



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-10102026-277040
CG-DL-E-10102026-277040

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 60]

नई दिल्ली, शुक्रवार, अक्टूबर 9, 2026/आश्विन 17, 1948

No. 60]

NEW DELHI, FRIDAY, OCTOBER 9, 2026/ASVINA 17, 1948

रक्षा मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 9 अक्टूबर, 2026

का.नि.आ. 60(अ).— दिल्ली छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे छावनी बोर्ड, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 251 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और 08 जून, 2002 की अधिसूचना संख्या DCB/4/Building Bye-Laws 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; इससे प्रभावित होने की संभावना वाली जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है; साथ ही, यह सूचना दी जाती है कि उक्त प्रारूप उप-विधियों पर उस तारीख से तीस दिनों की अवधि समाप्त होने पर या उसके पश्चात विचार किया जाएगा, जिस तारीख को इन उप-विधियों को अंतर्विष्ट करने वाली भारत के राजपत्र की प्रतियां, जनता के लिए उपलब्ध कराई जाती हैं; और उक्त प्रारूप उप-विधियां, छावनी बोर्ड, दिल्ली के कार्यालय में और वेबसाइट <https://delhi.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, दिल्ली को या ईमेल पते : ceodelh-stats@nic.in पर लिखित रूप में भेज सकता है।

दिल्ली छावनी प्रारूप भवन उप-विधियों, 2026

अध्याय-1

साधारण

1. **संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और विस्तार**—(1) इन उप-विधियों का संक्षिप्त नाम दिल्ली छावनी उप-विधियाँ, 2026 है।
 (2) ये, केंद्रीय सरकार द्वारा राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगी।
 (3) ये उप-विधियाँ दिल्ली छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगी।
2. **परिभाषाएँ** — इन उप-विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:
 (1) **"पहुँच"** से अभिप्रेत किसी भूखंड या भवन तक स्पष्ट पहुँच मार्ग से है;
 (2) **"सहायक भवन"** से अभिप्रेत किसी एक भूखंड पर मुख्य भवन से अलग एक भवन और इसमें सहायक उपयोग के लिए एक या अधिक कमरे जैसे सेवक क्वार्टर, गैरेज, स्टोयरूम आदि;
 (3) **"अधिनियम"** से छावनी अधिनियम, 2006 अभिप्रेत है, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया गया है;
 (4) **"भवन में जोड़"** से भवन के आयतनी (cubic) विस्तार या फर्श क्षेत्रफल में वृद्धि अभिप्रेत है;
 (5) **"वातानुकूलन"** से अभिप्रेत है हवा को इस तरह से उपचारित करने की प्रक्रिया ताकि एक साथ उसके तापमान, आर्द्रता, स्वच्छता और वातानुकूलित स्थान की आवश्यकता को पूरा करने के वितरण को नियंत्रित किया जा सके;
 (6) **"भवन में परिवर्तन"** से अभिप्रेत है —
 (क) ऐसे भवन में किसी कमरे का उप-विभाजन इस प्रकार से करना कि वह दो या दो से अधिक पृथक कमरों में परिवर्तित हो जाए, अथवा
 (ख) ऐसे भवन में दो या अधिक कमरों में ऐसा परिवर्तन करना जिससे किसी एक या अधिक कमरे के आयतनी विस्तार में वृद्धि या कमी हो जाए,
 (ग) ऐसे भवन में किसी मार्ग या स्थान को एक या अधिक कमरों में परिवर्तित करना;
 (7) **"अपार्टमेंट"** से अभिप्रेत है चाहे इसे ब्लॉक, चैंबर, आवासीय इकाई, प्लैट, कार्यालय, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, सूट, टेनमेंट, यूनिट या किसी अन्य नाम से कहा जाता है, किसी अचल संपत्ति का पृथक और स्व-निहित भाग है, जिसमें एक या एक से अधिक कमरे या संलग्न स्थान शामिल हैं, जो एक या एक से अधिक मंजिलों या उसके किसी भाग पर, किसी भवन में या भूमि के एक भूखंड पर स्थित है, जिसका उपयोग किसी आवासीय या वाणिज्यिक उपयोग जैसे निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम या गोदाम के लिए या किसी व्यवसाय, पेशे, धंधे या व्यापार को चलाने के लिए या निर्दिष्ट उद्देश्य के सहायक किसी अन्य प्रकार के उपयोग के लिए।
 (8) **"परिशिष्ट"** से अभिप्रेत इन उप-विधियों के परिशिष्ट से है;
 (9) **"आवेदक"** से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास पट्टे या ओल्ड ग्रांट या प्राइवेट भूमि पर विधिक रूप से वैध अधिभोग अधिकार हो और जो कोई भवन निर्मित करने/पुनः निर्मित करने अथवा भवन में कोई जोड़/परिवर्तन करने का आशय रखता हो;
 (10) **"आवेदन"** से ऐसा आवेदन अभिप्रेत है जो उस प्ररूप में किया गया हो जैसा कि प्राधिकरण द्वारा

समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए;

- (11) **"अनुमोदित"** से सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान कि गई वह स्वीकृति अभिप्रेत है, जैसा कि अधिनियम के अधीन विहित है;
- (12) **"वास्तुकार"** (Architect) से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसके पास वास्तुकार अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार, भारतीय वास्तुकला परिषद (Council of Architecture, India) के साथ वैध पंजीकरण हो;
- (13) **"सभा भवन"** से अभिप्रेत है वे भवन या भवन का वह भाग सम्मिलित होगा जो जन समुदाय के लिए आमोद- प्रमोद, मनोरंजन, समाजिक, धार्मिक, देशभक्ति, सिविल, ट्रेवल तथा तत्सम्बन्धी प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त होता हो, उदाहरण के लिए थिएटर, सिनेमाघर, सभा भवन, सभागार, प्रदर्शनी भवन, संग्रहालय, स्केटिंग रिक, व्यायामशाला, रेस्तरां, पूजा स्थल, नृत्य कक्ष, क्लब कक्ष, यात्री स्टेशन एवं वायु स्थल अथवा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के टर्मिनल, मनोरंजन पार्क एवं क्रीडा स्थल;
- (14) **"एट्रियम"** से अभिप्रेत है एक इमारत में एक आकाश प्रकाशयुक्त और प्राकृतिक/यांत्रिक रूप से हवादार क्षेत्र जिसमें कोई मध्यवर्ती मंजिल नहीं है और इसका उपयोग परिसंचरण स्थान या प्रवेश द्वार के रूप में किया जाता है।
- (15) **"बालकनी"** से एक क्षैतिज उभार (projection) अभिप्रेत है, जिसमें बैठने के स्थान के रूप में उपयोग हेतु एक रेलिंग, बाड़ या मुंडेर सम्मिलित हो;
- (16) **"बाधा-मुक्त"** (Barrier free) से ऐसा बाधा-मुक्त वातावरण अभिप्रेत है जो दिव्यांग व्यक्तियों को सुरक्षित एवं स्वतंत्र रूप से आवागमन करने तथा निर्मित परिवेश के भीतर उपलब्ध सुविधाओं का उपयोग करने में सक्षम बनाता हो;
- (17) **"बरसाती"** से अभिप्रेत है एक शेड या ढका हुआ स्थान जो सभी तरफ से बंद नहीं है जिसका उपयोग छत या इमारत पर आश्रय के लिए किया जाता है।
- (18) **"तहखाना"** (Basement) से भवन का सबसे निचला तल अभिप्रेत है, जो भू-स्तर से नीचे अथवा आंशिक रूप से नीचे हो, या भू-स्तर से सटा हुआ हो;
- (19) **"बाजार"** या **"मार्केट"** शब्द को **"मार्केट"** के पर्यायवाची के रूप में माना जाएगा और यह दुकानों या स्टालों के समूह के निर्माण के लिए आरक्षित या लाइसेंस प्राप्त स्थान या क्षेत्र है;
- (20) **"बोर्ड"** से छावनी अधिनियम, 2006 के अधीन गठित छावनी बोर्ड अभिप्रेत है;
- (21) **"भवन"** से कोई घर, बाहरी कमरा (outhouse), अस्तबल, शौचालय, शेड, झोपड़ी अथवा कोई अन्य छत वाली संरचना—चाहे वह चिनाई, ईंट, लकड़ी, मिट्टी, धातु अथवा किसी अन्य सामग्री से निर्मित हो—तथा उसका कोई भी भाग अभिप्रेत है और इसमें एक कुआँ तथा सीमा-दीवार (boundary wall) के अतिरिक्त कोई अन्य दीवार भी सम्मिलित है, किन्तु इसमें कोई तम्बू अथवा अन्य चल एवं अस्थायी आश्रय सम्मिलित नहीं है।
- (22) **"भवन आवरण"** से वह क्षैतिज स्थानिक सीमा अभिप्रेत है, जहाँ तक किसी भूखंड पर भवन निर्माण की अनुमति दी जा सकती है; जो उप-नियमों में विहित स्पष्ट सेटबैक (पीछे हटने की दूरी) से अधिक नहीं होगी;
- (23) **"भवन की ऊँचाई"** से वह ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है, जिसे समतल छत के मामले में, आस-पास की सड़क की मध्य रेखा के औसत स्तर से लेकर सड़क की दीवार से सटे भवन के सबसे ऊँचे बिन्दु तक मापा जाता है; ढलान वाली छतों के मामले में, उस बिन्दु तक जहाँ बाहरी दीवार की बाहरी सतह, ढलान वाली छत की तैयार सतह को काटती है; और सड़क की ओर मुख वाले गेबल के मामले में,

छज्जे के स्तर और शिखर के बीच का मध्य बिन्दु। वास्तुशिल्प विशेषताएँ, चिमनियाँ, पानी की टंकियाँ और अन्य सजावटी विशेषताएँ, जो मानव निवास के लिए आशयित नहीं हैं और सजावट के अलावा कोई अन्य कार्य नहीं करती हैं, ऊँचाई मापने के प्रयोजन से बाहर रखी जाएंगी; और यदि भवन किसी सड़क से सटा हुआ नहीं है, तो ऊँचाई भवन के चारों ओर और उससे सटे ज़मीन के औसत स्तर के ऊपर मापी जाएगी;

- (24) **“भवन-रेखा”** से वह रेखा अभिप्रेत है, जहाँ तक किसी सड़क, सड़क के विस्तार, या भविष्य की सड़क से सटे भवन का प्लिंथ (नींव का चबूतरा) विधिपूर्ण रूप से बढ़ाया जा सकता है; और इसमें किसी भी योजना में विहित (यदि कोई हो) रेखा भी सम्मिलित है;
- (25) **“निर्मित क्षेत्र”** से अभिप्रेत कैंटीलिवर वाले हिस्से सहित सभी मंजिलों पर एक इमारत द्वारा कवर किया गया क्षेत्र, मेजेनाइन मंजिलें यदि कोई हो लेकिन इन विनियमों के तहत फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफ.एस.आई.) की गणना से विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्रों को छोड़कर;
- (26) **“बंगला क्षेत्र”** से अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर का वह क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें ‘ओल्ड ग्रांट’ (पुरानी अनुदान) या पट्टे पर दिये गए बंगले स्थित हैं; इसमें निजी स्वामित्व वाली संपत्तियाँ सम्मिलित नहीं हैं।
- (27) **“बूचड़खाना”** से अभिप्रेत एक बूचड़खाना जहाँ जानवरों (भेड़ और बकरियाँ) को सक्षम प्राधिकरण की देख-रेख में काटा जाता है;
- (28) **“केबिन”** से अभिप्रेत गैर-भार वहन करने वाली गैर-चिनाई विभाजन से निर्मित एक गैर-आवासीय बाड़ा;
- (29) **“कैनोपी (Canopy)”** से अभिप्रेत हैं एक ऊपरी छत या कोई ऐसी संरचना जिसके ऊपर कपड़े या धातु की कोई कवरिंग लगी हो, जो धूप, ओले, बर्फ और बारिश जैसी मौसम की स्थितियों से छाया या आश्रय प्रदान करने में सक्षम हो। कैनोपी एक तंबू भी हो सकती है, जिसमें समान्यतः फर्श नहीं होता;
- (30) **“छत की ऊँचाई (Ceiling Height)”** से तैयार फर्श और छत के बीच की ऊर्ध्वाधर (सीधी) दूरी अभिप्रेत है;
- (31) इन उप-विधियों के प्रयोजन के लिए **“केन्द्रीय सरकार”** (Central Government) से रक्षा मंत्रालय, संघ सरकार अभिप्रेत है;
- (32) **“छज्जा”** से अभिप्रेत है क्षैतिज संरचनात्मक ओवरहैंग का एक ढलान जो आमतौर पर बाहरी दीवारों पर खुले स्थानों पर धूप और बारिश से सुरक्षा प्रदान करने और वास्तुशिल्प उपस्थिति के उद्देश्य से प्रदान किया जाता है;
- (33) **“चिमनी”** (Chimney) से एक सीधी खड़ी नली (shaft) अभिप्रेत है जिसमें जिसमें एक या अधिक धुएँ की नलियाँ (flues) समाहित हों और जो उन्हें घेरे हुए हो;
- (34) **“नागरिक क्षेत्र”** (Civil Area) से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जिसे अधिनियम की धारा 46 की उप-धारा (1) के अधीन केन्द्रीय सरकार द्वारा नागरिक क्षेत्र घोषित किया गया हो;
- (35) **“सिविल इंजीनियर”** (Civil Engineer) से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक की उपाधि प्राप्त की हो या इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) के सिविल इंजीनियरिंग प्रभाग का सदस्य हो, और जो अनुमोदित नक्शों तथा डिज़ाइन के अनुसार भवन निर्माण कार्यों के पर्यवेक्षण करने में सक्षम हो;
- (36) **“ज्वलनशील सामग्री”** (Combustible Material) से कोई भी ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो, यदि दहनशीलता (जलने की क्षमता) की जाँच के दौरान—उत्तम कार्य-प्रणाली (good practice) के अनुसार—जल उठती हो या आग की तीव्रता को बढ़ाती हो;

- (37) **“वाणिज्यिक भवन”** (Commercial Building) का अर्थ है कोई ऐसा भवन जिसका उपयोग, निर्माण या अनुकूलन इस प्रकार किया गया हो कि उसका पूरा या उसका कोई बड़ा हिस्सा वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल किया जा सके;
- (38) **“सक्षम प्राधिकारी”** (Competent Authority) से वह प्राधिकारी अभिप्रेत है जिसे छावनी अधिनियम, 2006 के अध्याय 10 के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार भवन योजना को मंजूरी देने का प्राधिकार हो;
- (39) **“कोने का प्लॉट या स्थल”** से कोई ऐसा प्लॉट या स्थल अभिप्रेत है जो दो या दो से अधिक आपस में मिलती हुई सड़कों के मिलन-बिन्दु पर स्थित हो और जिसका मुख उन सड़कों की ओर हो;
- (40) **“आँगन”** (Courtyard) से आकाश के नीचे स्थित कोई ऐसा खुला स्थान अभिप्रेत है जो दीवारों या रेलिंग द्वारा पूरी तरह अथवा आंशिक रूप से घिरा हुआ हो, और जो भूतल (Ground Floor) के स्तर पर स्थित हो;
- (41) **“घिरे हुए क्षेत्र”** (Covered Area) से वह ज़मीनी क्षेत्र अभिप्रेत है जो प्लिंथ लेवल के ठीक ऊपर बनी बिल्डिंग ने घेरा हुआ है, लेकिन इसमें निम्नलिखित चीजों द्वारा घेरा गया क्षेत्र सम्मिलित नहीं है:
- (क) बगीचा, रॉकरी, कुआँ और कुएँ का ढाँचा, पौधों की नर्सरी, पानी का पूल, स्विमिंग पूल (अगर खुला हो), पेड़ के चारों ओर बना चबूतरा, पानी की टंकी, फव्वारा, खुली और बंद साइड वाली बेंच, और इसी तरह की अन्य चीज़ें;
 - (ख) ड्रेनेज, पुलिया (culvert), नाली (conduit), कैच पिट, गली पिट, चैंबर, गटर, सेप्टिक टैंक, सोकेज पिट, और इसी तरह की अन्य चीज़ें;
 - (ग) कंपाउंड वॉल, गेट, कैनोपी, बिना ढकी सीढ़ियाँ, सनशेड से ढका एरिया, और इसी तरह की अन्य चीज़ें;
- (42) **“अलमारी”** (Cupboard) से घरेलू सामान या कपड़े आदि रखने के लिए उपयोग किया जाने वाला कोई ऐसा स्थान अभिप्रेत है, जिसमें 1500 मिमी से अनधिक की दूरी पर बनी हुई शेल्फ या विभाजन (partitions) विद्यमान हों;
- (43) **“डैम्प प्रूफ कोर्स”** (Damp Proof Course) से अभिप्रेत है एक ऐसी परत होती है जिसमें पानी रोकने वाला सही मैटीरियल लगा होता है जिसे ज़मीन के किसी भी हिस्से से भवन के ढाँचे में, या भवन के एक हिस्से से दूसरे हिस्से में नमी या सीलन को घुसने से रोकने के लिए बनाया जाता है;
- (44) **“भंजित”** (Demolished) से किसी पहले से बने हुए भवन को पूरी तरह से तोड़कर हटा देना अभिप्रेत है;
- (45) **“अलग इमारत”** से अभिप्रेत ऐसी इमारत जिसकी दीवारें और छत किसी अन्य इमारत से स्वतंत्र हों;
- (46) **“ड्रेन”** (Drain) से पाइपों की एक लाइन, अभिप्रेत है जिसमें सभी फिटिंग और उपकरण सम्मिलित होते हैं— जैसे कि मैनहोल, निरीक्षण चैंबर, ट्रैप और फ्लोर ट्रैप जिसका इस्तेमाल किसी एक भवन, या कई भवनों, या भवनों से जुड़े आवातों (yards) से पानी निकालने के लिए किया जाता है, जो सभी एक ही परिसर (cartilage) के अंदर हों। ड्रेन में वे खुली नालियाँ भी सम्मिलित होंगी जिनका इस्तेमाल ज़मीन की सतह पर बहने वाले पानी को आगे ले जाने के लिए किया जाता है;
- (47) **“ड्रेनेज”** (Drainage) से किसी भी तरल पदार्थ को, इस प्रयोजन के लिए बनाए गए किसी सिस्टम के ज़रिए, वहाँ से हटाना अभिप्रेत है;
- (48) **“ड्वेलिंग यूनिट/टेनेमेंट”** (Dwelling unit/ Tenement) एक स्वतंत्र आवासीय यूनिट होती है, जिसमें रहने, खाना बनाने और साफ़-सफ़ाई की ज़रूरतों के लिए अलग-अलग सुविधाएँ मौजूद होती हैं;

- (49) **“शैक्षणिक भवन”** से अभिप्रेत है वे सभी भवन जिनका उपयोग स्कूल, कॉलेज या डे केयर के लिए सप्ताह में 8 घंटे से अधिक समय तक शिक्षण, शिक्षा या मनोरंजन हेतु सभाओं के लिए किया जाता है;
- (50) **“बंद सीढ़ी”** से अग्निरधी दीवारों और दरवाजों द्वारा भवन के शेष भाग से अलग की गई सीढ़ी अभिप्रेत है;
- (51) **“भवन निर्माण”** से अभिप्रेत है किसी भी स्थल पर, चाहे उस पर पहले से निर्माण हो या न हो, नया भवन निर्माण करना;
- (52) **“ईक्वालेन्ट कार स्पेस (ईसीएस)”** (Equivalent Car Space) से वह जगह अभिप्रेत है जो कोई गाड़ी घेरती है, साथ ही वह कम से कम जगह जो गाड़ी को उस जगह के अंदर लाने और बाहर निकालने के लिए ज़रूरी होती है, जैसी कि समय-समय पर यथासंशोधित “नेशनल भवन कोड” (National Building Code) में दी गई है;
- (53) **“अधिशाली अधिकारी”** से अभिप्रेत दिल्ली छावनी बोर्ड के मुख्य अधिशाली अधिकारी से है;
- (54) **“विद्यमान भवन या इस्तेमाल”** (Existing Building or Use) से कोई ऐसा भवन, ढाँचा, या उसका इस्तेमाल अभिप्रेत है, जिसे सक्षम अधिकारी (Competent Authority) द्वारा मंजूरी दी गई हो या जिसे मंजूर समझा गया हो, और जो इन उप-नियमों (Bye-Laws) के लागू होने से पहले से ही मौजूद हो;
- (55) **“निकास”** (Exit) से अभिप्रेत है, कोई रास्ता, या किसी भवन, मंज़िल, या फ्लोर एरिया से बाहर निकलकर सड़क तक, या किसी अन्य सुरक्षित खुली जगह तक पहुँचने का कोई माध्यम;
- (क) **ऊर्ध्वाधर निकास:** यह दो या दो से अधिक स्तरों के बीच ऊपर या नीचे जाने के लिए प्रयुक्त निकास का साधन है, जिसमें सीढ़ियाँ, रैंप और अग्निरधी निकास सम्मिलित हैं;
- (ख) **क्षैतिज निकास:** यह अग्निरधी दीवार या दो भवनों को जोड़ने वाले पुल के माध्यम से या उसके चारों ओर बना एक सुरक्षित द्वार है;
- (ग) **बाहरी निकास:** यह भवन से सार्वजनिक मार्ग या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले खुले क्षेत्र या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले एक बंद अग्निरधी मार्ग की ओर जाने वाला निकास है;
- (56) **“बाहरी दीवार”** से अभिप्रेत है भवन की बाहरी दीवार, जो विभाजन दीवार न हो, भले ही वह किसी अन्य भवन की दीवार से सटी हो, और इसका अर्थ किसी भवन के आंतरिक खुले स्थान से सटी दीवार भी है; सभी बाहरी दीवारें उपयुक्त मोटार में कम से कम 230 मिमी ईटों से बनी होंगी या प्रबलित कंक्रीट के मामले में संरचनात्मक डिजाइन के अनुसार उपयुक्त मोटाई की होंगी;
- (57) **“फर्श”** से अभिप्रेत किसी इमारत में तल का वह निचला भाग जिस पर सामान्यतः कोई व्यक्ति चलता है। जब तक विशेष रूप से उल्लेख न किया गया हो, सामान्य शब्द “फर्श” का अर्थ मेज़ानाइन तल नहीं होगा। तल का अनुक्रमिक क्रमांकन प्रवेश स्तर के बंध में उसके क्रम के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। भूतल पर या उससे पूरी तरह ऊपर स्थित तलों के लिए, भवन में सबसे निचला तल जिसमें सड़क/गली से सीधा प्रवेश हो, उसे भूतल कहा जाएगा। भूतल के ऊपर के अन्य तलों को क्रम से तल 1, तल 2 के रूप में गिना जाएगा, जिसमें संख्याएँ ऊपर की ओर बढ़ती जाएँगी;
- (58) **“फ्लोर एरिया रेश्यो”** या **“FAR”** से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कुल कवर्ड एरिया और सौ के गुणनफल को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थात:

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

- (59) **"फ्लोर स्पेस इंडेक्स"** या **"FSI"** से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कुल कवर्ड एरिया को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थात:

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

- (60) **"फ्लू"** से अभिप्रेत है एक सीमित जगह जो किसी ऐसे हीटिंग उपकरण या मशीन के चलने से पैदा होने वाले दहन के किसी भी उत्पाद को बाहर की हवा में पहुँचाने के लिए बनाई गई हो, जिसमें ठोस, तरल या गैसीय ईंधन का उपयोग होता हो;
- (61) **"फुटिंग"** से नींव के आधार पर बचे हुए ऑफसेट हिस्से अभिप्रेत है, जो सहारा देने के लिए ज्यादा जगह (bearing area) देते हैं;
- (62) **"नींव"** (Foundation) से संरचना के वह भाग अभिप्रेत है जो सबसे निचले फ्लोर के नीचे होता है, जो ऊपरी संरचना (super structure) को सहारा देता है और ऊपरी संरचना के भार को जमीन तक पहुंचाता है;
- (63) **"फ्रंटेज"** से अभिप्रेत है सड़क से सटे किसी भी स्थल की भुजा का माप;
- (64) **"फ्रंट ओपन स्पेस/मार्जिन/सेटबैक"** से अभिप्रेत है पहुंच/सड़क/सड़क से सटे भूखंड की सीमा रेखा और भवन रेखा के बीच की दूरी। दो या दो से अधिक पहुंच के साधनों वाले भूखंडों के मामले में, भूखंड को ऐसे सभी पहुंच साधनों/सड़कों/सड़कों पर सामने माना जाएगा;
- (65) **"गैलरी"** से अभिप्रेत है एक बीच का तल या प्लेटफॉर्म जो किसी ऑडिटोरियम या हॉल की दीवार से बाहर की ओर निकला होता है, और जो अतिरिक्त फ्लोर, बैठने की अतिरिक्त जगह आदि देता है;
- (66) **"निजी गैराज"** (Garage Private) से अभिप्रेत है एक ऐसी इमारत जिसे मोटर कार या अन्य वाहनों की पार्किंग के लिए डिज़ाइन किया गया हो या उपयोग किया जाता हो;
- (67) **"ग्राउंड कवरेज"** से अभिप्रेत है वह भागफल जो प्रतिशत के रूप में प्राप्त होता है, जब भूतल के प्लिंथ एरिया को प्लॉट एरिया से भाग दिया जाता है, यानी:

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

- (68) **"ग्राउंड लेवल"** से साइट की ज़मीन को काटकर या समतल करके तैयार की गई वह अंतिम सतह अभिप्रेत है, जहाँ से इमारत का निर्माण शुरू होता है;
- (69) **"ग्रुप हाउसिंग"** से एक से ज्यादा रहने की यूनिट वाला आवास अभिप्रेत है, जहाँ ज़मीन का स्वामित्व संयुक्त रूप से होता है, जैसा कि सहकारी समितियों या स्थानीय प्राधिकरणों, आवास बोर्डों या प्रॉपर्टी डेवलपर्स जैसी सार्वजनिक एजेंसियों के मामले में होता है। इसका निर्माण एक ही एजेंसी द्वारा किया जाता है, लेकिन इसमें ऐसी प्रॉपर्टी सम्मिलित नहीं हैं जिनका संयुक्त स्वामित्व परिवार के सदस्यों के पास हो; अर्थात (क) एक आवासीय इकाई, (ख) मनोरंजन और वेंटिलेशन के लिए अभिप्रेत खुले स्थान, (ग) सड़कें, रास्ते, सीवर, नालियाँ, जल आपूर्ति और सहायक प्रतिष्ठान, स्ट्रीट लाइटिंग और अन्य सुविधाएँ, (घ) सुविधाजनक खरीदारी स्थल, स्कूल, सामुदायिक हॉल या सामान्य उपयोग के लिए अन्य सुविधाएँ;
- (70) **"रहने लायक कमरा"** से ऐसा कमरा अभिप्रेत है जिसमें एक या ज्यादा लोग पढ़ाई, रहने, सोने, खाने के लिए रहते हों या जिसे इसलिए डिज़ाइन किया गया हो यदि रसोई लिविंग रूम का हिस्सा हो तो उसे भी इसमें शामिल किया जाता है, लेकिन इसमें बाथरूम, टॉयलेट, कपड़े धोने की जगह, खाना परोसने और सामान रखने की पेंटी, गलियारे, तहखाने, अटारी और दूसरी ऐसी जगहें शामिल नहीं हैं जिनका इस्तेमाल अक्सर या लंबे समय तक नहीं किया जाता;

- (71) **“कमरे की ऊँचाई”** से तैयार फ़र्श की सतह से लेकर तैयार छत/स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है;
- (72) **“होटल”** से अभिप्रेत 15 से अधिक व्यक्तियों के आवास से है, जिन्हें भोजन सहित या बिना भोजन के शुल्क लेकर ठहराया जाता है;
- (73) **“औद्योगिक भवन”** से अभिप्रेत है कोई भी भवन या किसी भवन या रचना का भाग, जिसके सभी प्रकार के उत्पाद या सामग्री तथा सम्पत्तियाँ तैयार संग्रहीत या प्रसंस्कृत की जाती हैं जैसे तेलसोधक, गैस संयंत्र, मिलें, दुग्धशालाएँ आदि शामिल होंगे।
- (74) **“आंतरिक दीवार”** से किसी इमारत के अंदर की सभी विभाजन दीवारें अभिप्रेत है, सिवाय उन दीवारों के जो बाहर या अंदर की खुली जगहों से सटी हों। जब आंतरिक दीवारें ईंटों से बनाई जाती हैं, तो वे सही मसाले में कम से कम 115 मिमी ईंटों की होनी चाहिए; दूसरी बिना वज़न वाली विभाजन दीवारें भी सही मोटाई की होनी चाहिए;
- (75) **“लॉफ़्ट”** से दो मुख्य फ़र्शों के बीच का एक बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 1.5 m से ज़्यादा नहीं होती और जिसे सामान रखने के प्रयोजन से बनाया या इस्तेमाल किया जा सकता है;
- (76) **“सीमांत दूरी/साइड और रियर मार्जिनल ओपन स्पेस”** का मतलब है कि भवन भूखंड की सीमा और संबंधित पक्षों पर भवन रेखा के बीच आकाश के लिए छोड़ी जाने वाली न्यूनतम दूरी।
- (77) **“चिनाई”** से अभिप्रेत है निर्माण का वह तरीका जिसमें ईंट, पत्थर, टाइल, कंक्रीट ब्लॉक, जिप्सम या इसी तरह की दूसरी निर्माण सामग्री की यूनिट्स या इन यूनिट्स के मेल को मसाले में जमाकर, एक-दूसरे से जोड़कर और सेट करके इस्तेमाल किया जाता है;
- (78) **“सामग्री में बदलाव”** से किसी भी मौजूदा इमारत में इस्तेमाल होने वाली निर्माण सामग्री में किया गया कोई भी बदलाव अभिप्रेत है;
- (79) **“मेज़ानाइन फ़्लोर”** से ज़मीन के फ़र्श के ऊपर दो फ़र्शों के स्तरों के बीच का एक बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसका कम से कम एक किनारा नीचे के स्थान/फ़र्श का एक अभिन्न अंग होना चाहिए;
- (80) **“मुमटी”** से सीढ़ियों और उनकी लैंडिंग के ऊपर छत वाली एक संरचना अभिप्रेत है, जिसे सिर्फ़ सीढ़ियों को मौसम से बचाने के मकसद से बनाया जाता है और यह मनुष्यों के रहने के लिए नहीं होती;
- (81) **“अज्वलनशील”** से ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो जलती नहीं है या आग लगने पर उसमें और गर्मी नहीं होती, जब उसकी ज्वलनशीलता की जाँच अच्छे मानकों के अनुसार की जाती है;
- (82) **“अधिभोग”** (Occupancy) से भवन का कार्य या उपयोग अभिप्रेत है;
- (83) **“पैरापेट”** (Parapet) से छत या फ़र्श के किनारे बनी एक नीची दीवार अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 0.9 मीटर से अधिक न हो;
- (84) **“पार्किंग स्थल”** (Parking Space) से एक घिरा हुआ या खुला क्षेत्र अभिप्रेत है, जो वाहन पार्क करने के लिए आकार में पर्याप्त हो, और जिसके साथ एक ड्राइव-वे (वाहन मार्ग) भी हो पार्किंग स्थान को किसी सड़क या गली से जोड़ता हो, तथा जो वाहनों के आने-जाने (प्रवेश और निकास) के लिए उपलब्ध कराया गया हो;
- (85) **“पार्टीशन”** (Partition) से अभिप्रेत है एक आंतरिक, भार-रहित (non-load bearing) दीवार, जिसकी ऊँचाई एक मंज़िल या मंज़िल के किसी भाग के बराबर हो;
- (86) **“पैवेलियन”** (Pavilion) से एक लचीला वास्तुशिल्पीय खुला स्थान अभिप्रेत है, जो लोगों को अंदर आने और उसमें समय बिताने के लिए आमंत्रित करता है। यह अस्थायी या स्थायी हो सकता है, और यहाँ तक कि इसका स्वरूप और कार्य भी बदल सकता है। एक पैवेलियन का उपयोग आश्रय स्थल,

बैठने की जगह, मिलने की जगह, कैफ़े, थिएटर, या लेक्चर, इवेंट, प्रदर्शनी, खेल, नाटक, आराम और काम वगैरह के लिए के रूप में किया जा सकता है;

- (87) **“खंभा”** (Pillar) से लकड़ी, पत्थर, ईंट, आर सी सी या धातु का खंभा अभिप्रेत है और इसमें सभी कॉलम या सीधे खड़े खंभे या सहारे, स्टैचियन (स्टील के ढांचे) और कॉलम या स्टैचियन का ऐसा समूह शामिल है जो ठीक से रिबेट, वेल्ड या बोल्ट से एक साथ जोड़ा गया हो;
- (88) **“प्लिंथ”** से किसी ढांचे का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो आस-पास की ज़मीन की सतह और ज़मीन के ठीक ऊपर बने फर्श की सतह के बीच होता है;
- (89) **“प्लॉट या साइट”** का अर्थ है भूमि का एक ऐसा भाग जिस पर एक मुख्य भवन निर्मित हो या निर्माण का इरादा हो, साथ ही सहायक भवन और उसका उपयोग प्रथागत रूप से और उससे संबंधित हो, जिसमें इन उप-विधियों द्वारा आवश्यक खुला स्थान शामिल हो और जिसका किसी सड़क या निजी मार्ग पर अग्रभाग हो जिसे अधिकार क्षेत्र रखने वाले प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया हो;
- (90) **“पोर्च या पोर्टिको”** (Porch or Portico) से खंभों या किसी और तरह से सहारा दी गई छत वाली जगह अभिप्रेत है, जिसका इस्तेमाल किसी इमारत तक पैदल या गाड़ी से पहुँचने के लिए किया जाता है;
- (91) **“सार्वजनिक भवन”** (Public Building) से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग, चाहे सामान्य रूप से हो या कभी-कभी, किसी चर्च, मंदिर, मस्जिद या किसी अन्य सार्वजनिक पूजा स्थल, धर्मशाला, कॉलेज/स्कूल, छात्रावास, थिएटर, सिनेमा, सार्वजनिक संगीत कक्ष, व्याख्यान कक्ष, पुस्तकालय, अनाथालय, या बचाव गृह, या किसी अन्य सार्वजनिक सभा स्थल के रूप में किया जाता है या किया जाना आशयित है;
- (92) **“सार्वजनिक गैराज”** (Public Garage) से कोई इमारत या उसका कोई हिस्सा अभिप्रेत है, जिसे निजी गैराज के अलावा किसी और मकसद से बनाया गया हो, जिसे लाभ के लिए चलाया जाता हो, और जिसे मोटर से चलने वाली या दूसरी गाड़ियों की मरम्मत, सर्विसिंग, किराए पर देने, बेचने या रखने के लिए बनाया या इस्तेमाल किया जाता हो;
- (93) **“भवन का पुनर्निर्माण”** से अभिप्रेत है पुनर्निर्माण करना:
- (क) कोई भी भवन जिसका आधे से अधिक घन क्षेत्रफल (प्लिंथ के ऊपर) ध्वस्त, जला हुआ या नष्ट हो गया हो; या
 - (ख) कोई भी भवन जिसकी आधी से अधिक बाहरी दीवारें (प्लिंथ के ऊपर) ध्वस्त हो गई हों; या
 - (ग) कोई भी ढांचागत भवन जिसकी बाहरी दीवारों में लगे आधे से अधिक खंभे या बीम ध्वस्त हो गए हों।
- (94) **“मरम्मत”** (Repairs) का अभिप्राय है और इसमें ये काम शामिल हैं, जो इन उप-नियमों (Bye-Laws) की आम इमारती ज़रूरतों, ढांचे की मज़बूती और आग से सुरक्षा से जुड़े किसी भी नियम का अन्यथा उल्लंघन नहीं करते हों;
- (क) प्लास्टरिंग और पैच मरम्मत;
 - (ख) छत का पुनर्निर्माण या नवीनीकरण, जिसमें समान ऊंचाई पर स्थित मध्यवर्ती तल की छत भी शामिल है;
 - (ग) फर्श लगाना और फर्श की मरम्मत करना;
 - (घ) भूतल पर स्थित उन खिड़कियों, वेंटिलेटर्स और दरवाजों को खोलना और उनकी मरम्मत करना जो दूसरी संपत्ति की ओर नहीं खुलते और जिनके पल्ले सार्वजनिक भूमि पर नहीं खुलते;

- (ड) गिरी हुई ईंटों, पत्थरों, खंभों, बीमों आदि को बदलना;
- (च) अपनी भूमि पर 0.75 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले धूप से बचाव के शेड का निर्माण या पुनर्निर्माण करना जो सार्वजनिक सड़क पर न लटके हों;
- (छ) पैरापेट की दीवार का निर्माण अथवा पुनर्निर्माण में दीवारों की ऊंचाई 1.00 मीटर से अधिक न हो, किसी भी तल या तलों की पर्दा दीवारों की ऊंचाई अधिकतम 1.5 मीटर से अधिक नहीं होगी
- (ज) तूफान, बरसात, आग लगने, भूकम्प अथवा किसी अन्य प्राकृतिक आपदा के कारण क्षतिग्रस्त भवन के भाग का पुनर्निर्माण उस सीमा तक करना जो संस्वीकृत नक्शे के अनुसार क्षति से पूर्व विद्यमान थी बशर्ते इसका उपयोग इन उप-विधियों के प्रावधानों के अनुरूप हो।
- (झ) कमजोर या जर्जर भवनों की व्यापक मरम्मत और/या संरचनात्मक सुदृढ़ करके उन्हें भूकंपरोधी ढाँचे में उन्नयन किया जा सकता है, बशर्ते कि ऐसे कार्यों में भवन के तल-योजना, कमरों के आकार या समग्र लेआउट में कोई परिवर्तन न हो;
- (ञ) दुकान के सामने साइन बोर्ड का निर्माण या पुनर्निर्माण किया जा सकता है, बशर्ते कि यह उस भूखंड की सीमा रेखा से बाहर न निकले जिस पर दुकान स्थित है;
- (ट) आंतरिक विभाजन का निर्माण अथवा पुनर्निर्माण बशर्ते यह उप-विधियों विधि के अंतर्गत आता हो;
- (ठ) अधिनियम में विशेष रूप से शामिल कोई अन्य गतिविधि।
- (95) **“आवासीय इमारत”** (Residential Building) से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जिसे पूरी तरह से मनुष्यों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके हिसाब से ढाला गया हो;
- (96) **“आवासीय-सह-व्यावसायिक इमारत”** (Residential cum Commercial Building) से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जिसका एक हिस्सा इंसानों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो, और बाकी हिस्सा व्यावसायिक प्रयोजन के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो;
- (97) **“स्वीकृत योजना”** से, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 235 के अधीन, उप-विधियों और विनियमों के अनुसार किसी भवन के संबंध में प्रस्तुत की गई योजनाओं और विशिष्टताओं का वह समूह अभिप्रेत है, जिसे प्राधिकरण द्वारा छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 234, 237 या 238 के अधीन सम्यक रूप से स्वीकृत किया गया हो;
- (98) **“सेट बैक लाइन”** से एक ऐसी रेखा अभिप्रेत है जो आम तौर पर सड़क या गली की मध्य रेखा (center line) के समानांतर होती है, और जिसे हर मामले में बोर्ड द्वारा तय किया जाता है; इस रेखा के आगे सड़क या गली की तरफ कोई भी निर्माण नहीं किया जा सकता;
- (99) **“स्मोक पाइप”** से लगभग क्षैतिज (horizontal) स्थिति में लगा एक ऐसा पाइप (flue) अभिप्रेत है जो धातु या किसी अन्य सामग्री से बना होता है, और जिसके ज़रिए भट्टी से निकलने वाला धुआँ या जलने से पैदा हुई गैसों चिमनी तक पहुँचाई जाती हैं;
- (100) **“स्टोर या दुकान”** से कोई भी ऐसा स्टोर या दुकान अभिप्रेत है जहाँ किसी भी व्यक्ति के रहने का आशय न हो;
- (101) **“मंज़िल”** से इमारत का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो किसी भी फ़र्श की सतह और उसके ठीक ऊपर वाले फ़र्श की सतह के बीच आता है; या अगर उसके ऊपर कोई फ़र्श न हो, तो किसी भी फ़र्श और उसके ठीक ऊपर वाली छत के बीच की जगह;

- (102) **“सड़क”** से अभिप्रेत कोई राजमार्ग, गली, लेन, पथ, वीथि, सोपान मार्ग, गलियारा मार्ग, वाहन मार्ग, पगडंडी, चौक, स्थल या सेतु चाहे वह सार्वजनिक रास्ता हो या न हो जिस पर जनता को बिना रोक टोक के कुछ विनिर्दिष्ट निश्चित अवधि तक जाने या पहुँचने का अधिकार हो, पहुँच हो, जनता गुजरे तथा पहुँचे, चाहे वह किसी योजना में विद्यमान है या प्रस्तावित हो और इसमें सारे बांध, राजमार्ग, नाली, बरसाती नाले, पुलिया पटरी, यातायात चक्कर सड़क के किनारे वृक्ष तथा बाढ़ तटस्थ बांध (पुश्ता दीवार) बाढ़ गली के बीच बैरियर तथा जंगले (railing) भी शामिल हैं।
- (103) **“स्ट्रक्चरल इंजीनियर”** से एक ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक (graduate) की डिग्री हासिल की हो— जो भारत सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित हो—या जो 'इंस्टीट्यूशन ऑफ़ इंजीनियर्स (इंडिया)' के सिविल इंजीनियरिंग डिविजन का सदस्य हो, और जिसके पास स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग के काम का अनुभव हो, जिसमें स्ट्रक्चरल डिजाइन और फ़ील्ड वर्क शामिल हैं;
- (104) **“सन शेड”** (Sun shade) से, कोई ढलानदार या क्षैतिज संरचनात्मक उभार (overhang) अभिप्रेत है, जो आमतौर पर किसी बाहरी दीवार पर बने द्वारों (openings) के ऊपर, धूप और वर्षा से सुरक्षा प्रदान करने के लिए लगाया जाता है;
- (105) **“स्विमिंग पूल”** से अभिप्रेत पानी से भरे कंटेनर में एक वेडिंग पूल, पैडिंग पूल या बस एक पूल जो तैराकी या पानी आधारित मनोरंजन के लिए है। पूल को या तो जमीन के ऊपर या जमीन में बनाया जा सकता है और कंक्रीट, धातु प्लास्टिक या फाइबर ग्लास जैसी सामग्रियों से बनाया जा सकता है।
- (106) **“सटा हुआ होना”** (To Abut) से, किसी सड़क, गली, खुले स्थान, भवन आदि के बिल्कुल बगल में स्थित होना अभिप्रेत है;
- (107) **“निर्माण करना या पुनर्निर्माण करना”** (To erect or Re-erect) से अभिप्रेत है:
- (क) किसी भी स्थल पर एक नए भवन का निर्माण करना, चाहे उस पर पहले से कोई निर्माण हुआ हो या नहीं;
 - (ख) किसी ऐसे भवन का पुनर्निर्माण करना, जिसका कोई भाग गिरा दिया गया हो, जल गया हो, नष्ट हो गया हो, अथवा आँधी, वर्षा, आग, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा के कारण क्षतिग्रस्त हो गया हो; और यह पुनर्निर्माण उसी सीमा तक तथा वैसी ही विशिष्टताओं के अनुसार किया जाए जैसा कि क्षति से पहले विद्यमान था;
 - (ग) एक प्रकार के उपयोग से दूसरे प्रकार के उपयोग में परिवर्तन;
 - (घ) बदलाव करना; और
 - (ङ) एक या अधिक मंज़िलें जोड़ना;
- (108) **“कुल फ़्लोर एरिया”** से अभिप्रेत है इमारत की सभी मंज़िलों का क्षेत्रफल, जिसमें रहने लायक जगह, बेसमेंट और मेज़ानाइन फ़्लोर शामिल हैं;
- (109) **“यात्रा दूरी”** से अभिप्रेत है वह दूरी जो किसी व्यक्ति को बाहर निकलने के रास्ते तक पहुँचने के लिए तय करनी पड़ती है;
- (110) **“बरामदा”** से अभिप्रेत है एक ढका हुआ क्षेत्र जिसका कम से कम एक तरफ़ बाहर की ओर खुला हो;
- (111) **“गोदाम”** (Warehouse) से अभिप्रेत है कोई ऐसी इमारत, जिसका पूरा या बड़ा हिस्सा सामान रखने (चाहे वह बेचने के लिए हो या किसी और ऐसे ही प्रयोजन के लिए) के लिए इस्तेमाल किया जाता हो या इस्तेमाल करने का आशय हो; लेकिन इसमें दुकान से जुड़ा हुआ और दुकान के सही ढंग से चलने के लिए इस्तेमाल होने वाला स्टोररूम शामिल नहीं है;

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

अध्याय 2

भवन योजनाओं की मंजूरी और संबंधित दस्तावेजों की प्रक्रिया

3. **अपेक्षित भवन मंजूरी.**—(1) कोई भी व्यक्ति किसी भी इमारत का निर्माण, पुनर्निर्माण, विस्तार या उसमें कोई बदलाव तब तक नहीं करेगा, और न ही किसी ओर से करवाएगा, जब तक कि उसने सक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) से उस काम के लिए मंजूरी न ले ली हो।
- (2) सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कोई भी स्वीकृति अधिनियम की धारा 243 के अंतर्गत निर्धारित अवधि के लिए वैध होगी।
- (3) केंद्र सरकार या बोर्ड से पट्टे पर ली गई भूमि के मामले में, यदि प्रस्तावित भवन पट्टे की शर्तों का उल्लंघन करता है तो भवन निर्माण की स्वीकृति नहीं दी जाएगी।
4. **भवन मंजूरी पाने की प्रक्रिया.**—(1) कोई भी आवेदक जो किसी इमारत का निर्माण या पुनर्निर्माण करना चाहता है, या किसी इमारत में कोई विस्तार या बदलाव करना चाहता है, उसे e-Chhawani पोर्टल पर अपना पंजीकरण कराना होगा और ऑनलाइन आवेदन करना होगा; आवेदन के साथ सभी ज़रूरी दस्तावेज और योजनाएं (Plans) भी संलग्न करनी होंगी, और यह आवेदन e-Chhawani पोर्टल के ज़रिए छावनी बोर्ड के पंजीकृत वास्तुकार (Architect) के माध्यम से किया जाएगा:
- परंतु किसी भी कारण से, यदि आवेदक के लिए e-Chhawani पोर्टल पर आवेदन करना संभव न हो, तो बोर्ड आवेदनों को जमा करने के लिए कोई वैकल्पिक प्रक्रिया निर्धारित कर सकेगा:
- परंतु केन्द्रीय सरकार या महानिदेशक (Director General) समय-समय पर बोर्ड को इस प्रयोजन के लिए आवेदन जमा करने की रीति के संबंध में दिशानिर्देश जारी कर सकेंगे।
- (2) केवल वे व्यक्ति जिनके पास पट्टे (Leased) पर, पुरानी ग्रांट (Old Grant) पर या निजी ज़मीन पर कानूनी रूप से वैध कब्जे का अधिकार (Occupancy Rights) है, वे ही भवन योजना की मंजूरी के लिए आवेदन करने के पात्र हैं। ऐसे मामलों में जहाँ पट्टे पर दी गई ज़मीन पर पट्टे की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, या पुरानी ग्रांट वाली ज़मीन पर पुरानी ग्रांट की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, वहाँ बोर्ड को निर्माण, पुनर्निर्माण, या जोड़/बदलाव के आवेदनों को तब तक अस्वीकार या खारिज करने का अधिकार होगा, जब तक कि पट्टे या पुरानी ग्रांट की शर्तों के उल्लंघन को नियमित या माफ न कर दिया जाए।
- (3) जमा किए गए दस्तावेजों और योजनाओं की जाँच के बाद, आवेदक को विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) के भुगतान के लिए कैटोनमेंट बोर्ड

से सूचना प्राप्त होती है।

- (4) विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) जमा करने पर, विहित समय-सीमा के भीतर स्वीकृति प्रदान कर दी जाती है।
- (5) इसके अलावा, ऐसे नोटिस की एक प्रति सभी रेखाचित्रों एवं दस्तावेजों की चार प्रतियों सहित ऑफ़लाइन भी जमा करनी होगी। आवश्यक रेखाचित्र और दस्तावेज इन उप-विधियों संख्या 5 से 13 के अनुसार होंगे।
- (6) चित्र सफेद कागज पर मुद्रित किए जाएंगे, जिसमें सफेद कागज के एक तरफ काली रेखाएं खींची जाएंगी। सामान्यतः नोटिस के साथ दस्तावेजों के चार प्रतियाँ जमा करनी होगी, जिनमें से एक प्रति प्लास्टिकयुक्त कागज पर होगा।
- (7) स्वीकृत होने या अस्वीकृत होने के बाद, प्लास्टिकयुक्त कागज पर मुद्रित दस्तावेजों का एक प्रति सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में अभिलेख के लिए रखी जाएगी। भवन निर्माण योजनाओं के मामले में, जहां विस्फोटक विभाग आदि जैसी अन्य एजेंसियों से मंजूरी आवश्यक है, योजनाओं की आवश्यक प्रतियों की संख्या सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित की जाएगी।

5. भवन आवेदन फीस और लागू प्रभार.—

- (1) **भवन आवेदन फीस:** भवन योजना का आवेदन तभी वैध माना जाएगा, जब आवेदक ने बोर्ड द्वारा निर्धारित आवश्यक भवन आवेदन फीस का भुगतान कर दिया हो।
- (2) **विकास प्रभार:** बोर्ड द्वारा निर्धारित विकास प्रभार, श्रम उपकर (लेबर सेस) और अन्य फीस, आवेदक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन आवेदन की स्वीकृति जारी करने से पहले ऑनलाइन माध्यम से जमा करने होंगे।
- (3) **छत पर सौर पैनल स्थापित करने और वर्षा जल संचयन की योजना बनाने एवं उसे लागू करने पर विकास शुल्क में छूट—**100 वर्ग मीटर या उससे अधिक के भूखंड पर भवन निर्माण के लिए वर्षा जल संचयन अनिवार्य है। वर्षा जल संचयन योजना के लागू होने का प्रमाण प्रस्तुत करने पर आवेदक विकास शुल्क (शुल्क) के 20% तक की वापसी का पात्र होगा। यदि आवेदक 100 वर्ग मीटर से कम के भूखंड के लिए वर्षा जल संचयन योजना का विकल्प चुनता है, तो वह विकास शुल्क पर 20% से अधिक की छूट का भी पात्र होगा। इसके अतिरिक्त, 100 वर्ग मीटर या उससे अधिक के भूखंड पर आवासीय, वाणिज्यिक या किसी भी भवन के निर्माण के लिए, यदि आवेदक अनिवार्य वर्षा जल संचयन के अतिरिक्त छत पर सौर पैनल लगाने का विकल्प चुनता है, तो उक्त सौर पैनल स्थापित होने एवं इस संबंध में तस्वीरें प्रस्तुत करने के बाद वह निम्नलिखित विकास शुल्क की अतिरिक्त वापसी का पात्र होगा:

सारणी 1: भवन में छत पर सौर पैनल लगाने की स्थिति में विकास शुल्क की वापसी के रूप में दिए जाने वाले प्रोत्साहन

क्रम सं.	भूखंड का क्षेत्रफल	विकास शुल्क में प्रोत्साहन प्रतिशत में
1	100 वर्ग मीटर से कम	20%
2	100-500 वर्ग मीटर	30%
3	500-1000 वर्ग मीटर	40%
4	1000 वर्ग मीटर और उससे अधिक	50%

- (4) **योजनाओं के रंग के लिए अनुशंसित संकेतन.—** साइट और भवन योजनाओं को सारणी 2 में

निर्दिष्ट अनुसार रंगा जाएगा। जहां कार्य मदों की पहचान नहीं की गई है, वहां उपयोग किए गए रंग संकेतन को अनुक्रमित किया जाएगा:

सारणी 2: रंग संकेतन

क्रम सं.	मद	स्थल योजना	भवन योजना
1	प्लॉट की सीमा रेखा	गाढ़ा हरा	गाढ़ा हरा
2	मौजूदा सड़क	हरा	लागू नहीं
3	अनुमेय भवन रेखा	गाढ़ा बिंदीदार हरा	लागू नहीं
4	मौजूदा निर्माण कार्य (रूपरेखा)	हरा	हरा
5	प्रस्तावित विध्वंस कार्य	पीली धारियाँ	पीली धारियाँ
6	प्रस्तावित परिवर्धन/परिवर्तन	लाल	लाल
7	प्रस्तावित नया कार्य	रंग नहीं भरना है	रंग नहीं भरना है
8	जल निकासी	लाल बिंदीदार	लाल बिंदीदार
9	जल आपूर्ति	पतली बिंदीदार हरा	पतली बिंदीदार हरी

- (5) **आयाम.**— सभी आयाम मीट्रिक इकाइयों में दर्शाए जाएंगे।
- (6) ड्राइंग शीट का आकार केवल नीचे दिए गए अनुसार ही होगा:

सारणी 3: ड्राइंग शीट का आकार

क्रम सं.	ड्राइंग का प्रकार	ट्रिम (कटा-छंटा) किया हुआ आकार (मिमी में)
1	ए-0	841 x 1189
2	ए-1	594 x 841
3	ए-2	420 x 594
4	ए-3	297 x 420
5	ए-4	210x 297

6. **आवेदन के समय आवश्यक दस्तावेज़.**— भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु आवेदन जमा करते समय, निम्नलिखित दस्तावेज़ 'ई-छावनी' (e-Chhawani) पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन जमा किए जाएंगे:
- स्वामित्व का प्रमाण / HOR (मकान का अधिकार) / पट्टेदार / उत्तराधिकारी / कानूनी अधिकारों से संबंधित दस्तावेज़;
 - सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित शपथ पत्र (Affidavit) और क्षतिपूर्ति बंधपत्र (Indemnity Bond);
 - पहचान का प्रमाण
 - कोई अन्य दस्तावेज़ जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया हो (छावनी-विशिष्ट दस्तावेज़)।
- (2) उपर्युक्त सभी रेखाचित्रों के साथ, भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन के समय निम्नलिखित दस्तावेज़ प्रस्तुत किए जाने चाहिए:

- (क) परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप-क** के अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन पत्र, जिस पर आवेदक के विधिवत हस्ताक्षर हों;
 - (ख) प्रस्तावित संरचना के विनिर्देश **प्ररूप-ख** के अनुसार, जिस पर वास्तुकार और आवेदक के हस्ताक्षर हों;
 - (ग) प्राकृतिक आपदा से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा संबंधी प्रमाण पत्र **प्ररूप-ग** के अनुसार, जिस पर संरचना अभियंता और आवेदक के हस्ताक्षर हों;
 - (घ) पर्यवेक्षण हेतु **प्ररूप-घ** के अनुसार, जिस पर वास्तुकार/सिविल अभियंता/संरचना अभियंता के हस्ताक्षर हों;
 - (ङ) क्षतिपूर्ति बांड **प्ररूप-ङ** के अनुसार, यदि तहखाने के निर्माण का प्रस्ताव हो;
 - (च) **कर अदेयता प्रमाण पत्र:** भवन निर्माण की स्वीकृति के नोटिस के साथ बोर्ड के कर/राजस्व विभाग से कर अदेयता प्रमाण पत्र की सत्यापित प्रति भी संलग्न होनी चाहिए;
 - (छ) यदि कुछ अधिभोगों के लिए वैधानिक मंजूरी की आवश्यकता हो, जिसके लिए नागरिक उड्डयन, रेलवे, उद्योग निदेशालय, राज्य सरकार, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, बॉयलर और धुआं प्रदूषण निदेशालय आदि जैसे अधिकारियों से मंजूरी की आवश्यकता होती है, तो संबंधित प्राधिकरण से प्राप्त मंजूरी भी भवन आवेदन के साथ संलग्न की जाएगी।
- (3) **मुख्य योजना (स्थान योजना)** — भवन निर्माण स्वीकृति के लिए आवेदन के साथ कम से कम 1:10000 के पैमाने पर तैयार की गई एक मुख्य योजना प्रस्तुत की जाएगी, जिसमें आस-पड़ोस के स्थलों के संबंध में साइट की सीमा स्थितियों को दर्शाया जाएगा।
- (4) **स्थल योजना** — स्वीकृति हेतु आवेदन के साथ प्रस्तुत स्थल योजना 1:500 के पैमाने पर बनाई जाएगी और उसमें निम्नलिखित दर्शाए जाएंगे:
- (क) स्थल की सीमाएँ;
 - (ख) भवन योजना के सापेक्ष उत्तर दिशा;
 - (ग) स्थल पर, उसके ऊपर या नीचे स्थित या उससे आगे तक फैली हुई सभी मौजूदा इमारतें या संरचनाएँ;
 - (घ) स्थल की सीमाओं से 12 मीटर की दूरी के भीतर स्थित सभी आसपास की इमारतों की रूपरेखा;
 - (ङ) यदि कोई हो, तो उस सड़क का नाम जिसमें प्रस्तावित इमारत स्थित होगी;
 - (च) सड़क से इमारत तक पहुँच मार्ग की स्थिति और इमारत के सामने (यदि कोई हो) और बगल या पीछे (यदि कोई हो) सड़क की चौड़ाई;
 - (छ) कोई भी मौजूदा भौतिक विशेषताएँ, जैसे कुएँ, नालियाँ, पेड़ आदि;
 - (ज) सभी इमारतों के लिए पार्किंग स्थान दर्शाने वाली पार्किंग योजनाएँ;
 - (झ) प्रस्तावित वृक्षारोपण योजना;
 - (ञ) जल निकासी योजना और वर्षा जल संचयन गड्डों (Pits) के सभी विवरणों सहित वर्षा जल संचयन योजना;
 - (ट) जिस संपत्ति पर भवन का निर्माण प्रस्तावित है, उसका होल्लिंग नंबर या प्लॉट नंबर चित्र में

दर्शाया जाना चाहिए;

- (ठ) सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित अन्य विवरण।
- (5) **भवन के वास्तुशिल्पीय चित्र.**—नोटिस के साथ संलग्न भवन के सभी चित्र, जैसे कि प्लान, एलिवेशन और सेक्शन, 250 वर्ग मीटर तक के भूखंडों के लिए 1:50 के पैमाने पर बनाए जाएंगे; 250 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंडों के लिए वे 1:100 के पैमाने पर बनाए जाएंगे। रेखाचित्रों में निम्नलिखित शामिल होंगे:
- (क) सभी मंजिलों के फ्लोर प्लान, साथ ही प्रत्येक मंजिल का आच्छादित क्षेत्र;
- (ख) कमरों का आकार, दीवारों की मोटाई, स्तंभों का आकार और सीढ़ियों, रैंप और अन्य निकास मार्गों, लिफ्ट वेल, लिफ्ट मशीन रूम और लिफ्ट पिट का विवरण और उनकी स्थिति व चौड़ाई;
- (ग) आवश्यक सेवाओं का सटीक स्थान, जैसे शौचालय, मूत्रालय, सिंक, स्नानघर, बाथटब, शॉवर आदि;
- (घ) नींव के आकार, तहखाने की दीवारों की मोटाई और सभी मध्यवर्ती फर्श और छत की स्लैब, दीवारों की मोटाई, फ्रेमिंग मेम्बर्स (सदस्यों) के आकार और रिक्ति, छत की ऊँचाई और पैरापेट की ऊँचाई को स्पष्ट रूप से दर्शाने वाले अनुभाग, साथ ही उनकी सामग्री का विवरण। अनुभाग में जल निकासी एवं छत की ढलान को दर्शाया जाना चाहिए और कम से कम एक अनुभाग क्रमशः सीढ़ी और शौचालय से होकर लिया जाना चाहिए;
- (ङ) सभी सड़क/किनारे के अग्रभाग;
- (च) छज्जे, अलमारियाँ, बालकनियाँ और छतरियों जैसी परियोजनाओं के आयाम;
- (छ) छत की जल निकासी और ढलान दर्शाने वाला चबूतरा का नक्शा; जल निकासी प्रणाली और भूजल पुनर्भरण के लिए वर्षा जल संग्रहण से संबंधित विवरण;
- (ज) 'उत्तर दिशा' का संकेत;
- (झ) जल आपूर्ति और सीवेज निपटान प्रणाली की योजनाएँ और अनुभाग, यदि कोई हो;
- (ञ) निर्धारित दूरी रेखा;
- (ट) भवन के सभी भागों के उपयोग या अधिभोग को दर्शाने के लिए योजनाओं और अनुभागों में अलग-अलग स्थानों का चिह्नांकन;
- (ठ) उपलब्ध पार्किंग स्थानों और वर्षा जल संचयन योजना सहित भू-दृश्य योजना;
- (ड) सभी दरवाजों, खिड़कियों, वेंटिलेटर्स और अन्य खुले स्थानों के आकार, उनके चौखट और लिंटेल् स्तरों सहित, एक उचित अनुसूची प्रारूप में दर्शाएँ; और
- (ढ) प्राधिकरण द्वारा निर्धारित और प्रस्ताव को स्पष्ट रूप से समझाने के लिए आवश्यक अन्य विवरण।
- (6) **सर्विस ड्राइंग.**— सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित होने पर जल आपूर्ति, सीवेज निपटान प्रणाली और भवन सेवाओं के प्लान, एलिवेशन और सेक्शन 1:100 के पैमाने पर उपलब्ध कराए जाएंगे।
- (7) **संरचनात्मक ड्राइंग एवं डिजाइन.**— उप-विधि संख्या 39 के अनुसार संरचनात्मक डिजाइन का विस्तृत दस्तावेजीकरण, जिसमें संरचना प्लान, फ्रेमिंग प्लान, सुदृढ़ीकरण सहित संरचनात्मक विवरण और सक्षम संरचनात्मक अभियंता द्वारा विधिवत सत्यापित गणनाएं शामिल हैं।

- (क) यह आहर्ता केवल 500 वर्ग मीटर और उससे अधिक के भूखंडों पर लागू होगी। 500 वर्ग मीटर से कम के भूखंडों के लिए प्रपत्र-सी जमा करना पर्याप्त माना जाएगा।
- (8) **विनिर्देश.**—प्रस्तावित संरचनाओं के विनिर्देश परिशिष्ट में दिए गए प्रपत्र-बी में प्रस्तुत किए जाने अपेक्षित हैं, जिस पर वास्तुकार के विधिवत हस्ताक्षर एवं नोटिस सहित संलग्न होने चाहिए।
- (9) **भवन निर्माण स्वीकृति शुल्क एवं लागू प्रभार:** भवन निर्माण स्वीकृति शुल्क:
- (क) भवन निर्माण आवेदन के साथ सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिसूचित निर्धारित शुल्क का भुगतान करना अनिवार्य है।
- (ख) मूल स्वीकृत योजना की वैधता अवधि समाप्त होने के बाद, उप-विधि संख्या 7.6 के अनुसार लागू पुनर्वैधीकरण शुल्क की गणना सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी दिशानिर्देशों के अनुसार की जाएगी।
- (ग) सक्षम प्राधिकारी द्वारा संधारित सड़कों, फुटपाथों, पैदल मार्गों और अन्य सार्वजनिक भूमि पर सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के बिना निर्माण सामग्री का ढेर लगाने की अनुमति नहीं होगी, मुख्य अधिशासी अधिकारी छावनी अधिनियम की धारा 257 के अनुसार मामले-दर-मामले के आधार पर निर्धारित शुल्क के भुगतान करने पर ही अनुमति दे सकते हैं। सामग्री का ढेर लगाने की अनुमति सक्षम प्राधिकारी के पूर्ण विवेकाधिकार है। सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के बाद इस प्रकार का ढेर लगाने एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित शुल्क के भुगतान पर ही अनुमति होगी।
- (10) **दस्तावेजों पर हस्ताक्षर.**— सभी योजनाओं पर आवेदक/आवेदकों और वास्तुकार द्वारा विधिवत हस्ताक्षर किए जाएंगे, जिसमें यह प्रमाणित किया जाएगा कि भवन योजनाएं उप-विधियों के दायरे में हैं।
- (क) आवेदक प्रपत्र-ए के अनुसार आवेदन सूचना पर हस्ताक्षर करेगा।
- (ख) तहखाना के प्रस्ताव के मामले में आवेदक प्रपत्र-ई के अनुसार क्षतिपूर्ति बांड पर हस्ताक्षर करेगा।
- (ग) वास्तुकार एवं आवेदक प्रपत्र-बी के अनुसार प्रस्तावित भवन के विनिर्देशों और आच्छादित क्षेत्र को प्रमाणित करेंगे।
- (घ) एक संरचनात्मक अभियंता भवन की संरचनात्मक सुरक्षा और उप-विधि संख्या 39 के अनुरूपता को प्रमाणित करेगा और आवेदक के साथ प्रपत्र-सी पर हस्ताक्षर करेगा।
- (ङ) वास्तुकार/सिविल अभियंता/संरचनात्मक अभियंता, जो भी कार्य पर्यवेक्षण के लिए जिम्मेदार होगा, आवेदक के साथ प्रपत्र-डी के अनुसार इसे प्रमाणित करेगा।
7. **योजनाओं की स्वीकृति/अस्वीकृति, वैधता अवधि और पुनर्वैधीकरण प्रक्रिया.**—(1) पट्टे पर ली गई (Leased) भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना पट्टा-धारक के अधिकारों/शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।
- (2) सक्षम प्राधिकारी मामले के अनुसार, योजनाओं और विशिष्टताओं को स्वीकृत या अस्वीकृत कर सकता है या उन्हें ऐसे आशोधनों या निर्देशों सहित स्वीकृत कर सकता है जिन्हें सक्षम प्राधिकारी आवश्यक समझे। छावनी के अधिसूचित सिविल क्षेत्र के भीतर स्थित भवन आवेदन के मामले में 30 दिनों के भीतर एवं अधिसूचित नागर क्षेत्र के बाहर स्थित क्षेत्र के मामले में 60 दिनों के भीतर की भवन स्वीकृति या अस्वीकृति की सूचना दी जाएगी।
- (3) सक्षम प्राधिकारी योजना को स्वीकृत करेगा, यदि वह भवन निम्नलिखित में से किसी का उल्लंघन न करता हो, अर्थात्:-

- (क) कि भवन, या भवन के लिए स्थल का उपयोग, या स्थल योजना, भू-तल योजना, ऊर्ध्व-दृश्य (elevation), अनुभाग (section) या विनिर्देशों में शामिल कोई भी विवरण अधिनियम के प्रावधानों या उसके अधीन बनाए गए उप-नियमों का उल्लंघन करता हो;
- (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) आवासीय भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 50 वर्ग मीटर (sqm) होगा। निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल से कम क्षेत्रफल वाले किसी भी भूखंड के लिए भवन योजना स्वीकृत नहीं की जाएगी और न ही कोई विकास परमिट जारी किया जाएगा;
- छूट:** उपरोक्त के बावजूद, 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले पूर्व-मौजूदा भूखंडों को एक बार की छूट दी जाएगी, जो अन्य सभी मानदंडों के अनुपालन के अधीन भवन योजना अनुमोदन या मौजूदा संरचनाओं के नियमितीकरण के लिए पात्र होंगे;
- (ट) भूखंड का आकार 100 वर्ग मीटर से अधिक होने की स्थिति में न्यूनतम 2 किलोवाट क्षमता वाले सौर पैनल छत पर स्थापित करना अनिवार्य है।
- (4) इसके बाद सक्षम प्राधिकारी का निर्णय आवेदक को परिशिष्ट में दिए गए निर्धारित प्रपत्र-एफ़ या प्रपत्र-जी में सूचित किया जा सकता है।
- (5) एक बार दी गई मंजूरी, अधिनियम की धारा 243 के अंतर्गत, स्वीकृति दिए जाने की तारीख से दो वर्ष की अवधि के लिए वैध होगी। यदि स्वीकृत व्यक्ति या उसके अधीन वैध रूप से दावा करने वाले किसी व्यक्ति द्वारा स्वीकृत भवन का निर्माण उस अवधि के भीतर शुरू नहीं किया जाता है, तो उसके बाद निर्माण शुरू नहीं किया जाएगा, जब तक कि मुख्य अधिशासी अधिकारी द्वारा आवेदन किए जाने पर अवधि विस्तार की अनुमति न प्रदान की जाए।

- (6) यदि भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण भवन योजना की स्वीकृति में उल्लिखित निर्धारित अवधि के भीतर पूरा नहीं होता है, तो स्वीकृति को पुनः वैध करने के लिए नई स्वीकृति प्राप्त किए बिना इसे आगे विस्तारित नहीं किया जाएगा:
- बशर्ते कि किसी भी स्थिति में एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए दो से अधिक विस्तार की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- (7) इमारत निर्माण की मंजूरी को, मूल मंजूरी की अवधि समाप्त होने के बाद भी, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत निर्धारित आवश्यक पुनर्वैधीकरण शुल्क (revalidation fees) का भुगतान करके पुनर्वैध (revalidate) किया जा सकता है। ऐसे पुनर्वैधीकरण के लिए आवेदन सादे कागज़ पर, निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा:
- (क) मूल स्वीकृत योजना (plan)।
- (ख) पुनर्वैधीकरण शुल्क, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी किए गए निर्णयों और दिशानिर्देशों के आधार पर लिया जाएगा।
- (ग) निर्माण के समर्थन में दस्तावेज (यदि कोई हों), यह दर्शाते हुए कि निर्माण कार्य मंजूरी की वैध अवधि के भीतर किया गया है।
- (घ) आर्किटेक्ट/इंजीनियर/पर्यवेक्षक इंजीनियर और आवेदक की ओर से पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र, जिसमें यह कहा गया हो कि निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार, उनके पर्यवेक्षण में किया जाएगा।
8. **इमारत निर्माण योजना आवेदनों की जांच (SCRUTINY).**—योजनाओं की जांच हो जाने और आपत्तियां पाए जाने के बाद, आवेदक सूचना देकर योजना में संशोधन कर सकता है, इंगित आपत्तियों का समाधान कर सकता है एवं उसे पुनः प्रस्तुत कर सकता है। अंतिम स्वीकृति के लिए पुनः प्रस्तुत योजनाओं की प्रतियों में कोई भी अतिरिक्त संशोधन नहीं होना चाहिए। सक्षम प्राधिकारी उक्त भवन योजना को स्वीकृत या अस्वीकृत कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी पुनः प्रस्तुत योजनाओं की जांच करेगा एवं यदि आरोपित सुधार पाई जाती है, तो योजनाओं को टिप्पणियों सहित अस्वीकृत कर दिया जाएगा।
9. **स्वीकृत इमारत निर्माण योजनाओं को रद्द करना और उप-विधियों का पालन करने की आवेदक की बाध्यता.**—(1) सक्षम प्राधिकारी, इन उप-विधियों के प्रावधानों के तहत 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 (deviation) के मामलों में किए गए सभी या कोई भी कार्य अनधिकृत निर्माण माने जाएंगे और इसके परिणामस्वरूप दी गई स्वीकृति रद्द कर दी जाएगी।
- (2) झूठे बयान या किसी महत्वपूर्ण तथ्य के गलत प्रस्तुतीकरण, या आवेदन में तथ्यों को छिपाने, या निर्माण के दौरान स्वीकृत योजना से विचलन के आधार पर स्वीकृति रद्द करने की स्थिति में सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई मुआवजा/क्षतिपूर्ति देय नहीं होगी।
- (3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवेदक को सुनवाई का उचित अवसर दिए बिना कोई भी निरस्तीकरण आदेश पारित नहीं किया जाएगा।
- (4) सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति निरस्त किए जाने की स्थिति में, निरस्तीकरण आदेशों के विरुद्ध अपीलों पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा विचार किए जाने के दौरान किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य

करने की अनुमति नहीं दी जाएगी।

- (5) सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन निर्माण की अनुमति रद्द करने का आदेश पारित होने के बाद भी यदि भवन निर्माण जारी रहता है, तो किया गया कोई भी निर्माण अनधिकृत निर्माण माना जाएगा। सक्षम प्राधिकारी अनधिकृत निर्माण की लागत के 10% की दर से जुर्माना/क्षतिपूर्ति वसूलने और अनधिकृत निर्माण को ध्वस्त करने का आदेश देने या दोनों के लिए अधिकृत होगा।
- (6) भवन निर्माण के दौरान रेखाचित्रों एवं विशिष्टताओं अथवा कार्यकारी अधिकारी या उसके तकनीकी कर्मचारियों द्वारा किए गए निरीक्षणों की स्वीकृति न प्रदान करना, इससे आवेदक को इन उप-विधियों के प्रावधानों के अनुसार या भवन निर्माण स्वीकृति के आवेदन के समय प्रस्तुत किए गए प्रपत्र बी और प्रपत्र सी के विवरण के अनुसार कार्य करने की पूर्ण जिम्मेदारी से किसी भी तरह से मुक्ति नहीं मिलेगी।
- 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 इरादे के संबंध में बिल्डिंग साइट के लिए परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप-ज** को जमा करके मुख्य अधिशासी अधिकारी को सूचना देगा।
- (2) काम पूरा होने पर, आवेदक, स्वीकृति की वैधता अवधि के भीतर निर्माण की देखरेख करने वाले वास्तुकार/अभियंता के माध्यम से परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप-झ** के अनुसार भवन के पूर्ण होने की सूचना देगा।
- 11. पूर्णता-सह-अधिभोग प्रमाण पत्र.—**काम पूरा होने की सूचना मिलने पर, मुख्य अधिशासी अधिकारी काम का निरीक्षण करेगा एवं अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर, परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप-ज** के अनुसार, अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करेगा; बशर्ते कि बिल्डिंग का निर्माण जारी की गई मंजूरी के अनुरूप किया गया हो। वैकल्पिक रूप से, सक्षम प्राधिकारी दी गई सूचना को अस्वीकार कर सकता है या उस पर आपत्ति उठा सकता है और इसकी सूचना आवेदक को दे सकता है। जब तक उठाई गई आपत्तियों का समाधान नहीं हो जाता और भवन को अधिभोग प्रमाण पत्र नहीं मिल जाता, तब तक कोई भी व्यक्ति किसी भवन या भवन के किसी भाग पर कब्जा नहीं करेगा या किसी अन्य व्यक्ति को किसी भी उद्देश्य से उस पर कब्जा करने की अनुमति नहीं देगा।
- 12. अप्राधिकृत निर्माण का शमन (Composition).—**(1) छावनी बोर्ड एक संकल्प पारित करके अप्राधिकृत निर्माण को नियमित करने के लिए शास्ति/फीस की राशि की गणना हेतु एक सूत्र तय कर सकेगा।
- (2) अनाधिकृत निर्माण का ऐसा शमन, छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधानों, उसके अधीन विद्यमान नियमों और इन उप-विधियों में उल्लिखित अन्य निबंधनों के अधीन होगा; इन निबंधनों में एफएसआई, सेट-बैक और ग्राउंड कवरेज शामिल हैं, लेकिन ये इन्हीं तक सीमित नहीं हैं।
- (3) जहाँ तक उन निर्माणों का संबंध है जो इन उप-विधियों की अधिसूचना की तारीख को मौजूद और विद्यमान हैं, और जो बिना मंजूरी के हैं या अनुमोदित योजना का उल्लंघन करते हैं, जिसमें विचलन भी शामिल है, आवेदक छावनी बोर्ड से शमन (Compounding) के लिए आवेदन कर सकते हैं, जो छावनी बोर्ड या जीओसी इन चीफ (जैसा भी लागू हो) के विवेक पर, ऐसे आवेदनों को शमन फीस के भुगतान की शर्त पर अनुमति दी जा सकेगी; यह फीस छावनी बोर्ड या जीओसी इन चीफ (जैसा भी लागू हो) द्वारा निर्धारित किया जाएगा। यह प्रक्रिया केन्द्रीय सरकार की मंजूरी के बाद, इन उप-विधियों के अधीन बनाए गए नियमों के अधीन पूरी की जाएगी।

अध्याय III**ज़ोनिंग**

13. **ज़ोनिंग—** (1) दिल्ली छावनी को दो व्यापक ज़ोन में विभाजित किया गया है:-

(क) ज़ोन I (अधिसूचित नागरिक क्षेत्रों की सीमा के भीतर एवं ये आम तौर पर उच्च घनत्व वाले क्षेत्र हैं।)

क्रम सं.	स्थान का नाम	सीमाएँ	
1.	नारायणा	उत्तर	मायापुरी चौक
		दक्षिण	सीओडी
		पूरब	रिंग रोड
		पश्चिम	रेलवे लाइन
2.	चानन सिंह पार्क	उत्तर	हॉस्पिटल रोड
		दक्षिण	किर्बी प्लेस ड्रेन
		पूरब	बेस हॉस्पिटल
		पश्चिम	मुनिशंस हाउस
3.	शास्त्री बाजार	उत्तर	आर्मी एरिया
		दक्षिण	आर्मी एरिया
		पूरब	पी एंड टी कॉलोनी
		पश्चिम	मौड रोड
4.	झरेड़ा गांव	उत्तर	थल सेना भवन
		दक्षिण	एपीएस रोड
		पूरब	आर्मी एरिया
		पश्चिम	परेड रोड
5.	पश्चिम मेहरम नगर	उत्तर	टर्मिनल-1 रोड
		दक्षिण	पूर्वी मेहरम नगर
		पूरब	एनएसजी मुख्यालय
		पश्चिम	टर्मिनल-1
6.	पूर्वी मेहरम नगर	उत्तर	पश्चिमी मेहरम नगर
		दक्षिण	एयरपोर्ट एरिया
		पूरब	नॉर्थर्न एक्सेस रोड
		पश्चिम	उल्लान बटार रोड
7.	प्रहलादपुर	उत्तर	द्वारका रोड
		दक्षिण	एयरफोर्स एरिया
		पूरब	आर्मी एरिया
		पश्चिम	डीसीएन पालम
8.	सदर बाजार	उत्तर	स्टेशन रोड
		दक्षिण	केंद्रीय विद्यालय
		पूरब	सदर बाजार रोड
		पश्चिम	सीवीडी लाइन

9.	पुराना नंगल	उत्तर	आर्मी एरिया
		दक्षिण	पंखा रोड
		पूरब	आर्मी एरिया
		पश्चिम	आर्मी एरिया

(ख) **जोन II (जोन I में शामिल नहीं किए गए शेष क्षेत्र):** सभी भूमि जो जोन-I में शामिल नहीं है, परंतु इसमें केंद्र सरकार या बोर्ड द्वारा नागरिक क्षेत्र के बाहर दी गई सभी पट्टाधारित भूमि शामिल हैं।

(ग) छावनी बोर्ड अतिरिक्त क्षेत्र निर्धारित कर सकता है और छावनी की रूपरेखा के अनुसार क्षेत्र में संशोधन कर सकता है।

(2) **ज़ोन-I.—** इस ज़ोन में खंड 13 (I) (क) में दर्शाई गई भूमि शामिल है।

(क) **साइट की अपेक्षा.—** ज़मीन के किसी भी टुकड़े का इस्तेमाल किसी इमारत के निर्माण के लिए साइट के तौर पर तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक सक्षम प्राधिकारी यह न मान ले कि वह साइट अस्वच्छ है, या वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था नहीं है, या वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था करना संभव नहीं है। आवासीय भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण के लिए भूखंड का न्यूनतम आकार 50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।

(ख) **जोन-I में अनुमेय भू-आवरण, एफएआर और आवासीय इकाइयों का घनत्व (Tenement Density)—** प्लॉटेड आवास वाले आवासीय भूखंडों के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, एफएआर और प्रति आवासीय भूखंड आवास इकाइयों की संख्या सारणी 4 के अनुसार होगी:

सारणी 4: प्रति प्लॉट अनुमेय भू-आवरण, एफएआर और आवासीय इकाइयों की संख्या

क्रम सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	अधिकतम भू-आवरण प्रतिशत	एफएआर	प्रति प्लॉट आवासीय इकाइयों की संख्या	अधिकतम अनुमेय मंजिलें
1.	100 तक	80	225	04	04
2.	100 से अधिक 175 तक	70	225	04	04
3.	175 से अधिक 250 तक	70	200	04	04
4.	250 से अधिक 300 तक	50	200	04	04
5.	300 से अधिक 500 तक	50	150	06	04
6.	500 से अधिक 750 तक	40	150	06	04
7.	750 से अधिक 1000 तक	40	150	09	04
8.	1000 से अधिक 1500 तक	33.33	120	09	04
9.	1500 से अधिक 2250 तक	33.33	120	12	04
10.	2250 से अधिक 3000 तक	33.33	120	15	04
11.	3000 से अधिक 3750 तक	33.33	120	18	04
12.	3750 से अधिक	33.33	120	21	04

नोट-1: 60 वर्ग मीटर से अधिक और 175 वर्ग मीटर तक के भवन/प्लॉट जो वाणिज्यिक-सह-आवासीय क्षेत्र में आते हैं, जैसे कि बाज़ार स्थानों में, उनके लिए सभी तरफ शून्य सेटबैक और 100% ग्राउंड कवरेज होना आवश्यक है।

नोट-2: 250 वर्ग मीटर से अधिक के आवासीय भूखंडों के मामले में, जो 24 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क के सामने स्थित हैं, फर्श क्षेत्र अनुपात (एफएआर) को अधिकतम भूतल कवरेज द्वारा बढ़ाया जाएगा।

नोट-3: किसी भी निर्माण में अनुमेय मंजिलों की संख्या बेसमेंट या स्टिल्ट फ्लोर, ग्राउंड प्लस दो (02) मंजिला निर्माण के अनुरूप होनी चाहिए।

(ग) **अनुमेय भवन सेटबैक.-** जोन-1 में भवनों के निर्माण के लिए निम्नलिखित न्यूनतम सेटबैक अपनाए जाएंगे, जैसा कि नीचे सारणी 5 में दिया गया है:-

सारणी -5

क्रम सं.	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम दूरी (मीटर में)			
		सामने	पीछे	बगल (1)	बगल (2)
1	175 तक	0	0	0	0
2	175 से अधिक 300 तक	3	0	0	0
3	300 से अधिक 750 तक	3	3	3	0
4	750 से अधिक 2250 तक	6	3	3	3
5	2250 से अधिक 10000 तक	9	6	3	6
6	10000 से अधिक	15	9	3	9

नोट-4:

- किसी श्रेणी के किसी भी भूखंड में कुल कवरेज और अनुमेय FAR, उससे निचली श्रेणी के सबसे बड़े भूखंड के लिए अनुमेय और उपलब्ध FAR से कम नहीं होना चाहिए।
- यदि किसी भूखंड में ऊपर बताए गए सेटबैक के साथ, अनुमेय कवरेज प्राप्त नहीं होता है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा पिछली श्रेणी के सेटबैक की अनुमति दी जा सकती है।
- छावनी बोर्ड को वर्ग गज से वर्ग मीटर में रूपांतरण के कारण भूखंड के आकार में 5% तक के अंतर को अनदेखा करने और सारणी 4 के अनुसार निचली श्रेणी के भूखंडों पर लागू मानदंडों को प्रदान करने का अधिकार होगा।
- यदि मेज़ानाइन का निर्माण किया जाता है, तो उसे एफएआर में शामिल किया जाएगा।
- यदि बेसमेंट का उपयोग उप-विधि संख्या 29 के अनुसार अनुमेय उद्देश्य के लिए किया जाता है, तो उसे एफएआर में नहीं गिना जाएगा। बेसमेंट का क्षेत्रफल अनुमेय और स्वीकृत निर्मित क्षेत्र के अनुसार भूतल पर निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक नहीं होगा, लेकिन यह आंतरिक आंगन और शाफ्ट के नीचे के क्षेत्र तक विस्तारित हो सकता है।
- बंगलो क्षेत्रों में सभी भूखंड आकारों के लिए एफएआर और ग्राउंड कवरेज 50% से अधिक नहीं होना चाहिए। सारणी 4 में दिए गए एफएआर और ग्राउंड कवरेज बंगलो क्षेत्रों पर लागू नहीं होंगे।
- 50 वर्ग मीटर से कम के भूखंडों पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमेय नहीं होगा। जहां भी कोई मौजूदा संरचना/भवन जिसका आकार निर्धारित 50 वर्ग मीटर से कम है या जहां मौजूदा संरचना/भवन इन उप-विधियों की सारणी 4 में दिए गए भू-क्षेत्रफल और FAR से अधिक है, वहां मौजूदा भूखंड के

आकार और/या वर्तमान भवन उप-विधियों के लागू होने से पहले मूल संरचना को दी गई स्वीकृति के अनुसार निर्माण की अनुमति होगी (यह नियम उन भूखंडों के पुनर्विकास पर लागू होता है जिनका विकास उच्च भू-क्षेत्रफल और FAR के माध्यम से किया गया है)।

- (viii) कार्यालय या वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के क्षेत्रों को FAR की गणना में गिना जाएगा, बशर्ते ऐसी जगहें वातानुकूलित हों।
- (ix) सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण को नियमित नहीं किया जाएगा और स्थानीय निकाय द्वारा नियमितीकरण की स्वीकृति देने से पूर्व अतिरिक्त निर्माण या बढ़ी हुई ऊंचाई हटाई जानी चाहिए।
- (x) इन उप-विधियों की अधिसूचना के समय 175 वर्ग मीटर तक के भूखंडों के मामले में 3 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले प्रोजेक्शन/छज्जे/आच्छादित छज्जे/निर्मित भाग का नियमित किया जाएगा बशर्ते की आवेदक/अधिभोगी द्वारा सक्षम प्राधिकारी से संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाणपत्र एवं अग्नि सुरक्षा मंजूरी बोर्ड द्वारा अधिसूचित समय सीमा के भीतर प्राप्त कर ली गई हो। ऐसे प्रोजेक्शन/निर्मित भागों को एफएआर में गिना जाएगा और अनुमेय एफएआर से अधिक होने की स्थिति में, ऐसे अतिरिक्त एफएआर को सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमितीकरण के समय अधिरोपित सभी लागू सुधार एवं अन्य शुल्कों के भुगतान के अधीन नियमित किया जाएगा।
- (xi) निम्नलिखित को कवर किए गए क्षेत्र और एफएआर गणना में शामिल नहीं किया जाएगा:-
 - (क) किसी भवन के नीचे स्थित तहखाना जिसका उपयोग पार्किंग स्थल और एयर कंडीशनिंग प्लांट रूम, अन्य भवन सेवाओं और उप-विधि संख्या 29 में परिभाषित भंडारण के लिए किया जाता है;
 - (ख) भूतल पर खंभों के नीचे का वह क्षेत्र जिसका उपयोग पार्किंग स्थल के रूप में किया जाता है;
 - (ग) विद्युत केबिन या सबस्टेशन, चौकीदार का बूथ जिसकी अधिकतम चौड़ाई 1.5 मीटर और न्यूनतम चौड़ाई या व्यास 1.2 मीटर हो, पंप हाउस, कचरा शाफ्ट, और फायर हाइड्रेंट, विद्युत फिटिंग और पानी की टंकी के लिए आवश्यक स्थान;
 - (घ) उप-विधियों के अंतर्गत विशेष रूप से छूट प्राप्त प्रक्षेपण;
 - (ङ) सीढ़ी, चिमनी और पानी की टंकियों के नीचे का क्षेत्र, जिनका आकार इन उप-विधियों के अंतर्गत अनुमति प्राप्त हो;
 - (च) **लिफ्ट मशीन रूम:** प्रदान किए गए लिफ्ट शाफ्ट को एफएआर और ग्राउंड कवरेज गणनाओं के लिए केवल एक बार शामिल किया जाएगा;
 - (छ) रॉकरी, पौधशाला, पानी का कुंड, तरण ताल (अनआच्छादित), पेड़ के चारों ओर का चबूतरा, टंकी, फव्वारा, बेंच, खुली छत और दीवारों से घिरे किनारे के बिना मंडप, रैंप, चारदीवारी, गेट, स्लाइड स्विंग, इमारतों के ऊपर ओवरहेड पानी की टंकी।
- (xii) **ग्राउंड कवरेज और एफएआर के अपवाद.—** निम्नलिखित छूट स्वीकृत की जा सकती हैं:-

- (क) 0.75 मीटर के क्षैतिज प्रक्षेपण;
- (ख) मुख्य प्रवेश द्वार के ऊपर 5 मीटर से अधिक लंबाई और 2.5 मीटर से अधिक चौड़ाई का कैंटिलीवर के आकार का खुला कैनोपी लगाया जा सकता है, बशर्ते कैनोपी के नीचे कम से कम 2.1 मीटर की स्पष्ट ऊंचाई हो। कैनोपी का उपयोग ऊपर की मंजिल से बैठने के स्थान के रूप में नहीं किया जा सकेगा। प्लॉट की सीमाओं और कैनोपी के बीच कम से कम 1.5 मीटर की दूरी होनी चाहिए। एक मंजिला आवासीय भवनों में, ऐसे प्रत्येक अलग-अलग ब्लॉक के लिए केवल एक ही कैनोपी स्वीकृत की जाएगी। एक से अधिक मंजिला भवनों में, दो कैनोपी स्वीकृत की जाएंगी - एक भूतल के प्रवेश द्वार के ऊपर और दूसरी ऊपरी मंजिल (मंजिलों) के प्रवेश द्वार के ऊपर।
- (ग) आवासीय भवनों में, प्रथम तल (स्टिल्ट फ्लोर सहित) से ऊपर छत के स्तर पर स्थित एक या अधिक बालकनियों, जिनकी चौड़ाई भवन सीमा रेखा से लटकते हुए सेटबैक पर बालकनी की सबसे बाहरी सीमा रेखा तक 1.0 मीटर हो, जो स्वयं की भूमि और आंगन के भीतर हो या सीमा रेखा के आगे तक फैली हों को, सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित दंडात्मक शुल्क के भुगतान पर नियमितीकरण के लिए अनुमोदित किया गया हो। ऐसी बालकनियों की कुल लंबाई भवन की कुल बाहरी लंबाई के 1/3 से अधिक नहीं होगी।
- (xiii) **भवन की ऊँचाई.**— सभी भूखंड श्रेणियों में भवन की अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर होगी। हालाँकि, तहखाने या खंभे वाले भवन के प्रावधान वाले आवेदनों को 1 मीटर ऊँचाई की अतिरिक्त छूट दी जाएगी, अर्थात् कुल ऊँचाई 16 मीटर तक हो सकती है। यह छूट केवल तभी मान्य होगी जब सक्षम प्राधिकारी द्वारा खंभे या तहखाने को स्वीकृत किया गया हो। खंभे का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जाएगा, न कि खाना पकाने, आवासीय या वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए। निम्नलिखित सहायक संरचनाओं को ऊँचाई में शामिल नहीं किया जाएगा:
- (क) पैरापेट दीवार;
- (ख) छत पर लगे जल टैंक और उनके सपोर्ट;
- (ग) वेंटिलेशन और एयर कंडीशनिंग संरचनाएं;
- (घ) लिफ्ट कक्ष और इसी प्रकार के सेवा उपकरण;
- (ङ) सीढ़ी का मुमटी;
- (च) चिमनियां;
- (छ) 1 मीटर से अधिक ऊँचाई वाली स्थापत्य संरचनाएं।
- (3) **ज़ोन-II.**— ज़ोन-II में वे सभी भूमि शामिल हैं जो खंड 13 (1) (ख) में उल्लिखित ज़ोन-I में शामिल नहीं हैं। ज़ोन-I में भवन निर्माण गतिविधि और भवन योजना स्वीकृति के मापदंड ज़ोन-II के लिए निर्धारित मापदंडों के समान ही रहेंगे, बशर्ते कि निम्नलिखित प्रतिबंध लागू हों:-
- (क) **ज़ोन-II में अनुमेय भू-आवरण, एफएआर और आवास घनत्व.**— प्लॉटेड आवास वाले

आवासीय भूखंडों के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, एफएआर और प्रति आवासीय भूखंड आवास इकाइयों की संख्या सारणी 6 के अनुसार होगी;

सारणी-6

क्रम सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	अधिकतम भू-आवरण प्रतिशत	एफएआर	प्रति प्लॉट आवासीय इकाइयों की संख्या	अधिकतम अनुमेय मंजिलें
1.	100 तक	80	225	04	04
2.	100 से अधिक 175 तक	70	225	04	04
3.	175 से अधिक 250 तक	70	200	04	04
4.	250 से अधिक 300 तक	50	200	04	04
5.	300 से अधिक 500 तक	50	150	08	04
6.	500 से अधिक 750 तक	40	150	08	04
7.	750 से अधिक 1000 तक	40	150	16	04
8.	1000 से अधिक 1500 तक	33.33	120	16	04
9.	1500 से अधिक 2250 तक	33.33	120	16	04
10.	2250 से अधिक 3000 तक	33.33	120	16	04
11.	3000 से अधिक 3750 तक	33.33	120	16	04
12.	3750 से अधिक	33.33	120	16	04

नोट- 1: वाणिज्यिक-सह-आवासीय क्षेत्र जैसे कि बाज़ार में आने वाले 60 वर्ग मीटर से अधिक और 175 वर्ग मीटर तक के भवनों/प्लॉटों के लिए सभी दिशाओं में शून्य सेटबैक और 100% ग्राउंड कवरेज अनिवार्य है।

नोट- 2: 24 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क के सामने स्थित 250 वर्ग मीटर से अधिक के आवासीय प्लॉटों के मामले में, ग्राउंड फ्लोर कवरेज की अधिकतम सीमा के अनुसार फ्लोर एरिया रेश्यो (FAR) में वृद्धि की जाएगी।

नोट- 3: किसी भी निर्माण में अनुमेय मंजिलों की संख्या बेसमेंट या स्टिल्ट फ्लोर, ग्राउंड प्लस दो (02) मंजिला निर्माण के अनुरूप होनी चाहिए।

(ख) **अनुमेय भवन सेटबैक.**-जोन-II में भवन निर्माण के लिए निम्नलिखित न्यूनतम सेटबैक अपनाए जाएंगे, जैसा कि नीचे सारणी 7 में दिया गया है:

सारणी -7

क्रम सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम दूरी (मीटर में)			
		सामने	पीछे	बगल (1)	बगल (2)
1	175 तक	0	0	0	0

2	175 से अधिक 300 तक	3	0	0	0
3	300 से अधिक 750 तक	3	3	3	0
4	750 से अधिक 2250 तक	6	3	3	3
5	2250 से अधिक 10000 तक	9	6	3	6
6	10000 से अधिक	15	9	3	9

नोट-4:

- (i) किसी श्रेणी में किसी भी भूखंड में अनुमेय कुल कवरेज और एफएआर, अगली निचली श्रेणी में सबसे बड़े भूखंड के लिए अनुमेय और उपलब्ध कवरेज और एफएआर से कम नहीं होगा;
- (ii) यदि किसी भूखंड में उपर्युक्त निर्धारित दूरी बनाए रखने से अनुमेय कवरेज प्राप्त नहीं होता है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्ववर्ती श्रेणी की दूरी की अनुमति दी जा सकती है;
- (iii) छावनी बोर्ड को वर्ग गज से वर्ग मीटर में रूपांतरण के कारण भूखंड के आकार में 5% तक के अंतर को अनदेखा करने और सारणी 4 के अनुसार निचली श्रेणी के भूखंडों पर लागू मानदंडों को प्रदान करने का अधिकार होगा;
- (iv) यदि मेज़ानाइन का निर्माण किया जाता है, तो उसे एफएआर में शामिल किया जाएगा;
- (v) यदि बेसमेंट का उपयोग उप-विधि संख्या 29 के अनुसार अनुमेय उद्देश्य के लिए किया जाता है, तो उसे एफएआर में नहीं गिना जाएगा। बेसमेंट क्षेत्र अनुमेय और स्वीकृत निर्मित क्षेत्र के अनुसार भूतल पर कवरेज से आगे नहीं बढ़ेगा, लेकिन आंतरिक आंगन और शाफ्ट के नीचे के क्षेत्र तक विस्तारित हो सकता है;
- (vi) बंगलो क्षेत्रों में सभी प्लॉट आकारों के लिए एफएआर और ग्राउंड कवरेज 50% से अधिक नहीं होना चाहिए। सारणी 4 में दिए गए एफएआर और ग्राउंड कवरेज बंगलो क्षेत्रों पर लागू नहीं होंगे;
- (vii) 50 वर्ग मीटर से कम के भूखंडों पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमेय नहीं होगा। जहां भी कोई मौजूदा संरचना/भवन है जिसका आकार निर्धारित 50 वर्ग मीटर से कम है या जहां मौजूदा संरचना/भवन इन उप-विधियों की सारणी 4 में दिए गए भू-क्षेत्रफल और एफएआर से अधिक है, वहां मौजूदा भूखंड के आकार और/या वर्तमान भवन उप-विधियों के लागू होने से पूर्व मूल संरचना को दी गई स्वीकृति के अनुसार अनुमति दी जाएगी (उच्च क्षेत्रफल और एफएआर के माध्यम से विकसित भूखंडों में पुनर्विकास के लिए लागू)।
- (viii) कार्यालय या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान बशर्ते कि यह वातानुकूलित हो। ऐसे स्थानों का क्षेत्रफल एफएआर गणना में गिना जाएगा;
- (ix) सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण को नियमित नहीं किया जाएगा और स्थानीय निकाय द्वारा अतिरिक्त निर्माण या ऊंचाई के नियमितीकरण के लिए स्वीकृति देने से पहले इसे हटाया जाना चाहिए;
- (x) इन उप-विधियों की अधिसूचना के समय 175 वर्ग मीटर तक के भूखंडों के मामले में 3 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले प्रोजेक्शन/छज्जे/आच्छादित छज्जे/निर्मित भाग का नियमित किया जाएगा बशर्ते की आवेदक/अधिभोगी द्वारा सक्षम प्राधिकारी से संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाणपत्र एवं अग्नि सुरक्षा मंजूरी बोर्ड द्वारा अधिसूचित समय सीमा के भीतर प्राप्त कर ली गई हो। ऐसे प्रोजेक्शन/निर्मित भागों को एफएआर में गिना जाएगा और अनुमेय एफएआर से अधिक होने की स्थिति में, ऐसे अतिरिक्त

एफएआर को सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमितीकरण के समय अधिरोपित सभी लागू सुधार एवं अन्य शुल्कों के भुगतान के अधीन नियमित किया जाएगा।

(xi) निम्नलिखित को कवर किए गए क्षेत्र और एफएआर गणना में शामिल नहीं किया जाएगा:-

- (क) किसी भवन के नीचे स्थित तहखाना जिसका उपयोग पार्किंग स्थल और एयर कंडीशनिंग प्लांट रूम, अन्य भवन सेवाओं और उप-विधि संख्या 29 में परिभाषित भंडारण के लिए किया जाता है;
- (ख) भूतल पर खंभों के नीचे का वह क्षेत्र जिसका उपयोग पार्किंग स्थल के रूप में किया जाता है;
- (ग) विद्युत केबिन या सबस्टेशन, चौकीदार का बूथ जिसकी अधिकतम चौड़ाई 1.5 मीटर और न्यूनतम चौड़ाई या व्यास 1.2 मीटर हो, पंप हाउस, कचरा शाफ्ट, और फायर हाइड्रेंट, विद्युत फिटिंग और पानी की टंकी के लिए आवश्यक स्थान;
- (घ) उप-विधियों के अंतर्गत विशेष रूप से छूट प्राप्त प्रक्षेपण;
- (ङ) सीढ़ी, चिमनी और पानी की टंकियों के नीचे का क्षेत्र, जिनका आकार इन उप-विधियों के अंतर्गत अनुमति प्राप्त हो;
- (च) **लिफ्ट मशीन रूम:** प्रदान किए गए लिफ्ट शाफ्ट को एफएआर और ग्राउंड कवरेज गणनाओं के लिए केवल एक बार शामिल किया जाएगा;
- (छ) रॉकरी, पौधशाला, पानी का कुंड, तरण ताल (अनआच्छादित), पेड़ के चारों ओर का चबूतरा, टंकी, फव्वारा, बेंच, खुली छत और दीवारों से घिरे किनारे के बिना मंडप, रैंप, चारदीवारी, गेट, स्लाइड स्विंग, इमारतों के ऊपर ओवरहेड पानी की टंकी।

(xii) **ग्राउंड कवरेज और एफएआर के अपवाद.—** निम्नलिखित छूट स्वीकृत की जा सकती हैं:-

- (क) 0.75 मीटर के क्षैतिज प्रक्षेपण;
- (ख) मुख्य प्रवेश द्वार के ऊपर 5 मीटर से अधिक लंबाई और 2.5 मीटर से अधिक चौड़ाई का कैंटिलीवर के आकार का खुला कैनोपी लगाया जा सकता है, बशर्ते कैनोपी के नीचे कम से कम 2.1 मीटर की स्पष्ट ऊंचाई हो। कैनोपी का उपयोग ऊपर की मंजिल से बैठने के स्थान के रूप में नहीं किया जा सकेगा। प्लॉट की सीमाओं और कैनोपी के बीच कम से कम 1.5 मीटर की दूरी होनी चाहिए। एक मंजिला आवासीय भवनों में, ऐसे प्रत्येक अलग-अलग ब्लॉक के लिए केवल एक ही कैनोपी स्वीकृत की जाएगी। एक से अधिक मंजिला भवनों में, दो कैनोपी स्वीकृत की जाएंगी - एक भूतल के प्रवेश द्वार के ऊपर और दूसरी ऊपरी मंजिल (मंजिलों) के प्रवेश द्वार के ऊपर।
- (ग) आवासीय भवनों में, प्रथम तल (स्टिल्ट फ्लोर सहित) से ऊपर छत के स्तर पर स्थित एक या अधिक बालकनियों, जिनकी चौड़ाई भवन सीमा रेखा से लटकते हुए सेटबैक पर बालकनी की सबसे बाहरी सीमा रेखा तक 1.0 मीटर हो, जो स्वयं की भूमि और आंगन के भीतर हो या सीमा रेखा के आगे तक फैली हों को, सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित दंडात्मक शुल्क के भुगतान पर नियमितीकरण के लिए अनुमोदित किया गया हो। ऐसी बालकनियों की कुल लंबाई भवन की कुल बाहरी लंबाई के 1/3 से अधिक नहीं होगी।

(xiii) **भवन की ऊँचाई.—** सभी भूखंड श्रेणियों में भवन की अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर होगी। हालाँकि, तहखाने या खंभे वाले भवन के प्रावधान वाले आवेदनों को 1 मीटर ऊँचाई की अतिरिक्त छूट दी जाएगी, अर्थात् कुल ऊँचाई 16 मीटर तक हो सकती है। यह छूट केवल तभी मान्य होगी जब सक्षम प्राधिकारी द्वारा खंभे या तहखाने को स्वीकृत किया गया हो। खंभे का उपयोग केवल पार्किंग के लिए

किया जाएगा, न कि खाना पकाने, आवासीय या वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए। निम्नलिखित सहायक संरचनाओं को ऊँचाई में शामिल नहीं किया जाएगा:

- (क) पैरापेट दीवार;
- (ख) छत पर लगे जल टैंक और उनके सपोर्ट;
- (ग) वेंटिलेशन और एयर कंडीशनिंग संरचनाएं;
- (घ) लिफ्ट कक्ष और इसी प्रकार के सेवा उपकरण;
- (ङ) सीढ़ी का मुमटी;
- (च) चिमनियां;
- (छ) 1 मीटर से अधिक ऊंचाई वाली स्थापत्य संरचनाएं।

अध्याय IV

भवन निर्माण से संबंधित विशिष्ट विवरण

14. **पुरातत्व क्षेत्र में स्थित भूमि.**— पुरातत्व क्षेत्र में आने वाले भूखंडों के लिए, आवेदक को भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
15. **हवाई अड्डों के आस-पास ऊंचाई पर प्रतिबंध-**(1) हवाई अड्डों के आस-पास भवन निर्माण के लिए, ऐसे भवन की अधिकतम ऊंचाई नागरिक उड्डयन प्राधिकरणों के परामर्श से निर्धारित की जाएगी। यह नागरिक उड्डयन महानिदेशालय के हवाई अड्डों के आस-पास भवन निर्माण के लिए अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने संबंधी नियमों द्वारा विनियमित होगा, जो अनुलग्नक p के रूप में संलग्न है। हालाँकि, हवाई अड्डे के आसपास भवन निर्माण के सभी मामलों में नागरिक उड्डयन महानिदेशालय के नवीनतम नियमों का पालन किया जाएगा।
 - (2) नए भवन (सरकारी भवन) के प्रयोजन के लिए, 30 मीटर या उससे अधिक ऊँचाई वाली संरचनाएँ जो हवाई अड्डे के संदर्भ बिंदु से 20 किलोमीटर के भीतर स्थित हों, उनका निर्माण केवल तभी किया जाएगा जब नागरिक उड्डयन महानिदेशालय से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया हो;
 - (3) रक्षा हवाई अड्डों के आस-पास निर्मित होने वाली इमारतों के मामले में, रक्षा प्राधिकारियों द्वारा निर्णय लेने के बाद ही ऐसी इमारतों की अधिकतम ऊंचाई तय की जाएगी।
 - (4) यह विशेष रूप से नए निर्माणों, ओवरहेड उच्च वोल्टेज/मध्यम वोल्टेज लाइनों, टेलीफोन/ टेलीग्राफ लाइनों, कारखानों, चिमनियों, तार/टीवी एंटेना पर लागू होगा;
 - (5) हवाई अड्डे के संदर्भ बिंदु (एआरपी) से 8 किमी के दायरे में कोई नई चिमनी या धुआं उत्पन्न करने वाले कारखाने स्थापित नहीं किए जाएंगे;
 - (6) अप्रोच/टेक-ऑफ क्लाइम्ब क्षेत्रों के भीतरी किनारे से 3000 मीटर के दायरे में ओवरहेड हाई वोल्टेज/मीडियम वोल्टेज लाइनें या टेलीफोन/टेलीग्राफ लाइनें बिछाने की अनुमति नहीं दी जाएगी;
 - (7) नूतन वायरलेस/टीवी एंटेना, कूलिंग टावर और मुमटियों के निर्माणों के लिए 3 मीटर का मार्जिन दिये जाने की अनुमति होगी;
 - (8) हवाई अड्डे के संदर्भ बिंदु से 10 किलोमीटर के भीतर कसाईखाने, चमड़ा कारखाने और ठोस अपशिष्ट निपटान स्थल की अनुमति नहीं होगी।
16. **पार्किंग स्थान.**—(1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए पार्किंग की व्यवस्था सारणी 8 में दिए गए

मानदंडों के अनुसार होगी। दिए गए मानक भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता द्वारा निर्धारित समतुल्य कार स्थान (ईसीएस) में हैं और इसमें कार, स्कूटर, साइकिल और हल्के एवं भारी वाणिज्यिक वाहनों जैसे सभी वाहनों की पार्किंग शामिल है।

सारणी 8: ईसीएस में पार्किंग मानक

क्रम सं.	उपयोगकर्ता/उपयोग परिसर	प्रति 100 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्र
1	आवासीय: 250 वर्ग मीटर और उससे अधिक के भूखंडों में*	1.00 ईसीएस
2	आवासीय समूह आवास	2.00 ईसीएस
3	कार्यालय और न्यायालय	1.80 ईसीएस
4	उप-शहरी वाणिज्यिक क्षेत्र, होटल और सर्विस अपार्टमेंट	3.00 ईसीएस
5	स्थानीय और सुविधाजनक शॉपिंग सेंटर	2.00 ईसीएस
6	प्राथमिक, माध्यमिक और उच्च माध्यमिक विद्यालय	1.33 ईसीएस
7	उच्च माध्यमिक विद्यालय	2.00 ईसीएस
8	अस्पताल, नर्सिंग होम, प्रसूति गृह, निदान केंद्र और मेडिकल कॉलेज	2.00 ईसीएस
9	कॉलेज, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान और पेशेवर कॉलेज	1.33 ईसीएस
10	डाकघर, टेलीफोन एक्सचेंज और अग्निशमन केंद्र	1.33 ईसीएस
11	वृद्धाश्रम, अनाथालय, कामकाजी व्यक्तियों के छात्रावास	1.80 ईसीएस
12	बहुउद्देशीय सामुदायिक हॉल और भोज हॉल	3.00 ईसीएस
13	क्लब, सभागार और धार्मिक भवन	2.00 ईसीएस
14	प्रदर्शनी हॉल और सम्मेलन सुविधा	2.00 ईसीएस

* 250 वर्ग मीटर से कम के आवासीय भूखंडों में प्रति भूखंड 2 ईसीएस प्रदान किए जाएंगे।

- (2) भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के लिए सभी नए आवेदनों पर ये पार्किंग नियम लागू होंगे।
- (3) पार्किंग किसी भी प्रकार से उपलब्ध कराई जा सकती है, अर्थात् आच्छादित, खंभों के नीचे या खुले क्षेत्र में। पार्किंग उपलब्ध कराते समय इस बात का ध्यान रखना होगा कि 1000 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंडों में 50% खुली जगह को कठोर और नरम भूनिर्माण के लिए छोड़ा जाए और पार्किंग की गणना में शामिल न किया जाए।
- (4) प्रत्येक ईसीएस का क्षेत्रफल निम्नलिखित होगा:
 - (क) **तहखाना:** 32 वर्ग मीटर;
 - (ख) **स्टिल्ट:** 28 वर्ग मीटर;
 - (ग) **खुला क्षेत्र:** 23 वर्ग मीटर;
 - (घ) **रैंप सहित बहुस्तरीय भवन:** 30 वर्ग मीटर;

(ड) **लिफ्ट सहित स्वचालित बहुस्तरीय भवन:** 16 वर्ग मीटर।

17. **मुख्य इमारत का प्लिंथ.**—इमारत के किसी भी हिस्से का प्लिंथ आस-पास के ज़मीन के लेवल के हिसाब से इस तरह बनाया जाएगा कि साइट से पानी की निकासी ठीक से हो सके, लेकिन इसकी ऊँचाई 0.45 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
18. **आंतरिक आंगनों का प्लिंथ.**— प्रत्येक आंतरिक आंगन आस-पास की जमीन से कम से कम 0.15 मीटर ऊँचा होना चाहिए और उसमें उचित जल निकासी व्यवस्था होनी चाहिए।
19. **आंतरिक खुला स्थान - आंगन:** (1) स्नानघर, शौचालय और भंडारगृह को छोड़कर प्रत्येक कक्ष, जो सामने, पीछे या किनारों पर खुले स्थानों से सटा हुआ न हो, आंतरिक खुला स्थान (आंगन) से सटा होना चाहिए, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर होगी। इसके अतिरिक्त, आंगन का क्षेत्रफल सभी स्तरों पर आंगन से सटी दीवार की ऊँचाई के 1/5वें वर्ग से कम नहीं होना चाहिए; बशर्ते कि जब स्नानघर या शौचालय को छोड़कर कोई कक्ष प्रकाश और वेंटिलेशन के लिए आंतरिक आंगन पर निर्भर हो, तो उसका परिमाण भवन के प्रत्येक भाग के लिए आवश्यकता के अनुसार होगा।
- (2) **आंतरिक खुली जगह - वेंटिलेशन शाफ्ट.**—बाथरूम और वॉटर क्लोज़ेट (शौचालय) की जगहों में हवा के आवागमन (वेंटिलेशन) के लिए, यदि वे इमारत के आगे, किनारे, पीछे या आंतरिक (आंगन) खुली जगहों की तरफ़ नहीं खुलते हैं, तो उन्हें वेंटिलेशन शाफ्ट की तरफ़ खोला जाएगा जिसका आकार नीचे दी गई सारणी में बताए गए मानों से कम नहीं होना चाहिए:

सारणी 9: वेंटिलेशन शाफ्ट का न्यूनतम आकार

क्रम सं.	इमारत की ऊँचाई (मीटर में)	शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम एक विमा (मीटर में)
1	10 तक	1.2	0.9
2	10 से अधिक 12 तक	2.8	1.2
3	12 से अधिक	4.0	1.5

- (3) **पहुँच मार्गों पर निर्माण निषेध.**— कोई भी व्यक्ति जिसे भवन निर्माण की अनुमति दी गई है, वह ऐसा कोई भवन नहीं बनाएगा, न ही बनवाएगा, न ही पुनर्निर्माण की अनुमति देगा, जो किसी भी तरह से पहुँच मार्गों के रूप में निर्धारित क्षेत्रों पर अतिक्रमण करता हो या उन्हें कम करता हो।
यदि किसी पहुँच मार्ग पर कोई संरचना या उपकरण इस प्रकार से निर्मित किया जाता है जिससे उसकी चौड़ाई कम हो जाती है, तो सक्षम प्राधिकारी उसे हटा देगा और इसके लिए हुए खर्च की वसूली आवेदक/अधिभोगी से करेगा।
20. **रहने लायक कमरों का आकार (Size):** (1) किसी भी रहने लायक कमरे का क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए;
- (2) शैक्षणिक संस्थानों के छात्रावासों के मामले में, एक व्यक्ति के रहने के लिए न्यूनतम आवास योग्य कमरे का आकार 7.5 वर्ग मीटर होगा;
- (3) रहने लायक कमरे की कम से कम चौड़ाई 2.4 मीटर होनी चाहिए।
- (4) दो कमरों वाले घर में, एक कमरा कम से कम 9.5 वर्ग मीटर का और दूसरा 7.5 वर्ग मीटर का होना चाहिए;
21. **रहने लायक कमरे की ऊँचाई.**—(1) मानव निवास के लिए बने सभी कमरों की ऊँचाई, फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु (अर्थात् स्लैब के निचले भाग) तक मापने पर, 2.75 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।

- (2) केंद्रीय रूप से वातानुकूलित (सेंट्रली एयर-कंडीशन्ड) भवन के मामले में, रहने लायक कमरे की ऊँचाई, फ़र्श की सतह से लेकर एयर कंडीशनिंग डक्ट या फ़ॉल्स सीलिंग के सबसे निचले बिंदु तक मापने पर, 2.4 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) बीम के नीचे न्यूनतम खाली जगह (clear headroom) 2.4 मीटर होना चाहिए;
- (4) ढलान वाली छत (pitched roof) के मामले में, कमरों की औसत ऊँचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होगी।
- (5) तीन सितारा एवं उससे ऊपर की श्रेणी के आवासीय होटलों, सभा, संस्थागत, शैक्षणिक, औद्योगिक, जोखिम और भंडारण भवनों को छोड़कर, कमरों की अधिकतम ऊँचाई 4.2 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।
22. **बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट (संयुक्त).—**(1) **आकार:** बाथरूम का न्यूनतम आकार 1.8 वर्ग मीटर होना चाहिए, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होनी चाहिए। वॉटर-क्लोज़ेट का न्यूनतम आकार 1.1 वर्ग मीटर होना चाहिए, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होनी चाहिए। संयुक्त बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट का न्यूनतम आकार 2.8 वर्ग मीटर होना चाहिए, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी।
- (2) **ऊँचाई:** बाथरूम या वॉटर-क्लोज़ेट की ऊँचाई, फ़र्श की सतह से लेकर छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापने पर, 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) **अन्य अपेक्षाएँ:** बाथरूम या वॉटर-क्लोज़ेट में निम्नलिखित बातें होनी चाहिए:
- (क) यह इस तरह स्थित हो कि इसकी कम से कम एक दीवार बाहर की हवा की ओर खुलती हो, और इसमें वेंटिलेटर या खिड़की के रूप में कम से कम 1.0 वर्ग मीटर का एक खुला हिस्सा हो;
- (ख) यह किसी अन्य वॉटर-क्लोज़ेट, बाथरूम, धुलाई क्षेत्र या छत के अलावा किसी अन्य कमरे के ठीक नीचे या ऊपर नहीं होना चाहिए, जब तक कि इसका फ़र्श वॉटरप्रूफ़ (जल-रोधी) न हो;
- (ग) इसमें प्लेटफ़ॉर्म और/या सीट वॉटरप्रूफ़ और पानी न सोखने वाली सामग्री से बनी होनी चाहिए;
- (घ) यह ऐसी दीवारों/विभाजकों (partitions) से घिरा होना चाहिए जिनकी सतह, फ़र्श के स्तर से कम से कम 1.5 मीटर की ऊँचाई तक, चिकनी और पानी न सोखने वाली सामग्री से फ़िनिश की गई हो;
- (ङ) इसमें पानी न सोखने वाली फ़र्श की फ़िनिश होनी चाहिए, जिसमें फ़र्श की सतह उचित ढलान के साथ नाली की ओर झुकी हुई हो, न कि किसी अन्य रहने लायक कमरे की ओर।
- (4) जिस कमरे में वॉटर-क्लोज़ेट लगा हो, उस कमरे का उपयोग शौचालय (lavatory) के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जाना चाहिए; साथ ही, ऐसा कोई भी कमरा किसी दरवाज़े, खिड़की या अन्य खुले हिस्से के माध्यम से सीधे रसोई या खाना पकाने की जगह में नहीं खुलना चाहिए। जिस भी कमरे में वॉटर क्लोज़ेट (शौचालय) हो, उसके दरवाज़े से उसका प्रवेश द्वार पूरी तरह से बंद होगा।
23. **रसोईघर (Kitchen).—**(1) **आकार:** रसोईघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 4.5 वर्ग मीटर होना चाहिए और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होनी चाहिए। जिस रसोईघर का उपयोग भोजन कक्ष (डाइनिंग रूम) के रूप में भी किया जाना हो, उसका न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर होना चाहिए और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।
- (2) **ऊँचाई.-** रसोईघर की न्यूनतम ऊँचाई, जो फ़र्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापी जाती है, 2.75 मीटर से कम नहीं होगी, सिवाय ऊपरी मंजिल के

फर्श ट्रैप को समायोजित करने वाले हिस्से के।

(3) **अन्य आवश्यकताएं:** रसोईघर के रूप में उपयोग किए जाने वाले किसी भी कमरे में निम्नलिखित विशेषताएं होनी चाहिए:

- (क) ऊंचाई 2.75 मीटर से कम न हो;
- (ख) यदि जलाऊ लकड़ी, कोयला या इसी तरह की सामग्री का उपयोग किया जाता है जिससे धुआँ निकलता है, तो प्लास्टर करने के बाद कम से कम 0.5 वर्ग मीटर क्षेत्रफल वाली चिमनी;
- (ग) एक खिड़की हो, जिसका आकार उप-नियम संख्या 31(4) के अनुसार हो और जो सीधे किसी आंतरिक या बाहरी खुले स्थान की ओर खुलती हो, न कि किसी शाफ्ट (shaft) की ओर;
- (घ) यदि पेंट्री में अलग से व्यवस्था न की गई हो, तो रसोई के बर्तन धोने की सुविधा होनी चाहिए, जिसका निकास सीधे या सिंक के माध्यम से, जालीदार और ट्रैप वाले कनेक्शन द्वारा अपशिष्ट पाइप (waste pipe) से जुड़ा हो;
- (ङ) कमरा दीवारों/विभाजकों (partitions) से घिरा होना चाहिए, जिनकी सतह फर्श के स्तर से कम से कम 1.5 मीटर की ऊंचाई तक चिकनी और जल-अभेद्य (impervious) सामग्री से तैयार की गई हो;
- (च) फर्श की सतह जल-अभेद्य होनी चाहिए, और फर्श का ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर होना चाहिए, न कि किसी अन्य आवास योग्य कमरे की ओर।
- (छ) सभी दरवाजों और खिड़कियों पर मक्खी-रोधी जाली लगाई जाए, सिवाय उन मामलों के जहां एक कमरे वाले मकान के बरामदे में खाना पकाने का स्थान हो।

24. **पेंट्री (Pantries).**—पेंट्री में निम्नलिखित विशेषताएं होनी चाहिए:

- (1) फर्श का क्षेत्रफल 3.00 वर्ग मीटर से कम न हो और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.4 मीटर हो;
- (2) रसोई के बर्तन धोने के लिए एक सिंक हो, जिसका निकास जालीदार और ट्रैप वाले कनेक्शन द्वारा अपशिष्ट पाइप से जुड़ा हो;
- (3) कमरा दीवारों/विभाजकों से घिरा होना चाहिए, जिनकी सतह फर्श के स्तर से कम से कम 2.40 मीटर की ऊंचाई तक चिकनी और जल-अभेद्य सामग्री से तैयार की गई हो;
- (4) फर्श की सतह जल-अभेद्य होनी चाहिए, और फर्श का ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर होना चाहिए, न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर।

25. **लॉफ्ट (Loft).**—

- (1) लॉफ्ट की अधिकतम ऊँचाई 1.5 मीटर होगी और लॉफ्ट केवल गलियारों और रास्तों के ऊपर ही बनाया जा सकता है।
- (2) लॉफ्ट के नीचे की खाली जगह clean headroom 2.2 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए,
- (3) जब किसी वाणिज्यिक भवन में लॉफ्ट बनाया जाता है, तो वह प्रवेश द्वार से 2.0 मीटर की दूरी पर स्थित होगा;

26. **मेजेनाइन फ्लोर (Mezzanine Floor).**—(1) **आकार:** मेजेनाइन को रिहायशी बिल्डिंगों में मंजूरी नहीं दी जाएगी। जब वाणिज्यिक भवनों में मेजेनाइन बनाया जाता है, तो मेजेनाइन तल का कुल क्षेत्रफल उस मंज़िल के बने हुए क्षेत्रफल (built-up area) के 33 प्रतिशत से ज्यादा नहीं होगा।

(2) **ऊँचाई:** मेजेनाइन तल की न्यूनतम ऊँचाई 2.2 मीटर होगी। मेजेनाइन तल के नीचे की खाली जगह

(headroom) 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।

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

- (क) मेजेनाइन क्षेत्रफल को FAR में गिना जाएगा;
- (ख) अगर मेजेनाइन फ्लोर का आकार 9.5 वर्ग मीटर या उससे ज्यादा है, रोशनी और हवा के आने-जाने के मामले में, इसे लिविंग रूम के स्टैंडर्ड के हिसाब से होगा।
- (ग) इसे इस तरह बनाया जाना चाहिए कि किसी भी हाल में इसके ऊपर और नीचे की जगह में हवा के आने-जाने में कोई रुकावट न आए;
- (घ) इस तरह के मेजेनाइन फ्लोर या उसके किसी भी हिस्से का इस्तेमाल किचन के तौर पर नहीं किया जाएगा।
- (ङ) किसी भी हाल में मेजेनाइन फ्लोर को इस तरह बंद नहीं किया जाएगा कि वह बिना हवा वाले कमरों में बदल जाए।

27. **गैरेज.—(1) निजी गैरेज:** रिहायशी इमारत में एक निजी गैरेज का साइज़ 2.5 मीटर x 5.0 मीटर से कम नहीं होगा। अगर गैरेज साइड में खुली जगह में बना है, तो उसे मुख्य इमारत से 1.5 मीटर के दायरे में नहीं बनाया जाएगा।

(2) **वाणिज्यिक/सार्वजनिक गैरेज:** सार्वजनिक गैरेज का साइज़ पार्क किए जाने वाले वाहनों की संख्या के आधार पर तय किया जाएगा और पार्किंग के लिए कम से कम जगह उतनी होनी चाहिए जितनी कि उप-विधि संख्या 27(4) में बताई गई।

(3) **ऊंचाई:** गैरेज और पार्किंग एरिया में सिर के ऊपर की ज्यादा से ज्यादा जगह (हेडरूम) 2.4 मीटर होगी।

(4) ज़मीन के लेवल पर बने गैरेज का प्लिंथ आस-पास की ज़मीन के लेवल से कम से कम 0.15 मीटर ऊपर होगा।

(5) गैरेज को उस सड़क/गली की बिल्डिंग लाइन से पीछे की ओर बनाया जाएगा जिससे प्लॉट जुड़ा हुआ है, और इसे इस तरह नहीं बनाया जाएगा कि इससे इमारत में आने-जाने के रास्तों में कोई रुकावट आए। यदि गैराज उपर्युक्त अनुसार पीछे नहीं बनाया जाता है, तो सक्षम प्राधिकारी आवेदक या गैराज के कब्जेदार को परिसर का उपयोग बंद करने या सड़क पर यातायात में बाधा उत्पन्न होने के खतरे को रोकने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवश्यक समझे जाने वाले उपाय करने का निर्देश दे सकता है।

(6) **कोने वाली जगह:** जब कोई जगह दो सड़कों से जुड़ी हो, तो उसका सामने वाला हिस्सा (फ्रंटेज) उस सड़क की तरफ माना जाएगा जिसकी चौड़ाई ज्यादा हो। अगर दोनों सड़कों की चौड़ाई एक जैसी हो, तो जगह की ज्यादा गहराई के आधार पर सामने वाला हिस्सा और खुली जगह तय की जाएगी। ऐसे मामलों में, अगर खुली जगह में गैरेज बनाया जाता है, तो उसे दोनों सड़कों के मिलने वाली जगह (इंटरसेक्शन पॉइंट) के ठीक विपरीत दिशा में बनाया जाएगा।

28. **छत.—(1)** किसी भी इमारत की छत को इस तरह बनाया या तैयार किया जाएगा कि बारिश का पानी आसानी से बह जाए; इसके लिए सही साइज़ के पर्याप्त रेन वॉटर पाइप लगाए जाएंगे। जब भी ज़रूरत हो, इन पाइपों को इस तरह जोड़ा और लगाया जाएगा कि बारिश का पानी इमारत से बाहर निकल जाए और इमारत की दीवारों या नींव के किसी भी हिस्से को, या आस-पास की किसी दूसरी इमारत को कोई नुकसान न पहुंचाए।

(2) प्लॉट पर छतों और खुले इलाकों से बारिश का पानी, रिचार्ज पिट और दूसरे साधनों से इकट्ठा

किया जाएगा। इस बारे में, भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code of India) द्वारा समय-समय पर यथा संशोधित भाग-9 प्लंबिंग सर्विसेज़ सेक्शन 1: वॉटर सप्लाई, ड्रेनेज और सैनिटेशन के मद संख्या 5.5.12 का संदर्भ ग्रहण किया जा सकता है, जिसमें समय-समय पर बदलाव किए गए हैं।

- (3) बारिश के पानी के पाइप बिल्डिंग की दीवारों के बाहर लगाए जाएंगे, या दीवारों में बनी जगहों या खांचों में, या किसी ऐसे दूसरे तरीके से लगाए जाएंगे जिसे सक्षम अधिकारी मंजूरी दे।
- (4) बिल्डिंग की छत को बांटा नहीं जाएगा और उस तक पहुंचने का रास्ता सभी के लिए एक ही होगा।

29. **बेसमेंट.**—(1) बेसमेंट तय सेटबैक और तय बिल्डिंग लाइनों के अंदर बनाए जा सकते हैं, और ग्राउंड फ्लोर पर ज़्यादा से ज़्यादा कवरेज की शर्त के साथ बनाए जा सकते हैं।

(2) बेसमेंट का इस्तेमाल रहने के प्रयोजन से नहीं किया जाएगा और एक से अधिक बेसमेंट का निर्माण अनुमेय नहीं होगा। इनका उपयोग केवल निम्नलिखित के लिए किया जाएगा:

- (क) घर का सामान या दूसरी चीज़ें रखने के लिए (ज्वलनशील चीज़ों को छोड़कर);
- (ख) अंधेरा कक्ष;
- (ग) स्ट्रॉंग रूम, बैंक के तहखाने वगैरह;
- (घ) एयर-कंडीशनिंग के उपकरण और भवन की सेवाओं और सुविधाओं के लिए इस्तेमाल होने वाली दूसरी मशीनें;
- (ङ) सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने पर पार्किंग।
- (च) पुस्तकालयों का भंडार कक्ष।

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

- (क) हर बेसमेंट की ऊंचाई, हर हिस्से में, फ़्लोर से लेकर स्लैब या छत के नीचे तक कम से कम 2.4 मीटर होनी चाहिए।
- (ख) बेसमेंट में हवा आने-जाने का सही इंतज़ाम होना चाहिए। हवा आने-जाने के मानक वही होंगे जो नियमों के हिसाब से किसी खास तरह के इस्तेमाल के लिए ज़रूरी हैं। अगर कोई कमी हो, तो उसे ब्लोअर या एग्ज़ॉस्ट फ़ैन लगाकर पूरा किया जा सकता है; इसके लिए हर 50 वर्ग मीटर फ़्लोर एरिया के लिए एक एग्ज़ॉस्ट फ़ैन लगाया जाएगा।
- (ग) किसी भी बेसमेंट की छत की कम से कम ऊंचाई, आस-पास की ज़मीन के औसत लेवल से 0.9 मीटर ऊपर और ज़्यादा से ज़्यादा 1.2 मीटर ऊपर होनी चाहिए।
- (घ) सही इंतज़ाम किया जाना चाहिए ताकि ज़मीन की सतह का पानी या ड्रेनेज का पानी बेसमेंट में न घुसे।
- (ङ) बेसमेंट को हिस्सों में बांटा नहीं जाएगा। जिन मामलों में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विभाजन (partitions) की अनुमति दी जाती है और उप-विधि संख्या 29.3 (ख) में निर्धारित वेंटिलेशन मानकों को पूरा किया जाता है, वहाँ बेसमेंट के विभाजन को मंजूरी दी जा सकती है; बशर्ते कि कोई भी जगह 50 वर्ग मीटर से कम न हो।
- (च) आग से बचाव के लिए पर्याप्त सुरक्षा व्यवस्था की जाएगी। बेसमेंट और उसके ऊपर की मंज़िलों को अलग करने वाली छतें R.C.C. जैसी सामग्री से, या ऐसी सामग्री से बनाई जाएंगी

जो कम से कम दो घंटे तक आग का सामना कर सके।

- (छ) जहाँ अपार्टमेंट हाउस (आवासीय फ्लैट) और होटलों में बेसमेंट को मंजूरी दी जाती है, वहाँ आवेदक/कब्जेदार प्रवेश द्वार पर बेसमेंट का नक्शा प्रदर्शित करेगा। बेसमेंट की छत में थिम्बल्स (thimbles) लगाए जाएंगे और नक्शे पर उनकी स्थिति स्पष्ट रूप से दर्शाई जाएगी। बेसमेंट के हर 30 वर्ग मीटर क्षेत्रफल या उसके किसी भाग के लिए एक अग्निशामक यंत्र (fire extinguisher) उपलब्ध कराया जाएगा।
- (ज) बेसमेंट की दीवारें और फर्श जल-रोधक (water-tight) होंगे और उन्हें इस तरह से डिज़ाइन किया जाएगा कि आस-पास की मिट्टी की नमी का, यदि कोई हो, प्रभाव ध्यान में रखा जाता है और नमी से बचाने के लिए उचित उपचार किया जाता है।
- (झ) यदि वायुमंडलीय पानी बेसमेंट में रिसता है, तो उसे बाहर निकालने के लिए आवश्यक व्यवस्था की जाएगी।
- (ञ) बेसमेंट में किचन, बाथरूम और टॉयलेट (वॉटर क्लोज़ेट) तब तक मंजूर नहीं किए जाएंगे, जब तक कि सीवर का लेवल इसकी अनुमति न दे और सीवेज के वापस आने या बाढ़ जैसी स्थिति का कोई खतरा न हो। यदि मंजूर किए जाते हैं, तो उन्हें बेसमेंट की बाहरी दीवारों के साथ बनाया जाएगा (जो इमारत की भी बाहरी दीवारें होंगी) और उनमें रोशनी और हवा आने की उचित व्यवस्था होगी। ऐसे किचन और बाथरूम का क्षेत्रफल फ्लोर एरिया रैशियो (FAR) में गिना जाएगा।
- (ट) यदि बेसमेंट में किचन मंजूर किया जाता है, तो उसमें केवल इलेक्ट्रिक ओवन, स्टोव या गैस का ही इस्तेमाल किया जाएगा। उसमें कोयला या जलाऊ लकड़ी का इस्तेमाल नहीं किया जाएगा।
- (ठ) बेसमेंट में आने-जाने का रास्ता मुख्य और वैकल्पिक सीढ़ियों से अलग होगा, जिनका इस्तेमाल ऊपरी मंज़िलों पर आने-जाने के लिए किया जाता है। यदि सीढ़ियाँ लगातार ऊपर तक जाती हैं, तो उन्हें बंद (enclosed) प्रकार का बनाया जाएगा, ताकि वे बेसमेंट और ऊपरी मंज़िलों के बीच आग से बचाव का काम कर सकें। यदि खुले रैंप इमारत की सीमा (building line) के भीतर बनाए जाते हैं, तो उन्हें मंजूर किया जा सकता है, बशर्ते वहाँ पानी की निकासी की उचित व्यवस्था हो।
- (ड) ऑफिस और कमर्शियल (व्यावसायिक) इस्तेमाल वाले बेसमेंट के मामले में, 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' (समय-समय पर संशोधित) में बताए गए नियमों के अनुसार, बाहर निकलने और अंदर आने के लिए पर्याप्त संख्या में रास्ते उपलब्ध कराए जाएंगे।

30. **चिमनियाँ (Chimneys).**—(1) जहाँ भी चिमनियाँ बनाई जाएँगी, वे I.S. 1645-1960 (इमारतों में आग से सुरक्षा के लिए भारतीय मानक संहिता - चिमनियाँ, फ़्लू, फ़्लू पाइप और भट्टियाँ) की आवश्यकताओं के अनुरूप होंगी।

(2) चिमनियाँ छत के ऊपरी हिस्से से कम से कम 0.90 मीटर ऊपर बनाई जाएँगी; साथ ही, चिमनी का ऊपरी सिरा आस-पास की मुंडेर (parapet) की दीवारों के ऊपरी सिरे से नीचे नहीं होगा। ढलान वाली छत के मामले में, चिमनी का ऊपरी सिरा छत की उस मेड़ (ridge) से कम से कम 0.60 मीटर ऊपर होना चाहिए, जहाँ से चिमनी छत को पार करके बाहर निकलती है।

31. **कमरों की रोशनी और वेंटिलेशन.**—(1) इंसानों के रहने के लिए बनाए गए एक या ज़्यादा कमरों का पूरा या कुछ हिस्सा, जो सामने, पीछे या बगल की खुली जगहों से सटा हुआ न हो, वह एक अंदरूनी खुली जगह से सटा होना चाहिए। इस खुली जगह की कम से कम चौड़ाई सभी दिशाओं में 3.0 मीटर होनी चाहिए, उन इमारतों के मामले में जिनकी ऊँचाई 12.5 मीटर से ज़्यादा नहीं है। साथ ही, यह शर्त

- भी लागू होगी कि 12.5 मीटर से ज्यादा ऊंचाई होने पर, हर 0.3 मीटर या उसके किसी हिस्से की अतिरिक्त ऊंचाई के लिए इस खुली जगह की चौड़ाई में 0.3 मीटर की बढ़ोतरी की जाएगी। हालाँकि, जिन इमारतों में पहले से ही 3.0 मीटर की खुली जगह मौजूद है, वहाँ ऊपरी मंज़िल पर नए निर्माण के लिए भी आधार वाली खुली जगह को सुनिश्चित किया जाएगा और वह अनिवार्य खुली जगह के तौर पर बनी रहेगी।
- (2) जहाँ रोशनी और वेंटिलेशन की ज़रूरतें दिन की रोशनी और प्राकृतिक वेंटिलेशन से पूरी नहीं होतीं, वहाँ इन्हें कृत्रिम रोशनी और यांत्रिक वेंटिलेशन के ज़रिए सुनिश्चित किया जाएगा। यह व्यवस्था भारतीय मानक संस्थान के भाग VIII - बिल्डिंग सर्विसेज़, अनुभाग 1 - रोशनी और प्राकृतिक वेंटिलेशन के प्रावधानों के अनुसार होगी, जिसे 'इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन' द्वारा समय समय पर यथा संशोधित प्रकाशित किया गया है। इन उप-विधियों के लागू करते समय, राष्ट्रीय भवन संहिता का नवीनतम संस्करण ही मान्य माना जाएगा।
- (3) रहने लायक कमरे में दरवाज़ों और फिक्स्ड शीशों (glazing) को छोड़कर, लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए, खुलने वाली जगहों का कुल क्षेत्रफल कमरे के फर्श के क्षेत्रफल के 1/8 वें भाग से कम नहीं होगा।
- (4) रसोईघर में दरवाज़ों और फिक्स्ड शीशों को छोड़कर, लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए, खुलने वाली जगहों का कुल क्षेत्रफल रसोईघर के फर्श के क्षेत्रफल के 1/6 से कम नहीं होगा।
- (5) कमरे के किसी भी हिस्से को तब तक रोशन नहीं माना जाएगा, जब तक कि वह उस हिस्से की रोशनी के लिए तय की गई खुली जगह (opening) से 7.5 मीटर से ज्यादा दूर न हो।
- (6) लॉज और होटलों में जहाँ संलग्न शौचालय हैं जिनकी दीवारें बाहरी दीवार से सटी नहीं हैं, समय-समय पर यथा संशोधित भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के प्रावधानों के अनुसार यांत्रिक वेंटिलेशन सिस्टम (mechanical ventilation system) लगाई जाएगी।
32. **पैरापेट.**—छत की टेरेस, बालकनी आदि के किनारों पर बनाई गई पैरापेट दीवारें और हैंड रेल 1.0 मीटर से कम और 1.5 मीटर से ज्यादा ऊँची नहीं होनी चाहिए। यह तय ऊँचाई तब लागू नहीं होगी, जब छत की टेरेस तक सीढ़ियों से पहुँचा न जा सके।
33. **बाउंड्री वॉल.**—(1) मुख्य अधिशासी अधिकारी की अनुमति के बिना, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 261 के तहत, छावनी में किसी भी ज़मीन पर बाउंड्री वॉल, हेज या बाड़ नहीं बनाई जाएगी; और बाउंड्री वॉल की अधिकतम ऊँचाई सड़क के सेंटरलाइन से 2.5 मीटर से ज्यादा नहीं होगी।
34. **मुंडेरा एवं टांड.**—(1) आवास योग्य कमरों में टांड की अनुमति नहीं दी जाएगी;
- (2) अलमारी एवं शेल्फ के कैंटिलीवर मुंडेर की अनुमति दी जाएगी एवं उन्हें आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल किया जाएगा। ऐसे मुंडेरों की गहराई 0.75 मीटर तक हो सकती है, बशर्ते:
- (क) भूतल पर पीछे की ओर बने हिस्से में कोई अलमारी बाहर नहीं निकली होनी चाहिए;
- (ख) पीछे की ओर बने हिस्से में लटकी हुई अलमारी की बाहरी लंबाई प्रति आवास योग्य कमरे में 2.00 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए;
- (ग) उपरोक्त के बावजूद, 0.6 मीटर तक की मुंडेर की निरंतर अलमारी/शेल्फ को मंजूरी दी जाएगी, बशर्ते कि वह खिड़की के निचले हिस्से (फर्श से 0.9 मीटर से अधिक नहीं) के नीचे और खिड़की के चौखट (दरवाजे के स्तर से 2 मीटर से अधिक ऊँचाई पर) के ऊपर बनी हो।
35. **निकास अपेक्षाएँ**—(1) सामान्य अपेक्षाएँ:

- (क) इंसानों के रहने के लिए बनी हर इमारत में निकलने के लिए काफ़ी रास्ते होने चाहिए, ताकि आग लगने या किसी दूसरी आपात स्थिति में वहाँ रहने वाले लोग सुरक्षित रूप से बाहर निकल सकें।
- (ख) हर इमारत में, निकलने के रास्ते इस हिस्से में बताई गई कम से कम ज़रूरतों को पूरा करेंगे; सिवाय उन रास्तों के, जो आम लोगों के इस्तेमाल के लिए नहीं हैं।
- (ग) निकलने के सभी रास्ते रुकावटों से पूरी तरह मुक्त होंगे।
- (घ) किसी भी इमारत में इस तरह का कोई बदलाव नहीं किया जाएगा जिससे निकास (exits) की संख्या, चौड़ाई या सुरक्षा, ज़रूरी स्तर से कम हो जाए।
- (ङ) निकास साफ़ दिखाई देने चाहिए और निकास तक पहुँचने के रास्ते साफ़ तौर पर चिह्नित और साइनेज से युक्त होने चाहिए, ताकि संबंधित मंज़िल पर मौजूद लोगों को सही दिशा मिल सके।
- (च) निकास के सभी रास्ते ठीक से रोशन होंगे।
- (छ) निकास के पास लगाए गए आग बुझाने के उपकरण सही जगह पर होने चाहिए और साफ़ तौर पर चिह्नित होने चाहिए; लेकिन वे निकास के रास्ते में रुकावट नहीं डालने चाहिए, और फिर भी निकास के रास्ते के दोनों ओर से उनकी जगह के बारे में साफ़ संकेत होना चाहिए।
- (ज) जहाँ भी ज़रूरी हो, अलार्म डिवाइस लगाए जाने चाहिए ताकि संबंधित लोगों को निकास के ज़रिए तुरंत बाहर निकाला जा सके।
- (झ) सभी निकासों से इमारत के बाहर या किसी ऐसी बाहरी खुली जगह तक पहुँचने का लगातार रास्ता मिलना चाहिए जो किसी सड़क से जुड़ती हो।
- (ञ) निकासों की व्यवस्था इस तरह होनी चाहिए कि उन तक पहुँचने के लिए किसी दूसरी इस्तेमाल हो रही जगह (occupied unit) से होकर न गुज़रना पड़े, सिवाय रिहायशी इमारतों के मामले में।
- (2) **निकास के प्रकार.**—(क) निकास या तो क्षैतिज (horizontal) प्रकार के होंगे या ऊर्ध्वाधर (vertical) प्रकार के। निकास एक दरवाज़ा, गलियारा, रास्ता, रैंप, अंदरूनी सीढ़ी या बाहरी सीढ़ी हो सकता है, जो किसी अंदरूनी या बाहरी खुली जगह, बरामदे और/या छत तक जाता हो, जहाँ से सड़क या इमारत की छत तक पहुँचा जा सके।
- (ख) निकास में एक क्षैतिज निकास भी शामिल हो सकता है जो उसी स्तर पर किसी बगल वाली इमारत तक जाता हो; और
- (ग) लिफ्ट, एस्केलेटर और घूमने वाले दरवाज़ों को निकास नहीं माना जाएगा।
- (3) **निकासों की संख्या और आकार:** विभिन्न निकासों की ज़रूरी संख्या और आकार, हर कमरे, क्षेत्र और मंज़िल पर मौजूद लोगों की संख्या (occupant load), निकासों की क्षमता, तय की जाने वाली दूरी और इमारत की ऊँचाई के आधार पर तय किया जाएगा।
- (क) **निकासों की व्यवस्था:** निकासों को इस तरह से लगाया जाना चाहिए कि मंज़िल पर तय की जाने वाली दूरी रिहायशी, शैक्षिक, संस्थागत और खतरनाक जगहों के लिए 22.50 मीटर से ज़्यादा न हो, और सभा, व्यापार, वाणिज्यिक, औद्योगिक और भंडारण वाली जगहों के लिए 30 मीटर से ज़्यादा न हो। जब भी किसी इमारत की किसी मंज़िल के लिए एक से ज़्यादा निकास की ज़रूरत हो, तो निकासों को एक-दूसरे से जितना हो सके, उतनी दूरी पर लगाया जाएगा। सभी निकासों तक हर मंज़िल के पूरे क्षेत्र से पहुँचा जा सकना चाहिए। किसी दूरस्थ

बिंदु से निकास तक की यात्रा दूरी ऊपर बताई गई दूरी के आधे से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए, सिवाय संस्थागत उपयोग के मामलों के, जहाँ यह 6 मीटर से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए।

- (ख) **अधिभोगी भार:** कमरों और फ़र्श के क्षेत्रों में लोगों की संख्या की गणना सारणी 10 में दिए गए अधिभोगी भार के आधार पर की जाएगी।

सारणी 10: विभिन्न प्रकार के अधिभोगों के लिए अधिभोग भार

क्रम सं.	अधिभोग समूह	अधिभोगी भार सकल क्षेत्रफल* वर्ग मीटर/व्यक्ति
1.0	आवासीय	1.5
2.0	शैक्षणिक	4.0
3.0	संस्थागत	15+
4.0	सभा	
4.1	स्थिर या खुली बैठने की व्यवस्था और नृत्य तल सहित	6++
4.2	बैठने की सुविधा और भोजन कक्ष रहित	1.5++
5.0	व्यापारिक	
5.1	मुख्य तल और बिक्री तहखाना	3.0
5.2	ऊपरी बिक्री तल	6.0
6.0	व्यापार और औद्योगिक	10.0
7.0	भंडारण	30.0
8.0	खतरनाक/जोखिम	10.0
* कुल क्षेत्रफल का अर्थ प्लिंथ या आच्छादित क्षेत्र होगा।		
+ वृद्धाश्रमों, अनाथालयों, मानसिक अस्पताल आदि के छात्रावासों में, जहाँ सोने की व्यवस्था है, रहने वालों की संख्या प्रति व्यक्ति कम से कम 7.5 वर्ग मीटर के कुल क्षेत्रफल के हिसाब से गिनी जाएगी।		
++ इस क्षेत्रफल में मुख्य सभा कक्ष या स्थान के अलावा, उसी मंजिल या ऊपर या नीचे की मंजिलों में स्थित कोई भी खुला स्थान या प्रवेश द्वार शामिल होगा, जहाँ इन कमरों और स्थानों का प्रवेश द्वार एक ही हो और सभा स्थल में उपस्थित लोगों द्वारा इनका उपयोग किया जा सके। गलियारों, कोठरियों या अन्य उप-विभाजनों के लिए कुल क्षेत्रफल में कोई कटौती नहीं की जाएगी; एक ही क्षेत्रफल में सभा स्थल में उपस्थित लोगों के लिए उपयोग किया जाने वाला सारा स्थान शामिल होगा।		

- (ग) **निकासों की क्षमता:** निकासों (दरवाज़ों और सीढ़ियों) की क्षमता, जो यह बताती है कि 0.5 मीटर की एक इकाई निकास चौड़ाई के माध्यम से कितने लोगों को सुरक्षित रूप से बाहर निकाला जा सकता है, ब्योरा सारणी 11 में उल्लेखित है:-

सारणी 11: प्रति इकाई निकास द्वार चौड़ाई में रहने वालों की संख्या

क्रम सं.	अधिभोग समूह	रहने वालों की संख्या		
		सीढ़ियाँ	रैंप	दरवाजे
1.0	आवासीय	25	50	75
2.0	शैक्षणिक	25	50	75

3.0	संस्थागत	25	50	75
4.0	सभा	40	50	60
5.0	व्यापारिक	50	60	75
6.0	वाणिज्यिक	50	60	75
7.0	औद्योगिक	50	60	75
8.0	भंडारण	50	60	75
9.0	खतरनाक	25	30	40

- (घ) उप-विधि संख्या 35.3 (ग) के अनुसार निकास के लिए विस्तृत प्रावधान के बावजूद, प्रत्येक सीढ़ी के लिए न्यूनतम चौड़ाई का प्रावधान सारणी 12 के अनुसार होगा:

सारणी 12: न्यूनतम सीढ़ी की चौड़ाई

क्रम सं.	अधिभोग समूह	चौड़ाई (मीटर में)
1.0	तीन मंजिल तक की आवासीय इमारतें	0.9
2.0	अन्य आवासीय इमारतें, छात्रावास और अतिथि गृह	1.2
3.0	ऑडिटोरियम, थिएटर और सिनेमाघर	1.5
4.0	अन्य सभी इमारतें	1.25
5.0	अस्पताल	2.0
6.0	स्कूल और कॉलेज	1.5

- (ङ) उप-विधि संख्या 35.3 (ग) और (घ) के अनुसार निकास के लिए विस्तृत प्रावधान के बावजूद, मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई सारणी 13 के अनुसार होगी:-

सारणी 13: न्यूनतम मार्ग चौड़ाई

क्रम सं.	अधिभोग समूह	चौड़ाई (मीटर में)
1.0	तीन मंजिल तक की आवासीय इमारतें	0.9
2.0	अन्य आवासीय इमारतें, छात्रावास और अतिथि गृह	1.25
3.0	लेखागृह, रंगमंच और सिनेमाघर	1.5
4.0	अन्य सभी इमारतें	1.2

- (4) **दरवाज़े.**—(क) हर निकास दरवाज़ा एक बंद सीढ़ी, एक क्षैतिज निकास, या एक गलियारे या मार्ग में खुलना चाहिए, जो बाहर निकलने का एक निरंतर और सुरक्षित साधन प्रदान करता हो।
- (ख) किसी भी निकास दरवाज़े की चौड़ाई 1.0 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। दरवाज़ों की ऊँचाई 2.0 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। बाथरूम, शौचालय, स्टोर आदि के दरवाज़ों की चौड़ाई 0.75 मीटर से कम नहीं होगी।
- (ग) निकास दरवाज़े बाहर की ओर खुलने चाहिए, यानी कमरे से दूर; लेकिन वे किसी भी निकास मार्ग में बाधा नहीं डालने चाहिए। कोई भी दरवाज़ा, जब खोला जाए, तो वह सीढ़ी या लैंडिंग की आवश्यक चौड़ाई को 0.9 मीटर से कम नहीं करना चाहिए। ऊपर उठने वाले या सरकने वाले दरवाज़े नहीं लगाए जाएंगे।
- (घ) निकास दरवाज़ा सीधे सीढ़ियों के ऊपर नहीं खुलना चाहिए। सीढ़ी में हर दरवाज़े पर, दरवाज़े

की चौड़ाई के बराबर कम से कम एक लैंडिंग (चबूतरा) प्रदान की जानी चाहिए। लैंडिंग का स्तर उस फ़र्श के स्तर के समान होना चाहिए जिसकी वह सेवा करता है।

(ड) निकास दरवाज़े उस तरफ़ से बिना किसी चाबी के खोले जा सकने चाहिए जिस तरफ़ से उनका उपयोग किया जाता है।

(च) घूमने वाले दरवाज़ों (Revolving doors) की अनुमति नहीं होगी।

(5) **सीढ़ियाँ.**—(क) सभा, व्यावसायिक, शैक्षिक, खतरनाक, औद्योगिक, व्यापारिक, बहुमंजिला और सार्वजनिक भवनों के लिए, कम से कम दो सीढ़ियाँ होनी चाहिए; इनमें से एक सीढ़ी बंद होनी चाहिए और दूसरी सीढ़ी भवन की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए, तथा वह सीधे बाहर की ओर, भवन के अंदर के खुले स्थान की ओर, या सुरक्षा के लिए किसी अन्य खुले स्थान की ओर खुलनी चाहिए। शैक्षिक, व्यावसायिक या आवासीय इमारतों के लिए एक ही सीढ़ी स्वीकार की जा सकती है, बशर्ते कि फ़्लोर एरिया 300 वर्ग मीटर से ज्यादा न हो, इमारत की ऊँचाई 24 मीटर से ज्यादा न हो, और ऑक्सीपेंट लोड, यात्रा की दूरी और सीढ़ी की चौड़ाई से जुड़ी अन्य सभी शर्तें पूरी होती हों। ऐसे मामलों में, यह एक ही सीढ़ी इमारत की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए।

(ख) अंदरूनी सीढ़ियाँ पूरी तरह से ऐसे मैटीरियल से बनाई जानी चाहिए जो आग न पकड़ते हों;

(ग) अंदरूनी सीढ़ियाँ एक अलग यूनिट के तौर पर बनाई जानी चाहिए, जिनकी कम से कम एक तरफ बाहरी दीवार से सटी हो और जो पूरी तरह से बंद हों;

(घ) अंदरूनी सीढ़ी की कम से कम चौड़ाई 1.0 मीटर होनी चाहिए, जो सारणी 12 के प्रावधानों के अधीन है। खंभों और इमारत की अन्य बनावटों की वजह से सीढ़ी की चौड़ाई कम नहीं होगी।

(ङ) बिना नोज़िंग वाले ट्रेड्स (सीढ़ी के पायदान) की कम से कम चौड़ाई 250 मिलीमीटर होनी चाहिए। आवासीय इमारतों के लिए अंदरूनी सीढ़ियों के मामले में। दूसरी इमारतों के मामले में, सीढ़ी के पायदान (tread) की न्यूनतम चौड़ाई 300 मिलीमीटर होनी चाहिए। पायदानों को इस तरह से बनाया और रखा जाना चाहिए कि उन पर फिसलने का खतरा न हो।

(च) आवासीय इमारतों के मामले में, सीढ़ी के राइज़र (riser) की अधिकतम ऊँचाई 190 मिलीमीटर और दूसरी इमारतों के मामले में 150 मिलीमीटर होनी चाहिए। एक फ़्लाइट (सीढ़ियों की एक सीधी कतार) में राइज़र की संख्या 12 तक सीमित होनी चाहिए।

(छ) हैंडरेल (हाथ पकड़ने वाली रेलिंग) की न्यूनतम ऊँचाई, पायदान के केंद्र से 0.90 मीटर होनी चाहिए।

(ज) सीढ़ी की लैंडिंग के नीचे और सीढ़ी के नीचे बने रास्ते (passage) में सिर के ऊपर की जगह (headroom) कम से कम 2.2 मीटर होनी चाहिए। बीम और इमारत की दूसरी चीज़ों की वजह से सीढ़ी की headroom कम नहीं होगी।

(झ) कोई भी रहने की जगह, स्टोर या आग से बचने का दूसरा रास्ता सीधे सीढ़ी के कुएँ (stairwell) में नहीं खुलेगा।

(ञ) ज़मीन के स्तर पर सीढ़ी के घेरे का बाहरी दरवाज़ा सीधे खुली जगह में खुलना चाहिए, या वहाँ तक पहुँचने के लिए किसी ऐसे दरवाज़े से गुज़रने की ज़रूरत नहीं पड़नी चाहिए जो हवा के बहाव को नियंत्रित करने वाले लॉबी (draught lobby) का हिस्सा न हो।

(ट) मुख्य सीढ़ी और आग से बचने वाली सीढ़ी (fire escape) ज़मीन के फ़्लोर से छत तक लगातार बनी होगी।

- (ठ) सीढ़ी के रास्ते से कोई भी बिजली का शाफ़्ट, AC डक्ट या गैस के पाइप वगैरह नहीं गुज़रेगी।
- (ड) लिफ़्ट का दरवाज़ा सीढ़ी की लैंडिंग पर नहीं खुलेगा।
- (ढ) सीढ़ी में किसी भी सतह की सजावट के लिए कोई भी ज्वलनशील (आग पकड़ने वाला) सामान इस्तेमाल नहीं किया जाएगा।
- (त) सीढ़ी को लिफ़्ट के शाफ़्ट के चारों ओर नहीं बनाया जाएगा।
- (थ) आग से बचने के रास्ते (escape route) की दिशा दिखाने वाले तीर के निशान वाले 'बाहर निकलने के संकेत' (exit signs) दीवार पर, ज़मीन के स्तर से उचित ऊँचाई पर लगाए जाने चाहिए। इन संकेतों को कॉरिडोर के सर्किट से जुड़ी बिजली की रोशनी से रोशन किया जाना चाहिए। बाहर निकलने के रास्ते के सभी संकेत उचित आकार के होने चाहिए और दीवार के साथ एक ही सतह पर (flushed) लगे होने चाहिए। इन्हें इस तरह से डिज़ाइन किया जाना चाहिए कि फ़र्नीचर या दूसरे भारी सामान को इधर-उधर ले जाते समय इन्हें कोई यांत्रिक नुकसान न पहुँचे। इसके अलावा, हर फ़्लोर की लैंडिंग पर 'फ़्लोर इंडिकेशन बोर्ड' लगे होने चाहिए, जो उप-विधि के मुताबिक फ़्लोर की संख्या बताते हों। फ़्लोर बताने वाला यह संकेत दीवार पर ठीक सीढ़ियों के सामने और लैंडिंग के सबसे करीब लगाया जाना चाहिए। इसका आकार कम से कम 0.2 मीटर X 0.5 मीटर होना चाहिए।
- (द) अगर सिर्फ़ एक सीढ़ी है, तो वह ग्राउंड फ़्लोर पर खत्म होगी, और बेसमेंट में जाने के लिए एक अलग सीढ़ी होगी। हालाँकि, दूसरी सीढ़ी बेसमेंट लेवल तक जा सकती है, बशर्ते वह ग्राउंड लेवल पर अलग हो - या तो एक हवादार लॉबी के ज़रिए जिसके दो अलग-अलग सिरों पर बाहर निकलने के रास्ते हों, या फिर बंद जगहों (enclosures) के ज़रिए।
- (6) **आग से बचने के रास्ते या बाहरी सीढ़ियाँ**—(क) किसी भवन से लोगों को बाहर निकालने में लगने वाले समय (evacuation time) की गिनती करते समय, आग से बचने के रास्तों (Fire escapes) को शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ख) आग से बचने के सभी रास्ते सीधे ज़मीन से जुड़े होंगे।
- (ग) आग से बचने के रास्ते का दरवाज़ा अंदर की सीढ़ी से अलग और दूर होगा।
- (घ) आग से बचने के रास्ते में हर समय कोई रुकावट नहीं होनी चाहिए; सिवाय उस दरवाज़े के जो इस रास्ते की तरफ़ खुलता हो - उस दरवाज़े में आग से बचने की ज़रूरी क्षमता (fire resistance) होगी।
- (ङ) आग से बचने का रास्ता ऐसी चीज़ों से बना होना चाहिए जो जलती न हों (non-combustible materials)।
- (च) आग से बचने के रास्ते की सीढ़ियाँ सीधी होनी चाहिए, जिनकी चौड़ाई कम से कम 0.75 मीटर हो; सीढ़ी के पायदान (treads) 250 मिलीमीटर के और सीढ़ी की ऊँचाई (risers) 190 मिलीमीटर से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए। एक सीढ़ी में ऊँचाई वाले हिस्सों (risers) की संख्या 16 से ज़्यादा नहीं होगी।
- (छ) सीढ़ी के किनारों पर लगी रेलिंग (Handrails) की ऊँचाई कम से कम 0.9 मीटर होगी।
- (7) **रैंप**—
- (क) जिन रैंप का ढलान 1:10 के बीच हो (इससे ज़्यादा न हो), उन्हें सीढ़ियों की जगह इस्तेमाल किया जा सकता है; ऐसे रैंप को सीढ़ियों से जुड़े सभी ज़रूरी अपेक्षाओं का पालन करना होगा - जैसे कि बंद जगह (enclosure) की क्षमता और तय आकार-प्रकार (limiting

dimensions) से जुड़े नियम। रैंप की सतह पर ऐसी चीज़ें लगी होनी चाहिए जिन्हें मंजूरी मिली हो और जिन पर पैर न फिसले (non-slipping materials)।

- (ख) अस्पतालों में रैंप की कम से कम चौड़ाई 2.25 मीटर होनी चाहिए।
- (ग) रैंप के दोनों तरफ़ रेलिंग (Handrails) लगी होनी चाहिए।
- (घ) रैंप सीधे बाहर खुली जगह, आँगन या किसी सुरक्षित जगह पर जाकर खुलेंगे।

(8) **गलियारे (Corridors).—**

- (क) अगर बिल्डिंग दो मंज़िला है और उसमें एक लाइन में बने घर (row housing) हैं, तो गलियारे की कम से कम चौड़ाई 75 सेंटीमीटर से कम नहीं होनी चाहिए। बाकी सभी तरह की बिल्डिंगों के लिए, गलियारे की चौड़ाई की गणना सारणी 12 के प्रावधानों के आधार पर की जाएगी;
- (ख) यदि किसी इमारत में एक से ज़्यादा मुख्य सीढ़ियाँ हों और वे किसी गलियारे या किसी अन्य बंद जगह से जुड़ी हों, तो उस गलियारे या बंद जगह में, किन्हीं भी दो सीढ़ियों की दीवारों में बने दरवाज़ों के बीच, कम से कम एक 'स्मोक स्टॉप दरवाज़ा' (smoke stop door) होगा।

36. **एफएआर में शामिल न होने वाली जगहें.—**FAR की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जाएगा:

- (1) किसी भवन के नीचे स्थित तहखाना जिसका उपयोग पार्किंग स्थल और एयर कंडीशनिंग प्लांट रूम, अन्य भवन सेवाओं और उप-विधि संख्या 29 में परिभाषित भंडारण के लिए किया जाता है;
- (2) भूतल पर खंभों के नीचे का वह क्षेत्र जिसका उपयोग पार्किंग स्थल के रूप में किया जाता है;
- (3) विद्युत केबिन या सबस्टेशन, चौकीदार का बूथ जिसकी अधिकतम चौड़ाई 1.5 मीटर और न्यूनतम चौड़ाई या व्यास 1.2 मीटर हो, पंप हाउस, कचरा शाफ्ट, और फायर हाइड्रेंट, विद्युत फिटिंग और पानी की टंकी के लिए आवश्यक स्थान;
- (4) उप-विधियों के अंतर्गत विशेष रूप से छूट प्राप्त प्रक्षेपण;
- (5) सीढ़ी, चिमनी और पानी की टंकियों के नीचे का क्षेत्र, जिनका आकार इन उप-विधियों के अंतर्गत अनुमति प्राप्त हो;
- (6) **लिफ्ट मशीन रूम:** प्रदान किए गए लिफ्ट शाफ्ट को एफएआर और ग्राउंड कवरेज गणनाओं के लिए केवल एक बार शामिल किया जाएगा;
- (7) रॉकरी, पौधशाला, पानी का कुंड, तरण ताल (अनआच्छादित), पेड़ के चारों ओर का चबूतरा, टंकी, फव्वारा, बेंच, खुली छत और दीवारों से घिरे किनारे के बिना मंडप, रैंप, चारदीवारी, गेट, स्लाइड स्विंग, इमारतों के ऊपर ओवरहेड पानी की टंकी।

अध्याय V

समावेशी डिज़ाइन

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

- (1) **साइट प्लानिंग.—** सड़कों, पहुँच मार्गों और पार्किंग क्षेत्रों का लेवल प्लान में सामग्री के विवरण के साथ बताया जाएगा। हर इमारत में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए मुख्य प्रवेश/निकास तक पहुँचने का कम से कम एक रास्ता होगा, जिसे उचित संकेतों (साइनबोर्ड) द्वारा दर्शाया जाएगा। इस प्रवेश द्वार तक

सीढ़ियों वाली एंट्री के साथ-साथ एक रैंप के ज़रिए पहुँचा जा सकेगा। रैंप में हर 9.0 मीटर की दूरी पर और दरवाज़े के सामने एक लैंडिंग होनी चाहिए। लैंडिंग का न्यूनतम साइज़ 1.5 मीटर होगा।

- (2) **पहुँच मार्ग/पैदल मार्ग.**—प्लॉट के प्रवेश द्वार और सरफेस पार्किंग से इमारत के प्रवेश द्वार तक का पहुँच मार्ग कम से कम 1.8 मीटर चौड़ा होना चाहिए, जिसकी सतह समतल हो और उसमें कोई सीढ़ी न हो। यदि कोई ढलान हो, तो उसका ग्रेडिएंट 5% से ज़्यादा नहीं होना चाहिए। फ्लोर की सामग्री का चुनाव इस तरह से किया जाना चाहिए कि वह दृष्टिबाधित व्यक्तियों को आकर्षित करे या उनका मार्गदर्शन करे (केवल फ्लोर की सामग्री तक सीमित), जिसका रंग और बनावट आस-पास की फ्लोर सामग्री से स्पष्ट रूप से अलग हो, या ऐसी सामग्री हो जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करने के लिए अलग आवाज़ पैदा करती हो। फिनिश ऐसी होनी चाहिए जिसकी सतह फिसलन-रहित हो और जिसकी बनावट ऐसी हो जिस पर व्हीलचेयर आसानी से चल सके। जहाँ भी कर्ब (किनारे) दिए गए हों, वे सामान्य लेवल के साथ मेल खाने चाहिए।
- (3) **पार्किंग.**—दिव्यांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग के लिए, निम्नलिखित प्रावधान किए जाएँगे:
 - (क) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए इमारत के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की दूरी पर, प्रवेश द्वार के पास दो 'समकक्ष कार स्थान' (ECS) के बराबर सरफेस पार्किंग की सुविधा दी जाएगी।
 - (ख) पार्किंग बे (स्थान) की चौड़ाई कम से कम 3.6 मीटर होगी।
 - (ग) यह जानकारी कि यह स्थान व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए आरक्षित है, स्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी।
 - (घ) फर्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी, या कोई ऐसा उपकरण लगाया जाएगा जो दृष्टिबाधित लोगों को सुनने लायक संकेतों या अन्य उपकरणों की मदद से रास्ता दिखाए, जो इस प्रयोजन को पूरा करते हों।
- (4) **भवन संबंधी अपेक्षाएँ.**—दिव्यांग व्यक्तियों के लिए भवनों में दी जाने वाली विशेष सुविधाएँ इस प्रकार होंगी:
 - (क) प्लिंथ लेवल (नींव के स्तर) तक पहुँच;
 - (ख) दिव्यांगों के लिए प्रवेश और निकास को जोड़ने वाला गलियारा;
 - (ग) सीढ़ियाँ;
 - (घ) लिफ्ट;
 - (ङ) शौचालय;
 - (च) पीने का पानी;
 - (छ) ऊपर बताई गई सभी सुविधाओं पर ब्रेल लिपि में संकेत (साइनबोर्ड) लगाए जाएँगे।
- (5) **प्लिंथ लेवल तक पहुँच.**—(क) भवन में प्रवेश करने के लिए एक रैंप बनाया जाएगा, जिस पर फिसलने से बचाने वाली सामग्री लगी होगी। रैंप की कम से कम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी और इसके ऊपरी और निचले सिरे के बीच ढलान (gradient) 1:12 से ज़्यादा नहीं होगा। रैंप की लंबाई 9.0 मीटर से ज़्यादा नहीं होगी, और इसके दोनों तरफ 0.80 मीटर ऊँची रेलिंग (handrail) लगी होगी, जो रैंप के सिरे से 300 मिलीमीटर आगे तक निकली हुई होगी। रेलिंग और बगल की दीवार के बीच कम से कम 50 मिलीमीटर का अंतर होना चाहिए।
 - (ख) प्रवेश द्वार के लिए न्यूनतम 1.0 मीटर होना चाहिए। दरवाज़े की चौखट (threshold)

12 मिलीमीटर से ज़्यादा ऊँची नहीं होनी चाहिए।

(ग) सीढ़ियों वाले रास्ते के लिए, सीढ़ी के पायदान (tread) की चौड़ाई 300 मिलीमीटर से कम नहीं होनी चाहिए और सीढ़ी की ऊँचाई (riser) 150 मिलीमीटर से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए। सीढ़ियों वाले रास्ते के दोनों तरफ भी, रैंप वाले रास्ते की तरह ही, 0.80 मीटर ऊँची रेलिंग लगाने की व्यवस्था की जाएगी।

(6) **दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा.**— दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा सीधे बाहर की ओर ऐसे स्थान तक जाएगा, जहाँ दृष्टिबाधित व्यक्ति को किसी व्यक्ति या संकेतों के माध्यम से, उस भवन के उपयोग से संबंधित पूरी जानकारी दी जा सके। इस गलियारे की व्यवस्था निम्नानुसार होगी:

(क) फर्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी, या ऐसे उपकरण लगाए जाएंगे जो दृष्टिबाधित लोगों को रास्ता दिखाने के लिए आवाज़ निकालते हों।

(ख) इसकी कम से कम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।

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

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

(7) **सीढ़ियाँ.**—खुली राइज़र वाली और नोसिंग की सुविधा वाली सीढ़ियों को मंजूरी नहीं दी जाएगी।

(8) **लिफ्ट.**—जहाँ भी उप-विधियों के अनुसार लिफ्ट ज़रूरी हो, वहाँ व्हीलचेयर इस्तेमाल करने वालों के लिए कम से कम एक लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी, जिसकी कार के डाइमेंशन वही होंगे जो 'ब्यूरो ऑफ़ इंडियन स्टैंडर्ड' द्वारा 13 लोगों वाली पैसेंजर लिफ्ट के लिए सुझाए गए हैं।

(क) अंदर की साफ़ गहराई कम से कम 1.10 मीटर होनी चाहिए।

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

(ग) कंट्रोल पैनल के पास, फ़र्श के लेवल से 0.9 मीटर ऊपर, कम से कम 0.60 मीटर लंबा एक हैंडरेल लगाया जाएगा।

(घ) लिफ्ट लॉबी का अंदर का माप 1.8 मीटर x 2.0 मीटर या उससे ज़्यादा होना चाहिए।

(ङ) लिफ्ट के बाहर ब्रेल साइनेज लगाए जाएंगे।

(च) लिफ्ट के प्रचालन संबंधी विवरण समय-समय पर यथा संशोधित 'भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता' के प्रावधानों के अनुरूप होंगे एवं अनुरूपता के अनुपालन की ज़िम्मेदारी डिज़ाइनर के साथ-साथ विनिर्माता की भी होगी।

(9) **टॉयलेट.**—टॉयलेट के एक सेट में एक खास वॉटर क्लोज़ेट (WC) की व्यवस्था की जाएगी। दिव्यांग व्यक्तियों के इस्तेमाल के लिए बनाया गया है, जिसमें प्रवेश द्वार के पास दिव्यांग व्यक्तियों के लिए वॉशबेसिन की ज़रूरी व्यवस्था है। इसका कम से कम साइज़ 1.5 मीटर x 1.75 मीटर होना चाहिए।

(क) दरवाज़े का कम से कम खुला हिस्सा 0.90 मीटर होना चाहिए और दरवाज़ा स्विंग या स्लाइडिंग टाइप का होगा।

(ख) टॉयलेट में दीवार से 50 मिलीमीटर की दूरी पर, खड़े/आड़े हैंडरेल्स के लिए सही व्यवस्था की जाएगी।

- (ग) वॉटर क्लोज़ेट सीट ज़मीन से 0.50 मीटर ऊपर होगी।
- (10) **रेफ्यूज (सुरक्षित जगह).**—सीढ़ियों और/या लिफ्ट के ज़रिए इमारत से तुरंत बाहर निकलने के विकल्प के तौर पर, दिव्यांग व्यक्तियों को इमारत के अंदर सुरक्षित जगहों तक पहुँचाने के लिए एक व्यवस्था ज़रूरी है। अगर मुमकिन हो, तो वे तब तक वहीं रह सकते हैं जब तक आग पर काबू पाकर उसे बुझा न दिया जाए या जब तक फायर फाइटर्स उन्हें बचा न लें।
- (क) हर मंज़िल पर, आग से सुरक्षित सीढ़ी की लैंडिंग पर एक रेफ्यूज क्षेत्र बनाया जा सकता है, जहाँ एक या दो व्हीलचेयर सुरक्षित रूप से रखी जा सकें।
- (ख) इस क्षेत्र में दरवाज़े ऐसे होने चाहिए जिनका खुला हिस्सा कम से कम 900 mm चौड़ा हो और
- (ग) इस क्षेत्र में ज़मीन से 900 mm से 1200 mm की ऊँचाई पर एक अलार्म स्विच लगा होना चाहिए।

अध्याय VI

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

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

सारणी 14: लगाए जाने वाले पेड़ों की संख्या

क्रम सं.	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	अपेक्षित पेड़ों की संख्या	सॉफ्ट भू-दृश्य के लिए न्यूनतम खुला स्थान
1	2000 तक	खुली जगह के हर 80 वर्ग मीटर पर एक पेड़; इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 6.0 मीटर या उससे अधिक हो।	खुले क्षेत्र का 25%। औद्योगिक भूखंडों के मामले में सॉफ्ट भू-दृश्य की आवश्यकता नहीं है।
2	2000 से अधिक 12000 तक	खुली जगह के हर 80 वर्ग मीटर पर एक पेड़; इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 9.0 मीटर या उससे अधिक हो।	खुले क्षेत्र का 25%।
3	12000 से अधिक	खुली जगह के हर 80 वर्ग मीटर पर एक पेड़; इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 12.0 मीटर या उससे अधिक हो।	खुले क्षेत्र का 25%।

- (2) एक विस्तृत भू-दृश्य (लैंडस्केपिंग) योजना को विशिष्ट विवरणों के साथ सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित करवाना होगा।
- (3) व्यक्तियों के स्वामित्व वाले सभी प्लॉटों में वृक्षारोपण के लिए मानदंड निम्नलिखित होंगे:
- (क) 100 वर्ग मीटर तक के प्लॉट साइज़ वाले हर प्लॉट में कम से कम एक पेड़;
- (ख) 100 से 500 वर्ग मीटर के प्लॉट साइज़ वाले हर प्लॉट में कम से कम दो पेड़;
- (ग) 500 वर्ग मीटर से ज़्यादा के प्लॉट साइज़ वाले हर प्लॉट में कम से कम तीन पेड़;

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

39. **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 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 रखा जाएगा:

- (1) IS: 1893-2002 "संरचनाओं के भूकंपरोधी डिज़ाइन के लिए मानदंड (पाँचवा संशोधन)" जून 1986;
- (2) IS: 13920 - 1993 "भूकंपीय बलों के अधीन प्रबलित कंक्रीट संरचनाओं का नमनीय विवरण - अभ्यास संहिता" नवंबर 1993.
- (3) IS: 13828 - 1993 "कम मज़बूती वाली चिनाई वाली इमारतों की भूकंपरोधी क्षमता में सुधार" अगस्त 1993.
- (4) IS: 4326-2013 "इमारतों का भूकंपरोधी डिज़ाइन और निर्माण अभ्यास संहिता (तीसरा संशोधन)" अक्टूबर 1993;
- (5) IS: 13827 - 1993 "मिट्टी की इमारतों की भूकंपरोधी क्षमता में सुधार के लिए दिशानिर्देश" अक्टूबर 1993.
- (6) IS: 13935-2009 "इमारतों का भूकंपीय मूल्यांकन, मरम्मत और भूकंपीय सुदृढ़ीकरण - दिशा-निर्देश" नवंबर 1993;
- (7) जब भी किसी भारतीय मानक या भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code) का संदर्भ ग्रहण दिया जाता है, तो उस मानक में दिए गए नवीनतम प्रावधान का पालन किया जाना चाहिए।

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

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

(2) **नई सामग्री और डिज़ाइन पद्धतियाँ**

- (क) इन उप-विधियों के प्रावधानों का उद्देश्य किसी भी ऐसी सामग्री या डिज़ाइन या निर्माण के तरीके के उपयोग को रोकना नहीं है, जो उपरोक्त संख्या 40 में विशेष रूप से निर्धारित नहीं है; बशर्ते कि ऐसा कोई भी वैकल्पिक तरीका BIS या किसी अन्य वैधानिक निकाय द्वारा अनुमोदित हो।

- (ख) ऐसे विकल्पों को तब अनुमोदित किया जा सकता है, जब यह पाया जाए कि प्रस्तावित विकल्प संतोषजनक है और सामग्री, डिज़ाइन तथा निर्माण के संबंध में प्रासंगिक भागों के प्रावधानों के अनुरूप है; और यह कि प्रस्तावित सामग्री, तरीका या कार्य अपने इच्छित उद्देश्य के लिए, गुणवत्ता, मजबूती, अनुकूलता, प्रभावशीलता, आग और पानी के प्रतिरोध, स्थायित्व और सुरक्षा के मामले में, उप-नियमों में निर्धारित मानकों के कम से कम बराबर हो।
41. **विद्युत सेवाएँ.**—विद्युत प्रतिष्ठानों, एयर कंडीशनिंग प्रतिष्ठानों, तथा लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना की योजना, डिज़ाइन और स्थापना का कार्य समय-समय पर यथा संशोधित 'भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता' के भाग VIII (भवन सेवाएँ), अनुभाग - 2 (विद्युत प्रतिष्ठान), अनुभाग - 3 (एयर-कंडीशनिंग और हीटिंग), तथा अनुभाग - 5 (लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना) के अनुसार किया जाएगा।
42. **ऊर्जा संरक्षण के उपाय.**—(1) कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप और इलेक्ट्रिक चोक का उपयोग:
- (क) सभी नए भवनों, तथा सरकारी क्षेत्र, सरकारी सहायता प्राप्त क्षेत्र, बोर्डों, निगमों और स्वायत्त निकायों द्वारा निर्मित संस्थानों में, इनकैंडिसेंट लैंप (साधारण बल्ब) और पारंपरिक चोक के उपयोग पर प्रतिबंध है।
- (ख) यह अनिवार्य होगा कि इन मौजूदा भवनों में, जब भी खराब इनकैंडिसेंट लैंप और चोक को बदला जाए, तो उन्हें केवल कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप (CFL), LED और इलेक्ट्रॉनिक चोक से ही बदला जाए।
- (ग) सक्षम प्राधिकारी, इस अधिसूचना के जारी होने के दो महीने के भीतर, स्थानीय मांग नोटिसों में आवश्यक संशोधन करेगा, ताकि ऐसी इमारतों में नए कनेक्शन/लोड जारी करते/मंजूर करते समय पारंपरिक बल्बों और चोक के बजाय कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप और इलेक्ट्रॉनिक चोक के उपयोग को बढ़ावा दिया जा सके।
- (2) ऊर्जा संरक्षण के लिए सभी नए मामलों में सौर जल तापन प्रणालियों (solar water heating systems) के निम्नलिखित प्रावधानों पर विचार किया जा सकता है:
- (क) छत पर एक खुला स्थान, जहाँ सीधी धूप पड़ती हो; छत की भार वहन क्षमता (load bearing capacity) कम से कम 50 किलोग्राम प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए।
- (ख) भवन में सौर जल तापन प्रणाली के लिए निरंतर जल आपूर्ति की व्यवस्था होनी चाहिए।
- (ग) भवन के डिज़ाइन में हीटिंग सिस्टम से उन सभी वितरण बिंदुओं तक एक इंसुलेटेड पाइपलाइन का प्रावधान होना चाहिए, जहाँ गर्म पानी की आवश्यकता है।
- (घ) स्थापना की अनुशंसित न्यूनतम क्षमता प्रत्येक बाथरूम और रसोई के लिए प्रतिदिन 25 लीटर से कम नहीं होनी चाहिए, बशर्ते कि इस सिस्टम द्वारा कुल छत क्षेत्र का अधिकतम 50% ही उपयोग किया जाए।
- (ङ) सोलर-असिस्टेड वॉटर हीटिंग सिस्टम की स्थापना BIS विनिर्देश IS 12933 के अनुरूप होनी चाहिए। सिस्टम में उपयोग किए जाने वाले सोलर कलेक्टरों पर BIS प्रमाणन चिह्न होना चाहिए।
- (3) जब भी गर्म पानी की आवश्यकता निरंतर हो, तो पर्याप्त क्षमता वाले इलेक्ट्रिकल तत्वों या तेल-आधारित सिस्टम के साथ एक सहायक व्यवस्था प्रदान की जा सकती है।
- (4) निम्नलिखित श्रेणियों में से किसी भी नए भवन को तब तक स्वीकृति नहीं दी जाएगी, जब तक उसमें सोलर-असिस्टेड वॉटर हीटिंग सिस्टम स्थापित न हो:

- (क) वे उद्योग जो प्रसंस्करण के लिए गर्म पानी का उपयोग करते हैं;
- (ख) सभी अस्पताल और नर्सिंग होम;
- (ग) सभी छात्रावास, होटल, मोटल, गेस्ट हाउस और बैकेट हॉल;
- (घ) बड़ी कैटीनें, यानी वे जो एक दिन में 100 से अधिक लोगों को भोजन परोसती हैं;
- (ङ) 500 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित कार्यालय भवन;
- (च) 500 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित आवासीय भवन;
- (छ) आवासीय विद्यालय और महाविद्यालय;
- (5) मॉडल बिल्डिंग उप-नियम (MBBL)-2016 में जोड़ा गया परिशिष्ट, जिसमें MoHUA द्वारा राज्यों के लिए एक सलाह के रूप में "इंडिया कूलिंग एक्शन प्लान 2019" और EC संशोधन अधिनियम, 2022 शामिल हैं—तथा जिसमें ऊर्जा संरक्षण और सतत भवन संहिता 2024 (ECSBC) को शामिल किया गया है—इन उप-नियमों के तहत पूरी तरह से लागू होगा।
- (6) **नए भवनों पर ऑफ-ग्रिड रूफ-टॉप सोलर पावर प्लांट.**—100 वर्ग मीटर या उससे अधिक आकार के प्लॉट पर स्थित सभी भवन, जिनका निर्माण नए सिरे से प्रस्तावित है, उन पर पर्याप्त क्षमता वाला रूफ-टॉप सोलर पावर सिस्टम स्थापित किया जाएगा; यह स्थापना नवीन और नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय या उसके अधीनस्थ संगठनों द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदंडों और मानकों के अनुसार होगी।
43. **भवन की बिजली से सुरक्षा (Lightning Protection).**—किसी भवन के लिए बिजली से सुरक्षा की व्यवस्था 'भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता' समय-समय पर यथा संशोधित भाग III के प्रावधानों के आधार पर की जाएगी।
44. **प्लंबिंग सेवाएँ.**—जल आपूर्ति, जल निकासी और स्वच्छता, तथा गैस आपूर्ति प्रणालियों की योजना, डिज़ाइन, निर्माण और स्थापना 'भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता' समय-समय पर यथा संशोधित भाग IX (प्लंबिंग सेवाएँ), अनुभाग - 1 (जल आपूर्ति), अनुभाग - 2 (जल निकासी और स्वच्छता), तथा अनुभाग - 3 (गैस आपूर्ति) के अनुसार होगी।
45. **इमारत में पानी की सप्लाई की आवश्यकताएँ.**—(1) पानी की सप्लाई की कुल आवश्यकताएँ, इमारत में रहने वालों की संख्या के आधार पर और निम्नानुसार सारणी 15.0 के अनुसार की जाएगी। जहाँ कहीं भी स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट न हो, वहाँ उपयोग भार (Occupancy load) की गणना सारणी 10.0 के अनुसार की जाएगी:
- (क) **रहने वाली इमारत:** हर घर के लिए पाँच लोग।
- (ख) **दूसरी इमारतें:** इमारत के हिस्से और फ़्लोर एरिया के आधार पर लोगों की संख्या।

सारणी 15: विभिन्न उपयोगों/प्रयोजनों के लिए प्रति व्यक्ति जल अपेक्षाएँ

क्रम सं.	अधिभोग का प्रकार		प्रति व्यक्ति खपत प्रति दिन (लीटर)
1	आवासीय	आवासीय इकाइयों में	135
		आवास सहित छात्रावास (प्रति बिस्तर)	100
2	शैक्षिक	डे स्कूल	045
		बोर्डिंग स्कूल	135

3	अस्पताल	100 से कम बिस्तर	340
		100 से अधिक बिस्तर	450
		चिकित्सा क्वार्टर और छात्रावास	135
4	सभागार जैसेकि सिनेमाघर, ऑडिटोरियम आदि (प्रति सीट व्यवस्था)		015
5	सरकारी या अर्ध-सार्वजनिक व्यवसाय		045
6	वाणिज्यिक	रेस्तरां – प्रति सीट	070
		अन्य व्यावसायिक भवन	045
7	औद्योगिक	शौचालयों वाली फैक्ट्रियां	045
		शौचालयों के बिना फैक्ट्रियां	030
8	भंडारण (गोदामों सहित)		030
9	खतरनाक/जोखिमपूर्ण		030

- (2) **पानी का स्टोरेज:** इमारत इस्तेमाल करने वाले लोगों की रोज़ की ज़रूरतें पूरी करने के लिए, सारणी 16 और 17 के अनुसार, पानी के स्टोरेज का कम से कम इंतज़ाम इस तरह से किया जाना चाहिए:

सारणी 16: न्यूनतम प्लशिंग भंडारण क्षमताएँ

क्रम सं.	अधिभोग का प्रकार	भंडारण क्षमता (लीटर/प्रति दिन)
1	साझा सुविधाओं वाले मकानों के लिए	शौचालय की प्रत्येक सीट के लिए 180 रुपये
2	साझा सुविधाओं वाले मकानों के अलावा अन्य आवासीय परिसरों के लिए	पहले शौचालय की सीट के लिए 270 रुपये और प्रत्येक अतिरिक्त सीट के लिए 180 रुपये
3	कारखानों और कार्यशालाओं के लिए	शौचालय की प्रत्येक सीट के लिए 900 रुपये और मूत्रालय के लिए 180 रुपये
4	सिनेमाघरों, सार्वजनिक सभागारों के लिए	शौचालय की प्रत्येक सीट के लिए 900 रुपये और मूत्रालय के लिए 180 रुपये

सारणी 17 : न्यूनतम घरेलू भंडारण क्षमताएँ

क्रम सं.	मंजिलों की संख्या	भंडारण क्षमता
साझा सुविधाओं वाले आवासीय परिसरों के लिए		
1	पहली मंजिल	यदि डाउनटेक फिटिंग नहीं लगी हो तो शून्य शुल्क लागू।
2	दूसरी मंजिल और उससे ऊपर	प्रति फ्लैट 500 लीटर
फ्लैट या ब्लॉक के रूप में उपयोग किए जाने वाले परिसरों के लिए		
3	पहली मंजिल	यदि डाउनटेक फिटिंग नहीं लगी हो तो शून्य शुल्क लागू।
4	दूसरी मंजिल और उससे ऊपर	प्रति फ्लैट 500 लीटर
नोट:		
1.	यदि परिसर, परिसर के सामने सड़क के स्तर से ऊँची जगह पर स्थित है, तो भूतल पर भी ऊपरी मंजिलों की तरह ही भंडारण की व्यवस्था की जाएगी।	
2.	उपरोक्त भंडारण को स्थापित करने की मंजूरी इस शर्त पर दी जा सकती है कि उपरोक्त आधार पर गणना किया गया कुल घरेलू भंडारण, नीचे दिए गए पैमाने के अनुसार डाउन-टेक फिटिंग की संख्या के आधार पर गणना किए गए	

भंडारण से कम न हो।

- डाउन-टेक नल: 70 लीटर प्रत्येक
- शॉवर: 135 लीटर प्रत्येक
- बाथटब: 200 लीटर प्रत्येक

46. **वर्षा जल संचयन और भूजल विनियम.**—(1) 100 वर्ग मीटर और उससे बड़े भूखंडों पर बनी सभी इमारतों में, वर्षा जल सहित जल अपवाह के भंडारण के माध्यम से जल संचयन अनिवार्य होगा।
- (2) सभी आवासीय/शैक्षिक/संस्थागत/होटल भवन/औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के लिए छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली अपनाना अनिवार्य है।
- (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, सक्षम प्राधिकारी 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।
47. **सैनिटरी फिटिंग्स की अपेक्षाएँ.**—(1) पानी के इष्टतम उपयोग को सुनिश्चित करने के लिए, उन सभी नए भवन स्वीकृतियों के मामले में निम्नलिखित उपाय अपनाए जाएँगे जहाँ भूखंड का आकार 1000 वर्ग मीटर से अधिक है; यह निर्णय सक्षम प्राधिकारी द्वारा मामले-दर-मामले आधार पर लिया जाएगा:
- (क) वॉटर क्लोजेट्स (शौचालयों) में सामान्य 12.5 लीटर क्षमता वाले सिस्टर्न के बजाय कम क्षमता वाले 'डुअल फ्लश' सिस्टर्न का उपयोग।
- (ख) सभी सार्वजनिक भवनों में बिना पानी वाले यूरिनल्स (मूत्रालयों) का उपयोग।
- (ग) उन भवनों/परिसरों में शौचालय फ्लश करने के लिए पुनर्चक्रित (recycled) पानी के भंडारण और उपयोग की व्यवस्था, जहाँ भवन/परिसर से न्यूनतम जल-निकासी (discharge) प्रतिदिन 10,000 लीटर या उससे अधिक है।
- (2) विभिन्न प्रकार के उपयोग वाले भवनों के लिए सैनिटरी फिटिंग्स और स्थापनाएँ, सारणी 18 से 26 में दिए गए अनुसार होंगी—

**सारणी 18: शैक्षिक उपयोग (Educational Occupancy) के लिए
स्वच्छता संबंधी अपेक्षाएँ**

क्रम सं.	फिटिंग	नर्सरी स्कूल	बोर्डिंग संस्थान		अन्य संस्थाएँ	
			पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए	पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए
1	शौचालय	15 विद्यार्थियों या उसके अंश के लिए 1	लागू नहीं			
2	स्नान नल		प्रत्येक शौचालय में एक			
3	शौचालय और मूत्रालय के आसपास प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके अंश के लिए जल निकासी व्यवस्था सहित					

	एक नल उपलब्ध कराया जाएगा।					
4	मूत्रालय	-	20 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	-	20 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	-
5	धोने का बेसिन	15 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	8 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	6 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	60 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	40 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर
6	स्नानघर	40 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	8 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	6 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	-	-
7	पीने के पानी के नल	50 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	50 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	50 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	50 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर	50 विद्यार्थियों पर 1 या उसके अंश पर
8	सफाई सिंक	प्रति मंजिल न्यूनतम एक				

सारणी 19 : होटलों के लिए स्वच्छता संबंधी अपेक्षाएँ

क्रम सं.	फिटमेंट्स	आवासीय जनता और कर्मचारी	सार्वजनिक कमरों के लिए		गैर-आवासीय कर्मचारियों के लिए	
			पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए	पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए
1	वॉटर क्लोसेट	प्रति 8 व्यक्तियों पर 1; दोनों लिंगों के रहने वालों के लिए संलग्न शौचालय वाले कमरे को छोड़ कर।	400 व्यक्तियों तक प्रति 100 व्यक्तियों पर 1; 250 व्यक्तियों पर एक अतिरिक्त; या 400 से अधिक व्यक्तियों के लिए इसका अंश;	200 व्यक्तियों तक प्रति 100 व्यक्तियों पर 2; 200 से अधिक व्यक्तियों के लिए प्रति 100 व्यक्तियों पर एक अतिरिक्त; या उसका अंश;	1 से 15 व्यक्तियों के लिए 1, 16 से 35 व्यक्तियों के लिए 2, 36 से 65 व्यक्तियों के लिए 3, 66 से 100 व्यक्तियों के लिए 4	1-12 व्यक्तियों के लिए 1, 13-25 व्यक्तियों के लिए 2, 26-40 व्यक्तियों के लिए 3, 41-57 व्यक्तियों के लिए 4
2	वजू का नल	हर वॉटर क्लोज़ेट में एक				
3	शौचालयों और मूत्रालयों के आस-पास, प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए जल निकासी की व्यवस्था सहित एक पानी का नल उपलब्ध कराया जाएगा।					
4	मूत्रालय	-	50 व्यक्तियों के लिए 1 या उसका कोई भाग	-	6 व्यक्तियों तक शून्य, 7-20 के लिए 1, 21-45 के लिए 2, 46-70 के लिए 3, 71-100 के लिए 4	-
5	वॉश बेसिन	प्रति 100 व्यक्तियों पर 1, स्नान-कक्षों (bath suites) में	1 प्रति वॉटर क्लोज़ेट और यूरिनल उपलब्ध	1 प्रति वॉटर क्लोज़ेट और	1-15 व्यक्तियों के लिए 1, 16-35	1-12 व्यक्तियों के लिए 1, 13-

		लगे वॉश बेसिन को छोड़कर।	कराया गया है	यूरिनल उपलब्ध कराया गया है	व्यक्तियों के लिए 2, 36-65 व्यक्तियों के लिए 3, 66-100 व्यक्तियों के लिए 4	25 व्यक्तियों के लिए 2, 26-40 व्यक्तियों के लिए 3, 41-57 व्यक्तियों के लिए 4
6	स्नान-टब	प्रति 10 व्यक्तियों पर 1; बाथ-सुइट वाले कमरों के निवासियों को छोड़कर।	-	-	-	-
7	ढलान वाला सिंक	प्रति 30 बेडरूम पर 1 (प्रति मंज़िल कम-से-कम 1)	-	-	-	-
8	सिंक	हर रसोई में एक				
नोट:						
1. वॉटर क्लोज़ेट और यूरिनल्स के आस-पास, हर 50 लोगों (या उससे कम संख्या) के लिए, ड्रेनेज की व्यवस्था वाला एक पानी का नल उपलब्ध कराया जाएगा।						
2. यह माना जा सकता है कि इमारत में रहने वालों में से दो-तिहाई पुरुष और एक-तिहाई महिलाएँ हैं।						

सारणी 20: इनडोर रोगी वार्ड वाले अस्पताल के लिए स्वच्छता संबंधी अपेक्षाएँ

क्रम सं.	फिटमेंट्स	मरीज़ों के लिए शौचालय		कार्यालय शौचालय	
		पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए	पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए
1	टॉयलेट सुइट*	4 मरीज़ों तक के लिए		व्यक्तिगत डॉक्टरों / अधिकारियों के कमरों के लिए	
सामान्य वार्डों, अस्पताल कर्मचारियों और आगंतुकों के लिए					
2	शौचालय	8 बिस्तरों के लिए 1 या उसका कोई भाग	8 बिस्तरों के लिए 1 या उसका कोई भाग	1-15 व्यक्तियों के लिए 1, 16-35 व्यक्तियों के लिए 2	1-12 व्यक्तियों के लिए 1, 13-25 व्यक्तियों के लिए 2
3	हाथ-मुँह धोने का नल	हर वॉटर क्लोज़ेट में एक			
4	मूत्रालय	हर 30 बिस्तरों पर 1	-	6 व्यक्तियों तक शून्य, 7-20 के लिए 1, 21-45 के लिए 2	-
5	वॉश बेसिन	2 (30 बिस्तरों तक); 1 (प्रत्येक अतिरिक्त 30 बिस्तरों या उसके किसी भाग के लिए)		1-15 व्यक्तियों के लिए 1, 16-35 व्यक्तियों के लिए 2	1-12 व्यक्तियों के लिए 1, 13-25 व्यक्तियों के लिए 2
6	पीने के पानी का फव्वारा	प्रति वार्ड 1		प्रति 100 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए 1	
7	बेड पैन धोने का सिंक	प्रति वार्ड 1		-	

8	सफाई का सिंक	प्रति वार्ड 1	-
9	किचन सिंक और बर्तन धोने का सिंक	प्रति वार्ड 1	-
* एक टॉयलेट सुइट में एक वॉटर क्लोज़ेट, एक वॉश बेसिन और एक शॉवर स्टॉल शामिल होता है।			

**सारणी 21 : चिकित्सा उपयोग के लिए स्वच्छता संबंधी अपेक्षाएँ:
स्टाफ़ क्वार्टर और छात्रावास**

क्रम सं.	फिटमेंट्स	डॉक्टरों के छात्रावास		नर्स हॉस्टल: पुरुष एवं महिला
		पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए	
1	शौचालय	प्रति 4 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग	प्रति 4 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग	प्रति 4 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग
2	हाथ-मुँह धोने का नल	हर वॉटर क्लोज़ेट में एक		
3	वॉश बेसिन	प्रति 8 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग	प्रति 8 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग	प्रति 8 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग
4	स्नान-टब	प्रति 4 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग	प्रति 4 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग	प्रति 4 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग
5	सफाई का सिंक	1 प्रति मंज़िल कम-से-कम		
6	पीने के पानी का फव्वारा	प्रति 100 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए 1, जिसमें प्रत्येक मंज़िल पर कम-से-कम एक होना अनिवार्य है।		

सारणी 22 : रेस्तराँओं के लिए स्वच्छता संबंधी अपेक्षाएँ

क्रम सं.	फिटमेंट्स	जनता के लिए		कर्मचारियों के लिए	
		पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए	पुरुषों के लिए	महिलाओं के लिए
1	वॉटर क्लोज़ेट	200 व्यक्तियों तक, प्रति 50 व्यक्तियों पर 1; 200 से अधिक होने पर, प्रति 100 व्यक्तियों (या उसके किसी भाग) पर 1 अतिरिक्त जोड़ें;		1-15 व्यक्तियों के लिए 1, 16-35 व्यक्तियों के लिए 2, 36-65 व्यक्तियों के लिए 3, 66-100 व्यक्तियों के लिए 4	1-12 व्यक्तियों के लिए 1, 13-25 व्यक्तियों के लिए 2, 26-40 व्यक्तियों के लिए 3, 41-57 व्यक्तियों के लिए 4
2	हाथ-मुँह धोने का नल	हर वॉटर क्लोज़ेट में एक			
3	यूरिनल	50 व्यक्तियों के लिए 1 या उसका कोई भाग	-	6 व्यक्तियों तक शून्य, 7-20 के लिए 1, 21-45 के लिए 2, 46-70 के लिए 3, 71-100 के लिए 4	-
4	क्लोज़ेट और यूरिनल के पास,	हर 50 व्यक्तियों या उसके किसी हिस्से के लिए, जल निकासी की व्यवस्था वाला एक नल उपलब्ध कराया जाएगा।			
5	वॉश बेसिन	प्रत्येक मंज़िल पर 50 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए एक			
6	स्टोप सिंक	प्रत्येक रेस्तराँ में एक			
7	किचन सिंक	प्रत्येक रसोई में एक			

नोट:

1. हर शौचालय में कम से कम एक भारतीय शैली का वॉटर क्लोज़ेट उपलब्ध कराया जाएगा।
2. यह माना जा सकता है कि इमारत में रहने वालों में से दो-तिहाई पुरुष और एक-तिहाई महिलाएँ हैं।

सारणी 23 : सरकारी और सार्वजनिक व्यावसायिक अधिभोगों तथा कार्यालयों के लिए स्वच्छता संबंधी अपेक्षाएँ

क्रम सं.	फिटमेंट्स	पुरुष कर्मियों के लिए	महिला कर्मियों के लिए
1	शौचालय	प्रत्येक 25 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग	प्रत्येक 15 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग
2	हाथ-मुँह धोने का नल	हर वॉटर क्लोज़ेट में एक	
3	शौचालयों और मूत्रालयों के पास, हर 50 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए, पानी का एक नल और पानी निकलने की व्यवस्था होनी चाहिए।		
4	मूत्रालय	6 व्यक्तियों तक शून्य, 7-20 के लिए 1, 21-45 के लिए 2, 46-70 के लिए 3, 71-100 के लिए 4	-
5	वॉश बेसिन	प्रत्येक 25 व्यक्तियों के लिए 1 या उसका कोई भाग	
6	पीने के पानी का फव्वारा	प्रति 100 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग, जिसमें प्रत्येक मंज़िल पर कम-से-कम एक होना अनिवार्य है।	
7	स्नान-घर	प्रत्येक मंजिल पर एक होना बेहतर है।	
8	सफाई का सिंक	प्रत्येक मंजिल पर कम से कम एक शौचालय होना चाहिए, जो शौचालय कक्षों के बगल में स्थित हो।	

नोट:

1. हर शौचालय में कम से कम एक भारतीय शैली का वॉटर क्लोज़ेट उपलब्ध कराया जाएगा।
2. यह माना जा सकता है कि इमारत में रहने वालों में से दो-तिहाई पुरुष और एक-तिहाई महिलाएँ हैं।

सारणी 24 : कारखानों के लिए स्वच्छता संबंधी अपेक्षाएँ

क्रम सं.	फिटमेंट्स	पुरुष कर्मियों के लिए	महिला कर्मियों के लिए
1	शौचालय	1-15 व्यक्तियों के लिए 1, 16-35 व्यक्तियों के लिए 2, 36-65 व्यक्तियों के लिए 3, 66-100 व्यक्तियों के लिए 4; 101 – 200 व्यक्तियों के लिए @ 3% अधिक; 200 से अधिक व्यक्तियों के लिए @ 2.5% अधिक।	1-12 व्यक्तियों के लिए 1, 13-25 व्यक्तियों के लिए 2, 26-40 व्यक्तियों के लिए 3, 41-57 व्यक्तियों के लिए 4, 58–77 व्यक्तियों के लिए 5, 78–100 व्यक्तियों के लिए 6; 101–200 व्यक्तियों के लिए @ 5% अधिक; 200 से अधिक व्यक्तियों के लिए @ 4% अधिक।
2	हाथ-मुँह धोने का नल	हर वॉटर क्लोज़ेट में एक	
3	शौचालयों और मूत्रालयों के निकट, प्रत्येक 25 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए जल निकासी की व्यवस्था सहित एक पानी का नल उपलब्ध कराया जाएगा।		
4	मूत्रालय	6 व्यक्तियों तक शून्य, 7-20 व्यक्तियों के लिए 1, 21-45 के लिए 2, 46-70 के लिए	-

		3, 71-100 के लिए 4, 101 – 200 व्यक्तियों के लिए @ 3% अधिक, 200 से अधिक व्यक्तियों के लिए @ 2.5% अधिक।	
5	पीने के पानी का फव्वारा	प्रत्येक 100 व्यक्तियों के लिए एक, जिसमें प्रत्येक मंज़िल पर कम-से-कम एक होना अनिवार्य है।	
6	स्नान-घर	किसी विशेष व्यापार या उपयोग के लिए आवश्यकतानुसार।	

सारणी 25 : आउटडोर रोगी वार्ड वाले अस्पतालों के लिए स्वच्छता संबंधी अपेक्षाएँ

क्रम सं.	फिटमेंट्स	मरीज़ों के लिए शौचालय		कार्यालय के शौचालय	
		पुरुष के लिए	महिला के लिए	पुरुष के लिए	महिला के लिए
1	टॉयलेट सुइट*	4 मरीज़ों तक के लिए		व्यक्तिगत डॉक्टरों / अधिकारियों के कमरों के लिए	
2	वॉटर क्लोज़ेट	प्रत्येक 100 व्यक्तियों के लिए 1 या उसका कोई भाग	प्रति 100 व्यक्तियों पर 2 या उसका कोई भाग	1-15 व्यक्तियों के लिए 1, 16-35 व्यक्तियों के लिए 2	1-12 व्यक्तियों के लिए 1, 13-25 व्यक्तियों के लिए 2
3	हाथ-मुँह धोने का नल	हर वॉटर क्लोज़ेट में एक			
4	यूरिनल	प्रत्येक 50 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग	-	6 व्यक्तियों तक शून्य, 7-20 के लिए 1, 21-45 के लिए 2	-
5	वॉश बेसिन	प्रत्येक 100 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग	प्रत्येक 50 व्यक्तियों पर 2 या उसका कोई भाग	1-15 व्यक्तियों के लिए 1, 16-35 व्यक्तियों के लिए 2	1-12 व्यक्तियों के लिए 1, 13-25 व्यक्तियों के लिए 2
6	पीने के पानी का फ़व्वारा	प्रति 500 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग		प्रति 500 व्यक्तियों पर 1 या उसका कोई भाग	
* एक टॉयलेट सुइट में एक वॉटर क्लोज़ेट, एक वॉश बेसिन और एक शॉवर स्टॉल शामिल होता है।					

सारणी 26 : सिनेमा, ऑडिटोरियम और प्रदर्शनी/बहुउद्देशीय हॉल जैसे सभा भवनों के लिए स्वच्छता संबंधी अपेक्षाएँ

क्रम सं.	फिटमेंट्स	जनता के लिए		कर्मचारियों के लिए	
		पुरुष के लिए	महिला के लिए	पुरुष के लिए	महिला के लिए
1	शौचालय	400 व्यक्तियों तक, प्रति 100 व्यक्तियों पर 1; 400 से अधिक होने पर, प्रति 250 व्यक्तियों (या उसके किसी भाग) पर 1 और जोड़ें;	200 व्यक्तियों तक, प्रति 100 व्यक्तियों पर 3; 200 से अधिक होने पर, प्रति 100 व्यक्तियों या उसके किसी भाग पर 2 की दर से जोड़ें;	1 से 15 व्यक्तियों के लिए 1, 16 से 35 व्यक्तियों के लिए 2, 36 से 65 व्यक्तियों के लिए 3	1-12 व्यक्तियों के लिए 1, 13-25 व्यक्तियों के लिए 2, 26-40 व्यक्तियों के लिए 3
2	स्नान का नल	हर वॉटर क्लोज़ेट में एक			

3	मूत्रालय	25 व्यक्तियों के लिए 1 या उसका कोई भाग	-	6 व्यक्तियों तक शून्य, 7-20 के लिए 1, 21-45 के लिए 2, 46-70 के लिए 3, 71-100 के लिए 4	-
4	शौचालयों और मूत्रालयों के आस-पास, प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए जल निकासी की व्यवस्था सहित एक पानी का नल उपलब्ध कराया जाएगा।				
5	वॉश बेसिन	प्रति 100 व्यक्तियों या उसके किसी भाग के लिए प्रति तल एक			
6	ढलान वाला सिंक	प्रत्येक रेस्तरां में एक			
नोट:					
1. हर शौचालय में कम से कम एक भारतीय शैली का वॉटर क्लोज़ेट उपलब्ध कराया जाएगा।					
2. यह माना जा सकता है कि इमारत में रहने वालों में से दो-तिहाई पुरुष और एक-तिहाई महिलाएँ हैं।					

- (3) **सेप्टिक टैंक.**—(क) चूंकि सोक पिट से होने वाला रिसाव भूजल को स्थायी रूप से दूषित कर देता है, इसलिए घरेलू सीवेज के उपचार के लिए सोक पिट वाले सेप्टिक टैंक स्वीकृत नहीं किए जाएंगे;
- (ख) छोटे पैमाने के और सीमित सीवेज उपचार प्रणालियों की अनुमति होगी;
- (ग) उपचारित अपशिष्ट जल का उपयोग गैर-घरेलू उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है, जैसे कि कूलिंग प्लांट के लिए पानी, अग्निशमन, फ्लशिंग, बागवानी और उपयुक्त औद्योगिक उद्देश्य; बशर्ते उपयोग की प्रकृति के अनुरूप आवश्यक उपचार किया गया हो।

अध्याय VII

विशिष्ट प्रकार की इमारतों के लिए आवश्यकताएं

48. **शैक्षिक इमारतें – स्कूल, कॉलेज और उच्च शिक्षा के अन्य संस्थान.**— (1) स्कूल की इमारतों के लिए विकास नियंत्रण सारणी 27 के अनुसार होंगे:

सारणी 27: स्कूल की इमारतों के लिए विकास नियंत्रण

क्रम सं.	श्रेणी	प्लॉट का आकार वर्ग मीटर में	अधिकतम	
			ग्राउंड कवरेज	एफ़एआर
1	नर्सरी स्कूल	300 - 500	33.3%	100
2	प्राथमिक स्कूल	2000 - 4000	30%	120
3	सीनियर सेकेंडरी स्कूल	6000 - 8000	33.33%	120
4	मानसिक रूप से दिव्यांगों के लिए स्कूल	2000	33.33%	120
5	शारीरिक रूप से दिव्यांगों के लिए स्कूल	2000	33.33%	120
ऊंचाई संबंधी प्रतिबंध AAI की मंजूरी, अग्नि सुरक्षा नियमों एवं अन्य सांविधिक नियमों के अधीन होंगे।				

- (2) महाविद्यालयों और उच्च शिक्षा के अन्य संस्थानों के लिए विकास नियंत्रण सारणी 28 के अनुसार होंगे।

सारणी 28 : कॉलेजों और उच्च शिक्षा के अन्य संस्थानों के लिए विकास नियंत्रण

क्रम सं.	श्रेणी	प्लॉट का आकार वर्ग मीटर में	अधिकतम	
			ग्राउंड कवरेज	एफ़एआर
1	व्यावसायिक प्रशिक्षण केंद्र (ITI, पॉलिटेक्निक, व्यावसायिक, तथा प्रबंधन एवं शिक्षक प्रशिक्षण संस्थान) और अनुसंधान एवं विकास प्रशिक्षण केंद्र	4000	33.33%	120
2	सामान्य महाविद्यालय	UGC के अनुसार	33.33%	150
3	व्यावसायिक महाविद्यालय - तकनीकी	AICTE के अनुसार	33.33%	150
1, 2 और 3 में अधिकतम FAR का 15% तक हिस्सा, ज़रूरी स्टाफ़ के रहने और छात्रों के आवास के लिए इस्तेमाल किया जा सकता है।				
4	विश्वविद्यालय परिसर, जिसका कुल क्षेत्रफल 10 हेक्टेयर से अधिक है, को 4 भागों में विभाजित किया जाएगा, जिनके लिए अलग-अलग शासी नियम होंगे।			
4.1	शैक्षणिक (प्रशासन सहित)	प्लॉट का 45%	35%	120
4.2	आवासीय		उप-नियम संख्या 53 के अनुसार समूह आवास मानदंड	
4.3	खेल और सांस्कृतिक गतिविधियाँ	प्लॉट का 15%	10%	15
4.4	पार्क और भू-दृश्य	प्लॉट का 15%	लागू नहीं	
सभी मामलों में ऊंचाई संबंधी प्रतिबंध AAI की मंजूरी, अग्नि सुरक्षा नियमों एवं अन्य सांविधिक नियमों के अधीन होंगे।				

- (3) स्कूल की इमारत में, हर छात्र के लिए कम से कम 1.0 वर्ग मीटर की शुद्ध फ़्लोर जगह (net floor space) दी जाएगी। इस शुद्ध फ़्लोर जगह की गिनती करते समय, असेंबली हॉल, कुकिंग क्लासरूम, दस्तकारी सिखाने वाला क्लासरूम, ड्राइंग या साइंस लैब को शामिल नहीं किया जाएगा। इमारत में छात्रों की संख्या की गिनती (occupancy calculation) इसी आधार पर की जाएगी, ताकि यह पता चल सके कि इमारत में कितने लोग रह सकते हैं।
- (4) स्कूल की इमारत में, एक क्लासरूम का कम से कम साइज़ 5.5 m x 4.5 m होना चाहिए, और क्लासरूम का कोई भी हिस्सा बाहरी दीवार से 7.5 m से ज़्यादा दूर नहीं होना चाहिए—वह बाहरी दीवार जिससे क्लासरूम में रोशनी और ताज़ी हवा आती हो।
- (5) स्कूल की इमारत में, मनोरंजन के लिए भी एक उचित परिमाण (size) का कमरा होना चाहिए।
- (6) शारीरिक और मानसिक रूप से दिव्यांग छात्रों के स्कूलों के मामले में, अधिकतम FAR (फ़्लोर एरिया रेशियो) का 20% हिस्सा, स्टाफ़ और छात्रों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जा सकता है।
- (7) हर क्लासरूम और पढ़ाई-लिखाई की दूसरी जगहों पर, कम से कम इतनी रोशनी और ताज़ी हवा का इंतज़ाम होना चाहिए जो उस जगह के फ़्लोर एरिया के 1/5वें हिस्से के बराबर हो।
- (8) हर सभागार और जिमनेज़ियम की स्पष्ट ऊँचाई (clear height) 3.6 m होनी चाहिए, और बीम के नीचे कम से कम ऊँचाई 3.0 m होनी चाहिए। हर क्लासरूम की स्पष्ट ऊँचाई 3.0 m होनी चाहिए, और बीम के नीचे कम से कम ऊँचाई 2.75 m होनी चाहिए।
- (9) किसी भी शैक्षणिक इमारत में, क्लासरूम या किसी भी तरह की पढ़ाई-लिखाई के लिए बेसमेंट (ज़मीन के नीचे का कमरा) नहीं बनाया जाएगा।
- (10) हर शैक्षणिक इमारत, जो दो मंज़िल से ज़्यादा ऊँची हो, उसे पूरी तरह से आग-रोधी (fire resisting)

सामाग्री से बनाया जाएगा।

- (11) शैक्षणिक संस्थान में छात्रों की संख्या के हिसाब से, एक उचित परिमाण का खेल का मैदान भी होना चाहिए।
 - (12) उप-विधि संख्या 16 के अनुसार, पार्किंग की सही व्यवस्था होनी चाहिए। स्कूल की इमारतों के मामले में, सामने वाली चारदीवारी को 6 मीटर पीछे हटाकर बनाया जाएगा, ताकि उस खाली जगह (setback area) में आने-जाने वालों की गाड़ियाँ पार्क की जा सकें।
 - (13) साफ़ किए गए गंदे पानी (treated waste water) का इस्तेमाल उप-विधि संख्या 47 (3) के अनुसार किया जाएगा।
 - (14) निकास संबंधी अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 35 के अनुसार होंगी।
 - (15) शैक्षणिक भवनों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए आवश्यक सभी उपयुक्त सुविधाएँ उप-विधि संख्या 37 के अनुसार उपलब्ध कराई जाएँगी।
 - (16) भू-दृश्य (Landscaping) संबंधी व्यवस्था उप-विधि संख्या 38 के अनुसार होगी।
 - (17) उप-विधि संख्या 45 के अनुसार जल आपूर्ति संबंधी आवश्यकताओं की पूर्ति की जाएगी। वर्षा जल संचयन और भूजल संबंधी विनियम उप-विधि संख्या 46 के अनुसार होंगे।
 - (18) सभी शैक्षणिक भवनों में, सारणी 18.0 में बताए गए अनुसार, पर्याप्त संख्या में जल-शौचालय (water-closets), मूत्रालय और पीने के पानी की व्यवस्था की जानी चाहिए।
49. **सभागार जैसे कि सिनेमाघर, ऑडिटोरियम, प्रदर्शनी/बहुउद्देशीय इमारतें—**(1) सभागार इमारतों के लिए विकास नियंत्रण सारणी 29 के अनुसार होंगे:

सारणी 29: सभागार इमारतों के लिए विकास नियंत्रण

क्रम सं.	श्रेणी	प्लॉट का आकार वर्ग मीटर में	अधिकतम	
			ग्राउंड कवरेज	एफ़ए आर
1	दावतों, प्रदर्शनियों और सामुदायिक कार्यों के लिए बहुउद्देशीय हॉल	800-2000	30%	120
2	सिनेमा, सभागार, संगीत, नृत्य और नाटक हॉल	सक्षम प्राधिकारी के निर्णय के अनुसार	33.33%	120

ऊँचाई संबंधी प्रतिबंध AAI की मंजूरी, अग्नि सुरक्षा नियमों एवं अन्य सांविधिक नियमों के अधीन होंगे।

- (2) सिनेमा थिएटर के लिए प्लॉट सिविल एरिया के बाहर 0.4 हेक्टेयर से कम नहीं होना चाहिए और सिविल एरिया के भीतर 0.2500 हेक्टेयर से कम नहीं होना चाहिए;
- (3) सिनेमा थिएटरों के लिए, उस विशेष राज्य के सिनेमैटिक अधिनियमों/नियमों के प्रासंगिक प्रावधान, IS:4878 और सिनेमा थिएटरों से संबंधित अन्य प्रासंगिक कोड, साथ ही भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code of India) के प्रावधान लागू होंगे;
- (4) वॉटर क्लोज़ेट एवं मूत्रालय के लिए उपयोग करने वाली आबादी की गणना के लिए, ऑक्यूपेंट लोड (occupant load) सारणी 10 के अनुसार होगा;
- (5) सारणी 26 के अनुसार, पर्याप्त संख्या में वॉटर-क्लोज़ेट, मूत्रालय एवं पीने के पानी की सुविधाएँ प्रदान की जानी चाहिए;
- (6) ऐसे शौचालय आसानी से पहुँचने योग्य स्थान पर होने चाहिए और उन पर साइन बोर्ड लगे होने चाहिए

जो उनके उद्देश्य और वे किस लिंग के लिए हैं, यह दर्शाते हों;

- (7) बहुमंजिला थिएटरों की अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते इस तरह निर्मित प्रत्येक थिएटर इन उप-विधियों के प्रावधानों का पृथक् रूप से पालन करता हो। हालाँकि, एक ही इमारत में थिएटरों की कुल संख्या दो तक सीमित होगी। ऐसे थिएटर के लिए, दर्शकों की सुविधा हेतु सीढ़ियों, बालकनियों और फ़ोयर का आकार पर्याप्त होना चाहिए और यह भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता के अग्नि सुरक्षा मानदंडों के अनुरूप होना चाहिए;
 - (8) बैठने की क्षमता प्रति सीट 0.46 वर्ग मीटर होगी, जिसमें सामान्य मार्ग (common passage) शामिल नहीं होगा;
 - (9) आर्किटेक्चरल डिज़ाइन के साथ-साथ गणना और विवरण सहित ध्वनिक डिज़ाइन (acoustic design) सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत किया जाएगा;
 - (10) योजनाओं (plans) के अतिरिक्त, 1:50 के पैमाने पर तैयार किए गए आर्किटेक्चरल विवरण सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत किए जाएँगे और उनकी मंजूरी के अधीन होंगे;
 - (11) यदि इमारत के किसी भी हिस्से का उपयोग (देखभाल करने वाले और उसके परिवार के रहने की जगह को छोड़कर) एक घरेलू इमारत के रूप में करने का इरादा है, तो उस हिस्से को एक घरेलू इमारत की सभी आवश्यकताओं का पालन करना होगा;
 - (12) सिनेमा थिएटर के निर्माण के लिए भवन आवेदन पर तभी विचार किया जाएगा, जब आवेदक ने उस समय लागू विधि के अनुसार, उचित प्राधिकारियों से आवश्यक अनुमति प्राप्त कर ली हो;
 - (13) उप-विधि संख्या 16 के अनुसार पर्याप्त पार्किंग की सुविधा प्रदान की जाएगी;
 - (14) उपचारित अपशिष्ट जल (treated waste water) का उपयोग उप-विधि संख्या 47 (3) के अनुसार होगा;
 - (15) बाहर निकलने की अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 35 के अनुसार होंगी;
 - (16) सभा भवनों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए आवश्यक सभी उपयुक्त सुविधाएँ उप-विधि संख्या 37 के अनुसार उपलब्ध कराई जाएँगी;
 - (17) भू-दृश्य (Landscaping) उप-विधि संख्या 38 के अनुसार होगा;
 - (18) उप-विधि संख्या 45 के अनुसार जल आपूर्ति की आवश्यकताओं को पूरा किया जाएगा। वर्षा जल संचयन और भूजल संबंधी नियम उप-विधि संख्या 46 के अनुसार होंगे।
50. **सामुदायिक भवन—**(1) सामुदायिक भवनों के लिए विकास नियंत्रण सारणी 30 के अनुसार होंगे:

सारणी 30 : सामुदायिक भवनों के लिए विकास नियंत्रण

क्रम सं.	श्रेणी	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में)	अधिकतम	
			ग्राउंड कवरेज	एफ़एआर
1	मनोरंजन क्लब	2000 - 5000	25%	100
2	विज्ञान केंद्र	सक्षम प्राधिकारी के निर्णय के अनुसार	30%	120
3	अंतर्राष्ट्रीय सम्मेलन केंद्र	सक्षम प्राधिकारी के निर्णय के अनुसार	30%	120
4	वृद्धाश्रम, कामकाजी महिलाओं के लिए	1000	30%	120

	छात्रावास, शारीरिक और मानसिक रूप से दिव्यांगों के लिए देखभाल केंद्र, प्रौढ़ शिक्षा केंद्र और अनाथालय			
5	स्थानीय स्तर पर धार्मिक भवन	सक्षम प्राधिकारी के निर्णय के अनुसार	33.33%	70
6	सामुदायिक स्तर पर धार्मिक भवन		25%	50
7	बुकिंग कार्यालय सहित एलपीजी गोदाम	300 - 600	30%	100
ऊँचाई संबंधी प्रतिबंध AAI की मंजूरी, अग्नि सुरक्षा नियमों एवं अन्य सांविधिक नियमों के अधीन होंगे।				

- (2) कोई भी मस्जिद, मंदिर, चर्च, या अन्य पवित्र या धार्मिक इमारत तब तक नहीं बनाई जाएगी—
- (क) जब तक कि उसका सामने का हिस्सा (frontage) उस सड़क के केंद्र से कम से कम 6 मीटर की दूरी पर न हो, जिससे वह लगी हुई है;
- (ख) जब तक कि वह किसी अन्य पवित्र धार्मिक इमारत से कम से कम 100 मीटर की दूरी पर स्थित न हो, और प्रस्तावित जगह की उपयुक्तता के संबंध में स्थानीय सिविल प्राधिकारियों से परामर्श न कर लिया गया हो।
- (3) किसी भी धार्मिक इमारत की अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर होगी, जिसमें छत की रेखा पर धार्मिक प्रकृति के सभी ऊर्ध्वाधर उभार (vertical projections) शामिल होंगे।
- (4) LPG गोदाम, आवासीय एवं मनोरंजक क्षेत्रों से दूर स्थित होना चाहिए।
- (5) आवासीय क्षेत्रों में पर्याप्त संख्या में दुग्ध के बूथ और सब्जी-सह- दुग्ध के बूथ स्थित होने चाहिए। ये मानक डिज़ाइन के होने चाहिए, जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत अनुमोदित किया गया हो।
- (6) उप-विधि संख्या 16 के अनुसार पर्याप्त पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी।
- (7) उपचारित अपशिष्ट जल (treated waste water) का उपयोग उप-विधि संख्या 47 (3) के अनुसार होगा।
- (8) निकास (Exit) संबंधी अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 35 के अनुसार होंगी।
- (9) उप-विधि संख्या 37 के अनुसार, सभा भवनों (assembly buildings) में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए आवश्यक सभी उपयुक्त सुविधाएँ प्रदान की जाएँगी।
- (10) भू-दृश्य (Landscaping) उप-विधि संख्या 38 के अनुसार होगा।
- (11) उप-विधि संख्या 45 के अनुसार जल आपूर्ति की अपेक्षाएँ पूरी की जाएँगी। वर्षा जल संचयन और भूजल संबंधी नियम उप-विधि संख्या 46 के अनुसार होंगे।
51. **वाणिज्यिक केंद्र (Commercial Centers).**—(1) वाणिज्यिक केंद्रों के लिए विकास नियंत्रण (Development Controls) सारणी 31 के अनुसार होंगे:

सारणी 31: वाणिज्यिक केंद्रों के लिए विकास नियंत्रण

क्रम सं.	श्रेणी	प्लॉट का क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	अधिकतम		
			ग्राउंड कवरेज	एफए आर	ऊँचाई
1	वृहत व्यावसायिक केंद्र	40000	25%	125	*
2	स्थानीय शॉपिंग केंद्र	3000	33.33%	100	15
3	सुविधा शॉपिंग केंद्र	1000	33.33%	100	15
4	सेवा बाज़ार	1000	33.33%	100	15

* बड़े वाणिज्यिक केंद्रों के मामले में, ऊँचाई संबंधी प्रतिबंध AAI की मंजूरी, अग्नि सुरक्षा नियमों एवं अन्य सांविधिक नियमों के अधीन होंगे।

- (2) वृहत वाणिज्यिक केंद्र एवं स्थानीय शॉपिंग केंद्रों के मामले में, अगर कोई एट्रियम (बीच का खुला हिस्सा) बनाया जाता है, तो 10% अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज की अनुमति होगी। हालाँकि, ऐसे मामलों में, इस अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज का 25% हिस्सा FAR (फ्लोर एरिया रेश्यो) में गिना जाएगा।
- (3) बड़े वाणिज्यिक केंद्र में प्रदान की जाने वाली सुविधाएँ में फुटकर शॉपिंग, दवाइयों के थोक व्यापारी एवं डीलर, वाणिज्यिक ऑफिस, सिनेमा, सिनेप्लेक्स, होटल, सर्विस अपार्टमेंट, रेस्तरां, बैकेट हॉल, अतिथि गृह, नर्सिंग होम, दवाखाना, नैदानिक प्रयोगशाला, क्लिनिक, बरसाती एवं पॉलीक्लिनिक, कोचिंग सेंटर, ट्रेनिंग इंस्टीट्यूट, पुलिस पोस्ट, डाक घर, पेट्रोल पंप, रिपेयर सर्विस, बैंक, ATM एवं बहु स्तरीय पार्किंग शामिल हैं।
- (4) स्थानीय शॉपिंग केंद्र में प्रदान की जाने वाली सुविधाएँ में फुटकर शॉपिंग, दवाइयों के थोक व्यापारी एवं डीलर, वाणिज्यिक ऑफिस, नैदानिक प्रयोगशाला, क्लिनिक और पॉलीक्लिनिक, रिपेयर सर्विस, बैंक एवं ATM शामिल हैं।
- (5) बाधा-मुक्त (कन्वीनियंस) शॉपिंग केंद्र में प्रदान की जाने वाली सुविधाएँ में खुदरा शॉपिंग, स्थानीय स्तर की सर्विस गतिविधियाँ, रिपेयर की दुकानें, 125 वर्ग मीटर तक के ऑफिस, बैंक, ATM, अनौपचारिक व्यापार एवं रेस्तरां शामिल हैं।
- (6) उप-विधि संख्या 16 के अनुसार पर्याप्त पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी।
- (7) तहखाना का उपयोग एवं उससे जुड़ी अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 29 के अनुसार होंगी।
- (8) उपचारित (ट्रीटेड) अपशिष्ट जल का उपयोग उप-विधि संख्या 47(3) के अनुसार होगा।
- (9) निकास (Exit) से जुड़ी अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 35 के अनुसार होंगी।
- (10) उप-विधि संख्या 37 के अनुसार, सभागार में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए आवश्यक सभी उपयुक्त सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाएँगी।
- (11) उप-विधि संख्या 45 के अनुसार जल आपूर्ति की अपेक्षाएँ पूरी की जाएँगी। वर्षा जल संचयन (Rainwater harvesting) एवं भूजल से जुड़े नियम उप-विधि संख्या 46 के अनुसार होंगे।
- (12) इन उप-विधियों की सारणी 18, 21 एवं 22 के अनुसार, भवन के प्रकार के आधार पर पर्याप्त संख्या में शौचालय (Water-closets), मूत्रालय (Urinals) एवं पीने के पानी की सुविधाएँ उपलब्ध कराई जानी चाहिए।

52. **स्वास्थ्य सुविधा**—(1) स्वास्थ्य सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण सारणी 32 के अनुसार होंगे:

सारणी 32: स्वास्थ्य सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण

क्रम सं.	श्रेणी	प्लॉट का आकार वर्ग मीटर में	अधिकतम	
			ग्राउंड कवरेज	एफ़ए आर
1	500 से अधिक बिस्तरों वाला अस्पताल	2.5 – 4.5	30%	200
2	अस्पताल: 200 से अधिक 500 बिस्तरों तक	1.5 – 2.5		
3	अस्पताल: 100 से अधिक 200 बिस्तरों तक	0.5 – 1.0		
4	अस्पताल: 100 बिस्तरों तक	0.25 – 0.5		
	सभी अस्पतालों के लिए, मल्टी-लेवल पार्किंग हेतु 5% अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज की अनुमति होगी।			
5	प्रसूति गृह, नर्सिंग होम और पॉलीक्लिनिक	0.1 – 0.2	30%	150
6	औषधालय	0.08 – 0.12		
7	परिवार कल्याण, बाल रोग, वृद्धावस्था चिकित्सा और निदान केंद्र	0.05 – 0.08		
8	पशु चिकित्सालय	0.2		
9	पशु औषधालय	0.09	35%	100

- (2) सभी स्वास्थ्य सुविधा भवनों के लिए, ऊंचाई संबंधी प्रतिबंध एएआई की मंजूरी, अग्नि सुरक्षा विनियमन एवं अन्य वैधानिक नियमों के अधीन होंगे।
- (3) अस्पताल भवन के निर्माण के लिए प्लॉट का क्षेत्रफल, प्रति बिस्तर 100 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्रफल (built-up area) के आधार पर निकाला जाएगा।
- (4) मातृत्व गृह, नर्सिंग होम, परिवार कल्याण केंद्र और अन्य केंद्रों जैसी स्वास्थ्य सुविधाओं के लिए प्लॉट का क्षेत्रफल, प्रति बिस्तर 60 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर निकाला जाएगा।
- (5) सुपर-स्पेशियलिटी चिकित्सा सुविधाओं या अस्पतालों के मामले में, जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत प्रमाणित किया गया हो, अस्पताल भवन के लिए प्लॉट का क्षेत्रफल, प्रति बिस्तर 125 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर निकाला जाएगा।
- (6) 100 या इससे अधिक बिस्तरों वाले अस्पतालों में, अधिकतम FAR का 15% तक हिस्सा आवश्यक कर्मचारियों के आवासीय उपयोग के लिए इस्तेमाल किया जा सकता है।
- (7) 100 या उससे अधिक बिस्तरों वाले अस्पतालों में, अधिकतम FAR का 10% तक हिस्सा, मरीजों के साथ आए परिचारकों के लिए डॉरमेट्री या हॉस्टल आवास के रूप में इस्तेमाल किया जा सकता है।
- (8) प्रत्येक अस्पताल में, FAR से अलग, अधिकतम 300 वर्ग मीटर तक का फ्लोर एरिया सामुदायिक स्थान, धार्मिक स्थल, शिशु-गृह (crèche), दवा की दुकान, बैंक काउंटर आदि के लिए इस्तेमाल करने की अनुमति होगी।
- (9) अस्पताल के कचरे के निपटान की उचित व्यवस्था की जाएगी, ताकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित पर्यावरणीय मानकों को पूरा किया जा सके।
- (10) उप-विधि संख्या 16 के अनुसार पर्याप्त पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी।
- (11) तहखाना का उपयोग एवं उससे जुड़ी अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 29 के अनुसार होंगी।
- (12) उपचारित (ट्रीटेड) अपशिष्ट जल का उपयोग उप-विधि संख्या 47(3) के अनुसार होगा।
- (13) निकास (Exit) से जुड़ी अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 35 के अनुसार होंगी।
- (14) उप-विधि संख्या 37 के अनुसार, सभागार में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए आवश्यक सभी उपयुक्त

सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाएँगी।

- (15) उप-विधि संख्या 45 के अनुसार जल आपूर्ति की अपेक्षाएँ पूरी की जाएँगी। वर्षा जल संचयन (Rainwater harvesting) एवं भूजल से जुड़े नियम उप-विधि संख्या 46 के अनुसार होंगे।
- (16) इन उप-विधियों की सारणी 20, 21 एवं 25 में वर्णित पर्याप्त संख्या में वाटर-क्लोजेट, मूत्रालय और पीने के पानी की सुविधाएँ उपलब्ध कराई जानी चाहिए।
53. **आवासीय प्लॉटों पर ग्रुप हाउसिंग—**(1) सभी आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट्स को निम्नलिखित मानदंडों का पालन करना होगा:
 - (क) प्लॉट का न्यूनतम आकार - 3000 वर्ग मीटर;
 - (ख) अधिकतम ग्राउंड कवरेज - 33.33%;
 - (ग) अधिकतम FAR - 200;
 - (घ) अधिकतम ऊँचाई - उप-विधि संख्या 13 (2) (ग) (xiii) के अनुसार।
- (2) ज़मीन का इष्टम उपयोग करने के लिए, घनत्व की ऊपरी सीमा 200 आवास यूनिट प्रति हेक्टेयर मानी जाएगी, जिसमें आवास यूनिट का आकार लचीला हो सकता है। आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग के लिए पब्लिक हाउसिंग को 900 आवास यूनिट प्रति हेक्टेयर की घनत्व के साथ डिज़ाइन किया जाएगा ($\pm 15\%$ तक का बदलाव स्वीकार्य है)।
- (3) हर समूह आवास परियोजना में, सामुदायिक-सेवाप्रदाता कर्मियों के लिए 25 से 40 वर्ग मीटर कार्पेट क्षेत्र वाले फ्लैट दिए जाएंगे। इस हिस्से का कुल FAR, कुल स्वीकार्य FAR का 15% होगा। हालाँकि, यूनिट्स की यह अतिरिक्त संख्या और अतिरिक्त FAR, उप-विधि संख्या 53 (1) (ग) और 53 (2) से अधिक होंगे।
- (4) सामुदायिक अपेक्षाएँ, जैसे कि सामुदायिक/मनोरंजन भवन, शिशुगृह (क्रेच), पुस्तकालय, वाचनालय, वरिष्ठ नागरिक मनोरंजन कक्ष/क्लब एवं कार्यालय को पूरा करने के लिए, कम से कम 400 वर्ग मीटर या स्वीकार्य FAR की 0.6% की दर से अतिरिक्त FAR को FAR की गणना से मुक्त रखा जाएगा।
- (5) समूह आवास के लिए प्लॉट ऐसी सड़कों पर होने चाहिए जिनका न्यूनतम राइट ऑफ़ वे (रास्ता) 18 मीटर हो।
- (6) बिना लिफ्ट वाली कम ऊँचाई वाली ज़्यादा घनत्व वाले आवासों के मामले में, ज़मीन पर अधिकतम स्वीकार्य कवरेज 40% होगा।
- (7) यदि इमारत गैर-आवासीय ऊँचाई वाले स्टिल्ट एरिया के साथ बनाई जाती है और इसका उपयोग पार्किंग, भू-दृश्य (लैंडस्केपिंग) आदि के लिए करने का प्रस्ताव है, तो स्टिल्ट फ्लोर को FAR में शामिल नहीं किया जाएगा।
- (8) तहखाने की अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 29 के अनुसार होंगी। इसके अतिरिक्त:
 - (क) तहखाने को इमारत के घेरे (बिल्डिंग एनवेलप) की लाइन तक मंजूरी दी जाएगी। जब तहखाने क्षेत्र की आवश्यकता इमारत के घेरे से अधिक क्षेत्र की हो जाती है, तो उक्त इमारत के घेरे से अधिक के क्षेत्र को निचले तहखाने के रूप में लिया जा सकता है;
 - (ख) ग्राउंड कवरेज के बाहर भूमि पर और स्टिल्ट के नीचे का तहखाने क्षेत्र ज़मीन के बराबर होना चाहिए और उसमें हवा आने-जाने के लिए यांत्रिक साधनों (mechanical means) की व्यवस्था होनी चाहिए। ऐसे मामलों में, तहखाने की छत की स्लैब को इस तरह से डिज़ाइन किया जाएगा

कि वह अग्निशमन वाहन का भार वहन कर सके;

- (ग) यदि स्टिल्ट फ्लोर के नीचे पार्किंग, सर्विसिंग आदि के लिए तहखाना बनाया जाता है, तो वह ज़मीन के स्तर के बराबर होना चाहिए और उसमें वायु-संचार के लिए यांत्रिक साधन होने चाहिए; इसे FAR में शामिल नहीं किया जाएगा।
- (9) पार्किंग के नियम उप-विधि संख्या 16 के अनुसार होंगे।
- (10) उपचारित अपशिष्ट जल का उपयोग उप-विधि संख्या 47 (3) के अनुसार होगा।
- (11) निकास संबंधी अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 35 के अनुसार होंगी।
- (12) आवासीय समूह हाउसिंग इमारतों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए आवश्यक सभी उपयुक्त सुविधाएँ उप-विधि संख्या 37 के अनुसार उपलब्ध कराई जाएँगी।
- (13) भू-दृश्य (लैंडस्केपिंग) उप-विधि संख्या 38 के अनुसार होगी।
- (14) उप-विधि संख्या 45 के अनुसार जल आपूर्ति की अपेक्षाएँ पूरी की जाएँगी। वर्षा जल संचयन और भूजल संबंधी नियम उप-विधि संख्या 46 के अनुसार होंगे।
54. **औद्योगिक भवन, जैसे कि कारखाने और कर्मशाला—** (1) औद्योगिक भवनों के लिए विकास नियंत्रण सारणी 33 के अनुसार होंगे:-

सारणी 33 : औद्योगिक भवनों के लिए विकास नियंत्रण

क्रम सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	अधिकतम			स्वीकृत गतिविधियाँ
		ग्राउंड कवरेज	एफ़ए आर	ऊँचाई (मीटर में)	
1.1	50 तक	80%	200	8	प्रशासनिक कार्यालय और बिक्री केंद्र: भूतल के कुल क्षेत्रफल का 10% तक। आवासीय सुविधा: सुरक्षा और निगरानी कर्मचारियों के लिए, भूतल के क्षेत्रफल का 5% (अधिकतम 50 वर्ग मीटर तक)।
1.2	51 से 400 तक	60%	180	15	
1.3	400 से अधिक	50%	150	15	

- (2) कारखाना अधिनियम 1948 में दिए गए संबंधित प्रावधान फैक्ट्री की इमारतों के निर्माण पर लागू होंगे।
- (3) विनिर्माण कार्य में लगे कर्मचारियों के लिए बने वर्क-रूम की न्यूनतम अंदरूनी ऊँचाई, फर्श के स्तर से छत के सबसे निचले बिंदु तक मापने पर 4.5 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए; यह उप-विधि उन कमरों पर लागू नहीं होगा जिनका उपयोग केवल सामान के भंडारण (स्टोरेज) के लिए किए जाने का इरादा है।
- (4) छोटी फैक्ट्रियों के मामले में, जहाँ 50 से कम कर्मचारी काम करते हैं, उत्पादन कार्य में लगे कर्मचारियों के लिए बने वर्क-रूम की न्यूनतम ऊँचाई 3.66 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
- (5) पर्याप्त संख्या में वाटर-क्लोजेट, मूत्रालय और पीने के पानी की सुविधाएँ सारणी 24 में वर्णित विवरण के अनुसार उपलब्ध कराई जानी चाहिए।
- (6) पार्किंग की पर्याप्त व्यवस्था सारणी 8 में वर्णित विवरण के अनुसार की जानी चाहिए।
- (7) उप-विधि संख्या 35 के अनुसार निकास (Exit) संबंधी आवश्यकताओं के बावजूद:
- (क) प्रत्येक वर्क-रूम में निकास के पर्याप्त साधन होने चाहिए, जिनकी संख्या कम से कम दो होनी चाहिए;

- (ख) कोई भी निकास 1.2 मीटर चौड़ा और 2.1 मीटर ऊँचाई से कम नहीं होना चाहिए, और ऐसे निकास के दरवाज़े इस तरह से लगाए जाने चाहिए कि उन्हें अंदर से आसानी से खोला जा सके;
- (ग) कोई भी सीढ़ी, लॉबी या गलियारा 1.2 मीटर चौड़ाई से कम नहीं होना चाहिए।
- (8) कारखाने के किसी भी कमरे में काम करने वाले प्रत्येक व्यक्ति के लिए हर समय, मशीनरी द्वारा घेरे गए स्थान को छोड़कर, कम से कम 3.5 वर्ग मीटर का फर्श स्थान और कम से कम 15 घन मीटर की साँस लेने की जगह (Breathing space) उपलब्ध होनी चाहिए। इसके अतिरिक्त, 'राष्ट्रीय भवन निर्माण मानक' के भाग-VIII, अनुभाग 1 – प्रकाश एवं वेंटिलेशन (Lighting and Ventilation) के प्रावधानों का पालन किया जाना चाहिए (समय-समय पर यथा संशोधनों सहित)।
- (9) औद्योगिक और जैविक अपशिष्ट जल (Effluent) का किसी भी जलधारा में छोड़ने से पूर्व उपचार करना होगा और उसकी गुणवत्ता सक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) की संतुष्टि के अनुरूप होगी।
- (10) उपचारित अपशिष्ट जल का उपयोग उप-विधि संख्या 47 (3) के अनुसार किया जाना चाहिए।
- (11) औद्योगिक इमारतों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए आवश्यक सभी उपयुक्त सुविधाएँ उप-विधि संख्या 37 के अनुसार उपलब्ध कराई जाएँगी।
- (12) भू-दृश्य (लैंडस्केपिंग) उप-विधि संख्या 38 के अनुसार होगी।
- (13) उप-विधि संख्या 45 के अनुसार जल आपूर्ति की अपेक्षाएँ पूरी की जाएँगी। वर्षा जल संचयन और भूजल संबंधी नियम उप-विधि संख्या 46 के अनुसार होंगे।
55. **अनाज, तेल और कपड़े जैसी चीज़ों को रखने के लिए गोदाम—**(1) ऐसी इमारत की प्लिंथ की ऊँचाई कम से कम 0.6 मीटर होनी चाहिए। फ़र्श ऐसा होना चाहिए जिससे पानी अंदर न जा सके;
- (2) गोदाम की छत की ऊँचाई फ़र्श के स्तर से 4.0 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए;
- (3) हवा आने-जाने (वेंटिलेशन) का इंतज़ाम स्टोरेज हॉल के फ़र्श के कुल क्षेत्र के 1/20वें भाग से कम नहीं होना चाहिए;
- (4) गोदाम की दीवारें मज़बूती से बनी होनी चाहिए ताकि उनमें नमी न आए।
- (5) **शौचालय की ज़रूरतें—**(क) वॉटर-क्लोज़ेट और मूत्रालय की संख्या तय करने के लिए, ऐसी इमारतों के कुल फ़र्श के क्षेत्र के हर 27.87 वर्ग मीटर हिस्से को एक व्यक्ति के उपयोग इस्तेमाल के लिए माना जाएगा;
- (ख) ऐसी हर इमारत में, हर 50 पुरुषों या उनके किसी हिस्से के लिए एक वॉटर-क्लोज़ेट और हर 50 महिलाओं या उनके किसी हिस्से के लिए एक वॉटर-क्लोज़ेट होना चाहिए; इसके बाद, हर 70 लोगों के लिए एक वॉटर-क्लोज़ेट के हिसाब से इंतज़ाम किया जाएगा;
- (ग) ऐसी हर इमारत में, हर लिंग के हर 100 लोगों या उनके किसी हिस्से के लिए एक मूत्रालय होना चाहिए;
- (घ) वॉटर-क्लोज़ेट और मूत्रालय तक आसानी से पहुँचा जा सके, और उन पर एक साइन-बोर्ड लगा होना चाहिए जिस पर लिखा हो कि वे किस काम के लिए हैं और किस लिंग के लोगों के लिए हैं;
- (ङ) हर गोदाम में, सक्षम अधिकारी द्वारा तय की गई संख्या में अग्निशमन यंत्र (Fire-Extinguishers), रेत से भरी बाल्टियाँ इत्यादि होनी चाहिए।

- (6) बाहर निकलने (Exit) से जुड़ी ज़रूरतें उप-विधि संख्या 35 के अनुसार होंगी।
- (7) उप-विधि संख्या 45 के अनुसार जल आपूर्ति की अपेक्षाएँ पूरी की जाएँगी। वर्षा जल संचयन और भूजल संबंधी नियम उप-विधि संख्या 46 के अनुसार होंगे।
56. **सीएनजी सहित ईंधन स्टेशन.**—(1) सभी नए ईंधन स्टेशनों के लिए न्यूनतम भूखंड का आकार 30x36 मीटर होगा और पेट्रोल एवं डीजल पंप वाले ईंधन स्टेशनों के मामले में अधिकतम 33x45 मीटर होगा;
- (2) सीएनजी पंप वाले ईंधन स्टेशनों के मामले में न्यूनतम भूखंड का आकार 75x40 मीटर होगा;
- (3) अधिकतम भू-आच्छादन 20% होगा और अधिकतम अनुमेय एफएआर 40 होगा;
- (4) गैर-ज्वलनशील, गैर-जोखिम वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए अनुमेय एफएआर का अधिकतम 10% अनुमत होगा, बशर्ते सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित शुल्क का भुगतान किया जाए;
- (5) मौजूदा ईंधन स्टेशनों के मामले में, उप-विधि संख्या 56 (4) का प्रावधान तभी अनुमेय होगा जब संबंधित ईंधन स्टेशन उप-विधि संख्या 56 (1), 56 (2), 56 (6) और 56 (7) के प्रावधानों को पूरा करता हो।;
- (6) इमारत की अधिकतम ऊँचाई 6 मीटर होगी;
- (7) यदि कोई भूखंड उप-विधि संख्या 56 (1) और 56 (2) में निर्धारित आकार से बड़ा है, तो FAR और भू-आवरण 33x45 मीटर के अधिकतम भूखंड आकार के अनुसार लागू होंगे। आवेदक द्वारा भूखंड का शेष भाग खुले हरित स्थान के रूप में रखा जाएगा;
- (8) वे ऐसी सड़कों पर स्थित होंगे, जिनका न्यूनतम मार्ग-अधिकार (right of way) 30 मीटर हो;
- (9) सड़क चौराहों से भूखंड की न्यूनतम दूरी इस प्रकार होगी:-
- (क) 30 मीटर से कम मार्ग अधिकार वाली छोटी सड़कों के लिए – 50 मीटर;
- (ख) 30 मीटर या उससे अधिक मार्ग अधिकार वाली सड़कों के लिए – 100 मीटर;
- (ग) भूखंडों का अग्रभाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।
- (10) मौजूदा 'राइट ऑफ़ वे' (Right of Way) की सीमा और प्रस्तावित स्टेशन की प्रॉपर्टी लाइन के बीच की ज़मीन को 'ग्रीन बफ़र' के तौर पर बनाए रखा जाएगा। इस इलाके में, आउटलेट तक जाने वाली एप्रोच सड़कों को छोड़कर, किसी भी तरह का निर्माण कार्य करने की अनुमति नहीं होगी।
- (11) भूमि पर घेरे गए क्षेत्र के बराबर क्षेत्रफल वाली एक कैनोपी की अनुमति होगी, और यह कैनोपी भवन की सेटबैक रेखा के भीतर होनी चाहिए।
- (12) न्यूनतम सेटबैक, सक्षम प्राधिकारी तथा अग्नि एवं विस्फोटक सुरक्षा एजेंसियों द्वारा अनुमोदित मानक डिज़ाइन के अनुसार विनियमित किए जाएँगे।
- (13) ईंधन स्टेशनों का मानक डिज़ाइन, तेल कंपनियों के उन अनुमोदित मानक डिज़ाइनों के अनुरूप होगा, जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर अनुमोदित किया गया हो।
57. **छात्रावास/अतिथिगृह/आवास एवं भोजनालय/धर्मशाला.**—(1) इन प्रकार के भवनों के लिए निम्नलिखित विकास नियंत्रण लागू होंगे:
- (क) न्यूनतम भूखंड का आकार 500 वर्ग मीटर होगा;
- (ख) अधिकतम अनुमत भू-आवरण 30% होगा;
- (ग) अधिकतम अनुमत FAR 120 होगा;
- (घ) ऊँचाई संबंधी प्रतिबंध AAI की मंजूरी, अग्नि सुरक्षा नियमों एवं अन्य सांविधिक नियमों के अधीन होंगे।
- (2) पार्किंग प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 2 ECS की दर से उपलब्ध कराई जाएगी।
- (3) उपचारित अपशिष्ट जल का उपयोग उप-विधि संख्या 47 (3) के अनुसार किया जाना चाहिए।
- (4) निकास (Exit) संबंधी अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 35 के अनुसार होंगी।
- (5) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए आवश्यक सभी उपयुक्त सुविधाएँ उप-विधि संख्या 37 के अनुसार उपलब्ध कराई जाएँगी।

- (6) भू-दृश्य (Landscaping) उप-विधि संख्या 38 के अनुसार होगा।
- (7) उप-विधि संख्या 45 के अनुसार जल आपूर्ति की अपेक्षाएँ पूरी की जाएँगी। वर्षा जल संचयन और भूजल संबंधी नियम उप-विधि संख्या 46 के अनुसार होंगे।
- (8) शौचालय, मूत्रालय एवं पेयजल सुविधाएँ सारणी 19 में वर्णित विवरण के अनुसार पर्याप्त संख्या में उपलब्ध कराई जानी चाहिए।
58. **अग्नि सुरक्षा हेतु भवन.—**(1) अग्नि सुरक्षा हेतु विकास नियंत्रण सारणी 34 के अनुसार होंगे:

सारणी 34: अग्नि सुरक्षा भवन के लिए विकास नियंत्रण

क्रम सं.	श्रेणी	प्लॉट का क्षेत्रफल हेक्टेयर में	अधिकतम	
			ग्राउंड कवरेज	एफ़एआर
1	अग्नि पोस्ट	0.2	30%**	120
2	अग्नि शमन केंद्र	1.0		
3	आपदा प्रबंधन केंद्र	1.0*		
4	अग्नि प्रशिक्षण महाविद्यालय/संस्थान	3.0		
* आपदा प्रबंधन केंद्र के लिए 2.0 हेक्टेयर का अतिरिक्त खुला क्षेत्र, जो सॉफ्ट पार्किंग, अस्थायी आश्रय और परेड ग्राउंड के लिए उपयुक्त हो, उपलब्ध कराया जाएगा।				
** आपदा प्रबंधन केंद्र के लिए ग्राउंड कवरेज की गणना केवल मुख्य प्लॉट क्षेत्र पर ही की जाएगी।				

- (2) अग्निशमन केंद्रों के मामले में, अधिकतम अनुमेय FAR का 25% तक हिस्सा केंद्र के आवश्यक कर्मचारियों के आवासीय उपयोग के लिए उपयोग किया जा सकता है।
- (3) अग्निशमन प्रशिक्षण महाविद्यालय/संस्थान के मामले में, अधिकतम अनुमत अग्निशमन क्षेत्र (FAR) का 15% तक आवश्यक कर्मचारियों के आवासीय और छात्रावास उपयोग तथा छात्रों के आवास के लिए उपयोग किया जा सकता है।
- (4) अग्निशमन केंद्र इस प्रकार स्थित होने चाहिए कि अग्निशमन वहाँ किसी भी आपदा स्थल पर 3 से 5 मिनट के भीतर पहुँच सकें।
- (5) अग्निशमन केंद्र यथासंभव कोने वाले भूखंडों पर एवं मुख्य सड़कों पर स्थित होने चाहिए। अग्निशमन केंद्र के भूखंड में दो प्रवेश द्वार होने चाहिए।
- (6) सभी अग्नि सुरक्षा भवनों के लिए ऊंचाई संबंधी प्रतिबंध AAI की मंजूरी, अग्नि सुरक्षा नियमों एवं अन्य सांविधिक नियमों के अधीन होंगे।
- (7) निकास संबंधी अपेक्षाएँ उप-विधि संख्या 35 के अनुसार होंगी।
- (8) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए आवश्यक सभी उपयुक्त सुविधाएँ उप-विधि संख्या 37 के अनुसार उपलब्ध कराई जाएँगी।
- (9) भू-दृश्य (Landscaping) उप-विधि संख्या 38 के अनुसार होगा।

अध्याय VIII

व्यावृत्ति, शास्तियां और निर्वचन

59. **सरकारी भूमि पर भूमि अधिग्रहण अधिकार (FAR) से संबंधित प्रावधान.—**व्यक्तियों द्वारा धारित सरकारी भूमि के संबंध में, इन उप-विधियों के अंतर्गत FAR से संबंधित प्रावधान उस अधिभोग की शर्तों और नियमों के अधीन होंगे, जिसके अंतर्गत संबंधित व्यक्ति को भूमि प्रदान की गई है।

60. **अनधिकृत निर्माण.**— (1) बोर्ड अनधिकृत निर्माण को, जो अन्यथा इन उप-विधियों के अनुरूप हो, नियमित करने के लिए विचार करने हेतु सक्षम होगा।
- (2) बोर्ड अपने विवेकानुसार अनधिकृत निर्माण को नियमित करने के लिए निर्माण लागत के 5 से 10 प्रतिशत तक शुल्क अधिरोपित कर सकता है, जो मामले दर मामले पर आधारित होगा।
61. **दैवीय आपदा से क्षतिग्रस्त भवन.**— इन उप-विधियों में किसी बात के होते हुए भी, भूकंप, बाढ़ या आग जैसी दैवीय आपदा के कारण क्षतिग्रस्त या ढह गए भवन का पुनर्निर्माण, नवीनीकरण या मरम्मत कराने के लिए व्यक्ति निम्नलिखित शर्तों के पूरा होने पर ही पात्र होगा:
- (1) आवेदक ऐसी घटना की सूचना सक्षम प्राधिकारी को घटना के घटित होने के सात दिनों के भीतर देगा।
- (2) आवेदक कार्य प्रारंभ होने से कम से कम सात दिन पहले सभी आवश्यक दस्तावेजों सहित इमारत के पुनर्निर्माण, नवीनीकरण या मरम्मत के लिए सूचना देगा।
- (3) पुनर्निर्माण, नवीनीकरण या मरम्मत के बाद भवन का कुल क्षेत्रफल क्षतिग्रस्त या ढहे हुए भवन के कुल क्षेत्रफल से अधिक नहीं होगा;
- (4) भवन का पुनर्निर्माण, नवीनीकरण या मरम्मत मूल स्वीकृत योजना के अनुरूप ही किया जाएगा;
- (5) यदि सक्षम प्राधिकारी के अभिलेखों में भवन का स्वीकृत नक्शा उपलब्ध नहीं है, तो आवेदक को भवन के स्वीकृत नक्शे की प्रति, या भारतीय सर्वेक्षण विभाग का नक्शा, या कोई अन्य दस्तावेज प्रस्तुत करना होगा जिससे यह सिद्ध हो कि भवन अस्तित्व में था और सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रचलित कानून के अंतर्गत नोटिस या आदेश जारी करके उक्त भवन को अनधिकृत घोषित नहीं किया गया था।
- (6) भवन का पुनर्निर्माण, नवीनीकरण या मरम्मत इन भवन उप-विधियों के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा।
- (7) भवन के पुनर्निर्माण, नवीनीकरण या मरम्मत के पूरा होने के बाद, आवेदक निरीक्षण हेतु सक्षम प्राधिकारी को सात दिनों के भीतर सूचना देगा।
- (8) सक्षम प्राधिकारी धारा 61.1 के अनुसार सूचना प्राप्त होने पर, सूचना की सत्यता सत्यापित करने के लिए स्थल का निरीक्षण करवाएगा। यदि सूचना की सामग्री सही नहीं पाई जाती है, तो सक्षम प्राधिकारी संबंधित व्यक्ति को कार्य प्रारंभ न करने का तत्काल लिखित निर्देश देगा।
- (9) सक्षम प्राधिकारी धारा 61.7 के अनुसार सूचना प्राप्त होने पर, यह सुनिश्चित करने के लिए भवन का निरीक्षण करवाएगा, कि भवन इन भवन उप-विधियों के प्रावधानों के अनुसार पूरा किया गया है और भवन का कुल क्षेत्रफल गिरे हुए या क्षतिग्रस्त भवन के क्षेत्रफल से अधिक नहीं है।
- (10) भवन में तब तक निवास नहीं किया जाएगा, जब तक कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा 'पूर्णता प्रमाण पत्र' (Completion Certificate) जारी न कर दिया जाए। यदि कार्य पूर्ण होने की सूचना प्राप्त होने के तीस दिनों के भीतर, सक्षम प्राधिकारी 'पूर्णता प्रमाण पत्र' जारी करने से इनकार करने की सूचना देने में विफल रहता है, तो यह मान लिया जाएगा कि उक्त प्रमाण पत्र प्रदान कर दिया गया है।
- (11) ये भवन उप-विधि सरकारी भवनों पर लागू नहीं होंगे। सरकारी भवन 'सरकारी भवन अधिनियम 1899' के प्रावधानों के अधीन शासित होंगे।
- (12) बोर्ड सरकारी सड़क पर भवन रेखा से आगे फैली बालकनियों के ऐसे प्रक्षेपणों के एकमुश्त नियमितीकरण पर विचार करने के लिए सक्षम प्राधिकारी होगा, जिसके लिए निम्नलिखित तरीके से लागत वसूल की जाएगी:

$$\text{लागत} = \text{प्रक्षेपण का क्षेत्रफल} \times \text{भूमि की लागत} \div 2$$

उपरोक्त गणना की गई लागत के अतिरिक्त, बोर्ड निवारक उपाय के रूप में ऐसे निर्माण की लागत

- के 10% की दर से जुर्माना/दंड अधिरोपित करने पर विचार कर सकता है।
- (13) भारत शीतलन कार्य योजना के कार्यान्वयन हेतु निर्माण की स्वीकृति प्राप्त करने के लिए निम्नलिखित में से कोई एक उपाय अनिवार्य है:
- (क) भूखंड के 80 वर्ग मीटर प्रति क्षेत्र पर 1 वृक्षारोपण; स्थान की उपलब्धता के आधार पर वृक्ष का चयन किया जा सकता है;
 - (ख) ठंडी छत/उच्च सौर परावर्तक सूचकांक वाले पेंट का प्रयोग/सफेद/हल्के रंग की टाइलों का उपयोग करके चाइना मोज़ेक टाइलिंग;
 - (ग) पक्के भूभाग में पारगम्य फुटपाथ का उपयोग;
 - (घ) राज्य और केंद्र की प्रचलित सरकारी योजनाओं के अंतर्गत सौर पीवी स्थापना।
- (14) ईसीबीसी/ईएनएस/ईसीएसबीसी/ईसीएसबीसी-आवासीय के अंतर्गत आने वाले भवनों के लिए राज्य/केंद्र की अधिसूचना के अनुसार ऊर्जा संरक्षण संहिताओं का अनुपालन अनिवार्य है।
62. **व्यावृत्ति खंड (Savings Clause).**—बोर्ड द्वारा अनुमोदित मौजूदा भवन वैध बने रहेंगे, और इन उप-विधियों (Bye-laws) के लागू होने की तिथि से पहले बोर्ड द्वारा अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार निर्मित भवन भी वैध माने जाएंगे।
63. **शास्तियां (Penalties).**—कोई भी व्यक्ति जो इन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है, वह अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार दंडनीय होगा।
64. **निर्वचन अधिनियम, लागू नियमों और नीतियों के अनुरूप होगा.**—इसमें निहित किसी भी बात के होते हुए भी, इन 'भवन उप-विधियों' के प्रावधान हर समय अधिनियम और अधिनियम के अधीन बनाए गए अन्य सांविधिक नियमों के अनुरूप और उनके दायरे में होंगे। जहाँ कहीं भी कोई विसंगति या अस्पष्टता उत्पन्न होती है, वहाँ अधिनियम ही लागू होगा और उसे ही प्रधानता दी जाएगी। अधिनियम 2006 के प्रावधान इन उप-विधियों में अंतर्निहित हैं, और उप-विधियों को समझने तथा लागू करने के प्रयोजन से उन्हें इन उप-विधियों का ही एक हिस्सा माना जाएगा। इसी प्रकार, पट्टे (lease) की शर्तें, 'ओल्ड ग्रांट' (old grant) की शर्तें, और मौजूदा नीतियों अथवा इस संबंध में समय-समय पर जारी की गई किसी भी अन्य नीति के अनुसार निर्धारित अन्य शर्तें ही प्रभावी होंगी; तथा अब प्रख्यापित की गई 'भवन उप-विधियाँ' भी इन्हीं नीतियों के अर्थ और दायरे के भीतर होंगी, और किसी भी प्रकार से उक्त नीतिगत शर्तों के विपरीत नहीं होंगी। इस सीमा तक, इन भवन उप-नियमों के निबंधन सशर्त हैं।

[फ़ा. सं. DCB/8/Bldg. Bye-laws/2025-26]

रौबिन बलेजा, मुख्य अधिशासी अधिकारी

परिशिष्ट

प्ररूप-क : भवन स्वीकृति के लिए आवेदन पत्र
(आवेदक द्वारा जमा किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
दिल्ली छावनी, दिल्ली 110010

महोदय,

एतदद्वारा मैं इसके द्वारा यह सूचना देता हूँ कि मेरा इरादा छावनी में स्थित सड़क/गली _____ पर/में, प्लॉट _____ भूमि पर स्थित भवन _____ में निर्माण/पुनर्निर्माण/जोड़/बदलाव करने का है, और यह कार्य छावनी अधिनियम, 2006 (जो अद्यतन संशोधित है) के अनुसार किया जाएगा।

मैं इसके साथ निम्नलिखित योजनाएँ और विवरण (मद 1 से 5), जहाँ भी लागू हों, चार प्रतियों में प्रस्तुत कर रहा हूँ; इन पर मेरे (बड़े अक्षरों में नाम) _____ और _____ उस वास्तुकार (Architect) के हस्ताक्षर हैं, जिसने इन्हें तैयार किया है। साथ ही, अन्य विवरणों/दस्तावेजों की एक प्रति भी संलग्न है (मद संख्या 6 और 7), जहाँ भी लागू हो।

1. मुख्य योजना (स्थान योजना)
2. स्थल योजना (Site plan)
3. उप-विभाजन/लेआउट योजना
4. भवन योजना
5. कर बकाया का अनापत्ति प्रमाण पत्र (Clearance certificate)
6. अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC), जहाँ आवश्यक हो

संरचनात्मक डिज़ाइन _____ नामक संरचनात्मक डिज़ाइनर (Structural Designer) द्वारा तैयार किया गया है, जिन्होंने संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण पत्र (फॉर्म C) पर भी हस्ताक्षर किए हैं। मेरा अनुरोध है कि प्रस्तावित निर्माण को स्वीकृति प्रदान की जाए और मुझे कार्य क्रियान्वित करने की अनुमति दी जाए।

आवेदक के हस्ताक्षर _____

आवेदक का नाम _____
(बड़े अक्षरों में)

आवेदक का पता _____

दिनांक _____

प्ररूप-ख: प्रस्तावित संरचना का विवरण
(आर्किटेक्ट और आवेदक द्वारा जमा किया जाना है)

- (क) प्लॉट नंबर _____ पर / सर्वे नंबर _____ में स्थित, स्ट्रीट/रोड _____ दिल्ली छावनी में प्रस्तावित इमारत का उद्देश्य _____ है (आवासीय, व्यावसायिक, स्कूल, फैक्ट्री, दुकान आदि)।
- (ख) मैं प्रमाणित करता हूँ कि मंजूरी के लिए जमा किए गए इमारत के नक्शे, दिल्ली छावनी बोर्ड के बिल्डिंग उप-विधियों (Byelaws) द्वारा निर्धारित जल संचयन (water harvesting) की आवश्यकताओं के साथ-साथ अपशिष्ट जल के न्यूनतम अनुमानित निकास की शर्तों को पूरा करते हैं।
- (ग) इस इमारत में रहने वाले लोगों की अनुमानित संख्या _____ है।
- (घ) इस इमारत में कुल _____ वाटर क्लोजेट (शौचालय), _____ यूरिनल, _____ स्नानघर और _____ रसोईघर हैं।
- (ङ) निर्माण के दौरान उपयोग किया जाने वाला पानी (स्त्रोत) _____ से प्राप्त किया जाएगा।
- (च) सार्वजनिक सीवर से दूरी _____ है।
- (छ) विभिन्न मंज़िलों पर कवरेज का विवरण इस प्रकार है:

क्र. सं.	मंज़िलें	मौजूदा (वर्ग मीटर में)	प्रस्तावित (वर्ग मीटर में)	कुल (वर्ग मीटर में)
1	बेसमेंट			
2	ग्राउंड फ्लोर/स्टिल्ट			
3	पहली मंज़िल			
4	दूसरी मंज़िल			
5	तीसरी मंज़िल			
6	चौथी मंज़िल (स्टिल्ट निर्माण के मामले में)			

- (ज) इमारत के निर्माण में उपयोग की जाने वाली सामग्री इस प्रकार है:

- नींव (Foundation) _____
- दीवारें/कॉलम _____
- मध्यवर्ती मंज़िलें _____
- छत _____
- फर्श और डाडो (Dado) _____
- दरवाज़े और खिड़कियाँ _____

- (झ) मैं एतद्वारा यह घोषणा करता हूँ और इसकी ज़िम्मेदारी लेता हूँ कि इस इमारत को दिल्ली छावनी बोर्ड के बिल्डिंग उप-विधियों के दायरे में ही डिज़ाइन किया गया है और उसी के अनुसार इसका निर्माण किया जाएगा।

वास्तुकार के हस्ताक्षर _____

लाइसेंस नंबर _____

नाम _____

पता _____

आवेदक के हस्ताक्षर _____

आवेदक का नाम _____

आवेदक का पता _____

दिनांक _____

प्ररूप-ग: प्राकृतिक आपदा से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा के संबंध में प्रमाण पत्र
(संरचनात्मक इंजीनियर और आवेदक द्वारा जमा किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
दिल्ली छावनी, दिल्ली 110010

एतदद्वारा मैं प्रमाणित करता हूँ कि दिल्ली छावनी के रोड/गली _____, सर्वे/छावनी संख्या _____ पर स्थित ब्लॉक संख्या _____ के प्लॉट संख्या _____ पर/में, भवन संख्या _____ का निर्माण/पुनर्निर्माण या उसमें जोड़/बदलाव का कार्य मेरे द्वारा किया गया है।

मैं प्रमाणित करता हूँ कि अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किए गए भवन के नक्शे उप-विधि संख्या 39 की सुरक्षा संबंधी आवश्यकताओं का पालन करते हैं।

मैं आगे यह प्रमाणित करता हूँ कि मिट्टी की स्थितियों के आधार पर प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा सहित संरचनात्मक डिज़ाइन को ध्यान में रखा गया है, और इसे प्रस्तुत की गई इमारत की संरचनात्मक ड्राइंग में विधिवत शामिल किया गया है। निर्माण कार्य के दौरान इन प्रावधानों का पालन किया जाएगा।

अभियंता के हस्ताक्षर _____

बड़े अक्षरों में नाम _____

पता _____

आवेदक के हस्ताक्षर _____

बड़े अक्षरों में नाम _____

पता _____

दिनांक _____

प्ररूप-घ: पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
दिल्ली छावनी, दिल्ली 110010

महोदय,

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

वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर के हस्ताक्षर _____

वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर का नाम _____

वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर का लाइसेंस संख्या _____

वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर के हस्ताक्षर _____

आवेदक के हस्ताक्षर _____

नाम (बड़े अक्षरों में) _____

पता _____

दिनांक _____

छावनी का नाम _____

प्ररूप-ड : बेसमेंट (तहखाना) के लिए क्षतिपूर्ति बॉन्ड

(आवेदक द्वारा जमा किया जाना है)

गैर-न्यायिक (Non-Judicial) स्टॉप पेपर पर जमा किया जाना है। 10/- रुपये का, जो शपथ आयुक्त/प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट द्वारा विधिवत सत्यापित है।

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

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

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

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

उपर्युक्त तथ्यों, तथा उक्त आवेदक द्वारा दिए गए वचन और क्षतिपूर्ति के आश्वासन के दृष्टिगत, सक्षम प्राधिकारी इसके द्वारा उक्त आवेदक को बेसमेंट के निर्माण हेतु स्वीकृति प्रदान करता है। इसके गवाह के तौर पर, ऊपर बताए गए आवेदक ने इस _____ तारीख को _____ के दिन, उक्त क्षतिपूर्ति बॉन्ड पर अपने हस्ताक्षर और मुहर लगाई है।

साक्षी:

_____ (1) _____

_____ (2) _____

(निष्पादकगण)

(आवेदक)

प्ररूप-च : भवन निर्माण की मंजूरी और काम शुरू करने के लिए प्रमाण पत्र

सेवा में,

महोदय,

छावनी अधिनियम, 2006 के अंतर्गत कार्य प्रारम्भ करने की मंजूरी प्रदान करने के संबंध में, आपका आवेदन संख्या _____ दिनांक _____, जो कि प्लॉट संख्या _____ पर /सर्वे संख्या _____ में, जो _____ सड़क _____ छावनी में स्थित है, कार्य प्रारंभ प्रमाण पत्र/भवन निर्माण की मंजूरी निम्नलिखित शर्तों के अधीन दी जाती है:-

1. 'सेट बैक' (पीछे हटने की सीमा) लागू होने के परिणामस्वरूप खाली हुई ज़मीन सार्वजनिक सड़क का हिस्सा मानी जाएगी।
2. किसी भी नए भवन या उसके किसी हिस्से पर किसी भी व्यक्ति द्वारा तब तक अधिभोग्य नहीं किया जाएगा, न ही अधिभोग की अनुमति दी जाएगी, न ही उसका उपयोग किया जाएगा, और न ही किसी ऐसे उद्देश्य के लिए उपयोग की मंजूरी दी जाएगी, जिसके लिए उसे मूल रूप से मंजूरी नहीं मिली थी।
3. भवन निर्माण की यह मंजूरी, इस मंजूरी के जारी होने की तारीख से शुरू होकर, दो साल की अवधि के लिए वैध रहेगी।
4. यह अनुमति आपको ऐसी ज़मीन पर निर्माण करने का अधिकार नहीं देती है, जो आपकी अपनी न हो (जिसका स्वामित्व आपके पास न हो)।
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____
11. _____
12. _____

पत्र संख्या _____

कार्यालय की मुहर

दिनांक _____

मुख्य अधिशासी अधिकारी
दिल्ली छावनी

प्ररूप-छ : भवन निर्माण आवेदन के अस्वीकृत होने की सूचना

प्रति,

महोदय,

छावनी अधिनियम, 2006 के अंतर्गत पर भवन निर्माण हेतु, आपका आवेदन संख्या _____
दिनांक _____, जो कि प्लॉट संख्या _____ पर /सर्वे संख्या _____ में, जो
_____ सड़क _____ छावनी में स्थित है, कार्य प्रारंभ
प्रमाण पत्र/भवन निर्माण के आवेदन को निम्नलिखित कारणों से अस्वीकृत किया जाता है:-

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

पत्र संख्या _____

कार्यालय की मुहर
दिनांक _____

मुख्य अधिशासी अधिकारी
दिल्ली छावनी

प्ररूप-ज : काम शुरू करने की सूचना

सेवा में,
मुख्य अधिशासी अधिकारी
दिल्ली छावनी, दिल्ली 110010

महोदय,
एतदद्वारा मैं सूचित करता हूँ कि सर्वे संख्या _____ मोहल्ला / सड़क
_____ दिल्ली छावनी में स्थित भवन संख्या _____ में निर्माण / पुनर्निर्माण या जोड़ /
बदलाव का कार्य, आपके कार्यालय के पत्र संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा प्रदान की गई
मंजूरी के अंतर्गत, दिनांक _____ को (आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर) के
पर्यवेक्षण में और स्वीकृत योजनाओं के अनुरूप किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर _____

आवेदक का नाम _____
(बड़े अक्षरों में)

आवेदक का पता _____

दिनांक _____

प्ररूप-झ : भवन निर्माण पूरा होने की सूचना

सेवा में,
मुख्य अधिशासी अधिकारी,
दिल्ली छावनी, दिल्ली 110010

महोदय,
1. एतदद्वारा हम प्रमाणित करते हैं कि _____ (पता) पर भवन का
निर्माण/पुनर्निर्माण या भवन में जोड़/बदलाव का काम अधोहस्ताक्षरी के पर्यवेक्षण में किया गया है और यह
पत्र _____ दिनांक _____ के अंतर्गत स्वीकृत योजना के अनुरूप है। भवन उप-विधियों के
किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। काम हमारी संतुष्टि के अनुसार पूरा किया गया है और
इसमें इस्तेमाल की गई कारीगरी और सामग्री सामान्य और विस्तृत विशिष्टताओं के बिल्कुल अनुरूप हैं। जल
निकासी/स्वच्छता/जल आपूर्ति के काम भवन उप-विधियों और स्वीकृत योजना के अनुसार किए गए हैं। निर्माण
कार्य के दौरान भवन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान, या उनके अंतर्गत निर्धारित शर्तों या जारी किए गए
आदेशों का उल्लंघन नहीं किया गया है। यह भवन उस उपयोग के लिए उपयुक्त है जिसके लिए इसे
बनाया/पुनर्निर्मित या बदला/निर्मित और विस्तारित किया गया है।

2. प्रमाणपत्र:
 - 2.1 प्रमाणित किया जाता है कि भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत योजना और संरचनात्मक डिज़ाइन के अनुसार किया गया है, जिसमें संबंधित प्रचलित IS कोड/मानक/दिशानिर्देशों में निर्दिष्ट संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधान शामिल हैं।
 - 2.2 प्रमाणित किया जाता है कि स्वीकृत भवन योजना के अनुसार जल संचयन (water harvesting) के साथ-साथ अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण (waste water recycling) प्रणालियाँ भी उपलब्ध कराई गई हैं।
 - 2.3 यह भी प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण कार्य हमारी देखरेख और मार्गदर्शन में किया गया है, और यह प्रस्तुत किए गए चित्रों (drawings) तथा हमारे द्वारा संधारित अभिलेखों के अनुरूप है।
3. भवन में रहने या उसका उपयोग करने की अनुमति प्रदान की जा सकती है।
4. निर्माण पूरा होने के बाद के चित्रों (completion drawings) में किया गया कोई भी बाद का बदलाव आवेदक(कों) की ज़िम्मेदारी होगी।

आवेदक के हस्ताक्षर _____

नाम _____

पता _____

पर्यवेक्षक वास्तुकार के हस्ताक्षर _____

लाइसेंस संख्या _____

नाम _____

पता _____

संरचनात्मक इंजीनियर के हस्ताक्षर _____

लाइसेंस संख्या _____

नाम _____

पता _____

दिनांक _____

प्ररूप-ज : भवन के निर्माण पूर्णता-सह-अधिभोग का प्रमाण पत्र

सेवा में,

महोदय,

आपके द्वारा समर्पित की गई निर्माण पूर्णता की सूचना दिनांक _____ के संदर्भ में, एतद्वारा मैं प्रमाणित करता हूँ कि भवन—जिसका विवरण निम्न प्रकार है, प्रमाणित नक्शे के अनुसार _____ पते पर स्थित है, और जिसके नक्शे स्वीकृति संख्या _____ दिनांक _____ के अंतर्गत स्वीकृत किए गए थे—का निरीक्षण भवन उप-विधियों के संदर्भ में किया गया है। यह निरीक्षण भवन की संरचनात्मक सुरक्षा, तथा उसके भीतर और आसपास की स्वच्छ एवं स्वास्थ्यकर स्थितियों के संबंध में किया गया है। इसे अधिभोग (रहने/इस्तेमाल करने) के लिए उपयुक्त घोषित किया जाता है। पूर्ण किए गए निर्माण कार्य का विवरण निम्नलिखित है:

क्षेत्रफल सहित प्रत्येक ब्लॉक का संक्षिप्त विवरण:

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

पत्र संख्या _____

कार्यालय की मुहर

दिनांक _____

मुख्य अधिशासी अधिकारी
दिल्ली छावनी

MINISTRY OF DEFENCE**NOTIFICATION**

New Delhi, the 9th October, 2026

S.R.O. 60(E).— The following draft of the Delhi 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 S.R.O. No. DCB/4/Building Bye-Laws dated 08.06.2002, 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, Delhi and on the website <https://delhi.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, Delhi or at e-mail address : ceodelh-stats@nic.in.

The Draft of the Delhi Cantonment Building Bye-Laws, 2026**CHAPTER I
GENERAL**

- 1. SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND EXTENT.** — (1) These Bye-Laws shall be called the Delhi Cantonment Building Bye-Laws, 2026.
- (2) These shall come into force on the date of final publication in the Official Gazette by the Central Government.
- (3) These Bye-Laws shall apply within the limits of Delhi Cantonment.
- 2. DEFINITIONS.** — In these Bye-Laws, unless the context otherwise requires:
 - (1) “**Access**” means a clear approach to a plot or a building;
 - (2) “**Accessory Building**” means a building separate from the main building on a plot and containing one or more rooms for accessory use such as servant quarters, garage, storerooms etc;
 - (3) “**Act**” means the Cantonments Act, 2006 as amended from time to time;
 - (4) “**Addition to a building**” means addition to the cubic contents or to the floor area of a building;
 - (5) “**Air-Conditioning**” means the process of treating air so as to control simultaneously its temperature, humidity, cleanliness and distribution to meet the requirement of conditioned space;

- (6) **“Alteration of a building”** means,-
- (a) The sub-division of any room in such building so as to convert the same into two or more separate rooms, or
 - (b) The change in two or more rooms in such building which increases or diminishes the cubic content of any room or rooms, or
 - (c) The conversion of any passage or space in such building into a room or rooms;
- (7) **"Apartment"** means whether called block, chamber, dwelling unit, flat, office, showroom, shop, godown, premises, suit, tenement, unit or by any other name, means separate and self-contained part of any immovable property, including one or more rooms or enclosed spaces, located on one or more floors or any part thereof, in a building or on a plot of land, used or intended to be used for any residential or commercial use such as residence, office, shop, showroom or godown or for carrying on any business, occupation, profession or trade, or for any other type of use ancillary to purpose specified;
- (8) **"Appendix"** means an appendix to these Bye-Laws;
- (9) **“Applicant”** means a person who has legally valid occupancy rights on leased or old grant or ownership rights in the private land and intends to erect/re-erect a building or to make any addition/alteration in the building;
- (10) **“Application”** means an application made in such a form as may be specified by the authority from time to time;
- (11) **“Approved”** means approval granted by the Competent Authority as prescribed under the Act;
- (12) **“Architect”** means any person who holds a valid registration with the Council of Architecture, India as per the provisions of the Architects Act, 1972;
- (13) **“Assembly Buildings”** These shall include any building or part of a building where group of people congregate or gather for amusement, recreation, social, religious, patriotic, civil, travel and similar purposes, for example theatres, motion picture houses, assembly halls, auditoria, exhibition halls, museums, skating rinks, gymnasium, restaurants, places of worship, dance halls, club rooms, passenger stations, and terminals of air surface and other public transportation services, recreation piers and stadia;
- (14) **"Atrium"** means a sky lighted and naturally/mechanically ventilated area in a building with no intermediate floors and used as circulation space or entrance foyer;
- (15) **“Balcony”** means a horizontal projection including a hand rail, balustrade or a parapet to serve as sitting out place;

- (16) **“Barrier free”** means a barrier free environment which enables people with disabilities to move safely and freely and to use the facilities within the built environment;
- (17) **“Barsati”** means a shed or covered space, which is not enclosed on all sides, used for shelter on the roof or a building;
- (18) **“Basement”** means the lowest storey of a building below or partly below ground level or adjoining ground level;
- (19) **“Bazar”** or **“Market”** shall be deemed to be synonymous with the expression **“Market”** and is a place or area reserved or licensed for the erection of a group of shops or stalls;
- (20) **“Board”** shall mean Delhi Cantonment Board constituted under the Cantonments Act, 2006;
- (21) **“Building”** means a house, outhouse, stable, latrine, shed, hut or other roofed structure whether of masonry, brick, wood, mud, metal or other material, and any part thereof, and includes a well and a wall other than a boundary wall but does not include a tent or other portable and temporary shelter;
- (22) **“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 Bye-Laws;
- (23) **“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 upto 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;
- (24) **“Building Line”** means the line upto 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;
- (25) **“Built up Area”** means the area covered by a building on all floors including cantilevered portion, mezzanine floors, if any, but excluding the areas specifically exempted from computation of Floor Space Index (F.S.I.) under these Regulations;
- (26) **“Bungalow Area”** means the area outside notified civil area with old grant/lease hold bungalows excluding privately held properties;
- (27) **“Butchery”** means a slaughterhouse where animals (sheep and goats) are slaughtered under

the supervision of competent Authority;

- (28) **"Cabin"** means a non-residential enclosure constructed of non-load bearing, non-masonry partitions;
- (29) **"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;
- (30) **"Ceiling Height"** means the vertical distance between the finished floor and the ceiling;
- (31) **"Central Government"** for the purpose of these Bye-Laws means the Government of the Union in the Ministry of Defence;
- (32) **"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;
- (33) **"Chimney"** means an upright shaft containing and encasing one or more flues;
- (34) **"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;
- (35) **"Civil Engineer"** means any person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or foreign university 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;
- (36) **"Combustible Material"** means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (37) **"Commercial Building"** means a building the whole or a substantial part of whose entire floor area, is used or intended to be used, for commercial purpose;
- (38) **"Competent Authority"** means the Authority to sanction the building plan as prescribed under Chapter 10 of the Cantonments Act, 2006;
- (39) **"Corner Plot or Site"** means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;
- (40) **"Courtyard"** means a space open to the sky enclosed or partially enclosed, by building boundary walls or by railing and shall be at ground floor level;
- (41) **"Covered Area"** means ground area covered by the building immediately above plinth level, but does not include the space covered by the following:

- (a) Garden, rockery, well and well structure, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered), platform round a tree, water tank, fountain, bench, *chabutra* with open top and unenclosed sides and the like;
 - (b) Drainage, culvert, conduit, catch pit, gully pit, chamber, gutter and the like;
 - (c) Compound wall, gate, canopy, uncovered staircases, areas covered by *chajja* and the like;
- (42) “**Cupboard**” means a space used for storage of house-hold goods/dress having shelves/partitions not more than 1.5 meters apart;
- (43) “**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;
- (44) “**Demolished**” means total dismantling of an existing building;
- (45) “**Detached Building**” means a building whose walls and roof are independent of any other building;
- (46) “**Drain**” means a line of pipes including all fittings and equipment such as manholes, inspection chambers, traps, *gully* traps and floor traps, used for the drainage of a building, or a number of buildings, or yards appurtenant to buildings, within the same cartilage. Drain shall also include open channels used for conveying surface water;
- (47) “**Drainage**” means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose;
- (48) “**Dwelling Unit/Tenement**” An independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitation needs;
- (49) “**Educational Buildings**” These shall include any building used for school, college or day care purposes for more than 8 hours per week involving assembly for instruction, education or recreation;
- (50) “**Enclosed Staircase**” means a staircase separated by fire resistant walls and doors from the rest of the building;
- (51) “**Erection of building**” means to erect a new building on any site whether previously built upon or not;
- (52) “**Equivalent Car Space (ECS)**” means the space occupied by the vehicle as well as the minimum space needed to move it into and out of the space and one equivalent car space is as defined in National Building Code, as amended time to time;

- (53) “**Executive Officer**” means Chief Executive Officer of the Delhi Cantonment Board;
- (54) “**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 or as decided by the Competent Authority from time to time;
- (55) “**Exit**” means a passage, or means of egress from any buildings, storey or floor area to a street or any other open space of safety:
- (a) **Vertical exit.**— It is a means of exit used for ascending or descending between two or more levels including stairways, ramps and fire escapes;
 - (b) **Horizontal exit.**— It is a protected opening through or around a fire-resistant wall or bridge connecting two buildings;
 - (c) **Outside exit.**— It is an exit from the building to a public way, to an open area leading to a public way or an enclosed fire-resistant passage leading to a public way;
- (56) “**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; all external walls shall be a minimum of 230 mm brickwork in suitable mortar or of suitable thickness as per structural design in case of reinforced concrete;
- (57) “**Floor**” means the lower surface in a storey on which one normally walks in a building. The general term, floor, unless otherwise specifically mentioned, shall not refer to a mezzanine floor. Sequential numbering of floor shall be determined by its relation to the determining entrance level. For floors at or wholly above ground level the lowest floor in the building with direct entrance from the road/street to be termed as Ground floor. Other floors above ground floor shall be numbered in sequence as Floor 1, Floor 2, with numbers increasing upwards;
- (58) “**Floor Area Ratio**” or “**FAR**” means the quotient obtained by dividing the multiple of the total of the covered area on all floors and hundred by the area of the plot, i.e.
- $$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area of all floors} \times 100}{\text{Plot Area}}$$
- (59) “**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.
- $$\text{FSI} = \frac{\text{Total covered area of all floors}}{\text{Plot Area}}$$
- (60) “**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;

- (61) **“Footing”** means off set portions at the base of a foundation to provide a greater bearing area;
- (62) **“Foundation”** means that part of the structure which is below the lower most floor and which provides support for the superstructure and which transmits loads of the super-structure to the ground;
- (63) **“Frontage”** means the measurement of the side of any site abutting the road;
- (64) **“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;
- (65) **“Gallery”** means an intermediate floor or platform projecting from a wall of an auditorium or hall providing extra floor, additional seating accommodation etc.;
- (66) **“Garage Private”** means a building designed or used for the parking of a motor car or other vehicles;
- (67) **“Ground Coverage”** means the quotient obtained in terms of percentage by dividing the plinth area of Ground Floor by plot area i.e.

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

- (68) **“Ground Level”** means the finishing surface after formation cutting of the site from where erection of the building starts;
- (69) **“Group Housing”** means housing of more than one dwelling unit, where land is owned jointly as in the case of cooperative societies or public agencies such as Local Authorities or Housing Boards or property developers etc. and the construction is undertaken by one agency but shall not include properties which are co-owned by family members and may comprise all or any of the following ; namely (a) a dwelling unit, (b) open spaces intended for recreation and ventilation, (c) roads, paths, sewers, drains, water supply and ancillary installations, street lighting and other amenities, (d) convenient shopping place, schools, community hall or other amenities for common use;
- (70) **“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;
- (71) **“Height of a Room”** means the vertical distance measured from the finished floor surface

to the finished ceiling/slab surface;

- (72) “**Hotel**” means a building used as abode for more than 15 persons who are lodged for compensation with or without meals;
- (73) “**Industrial Building**” means any building or part of a building or structure, in which products or materials of all kinds and properties are fabricated, assembled or processed including refineries, gas plants, mills, dairies etc.;
- (74) “**Internal Wall**” means all partition walls in the interior of a building excluding walls which abut exterior or interior open spaces; internal walls when made of bricks shall be a minimum of 115 millimeter brickwork in suitable mortar; other non-load bearing partitions shall be of suitable thickness;
- (75) “**Loft**” means an intermediate floor in between two main floors but not more than 1.5 meters in height which may be adopted or constructed for storage purpose;
- (76) “**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;
- (77) “**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;
- (78) “**Material Alteration**” means a change of use in building materials in any existing building;
- (79) “**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;
- (80) “**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;
- (81) “**Non-Combustible**” means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (82) “**Occupancy**” means the function or use of the building;
- (83) “**Parapet**” means a low wall built along the edge of a roof or a floor not more than 1.50 meters height;
- (84) “**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;

- (85) **“Partition”** means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height;
- (86) **“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.;
- (87) **“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;
- (88) **“Plinth”** means the portion of a structure between the surface of the surrounding ground and surface of the floor, immediately above the ground;
- (89) **“Plot or Site”** means a parcel 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 space required by these byelaws and having frontage upon a street or upon a private way that has been approved by the authority having jurisdiction;
- (90) **“Porch or Portico”** means covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building;
- (91) **“Public Building”** means a building used or intended to be used either ordinarily or occasionally, as a church, *chaupal*, 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;
- (92) **“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;
- (93) **“Re-erection of building”** means to re-erect:
- (a) any building of which more than one half of the cubical contents above the level of the plinth have been pulled down, burnt or destroyed; or
 - (b) any building of which more than one-half of the superficial area of the external walls above the level of the plinth has been pulled down; or
 - (c) any frame building of which more than half of the number of the posts or beams in the external walls have been pulled down.
- (94) **“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) Plastering and patch repairs;
 - (b) Re-roofing or renewal of roof including roof of intermediate floor at the same height;
 - (c) Flooring and re-flooring;
 - (d) Opening and renewing windows, ventilators and doors not opening towards the other property and without door leaves opening on public land on the ground floor;
 - (e) Replacing fallen bricks, stones, pillars, beams etc.;
 - (f) Construction or reconstruction of sunshades not more than 0.75 meters in width within on own land not overhanging public street;
 - (g) Construction or reconstruction of a parapet wall not exceeding 1.0 meter in height and *pardah* walls up-to a maximum height of 1.50 meters on any floor or floors;
 - (h) Reconstruction of portions of buildings damaged by storm, rains, fire, earthquake or any other natural calamity to the same extent, and similar specifications as existing prior to damage, provided that this reconstruction is as per the terms of these Building Bye-Laws;
 - (i) Extensive repair works and/or structural retrofitting of buildings that are weak or dilapidated may be carried out to upgrade them into seismically compliant framed structures, provided that such works do not involve any changes to the floor plans, room sizes, or overall layout of the building;
 - (j) Construction or reconstruction of sign board in front of a shop provided it does not project beyond the boundary line of the plot on which the shop stands;
 - (k) Erection or re-erection of internal partitions provided the same are within the purview of the Bye-Laws;
 - (l) Any other activity specifically included in the Act.
- (95) “**Residential building**” means a building used or constructed or adapted to be used wholly for human habitation;
- (96) “**Residential cum Commercial Building**” means a building which is not a commercial building and 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;
- (97) “**Sanctioned Plan**” means the set of plans and specifications submitted under Section 235 of the Cantonments Act, 2006 under these Bye-Laws and regulations in connection with a building and duly sanctioned by the Authority under Sections 234 or 237 or 238 of the Act;

- (98) **“Set Back Line”** means a line usually parallel with the centre line of the road or street and laid down in each case by the Board beyond which nothing can be constructed towards the road or street;
- (99) **“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;
- (100) **“Store or Shop”** shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside;
- (101) **“Storey”** means the portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the floor next above it, or if there be no floor above it, then the space between any floor and the ceiling next above it;
- (102) **“Street”** means any highway, street, lane, pathway, alley, stairway, passageway, carriageway, footway, square, place or bridge, whether a thoroughfare or not, over which the public have a right of passage or access or have passed and had access uninterruptedly for a specified period, whether existing or proposed in any scheme, and includes all bunds, channels, ditches, storm-water drains, culverts, sidewalks, traffic islands, roadside trees and hedges, retaining walls, fences, barriers and railings within the street lines;
- (103) **“Structural Engineer”** means a person who is at minimum a graduate of civil engineering from a recognized Indian or foreign university duly approved by the Central Government 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;
- (104) **“Sun Shade”** means a sloping or horizontal structure overhang usually provided over openings on an external wall to provide protection from sun and rain;
- (105) **“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;
- (106) **“To Abut”** means to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc.;
- (107) **“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;

- (108) **“Total Floor Area”** means the area of all floors of building including habitable, basement and mezzanine floor;
- (109) **“Travel distance”** means the distance an occupant has to travel to reach the exit;
- (110) **“Verandah”** means a covered area with at least one side open to the outside;
- (111) **“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;
- (112) **“Washing Platform”** means an authorized platform for washing and also for servicing of vehicles i.e. Scooter/cars etc.;
- (113) **“Water Closet”** means a privy with arrangements for flushing the pan with water but does not include bathroom;
- (114) **“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;
- (115) **“Workshop”** means a building where not more than ten technical persons are employed in any repair or light manufacturing process;
- (116) Words and expressions used and not defined in these Bye-Laws but defined in the Act shall have the same meaning as assigned to them in the Act.

CHAPTER II

PROCEDURE FOR SANCTION OF BUILDING PLANS AND RELATED DOCUMENTATION

3. **BUILDING SANCTION REQUIRED.** — (1) No person shall carry out any erection, re-erection, additions or alterations to any building or cause the same to be done without obtaining a sanction for such work from the Competent Authority.
- (2) Any sanction issued by the Competent Authority shall be valid for the period as provided under Section 243 of the Act.
- (3) In case of land being held on lease from the Central Government or the Board, no building sanction shall be given if the proposed building contravenes lease conditions.
4. **PROCEDURE FOR OBTAINING BUILDING SANCTION.** — (1) An applicant who intends to erect or re-erect a building or to make additions or alteration in any building shall give notice in writing to the Executive Officer, by registering himself/herself in the e-Chhawani portal and apply through online, duly enclosing all requisite documents and plans,

in e-Chhawani portal through Cantonment Board registered architect/ architects, and after paying building application processing fee as prescribed by the Board from time to time in prescribed **Form A** in the Appendix:

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 ownership rights in private land are eligible for applying for sanction of building plan. In cases involving breach of lease conditions on leased land or breach of old grant terms in respect of old grant lands, the Board shall have the right to refuse or reject applications for erections, re-erection or addition / alteration till the breach of lease or old grant conditions is regularized or condoned.
 - (3) On scrutiny of the documents and plans submitted, the applicant receives the development charges communication (or the charges levied by the Board by whatever name these are known) for payment to the 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) Further a copy of such notice shall be submitted offline too accompanied by four copies of all drawings and documents. Requisite drawings and documents shall be as per these Bye law Nos. 5 to 13.
 - (6) The drawings shall be printed on white paper, using black lines on one side of the white paper. Normally four sets of documents shall be submitted with the notice out of which one set shall be on plasticized paper
 - (7) One set of documents printed on plasticized paper shall be retained in the office of the Competent Authority for record after the issue or refusal of sanction. In case of building schemes, where the clearance is required from other agencies like department of explosive etc. number of copies of plans required shall be as decided by the Competent Authority.
- 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 building of plot size 100 square meter & above rain water harvesting is mandatory. On submission of proof of implementation of rain water harvesting scheme the applicant shall be eligible for refund of development charges (fee) to the tune of 20% of the development charges. If applicant opts for rain water harvesting scheme for plot size of below 100 square meter, the applicant shall also be eligible for above 20% discount on development charges. Further, for construction of residential or commercial or any building on plot size 100 square meter and above, if the applicant opts for Rooftop Solar Installation in addition to mandatory rain water harvesting he/she shall be eligible for further refunding of the following development charges after the completion of said Rooftop solar installation and submission of photographs to this effect:

Table 1: Incentives in the form of Refund of Development Charges in case of Roof top solar installation in the building

S.No.	Area of plot (in square meter)	Incentive in development charges in percentage
1	Below 100 sqm	20%
2	100-500 sqm	30%
3	500-1000 sqm	40%
4	1000 sqm & above	50%

- (4) **Recommended Notation for Coloring of Plans.** — The site and building plans shall be colored as specified in the **Table 2**. Where items of work are not identified, the coloring notation used shall be indexed:

Table 2: Coloring Notations

S. No.	Item	Site plan	Building plan
1	Plot lines	Thick green	Thick green
2	Existing street	Green	Not applicable
3	Permissible building line	Thick dotted green	Not applicable
4	Existing work (outline)	Green	Green
5	Work proposed to be demolished	Yellow hatch	Yellow hatch
6	Proposed addition/alteration	Red	Red
7	Proposed new work	Not to be colored	Not to be colored
8	Drainage	Red dotted	Red dotted
9	Water supply	Thin dotted green	Thin dotted green

- (5) **Dimensions.** — All dimensions shall be indicated in metric units.
- (6) The size of drawing sheets shall only by as specified below:

Table 3: Size of Drawing Sheets

S. No.	Drawing type	Trimmed size (in mm)
1	A-0	841x1189
2	A-1	594x841
3	A-2	420x594
4	A-3	297x420
5	A-4	210 x297

- 6. DOCUMENTS AT THE TIME OF APPLICATION.** — (1) The following documents shall be submitted through online on e-Chhawani portal at the time of submitting application for building sanction:
- Proof of ownership / HOR / Lessee / Successor / legal rights document;
 - Affidavit and Indemnity Bond as specified by the competent authority;
 - Proof of identity.
 - Any other document as approved by the competent authority (Cantonment specific documents).
- (2) Along with all drawings mentioned herein above, the following documents shall be submitted at the time of application for building sanction:
- Application Form for Building Sanction as per **Form A** set forth in the Appendix duly signed by Applicant;
 - Specifications of the Proposed Structure as per **Form B** signed by Architect and the Applicant;
 - Certificate Regarding Safety from Natural Hazard and Structural Safety as per **Form C**, set forth in the Appendix, signed by Structural Engineer and the Applicant;
 - Form D** for Supervision signed by Architect / Civil Engineer / Structural Engineer;
 - Indemnity Bond as per **Form E**, set forth in the Appendix, in case of proposal for the construction of a basement;
 - Clearance Certificate for Tax Arrears: The notice for sanction of building shall also be accompanied by an attested copy of clearance certificate from the Tax / Revenue Department of the Board in Token of having paid the tax arrears, if any;

- (g) In case of requirement of statutory clearance for certain occupancies requiring clearance from the authorities like, Civil Aviation, Railways, Directorate of Industries, State Govt., Pollution Control Board, Directorate of Boiler and smoke nuisance etc, the relevant clearance from the authority shall also accompany the Building application.
- (3) **Key plan (Location plan)** . — A key plan drawn to a scale of not less than 1:10000 shall be submitted along with the application for a building sanction showing the boundary locations of the site with respect of neighborhood landmarks.
- (4) **Site plan.** — The site plan submitted with the application for sanction shall be drawn to a scale of 1:500 and shall show:
- (a) The boundaries of the site;
 - (b) The direction of the North point relative to the plan of the buildings;
 - (c) All existing building or structures on, over or under the site or projecting beyond it;
 - (d) All surrounding buildings in outline within a distance of 12 meters from the boundaries of the site;
 - (e) The name of the street in which the building is proposed to be situated, if any;
 - (f) The position of access from the street to the building and the width of the street (if any) in front and of the street (if any) at the side or rear of the building;
 - (g) Any existing physical feature, such as wells, drains, trees etc.;
 - (h) Parking plans indicating the parking spaces for all buildings;
 - (i) Scheme of tree planting proposed;
 - (j) The Rainwater harvesting scheme complete with all details of drainage scheme and rainwater harvesting pits;
 - (k) Holding number or plot no. of the property on which the building is intended to be erected is to be indicated on the drawing;
 - (l) Such other particulars as may be prescribed from time to time by the Competent Authority.
- (5) **Architectural drawings of the building.** — All drawings of the building viz. plans, elevations and sections accompanying the notice shall be drawn to a scale of 1:50 for plots measuring upto 250 square meters; for plots over 250 square meters they shall be drawn at 1:100. The drawings shall include:
- (a) Floor plans of all floors together with the covered area on each floor;
 - (b) Sizes of rooms, thickness of walls, size of columns and the position and width of stair cases, ramps and other exit ways, lift wells, lift machine room and lift pit details;
 - (c) Exact location of essential services, e.g. water closet, urinals, sink, baths, bath-tubs, showers and the like;
 - (d) Sections showing clearly, the sizes of footings, thickness of basement walls and all intermediate floor and roof slabs, wall thicknesses, sizes and spacing of framing

members, ceiling heights and parapet-heights along with details of their materials. The section should indicate the drainage and the slope of the roof and at least one section should be taken through the staircase and toilet respectively;

- (e) All street/side elevations;
 - (f) Dimensions of the projects like *chajjas*, cupboards, balconies and canopies;
 - (g) Terrace plan indicating the drainage and slope of roof; details indicating the drainage system and collection of rain water for ground water recharge;
 - (h) Indication of the 'North point';
 - (i) Plans and sections of water supply and sewerage disposal system, if any;
 - (j) Set back line;
 - (k) Labeling of individual spaces in the plans and sections to show the use or occupancy of all parts of the buildings;
 - (l) Landscape plan including details of parking spaces provided and scheme of rain harvesting scheme;
 - (m) Give indication of sizes of all doors, windows, ventilators and other openings including their sill and lintel levels in a proper schedule form; and
 - (n) Such other particulars as may be required to explain the proposal clearly and as prescribed by the Authority.
- (6) **Service Drawings.** — Plan, elevations and sections of water supply, sewerage disposal system and details of building services, where required by the Competent Authority shall be made available on a scale of 1:100.
- (7) **Structural Drawings and Design.** — Detailed documentation of structural design in keeping with bye-law no. 39 including structure plans, framing plans, structural details including reinforcement and calculations duly verified by Competent Structural Engineer.
- (a) This requirement shall be applicable for plots of 500 square meters and above only. For plots of less than 500 square meters submission of **Form C** shall be considered sufficient.
- (8) **Specifications.** — Specifications of the proposed structures are to be submitted in **Form B** set forth in the Appendix, duly signed by Architect shall accompany the notice.

(9) **Building Sanction Fees and Applicable Charges. —**

- (a) Building application shall be accompanied with the prescribed fee as notified by the competent authority.
- (b) The revalidation fees applicable as per bye-law No. 7 (6) herein under after the expiry of the validity period of original sanctioned plan shall be calculated as per the guidelines issued by Competent Authority from time to time.
- (c) Stacking of building material on roads, pavements, sidewalks and other public land maintained by the Competent Authority shall not take place without the permission of the Competent Authority on a case to case basis and on payment of charges as fixed by the Executive Officer in terms of Section 257 of the Act. The stacking of material may be allowed at the sole discretion of Competent Authority. Such stacking shall be permissible after approval of the Competent Authority and on payment of charges as fixed by the Competent Authority from time to time.

(10) **Signing of Documents. —** All the plans shall be duly signed by the Applicant/s and the Architect, stating that the building plans are within the framework of the byelaws.

- (a) The Applicant shall sign the notice for application as per **Form A**.
- (b) In case of proposal for a basement the Applicant shall sign the Indemnity Bond as per **Form E**.
- (c) The Architect and Applicant shall certify to the specifications and covered area of the proposed building as per **Form B**.
- (d) A Structural Engineer shall certify the Structural safety of the building and conformity to bye-law No. 39 and sign **Form C** along with the Applicant.
- (e) The Architect/ Civil Engineer / Structural Engineer who will be responsible to supervise the work as the case may be along with the Applicant shall certify the same as per **Form D**.

7. **SANCTION/REFUSAL OF PLANS, VALIDITY PERIOD AND REVALIDATION PROCEDURE. —** (1) 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.

- (2) The Competent Authority, as the case may be, may either sanction or refuse to sanction the plans and specifications or may sanction them with such modifications or directions as the Competent Authority may deem necessary. The communication of sanction or refusal of building application will be made within 30 days in case of buildings located within notified civil area of the Cantonment and within 60 days in case the area is located outside notified civil area.
- (3) The Competent Authority shall sanction the plan unless such building would contravene any of the followings, namely:-

- (a) That the building or the use of the site for the building or any of the particulars comprised in the site plan, ground plan, elevation, section or specification contravenes the provisions of the Act or the Bye-Laws made thereunder;
- (b) 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;
- (c) That any information or documents required by the Board under these Bye-Laws has or have not been duly furnished;
- (d) 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;
- (e) That the building would be an encroachment on defence land or land vested in the Cantonment Board;
- (f) That the site of the building does not abut on a street or projected street and that there is no access to such building from any such street by a passage or path-way appertaining to such site; or
- (g) That the erection or re-erection of the building is not in conformity with any general scheme sanctioned under Section 240 of the Act;
- (h) 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
- (i) 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.;
- (j) The minimum area for a residential plot shall be 50 square meters (sqm). No building plan shall be sanctioned, nor shall any development permit be issued, for any plot with an area less than the prescribed minimum;

Exemption: Notwithstanding the above, a one-time waiver shall be granted to pre-existing plots less than 50 square meter which shall be eligible for building plan approval or the regularization of existing structures, subject to compliance with all other norms;

- (k) That it is mandatory to provide roof top solar panel installation if the size of plot exceeds 100 square meter of minimum capacity of 2KW capacity.
- (4) Thereupon the decision of the Competent Authority may be communicated to the applicant in the prescribed **Form F** or **Form G**, set forth in the Appendix as the case may be.

- (5) The sanction once granted shall be valid for a period of two years from the date on which it is given as provided in Section 243 of the Act. If the building so sanctioned is not begun by the person who has obtained the sanction or someone lawfully claiming under him within that period, it shall not thereafter be begun unless the Executive Officer, on application made therefor has allowed an extension.
- (6) If the erection or re-erection of the building is not completed within the specified period as mentioned in the sanction of building plan, it shall not be continued thereafter without fresh sanction obtained for revalidation of the sanction:

Provided that not more than two extensions, each for not more than one year, shall be allowed in any case.

- (7) The Building Sanction can be revalidated after the date of the expiry of the original Sanction of building plans on payment of the required revalidation fees as decided by the Competent Authority. Application for such revalidation shall be submitted in plain paper along with the following documents:

- (a) Original sanctioned plan;
- (b) Revalidation fees chargeable based on the decision and guidelines issued by Competent Authority from time to time;
- (c) Documents in support of construction, if any, having been done within valid period of sanction;
- (d) Certificate of supervision from Architect/Engineer/Supervising Engineer and the Applicant that the construction will be carried out under his supervision according to the plans sanctioned by the Competent Authority.

8. **SCRUTINY OF BUILDING PLAN APPLICATIONS.** — Once the plans have been scrutinized and objections have been pointed out, the applicant giving notice may modify the plan, comply with the objections raised and resubmit it. The prints of plans resubmitted for final approval shall not contain superimposed corrections. The Competent Authority may sanction or refuse to sanction the said building plan. The Competent Authority shall, however, scrutinize the resubmitted plans and if there be further objections, the plans shall be rejected with observations.

9. **REVOCATION OF SANCTIONED BUILDING PLANS AND LIABILITY OF THE APPLICANT TO CONFORM TO BYE-LAWS.** — (1) The Competent Authority may revoke any building sanction issued under the provisions of these Bye-Laws, whenever there has been any false statement, or any misrepresentation of material fact, or concealment of facts in the application on which the building sanction was based, and the whole work executed on the basis of such sanction shall be treated as unauthorized. Further, any or all

executed works in case of sanction shall be treated as unauthorized construction and would lead to revocation of accorded sanction.

- (2) In the case of revocation of sanction based on false statement or any misrepresentation of material fact, or concealment of facts in the application or deviation from sanctioned plan during course of construction no compensation /damages shall be payable by the Competent Authority.
 - (3) No such order of revocation shall be passed by the Competent Authority without giving a reasonable opportunity to the applicant of being heard.
 - (4) In the event of revocation of building sanction by the Competent Authority no construction shall be permitted while appeals against orders for revoking sanctions are being considered by the Competent Authority.
 - (5) In the event of building construction continued after passing orders by the competent authority revoking sanction of the building permission any construction undertaken would be termed as unauthorized construction. The Competent Authority shall be empowered to charge penalties/ damages @ 10% of the cost of unauthorized construction and order demolition of unauthorized construction or both.
 - (6) Neither the granting of the sanction nor the approval of the drawings and specifications or inspections made by the Executive Officer or his Technical Staff during erection of the building shall in any way relieve the applicant from full responsibility for carrying out the work in accordance with the requirements of these byelaws or as per the details of **Form B** and **Form C** rendered at the time of Application of building sanction.
- 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 Executive Officer of his intention to start work on the building site by submitting **Form H**, set forth in the Appendix.
- (2) On completion of work the Applicant shall submit a Notice of Completion of the building as per **Form I**, set forth in the Appendix through the Architect/Engineer who has supervised the construction within the validity period of the sanction.
- 11. COMPLETION-CUM-OCCUPANCY CERTIFICATE.** — The Competent Authority on receipt of the notice of completion shall inspect the work and issue a certificate of occupancy as per **Form J**, set forth in the Appendix. Alternately the Competent Authority may refuse or raise objections to the served notice and communicate the same to the Applicant. No person shall occupy or allow any other person to occupy any building or part of a building for any purpose until the raised objections have been addressed and the building has been granted Occupancy Certificate.

- 12. COMPOSITION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION.—** (1) The cantonment board may by resolution decide formula to calculate quantum of penalty/fees for regularization of unauthorized construction.
- (2) Such composition of unauthorised construction shall be subject to the provisions of the Cantonments Act, 2006, the rules subsisting there under and other restrictions mentioned in these Bye-Laws including but not limited to FSI, Set-backs, and Ground Coverage.
- (3) In so far as constructions which are present and existing on the date of notifying of these Bye-Laws wherein such constructions are without sanction or in violation of approved plan including deviation, the applicants may apply to Cantonment Board for Compounding, which at the discretion of the Cantonment board or GoC-in-Chief, as applicable, may be allowed subject to payment of compounding fees as determined by Cantonment Board or GoC-in-Chief, as applicable. This exercise shall be undertaken subject to the Bye-Laws framed hereunder after approval of Central Government.

CHAPTER III

ZONING

- 13. ZONING.—** (1) The Delhi Cantonment is divided into two broad zones, namely:-

- (a) ZONE I (Inside civil area and civil habitation with high density)

S. No.	Locality name	Boundaries	
1.	Naraina	North	Mayapuri Chowk
		South	COD
		East	Ring Road
		West	Railway Line
2.	Chanan Singh Park	North	Hospital Road
		South	Kirby Place Drain
		East	Base Hospital
		West	Munitions House
3.	Shastri Bazar	North	Army Area
		South	Army Area
		East	P&T Colony
		West	Maude Road
4.	Jharera Village	North	Thal Sena Bhawan
		South	APS Road
		East	Army Area
		West	Parade Road
5.	West Mehram Nagar	North	Terminal 1 Road
		South	East Mehram Nagar
		East	NSG HQ
		West	Terminal 1
6.	East Mehram Nagar	North	West Mehram Nagar
		South	Airport Area
		East	Northern Access Road
		West	Ullan Batar Road

7.	Pehladpur	North	Dwarka Road
		South	Airforce Area
		East	Army Area
		West	DCN Palam
8.	Sadar Bazar	North	Station Road
		South	Kendriya Vidhyalaya
		East	Sadar Bazar Road
		West	CVD Line
9.	Old Nangal	North	Army Area
		South	Pankha Road
		East	Army Area
		West	Army Area

- (b) ZONE II (remaining areas not covered in Zone-I):- All land not included in Zone-I but inclusive of all leases situated out of civil area given by the Central Government or the Board situated outside civil areas.
- (c) The Cantonment Board may decide additional zone and may modify zone depending upon layout of Cantonment.
- (2) **ZONE-I.**— The Zones comprises of lands as depicted in Clause 13 (1) (a).

(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 and that it is dangerous to construct a building on it and also if the site is not drained properly or is incapable of being well drained. The minimum size of a plot for the purpose of erection or re-erection of a residential building, shall not be less than 50 square meters.

(b) **PERMISSIBLE GROUND COVERAGE, FAR AND TENEMENT DENSITY IN ZONE-I.**— For residential plots with plotted housing the maximum covered area, FAR and number of dwelling units per residential plot shall be as per Table 4:

Table 4: Permissible Ground Coverage, FAR and Dwelling Units per plot

S. No.	Area of plot (in square meters)	Maximum ground coverage as %	FAR	Dwelling units per plot	Maximum permissible stories
1.	Up to 100	80	225	04	04
2.	Above 100 to 175	70	225	04	04
3.	Above 175 to 250	70	200	04	04
4.	Above 250 to 300	50	200	04	04
5.	Above 300 to 500	50	150	06	04
6.	Above 500 to 750	40	150	06	04
7.	Above 750 to 1000	40	150	09	04
8.	Above 1000 to 1500	33.33	100	09	04

9.	Above 1500 to 2250	33.33	100	12	04
10.	Above 2250 to 3000	33.33	100	15	04
11.	Above 3000 to 3750	33.33	100	18	04
12.	Above 3750	33.33	100	21	04

Note- 1: The buildings/ plots measuring above 60 square metre and upto 175 square metres which falls in the zone of commercial-cum-residential area like in market places may have zero set backs on all sides and 100% ground coverage.

Note- 2: In case of residential plots above 250 square meter facing road of 24 metre and above road, the floor area ration (FAR) shall be increased by the maximum ground floor coverage.

Note- 3: The Number of floors permitted in any construction shall explicitly confirm to Basement or Stilt floor, Ground plus two (02) floor construction.

(c) PERMISSIBLE BUILDING SET BACKS.— Following minimum set backs be adopted for buildings construction in Zone-I as given in Table 5 below:-

Table-5

S. No	Plot size (in square meters)	Minimum setback (in meters)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	Up to 175	0	0	0	0
2	Above 175 up to 300	3	0	0	0
3	Above 300 up to 750	3	3	3	0
4	Above 750 up to 2250	6	3	3	3
5	Above 2250 up to 10000	9	6	3	6
6	Above 10000	15	9	3	9

Note- 4:

- (i) The total coverage and FAR permissible in any plot in a category, shall not be less than that permissible and available to the largest plot in the next lower category.
- (ii) In case the permissible coverage is not achieved with above-mentioned setbacks in a plot, the setbacks of the preceding category may be allowed by the Competent Authority.
- (iii) The Cantonment Board shall be competent to disregard variation of upto 5% in plot size, arising from conversion from square yard to square meter and to grant the norms applicable to the lower category of plot as per Table 4.
- (iv) Mezzanine if constructed shall be included in FAR.
- (v) Basement shall not be counted towards FAR if used for purpose permissible as per Byelaw no 29. Basement area shall not extend beyond the coverage on the ground floor

as per permissible and sanctioned built up area, but may extend to the area below the internal courtyard and shaft.

- (vi) In bungalow areas FAR and ground coverage should not exceed 50% for all plot sizes. The FAR and ground coverage provided in Table 4 shall not be applicable to bungalow areas.
- (vii) No construction would be permitted on plots of less than 50 square meter. Wherever there is existing structure/ building that is either of size less than prescribed 50 square meter or where the existing structure/ building exceeds ground coverage and FAR provided in Table 4 in these bye laws, shall be permitted as per existing plot size and/or approval granted to the original structure prior to coming into the effect the present building bye laws (applicable for redevelopments in plots that are developed through higher coverage and FAR).
- (viii) The area of offices or commercial establishments shall be counted in FAR calculations provided such spaces is air-conditioned.
- (ix) Encroachment on public land shall not be regularized and shall be removed before the local body grants sanction for regularization of additional construction or height.
- (x) Projections/ chajjas/ covered chajjas/ built-up portions existing as on notification of these Bye-Laws above 3 meter height in the case of plots up to 175 square meters shall be regularized subject to the Applicant/Occupier obtaining a Structural Safety Certificate and Fire Clearance from the Competent Authority within a time frame as notified by the Board. Such projections/built-up portions thereon shall be counted in FAR and in the case of excess FAR over and above permissible FAR, such FAR in excess shall be regularized subject to payment of all applicable betterment and other charges imposed by the Competent Authority at the time of regularization.
- (xi) The following shall not be included in covered area and FAR calculation:
 - (a) A basement under a building used as parking space and for air conditioning plant room, other building services and storage as defined at bye-law No. 29;
 - (b) Area under stilts at the ground floor used as parking space;
 - (c) Electrical cabin or a substation, watchman's booth width of maximum size of 1.5 meter with minimum width or diameter of 1.2 meters, pump house, garbage shaft, and space required for location of fire hydrants, electrical fittings and water tank;
 - (d) Projections as specifically exempted under the byelaws;
 - (e) Staircase *mumty*, chimneys and area under water-tanks of dimensions as permissible under these Bye-Laws;

- (f) The lift machine room. The lift shaft provided shall be included only once for FAR and ground coverage calculations;
 - (g) Rockery, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered) platform round a tree, tank, fountain bench, pavilion with open top and unenclosed side by walls, ramps, compound wall, gate, slide swing, overhead water tank on top of buildings.
- (xii) **EXCEPTION TO GROUND COVERAGE AND FAR.**— The following exemptions may be sanctioned:
- (a) Horizontal projections of 0.75 meters;
 - (b) A canopy not exceeding 5 meters in length and 2.5 meters in width in the form of cantilever and unenclosed over the main entrance providing there is a minimum clear height of 2.1 meters below the canopy. The canopy shall not be accessible from the floor above for its use as a sit out place. There shall be minimum clearance of 1.5 meters between the plot boundaries and canopy. In single storied residential buildings, only one such canopy shall be sanctioned for such individual detached blocks. In more than one storied buildings, two canopies shall be Sanctioned one over the ground floor entrance and the other over the entrance to higher floor(s);
 - (c) In residential buildings a balcony or balconies at roof level above first floor (including stilt floor) of a width of 1.0 meters from building line to the outer most line of balcony over hanging setbacks within one's own land and court-yard or extending beyond boundary line as approved by the competent authority on payment of penal charges as decided from time to time for its regularization. The total length of such balconies shall not be more than $\frac{1}{3}$ of the total external; length of the building length.
- (xiii) **BUILDING HEIGHT:** Maximum building height in all plot categories shall be 15 meter. However, building applications with proviso of basement or stilt shall be allowed additional compensation of 1 meter height i.e. a total height of 16 meters shall be permissible. This exception shall only be admissible where stilt or basement is sanctioned by the competent authority. The stilt shall only be utilized for parking purpose and not for cooking or residential or commercial purposes. The following appurtenant structures shall not be included in the height:
- (a) Parapet wall;
 - (b) Roof water tanks and their supports;
 - (c) Ventilation and air-conditioning structures;
 - (d) Lift rooms and similar service equipment;
 - (e) *Mumty* of staircase;
 - (f) Chimneys;
 - (g) Architectural features not exceeding 1 meter in height.

- (3) **Zone-II.**— The Zone II comprises of all other lands not included in the Zone I as enumerated Clause 13 (1) (b). The building activity & parameters for building plan sanction in Zone-I shall remain the same as indicated for Zone-II subject to following restrictions given hereunder:-

(a) **Permissible Ground coverage, FAR and tenement density in Zone-II.**— For residential plots with plotted housing the maximum covered area, FAR and number of dwelling units per residential plot shall be as per Table 6;

Table-6

S. No.	Area of plot (in square meters)	Maximum ground coverage as %	FAR	Dwelling units per plot	Maximum permissible stories
1.	Up to 100	80	225	04	04
2.	100 to 175	70	225	04	04
3.	Above 175 to 250	70	200	04	04
4.	Above 250 to 300	50	200	04	04
5.	Above 300 to 500	50	150	08	04
6.	Above 500 to 750	40	150	08	04
7.	Above 750 to 1000	40	150	16	04
8.	Above 1000 to 1500	33.33	100	16	04
9.	Above 1500 to 2250	33.33	100	16	04
10.	Above 2250 to 3000	33.33	100	16	04
11.	Above 3000 to 3750	33.33	100	16	04
12.	Above 3750	33.33	100	16	04

Note- 1: The buildings/ plots measuring above 60 square metre and upto 175 square metres which falls in the zone of commercial-cum-residential area like in market places shall have zero set backs on all sides and 100% ground coverage.

Note- 2: In case of residential plots above 250 square meter. facing road of 24 metre and above road, the floor area ration (FAR) shall be increased by the maximum ground floor coverage.

Note- 3: The Number of floors permitted in any construction shall explicitly confirm to Basement or Stilt floor, Ground plus two (02) floor construction.

(b) **PERMISSIBLE BUILDING SET BACKS.**— Following minimum set backs be adopted for buildings construction in Zone-II as given in Table 7 below:

Table-7

S. No	Plot size (in square meters)	Minimum setback (in meters)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	Up to 175	0	0	0	0
2	Above 175 up to 300	3	0	0	0
3	Above 300 up to 750	3	3	3	0
4	Above 750 up to 2250	6	3	3	3
5	Above 2250 up to 10000	9	6	3	6
6	Above 10000	15	9	3	9

Note- 4:

- (i) The total coverage and FAR permissible in any plot in a category, shall not be less than that permissible and available to the largest plot in the next lower category;
- (ii) In case the permissible coverage is not achieved with above-mentioned setbacks in a plot, the setbacks of the preceding category may be allowed by the Competent Authority;
- (iii) The Cantonment Board shall be competent to disregard variation of upto 5% in plot size, arising from conversion from square yard to square meter and to grant the norms applicable to the lower category of plot as per Table 4;
- (iv) Mezzanine if constructed shall be included in FAR;
- (v) Basement shall not be counted towards FAR if used for purpose permissible as per Byelaw no 29. Basement area shall not extend beyond the coverage on the ground floor as per permissible and sanctioned built up area, but may extend to the area below the internal courtyard and shaft;
- (vi) In bungalow areas FAR and ground coverage should not exceed 50% for all plot sizes. The FAR and ground coverage provided in Table 4 shall not be applicable to bungalow areas;
- (vii) No construction would be permitted on plots of less than 50 square meter. Wherever there is existing structure/ building that is either of size less than prescribed 50 square meter. or where the existing structure/ building exceeds ground coverage and FAR provided in Table 4 in these bye laws, shall be permitted as per existing plot size and/or approval granted to the original structure prior to coming into the effect the present building bye laws (applicable for redevelopments in plots that are developed through higher coverage and FAR);
- (viii) Offices or commercial establishments provided it is air-conditioned. The area of such spaces shall be counted in FAR calculations;

- (ix) Encroachment on public land shall not be regularized and shall be removed before the local body grants sanction for regularization of additional construction or height;
- (x) Projections/ chajjas/ covered chajjas/ built-up portions existing as on notification of these Bye-Laws above 3 meter height in the case of plots up to 175 square meters shall be regularized subject to the Applicant/Occupier obtaining a Structural Safety Certificate and Fire Clearance from the Competent Authority within a time frame as notified by the Board. Such projections/built-up portions thereon shall be counted in FAR and in the case of excess FAR over and above permissible FAR, such FAR in excess shall be regularized subject to payment of all applicable betterment and other charges imposed by the Competent Authority at the time of regularization.
- (xi) The following shall not be included in covered area and FAR calculation:
 - (a) A basement under a building used as parking space and for air conditioning plant room, other building services and storage as defined at bye-law No. 29;
 - (b) Area under stilts at the ground floor used as parking space;
 - (c) Electrical cabin or a substation, watchman's booth width of maximum size of 1.5 meter with minimum width or diameter of 1.2 meters, pump house, garbage shaft, and space required for location of fire hydrants, electrical fittings and water tank;
 - (d) Projections as specifically exempted under the byelaws;
 - (e) Staircase *mumty*, chimneys and area under water-tanks of dimensions as permissible under these Bye-Laws;
 - (f) The lift machine room. The lift shaft provided shall be included only once for FAR and ground coverage calculations;
 - (g) Rockery, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered) platform round a tree, tank, fountain bench, pavilion with open top and unenclosed side by walls, ramps, compound wall, gate, slide swing, overhead water tank on top of buildings.
- (xii) **EXCEPTION TO GROUND COVERAGE AND FAR:** The following exemptions may be sanctioned:
 - (a) Horizontal projections of 0.75 meters;
 - (b) A canopy not exceeding 5 meters in length and 2.5 meters in width in the form of cantilever and unenclosed over the main entrance providing there is a minimum clear height of 2.1 meters below the canopy. The canopy shall not be accessible from the floor above for its use as a sit out place. There shall be minimum clearance of 1.5 meters between the plot boundaries and canopy. In single storied residential buildings, only one such canopy shall be sanctioned for such individual detached

blocks. In more than one storied buildings, two canopies shall be Sanctioned one over the ground floor entrance and the other over the entrance to higher floor(s);

- (c) In residential buildings a balcony or balconies at roof level above first floor (including stilt floor) of a width of 1.0 meters from building line to the outer most line of balcony over hanging setbacks within one's own land and court-yard or extending beyond boundary line as approved by the competent authority on payment of penal charges as decided from time to time for its regularization. The total length of such balconies shall not be more than $\frac{1}{3}$ of the total external length of the building length.
- (xiii) **BUILDING HEIGHT:** Maximum building height in all plot categories shall be 15 meter. However, building applications with proviso of basement or stilt shall be allowed additional compensation of 1 meter height i.e. a total height of 16 meters shall be permissible. This exception shall only be admissible where stilt or basement is sanctioned by the competent authority. The stilt shall only be utilized for parking purpose and not for cooking or residential or commercial purposes. The following appurtenant structures shall not be included in the height:
- (a) Parapet wall;
 - (b) Roof water tanks and their supports;
 - (c) Ventilation and air-conditioning structures;
 - (d) Lift rooms and similar service equipment;
 - (e) *Mumty* of staircase;
 - (f) Chimneys;
 - (g) Architectural features not exceeding 1 metre in height.

CHAPTER IV

SPECIFICITY WITH RESPECT TO BUILDING CONSTRUCTION

14. **LANDS SITUATED IN ARCHAEOLOGICAL ZONE.**— For plots falling in Archaeological Zone, No-objection Certificate from Department of Archaeological Survey of India shall be submitted by the applicant.
15. **RESTRICTIONS TO HEIGHT IN THE VICINITY OF AERODROMES.**— (1) For building in the vicinity of aerodromes, the maximum height of such building shall be decided in consultation with the Civil Aviation Authorities. This shall be regulated by the rules for giving no objection certificate for construction of buildings in the vicinity of aerodromes of Directorate General of Civil Aviation, which are given in Annex A. However, the latest rules of Directorate General of Civil Aviation shall be followed in all cases of building coming up in the vicinity of an aerodrome;
- (2) For the purpose of new building (Govt. Buildings), structures which rise to 30m or more in height and are to be located within 20km of the aerodrome reference point, shall be constructed only if no objection certificate has been obtained from the Directorate General

of Civil Aviation;

- (3) In the case of buildings to be erected in the vicinity of defence aerodromes, the maximum height of such buildings shall be decided by the Defence Authority;
 - (4) This will apply specially to new constructions, overhead high voltage/ medium voltage lines, telephones/telegraph lines, factories, chimneys, wire/TV antennas;
 - (5) No new chimneys or smoke producing factories shall be constructed within a radius of 8 km from the aerodrome reference point (ARP);
 - (6) Overhead high voltage/medium voltage lines or telephone/telegraph lines shall not be permitted in the approach/take-off climb areas within 3000m of the inner edge of these areas;
 - (7) A3 m margin shall be allowed in new constructions for wireless/TV antennas, cooling towers and munties;
 - (8) Butcheries, tanneries and solid waste disposal sites shall not be permitted within 10 km from the aerodrome reference point.
- 16. PARKING SPACE.**— (1) Parking provision for different types of buildings shall be as per norms laid out in Table 8. The standards given are in Equivalent Car Space (ECS) as laid out by the National Building Code of India and it includes parking of all vehicles like cars, scooter, cycles and light and heavy commercial vehicle:

Table 8 : Parking Standards in ECS

S. No	User/Use Premises	Per 100 square metre of floor area
1	Residential: In plots of 250 square meters and above*	1.00 ECS
2	Residential Group housing	2.00 ECS
3	Offices and Courts	1.80 ECS
4	Sub-city commercial area, Hotel & service apartment	3.00 ECS
5	Local and convenience shopping centre	2.00 ECS
6	Primary, Middle and Secondary School	1.33 ECS
7	Senior Secondary School	2.00 ECS
8	Hospital, Nursing Home, Maternity Home, Diagnostic Center & Medical College	2.00 ECS
9	College, Vocational Training Institute	1.33 ECS

	& Professional College	
10	Post Office, telephone exchange and fire station	1.33 ECS
11	Old age home, orphanage, working persons hostels	1.80 ECS
12	Multipurpose community hall and Banquet hall	3.00 ECS
13	Club, Auditorium and Religious building	2.00 ECS
14	Exhibition hall and conference facility	2.00 ECS
* 2 ECS shall be provided per plot in residential plots less than 250 square meters.		

- (2) These parking norms shall be applicable for all new applications for building plan sanctions.
- (3) This parking can be provided in any manner i.e. covered, under stilts or open. In providing the parking, care has to be taken that 50% of the open space in plots which are above 1000 square metres is left for hard and soft landscaping and not accounted in parking calculations.
- (4) The area of each ECS shall be as follows :
- (a) Basement: 32 square meter;
 - (b) Stilts: 28 square meter;
 - (c) Open: 23 square meter;
 - (d) Multi-level with ramps: 30 square meter;
 - (e) Automated multilevel with lifts: 16 square meter.
- 17. 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.
- 18. PLINTH OF INTERIOR COURTYARDS.**— Every interior courtyard shall be raised at least 0.15 meters above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.
- 19. INTERIOR OPEN SPACES – COURTYARD.**— (1) The whole of every room excepting bath, water closet and store room and not abutting on either the front, rear or sides open spaces shall abut on interior open spaces (courtyard), whose minimum width shall be 3 meters. Further the courtyard shall have an area at all levels of courtyard of not less than the square of the $\frac{1}{5}$ th the height of the wall abutting the courtyard; Provided that when any room excluding a bathroom or water closet is dependent for its light and ventilation on an inner courtyard, the dimension shall be such as is required for each wing of the building.
- (2) **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 9.

Table 9 : Minimum Size of Ventilation Shaft

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

- (3) **NO CONSTRUCTION OVER MEANS OF ACCESS.** No person who is sanctioned to erect a building shall erect or cause or sanction to erect or re-erect any building which in any way encroaches upon or diminishes the areas set apart as means of access.

If any structure or fixture is erected upon a means of access so as to reduce its width, the Competent Authority shall remove the same and recover the expenses incurred therefore from the Applicant/Occupier.

- 20. SIZE OF HABITABLE ROOMS.—** (1) No habitable room shall have an area of less than 9.5 square meters;

- (2) In case of hostels of educational institutions, the minimum size of a habitable room for the residency of a single person shall be 7.5 square meters;
- (3) The minimum width of a habitable room shall be 2.4 meters;
- (4) In a two room tenement one shall be not less than 9.5 square meters and other 7.5 square meters;

- 21. HEIGHT OF HABITABLE ROOM.—** (1) The height of all rooms for human habitation shall not be less than 2.75 meters measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab;

- (2) In case of centrally air-conditioned building, height of the habitable room shall not be less than 2.4 meters measured from the surface of the slab or to the underside of the false ceiling;
- (3) The minimum clear head room under beam shall be 2.4 meters;
- (4) In the case of pitched roof, the average height shall not be less than 2.75 meters and the minimum height under the eaves level shall not be less than 2.1 meters;
- (5) With the exception of residential hotels of the category of three-star and above, Assembly, institutional, Educational, Industrial, Hazardous and Storage Occupancies, the maximum room height shall not be more than 4.2 meters.

- 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 minimum 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 be 2.2 meters.
- (3) **Other Requirements:** A bathroom or water closet shall:
- (a) be so situated that at least one of its walls shall open to external air and shall have a minimum opening in the form of a ventilator or window of 1.0 square meters;
 - (b) not be directly under or above any room other than another water closet, bathroom, washing area or terrace unless it has a 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 4.5 square meters and the minimum width of a side shall be 1.5 meters. The minimum area of the kitchen which is also intended to be used as dining room shall be 9.5 square meters and the minimum width of a side shall be 2.4 meters.
- (2) **Height:** The minimum height of a kitchen measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall be 2.75 meter, except for the portion to accommodate the floor trap of the upper floor.
- (3) **Other requirements:** Any room to be used as kitchen shall have:
- (a) a height of not less than 2.75 meters;
 - (b) a chimney not less than 0.5 square meters in area after pargetting if fire wood, coal or like material is used, which will generate smoke;
 - (c) a window the size of which shall be subject to bye-law No. 31 (4) opening directly to an interior or exterior open space, but not into a shaft;

- (d) 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;
- (e) 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;
- (f) 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;
- (g) fly-proof gauze covering for all doors and windows except where a cooking place is provided in a verandah of single living room tenement.

24. PANTRIES.— Pantries shall have,-

- (1) (1) a floor area of not less than 3 square meters and a minimum width of a side shall be 1.4 meters;
- (2) 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 1.5 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 clean head room under the loft shall not be less than 2.2 meters.
- (3) Loft when provided in a commercial area and industrial building shall be located 2 meters away from the entrance.

26. MEZZANINE FLOOR.— (1) **Size:** Mezzanines shall not be sanctioned in residential buildings. When provided in commercial and factory buildings the aggregate area of the mezzanine floor shall not exceed 33-1/ 3 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) Mezzanine area shall be counted towards the FAR;

- (b) In case the size of mezzanine floor is 9.5 square meters or more, it should conform to the standard of living room insofar 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) **Private garage:** The size of a private garage in residential building shall be not less than 2.5 meters x 5 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 spaces for each vehicle as specified in bye law 27 (4).

(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 0.15 meters 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. If the garage is not set back as aforesaid the Competent Authority may require the Applicant or occupier of the garage to discontinue use of premises or to take such measures as the Competent Authority may consider necessary in order to prevent danger of obstruction to traffic along the street.

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

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

(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 item 5.5.12 of

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) Construction of not more than one basement will be allowed. Basements shall not be used for residential purposes and used only for:
 - (a) storage of household or other goods except inflammable materials;
 - (b) dark room;
 - (c) strong room, bank cellars etc;
 - (d) air-conditioning equipment and other machines used for services and utilities of the building;
 - (e) parking on obtaining a no objection certificate from the Competent Authority.
 - (f) stack room of libraries.
 - (3) Basements shall have the following requirements, namely:-
 - (a) Every basement shall be in every part at least 2.4 meters in height from the floor to the underside of the slab or ceiling;
 - (b) Adequate ventilation shall be provided for the basement. The standards of ventilation shall be the same as required by the particular occupancy according to Bye-Laws. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers or exhaust fans at the rate of one exhaust fan for 50 square meter 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 Bye-Law No. 29

- (3) (b) are met, the partitioning of basement may be Sanctioned, subject to the condition that no space shall be less than 50 square 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, baths and water closets shall be counted in the FAR;
- (k) A kitchen when sanctioned in the basement shall be equipped with electric ovens, stoves, gas only. No coke or fire wood will be used;
- (l) The access to the basement shall be from 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 3.0 meters in case of buildings not more than 12.5 metres in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height @ of 0.3 meters per every meter height or part thereof beyond 12.50 meters. However, in case of buildings already constructed with 3.0 meters the open space for new construction on upper floor, the open space on this basis shall be ensured and would remain as mandatory open space.
- (2) Where the lighting and ventilation requirements are not met through daylight and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per part VIII Building Services Section 1 Lighting and Ventilation of and National Building Code of India as amended from time to time published by the Indian Standard Institution. The latest version of the National Building Code of India shall be taken into account at the time of enforcement of these byelaws.
- (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 and kitchens excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than $1/6^{\text{th}}$ of floor area of the kitchen.
- (5) No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 7.5 meters from the opening assumed for lighting of that portion of the room.
- (6) In lodges and hotels where attached toilets whose walls are not abutting on an external wall are provided, mechanical ventilation system should be installed as per the provisions of the National Building Code of India as amended from time to time.
- 32. PARAPETS.**— Parapet walls and hand rails provided on the edges of roof terrace, balcony, etc. shall not be less than 1.0 meters and not more than 1.50 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 the Executive Officer, under Section 261 of the Act, boundary wall, hedges, fences on any land in the Cantonment shall not be erected and the maximum height of the boundary wall shall not exceed two and a half meters above the centre line of the street.
- 34. PROJECTIONS AND LEDGES.**— (1) A ledge shall not be sanctioned in habitable rooms;
- (2) The cantilever projections of cup-board and shelves shall be sanctioned and shall be included in covered area calculations. Such projections shall be upto 0.75 meters in depth provided:
- (a) That no cup-board shall project in the side set back on the ground floor;
- (b) That outer length of cup-board overhanging in the setback area shall not exceed 2.00

meters per habitable room;

- (c) Notwithstanding the above, continuous cupboard/shelf with 0.6metres projections shall be Sanctioned provided the same is constructed underneath the sill portion of the window (not exceeding 0.9 meters from floor) and over the lintel or window (at heights above 2 meters above door level).

35. EXIT REQUIREMENTS.— (1) General requirements:

- (a) Every building meant for human occupancy shall be provided with exits sufficient to sanction safe escape occupants in case of fire or other emergency;
- (b) In every building, exits shall comply with the minimum requirement of this part, except those not accessible for general public use;
- (c) All exits shall be free of obstructions;
- (d) No building shall be altered so as to reduce the number, width or protection of exits to less than that required;
- (e) Exits shall be clearly visible and the routes to reach the exit shall be clearly marked and sign posted to guide the population of floor concerned;
- (f) All exit ways shall be properly illuminated;
- (g) Firefighting equipment, where provided along exits, shall be suitably located and clearly marked but must not obstruct the exit way and yet there should be clear indication about its location from either side of the exit way;
- (h) Alarm devices shall be installed to ensure prompt evacuation of the population concerned through the exits, wherever required;
- (i) All exits shall provide continuous means of egress to the exterior of a building or to an exterior open space leading to a street;
- (j) Exits shall be so arranged that they may be reached without passing through another occupied unit, except in the case of residential buildings.

(2) 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 so the travel distance on the floor shall not exceed 22.5 m for residential, educational, institutional and hazardous occupancies and 30 m for assembly, business, mercantile, industrial and storage occupancies. Whenever more than one exit is required for a floor of a building, exits shall be placed as remote from each other as possible. All the exits shall be accessible from the entire floor area at all floor levels.

The travel distance to an exit from the remote point shall not exceed half the distance as stated above except in the case of institutional occupancy wherein it shall not exceed 6 metres.

(b) Occupant Load: The population in rooms, areas of floors shall be calculated based on the occupant load given in Table 10.

Table 10 : Occupant Load for various Occupancy Types

S. No.	Group of Occupancy	Occupant Load Gross Area* in square meter / person
1.0	Residential	12.5
2.0	Educational	4.0
3.0	Institutional	15+
4.0	Assembly	
4.1	with fixed or loose seating and dance floors	6++
4.2	without seating facilities and dining rooms	1.5++
5.0	Mercantile	
5.1	street floor and sales basement	3.0
5.2	upper sale floors	6.0
6.0	Business and Industrial	10.0
7.0	Storage	30.0
8.0	Hazardous	10.0
* The gross area shall mean plinth or covered area.		
+ Occupant load in dormitory portions of homes for the aged, orphanages, insane asylums, etc. where sleeping accommodation is provided, shall be calculated at not less than 7.5 square meter gross area per person.		
++ The area shall include, in addition to the main assembly room or space, any occupied open connection or space in the same storey or in the storeys above or below, where entrance is common to such rooms and spaces and they are available for use by the occupants of the assembly place. No deductions shall be made in the gross area for corridors, closets or other subdivisions; one area shall include all space serving the particular assembly occupancy		

(c) Capacity of Exits: The capacity of exits (doors and stairways) indicating the number of

persons of that could be safely evacuated through a unit exit width of 0.5 meter shall be as given in Table 11:

Table 11 : Number of Occupants per Unit Exit Width

S. No.	Group of Occupancy	Number of Occupants		
		Stairways	Ramps	Doors
1.0	Residential	25	50	75
2.0	Educational	25	50	75
3.0	Institutional	25	50	75
4.0	Assembly	40	50	60
5.0	Business	50	60	75
6.0	Mercantile	50	60	75
7.0	Industrial	50	60	75
8.0	Storage	50	60	75
9.0	Hazardous	25	30	40

(d) Notwithstanding the detailed provision for exits as per bye-law No. 35 (3) (c), the minimum width provision for each stairway shall be as per Table 12:

Table 12 : Minimum Staircase Width

S. No.	Group of Occupancy	Width in meters
1.0	Residential Building upto 3 storey height	0.9
2.0	Other residential buildings, hostels and guest houses	1.2
3.0	Auditoriums, theatres and cinema	1.5
4.0	All other buildings	1.25
5.0	Hospitals	2.0
6.0	Schools and colleges	1.5

(e) Notwithstanding the detailed provision for exits as per Bye-Laws No. 35 (3) (c) & (iv) the minimum width provision for passageways shall be as per Table 13:

Table 13 : Minimum Passageway Width

S. No.	Group of Occupancy	Width in meters
1.0	Residential Building upto 3 storey height	0.9
2.0	Other residential buildings, hostels and guest houses	1.25
3.0	Auditoriums, theatres and cinema	1.5
4.0	All other buildings	1.2

- (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 metres 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 0.90 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 stair way at each doorway. Level of landing shall be the same as that of the floor which it serves;
 - (e) Exit doorways shall be 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 24 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.
- (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 meter subject to provisions of Table 12. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase;
 - (e) The minimum width of treads without nosing shall 250 millimeter for an internal staircase for residential buildings. In the case of other buildings, the minimum tread shall be 300 millimeter. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping;
 - (f) The maximum height of riser shall be 190 millimeter in the case of residential buildings and 150 millimeter in the case of other buildings. They shall be limited to 12 per flight;
 - (g) Handrails shall be provided with a minimum height of 0.9 metres from the centre of the tread;
 - (h) The minimum head room in a passage under the landing of a staircase and under the

staircase shall be 2.2 meters. Beams and other building features shall not reduce the head room of the staircase;

- (i) No living space, store or other fire exits shall open directly into the stairwell of the staircase;
- (j) The external exit door of the staircase enclosure at ground level shall open directly to the open spaces or should be reached without passing through any door other than a door provided to from a draught lobby;
- (k) The main staircase and fire escape shall be continuous from ground floor to the terrace level;
- (l) No electrical shafts/AC ducts or gas pipe etc. shall pass through the staircase;
- (m) Lift shall not open in staircase landing;
- (n) No combustible material shall be used for any surface decoration in the staircase;
- (o) A staircase shall not be arranged round a lift shaft;
- (p) The exit sign with arrow indicating the way to the 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 equipments. Further all landings of floor shall have floor indication boards indicating the number of floors as per bye-law. The floor signage indicator shall be placed on the wall immediately facing the flight of stairs and nearest to the landing. It shall be of size not less than 0.2 metre X 0.5 metre;
- (q) In case of single staircase, it shall terminate at the ground floor level and the access to the basement shall be by a separate staircase. However, the second staircase may lead to basement levels provided the same is separate at ground level by either a ventilated lobby with discharge points at two different ends or through enclosures.

- (6) **Fire Escapes or External Stairs.**— (a) Fire escapes shall not be taken into account in calculating the evacuation time of a building;
- (b) Fire escapes shall be directly connected to the ground;
 - (c) Entrance to fire escape shall be separate and remote from the internal staircase;
 - (d) The route to fire escape shall be free of obstructions at all times, except a doorway leading to the fire escape which shall have the required fire resistance;

- (e) Fire escape shall be constructed of non-combustible materials;
 - (f) Fire escapes stairs shall have straight flight not less than 0.75 meter wide with 250 millimeter treads and risers not more than 190 millimeter. The number of risers shall be limited to 16 per flight;
 - (g) Handrails shall be of a height not less than 0.90 meter.
- (7) **Ramps.**— (a) Ramps with a slope of not more than 1:10 may be substituted for and shall comply with all the applicable requirements of required stairways as to enclosure capacity and limiting dimensions Ramps shall be surfaced with approved non-slipping materials;
- (b) The minimum width of the ramps in hospitals shall be 2.25 meters;
 - (c) Handrails shall be provided on both sides of the ramp;
 - (d) Ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyard or safe place.
- (8) **Corridors.**— (a) The minimum width of a corridor shall not be less than 75 centimetres in the case of 2 storey row housing residential building. For all other and buildings minimum width shall be calculated based on the provision of **Table 12**;
- (b) In case of more than one main staircase of the building interconnected by a corridor or other enclosed space there shall be at least one smoke stop door across the corridor or enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two stair cases.
- 36. NON-FAR SPACE.**— The following shall not be included in covered area and FAR calculation:
- (1) A basement under a building used as parking space and for air conditioning plant room, other building services and storage as defined at Bye-Laws No. 29;
 - (2) Area under stilts at the ground floor used as parking space;
 - (3) Electrical cabin or a substation, watchman's booth width of maximum size of 1.5 meter with minimum width or diameter of 1.2 meters, pump house, garbage shaft, and space required for location of fire hydrants, electrical fittings and water tank;
 - (4) Projections as specifically exempted under the byelaws;
 - (5) Staircase *mumty*, chimneys and area under water-tanks of dimensions as permissible under these Bye-Laws;
 - (6) The lift machine room. The lift shaft provided shall be included only once for FAR and ground coverage calculations;
 - (7) Rockery, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered) platform round a tree,

tank, fountain bench, pavilion with open top and unenclosed side by walls, ramps, compound wall, gate, slide swing, overhead water tank on top of buildings.

CHAPTER V

INCLUSIVE DESIGN

37. FACILITIES IN THE PUBLIC BUILDING FOR THE DIFFERENTLY ABLED PERSON.—

These Bye-Laws 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 person 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 meter run and in front of the doorway. Minimum size of landing shall be 1.0 x 2.0 meter.
- (2) **Access path/walk way.**— Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be a minimum of 1.8 meter wide having even surface without any step. Slope, if any shall not have gradient greater than 5%. Selection of floor material shall be made suitably to attract or to guide visually impaired persons (limited to floor material whose color texture is conspicuously different from that of the surrounding floor material or the material that emit different sound to guide visually impaired persons. Finishes shall have a non-slip surface with texture traversable by a wheel chair. Curbs wherever provided should blend to common level.
- (3) **Parking.**— For parking of vehicles of differently abled persons, the following provisions shall be made:
 - (a) Surface parking for two Equivalent Car Spaces (ECS) shall be provided near entrance for the differently abled person with maximum travel distance of 30 meter from building entrance;
 - (b) The width of parking bay shall be minimum 3.6 meter;
 - (c) The information stating that the space is reserved for wheel chair users shall be conspicuously displayed;
 - (d) Guiding floor materials shall be provided or a device which guides visually impaired persons with audible signals or other devices which serves the same purpose shall be provided.

- (4) **Building Requirements.**— The specified facilities for the buildings for differently abled persons shall be as follows:
- (a) Approach to plinth level;
 - (b) Corridor connecting the entrance exits for the differently abled person;
 - (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 9.00 meters having 0.8 meter high handrail on both sides extending 300 millimeter beyond the ramp. Minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 50 millimeter;
- (b) Minimum clear opening for the entrance door shall be 1.0 meter. Threshold shall not be raised more than 12 millimeter;
- (c) For stepped approach, size of tread shall not be less than 300 millimeter and maximum riser shall be 150 millimeter. 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 person.**— The corridor connecting the entrance/exit for differently abled person 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 1:12;
 - (d) Handrails shall be provided for ramps/slope ways.
- (7) **Stairways.**— Stairways with open riser and provision of nosing shall not be sanctioned.
- (8) **Lifts.**— Whenever lift is required as per Bye-Laws, 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 person's 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 or more;
 - (e) The Braille signage will be posted outside the lifts;
 - (f) Operational details of lifts shall confirm to the National Building Code of India as amended from time to time and will be the responsibility of designer as well as manufacturer.
- (9) **Toilets.**— One special water closet in a set of toilet shall be provided for the use of differently abled person with essential provision of washbasin near the entrance for the differently abled person. The minimum size shall be 1.5 meter x 1.75 meter:
- (a) Minimum clear opening of the door shall be 0.9 meter and the door shall swing or sliding type;
 - (b) Suitable arrangement for vertical/horizontal handrails with 50 millimeter clearance from wall shall be made in the toilet;
 - (c) 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 the movement of differently abled persons to areas of safety within a building. If possible, they could remain there until the fire is controlled and extinguished or until rescued by fire fighters:
- (a) A refuge area may be provided at the fire protected stair landing on each floor that can safety hold one or two wheelchairs;
 - (b) The area shall have doorways with clear opening width of 900 m; and
 - (c) The area shall have an alarm switch installed between 900 millimeter and 1200 millimeter from the floor level.

CHAPTER VI

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

38. **LANDSCAPING.**— (1) Institutional, Industrial, Commercial and Group Housing complexes shall be required to plant a minimum number of trees as per Table 14:

Table 14 :Number of trees to be planted

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

- (2) A detailed landscape plan will have to be got approved from the Competent Authority with specifications.
- (3) Norms for planting in residential plots belonging to individual shall be as follows:
 - (a) Minimum of one tree in every plot for plot size up to 100 square meter;
 - (b) Minimum of two trees in every plot for plot size 100 to 500 square meter;
 - (c) Minimum of three trees in every plot for plot size above 500 square meter;
 - (d) All selected trees should not be less than 3.6 m in height and should be suitable for local climate.

39. 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, taking into consideration all relevant Indian Standards given below:

- (1) **IS: 1893-2002** “Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures (fifth Revision)”;
- (2) **IS: 13920-1993** “Ductile detailing of Reinforced Concrete Structures subject to Seismic Forces – Code of Practice” November 1993;

- (3) **IS: 13828-1993** “Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonry Buildings” August 1993;
- (4) **IS: 4326-2013** “Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings— Code of Practice (Third Revision)”;
- (5) **IS: 13827-1993** “Improving Earthquake Resistance of Earthen Building – Guidelines” October 1993;
- (6) **IS: 13935-2009** “Repair and Seismic Strengthening of Buildings – Guidelines”;
- (7) Whenever an Indian Standard or the National Building Code of India is referred, the latest provision in the standard should be adhered to.

40. 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 Public Works Department of Delhi, Indian Standard Specifications and Code as included in Part V Building Materials and Part VII Constructional Practices and Safety of National Building Code of India;
- (b) All burrow pits dug in the course of construction and repair of buildings, roads, embankment and the like shall be deep and connected with each other in the formation of a drain directed towards the lowest level and properly sloped for discharge into a river, stream, channel or drain and no person shall create any isolated burrow pit which is likely to cause accumulation of water 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 40 above, provided any such alternative has been approved by BIS or any other statutory body;
- (b) Such alternatives may be approved provided that it is found that the proposed alternative is satisfactory and confirms to the provisions of relevant parts regarding material, design and construction and that material, method, or work offered is for the purpose intended, at least equivalent to that prescribed, in the Bye-Laws in quality, strength, compatibility, effectiveness, fire and water resistance, durability and safety.

41. 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.

- 42. 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 with immediate effect;
 - (b) It will be mandatory that in these existing buildings the defective incandescent lamps and chokes when replaced would be replaced by only compact fluorescent lamps (CFL) and electronic chokes;
 - (c) The Competent Authority will effect necessary modification in the local demand notices within two months time from the issue of this notification to promote the use of Compact Fluorescent Lamps and electronic chokes instead of conventional bulbs and chokes while releasing/sanctioning new connections/loads in such buildings.
- (2) All new cases shall be sanctioned only if they have the following provisions for solar water heating systems:
- (a) An open space in the roof which receives direct sunshine; the roof shall have a load bearing capacity of at least 50 kg. per square 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 25 litres per day for each bathroom and kitchen subject to the maximum of 50% of the total roof area is utilized by the system;
 - (e) Installation of Solar Assisted Water Heating Systems shall confirm to BIS specification IS 12933. The solar collectors used in the system shall have the BIS certification mark.
- (3) Whenever hot water requirement is continuous auxiliary arrangement either with electrical elements or oil based systems of adequate capacity may be provided.
- (4) No new building in the following categories in which there is a system of hot water supply shall be sanctioned unless this installation has a 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 metre or above;
- (f) Residential buildings on a plot area of 500 square metre or above;
- (g) Residential schools and colleges.
- (5) Addendum to Model Building Bye-Laws (MBBL)-2016 on “India Cooling Action Plan 2019 as an Advisory to State by MoHUA) and EC Amendment Act, 2022, for inclusion of Energy Conservation and Sustainable Building Code 2024 (ECSBC) shall be applicable fully under these Bye-Laws.
- (6) **Off Grid Roof Top Solar Power Plant at New Buildings.**— All buildings on plot size 100 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.
- 43. LIGHTENING PROTECTION OF BUILDING.**— The lightening protection for building shall be provided based on the provisions of Part III of the National Building Code of India, as amended from time to time.
- 44. 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.
- 45. 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 Table 15.0. Wherever not clearly specified, Occupancy load shall be calculated as per Table 10.0:
- (a) Residential Building: Five persons per tenement;
- (b) Other Buildings: No. of persons based on occupant block and floor area.

Table 15.0: Per capita water requirements for various occupancies/uses

S. No.	Type of Occupancy		Consumption/head/day (litres)
1	Residential	In dwelling units	135
		Hostels with lodging (per bed)	100
2	Educational	Day school	045
		Boarding school	135
3	Hospital	Less than 100 beds	340
		More than 100 beds	450

		Medical quarters and hostels	135
4	Assembly Buildings like Cinemas theatres, auditoriums etc. (per seat accommodation)		015
5	Government or semi-public business		045
6	Commercial	Restaurants – per seat	070
		Other business buildings	045
7	Industrial	Factories with bathrooms	045
		Factories without bathrooms	030
8	Storage (including warehouses)		030
9	Hazardous		030

- (2) **Storage of water:** Minimum provision should be made for storage of water to meet the daily requirements of the individuals using the building as per Tables 16 and 17:

Table 16 : Minimum Flushing storage capacities

S. No.	Type of Occupancy	Storage capacity (litres/per day)
1	For tenements having common conveniences	180 per water closet seat
2	For residential premises other than tenements having common conveniences	270 per first water closet seat and 180 for each additional seat
3	For factories and workshops	900 per water closet seat and 180 per urinal
4	For cinemas, public assembly halls	900 per water closet seat and 180 per urinal

Table 17 : Minimum Domestic storage capacities

S. No.	No. of floors	Storage capacity
	For premises occupied as tenements with common convenience	
1	Floor 1	Nil provided no down take fittings are attached
2	Floor 2 and above	500 litres per tenement
	For premises occupied as flats or blocks	
3	Floor 1	Nil provided no down take fittings are attached
4	Floor 2 and above	500 litres per tenement
Note:		
1. If the premises are situated at a place higher than the road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided on the same lines as on upper floors		
2. The above storage may be Sanctioned to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down-take fittings according to the scale given below		
- Down-take taps: 70 litres each		

- Showers: 135 litres each
- Bathtubs: 200 litres each

- 46. Rain water harvesting and Ground water regulations.**— (1) Water harvesting through storage of water runoff including rain water in all building on plots of 100 square metre 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;
- (3) The plans submitted to the Board shall indicate the system of storm water drainage along with points of collection of rainwater in surface reservoirs or in recharge wells. These provisions will be applicable as per the Public Notice(s) of Central Ground Water Authority issued from time to time;
- (4) Undertaking of any operations connected with drilling, cleaning, construction or rehabilitation of ground water abstraction structures and related works including installation of pumps cannot be taken up without prior permission of the Competent Authority;
- (5) Drilling contractors or Agencies/Plot occupiers are required 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.
- 47. REQUIREMENTS OF SANITARY FITTINGS.**— (1) To ensure optimization of water the following measures shall be adopted in case of all new building sanction where plot size is more than 1000 square 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 litre capacity;
- (b) Use of waterless urinals in all public buildings;
- (c) Provision of storage and use of recycled water for toilet flushing where the minimum discharge in the building/complex is 10000 litres or more.
- (2) The sanitary fittings and installations for different occupancies shall be as given in Tables 18 to 26.—

Table 18 : Sanitation requirements for Educational Occupancy

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

Table 19 : Sanitation requirements for Hotels

S. No.	fitments	residential public and staff	For public rooms		For non-residential staff	
			For males	For females	For males	For females
1	Water closet	1 per 8 persons; omit room with occupants of both sexes having attached toilet	1 per 100 persons up to 400; add@ of one per 250 or part thereof for over 400;	2 per 100 persons up to 200; add@ of one per 100 or part thereof for over 200;	1 for 1-15 persons, 2 for 16-35 persons, 3 for 36-65 persons, 4 for 66-100 persons	1 for 1-12 persons, 2 for 13-25 persons, 3 for 26-40 persons, 4 for 41-57 persons
2	Ablution tap	One in each water closet				

3	One water tap with drainage arrangement shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of closets and urinals					
4	Urinal	—	1 for 50 persons or part thereof	—	Nil upto 6 persons, 1 for 7-20, 2 for 21-45, 3 for 46-70, 4 for 71-100	—
5	Wash basin	1 per 100 persons omitting the wash basin installed in bath suites	1 per water closet and urinal provided	1 per water closet and urinal provided	1 for 1-15 persons, 2 for 16-35 persons, 3 for 36-65 persons, 4 for 66-100 persons	1 for 1-12 persons, 2 for 13-25 persons, 3 for 26-40 persons, 4 for 41-57 persons
6	Bath	1 per 10 persons; omit occupants of the room with bath suites	—	—	—	—
7	Slope sink	1 per 30 bedroom (1 per floor minimum)	—	—	—	—
8	sink	One in each kitchen				
Notes						
1. One water tap with drainage arrangements shall be provided for 50persons or part thereof in the vicinity of water closets and urinals.						
2. It may be assumed that two thirds of the building occupants are males and one third female.						

Table 20: Sanitation requirements for Hospital with Indoor Patient Ward

S. No.	fitments	Patient toilets		Office Toilets	
		For males	For females	For males	For females
1	Toilet Suite*	For up to 4 patients		For individual doctor's /officer's rooms	
For general wards, hospital staff and visitors					

2	Water closet	1 for 8 beds or part thereof	1 for 8 beds or part thereof	1 for 1-15 persons, 2 for 16-35 persons	1 for 1-12 persons, 2 for 13-25 persons
3	Ablution tap	One in each water closet			
4	Urinal	1 per every 30 beds	—	Nil up to 6 persons, 1 for 7-20, 2 for 21-45	—
5	Wash basin	2 up to 30 beds; 1 for every additional 30beds or part thereof		1 for 1-15 persons, 2 for 16-35 persons	1 for 1-12 persons, 2 for 13-25 persons
6	Drinking water fountain	1 per ward		1 per 100 persons or part thereof	
7	Bed pan washing sink	1 per ward		—	
8	Cleaner sink	1 per ward		—	
9	Kitchen sink & dish wash	1 per ward		—	
* A toilet suite comprises of one water closet, 1 wash basin and shower stall.					

Table 21 : Sanitation requirements for Medical Occupancy: Staff Quarters and Hostel

S. No.	fitments	Doctor's Dormitories		Nurse Hostel: male & female
		For males	For females	
1	Water closet	1 per 4 persons or part thereof	1 per 4 persons or part thereof	1 per 4 persons or part thereof
2	Ablution tap	One in each water closet		
3	Wash basin	1 per 8 persons or part thereof	1 per 8 persons or part thereof	1 per 8 persons or part thereof
4	Bath	1 per 4 persons or part thereof	1 per 4 persons or part thereof	1 per 4 persons or part thereof
5	Cleaner sink	One per floor minimum		
6	Drinking water fountain	One per 100 persons or part thereof with a minimum of one on each floor		

Table 22 : Sanitation requirements for Restaurants

S. No.	fitments	For public		For staff	
		For males	For females	For males	For females
1	Water closet	1 per 50 persons up to 200; add @ of one per 100 or part thereof for over 200;		1 for 1-15 persons, 2 for 16-35 persons, 3 for 36-65 persons, 4 for 66-100 persons	1 for 1-12 persons, 2 for 13-25 persons, 3 for 26-40 persons, 4 for 41-57 persons
2	Ablution tap	One in each water closet			
3	Urinal	One for 50 persons or part thereof	-	Nil upto 6 persons, 1 for 7-20, 2 for 21-45, 3 for 46-70, 4 for 71-100	-
4	One water tap with drainage arrangement shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of closets and urinals				
5	Wash basin	One per floor for 50 persons or part thereof			
6	Slope sink	One in each restaurant			
7	Kitchen sink	One in each kitchen			
Notes					
1. In every toilet at least one Indian style water closet shall be provided.					
2. It may be assumed that two thirds of the building occupants are males and one third female.					

Table 23 : Sanitation requirements for Government and Public Business Occupancies and Offices

S. No.	fitments	For male personnel	For female personnel
1	Water closet	1 per every 25 persons or part thereof	1 per every 15 persons or part thereof
2	Ablution tap	One in each water closet	
3	One water tap with draining arrangement shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of closets and urinals		
4	Urinal	Nil upto 6 persons, 1 for 7-20, 2 for 21-45, 3 for 46-70, 4 for 71-100	—
5	Wash basin	1 for every 25 persons or part thereof	
6	Drinking water	1 per 100 persons or part thereof with a minimum of one on each	

	fountain	floor
7	Bath	Preferably one on each floor
8	Cleaner sink	One per floor minimum preferably adjacent to sanitary rooms
Notes 1. In every toilet at least one Indian style water closet shall be provided. 2. It may be assumed that two thirds of the building occupants are males and one third female.		

Table 24 : Sanitation requirements for Factories

S. No.	fitments	For males	For females
1	Water closet	1 for 1-15 persons, 2 for 16-35 persons, 3 for 36-65 persons, 4 for 66-100 persons; For 101 – 200 persons add @ 3%; From over 200 persons add @ 2.5%	1 for 1-12 persons, 2 for 13-25 persons, 3 for 26-40 persons, 4 for 41-57 persons 5 for 58 – 77 persons, 6 for 78 – 100 persons; For 101 – 200 persons add @ 5%; From over 200 persons add @ 4%
2	Ablution tap	One in each water closet	
3	One water tap with drainage arrangement shall be provided for every 25 persons or part thereof in the vicinity of closets and urinals		
4	Urinal	Nil upto 6 persons, 1 for 7-20, 2 for 21-45, 3 for 46-70, 4 for 71-100 For 101 – 200 persons add @ 3% From over 200 persons add @ 2.5%	-
5	Drinking Water fountain	One for every 100 persons with a minimum of 1 at each floor	
6	Baths	As required for particular trade or occupancy	

Table 25 : Sanitation requirements for Hospitals with Outdoor Patient Ward

S. No.	fitments	Patient toilets		Office Toilets	
		For males	For females	For males	For females
1	Toilet Suite*	For up to 4 patients		For individual doctor's /officer's rooms	
2	Water	1 for every 100	2 for every 100	1 for 1-15	1 for 1-12

	closet	persons or part thereof	persons or part thereof	persons, 2 for 16-35 persons	persons, 2 for 13-25 persons
3	Ablution tap	One in each water closet			
4	Urinal	1 per every 50 persons or part thereof	—	Nil up to 6 persons, 1 for 7-20, 2 for 21- 45	—
5	Wash basin	1 for every 100 persons or part thereof	2 for every 100 persons or part thereof	1 for 1-15 persons, 2 for 16-35 persons	1 for 1-12 persons, 2 for 13-25 persons
6	Drinking water fountain	1 per 500 persons or part thereof		1 per 500 persons or part thereof	
* A toilet suite comprises of one water closet, 1 wash basin and shower stall.					

Table 26 : Sanitation requirements for Assembly buildings like Cinema, Auditoriums and Exhibition/Multipurpose Halls

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

- (3) **Septic Tanks.**— (a) As the seepage from soak pits leads to permanent contamination of ground water, septic tanks with soak pits shall not be sanctioned for treatment of domestic sewage;
- (b) Small scale and contained sewage treatment systems shall be allowed;
- (c) Treated wastewater may be utilized for non-domestic purposes such as water for cooling plants, fire-fighting, flushing, gardening and suitable industrial purpose after giving necessary treatment to suit nature of use.

CHAPTER VII

REQUIREMENTS OF SPECIFIC BUILDING TYPES

48. **EDUCATIONAL BUILDINGS – SCHOOLS, COLLEGES AND OTHER INSTITUTIONS OF HIGHER LEARNING.**— (1) Development controls for School Buildings shall be as per Table 27:

Table 27: Development controls for School Buildings

S. No.	Category	Plot size in square meter	Maximum	
			Ground coverage	FAR
1	Nursery School	300 - 500	33.3%	100
2	Primary School	2000 - 4000	30%	120
3	Senior Secondary School	6000 - 8000	33.33%	120
4	School for mentally challenged	2000	33.33%	120
5	School for physically challenged	2000	33.33%	120
Height restriction shall be subject to approval of AAI, Fire regulations and other statutory considerations.				

- (2) Development controls for Colleges and Other Institutions of Higher Learning shall be as per Table 28.

Table 28 : Development controls for Colleges and Other Institutions of Higher Learning

S. No.	Category	Plot size in square meter	Maximum	
			Ground coverage	FAR
1	Vocational Training Centre (ITI, Polytechnic, Vocational, and Management and Teacher Training Institute) and Research and Development training centre	4000	33.33%	120
2	General College	As per UGC	33.33%	150
3	Professional College - Technical	As per AICTE	33.33%	150
Upto 15% of maximum FAR in 1, 2 and 3 can be utilized for residential use of				

essential staff and student accommodation				
4	University Campus where total pot area is more than 10 hectares shall be divided into 4 parts with distinct governing regulations			
4.1	Academic including administration	45% of plot	35%	120
4.2	Residential		Group housing norms as per bye-law No. 53	
4.3	Sports and cultural activities	15% of plot	10%	15
4.4	Parks and landscape	15% of plot	Not applicable	
In all cases height restriction shall be subject to approval of AAI, Fire regulations and other statutory considerations.				

- (3) In a School building a minimum of 1.0 square meter of net floor space per student shall be provided. For calculation of this net floor space the assembly hall, class room for cookery, class room for manual instruction, drawing or science laboratory will not be counted. The number of students a building shall be calculated on this basis for the purpose of occupancy calculation.
- (4) In a School building the minimum size of a classroom shall be 5.5 m x 4.5 m and no part of any classroom shall be more than 7.5 m away from the external wall from which light and ventilation is being drawn.
- (5) In a School building a room of adequate size for recreation purpose should also be provided.
- (6) In case of schools for physically and mentally challenged 20% of maximum FAR can be utilized for residential use of staff and student accommodation.
- (7) Each classroom and other teaching learning spaces shall have minimum light and ventilation to the extent of $1/5^{\text{th}}$ of its floor area.
- (8) Every assembly room and gymnasium shall have a clear height of 3.6 m with a minimum height of 3.0 m under beams. Every classroom shall have a clear height of 3.0 m with a minimum height of 2.75 m under beams.
- (9) In an educational building no basement shall be provided for the purpose of classrooms or any other instruction or teaching purpose.
- (10) Every educational building, exceeding two storey shall be constructed of fire resisting material throughout.
- (11) A playground of an adequate size should be provided depending on the student strength of the educational institution.
- (12) Adequate parking as per bye-law No. 16 shall be provided. In the case of school buildings, the front boundary wall shall be recessed by 6 meters to accommodate visitor parking within setback area.

- (13) Use of treated waste water shall be as per bye-law No. 47 (3).
- (14) Exit requirements shall be as per bye-law No. 35.
- (15) All suitable facilities required by the differently abled person shall be provided in educational buildings as per bye-law No. 37.
- (16) Landscaping shall be as per bye-law No. 38.
- (17) Requirements of water supply as per bye-law No. 45 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per bye-law No. 46.
- (18) An adequate number of water-closets, urinals and provision of drinking water should be provided as stated in Table 18.0 for all educational buildings
- 49. ASSEMBLY BUILDINGS LIKE CINEMA, AUDITORIUMS AND EXHIBITION / MULTIPURPOSE HALLS.—** (1) Development controls for assembly buildings shall be as per Table 29:

Table 29: Development controls for assembly buildings

S. No.	Category	Plot size in square meter	Maximum	
			Ground coverage	FAR
1	Multipurpose hall for banquets, exhibitions and community purpose	800 – 2000	30%	120
2	Cinema, Auditorium, Music, Dance and Drama Halls	As per decision of Competent Authority	33.33%	120
Height restriction shall be subject to approval of AAI, Fire regulations and other statutory considerations.				

- (2) A plot for the Cinema Theatre shall not be less than 0.4 hectares outside Civil Area and 0.2500 hectares in Civil Area;
- (3) For Cinema Theatres the relevant provisions of the Cinematic Acts/Rules of the particular State and IS:4878 and other relevant codes relating to Cinema Theatres as well as provisions of the National Building Code of India shall apply;
- (4) For calculation of user population of water closets and urinals occupant load shall be as per Table 10;
- (5) An adequate number of water-closets, urinals and drinking water facilities should be provided as stated in Table 26;
- (6) Such toilets shall be in an accessible location and shall be provided with sign boards indicating their purpose and the sex for which they are meant;

- (7) Multistoried theatres may be allowed provided each theatre so constructed conforms to the provisions of these bye laws separately. However, the total number shall be restricted to two in one building. For such theatre an adequate size of staircase, balconies and foyers shall be provided for the comfort of the audience and shall be in keeping with the Fire Safety norms of the National Building Code of India;
- (8) Seating capacity shall be 0.46 square meter per seat exclusive of common passage;
- (9) The acoustic design with calculation and details along with the architectural design shall be submitted to the Competent Authority;
- (10) Architectural details drawn to the scale of 1:50 in addition to the plans shall be submitted to the Competent Authority and be subjected to his approval;
- (11) If any portion of the building (except accommodation for caretaker and his family) is intended to be used as a domestic building such portion shall comply with all the requirements of a domestic building;
- (12) The building application for construction of cinema theatre shall be entertained only after the applicant has obtained necessary permission of the appropriate authorities as per law for the time being in force;
- (13) Adequate parking as per bye-law No. 16 shall be provided;
- (14) Use of treated waste water shall be as per bye-law No. 47 (3);
- (15) Exit requirements shall be as per bye-law No. 35;
- (16) All suitable facilities required by the differently abled person shall be provided in assembly buildings as per bye-law No. 37;
- (17) Landscaping shall be as per bye-law No. 38;
- (18) Requirements of water supply as per bye-law No. 45 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per bye-law No. 46.
- 50. COMMUNITY BUILDINGS.**— (1) Development controls for assembly buildings shall be as per Table 30:

Table 30 : Development controls for Community Buildings

S. No.	Category	Plot size in square meter	Maximum	
			Ground coverage	FAR
1	Recreational Club	2000 - 5000	25%	100

2	Science Centre	As per decision of Competent Authority	30%	120
3	International Convention Centre	As per decision of Competent Authority	30%	120
4	Old age home, Hostel for working women, Care centre for physically and mentally challenged, Adult education centre and Orphanage	1000	30%	120
5	Religious building at local level	As per decision of Competent Authority	33.33%	70
6	Religious building at community level		25%	50
7	LPG godown including booking office	300 - 600	30%	100
Height restriction shall be subject to approval of AAI, Fire regulations and other statutory considerations.				

- (2) No mosque, temple, church, or other sacred or religious building shall be erected—
 - (a) Unless the frontage is at least 6 meters from the centre of the street on which it abuts;
 - (b) Unless it is situated at a distance of not less than 100 meters from any other sacred religious building and the local civil authorities have been consulted regarding the suitability of the proposed location.
- (3) A religious building shall have maximum height of 15 meters including all vertical projections of religious nature on the roof-line.
- (4) LPG godown shall be located away from residential and recreational areas.
- (5) Milk booths and vegetable-cum-milk booths of sufficient number shall be located in residential areas. These shall be of standard design duly approved by the Competent Authority.
- (6) Adequate parking as per bye-law No. 16 shall be provided.
- (7) Use of treated waste water shall be as per bye-law No. 47 (3).
- (8) Exit requirements shall be as per bye-law No. 35.
- (9) All suitable facilities required by the differently abled person shall be provided in assembly buildings as per bye-law No. 37.
- (10) Landscaping shall be as per bye-law No. 38.

- (11) Requirements of water supply as per bye-law No. 45 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per bye-law No. 46.

51. COMMERCIAL CENTERS.— (1) The Development Controls for Commercial Centre shall be as per Table 31:

Table 31 : Development Controls for Commercial Centers

S. No.	Category	Plot Area in square meters	Maximum		
			Ground coverage	FAR	Height
1	Large Commercial Center	40000	25%	125	*
2	Local Shopping Center	3000	33.33%	100	15
3	Convenience Shopping Center	1000	33.33%	100	15
4	Service Markets	1000	33.33%	100	15
	* In case of Large Commercial Centers height restriction shall be subject to approval of AAI, Fire regulations and other statutory considerations.				

- (2) In the case of Large Commercial Center and Local Shopping Center an addition of 10% ground coverage shall be permitted when an atrium is provided. However, in such cases 25% of the additional ground coverage shall be counted towards FAR.
- (3) Facilities that can be provided in Large Commercial Centers shall include retail shopping, stockists and dealers of medicines, commercial offices, cinemas, Cineplex, hotels, service apartments, restaurants, banquet halls, guest house, nursing home, dispensary, clinical laboratories, clinics, Barsati and polyclinics, coaching canter, training institutes, police post, post office, petrol pump, repair services, banks, ATM and multilevel parking.
- (4) Facilities that can be provided in Local Shopping Centers shall include retail shopping, stockists and dealers of medicines, commercial offices, clinical laboratories, clinics and polyclinics, repair services, banks and ATM.
- (5) Facilities that can be provided in Convenience Shopping Centers shall include retail shopping, local level service activities, repair shops, offices up to 125 square meters in size, banks, ATM, informal trades and restaurant.
- (6) Adequate parking as per bye-law No. 16 shall be provided.
- (7) Use and requirements of basements shall be as per bye-law No. 29.
- (8) Use of treated waste water shall be as per bye-law No. 47 (3).

- (9) Exit requirements shall be as per bye-law No. 35.
- (10) All suitable facilities required by the differently abled person shall be provided in assembly buildings as per bye-law No. 37.
- (11) Requirements of water supply as per bye-law No. 45 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per bye-law No. 46.
- (12) Adequate water-closets, urinals and drinking water facilities should be provided depending on building type as per Tables 18, 21 and 22 of these Bye-Laws.
- 52. HEALTH FACILITY.**— (1) The Development Controls for Health Facilities shall be as per Table 32:

Table 32: Development Controls for Health Facilities

S. No.	Category	Plot Area in hectares	Maximum	
			Ground coverage	FAR
1	Hospital with over 500 beds	2.5 – 4.5	30%	200
2	Hospital: 200 – 500 beds	1.5 – 2.5		
3	Hospital: 100 – 200 beds	0.5 – 1.0		
4	Hospital: up to 100 beds	0.25 – 0.5		
	For all hospitals an additional 5% ground coverage shall be permitted for multi-level parking.			
5	Maternity home, Nursing home and Polyclinic	0.1 – 0.2	30%	150
6	Dispensary	0.08 – 0.12		
7	Family welfare, Pediatric, Geriatric and Diagnostic Centre	0.05 – 0.08		
8	Veterinary Hospital	0.2		
9	Veterinary Dispensary	0.09	35%	100

- (2) Height restriction for all health facility building shall be subject to approval of AAI, Fire regulations and other statutory regulations.
- (3) The plot area for provision of a hospital building shall be worked out on the basis of 100 square meters of built up area per bed.
- (4) The plot area for provision of health facilities like maternity home, nursing home, family welfare and other centres shall be worked out on the basis of 60 square meters of built-up area per bed.

- (5) In case of super-specialty medical facilities or hospitals duly certified as such by Competent Authority plot area for provision of a hospital building shall be worked out on the basis of 125 square meters of built-up area per bed.
- (6) In hospital with 100 beds or more up to 15% of the maximum FAR can be utilized for residential use of essential staff.
- (7) In hospital with 100 beds or more up to 10% of the maximum FAR can be utilized for dormitory or hostel accommodation of attendants of patients.
- (8) In every hospital a maximum of up to 300 square meters of floor area except from FAR shall be allowed to be used for community space, religious shrine, crèche, chemist shop, bank counter etc.
- (9) Proper arrangement of disposal of hospital waste shall be made to meet environmental standards set up by Competent Authority from time to time.
- (10) Adequate parking as per bye-law no. 16 shall be provided.
- (11) Use and requirements of basements shall be as per bye-law No. 29.
- (12) Use of treated waste water shall be as per bye-law No. 47 (3).
- (13) Exit requirements shall be as per bye-law No. 35.
- (14) All suitable facilities required by the differently abled person shall be provided in assembly buildings as per bye-law No. 37.
- (15) Requirements of water supply as per bye-law No. 45 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per bye-law No. 46.
- (16) An adequate number of water-closets, urinals and drinking water facilities should be provided as stated in Tables 20, 21 and 25 of these Bye-Laws.

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

- (a) Minimum size of plot - 3000 square meters;
 - (b) Maximum ground coverage - 33.33%;
 - (c) Maximum FAR – 200;
 - (d) Maximum height –as per bye-law No. 13 (2) (c) (xiii).
- (2) The upper limit of density to be taken as 200 dwelling units per hectare with flexible dwelling unit size to achieve optimum utilization of land. Public Housing for the Economically

Weaker Section shall be designed with a density of 900 dwelling units per hectare (+_ 15% variation permissible)

- (3) In every group housing project, flats with a carpet area of 25 to 40 square meters shall be provided for community-service personnel. The total FAR of this component shall be 15% of the total permissible FAR. However, this additional number of units and the addition FAR shall be over and above Bye law nos. 53 (1) (c) and 53 (2).
- (4) Additional FAR amounting to a minimum of 400 sqm or at the rate of 0.6% of permissible FAR shall be allowed free from FAR calculations to cater to community needs such as community/recreational hall, crèche, library, reading room, senior citizen recreation room/club and office.
- (5) Plots for group housing should be located on roads facing a minimum right of way of 18 metres.
- (6) In case of low-rise high-density housing without lifts maximum ground coverage permissible shall be 40%.
- (7) If the building is constructed with stilt area of non-habitable height and is proposed to be used for parking, landscaping etc., the stilt floor shall not be included in FAR.
- (8) Requirements of Basements shall be as per bye-law No. 29. In addition:
 - (a) Basement/s shall be sanctioned up to the building envelope line. When basement area requirement exceeds area of the building envelope, the area over and above the said building envelope may be taken as a lower basement;
 - (b) Basement area outside the ground coverage and below stilts is to be flushed with the ground and is to be ventilated with mechanical means of ventilation. The roof slab of the basement in such cases shall be designed to take the load of the fire tender;
 - (c) In case basement is provided below the stilt floor for purposes of parking, servicing etc., the same shall be flushed with ground level and provided with a mechanical means of ventilators and shall not be included in the FAR.
- (9) Parking Norms shall be as per bye-law No. 16.
- (10) Use of treated waste water shall be as per bye-law No. 47 (3).
- (11) Exit requirements shall be as per bye-law No. 35.
- (12) All suitable facilities required by the differently abled person shall be provided in residential group housing buildings as per bye-law No. 37.
- (13) Landscaping shall be as per bye-law No. 38.

- (14) Requirements of water supply as per bye-law No. 45 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as bye-law No. 46.

54. INDUSTRIAL BUILDINGS SUCH AS FACTORIES AND WORKSHOPS.— (1)
Development controls for Industrial building shall be as per Table 33:

Table 33 : Development controls for Industrial buildings

S. No.	Plot Area (in square meters)	Maximum			Activities Sanctioned
		Ground coverage	FAR	Height (in meter)	
1.1	Upto 50	80%	200	8	Administrative office & sales outlet upto 10% of floor area on ground floor. Residential accommodation @ 5% of area of floor upto a maximum of 50 square meter for watch and ward staff
1.2	51 – 400	60%	180	15	
1.3	Above 400	50%	150	15	

- (2) The relevant provisions contained in the Factory Act 1948 shall apply for the construction of factory buildings.
- (3) The minimum internal height of workrooms occupied by workers for manufacture shall not be less than 4.5 meters measured from the floor level to the lowest point in the ceiling; this bye-law shall not apply to room/s intended for storage.
- (4) In case of small factories employing less than 50 workers the minimum height of workrooms occupied by workers for manufacture shall not be less than 3.66 meter.
- (5) An adequate number of water-closets, urinals and drinking water facilities should be provided as stated in Table 24.
- (6) Adequate parking as per Table 8 shall be provided.
- (7) Notwithstanding the exit requirements as per bye-law No. 35:
- Each working room shall be provided with adequate number of exits not less than two in number;
 - No exit shall be less than 1.2 meter in width and 2.1 meter in height and doors of such exit shall be so arranged that it can be opened easily from inside;
 - No staircase, lobby or corridor shall be less than 1.2 meters in width.
- (8) At all times there shall be a provision for each person employed in any room of the factory at least 3.5 square meter of floor space exclusive to that occupied by the machinery and a breathing space of at least 15 cubic meter. In addition, the provisions of Part VIII Section 1 – Lighting and Ventilation of National Building Code of India (with amendments time to time) shall be followed.

- (9) The industrial and biological effluent shall be treated and shall be of quality to the satisfaction of the Competent Authority before letting out the same into a watercourse.
 - (10) Use of treated waste water shall be as per bye-law No. 47 (3).
 - (11) All suitable facilities required by the differently abled person shall be provided in industrial buildings as per bye-law No. 37.
 - (12) Landscaping shall be as per bye-law No. 38.
 - (13) Requirements of water supply as per bye-law No. 45 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as bye-law No. 46.
- 55. GO-DOWNS FOR STORING MATERIALS LIKE GRAIN, OIL AND CLOTH.—** (1) Such building should have a minimum plinth height of 0.6 metres. The floor shall be of impervious finish;
- (2) The roof height of the go-down should not be less than 4.0 meters above the floor level;
 - (3) The provisions for ventilation should not be less than $1/20^{\text{th}}$ of the floor area of the storage hall;
 - (4) Go-down walls shall be well constructed such that dampness is prevented.
- (5) **Toilet Requirements.**— (a) For purpose of determining number of water-closet and urinals 27.87 square meters of the gross floor space of such buildings shall be deemed to be occupied by one person;
- (b) In every such building there shall be provided one water closet for every 50 males or part thereof and one water closet for every 50 females or part thereof, thereafter water-closet shall be provided at the rate of one closet for every 70 persons;
 - (c) In every such building there shall be provided one urinal for every 100 persons of each sex or part thereof;
 - (d) Water closet and urinals shall be accessible and shall be provided with sign plate indicating their purpose and sex for which they are meant for;
 - (e) In each go-down adequate number of Fire-Extinguishers, buckets with sand etc. will be provided as prescribed by the Competent Authority.
- (6) Exit requirements shall be as per bye-law No. 35.
 - (7) Requirements of water supply as per bye-law No. 45 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as per bye-law No. 46.

- 56. FUEL STATIONS INCLUDING CNG.—** (1) All new fuel stations shall have a minimum plot dimension of 30x36 meters and a maximum of 33x45 metres in the case of fuel stations with petrol and diesel pumps;
- (2) In the case of fuel stations with CNG pumps, the minimum plot size shall be 75x40 metres;
- (3) The maximum ground coverage shall be 20% and the maximum permissible FAR shall be 40;
- (4) A maximum of 10% of permissible FAR shall be permitted for non-inflammable, non-hazardous commercial activities subject to payment of charges as decided by the Competent Authority from time to time;
- (5) In case of existing fuel stations, the provision of bye-law No. 56 (4) would be permissible only if the fuel station in question meets the provisions of bye-law nos. 56 (1), 56 (2), 56 (6) & 56 (7);
- (6) The maximum building height shall be 6 metres;
- (7) In case a plot is larger than the size prescribed in bye-law No. 56 (1) and 56 (2) FAR and ground coverage shall be as applicable as the maximum plot size of 33x45 metres. The remaining area of the plot shall be maintained as open green space by the Applicant;
- (8) They shall be located on roads with a minimum right of way of 30 metres;
- (9) The minimum distance of plot from the road intersections shall be as follows:
- (a) For minor roads having less than 30 metres right of way – 50 metres;
- (b) For roads of right of way 30 metres or more – 100 metres;
- (c) Frontage of plots should not be less than 30 metres.
- (10) The land between the existing right of way boundary and the property line of the proposed station will be maintained as green buffer. No construction will be allowed in this area except approach roads to the outlet.
- (11) A canopy of area equal to the ground coverage shall be permitted and this shall be within the building setback line.
- (12) Minimum setbacks shall be regulated according to the standard design as approved by the Competent Authority and the Fire and Explosive Safety Agencies.
- (13) The normative design of fuel stations shall confirm to the approved standard designs of oil companies as approved by the Competent Authority from time to time.

57. HOSTEL /GUEST HOUSE /LODGING AND BOARDING HOUSE /DHARAMSHALA.— (1) The following Development Controls shall apply for these building types:

- (a) Minimum plot size shall be 500 square metres;
 - (b) Maximum permissible ground coverage shall be 30%;
 - (c) Maximum permissible FAR shall be 120;
 - (d) Height restriction shall be subject to approval of AAI, Fire regulations and other statutory considerations.
- (2) Parking shall be provided @ 2 ECS per 100 square metres of built up area.
 - (3) Use of treated waste water shall be as per bye-law No. 47 (3)
 - (4) Exit requirements shall be as per bye-law No. 35.
 - (5) All suitable facilities required by the differently abled person shall be provided as per bye-law No. 37.
 - (6) Landscaping shall be as per bye-law No. 38.
 - (7) Requirements of water supply as per bye-law No. 45 shall be met. Rainwater harvesting and regulations for ground water shall be as bye-law No. 46.
 - (8) An adequate number of water-closets, urinals and drinking water facilities should be provided as stated in Table 19.

58. BUILDINGS FOR FIRE SAFETY.— (1) The Development Controls for Fire shall be as per Table 34:

Table 34: Development Controls for Fire Safety Building

S. No.	Category	Plot Area in hectares	Maximum	
			Ground coverage	FAR
1	Fire Post	0.2	30%**	120
2	Fire Station	1.0		
3	Disaster Management Centre	1.0*		
4	Fire Training College/Institute	3.0		
	* An additional 2.0 hectare of open area suitable for soft parking, temporary shelter, and parade ground shall be provided for a Disaster Management Centre. ** For Disaster Management Centre ground coverage shall be calculated only			

	on the primary plot area.
--	---------------------------

- (2) In case of Fire Stations up to 25% of the maximum permissible FAR may be utilized for residential use of essential staff in the station.
- (3) In case of Fire Training College/Institute up to 15% of the maximum permissible FAR may be utilized for residential and hostel use of essential staff and student accommodation in the institute.
- (4) Fire stations must be so located that fire tenders are able to reach any disaster site within 3-5 minutes.
- (5) Fire stations shall be located on corner plots as far as possible and on main roads. The plot of a fire station shall have two entries.
- (6) Height restriction for all Fire Safety Buildings shall be subject to approval of AAI, Fire regulations and other statutory regulations.
- (7) Exit requirements shall be as per bye-law No. 35.
- (8) All suitable facilities required by the differently abled person shall be provided as per bye-law No. 37.
- (9) Landscaping shall be as per bye-law No. 38.

CHAPTER VIII SAVINGS, PENALTIES AND INTERPRETATION

- 59. PROVISIONS RELATING TO FAR ON GOVERNMENT LANDS.—** In respect of Govt. land held by persons, the provisions relating to FAR under these bye laws shall be subject to the terms and conditions of the occupancy on which land is granted to the concerned person.
- 60. UNAUTHORISED CONSTRUCTION.—** (1) The Board shall be competent to consider an unauthorized construction, which otherwise conforms to these byelaws, for regularization.
 - (2) The Board in its discretion may impose a fee in the range of five to ten percent of construction cost for regularization of unauthorized construction on a case to case basis.
- 61. BUILDING DAMAGED DUE TO ACT OF GOD.—** Notwithstanding anything contained in these Bye-Laws, a person shall be eligible to re-erect, renovate or repair his building which has been damaged or fallen down due to an Act of God like, earthquake, flood or fire, subject to the fulfillment of the following conditions:
 - (1) Applicant shall give an intimation of such an event to the Competent Authority within a period of seven days from the date of its occurrence.

- (2) Applicant shall give a notice for re-erection, renovation or repair of the building along with all necessary documents at least seven days before commencement of the work.
- (3) The total floor area of the building after re-erection, renovation or repair shall not exceed the total floor area of the building so damaged or fallen down;
- (4) The building shall be re-erected, renovated or repaired in conformity with the original sanctioned plan;
- (5) Where sanctioned plan of the building is not available in the records of the Competent Authority, the Applicant shall produce a copy of the sanctioned plan of the building OR Survey of India plan OR any other document which shows that the building was in existence and the said building was not declared unauthorized by the Competent Authority by way of issuance of notice or order to this effect under the law in force
- (6) The re-erection, renovation or repair of the building, shall be in accordance with the provisions of these building Bye-Laws.
- (7) After completion of the re-erection, renovation or repair of the building, Applicant shall give intimation to the Competent Authority within seven days for inspection.
- (8) On receipt of intimation as per 61.1 Competent Authority shall cause the inspection of the site in order to verify the veracity of the notice. If the contents of the notice is not found to be correct, the Competent Authority shall, in writing forthwith direct the concerned person not to commence the work.
- (9) On receipt of intimation as per 61.7 Competent Authority shall cause the inspection of the building in order to ensure that the building has been completed in accordance with the provisions of these building Bye-Laws and the total floor space of the building does not exceed the floor space of the building fallen down or damaged.
- (10) The building shall not be occupied unless a Completion Certificate is issued by the Competent Authority. If within a period of thirty days after the receipt of the intimation of completion the Competent Authority fails to communicate refusal to issue the Completion Certificate, such certificate shall be deemed to have been granted.
- (11) These Building Bye Laws shall not be applicable to the Government buildings. The Government buildings shall be governed under the provisions of Government Building Act 1899.
- (12) The Board will be the competent authority to consider one time regularization of such projections of balconies extending beyond the building line on Govt. street as one time regularization of such projections or balconies by charging cost as derived below:
$$\text{Cost} = \text{Area of projection} \times \text{cost of land} \div 2$$

In addition to the cost calculated as above the Board may consider imposing fine/penalty @ 10% of the cost of such construction as deterrent measures.

- (13) For implementation of India Cooling Action Plan any one of the following measures are mandatory for getting approval for construction:
- (a) Plantation of 1 tree per as per 80 square meter of plot area, selection of tree can be done based on availability of space;
 - (b) Cool roof / application of High Solar Reflective index paints / China mosaic tiling on the roof using white / light colored tile;
 - (c) Pervious pavement to be adopted in hardscapes;
 - (d) Solar PV installation under prevailing government scheme of state and center.
- (14) For buildings coming under the purview of ECBC / ENS / ECSBC / ECSBC-Residential compliance with the energy conservation codes as per Notification of State/ Center.
- 62. SAVINGS CLAUSE.**— The existing buildings approved by the Board shall remain valid and the buildings erected as per the building plans approved by the Board before the date of entry into force of this Bye-laws shall also be valid.
- 63. PENALTIES.**— Any person who contravenes any of the provisions of these byelaws shall be punishable as per the provisions of the Act.
- 64. INTERPRETATION TO BE IN CONSONANCE WITH THE ACT, APPLICABLE RULES AND POLICIES.**— Notwithstanding anything contained hereunder, the provisions of this Building Bye-Laws shall at all times be in consonance and within the provisions of the Act and other statutory rules under the Act. Wherever any discrepancy or ambiguity arises, the Act shall apply and shall prevail. The provisions of the Act, 2006 are in-built into these Bye-Laws and shall be read as part of the Bye-Laws for understanding and applying the Bye-Laws. Similarly, the terms of lease, terms of old grant and such other terms as per the existing policies or any policy issued in this regard from time to time shall prevail and the Building Bye-Laws now promulgated shall be within the meaning of these policies and shall not be in any way contrary to the said policy terms. To the said extent, the terms of these Building Bye-Laws are conditional.

[F. No. DCB/8/Bldg. Bye-laws/2025-26]

ROBIN BALEJA, Chief Executive Officer

APPENDIX**FORM A: APPLICATION FORM FOR BUILDING SANCTION
(TO BE SUBMITTED BY APPLICANT)**

To,

The Chief Executive Officer
Delhi Cantonment, Delhi 110010

Sir,

I hereby give notice that I intend to erect/re-erect/make addition/ alterations in the building
_____ on /in plot _____ land situated at
Roar/Street _____ Cantonment and in accordance with the
Cantonment Act, 2006 amended up to date.

I forward herewith the following plans and statements (item 1 to 5) wherever applicable, in
quaduplicate, signed by me and (name in block letters) _____
_____ the Architect who has prepared the same along with a
copy of other statements/documents/as applicable (item no. 6 and 7).

1. Key Plan (location plan)
2. Site plan.
3. Sub-division/layout plan
4. Building plan
5. Clearance certificate of tax arrears
6. No objection certificate where required

The structural design has been undertaken by _____ the Structural
Designer who has also signed the Structural Safety Certificate (FORM C). I request that the
proposed construction may be approved and permission accorded to me to execute the work

Signature of Applicant _____

Name of Applicant _____
(IN BLOCK LETTERS).....Address of Applicant _____

Dated _____

FORM B: SPECIFICATIONS OF THE PROPOSED STRUCTURE
(TO BE SUBMITTED BY THE ARCHITECT AND APPLICANT)

- (a) The proposed building at Plot No. _____ on / in Survey no. _____ situated at Street /Road _____ Delhi Cantonment, is meant for _____ purpose (residential, commercial, school, factory, shop etc.)
- (b) I certify that the building plans submitted for approval satisfy the water harvesting requirements as well as minimum anticipated discharge of waste water as stipulated by the Building Byelaws of the Delhi Cantonment Board.
- (c) The approximate number of inhabitants of this building is _____.
- (d) The building has a total of _____ water closets, _____ urinals, _____ baths and _____ kitchens.
- (e) Water to be used during construction shall be sourced from _____.
- (f) The distance from the public sewer is _____.
- (g) Details of coverage on respective floors are as follows:

S. No.	floors	Existing in square metre	Proposed in square metre	Total in square metre
1	Basement			
2	Ground floor/stilt			
3	First floor			
4	Second floor			
5	Third floor			
6	Fourth floor in case of stilt construction			

- (h) The materials to be used in the construction of the building are as follows:

1. Foundation _____
2. Walls/Columns _____
3. Intermediate floors _____
4. Roof _____
5. Flooring and Dado _____
6. Door and Window _____

- (i) I hereby state and take responsibility that building has been designed and will be erected within the framework of Building Byelaws of the Delhi Cantonment Board.

Signature of Architect _____

License No. _____

Name _____

Address _____

Signature of Applicant _____

Name of Applicant _____

Address of Applicant _____

Date _____

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

(TO BE SUBMITTED BY STRUCTURAL ENGINEER AND APPLICANT)

To,

The Chief Executive Officer
Delhi Cantonment, Delhi 110010

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

I certify that the building plans submitted for approval are designed for safety requirements of bye-law No. 39.

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

Signature of Engineer _____

Name in block letters _____

Address _____

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

Dated _____

FORM D: CERTIFICATE FOR SUPERVISION

To,

The Chief Executive Officer
Delhi Cantonment, Delhi 110010

Sir,

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

Signature of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Name of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

License no. of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Signature of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

Dated _____

Name of Cantonment _____

FORM E: INDEMNITY BOND FOR BASEMENT
(TO BE SUBMITTED BY APPLICANT)

TO BE SUBMITTED ON NON-JUDICIAL E-STAMP PAPER OF RS. 10/- DULY ATTESTED BY THE OATH COMMISSIONER/MAGISTRATE FIRST CLASS

Indemnity bond is executed by Shri _____ s/o Shri _____ R/o _____ hereby called Applicant of plot no. _____ in _____ of Delhi Cantonment in favor of the Competent Authority its successors or entitled.

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

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

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

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

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

Witness:

_____ (1) _____

_____ (2) _____

(Executants)

(Applicant)

FORM F: CERTIFICATE FOR SANCTION OF BUILDING SANCTION AND WORK COMMENCEMENT

To,

Sir,

With reference to your application no. _____ dated _____ for the Grant of sanction of work commencement under Cantonment Act, 2006 to erect building in Plot no. _____ on / in Survey No. _____ situated at _____ street _____ Cantonment, the commencement certificate / building sanction is granted subject to the following conditions:

1. The land vacated in consequence of the enforcement of the set back shall form part of the public street.
2. No new buildings or part thereof shall be occupied or allowed to be occupied or used or Sanctioned to be used by any person for purpose other than for which it is sanctioned.
3. The building sanction shall remain valid for a period of two years commencing from date of issue of this Sanction.
4. This permission does not entitle you to construct on land which does not vest in you
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____
11. _____
12. _____

Letter No. _____

Office Stamp

Date _____

Chief Executive Officer
Delhi Cantonment

FORM G: NOTIFICATION OF REFUSAL OF SANCTION OF BUILDING APPLICATION

To,

Sir,

With reference to your application no. _____ dated _____ for the Grant of sanction of commencement certificate under Cantonment Act, 2006 to erect building in Plot no. _____ on / in Survey No. _____ situated at _____ street Delhi Cantonment, I have to inform you that the sanction has been refused on the following grounds:

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

Letter No. _____

Office Stamp

Date _____

Chief Executive Officer
Delhi Cantonment

FORM H: NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK

To,

The Chief Executive Officer
Delhi Cantonment, Delhi 110010

Sir,

I hereby state that the erection / re-erection or addition/alteration in/o building no. _____ on /
in Survey No. _____ Mohalla /Road _____ Delhi Cantonment will be
commenced on _____ as per your permission vide office communication 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 I: NOTICE ON COMPLETION OF BUILDING

To,

The Chief Executive Officer,
Delhi Cantonment, Delhi 110010

Sir,

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

2. Certificates:

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

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

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

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

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

Signature of Applicant

Name

Address

Signature of Supervisory Architect

License No.

Name

Address

Signature of Structural Engineer

License No.

Name

Address

Dated _____

FORM J: CERTIFICATE FOR COMPLETION-CUM-OCCUPANCY OF BUILDING

To,

Sir,

With reference to your notice of completion dated _____ I hereby certify that building, as per description below certified plan at _____ address whose plans were sanctioned vide sanction no _____ dated _____ has been inspected with reference to building Bye-Laws in respect of the structural safety, hygienic and sanitary conditions inside and in the surrounding. It is declared fit for occupation. The detail of the construction work completed is as follows:

Brief description of each block with area:

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

Letter No. _____

Office Stamp

Date _____

Chief Executive Officer
Delhi Cantonment