चाहिए।
- (ख) चुने गए पेड़ों की ऊँचाई 3 मीटर से ज़्यादा होनी चाहिए और वे स्थानीय जलवायु के अनुकूल होने चाहिए।
- 38. संरचनात्मक डिज़ाइन और सुरक्षा विशेषताएँ.**-चिनाई, लकड़ी, सादे कंक्रीट, प्रबलित कंक्रीट, पूर्व-तनावित कंक्रीट और संरचनात्मक स्टील से बने नींव के तत्वों का संरचनात्मक डिज़ाइन, भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के भाग-VI संरचनात्मक डिज़ाइन, अनुभाग-1 भार, अनुभाग 2 - नींव, अनुभाग 3 - लकड़ी, अनुभाग 4 - चिनाई,

अनुभाग 5 - कंक्रीट, अनुभाग 6 - स्टील के अनुसार किया जाएगा; जिसमें नीचे दिए गए सभी प्रासंगिक भारतीय मानकों को ध्यान में रखा जाएगा:

- (1) आई एस: 1893 (पार्ट 1) - 2002 "संरचनाओं के भूकंप-रोधी डिज़ाइन के लिए मानदंड (पाँचवाँ संशोधन)"
- (2) आई एस: 13920 - 1993 "भूकंपीय बलों के अधीन प्रबलित कंक्रीट संरचनाओं का नमनीय विवरण - अभ्यास संहिता " नवंबर 1993
- (3) आई एस: 13528 - 1993 "कम मज़बूती वाली चिनाई वाली इमारतों की भूकंप-रोधी क्षमता में सुधार" अगस्त 1993
- (4) आई एस: 4326 - 2013 "इमारतों का भूकंप-रोधी डिज़ाइन और निर्माण - अभ्यास संहिता(दूसरा संशोधन)"
- (5) आई एस: 13827 - 1993 "मिट्टी की इमारतों की भूकंप-रोधी क्षमता में सुधार - दिशानिर्देश" अक्टूबर 1993
- (6) आई एस: 13935 - 2009 "इमारतों का भूकंपीय मूल्यांकन, मरम्मत और भूकंपीय सुदृढ़ीकरण - दिशानिर्देश"
- (7) भूस्खलन के खतरे से बचाव के लिए:
 - (क) आई एस 14458 (भाग 1): 1998 पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारक दीवार हेतु दिशानिर्देश: भाग 1 दीवार के प्रकार का चयन
 - (ख) आई एस 14458 (भाग 2): 1997 पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारक दीवार के लिए दिशानिर्देश: भाग 2 रिटेनिंग/ब्रेस्ट वॉल का डिज़ाइन
 - (ग) आई एस 14458 (भाग 3): 1998 पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारक दीवार के लिए दिशानिर्देश: भाग 3 सूखी पत्थर की दीवारों का निर्माण
 - (घ) आई एस 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 का संदर्भ दिया जाता है, तो उस मानक में दिए गए नवीनतम प्रावधान का पालन किया जाना चाहिए।

39. सामग्री और निर्माण के तरीके.-(1) सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता

- (क) सभी सामग्री और कारीगरी अच्छी गुणवत्ता की होनी चाहिए, और उन्हें आम तौर पर केंद्रीय लोक निर्माण विभाग, भारतीय मानक विनिर्देशों और संहिता के स्वीकृत मानकों के अनुरूप होना चाहिए। ये मानक भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग V भवन सामग्री और भाग VII निर्माण पद्धतियाँ और सुरक्षा में शामिल हैं और समय-समय पर इनमें संशोधन किया जाता है।
- (ख) भवनों, सड़कों, तटबंधों आदि के निर्माण और मरम्मत के दौरान खोदे गए सभी गड्ढे गहरे होने चाहिए और एक-दूसरे से जुड़े होने चाहिए ताकि वे सबसे निचले स्तर की ओर जाने वाले नाले का रूप ले सकें और नदी, धारा, चैनल या नाले में पानी निकालने के लिए उनमें सही ढलान हो। कोई भी व्यक्ति ऐसा अलग-थलग गड्ढा नहीं बनाएगा जिसमें पानी जमा होने और मच्छरों के पनपने की संभावना हो।

(2) नई सामग्री और डिज़ाइन के तरीके

- (क) इन उप-विधियों का मकसद ऐसी किसी सामग्री या डिज़ाइन या निर्माण के तरीके के इस्तेमाल को रोकना नहीं है, जिसे विशेष रूप से उप-नियम संख्या 39.(1) में नहीं बताया गया है, बशर्ते ऐसे किसी विकल्प को बी आई एस या किसी अन्य वैधानिक निकाय द्वारा मंजूरी दी गई हो।
- (ख) ऐसे विकल्पों को मंजूरी दी जा सकती है, बशर्ते यह पाया जाए कि प्रस्तावित विकल्प संतोषजनक है और सामग्री, डिज़ाइन और निर्माण से संबंधित प्रासंगिक भागों के प्रावधानों के अनुरूप है। साथ ही, पेश की गई सामग्री, तरीका या काम अपने उद्देश्य के लिए, गुणवत्ता, मज़बूती, अनुकूलता, प्रभावशीलता, आग और पानी से बचाव, टिकाऊपन और सुरक्षा के मामले में कम से कम उप-विधियों में बताए गए मानकों के बराबर हो।

40. **विद्युत सेवाएँ**.-विद्युत स्थापना, वातानुकूलन स्थापना तथा लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना की योजना, डिजाइन और स्थापना समय-समय पर संशोधित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग VIII भवन सेवाएँ, अनुभाग - 2 विद्युत स्थापनाएँ, अनुभाग - 3 वातानुकूलन और तापन, अनुभाग - 5 लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना के अनुसार की जाएगी।
41. **ऊर्जा संरक्षण के उपाय**.- (1) कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप और इलेक्ट्रिक चोक का उपयोग:
- (क) सरकारी क्षेत्र, सरकारी सहायता प्राप्त क्षेत्र, बोर्ड, निगम और स्वायत्त निकायों में बनने वाली सभी नए भवनों और संस्थानों में इनकैंडेसेंट लैंप और पारंपरिक चोक का उपयोग प्रतिबंधित है।
 - (ख) यह अनिवार्य होगा कि इन मौजूदा भवनों में खराब इनकैंडेसेंट लैंप और चोक को बदलने पर केवल कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप (सी फ ल), एल ई डी और इलेक्ट्रॉनिक चोक ही लगाए जाएं।
 - (ग) सक्षम प्राधिकारी, ऐसी भवनों में नए कनेक्शन/लोड जारी/मंजूर करते समय पारंपरिक बल्बों और चोक के बजाय कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप, एल ई डी और इलेक्ट्रॉनिक चोक के उपयोग को बढ़ावा देने के लिए स्थानीय मांग में आवश्यक बदलाव करेंगे।
- (2) सभी नए मामलों में ऊर्जा संरक्षण के लिए, सोलर वॉटर हीटिंग सिस्टम के निम्नलिखित प्रावधानों पर विचार किया जा सकता है:
- (क) छत पर एक खुली जगह जहां सीधी धूप आती हो; छत की भार सहने की क्षमता कम से कम 500 किलोग्राम प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए।
 - (ख) भवन में सोलर वॉटर हीटिंग सिस्टम के लिए लगातार पानी की आपूर्ति का प्रावधान होना चाहिए।
 - (ग) भवन के डिजाइन में हीटिंग सिस्टम से उन सभी वितरण बिंदुओं तक एक इंसुलेटेड पाइपलाइन का प्रावधान होना चाहिए, जहां गर्म पानी की आवश्यकता है।
 - (घ) स्थापना की अनुशंसित न्यूनतम क्षमता प्रत्येक बाथरूम और रसोई के लिए प्रति दिन 20 लीटर से कम नहीं होनी चाहिए, बशर्ते कि सिस्टम द्वारा कुल छत क्षेत्र का अधिकतम 30% उपयोग ही किया जाए।
 - (ङ) सोलर असिस्टेड वॉटर हीटिंग प्रणाली का स्थापना बी आई एस विनिर्देश आई एस 12933 के अनुरूप होना चाहिए। सिस्टम में उपयोग किए जाने वाले सोलर कलेक्टरों पर बी आई एस प्रमाणन चिह्न होना चाहिए।
- (3) जब भी गर्म पानी की निरंतर आवश्यकता हो, तो पर्याप्त क्षमता वाले इलेक्ट्रिक तत्वों या तेल-आधारित सिस्टम के साथ सहायक व्यवस्था प्रदान की जा सकती है।
- (4) निम्नलिखित श्रेणियों में किसी भी नई भवन को तब तक मंजूरी नहीं दी जाएगी जब तक कि उसमें सोलर असिस्टेड वॉटर हीटिंग प्रणाली स्थापित न हो:
- (क) वे उद्योग जो प्रसंस्करण के लिए गर्म पानी का उपयोग करते हैं;
 - (ख) सभी अस्पताल और नर्सिंग होम;
 - (ग) सभी छात्रावास, होटल, मोटल, गेस्ट हाउस और बैक्केट हॉल;
 - (घ) बड़ी कैंटीन, यानी वे जो एक दिन में 100 से अधिक लोगों को सेवा प्रदान करती हैं;
 - (ङ) 500 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित कार्यालय भवन;
 - (च) 300 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित आवासीय भवन;
 - (छ) आवासीय विद्यालय और महाविद्यालय;
- (5) **नए भवनों में ऑफ-ग्रिड रूफ-टॉप सोलर पावर प्लांट**.- 300 वर्ग मीटर या उससे बड़े प्लॉट पर बनने वाली सभी नए भवनों में, समय-समय पर नवीन और नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय या उसके अधीन संगठनों द्वारा तय किए गए नियमों और मानकों के अनुसार, पर्याप्त क्षमता वाला रूफटॉप सोलर पावर सिस्टम लगाना होगा।

42. **भवन की आकाशीय बिजली से सुरक्षा.**-भवन के लिए आकाशीय बिजली सुरक्षा भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग III के समय-समय पर संशोधित प्रावधानों के आधार पर प्रदान की जाएगी।
43. **प्लंबिंग सेवाएँ.**-जल आपूर्ति, जल निकासी और स्वच्छता तथा गैस आपूर्ति प्रणालियों की योजना, डिजाइन, निर्माण और स्थापना समय-समय पर संशोधित भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग IX प्लंबिंग सेवाएँ, अनुभाग - 1 जल आपूर्ति, अनुभाग 2 जल निकासी और स्वच्छता, अनुभाग - 3 गैस आपूर्ति के अनुसार होगी।
44. **भवन में पानी की सप्लाई की ज़रूरतें.**-(1) पानी की सप्लाई की कुल ज़रूरत का हिसाब भवन में रहने/काम करने वाले लोगों की संख्या के आधार पर और भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता, जिसमें समय-समय पर संशोधन होते हैं, के अनुसार लगाया जाएगा, जैसा कि नीचे बताया गया है:
- (क) रिहायशी भवन : प्रति घर पाँच व्यक्ति।
- (ख) अन्य इमारतें: भवन के हिस्से और फ्लोर एरिया के आधार पर लोगों की संख्या।
- (2) **पानी का भंडारण:** भवन का इस्तेमाल करने वाले लोगों की रोज़ाना की ज़रूरतों को पूरा करने के लिए पानी के भंडारण की कम से कम व्यवस्था इस प्रकार की जानी चाहिए:

तालिका: घरेलू स्तर पर न्यूनतम भंडारण गतिविधियाँ

क्रम सं.	मंजिलों की संख्या	भंडारण क्षमता
	साझा सुविधा वाले आवासीय इकाइयों के रूप में उपयोग किए जाने वाले परिसरों के लिए	
1	पहली मंजिल	शून्य, बशर्ते कि कोई डाउन-टेक फिटिंग संलग्न न हो।
2	दूसरी मंजिल एवं उससे ऊपर	500 लीटर प्रति आवासीय इकाई
	फ्लैट या ब्लॉक के रूप में उपयोग किए जाने वाले परिसरों के लिए	
3	पहली मंजिल	शून्य, बशर्ते कि कोई डाउन-टेक फिटिंग संलग्न न हो।
4	दूसरी मंजिल एवं उससे ऊपर	500 लीटर प्रति आवासीय इकाई
टिप्पणी:		
- यदि परिसर के सामने स्थित सड़क के स्तर से ऊँचाई पर स्थित है, तो भूतल पर उतनी ही भंडारण क्षमता उपलब्ध कराई जाएगी, जितनी ऊपरी मंजिलों के लिए निर्धारित है। - उपर्युक्त भंडारण क्षमता की अनुमति इस शर्त पर दी जा सकती है कि उपर्युक्त आधार पर गणना की गई कुल घरेलू जल भंडारण क्षमता, नीचे दिए गए मानकों के अनुसार डाउन-टेक फिटिंग्स की संख्या के आधार पर गणना की गई भंडारण क्षमता से कम न हो: - डाउन-टेक नल : 70 लीटर प्रत्येक - शॉवर : 135 लीटर प्रत्येक - बाथटब : 100 लीटर प्रत्येक		

45. **वर्षा जल संचयन और भूजल से जुड़े नियम.**-(1) 300 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 रिहायशी/शैक्षिक/संस्थागत/होटल इमारतों/औद्योगिक और व्यावसायिक प्रतिष्ठानों के लिए, जहाँ रोज़ाना कम से कम 10,000 लीटर या उससे ज़्यादा पानी का इस्तेमाल होता है, छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली लगाना ज़रूरी 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 समय-समय पर जारी सार्वजनिक सूचनाओं के अनुसार लागू होंगे।
 - (4) भूजल निष्कर्षण संरचनाओं की ड्रिलिंग, सफ़ाई, निर्माण या जीर्णोद्धार से संबंधित कोई भी कार्य, जिसमें पंपों की स्थापना भी शामिल है, छावनी बोर्ड की पूर्व अनुमति के बिना नहीं किया जा सकता है।
 - (5) ड्रिलिंग ठेकेदारों या एजेंसियों/भूखंड पर रहने वालों के लिए ड्रिलिंग, सफ़ाई, बोरिंग और पंपों की स्थापना से संबंधित कार्यों के लिए पूर्व अनुमति लेना अनिवार्य है।
 - (6) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि बिना पूर्व अनुमोदन के कोई भी ड्रिलिंग गतिविधि न की जाए, और उल्लंघन करने वालों के विरुद्ध कार्रवाई करने के लिए प्राधिकरण को ड्रिलिंग रिग ज़ब्त करने, ट्यूबवेल को सील करने और चालू ट्यूबवेल की बिजली आपूर्ति काटने का अधिकार होगा।
- 46. सैनिटरी फिटिंग की आवश्यकताएं.**-(1) पानी का सही इस्तेमाल पक्का करने के लिए, सक्षम प्राधिकारी के फ़ैसले के अनुसार, 500 वर्ग मीटर से बड़े प्लॉट आकार वाली सभी नई इमारतों की मंजूरी के मामले में नीचे दिए गए उपाय अपनाए जाएंगे:
- (क) सामान्य 12.5 लीटर क्षमता वाले सिस्टर्न के बजाय शौचालयों में कम क्षमता वाले डुअल फ्लश सिस्टर्न का इस्तेमाल।
 - (ख) सभी सार्वजनिक भवनों में बिना पानी वाले मूत्रालयों का उपयोग।
 - (ग) उन भवनों/परिसरों में शौचालय फ्लश करने के लिए पुनर्चक्रित पानी के भंडारण और उपयोग की व्यवस्था, जहाँ भवन/परिसर से न्यूनतम जल-निकासी प्रतिदिन 10,000 लीटर या उससे अधिक है।
- (2) विभिन्न प्रकार के उपयोग वाले भवनों के लिए सैनिटरी फिटिंग्स और स्थापनाएँ, समय-समय पर संशोधित भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार होंगी।

अध्याय 7

व्यावृत्ति, शास्तियां और निर्वचन

- 47. व्यावृत्ति खंड.**-जहाँ कोई पहले से मंज़ूरशुदा ढांचा/भवन है जो कवरेज और फ्लोर स्पेस इंडेक्स/फ्लोर एरिया रेशियो आदि की सीमा से ज़्यादा है, वहाँ इन उप-विधियों के लागू होने से पहले मूल ढांचे को दी गई मंजूरी के अनुसार ही उसे दोबारा बनाने की अनुमति होगी।
- 48. जुर्माना.**-इन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करने वाला कोई भी व्यक्ति छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधानों के अनुसार दंडनीय होगा।
- 49. निर्वचन छावनी अधिनियम, लागू नियमों और नीतियों के अनुरूप होगा.**-यहाँ दी गई किसी भी बात के बावजूद, इन भवन उप-विधियों के प्रावधान हमेशा छावनी अधिनियम, 2006 और उक्त अधिनियम के तहत अन्य वैधानिक नियमों के अनुरूप और उनके दायरे में होंगे। जहाँ भी कोई विसंगति या अस्पष्टता पैदा होती है, वहाँ छावनी अधिनियम, 2006 लागू होगा और वही मान्य होगा। छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधान इन उप-विधियों में ही शामिल हैं और उप-विधियों को समझने और लागू करने के लिए इन्हें उप-विधियों का ही हिस्सा माना जाएगा। इसी तरह, लीज की शर्तें, ओल्ड ग्रान्ट की शर्तें और मौजूदा नीतियों या समय-समय पर इस संबंध में जारी किसी भी नीति के अनुसार अन्य शर्तें मान्य होंगी और अब लागू किए गए भवन उप-नियम इन नीतियों के अर्थ के दायरे में होंगे और किसी भी तरह से उक्त नीति की शर्तों के विपरीत नहीं होंगे। इस हद तक, इन भवन उप-विधियों की शर्तें सशर्त हैं।

[फा.सं. एनसीबी/7831/इंजी./बिल्डिंग बाइ-लॉज़/2025]

मो. साक्रिब आलम, भा.र.सं.से. मुख्य अधिशासी अधिकारी
नसीराबाद छावनी

प्ररूप क: प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा के संबंध में प्रमाण-पत्र

(इसे संरचनात्मक इंजीनियर और आवेदक द्वारा ई-छावनी पोर्टल के माध्यम से जमा किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी

छावनी परिषद् कार्यालय

नसीराबाद (राजस्थान)

महोदय/महोदया,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता/करती हूँ कि नसीराबाद छावनी के सर्वेक्षण / जी एल आर एस संख्या _____ वाली सड़क / गली पर स्थित ब्लॉक संख्या _____ में प्लॉट संख्या पर भवन संख्या _____ का निर्माण/ पुनर्निर्माण या वृद्धि/ परिवर्तन मेरे द्वारा किया गया है।

मैं प्रमाणित करता हूँ कि मंजूरी के लिए जमा किए गए भवन प्लान उप-विधियां की सुरक्षा आवश्यकताओं के अनुरूप हैं।

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

एक संरचनात्मक इंजीनियर होने के नाते, मैं प्रमाणित करता हूँ कि अतिरिक्त निर्माण/बदलाव संरचनात्मक स्थिरता की आवश्यकताओं को पूरा करते हैं और दीवारों, खंभों, बीम, छत, फुटिंग, नींव आदि से जुड़े ऐसे सभी बदलाव और मरम्मत कार्य भवन उप-विधियों के प्रावधानों के अंतर्गत आते हैं जिनका पालन करना आवश्यक है।

इंजीनियर के हस्ताक्षर _____

सुस्पष्ट अक्षरों में नाम _____

पता _____

आवेदक के हस्ताक्षर _____

सुस्पष्ट अक्षरों में नाम _____

पता _____

दिनांक: _____

प्ररूप ख: पर्यवेक्षण का प्रमाण-पत्र

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

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी

छावनी परिषद् कार्यालय

नसीराबाद (राजस्थान)

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि ब्लॉक नंबर _____ में स्थित प्लॉट नंबर _____ पर/में, सड़क/गली _____ पर स्थित भवन नंबर _____ सर्वे/जी एल आर एस नंबर _____ में निर्माण/पुनर्निर्माण या अतिरिक्त निर्माण/बदलाव का कार्य मेरी देखरेख में किया जाएगा। मैं प्रमाणित करता हूँ कि सभी सामग्री (प्रकार और ग्रेड) और काम की गुणवत्ता आम तौर पर भवन आवेदन के साथ जमा किए गए सामान्य विनिर्देशों के अनुसार होगी और काम स्वीकृत योजना के अनुसार किया जाएगा। मैं हर तरह से काम के निष्पादन के लिए जिम्मेदार रहूँगा।

हस्ताक्षर वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर

नाम वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर

लाइसेंस नंबर वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर

हस्ताक्षर वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर

आवेदक के हस्ताक्षर

सुस्पष्ट अक्षरों में नाम

पता

दिनांक: _____

प्ररूप ग: बेसमेंट के लिए क्षतिपूर्ति बंधपत्र

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

इसे उचित मूल्य के नॉन-जुडिशियल स्टाम्प पेपर पर जमा करना होगा और ओथ कमिश्नर/फर्स्ट क्लास मजिस्ट्रेट द्वारा विधिवत सत्यापित होना चाहिए।

यह क्षतिपूर्ति बंधपत्र श्री _____ पिता का नाम श्री _____ द्वारा निष्पादित किया जा रहा है, जिन्हें सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में नसीराबाद छावनी के प्लॉट नंबर _____ के आवेदक के रूप में जाना जाएगा।

चूंकि आवेदक ने बेसमेंट का प्लान जमा किया है और सक्षम प्राधिकारी को बताया है कि यदि उक्त बेसमेंट के निर्माण की मंजूरी दी जाती है, तो आवेदक बेसमेंट की नींव खोदते समय, निर्माण के दौरान या उसके बाद होने वाले किसी भी नुकसान के लिए सक्षम प्राधिकारी की क्षतिपूर्ति करेगा।

और चूंकि उक्त आवेदक किसी भी ऐसे दावे के लिए सक्षम प्राधिकारी की क्षतिपूर्ति करने के लिए सहमत हुआ है जो प्राधिकारी के खिलाफ नुकसान, मुआवजे या किसी अन्य तरीके से किया जा सकता है, यदि प्राधिकारी को किसी व्यक्ति या आवेदक या आस-पास की संपत्तियों के आवेदकों को ऐसी कोई राशि चुकानी पड़ती है। आवेदक एतद्वारा सहमत है और ऊपर बताई गई सीमा तक प्राधिकारी को पूरी राशि का भुगतान करके क्षतिपूर्ति करने का वचन देता है।

आवेदक किसी भी ऐसी राशि के लिए प्राधिकारी की क्षतिपूर्ति करने का वचन देता है और सहमत होता है जो सक्षम प्राधिकारी को नुकसान के मुआवजे या किसी अन्य राशि के रूप में चुकानी पड़ सकती है, और किसी भी अदालत में ऐसी कार्रवाई का बचाव करने के लिए प्राधिकारी द्वारा किए गए सभी खर्चों और लागतों की क्षतिपूर्ति करने का भी वचन देता है। आवेदक यह वचन देता है कि प्लॉट की अनुमेय सीमाओं से बाहर कोई खुदाई नहीं की जाएगी। साइट पर खुदाई के दौरान या उसके कारण सार्वजनिक सीवर या पानी की नालियों को होने वाले किसी भी नुकसान की भरपाई आवेदक द्वारा की जाएगी।

उक्त आवेदक द्वारा दिए गए उपरोक्त मामले, वचन और क्षतिपूर्ति को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकारी एतद्वारा उक्त आवेदकों को बेसमेंट बनाने की मंजूरी प्रदान करता है।

इसके प्रमाण के तौर पर, ऊपर बताए गए आवेदक ने _____ महीने के _____ दिन को उक्त क्षतिपूर्ति बंधपत्र पर अपने हस्ताक्षर किए और मुहर लगाई।

(निष्पादक) (1) _____

(आवेदक) (2) _____

गवाह:

(1) _____

(2) _____

प्ररूप घ: कार्य आरम्भ करने की सूचना

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी

छावनी परिषद् कार्यालय

नसीराबाद (राजस्थान)

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा सूचित करता/करती हूँ कि नसीराबाद छावनी में सर्वे नंबर _____ रोड पर स्थित भवन नंबर _____ में निर्माण / पुनर्निर्माण या अतिरिक्त निर्माण / बदलाव का काम _____ को शुरू किया जाएगा। यह काम आपके कार्यालय के पत्र नंबर _____ दिनांक _____ द्वारा दी गई अनुमति के अनुसार और _____ वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर की देखरेख में तथा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर

आवेदक का नाम

(सुस्पष्ट अक्षरों में)

आवेदक का पता

दिनांक: _____

प्ररूप ड: भवन निर्माण पूर्ण होने की सूचना
(अधिनियम की धारा 242)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी परिषद् कार्यालय
नसीराबाद (राजस्थान)

महोदय/महोदया,

1. हम इसके द्वारा प्रमाणित करते हैं कि _____ (पता) पर भवन का निर्माण/पुनर्निर्माण या भवन में कोई अतिरिक्त निर्माण/बदलाव हमारी देखरेख में किया गया है और यह पूरी तरह से पत्र संख्या _____ तारीख _____ के तहत मंजूर किए गए प्लान के अनुसार है। भवन बायलॉज के किसी भी नियम का उल्लंघन नहीं किया गया है। काम हमारी संतुष्टि के अनुसार पूरा किया गया है और कारीगरी तथा इस्तेमाल की गई सामग्री पूरी तरह से सामान्य और विस्तृत विशिष्टियों के अनुसार है। जल निकासी/स्वच्छता/जलआपूर्ति का काम भवन बायलॉज और मंजूर किए गए प्लान के अनुसार किया गया है। काम के दौरान भवन बायलॉज और उसके तहत तय शर्तों या जारी आदेशों का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। भवन उस इस्तेमाल के लिए उपयुक्त है जिसके लिए इसे बनाया/पुनर्निर्मित किया गया है या जिसमें बदलाव/निर्माण और विस्तार किया गया है।
2. प्रमाण-पत्र:
 - 2.1 प्रमाणित किया जाता है कि भवन का निर्माण मंजूर प्लान और संरचनात्मक डिज़ाइन के अनुसार किया गया है, जिसमें स्ट्रक्चर से संबंधित मौजूदा आई एस कोड/मानक/दिशानिर्देश के प्रावधान शामिल हैं।
 - 2.2 प्रमाणित किया जाता है कि मंजूर भवन प्लान के अनुसार वॉटर हार्वैस्टिंग और वेस्ट वॉटर री-साइक्लिंग सिस्टम लगाए गए हैं।
 - 2.3 यह भी प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण हमारी देखरेख और मार्गदर्शन में किया गया है और यह जमा किए गए रेखाचित्रों और हमारे द्वारा रखे गए पर्यवेक्षण अभिलेखों के अनुसार है।
3. भवन में रहने या इस्तेमाल करने की अनुमति दी जा सकती है।
4. पूरा होने के बाद की रेखाचित्रों में बाद में कोई भी बदलाव आवेदक(कों) की जिम्मेदारी होगी।
5. अगर भविष्य में कभी भी ऑफिस के ध्यान में यह आता है कि पूर्णता प्रमाण पत्र तथ्यों को गलत तरीके से पेश करके, किसी लंबित मुकदमे को छिपाकर या निरीक्षण के बाद अनधिकृत निर्माण करके प्राप्त किया गया था, तो ऑफिस के पास पूर्णता प्रमाण पत्र को रद्द करने/वापस लेने या कोई अन्य उचित कार्रवाई करने का अधिकार सुरक्षित है।

आवेदक के हस्ताक्षर

नाम

पता

पर्यवेक्षक वास्तुकार के हस्ताक्षर

लाइसेंस नंबर

नाम

पता

संरचनात्मक इंजीनियर के हस्ताक्षर

लाइसेंस नंबर

नाम

पता

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

सेवा में,

महोदय/महोदया,

आपके पूर्ण होने की सूचना तारीख _____ के संदर्भ में, मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि नीचे बताए गए विवरण के अनुसार _____ (पता) पर स्थित भवन, जिसके प्लान को स्वीकृति संख्या _____ तारीख _____ के तहत मंजूरी दी गई थी, का निरीक्षण किया गया है। यह देखा गया है कि क्या यह भवन बाय-लॉज के अनुसार है, जिसमें संरचनात्मक सुरक्षा, साफ़-सफ़ाई और भवन के अंदर व आस-पास स्वच्छता की स्थिति शामिल है। इसे रहने के लिए उपयुक्त घोषित किया जाता है। यदि भविष्य में कभी भी कार्यालय के ध्यान में यह आता है कि रहने की अनुमति का प्रमाण पत्र तथ्यों को गलत तरीके से पेश करके, किसी लंबित कानूनी मामले को छिपाकर या निरीक्षण के बाद अनधिकृत निर्माण करके प्राप्त किया गया था, तो कार्यालय के पास पूरा होने के प्रमाण पत्र को रद्द करने या कोई अन्य उचित कार्रवाई करने का अधिकार सुरक्षित है। पूरे 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 की मुहर

तारीख _____

मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी परिषद् कार्यालय
नसीराबाद

MINISTRY OF DEFENCE

NOTIFICATION

New Delhi, the 7th September, 2026

S.R.O. 53(E).—The following draft of the Nasirabad 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 S.R.O. number 37 dated 17th January, 1956, 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, Nasirabad and on the website nasirabad.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, Nasirabad or at e-mail address : ceonasi-stats@nic.in.

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

CHAPTER I

GENERAL

1. **SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND EXTENT.**—(1) These Bye-Laws shall be called the Nasirabad Cantonment Building Bye-Laws, 2026.
- (2) These Bye-Laws shall apply within the limits of Nasirabad Cantonment.
- (3) These shall come into force on the date of final publication in the Official Gazette by the Central Government.
2. **DEFINITIONS.**—In these Bye-Laws, unless the context otherwise requires:
 - (1) “Act” means the Cantonments Act, 2006 as amended from time to time;
 - (2) “Addition to a building” means addition to the cubic contents or to the floor area of a building;
 - (3) “Alteration of a building” means,—
 - (a) The sub-division of any room in such building so as to convert the same into two or more separate rooms, or;
 - (b) The change in two or more rooms in such building which increases or diminishes the cubic content of any room or rooms;
 - (c) The conversion of any passage or space in such building into a room or rooms;
 - (4) “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;
 - (5) “Application” means an application made in such a form as may be specified by the authority from time to time;
 - (6) “Approved” means approval granted by the Competent Authority as prescribed under the Act;
 - (7) “Architect” means any person who holds a valid registration with the Council of Architecture, India as per the provisions of the Architects Act, 1972;
 - (8) “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;
 - (9) “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;
 - (10) “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;
 - (11) “Barsati” means a shed or covered space, which is not enclosed on all sides, used for shelter on the roof or a building;

- (12) **“Basement” or “Cellar”** means any storey of a building which is under the first storey and any portion of which is below or partly below the level of the adjoining pavement of the surrounding ground level;
- (13) **“Board”** shall mean a Cantonment Board constituted under the Cantonments Act, 2006;
- (14) **“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;
- (15) **“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;
- (16) **“Building Height”** means the vertical distance measured in the case of flat roof from the average level of the centre line of the adjoining street to the highest points of the building adjacent to the street wall; in the case of pitched roofs up to the point where the external surface of the outer wall intersects the finished surface of the sloping roof; and in the case of gable facing the road, the midpoint between the eaves level and the ridge. Architectural features, chimneys, water tanks and other ornamental features which are not intended for human habitation and serving no other function except that of decoration shall be excluded for the purpose of taking heights, and if the building does not abut on a street the height shall be measured above the average level of the ground around and contiguous to the building;
- (17) **“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;
- (18) **“Built-up area”** means an area covered by all the floors immediately above the plinth level of the building except space used for parking which is open from sides;
- (19) **“Bungalow area”** means area outside notified civil area with Old Grant/Leasehold bungalows;
- (20) **“Butchery”** means a slaughter house where animals (sheep and goats) are slaughtered under the supervision of competent Authority;
- (21) **“Cabin”** means a non-residential enclosure constructed of non-load bearing, non-masonry partitions;
- (22) **“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;
- (23) **“Cantilever”** means a projection from the face of a wall over an entry to the building at slab level provided that –
- (a) It shall not project beyond the prescribed side margins;
 - (b) It shall not be lower than 3.0 meters or 10 feet when measured from the ground;
 - (c) There shall be no structure on it and the top shall remain open to sky;
- (24) **“Carpet Area”** means the net floor area within the building excluding the area of walls, common passages, staircase, toilet and balcony;
- (25) **“Ceiling Height”** means vertical distance between the finished floor and the ceiling;
- (26) **“Central Government”** for the purposes of these Bye-Laws means the Government of the Union in the Ministry of Defence;
- (27) **“Chajja”** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on external walls to provide protection from sun and rain and for purpose of architectural appearance;
- (28) **“Chimney”** means an upright shaft containing and encasing one or more flues;
- (29) **“Civil Area”** means an area declared to be a Civil Area by the Central Government under Sub Section (1) of Section 46 of the Act;
- (30) **“Civil Engineer”** means any person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or foreign university duly approved by Govt of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of Engineers (India) and is competent to carry out supervision of building works as per approved drawings and design;
- (31) **“Combustible Material”** means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (32) **“Commercial Building”** means a building used or constructed or adapted to be used the whole or a substantial part of building for commercial purposes;

- (33) **“Competent Authority”** means the authority to sanction the building plan as prescribed under Chapter 10 of the Cantonments Act, 2006;
- (34) **“Corner Plot or Site”** means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;
- (35) **“Courtyard”** means a space open to the sky enclosed or partially enclosed, by walls or by railing and shall be at ground floor level;
- (36) **“Covered Area”** means ground area covered by the building immediately above plinth level, but does not include the space covered by the following:
- Garden, rockery, well and well structure, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered), platform around a tree, water tank, fountain, bench with open top and unenclosed sides and the like;
 - Drainage, culvert, conduit, catch pit, gully pit, chamber, gutter, septic tank, soakage pit and the like;
 - Compound wall, gate, canopy, uncovered staircases areas covered by sunshade and the like;
- (37) **“Cupboard”** means a space used for storage of household goods/dress having shelves/partitions not more than 75 cm projection and 1.5 meters apart;
- (38) **“Damp Proof Course”** A course consisting of appropriate water proofing material provided to prevent penetration of dampness or moisture from any part of the ground to the structure or from one part of the structure to any other part of it;
- (39) **“Demolished”** means total dismantling of an existing building;
- (40) **“Detached building”** means a building whose walls and roof are independent of any other building;
- (41) **“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 curtilage. Drain shall also include open channels used for conveying surface water;
- (42) **“Drainage”** means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose;
- (43) **“Dwelling Unit/Tenement”** An independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitation needs;
- (44) **“Enclosed Staircase”** means a staircase separated by fire resistant walls and doors from the rest of the buildings;
- (45) **“Equivalent Car Space (ECS)”** means the space occupied by the vehicle as well as the minimum space needed to move it into and out of the space and one equivalent car space is as defined in National Building Code of India, as amended time to time;
- (46) **“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;
- (47) **“Exit”** means a passage, or means of egress from any buildings, storey or floor area to a street or any other open space of safety;
- Vertical exit: It is a means of exit used for ascending or descending between two or more levels including stairways, ramps and fire escapes;
 - Horizontal exit: It is a protected opening through or around a fire-resistant wall or bridge connecting two buildings;
 - 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;
- (48) **“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;
- (49) **“Fire Resistance”** means the time during which a fire-resistant material i.e., material having a certain degree of fire resistance, fulfills its function of contributing to the fire safety of a building when subjected to prescribed conditions of heat and load or restraint. The fire resistance test of structures shall be done in accordance with IS 3809-1979, Fire Resistance Test of Structure;
- (50) **“Floor”** means the lower surface in a storey on which one normally walks in a building. The general term, floor, unless otherwise specifically mentioned, shall not refer to a mezzanine floor. Sequential numbering of floor shall be determined by its relation to the determining entrance level. For floors at or wholly above ground level the lowest floor in the building with direct entrance from the road/street to be termed as Ground Floor.

Other floors above ground floor shall be numbered in sequence as Floor1, Floor2, with numbers increasing upwards;

- (51) **“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.

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

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

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

- (53) **“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;

- (54) **“Footing”** means offset portions at the base of a foundation to provide a greater bearing area;

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

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

- (57) **“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;

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

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

- (60) **“Ground Coverage”** means the quotient obtained in terms of percentage dividing the Plinth areas of Ground Floor by plot area i.e.

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

- (61) **“Ground Level”** means the finishing surface after formation cutting of the site from where erection of the building starts;

- (62) **“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;

- (63) **“Habitable Room”** means a room occupied or designed for occupancy by one or more persons for study, living, sleeping, eating; kitchen if it is part of living room but does not include bathroom, water closet compartments, laundries, serving and storage pantries, corridors, cellars, attics and other spaces that are not used frequently or during extended period;

- (64) **“Height of a Room”** means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling/slab surface;

- (65) **“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 150 mm brick work in suitable mortar; other non-load bearing partitions shall be of suitable thickness;

- (66) **“Loft”** means an intermediate floor in between two main floors but not more than 1.5 meter in height which may be adopted or constructed for storage purpose;

- (67) **“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;

- (68) **“Masonry”** means the form of construction composed of brick, stone, tile, concrete blocks, gypsum or other similar building material units or combination of these material units laid up, bonded together and set in mortar;

- (69) **“Materials Alteration”** means a change of use in building materials in any existing building;

- (70) **“Mezzanine Floor”** means an intermediate floor between two floor levels above ground floor and at least one side of it should form an integral part of space/floor below;
- (71) **“Mumty”** means a structure 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;
- (72) **“Non-Combustible”** means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (73) **“Occupancy”** means the function or use of the building;
- (74) **“Parapet”** means a low wall built along the edge of a roof or a floor not more than 1.5 meters height;
- (75) **“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;
- (76) **“Partition”** means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height;
- (77) **“Pavilion”** means a flexible architectural open space that invites people to come in and spend time in it. It could be temporary or permanent and might even change its form and function. A pavilion might be used as a shelter, seating, meeting point, cafe, theatre, or for lectures, events, exhibitions, sports, play, relaxation and work etc.;
- (78) **“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;
- (79) **“Plinth”** means the portion of a structure between the surface of the surrounding ground and surface of the floor, immediately above the ground;
- (80) **“Plinth Area”** means the maximum built up covered area measured externally at the floor, first above the ground or the basement;
- (81) **“Plot”** means a parcel /piece of land occupied or intended for occupancy by one main building, together with the accessory buildings and used customarily and incidental to it, including the open spaces required by these Bye-laws and having frontage upon a street or upon a private way that has been approved by the authority having jurisdiction;
- (82) **“Porch or Portico”** means covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building;
- (83) **“Public Building”** means a building used or intended to be used either ordinarily or occasionally, as a church, temple, mosque or any other place of public worship, Dharamshala, college/school, hostel, theatre, cinema, public concert room, lecture room, library, orphanage, or rescue home or any other place of public assembly;
- (84) **“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;
- (85) **“Repairs”** means and includes the following activities, which do not otherwise violate any provisions regarding general building requirements, structural stability and fire safety requirements of these Bye-Laws;
- (a) Erection, Re-erection, Addition to, or Alteration of
 - (i) an internal partition wall which does not involve sub-division of property, or
 - (ii) a parapet wall or a cornice or chhajja within the boundaries of the permissible setbacks & ground coverage area of the site. Provided that the total height of the parapet wall shall not be more than 1.5 meters and width of the cornice or chhajja shall not be more than 50 centimeters;
 - (b) repairing of a staircase;
 - (c) white washing or painting;
 - (d) re-flooring of the surface of an existing floor;
 - (e) minor repairs and recasting of an existing damaged roof without changing the character and 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 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 other utility services;
 - (k) Repairing of boundary wall;
 - (l) Installation of air conditioner/ water tank/solar plants/solar water heater etc.;
- (86) **“Residential Building”** means a building used or constructed or adapted to be used wholly for human habitation;
- (87) **“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;
- (88) **“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;
- (89) **“Set Back Line”** means a line usually parallel with the center line of the road or street and laid down in each case by the Board beyond which nothing can be constructed towards the road or street;
- (90) **“Site or Plot”** means a parcel/ piece of land enclosed by definite boundaries;
- (91) **“Smoke Pipe”** means a flue approximately horizontal, made of metal or other material in which smoke or the products of combustion are conducted from a furnace to a chimney;
- (92) **“Store or Shop”** shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside;
- (93) **“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;
- (94) **“Street”** includes anyway, road, lane, square, court, alley or passage in a Cantonment, whether a thoroughfare or not and whether built upon or not, over which the public have a right of way and also the road way or foot-way over any bridge or cause way;
- (95) **“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;
- (96) **“Sun shade”** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on an external wall to provide protection from sun and rain;
- (97) **“Swimming Pool”** means a wading pool, paddling pool or simply a pool in container filled with water intended for swimming or water-based recreation. The pool can be built either above or in the ground and from materials such as concrete, metal plastic or fiber glass;
- (98) **“To Abut”** means to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc.;
- (99) **“To erect or Re-erect”** means:
- (a) To erect a new building on any site whether previously built upon or not;
 - (b) To re-erect any building of which portion have been pulled down, burnt or destroyed, damaged by storm, rains, fire, earthquake or any other natural calamity to the same extent, and similar specifications as existing prior to damage;
 - (c) Conversion from one occupancy to another;
 - (d) To carry out alterations and;
 - (e) To add to a storey / storeys;
- (100) **“Total floor Area”** means the area of all floors of building including habitable, basement and mezzanine floor;
- (101) **“Travel Distance”** means the distance from the remotest point on a floor of a building to a place of safety be it a vertical exit, horizontal exit or an outside exit measured along the line of travel;
- (102) **“Unsafe Building”** means a building which –
- (a) Is Structurally unsafe, or
 - (b) Is insanitary or

- (c) Is not provided with adequate means of ingress or egress or
- (d) Constitutes a fire hazard or
- (e) Is dangerous to human life or
- (f) In relation to its existing use, constitutes a hazard to safety or health or public welfare by maintenance, dilapidation or abandonment.

Note: All unsafe buildings / structures will require to be restored by repairs, demolition or dealt with as directed by the Cantonment Board. The relevant provisions of the Act shall apply for procedure to be followed by the Authority in taking action against such buildings.

- (103) **“Verandah”** means a covered area with at least one side open to the outside;
- (104) **“Warehouse”** means a building, the whole or a substantial part of which is used or intended to be used for the storage of goods whether for keeping or for sale or for any similar purpose, but does not include a storeroom attached to and used for the proper functioning of a shop;
- (105) **“Washing Platform”** means an authorized platform for washing and also for servicing of scooters/ cars etc.;
- (106) **“Water Closet”** means a privy with arrangements for flushing the pan with water but does not include bathroom;
- (107) **“Water Course”** means a natural channel meant for carrying storm water and includes an artificial one formed by training or diversion of a natural channel;
 - (a) “Major Water Course” means a river.
 - (b) “Minor Water Course” means a nallah.
- (108) **“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;
- (109) **“Workshop”** means a room or a group of rooms or building in which goods are manufactured or repaired;
- (110) Words and expressions used and not defined in these Bye-laws but defined in the Act shall have the same meanings as assigned to them in the Act.

CHAPTER II

PROCEDURE FOR SANCTION OF BUILDING PLANS AND RELATED DOCUMENTATION

- 3. **BUILDING SANCTION REQUIRED.**—No person shall carry out any erection, re-erection, addition or alteration to any building or cause the same to be done without obtaining a sanction for such work from the Competent Authority.
- 4. **PROCEDURE FOR OBTAINING BUILDING SANCTION.**—(1) An applicant who intends to erect or re-erect a building or to make addition or alteration in any building shall register himself/ herself in the e-Chhawani portal and apply through online, duly enclosing all the requisite documents and plans, in e-Chhawani portal through Cantonment Board registered architect/ architects.

Provided that due to any reasons, if it is not feasible for an applicant to apply in the e-Chhawani portal the Board may prescribe a procedure for submission of 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 are 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 (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. **BUILDING APPLICATION FEES AND APPLICABLE CHARGES.**—(1) **Building Application Fees:** The building plan application shall be deemed valid only if the applicant has paid the requisite building application fee as determined by the Board.

- (2) **Development Charges:** The development charges, labour cess and other fees, as determined by the Board, are to be paid by the applicant through online before issuance of the sanction of the building application by the competent authority.
- (3) **Incentive in development charges if Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting is proposed and implemented:** For construction of residential or commercial or any building less than 300 square meters, if the applicant opts for Rooftop Solar Installation and/or Rain Water Harvesting, he/she shall be eligible for re-funding of development charges after the completion of said Rooftop solar installation and/or Rain Water Harvesting facility and submission of photographs to this effect. The quantum of incentive for different categories of buildings shall be decided by the Board by resolution.
- (4) Stacking of building material on street or other public land shall not take place without the permission of the Chief Executive Officer on a case-to-case basis and on payment of charges as fixed by the Chief Executive Officer in terms of Section 257 of the Act.
6. **DOCUMENTS AT THE TIME OF APPLICATION.**—The following documents shall be submitted through online or e-Chhawani portal at the time of submitting application for building sanction:
 - (i) Proof of ownership / HOR / Lessee / Successor / legal rights document;
 - (ii) Affidavit and Indemnity Bond as specified by the competent authority;
 - (iii) Proof of identity;
 - (iv) Dues clearance Certificate updated;
 - (v) Road widening undertaking on stamp papers;
 - (vi) Photographs of the site;
 - (vii) Estimate of the proposed work as per Land Policy;
 - (viii) Any Other document as approved by the competent authority (Cantonment Specific Documents).
7. **SANCTION/REFUSAL OF PLANS, VALIDITY PERIOD AND REVALIDATION PROCEDURE.**—(1) In case of old grant land, the proposed building plan shall be in conformity with the old grant terms and the land policies of Ministry of Defence.
 - (2) In case of leased land, the proposed building plan shall be in conformity with the lease hold rights / terms and the land policies of Ministry of Defence.
 - (3) The Competent Authority shall sanction the plan unless such building would contravene any of the following:
 - (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 there under;
 - (ii) That the notice for sanction does not contain the particulars or is not prepared in the manner required under the provisions of these Bye-Laws;
 - (iii) That any information or documents required by the Board under these Bye-laws has or have not been duly furnished;
 - (iv) That the building plan is not in accordance with the Bye-laws framed by the Board under section 260 or those framed under clauses (19) and (20) of section 348 of the Act;
 - (v) That the building would be an encroachment on Defence land or land vested in the Cantonment Board;
 - (vi) That the site of the building does not abut on a street or projected street and that there is no access to such building from any such street by a passage or pathway 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; or
 - (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 square meters;

- (xi) That it is mandatory to provide Rooftop Solar Installation and Rain water Harvesting if the size of the plot exceeds 300 square meters;
- (4) The sanction once granted shall be valid for a period as provided in the act from the date of issue of sanction.
- (5) The Building Sanction can be revalidated beyond the date of the expiry of the original Sanction of building plans on payment of the required revalidation fees as decided by the Board under provisions of the Act. Application for such revalidation shall be submitted on plain paper along with the following documents:
- Original sanctioned plan.
 - Revalidation fees chargeable based on the decision and guidelines issued by Competent Authority from time to time.
 - Documents in support of construction, if any, having been done within valid period of sanction.
 - Certificate of supervision from Architect/ Engineer/ Supervising Engineer and the Applicant that the construction will be carried out under his supervision according to the plans sanctioned by the Competent Authority.
8. **SCRUTINY OF BUILDING PLAN APPLICATIONS.**—Once the plans have been scrutinized and objections, if any, have been communicated through online or the case may be, the applicant may modify the plan, comply with the objections raised and resubmit through online or the case may be, for consideration of the competent authority.
9. **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 Bye-laws, whenever there has been any false statement, or any misrepresentation of material fact, or concealment of facts in the application on which the building sanction was based, and the whole work executed on the basis of such sanction shall be treated as unauthorized. Further, any or all executed works in cases of deviation from the sanctioned plan shall be treated as unauthorized construction and would lead to revocation of accorded sanction.
- 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.
 - No such order of revocation shall be passed by the Competent Authority without giving a reasonable opportunity to the applicant of being heard.
10. **NOTICE OF COMMENCEMENT AND COMPLETION OF WORK.**—(1) On issue of building sanction, the applicant shall commence the work for which the building sanction has been issued. The Applicant shall give notice to the Chief Executive Officer of his intention to start work on the building site by submitting **Form D**, set forth in the Appendix.
- On completion of work the Applicant shall submit a Notice of Completion of the building as per **Form E**, set forth in the appendix through the Architect / Engineer who has supervised the construction within a period of thirty days from the date of completion of work.
11. **COMPLETION-CUM-OCCUPANCY CERTIFICATE.**—The Chief Executive Officer on receipt of the notice of completion shall inspect the work and issue a certificate of occupancy within period stipulated in the Act, as per **Form F**, if the building has been constructed in conformity with sanction issued.
12. **COMPOSITION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION.**—(1) The Cantonment Board may by resolution decide formula to calculate quantum of penalty /fees for regularization of unauthorized construction.
- Such composition of unauthorized construction shall be subject to the provisions of the Cantonments Act, 2006, the rules subsisting there under and other restrictions mentioned in these Bye-Laws including but not limited to FSI, Set-backs, and Ground Coverage.
 - In so far as constructions which are present and existing on the date of notifying of these Bye-laws wherein such constructions are without sanction or in violation of approved plan including deviation, the applicants may apply to Cantonment Board for Compounding, which at the discretion of the Cantonment board or GoC-in-Chief, as applicable, may be allowed subject to payment of compounding fees as determined by Cantonment Board or GoC-in-Chief, as applicable. This exercise shall be undertaken subject to the Bye-Laws framed hereunder after approval of Central Government.

CHAPTER III

ZONING

13. **ZONING.**-(1)The Cantonment should be divided into two broad zones:

- (a) Zone I: This includes all land inside notified civil areas.
- (b) Zone II: This includes all land outside the notified civil area that is not part of Zone-I

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

- (a) **REQUIREMENT OF SITE:** No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.
- (b) **PERMISSIBLE FSI:** The permissible FSI, depending on the plot size, shall be as per Table: FSI in Zone I below:

Table: FSI in Zone I

S.No	Area of plot in square meters	Maximum Ground coverage as %	FSI
1	Up to 100	90	2.0
2	Above 100 up to 500	90	2.0
3	Above 500 up to 1000	80	2.0
4	Above 1000 up to 1500	75	2.0
5	Above 1500 up to 2000	70	2.0
6	Above 2000	50	2.0

- (c) **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.
 - (d) **BUILDING HEIGHT:** Minimum height of floors in buildings falling in this zone shall be 3.0 meters measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e., bottom of slab and the total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 18 meters from ground level including height of the stilt floor.
 - (e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREY PERMISSIBLE:** The maximum number of storey permissible in all category plots in Zone-I shall be G+2/stilt+3, if stilt is used for parking.
- (3) **ZONE- II.**- The Zone comprises all lands as depicted in Zonal Plan passed by the Board by resolution in this regard.

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

Table: FSI in Zone II

S.No	Area of plot in square meters	Maximum Ground coverage as %	FSI
1	Plots of all sizes	50	0.5

- (c) **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.
- (d) **BUILDING HEIGHT:** Minimum height of floors in buildings falling in zone II shall be 3.0 meters measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 18.0 meters from ground level including height of the stilt floor.

- (e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREY PERMISSIBLE:** The maximum number of storey permissible in all category plots in Zone-II shall be G+2/stilt+3, if stilt is used for parking.

CHAPTER IV

SPECIFICITIES WITH RESPECT TO BUILDING CONSTRUCTION

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

(1) FRONT SETBACK

- (a) Every building abutting a street/footpath shall have a front setback from the front property line to the front building envelop or building front main wall.
- (b) External staircases in the front elevation of the building shall not be considered in front setback calculation.
- (c) Sunshades and balconies shall be within the front property line or shall be constructed within the front set back or within the boundary wall of the plot.
- (d) In the case of school buildings, the front boundary wall shall be recessed by 4.5 meters to accommodate visitor parking within setback area.

(2) SIDE AND REAR SETBACK

- (a) Every building shall have a minimum clear side and rear setback as prescribed in these Bye-Laws. No use is permitted in this open space except steps, staircases, rainwater harvesting pits, septic tank and soak pit or in case this space is 3.0 m where in parking of vehicles is allowed.
- (b) External staircases in the sides and rear of the building shall not be considered in setback calculation and shall be as per the following table and shall be constructed within the boundary wall of the plot.
- (c) Sunshades and balconies shall be within the boundary wall of the plot.

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

Table: Minimum Building Setback

S.No.	Plot Size (in sq. meters)	Minimum setback (in meters)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	Up to 100	1.5	0	0	0
2	Above 100 up to 200	2.5	0	0	0
3	Above 200 up to 500	3	3	3	0
4	Above 500 up to 2000	6	3	3	3
5	Above 2000 up to 10000	9	6	6	6
6	Above 10000	15	9	9	9

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

Table: Minimum Size of Ventilation Shaft

Sr. No.	Building Heights in meter	Size of Shaft in sq. meters	Minimum one dimension in meters
1	Upto 7 mtr	1.2	0.9
2	From 7 mtr upto 10.5 mtr	2.8	1.2
3	Above 10.5 mtr to 18 mtr	4.0	1.5

- 15. LANDS SITUATED IN ARCHAEOLOGICAL ZONE.**—For plots falling in Archaeological Zone, NOC from Department of Archaeological Survey of India shall be submitted.

16. **RESTRICTIONS TO HEIGHT IN THE VICINITY OF AERODROMES.**—For building in the vicinity of aerodromes, the maximum height of such building shall be decided in consultation with the Civil Aviation Authorities and in such cases, applicant shall obtain 'no-objection' from the Civil Aviation Authorities.
17. **PARKING SPACE.**—(1) Parking provision for different types of buildings shall be as per norms laid out by the National Building Code of India, 2005 (Code 10.3 Part 3) and as amended from time to time and it includes parking of all vehicles like cars, scooters, cycles and light and heavy commercial vehicles.
- (2) These parking norms shall be applicable for all new applications for building plan sanctions.
18. **PLINTH OF MAIN BUILDING.**—The plinth of any part of a building shall be so located with respect to surrounding ground level that adequate drainage of the site is assured but not at a height of less than 0.45 meters.
19. **PLINTH OF INTERIOR COURTYARDS.**—Every interior courtyard shall be raised at least 15 centimeters above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.
20. **SIZE OF HABITABLE ROOMS.**—(1) No habitable room shall have an area of less than 9.5 square meters.
- (2) The minimum width of a habitable room shall be 2.4 meters.
- (3) In a two-room tenement, one shall be not less than 9.5 square meters and other 7.5 square meters with a minimum width of 2.4 meters.
21. **HEIGHT OF HABITABLE ROOM.**—(1) The height of all rooms for human habitation shall not be less than 3 meters measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of the slab.
- (2) In case of centrally air-conditioned building, height of the habitable room shall not be less than 2.8 meters measured from the surface of the floor to the lowest point of air conditioning duct or false ceiling.
- (3) In the case of pitched roof, the average height of rooms shall not be less than 2.8 m. The minimum clear head-room under a beam, folded plates or eaves shall be 2.45 m.
22. **BATHROOMS AND WATER-CLOSETS (COMBINED).**—(1) **Size:** The minimum size of a bathroom shall be 1.8 square meters and the minimum width of a side shall be 1.2 meters. The minimum size of a water closet shall be 1.1 square meters and the minimum width of a side shall be 0.9 meters. The minimum size of a combined bathroom and water closet shall be 2.8 square meters and the minimum width of a side shall be 1.2 meters.
- (2) **Height:** The height of a bathroom or water closet measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 2.2 meters.
- (3) **Other Requirements:** A bathroom or water closet shall:
- (a) Be so situated that at least one of its walls shall open to external air and shall have a minimum opening in the form of a ventilator or window of 1.0 square meters having one side of 0.6 meters.
 - (b) Not be directly under or above any room other than another water closet, bathroom, washing area or terrace unless it has a water tight floor.
 - (c) Have the platform and/or seat made of water tight non-absorbent material.
 - (d) Be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.5 meter above the floor level.
 - (e) Be provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.
- (4) No room containing water closets shall be used for any purpose except as a lavatory and no such room shall open directly into a kitchen or cooking space by a door, window or other opening. Every room containing water closets shall have a door completely closing the entrance to it.
23. **KITCHEN.**—(1) **Size:** The minimum area of the kitchen shall be 5 square meters.
- (2) **Height:** The height of a kitchen measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 2.8 meter.
- (3) **Other Requirements:** Any room to be used as kitchen shall have:
- (a) A height of not less than 2.8 meters;
 - (b) A window the size of which shall be subject to Byelaw No. 31 opening directly to an interior or exterior open space, but not into a shaft.
 - (c) Unless separately provided for in a pantry, means for the washing up of kitchen utensils which shall lead directly or through a sink to a grated and trapped connection to the waste pipe.

- (d) Be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 0.9 meter above the floor level.
- (e) Be provided with an impervious floor finish; with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

24. PANTRIES.—Panttries shall have,-

- (1) A floor area of not less than 3.0 square meters and a minimum width of a side shall be 1.5 meters.
- (2) The Pantry shall have a sink for cleansing of kitchen's utensils which shall drain through a grated and trapped connection to the waste pipe.
- (3) Been enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 0.9 meter above the floor level.
- (4) Been provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

25. LOFT.—(1) The maximum height of a loft shall be 1.5 meters and the loft may be provided over corridors and passageways only.

- (2) The clear head room under the loft shall not be less than 2.2 meters.
- (3) Loft when provided in a commercial building, shall be located 2.0 meters away from the entrance.

26. MEZZANINE FLOOR.—(1) **Size:** Mezzanines shall not be sanctioned in residential buildings. When provided in commercial buildings, the aggregate area of the mezzanine floor shall not exceed 33½ percent of the built-up area of that floor.

- (2) **Height:** The minimum height of a mezzanine floor shall be 2.2 meters. The head room under mezzanine floor shall not be less than 2.2 meters.

(3) **Other Requirements:** A mezzanine floor may be sanctioned over a room or a Compartment provided that:

- (a) In mezzanine floor, rooms and any structure constructed with closed roof and side walls for any purpose shall be included in FSI but in case the mezzanine floor is constructed for interior architectural decorative purpose and other passage purposes with adequate handrails shall not be counted in FSI.
- (b) In case the size of mezzanine floor is 9.5 square meters or more, it should conform to the standard of living room in so far as lighting and ventilation is concerned.
- (c) It is so constructed as not to interfere under any circumstances with the ventilation of the space over and under it.
- (d) Such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a Kitchen.
- (e) In no case shall a mezzanine floor be closed so as to make it liable to be converted into unventilated compartments.

27. GARAGE.—(1) **Individual private garage:** The size of a private garage in residential building shall be not less than 2.75 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.

- (6) **Corner site:** When the site fronts on two streets, the frontage would be as on the street having the larger width. In cases where the two streets are of the same width, then the larger depth of the site will decide the frontage and open spaces. In such cases the location of a garage if provided within the open spaces shall be located diagonally opposite the point of intersections.

28. ROOF.—(1) The roof of a building shall be so constructed or formed as to ensure effectual drainage of the rainwater therefrom by means of sufficient rain water pipes of adequate size, whenever required so arranged, joined and fixed as to ensure that the rain water is carried away from the building without causing damage in any part of the walls or foundation of the said building or those of an adjacent building.

- (2) Rainwater from roofs and open areas on the plot shall be collected by suitable means to recharge pits and other devices. In this context reference may be made to Part 9 Plumbing Services Section 1: Water Supply, Drainage and Sanitation of the National Building Code of India as amended from time to time.
- (3) Rainwater pipes shall be affixed to the outside of the walls of the building or in recesses or chases cut out or formed in such walls or in such other manner as may be approved by the Competent Authority.
- (4) Terrace of buildings shall not be subdivided and it shall have a common access.
- 29. BASEMENTS.**—(1) Basements may be erected within the prescribed setbacks and prescribed building lines and subject to maximum coverage on ground floor.
- (2) Basements shall not be used for residential purposes and to be constructed within the building envelope and subject to maximum coverage on floor 1 (entrance floor) and used only for:
 - (a) Storage of household or other goods except inflammable materials;
 - (b) Strong room, bank cellars etc.;
 - (c) Air-conditioning equipment and other machines used for services and utilities of the building;
 - (d) Parking spaces.
- (3) Basements shall have the following requirements:
 - (a) Every basement shall be in every part at least 2.4 meters in height from the floor to the underside of the slab or ceiling.
 - (b) Adequate ventilation shall be provided for the basement. The standards of ventilation shall be the same as required by the particular occupancy according to Bye-laws. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers or exhaust fans at the rate of one exhaust fan for 50 sq.mt floor area.
 - (c) The minimum height of the ceiling of any basement shall be 0.9 meters and the maximum 1.2 meters above the average surrounding ground level.
 - (d) Adequate arrangement shall be made so that surface drainage or drainage water does not enter the basement.
 - (e) The basement shall not be partitioned. In cases where partitions are allowed by Competent Authority and the ventilation standards as laid-down in (b) above are met, the partitioning of basement may be sanctioned, subject to the condition that no space shall be less than 50 square meters.
 - (f) Adequate protection against the fire shall be provided. The roofs separating basement and floors above shall be constructed of a material like R.C.C. or of such material which will provide resistance against fire for at least two hours.
 - (g) Where a basement is sanctioned in apartment houses (residential flats) and hotels, the Applicant/ Occupier - shall display the basement plan at the entrance. Thimbles shall be provided in the roof of the basement and their positions clearly indicated on the plan. One fire extinguisher for every 30 square meters of basement area or part thereof shall be provided.
 - (h) The walls and floors of the basement shall be water-tight and so designed that the effect of surrounding soil moisture, if any, are taken into consideration and adequate damp proofing treatment is given.
 - (i) In the event of atmospheric water percolating into basement necessary arrangement to drain out the same shall be provided.
 - (j) Kitchen, bath and water closet shall not be sanctioned in the basement unless the sewer levels allow the same and there is no chance of backflow and flooding of sewage. If sanctioned they shall be placed against the external walls of the basement (which shall also be the external walls of the building) and shall be adequately lighted and ventilated. The area of such kitchens and baths shall be counted in the FSI. Only one water-closet provided in the basement shall be excluded from the FSI calculations.
 - (k) A kitchen when sanctioned in the basement shall be equipped with electric ovens, stoves, gas only. No coke or firewood will be used.
 - (l) The access to the basement shall be separate from the main and alternate staircase providing access and exit from higher floors. Where the staircase is continuous the same shall be enclosed type serving as a fire separation from the basement floor and higher floors. Open ramps shall be sanctioned if they are constructed within the building line subject to suitable drainage provision.
 - (m) In case of basements of office and commercial occupancy, sufficient number of exit ways and access ways shall be provided as per norms stated in the National Building Code of India as amended from time to time.

- 30. CHIMNEYS.**-(1) Chimneys, where provided shall conform to the requirements of I.S 1645-1960 Indian Standards Code of practice for fire safety of building (General) chimneys, Flues, Flue pipes and Hearths.
- (2) The chimneys shall be built at least 0.9 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.
- 31. LIGHTING AND VENTILATION OF THE ROOMS.**-(1) The whole or part of one side of one or more rooms intended for human habitation and not abutting on either the front, rear or side open spaces shall abut on an interior open space whose minimum width in all directions shall be 1.5 meters in case of buildings not more than 12.0 meters in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height of 0.10 meters per every meter height or part thereof beyond 12.0 meters. However, in case of buildings already constructed with 12.0 meters the open space for new construction on upper floor, the open space on this basis shall be ensured and would remain as mandatory open space.
- (2) Where the lighting and ventilation requirements are not met through daylight and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per part VIII Building Services Section 1 Lighting and Ventilation of National Building Code of India 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 $1/8^{\text{th}}$ of floor area of the room.
- (4) The minimum aggregate area of opening of kitchens excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than $1/8^{\text{th}}$ of floor area of the kitchen.
- (5) No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 7.5 meters from the opening assumed for lighting of that portion of the room.
- (6) In lodges and hotels where attached toilets whose walls are not abutting on an external wall are provided, mechanical ventilation system should be installed as per the provisions of the part VIII of National Building Code of India, 2016 as amended from time to time published by the Indian Standard Institution.
- 32. PARAPETS.**-Parapet walls and handrails provided on the edges of roof terrace, balcony, etc. shall not be less than 1.2 meters and not more than 1.5 meters in height. The specified height shall not apply when roof terrace is not accessible by a staircase.
- 33. BOUNDARY WALL.**-Except with the permission of Chief Executive Officer, under Section 261 of the Cantonments Act, 2006 boundary walls, hedges, fences on any land in the Cantonment shall not be erected and the maximum height of the boundary wall shall not exceed two and a half meters above the centerline of the street.
- 34. EXIT REQUIREMENTS.**-(1) **General requirements:**
- Every building meant for human occupancy shall be provided with exits sufficient to provide for safe escape of occupants in case of fire or other emergency.
 - In every building, exit shall comply with the minimum requirement of this part, except those not accessible for general public use.
 - All exits shall be free of obstructions.
 - No building shall be altered so as to reduce the number, width or protection of exits to less than that required.
 - Exits shall be clearly visible and the routes to reach the exit shall be clearly marked and sign posted to guide the population of floor concerned.
 - All exit ways shall be properly illuminated.
 - Firefighting equipment where provided along exits shall be suitably located and clearly marked but must not obstruct the exit way and yet there should be clear indication about its location from either side of the exit way.
 - Alarm devices shall be installed to ensure prompt evacuation of the population concerned through the exits, wherever required.
 - All exits shall provide continuous means of egress to the exterior of a building or to an exterior open space leading to a street.
 - Exits shall be so arranged that they may be reached without passing through another occupied unit, except the case of residential buildings.

- (2) **Types of Exits.**—(a) Exits shall be either of horizontal or vertical type. An exit may be doorway, corridor passageways, ramp, internal staircase or external staircase, to an internal or external open area, verandah and/or terraces which have access to the street or to roof of a building.
- (b) An exit may also include a horizontal exit leading to an adjoining building at the same level; and
- (c) Lifts, escalators and revolving doors shall not be considered as exits.
- (3) **Number and Size of Exits.**—The requisite number and size of various exits shall be provided, based on the population in each room, area and floor based on the occupant load, capacity of exits, travel distance and height of buildings.
- (a) **Arrangement of Exits.**— Exits shall be so located that the travel distance on the floor shall not exceed 22.5 m. for residential, educational, institutional and hazardous occupancies and 25 m. for assembly, business, mercantile, industrial and storage occupancies. Whenever more than one exit is required for a floor of a building, exits shall be placed as remote from each other as possible. All the exits shall be accessible from the entire floor area at all floor levels. The travel distance to an exit from the remote point shall not exceed half the distance as stated above except in the case of institutional occupancy wherein it shall not exceed 6.0 meters.
- (b) **Occupant Load.**— The population in rooms and areas of floors shall be calculated based on the occupant load as provided in National Building Code of India as amended time to time.
- (c) **Capacity of Exits.**— The capacity of exits (doors and stairways) indicating the number of persons that could be safely evacuated through a unit exit width of 0.5 meter shall be as per the National Building Code of India as amended from time to time.
- (4) **Doorways.**—(a) Every exit doorway shall open into an enclosed stairway, a horizontal exit, on corridor or passageway providing continuous and protected means of egress:
- (b) No exit doorway shall be less than 1.0 meters in width. Doorways shall be not less than 2.0 meters in height. Doorways for bathrooms, water closet stores etc. shall not be less than 0.75 meters wide.
- (c) Exit doorways shall open outwards, that is, away from the room but shall not obstruct the travel along any exit. No door, when opened, shall reduce the required width of stairway or landing to less than 0.9 meters. Overhead or sliding doors shall not be installed.
- (d) Exit door shall not open immediately upon a flight of stairs. A landing equal to at least the width of the door shall be provided in the stairway at each doorway. Level of landing shall be the same as that of the floor which it serves.
- (e) Exit doorways shall be open-able from the side which they serve without the use of a key.
- (f) Revolving doors shall not be allowed.
- (5) **Stairway.**—(a) For assembly, business, educational, hazardous, industrial, mercantile, multi-storey and public buildings there shall be a minimum of two staircases and one of them shall be an enclosed stairway and the other shall be on the external wall of the building and shall open directly to the exterior, interior open space or to any open space for safety. Single staircase may be accepted for educational, business or residential building where floor area does not exceed 300 square meter and height of building does not exceed 15.0 meter 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 of width not less than 1.50 meters.
- (b) Internal stairs shall be constructed of non-combustible materials throughout.
- (c) Internal stairs shall be constructed as a self-contained unit with at least one side adjacent to an external wall and shall be completely enclosed.
- (d) The minimum width of an internal staircase shall be 1.0 meter. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase.
- (e) The minimum width of treads without nosing shall be 250 millimeters for an internal staircase for residential buildings. In the case of other buildings, the minimum tread shall be 300 millimeters. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping.
- (f) The maximum height of riser shall be 190 millimeters in the case of residential buildings and 150 millimeters in the case of other buildings. They shall be limited to 12 per flight.
- (g) Handrails shall be provided with a minimum height of 1.15 meters from the center of the tread.
- (h) The minimum head room in a passage under the landing of a staircase and under the staircase shall be 2.2 meters. Beams and other building features shall not reduce the head room of the staircase.

- (i) No living space, store or other fire exits shall open directly into the stairwell of the staircase.
 - (j) The external exit door of the staircase enclosure at ground level shall open directly to the open spaces or should be reached without passing through any door other than a door provided to form a draught lobby.
 - (k) The main staircase and fire escape shall be continuous from ground floor to the terrace level.
 - (l) No Electrical shafts / AC duct or gas etc. shall pass through the staircase.
 - (m) Lift shall not open in staircase landing.
 - (n) No combustible material shall be used for any surface decoration in the staircase.
 - (o) A staircase shall not be arranged round a lift shaft.
 - (p) The exit signs with arrow indicating the way to escape route shall be provided at a suitable height from the floor level on the wall and shall be illuminated by electric light connected to corridor circuits. All exit way marking signs of suitable size should be flushed with the wall and so designed that no mechanical damage shall occur to them due to moving of furniture or other heavy equipment. Further all landings of floor shall have floor indication boards indicating the number of floors as per Bye-laws. The floor signage indicator shall be placed on the wall immediately facing the flight of stairs and nearest to the landing. It shall be of size not less than 0.2 meter x 0.5 meter.
 - (q) In case of single staircase, it shall terminate at ground floor level and access to the basement shall be by a separate staircase. However, second staircase may lead to basement levels provided the same is separate at ground level by either a ventilated lobby with discharge points at two different ends or through enclosures.
- (6) **Fire Escapes or External Stairs.**-(a) Fire escapes shall not be considered in calculating the evacuation time of a building.
- (b) All fire escapes shall be directly connected to the ground.
 - (c) Entrance to fire escape shall be separate and remote from the internal staircase.
 - (d) The route to fire escape shall be free of obstructions at all times, except a doorway leading to the fire escape shall have the required fire resistance.
 - (e) Fire escape shall be constructed of non-combustible materials.
 - (f) Fire escapes stairs shall have straight flight not less than 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.
 - (g) Handrails shall be of a height not less than 0.9 meter.
- (7) **Ramps.**-(a) Ramps with a slope of not more than 1 to 10 may be substituted for and shall comply with all the applicable requirements of required stairways as to enclose capacity and limiting dimensions ramps shall be surfaced with approved non slipping materials.
- (b) The minimum width of the ramps in hospitals shall be 2.25 mtr.
 - (c) Handrails shall be provided on both sides of the ramp.
 - (d) Ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyard or safe place.
- (8) **Corridors.**-(a) The minimum width of a corridor shall not be less than 90 centimeters in the case of two storey row housing residential building. For all other buildings minimum width shall be 1.2 meter.
- (b) In case of more than one main staircase of the building interconnected by a corridor or other enclosed space there shall be at least one smoke stop door across the corridor or enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two staircases.
- 35. NON-FSI SPACES.**-The following shall not be included in FSI calculation:
- (a) In the terrace above the top most storey, areas covered by staircase rooms and lift rooms and passages thereto, architectural features, elevated tanks (provided its height below the tank from the floor does not exceed 2.0 meter) and WC (with floor area not exceeding 2.0 sq.mtr).
 - (b) Staircase and lift rooms and passage thereto in the stilt parking floor or upper floors used for parking.
 - (c) Staircase and lift rooms and passage thereto in the basement floor or floors used for parking.
 - (d) Area of the basement floor or floors used for parking.
 - (e) Area of the stilt parking floor provided it is open on sides, and used for parking.
 - (f) Servants or drivers bathroom and water closet for each block in case of Non-High Rise buildings at ground floor or stilt parking floor.

- (g) Watchman booth.
- (h) Caretaker booth or room in ground floor or stilt parking floor.
- (i) One toilet in each floor not exceeding 2.0 Sq. mtr.

CHAPTER V

INCLUSIVE DESIGN

- 36. FACILITIES IN THE PUBLIC BUILDING FOR THE DIFFERENTLY ABLED PERSONS.**—These provisions are applicable to all buildings, recreation areas and facilities used by public. It does not apply to private domestic residences.
- (1) **Site planning.**—Level of the roads, access paths and parking areas shall be described in the plan along with specification of materials. Every building should have at least one access to main entrance/exit to the differently abled which shall be indicated by proper signage. This entrance shall be approached through a ramp together with stepped entry. The ramp should have a landing after every 9.0 meter run and in front of the doorway). Minimum size of landing shall be 1.0 meter x 2.0 meter.
 - (2) **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.
 - (3) **Parking.**—For parking of vehicles of differently-abled people, the following provisions shall be made:
 - (a) Surface parking for two Equivalent Car Spaces (ECS) shall be provided near entrance for the differently-abled persons with maximum travel distance of 30.0 meters from building entrance.
 - (b) The width of parking bay shall be minimum 3.6meters.
 - (c) The information stating that the space is reserved for wheelchair users shall be conspicuously displayed.
 - (d) Guiding floor materials shall be provided or a device which guides visually impaired persons with audible signals or other devices which serves the same purpose shall be provided.
 - (4) **Building Requirement.**—The specified facilities for the buildings for disabled persons shall be as follows:
 - (a) Approach to plinth level.
 - (b) Corridor connecting the entrance exits for the differently-abled.
 - (c) Stair-ways.
 - (d) Lift.
 - (e) Toilet.
 - (f) Drinking water.
 - (g) Braille signage shall be provided at the above specified facilities.
 - (5) **Approaches to Plinth Level.**—(a) Ramp shall be provided with non-slip material to enter the building, minimum clear width of ramp shall be 1.8 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.
 - (b) Minimum clear opening for the entrance door shall be 0.9 meter. Threshold shall not be raised more than 12 millimeters.
 - (c) For stepped approach, size of tread shall not be less than 300 millimeter and maximum riser shall be 150 millimeters. Provision of 0.8 meter-high handrails on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach shall be made.
 - (6) **Corridor connecting the entrance/exit for the differently-abled.**—The corridor connecting the entrance/exit for differently-abled leading directly outdoors to a place where information concerning the overall use of the specified building can be provided to visually impaired person either by a person or by signs, shall be provided as follows:
 - (a) Guiding floor materials shall be provided or devices that emit sound to guide visually impaired persons.
 - (b) The minimum width shall be 1.5 meter.

- (c) In case there is a difference of level, slope ways shall be provided with a slope of 1:10.
- (d) Handrails shall be provided for ramps/slope ways.
- (7) **Stairways.**-Stairways with open riser and provision of nosing shall not be sanctioned.
- (8) **Lifts.**-Wherever lift is necessary, provisions of at least one lift shall be made for the wheel chair user with the following car dimensions of lift recommended for passenger lift for 13 persons capacity by Bureau of Indian Standard.
- (a) Clear internal depth minimum of 1.1 meter.
- (b) Clear internal width minimum of 2.0 meter. Entrance door width shall be 0.91 meter.
- (c) A handrail not less than 0.6 meter long at 0.9 meter above floor level shall be fixed adjacent to the control panel.
- (d) The lift lobby shall be of an inside measurement of 1.8 meter x 2.0 meter.
- (e) The Braille signage will be posted outside the lifts.
- (f) Operational details of lifts shall conform to the National Building Code of India as amended time to time and will be the responsibility of designer as well as manufacturer.
- (9) **Toilets.**-One special water closet in a set of toilets shall be provided for the use of differently abled with essential provision of washbasin near the entrance for the differently abled.
- (a) The minimum size shall be 1.5 meter x 1.75 meter.
- (b) Minimum clear opening of the door shall be 1.05 meter and the door shall be swing or sliding type.
- (c) Suitable arrangement for vertical/horizontal hand rails with 50 millimeter clearance from wall shall be made in the toilet.
- (d) The water closet seat shall be 0.5 meter from the floor.
- (10) **Refuge.**-An alternative to immediate evacuation of a building via staircases and/or lifts is required for the movement of differently-abled persons to areas of safety within a building. If possible, they could remain there until the fire is controlled and extinguished or until rescued by fire fighters.
- (a) A refuge area may be provided at the fire protected stair landing on each floor that can safely hold one or two wheelchairs.
- (b) The area shall have doorways with clear opening width of 900 mm; and
- (c) The area shall have an alarm switch installed between 900 mm and 1200 mm from the floor level.
- (d) Refuge area is mandatory to be provided for the plot size of 1000 Sq.mt and above.

CHAPTER VI

PROVISIONS OF STRUCTURAL SAFETY, ELECTRICAL AND PLUMBING SERVICES, WATER SUPPLY, ETC.

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

Table: Number of trees to be planted

Sl. No	Plot Area (Square meter)	No of trees required
1	Up to 2000	One tree per 80 square meter of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees having height of 6.0 meters or more.
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 meters or more.

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

(2) A detailed landscaping plan will have to be got approved from the Competent Authority with specifications.

(3) Norms for planting in all plots belonging, to individual shall be as follows:

- (a) Minimum of three trees in every plot for plot size above 500 square meter.
- (b) Selected trees should be more than 3 meter in height and be suitable for local climate.

38. STRUCTURAL DESIGN AND SAFETY FEATURES.—The structural design of foundation elements made of masonry, timber, plain concrete, reinforced concrete, pre-stressed concrete and structural steel, shall be carried out in accordance with Part-VI Structural Design, Section-1 Loads, Section 2 - Foundation, Section 3 - Wood, Section 4-Masonry, Section 5- Concrete, Section 6 - Steel of National Building Code of India, 2005 and as amended from time to time taking into consideration all relevant Indian Standards given below:

- (1) **IS: 1893 (Part 1) - 2002** "Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures (Fifth Revision)"
- (2) **IS: 13920 - 1993** "Ductile detailing of Reinforced Concrete Structures subject to Seismic Forces Code of Practice" November 1993.
- (3) **IS: 13528 - 1993** "Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonry Buildings" August 1993.
- (4) **IS: 4326 - 2013** "Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings - Code of Practice (Second Revision)".
- (5) **IS: 13827 - 1993** "Improve Earthquake Resistance of Earthen Building - Guidelines" October 1993.
- (6) **IS: 13935 - 2009** "Seismic Evaluation, Repair and Seismic Strengthening of Buildings - Guidelines"
- (7) **For Protection of Landslide Hazard:**
 - (a) **IS 14458 (Part 1): 1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 1 Selection of type of wall.
 - (b) **IS 14458 (Part 2): 1997** Guidelines for retaining wall for hill area. Part 2 Design of retaining/breast walls
 - (c) **IS 14458 (Part 3): 1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 3 Construction of dry-stone walls
 - (d) **IS 14496 (Part 2): 1995** Guidelines for the preparation of landslide - Hazard zonation maps in mountainous terrains: Part 2 Macro-zonation.
- (8) Whenever an Indian Standard or the National Building Code of India is referred, the latest provision in the standard should be adhered to.

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

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

(2) **New Materials and Design Methods**

- (a) The Provisions of these bye-Laws are not intended to prevent the use of any Material or method of design or construction not specifically prescribed by Bye- Laws No.39(1), provided any such alternative has been approved by BIS or any other statutory body.
- (b) Such alternatives may be approved provided that it is found that the proposed alternative is satisfactory and conforms to the provisions of relevant parts regarding material, design and construction and that material, method, or work offered is for the purpose intended, at least equivalent to that prescribed, in the Bye-Laws in quality, strength, compatibility, effectiveness, fire and water resistance, durability and safely.

40. ELECTRICAL SERVICES.—The planning, design and installation of electrical installation, air conditioning installation and installation of lifts and escalators shall be carried out in accordance with Part VIII Building

Services, Section - 2 Electrical installations, Section - 3 Air- conditioning and Heating, Section - 5 Installation of Lifts and Escalators of the National Building Code of India as amended from time to time.

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

- (a) The use of incandescent lamps and conventional chokes in all new buildings, institutions constructed in Government sector, Government Aided sector, Boards and Corporations and Autonomous bodies is banned.
- (b) It will be mandatory that in these existing buildings the defective incandescent lamps and chokes when replaced would be replaced by only compact fluorescent lamps (CFL), LED and electronic chokes.
- (c) The Competent Authority will effect necessary modification in the local demand to promote the use of Compact Fluorescent Lamps, LED and electronic chokes instead of conventional bulbs and chokes while releasing/ sanctioning new connections /loads in such buildings.

(2) All new cases may consider the following provisions of solar water heating systems for energy conservation:

- (a) An open space in the roof which receives direct sunshine; the roof shall have a load bearing capacity of at least 500 kg per square meter.
- (b) The building must have a provision for continuous water supply to the solar water heating system.
- (c) The building design should provide for an insulated pipeline from the heating system to all distribution points where hot water is required.
- (d) The recommended minimum capacity of installation shall not be less than 20 liters per day for each bathroom and kitchen subject to the maximum of 30 % of the total roof area is utilized by the system.
- (e) Installation of Solar Assisted Water Heating Systems shall conform to BIS specification IS 12933. The solar collectors used in the system shall have the BIS certification mark.

(3) Whenever hot water requirement is continuous, auxiliary arrangement either with electrical elements or oil-based systems of adequate capacity may be provided.

(4) No new building in the following categories shall be sanctioned unless this installation has solar assisted water heating system:

- (a) Industries which use hot water for processing;
- (b) All hospitals and nursing homes;
- (c) All hostels, hotels, motels, guest houses and banquet halls;
- (d) Large canteens i.e. which serve more than 100 persons in a day;
- (e) Office building on a plot area of 500 square meter or above;
- (f) Residential buildings on a plot area of 300 square meter or above;
- (g) Residential schools and colleges;

(5) **Off Grid Roof Top Solar Power Plant at New Buildings:** All buildings on plot size 300 square meter or more, which are proposed to be constructed afresh, shall install Rooftop Solar Power installation, of adequate capacity, as per norms and parameters fixed by Ministry of New and Renewable Energy or its subordinate organizations, time to time.

42. LIGHTNING 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 as amended from time to time.

43. PLUMBING SERVICE.-The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply systems shall be in accordance with Part IX Plumbing Services, Section - 1 Water Supply, Section - 2 Drainage and Sanitation, Section - 3 Gas Supply of the National Building Code of India as amended from time to time.

44. REQUIREMENTS OF WATER SUPPLY IN BUILDING.-(1) The total requirements of water supply shall be calculated based on the Building Occupancy as follows and as per National Building Code of India as amended from time to time.

- (a) Residential Building: Five persons per tenement.
- (b) Other buildings: No. of persons based on occupant block and floor area.

(2) **Storage of Water:** Minimum provision should be made for storage of water to meet the daily requirements of the individuals using the building as follows:

Table: 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 fittings according to the scale given below – Down-take taps: 70 liters each – Showers: 135 liters each – Bathtubs: 100 liters each		

- 45. RAIN WATER HARVESTING AND GROUND WATER REGULATIONS.**-(1) Water harvesting through storage of water runoff including rain water in all building on plots of 300 square meter and above will be mandatory.
- (2) Adoption of roof top rain water harvesting system is mandatory for all residential/ educational/ institutional/ hotel building / industrial and commercial establishments, which are having minimum discharge of 10000 litres and above per day.
 - (3) The plans submitted shall indicate the system of storm water drainage along with points of collection of rain-water in surface reservoirs or in recharge wells. This provision will be applicable as per the public notice(s) of Central Ground Water Authority issued from time to time.
 - (4) Undertaking of any operations connected with drilling, cleaning, construction or rehabilitation of ground water abstraction structures and related works including installation of pumps cannot be taken up without prior permission of the Cantonment Board.
 - (5) Drilling contractors or Agencies/Plot occupiers are required to take prior permission for works connected with drilling, cleaning, boring and installation of pumps.
 - (6) The Authority shall ensure that no drilling activity is undertaken without prior approval and is authorized to take action against offenders by seizing of drilling rig, sealing of tube well and disconnection of electric supply to the energized tube well.
- 46. REQUIREMENTS OF SANITARY FITTINGS.**-(1) To ensure optimization of water the following measures shall be adopted in case of all new building sanction where plot size is more than 500 square meters on a case-to-case basis as decided by the Competent Authority:
- (a) Use of low dual flush capacity cisterns in water closets instead of the normal 12.5 liter capacity.
 - (b) Use of waterless urinals in all public buildings.
 - (c) Provision of storage and use of recycled water for toilet flushing where the minimum discharge in the building /complex is 10,000 liters per day or more.
- (2) The sanitary fittings and installations for different occupancies shall be as per National Building Code of India as amended from time to time.

CHAPTER VII**SAVINGS, PENALTIES AND INTERPRETATION**

47. **SAVINGS CLAUSE.**—Wherever there is an existing sanctioned structure/building that exceed coverage and FSI/FAR etc, re-erection shall be permitted as per the approval granted to the original structure prior to the implementation of these Bye-laws.
48. **PENALTIES.**—Any person who contravenes any of the provisions of these Bye-laws shall be punishable as per the provisions of the Act.

INTERPRETATION TO BE IN CONSONANCE WITH THE ACT, APPLICABLE RULES AND POLICIES.—Notwithstanding anything contained hereunder, the provisions of this Building Bye Laws shall at all times be in consonance and within the provisions of the Act and other statutory Rules under the said Act. Wherever any discrepancy or ambiguity arises, the Act shall apply and shall prevail. The provisions of the Act, 2006 are in-built into these Bye-Laws and shall be read as part of the Bye-Laws for understanding and applying the Bye Laws. Similarly, the terms of lease, terms of old grant and such other terms as per the existing policies or any policy issued in this regard from time to time shall prevail and the Building Bye-Laws now promulgated shall be within the meaning of these policies and shall not be in any way contrary to the said policy terms. To the said extent, the terms of these Building Bye-Laws are conditional.

[F.No. NCB/7831/Engg./Building Bye-Laws/2025]

MOHD SAQUIB ALAM, IDES Chief Executive Officer
Nasirabad Cantonment

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

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

To,

Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Nasirabad (Rajasthan)

Sir/ Madam,

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

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

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

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

Signature of Engineer _____

Name in block letters _____

Address _____

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

Dated: _____

FORM B
CERTIFICATE FOR SUPERVISION

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

To,

Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Nasirabad (Rajasthan)

Sir/ Madam,

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

Signature of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer

Name of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer

License no. of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer

Signature of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer

Signature of Applicant

Name in block letters

Address

Dated: _____

FORM C: INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

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

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

Indemnity bond is executed by Shri _____ s/o Shri _____ hereby called Applicant of plot no. _____ in _____ of _____ Nasirabad Cantonment in favor 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 the Authority may require to pay to 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 either by way of compensation of 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 abovementioned puts/ put their hands and seal to the said indemnity bond on this _____ day of _____

(Executants) (1) _____

(Applicant) (2) _____

Witness:

(1) _____

(2) _____

FORM D: NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK

To,

Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Nasirabad (Rajasthan)

Sir/Madam,

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

Signature of Applicant

Name of Applicant

(IN BLOCK LETTERS)

Address of Applicant

Dated: _____

FORM E: NOTICE ON COMPLETION OF BUILDING

(Section 242 of the Act)

To,

Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Nasirabad (Rajasthan)

Sir/Madam,

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

2. Certificates:

2.1 Certified that the building/s has/have been constructed according to the Sanctioned plan and structural design which incorporate the provisions of structural 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)

5. If anytime in future, it comes to the notice of the office that, completion certificate was obtained by misrepresentation of facts, concealment of any pending litigation or unauthorized construction after the inspection, the office reserves the right to revoke/ rescind the completion certificate or any other action deemed fit.

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

(Section 246 of the Act)

To,

Sir/Madam,

With reference to your notice of completion dated _____ I hereby certify that building, as per description below at _____ (address) whose plans were sanctioned vide sanction no _____ dated _____ has been inspected to ascertain if the same conforms to building bye-laws in respect of the structural safety, hygienic and sanitary conditions inside and in the surrounding. **It is declared fit for occupation.** If anytime in future, it comes to the notice of the office that, occupancy certificate was obtained by misrepresentation of facts, concealment of any pending litigation or unauthorized construction after the inspection, the office reserves the right to revoke/ rescind the completion certificate or any other action deemed fit. 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
Office of Cantonment Board
Nasirabad