रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-12102026-277076
CG-DL-E-12102026-277076

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 64] नई दिल्ली, शुक्रवार, अक्तूबर 9, 2026/आश्विन 17, 1948
No. 64] NEW DELHI, FRIDAY, OCTOBER 9, 2026/ASVINA 17, 1948

रक्षा मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 9 अक्तूबर, 2026

का.नि.आ. 64(अ).— सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम छावनी भवन उप-विधियां , 2026 का निम्नलिखित प्रारूप , जिसे छावनी बोर्ड, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 251 द्वारा प्रदत्त की गई शक्तियों का प्रयोग करते हुए और 13 जुलाई, 1940 की अधिसूचना संख्या 1040, 26 दिसंबर, 1942 की अधिसूचना संख्या 309 और 09 जनवरी, 1965 की अधिसूचना संख्या 06 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 ; सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम छावनी भवन उप- विधियां, 2026 का यह प्रारूप इससे प्रभावित होने की संभावना वाली जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है ; साथ ही यह सूचना दी जाती है कि उक्त प्रारूप उप-विधियों पर उस तारीख से तीस दिन की अवधि समाप्त होने पर या उसके पश्चात विचार किया जाएगा जिस तारीख को उप- विधियों को अंतर्विष्ट करने वाली भारत के राजपत्र की प्रतियां जनता के लिए उपलब्ध कराई जाती हैं; और उक्त प्रारूप उप-विधियाँ छावनी बोर्ड, सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम के कार्यालय और वेबसाइट stm.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 , सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम को या ई-मेल पते ceostm-stats@nic.in पर लिखित रूप में भेज सकता है।

सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम प्रारूप भवन उपविधि 2026 का मसौदा

अध्याय 1

साधारण

1. **संक्षिप्त शीर्षक**, **विस्तार और प्रारंभ**.—(1) इन उप-विधियों का संक्षिप्त नाम सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम छावनी भवन, उप-विधियाँ 2026 होगा|

(2) ये केंद्र सरकार द्वारा आधिकारिक राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगे|

(3) ये उप-विधियाँ सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगे|

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

(1) "**अधिनियम**" का अर्थ है समय-समय पर संशोधित छावनी अधिनियम, 2006|

(2) **"सहायक भवन**" का अर्थ है एक भूखंड पर मुख्य भवन से अलग एक भवन और सेवक क्वार्टर, गैरेज, स्टोररूम आदि सहायक उपयोग हेतु इसमें एक या अधिक कमरे होते हैं|

(3) **किसी "भवन में जोड़"** का अर्थ है किसी भवन की आयतनी विस्तार में वृद्धि अभिप्रेत है|

(4) **"भवन का परिवर्तन**" -का अर्थ है-

ए) ऐसी भवन में किसी भी कमरे का उप-विभाजन ताकि उसे दो या अधिक पृथक कमरों में परिवर्तित किया जा सके**,** या

बी) ऐसी भवन में दो या अधिक कमरों में परिवर्तन जो किसी भी कमरे या कमरों की आयतनी विस्तार में वृद्धि या कमी करता है।

सी) ऐसी भवन में किसी भी मार्ग या स्थान को एक कमरे या कमरों में परिवर्तित करना|

(5) **"विज्ञापन चिह्न"** का अर्थ है किसी भी स्थान पर विज्ञापन के प्रयोजनों के लिए या किसी भी वस्तु या माल के लिए किसी भी स्थान पर जनता को आकर्षित करने या जानकारी देने हेतु किसी भी तरीके से प्रदर्शित किया गया कोई भी सतह या संरचना जिस पर चिन्ह , अक्षर या चित्र लगाए गए हों, या किसी भवन से जुड़ा हो या उसका हिस्सा हो, या किसी भवन से जुड़ा हो या किसी पेड़ या जमीन या किसी खम्भे, स्क्रीन, बाड़ या होर्डिंग से जुड़ा हो या किसी स्थान में या किसी जलाशय में प्रदर्शित हो "|

(6) **"वातानुकूलन"** का अर्थ है हवा को इस तरह से उपचारित करना कि एक साथ उसके तापमान, आर्द्रता, स्वच्छता और वितरण को नियंत्रित किया जा सके ताकि वातानुकूलित स्थान की आवश्यकता को पूरा किया जा सके|

(7) इन विनियमों के प्रयोजन के लिए **"सुविधा स्थान"** का अर्थ है किसी भी लेआउट में रखा गया एक वैधानिक स्थान जिसका उपयोग किसी भी सुविधा के लिए किया जाता है जैसे कि खुले स्थान, पार्क, मनोरंजन के मैदान, खेल के मैदान, खेल परिसर, उद्यान, सुविधा की खरीदारी, पार्किंग स्थल, प्राथमिक और माध्यमिक विद्यालय, नर्सरी, स्वास्थ्य क्लब, औषधालय, नर्सिंग होम, अस्पताल, उप डाकघर, पुलिस स्टेशन, विद्युत उपकेंद्र, बैंकों के एटीएम, इलेक्ट्रॉनिक साइबर पुस्तकालय, खुला बाजार, कचरा डिब्बा, सहायक जीवन और धर्मशाला एक साथ, वरिष्ठ नागरिक आवास और अनाथालय एक साथ, परियोजना प्रभावित व्यक्तियों का आवास, सभागार, पारंपरिक केंद्र, जलापूर्ति, बिजली आपूर्ति और अन्य उपयोगिताओं, सेवाओं और सुविधाओं को शामिल किया गया है।|

(8) **"वास्तुकला प्रक्षेपण"** का अर्थ है एक छज्जा, कॉर्निस आदि जो केवल सौंदर्य उद्देश्य के लिए भवन के मुखौटे या भवन की रेखा से एक उभार है और किसी भी रहने योग्य उद्देश्य के लिए उपयोग नहीं किया जाता है|

(9) **"पहुंच"** का अर्थ है किसी भूखंड या भवन तक पहुँचने हेतु एक स्पष्ट मार्ग

(10) **"वास्तुशिल्पी"** - का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जो वास्तुशिल्पी अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार भारतीय वास्तु परिषद के साथ वैध पंजीकरण रखता है।

(11) **"प्रकोष्ठ"** का अर्थ है कि ब्लॉक, कक्ष, आवास इकाई, फ्लैट, कार्यालय, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, सूट, किरायेदारी, इकाई या किसी अन्य नाम से पहचाना गया किसी भी अचल संपत्ति का एक अलग और स्व-निहित हिस्सा, जिसमें एक या अधिक कमरे या संलग्न स्थान शामिल हैं, जो एक या अधिक मंजिलों या उसके किसी भी हिस्से पर स्थित है, तथा किसी भवन में या भूमि के एक भूखंड पर किसी भी आवासीय या वाणिज्यिक उपयोग जैसे निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम या गोदाम के लिए उपयोग किया जाता है या उपयोग करने का इरादा है या किसी व्यवसाय, व्यवसाय, पेशे या व्यापार को चलाने के लिए, या निर्दिष्ट उद्देश्य के लिए सहायक किसी अन्य प्रकार के उपयोग हेतु उपयोग करना

(12) **"परिशिष्ट"** का अर्थ है इन उपविधियों के साथ जुडा परिशिष्ट|

(13) **"आवेदन"** का अर्थ है कि समय-समय पर प्राधिकारी द्वारा निर्दिष्ट किए गए रूप में किया गया आवेदन|

(14) **"आवेदक"** का अर्थ है एक व्यक्ति जिसके पास पट्टे पर दी गई या पुरानी अनुदान या निजी भूमि पर कानूनी रूप से वैध अधिभोग अधिकार हैं और भवन बनाने / पुनर्निर्माण करने का या भवन में कोई भी जोड़/परिवर्तन करने का इरादा है|

(15) **"अनुमोदित"** का अर्थ है अधिनियम के तहत निर्धारित सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिया गया अनुमोदन

(16) **"एट्रियम"** का अर्थ है एक भवन 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|

(17) **"बालकनी"** का अर्थ है एक हाथ की रेलिंग, बाल्स्ट्रेड या पैरापेट सहित एक क्षैतिज उभार ,जो एक मार्ग या बैठने की जगह के रूप में काम करता है"|

(18) **"बाधा मुक्त"** का अर्थ है एक बाधा मुक्त वातावरण जो विकलांग लोगों को सुरक्षित और स्वतंत्र रूप से घूमने और निर्मित वातावरण के भीतर सुविधाओं का उपयोग करने में सक्षम बनाता है।

(19) **"बरसाती"** का अर्थ है एक शेड या ढका हुआ स्थान, जो सभी तरफ से बंद नहीं होता है, छत या भवन पर आश्रय हेतु उपयोग किया जाता है|

(20) **"निम्नतल"** का अर्थ है किसी भवन की सबसे निचली मंजिल जो पूरे या आंशिक रूप से जमीन के नीचे या जमीन के स्तर से सटी हुई है|

(21) **"परिषद्"** (बोर्ड) का अर्थ होगा छावनी अधिनियम, 2006 के तहत गठित एक छावनी परिषद् (बोर्ड)|

(22) **"भवन"** -का अर्थ है एक घर, आउटहाउस, अस्तबल, शौचालय, शेड, झोपड़ी या अन्य छत वाला ढांचा और उसका कोई भी हिस्सा जो चाहे चिनाई, ईंट, लकड़ी, मिट्टी, धातु या अन्य सामग्री से बना हो और इसमें एक कुआं और सीमा दीवार (boundary wall) के अलावा एक दीवार शामिल है, लेकिन इसमें किसी तम्बू या अन्य वहनीय और अस्थायी आश्रय शामिल नहीं है|

(23) **"भवन की ऊंचाई"** का अर्थ है - सपाट छत के मामले में, आसन्न सड़क की औसत रेखा से सड़क की दीवार से सटे भवन के उच्चतम बिंदुओं तक, मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी ; ढलान वाली छत के मामले में जहां बाहरी दीवार की बाहरी सतह ढलान वाली छत की तैयार सतह को काटती है उस बिंदु तक; और सड़क की ओर मुख वाले गैबल के मामले में, गुफाओं के स्तर और शिखर के बीच का मध्यबिंदु| वास्तुकला की विशेषताएं, चिमनिया, पानी की टंकियाँ और अन्य सजावटी विशेषताएं जो मानव निवास के लिए अभिप्रेत नहीं हैं और सजावट के अलावा कोई अन्य कार्य नहीं करती हैं, उन्हें ऊंचाई लेने के उद्देश्य से बाहर रखा जाएगा , और यदि भवन सड़क से सटा हुआ नहीं है, तो ऊंचाई को भवन के आसपास और उससे सटे जमीन के औसत स्तर से ऊपर मापा जाएगा|

(24) **"भवन क्षेत्र"** का अर्थ है टोडे वाले हिस्से, परछत्ती तल , (यदि कोई हो) सहित सभी मंजिलों पर एक भवन द्वारा व्याप्त किया गया क्षेत्र, लेकिन इन विनियमों के तहत फर्श अंतरिक्ष सूचकांक - फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफ|एस|आई|) की गणना से विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्र इस में समावेशित नहीं होंगे|

(25) **"भवन रेखा"** का अर्थ है वह रेखा जहाँ तक किसी सड़क पर या किसी सड़क के विस्तार पर या किसी भविष्य की सड़क से सटे किसी भवन की चबूतरे को वैध रूप से बढ़ाया जा सकता है और इसमें किसी योजना में निर्धारित कोई रेखा समावेशित है|

(26) **"भवन आवरण"** का अर्थ है उप-विधियों में जिस निर्धारित सीमा तक किसी भूखंड पर भवन के निर्माण की अनुमति दी जा सकती है ऐसी क्षैतिज स्थानलक्षी सीमाएं|

(27) **"बंगला क्षेत्र"** से अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर का वह क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें 'ओल्ड ग्रांट ' (पुरानी अनुदान) या पट्टे पर दिए गए बंगले स्थित हैं : इसमें निजी स्वामित्व वाली संपतियाँ सम्मिलित नहीं हैं|

(28) **"कसाईखाना"** का अर्थ है एक बूचड़खाना जहां सक्षम प्राधिकारी की देखरेख में जानवरों (भेड़ और बकरियों) का वध किया जाता है|

(29) **"छोटा कमरा" - केबिन** का अर्थ है गैर-भार वहन करने वाले, गैर-चिनाई विभाजन से निर्मित एक गैर-आवासीय बाड़ा|

(30) **"शामियाने"** का अर्थ है एक उपरी छत या एक संरचना जिस पर एक कपड़ा या धातु का आवरण संलग्न होता है, जो धूप, ओलावृष्टि, बर्फ और बारिश जैसी मौसम स्थितियों से सुरक्षा या आश्रय प्रदान करने में सक्षम होता है | एक बिना मंझिली तम्बू भी शामियाना हो सकता है|

(31) **"छत की ऊंचाई"** का अर्थ है तैयार फर्श और छत के बीच की ऊर्ध्वाधर दूरी|

(32) इन उपविधियों हेतु **"केंद्र सरकार"** का अर्थ है इस देश की सरकार का रक्षा मंत्रालय|

(33) **"छज्जा"** का अर्थ है एक ढलान या हर्म्य क्षैतिज संरचनात्मक हिस्सा जो आमतौर पर बाहरी दीवारों पर स्थित सुराखों को वास्तुशिल्पिय दिखावे एवं धूप और बारिश से सुरक्षा प्रदान करने हेतु प्रावदान किया जाता है|

(34) **"धुंआकश"** का अर्थ है एक ऊर्ध्वाधर डंडा जिसमें एक या अधिक फ्लू होते हैं

(35) **"नागरी क्षेत्र"** का अर्थ है, अधिनियम के अनुच्छेद 46 के उप अनुच्छेद 1 के तहत केंद्र सरकार द्वारा घोषित किया गया नागरी क्षेत्र|

(36) **"स्थापत्य अभियंता"** का अर्थ है ऐसी व्यक्ति जो भारत सरकार द्वारा विधिवत मान्याताप्राप्त किसी भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से स्थापत्य अभियांत्रिकी का स्नातक हो या भारतीय अभियंता संस्थान के स्थापत्य अभियांत्रिकी विभाग के सदस्य है और अनुमोदित आरेखन और संरचना के अनुसार भवन

निर्माण कार्य पर पर्यवेक्षण करने हेतु सक्षम हो|

(37) **"सक्षम प्राधिकरण"** का अर्थ है भवन निर्माण योजना मंजूरी हेतु छावनी परिशंद अधिनियम 2006 के अध्याय 10 के तहत विनिर्देषित प्राधिकरण

(38) **"वाणिज्यिक भवन"** का अर्थ एक भवन जिसका पूरा या पर्याप्त हिस्सा वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु उपयोग या निर्माण या सनुकुलन हुआ हो|

(39) **"कोने का भूखंड या स्थल"** का अर्थ है दो या दो से अधिक सड़कों के मिलन बिंदु पर और जिस का मुख उन सड़कों की ओर है|

(40) **"दहनशील सामग्री"** का अर्थ है ऐसी कोई भी सामग्री जो-दहनशीलता के लिए परीक्षण की विधि (पहला संशोधन) के अनुसार यदि दहनशीलता के लिए परीक्षण करने पर यह जलने या आग में गर्मी जोड़ती है|

(41) **"आंगन"** का अर्थ है भूतल स्तर पर आकाश के लिए खुला और दीवारों या कटघरे से पूरे या आंशिक रूप से घिरा हुआ एक स्थान|

(42) **"आच्छादित क्षेत्र"** का अर्थ है भवन से ढका हुआ मैदानी क्षेत्र मगर इस में निम्नलिखित अवकाश समावेशित नहीं है

(क) बगीचा, चट्टानों की माला, कुवां और कुंवे की संरचना , पौधेशाला, जलधि, तैराकी तालाब (यदि खुला है), पेड़ को घिरा हुआ चबूतरा, पानी का तालाब, फौव्वारा , तिपाही, और अन्य सरीकी संरचनाएं;

(ख) जल निकासी, पुलिया, नाली, कैच पिट, गल्ली पिट, चैंबर, नाली, सेप्टिक टैंक, सोकेज पिट;

(ग) सीमा दीवार, गेट, चंदवा, छत, छज्जे से ढके हुए सीढ़ी वाले क्षेत्र और इसी तरह अन्य सरीकी संरचनाएं|

(43) **"अलमारी"** का अर्थ है घरेलू सामान/ कपड़ों के भंडारण हेतु उपयोग की जाने वाली जगह / विभाजन जिससे इमारतों का झटका 0.60 मीटर तक बढ़ सकता है|

(44) **"डंप प्रूफ कोर्स"** का अर्थ है, जमीनी संरचना या उसके किसी भी हिस्से में नमी या सीलन को रोकने के लिए उचित जलरोधी सामग्री|

(45) **"निस्स्सरण (ड्रेन)"** का अर्थ है एकही परिसर में स्थित एक या सभी इमारतों या उनके हिस्सों से जल और अन्य तरल पदार्थों के निकासी हेतु भवनों में स्थित नरमोखा, निरिक्षण कक्ष, फंदा, नाली जाल, और फर्श जाल जैसे उपकरण और साज सामान समावेशित होनेवाली नलिकाओं की रेखा | नाली में सतही जल के प्रवाह के लिए उपयोग किए जाने वाले खुले चैनल भी शामिल होंगे

(46) **"निस्सारण (ड्रेनेज)"** माने उस हेतु निर्माण प्रणाली द्वारा किसी भी तरल चीज की निकासी|

(47) **"आवासीय इकाई / किरायेदारी"** (Dwelling Unit/ Tenement) रहने**,** खाना पकाने और स्वच्छता की जरूरतों के लिए अलग-अलग सुविधाओं के साथ एक स्वतंत्र आवास इकाई|

(48) **"भंजित"** का अर्थ है मौजूदा भवन को पूरी तरह से तोड़कर हटाना|

(49) **"संलग्न सीढ़ी"** का अर्थ है आग प्रतिरोधी दीवारों और दरवाजों से भवन के बाकी हिस्सों से अलग एक सीढ़ी|

(50) **"चार पहिये वाहन हेतु समकक्ष अवकाश"** (Equivalent Car Space - ECS) का अर्थ है समय समय पर संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता नुसार परिभाषित एक चार पहिये वाहन के आवाजाही तथा पार्किंग हेतु आवश्यक न्यूनतम जगह|

(51) **"मौजूदा भवन का उपयोग"** का अर्थ है ऐसी भवन या संरचना या जिसका मौजूदा उपयोग सक्षम प्राधिकारी द्वारा इन उपनियमों की शुरुआत से पहले स्वीकृत किया गया था|

(52) **"गमन"** का अर्थ है किसी भी भवन, स्तर या माले से सड़क या अन्य खुली सुरक्षित स्थान पर पहुँचने हेतु मौजूद निकास का मार्ग या साधन|

(क) **उर्ध्वाधर निकास** : सीढीयां , रैम्प या आग से बचने के मार्ग सहित दो या अधिक स्तरों पर आवाजाही हेतु एक साधन|

(ख) **क्षैतिजिक निकास** : अग्निरोधक दीवाल या दो इमारतों को जोड़नेवाली पुलिया के माध्यम से या अगल बगल से संरक्षित निकास|

(ग) **बाहरी निकास** : भवन से सार्वजनिक सड़क या अग्निरोधक अनुच्छेद तक निकास जो सार्वजनिक उपयोग के सड़क तक पहुँचा दे|

(53) **"बाहरी दिवाल"** माने भवन की बाहरी दिवाल जो दूसरी भवन से दिवाल से सटे होते हुए भी उपविभाजन नहीं करती है और किसी भवन के आतंरिक खुले जगह से सटी दीवाल भी बाहरी दीवाल कहलाएगी|

(54) **"फर्श"** माने मंझिल की निचली सतह जिसपर कोई भवन में पैदल चलता है | अन्यथा विशेष रूप से उल्लेख न किया गया हो , तो सामान्यतः फर्श को आंत्रेसल मंझिल संदर्भित नहीं होगा | फर्श की क्रमिक संख्यांकन का निर्धारण उसके प्रवेश स्तर के संबंध से निर्धारण किया जाएगा| जमींन या मैदानी स्तर के सतह पर स्थित सीधा प्रवेश वाले फर्श को जो स्तर भूतल कहा जाएगा | भूतल से अन्य उपरी स्तरों को उनके ऊपर की तरफ बढ़ते क्रमानुसार पहला स्तर, दूसरा स्तर इत्यादि तरीके से संदर्भित किया जाएगा

(55) **"फर्श क्षेत्र अनुपात"** या **"FAR"** का अर्थ है सभी स्तरों के समावेशित क्षेत्र के एक सौ गुणा गुणक को भूखंड के क्षेत्र से विभाजित करके प्राप्त अनुपात; माने|

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात FAR} = \frac{\text{सभी स्तरों के कुल समावेशित क्षेत्र} \times 100}{\text{भूखंड का क्षेत्र}}$$

(56) **"फर्श क्षेत्र सूचकांक"** या **"FSI"** का अर्थ है सभी स्तरों के समावेशित क्षेत्र गणक गुणक को भूखंड के क्षेत्र से विभाजित करके प्राप्त भागफल ; माने|

$$\text{FSI} = \frac{\text{सभी स्तरों के कुल समावेशित क्षेत्र}}{\text{भूखंड का क्षेत्र}}$$

(57) **"धुआरा"** (Flue) का अर्थ है ठोस, तरल या वायु ईंधन का उपयोग करने वाला उपकरण या किसी भी ऊष्मा उत्पादक उपकरण के संचालन के परिणाम स्वरुप दहन के किसी भी उत्पाद की बाहरी हवा में परिवहन हेतु प्रवाधित सिमित अवकाश|

(58) **"नीव"** (footing) का अर्थ है अधिक भार क्षेत्र प्रदान करने हेतु नीव के आधार पर संतुलित प्रतिभार हिस्से|

(59) **"आधार"** का अर्थ है संरचना का ऐसा हिस्सा जो भूमि तल से निचे होते हुए अधिरचना को समर्थन प्रदान करता है और उसके भार को जमीन पर ले जाता है|

(60) **"अग्रभाग"** का अर्थ है सड़क से सटे सिरे की नपाई|

(61) **"अगली खुली जगह / सीमा / घटाव"** का अर्थ है पहुँच का साधन / सड़क / रास्ते से सटी भूखंड की सीमा रेखा और भवन की रखा के बीच की दुरी| दो या अधिक पहुँच का साधन / सड़क / रास्ते के अभिमुख सभी भूखंड ऐसे सभी पहुँच के साधन / सड़क / रास्ते के अगले हिस्से माने जाएंगे|

(62) **"भूमि समावेशन"** (Ground Coverage) का अर्थ है भूतल के चबूतरो के क्षेत्र को भूखंड के क्षेत्र से विभाजित करके प्रतिशत स्वरुप में प्राप्त भागफल माने|

$$\text{भूमि समावेशन} = \frac{\text{भूतल के चबूतरो के क्षेत्र} \times 100}{\text{भूखंड का क्षेत्र}}$$

(63) **"दिर्घिका"** का अर्थ है अतिरिक्त स्तर या बैठने की सुविधा प्रावधित करनेवाले सभागार के दीवाल से प्रक्षेपण होनेवाला मध्यवर्ती तल या मंच|

(64) **"निजी वाहनघर"** (Garage Private) का अर्थ है चार पहिये वाले या अन्य वाहन रखने हेतु उपयोग की जानेवाली इमारती संरचना

(65) **"भूमि तल"** का अर्थ है जहाँ से भवन का उत्थान शुरू होता है उस स्थान को काटने के पश्चात तैयार होनेवाली परिष्कृत सतह|

(66) **"सामूहिक आवास"** (Group Housing) का अर्थ है एक से अधिक निवासी इकाइयों का गृहनिर्माण जैसे सहकारी संस्थाओं में भूमि का स्वामित्व स्थानिक प्राधिकरण या आवास मंडल या संपत्ति विकासक द्वारा संयुक्त स्वामित्व होता है और निर्माण का काम किसी एक अभिकरण द्वारा किया जाता है ; लेकिन इस में एक परिवार के सदस्यों द्वारा धारण आपसी संपत्ति समावेशित नहीं है;

(67) **"रहने योग्य कमरा"** का अर्थ है बैठक कक्षकी एक या अधिक व्यक्तियों द्वारा अभ्यास, रहन, निद्रा, भोजन या भोजनगृह उपयोग हेतु संरचना , मगर इसमें स्नानघर, जल संग्रह कक्ष, धुलाई, सेवा और भंडारण भंडारगृह, गलियारे, तहखाने, अटारी और बारंबार या विस्तृत अवधि तक उपयोग न किये जानेवाली जगहें समावेशित नहीं है|

(68) **"कमरे की उंचाई"** का अर्थ है तैयार फर्श की सतह से तैयार छत /स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी|

(69) **"आतंरिक दिवाल"** का अर्थ है किसी भवन के बाहरी या आतंरिक खुली जगहों से सटी दीवालों को छोड़कर उसके आतंरिक हिस्सों का विभाजन करनेवाली संभी दीवालें ; इट से बंधी अंतर्गत दीवालें उचित उखल में न्यूनतम 115 मिलीमीटर इट का काम होना चाहिये ; अन्य बिगर भार वाहक विभाजन उचित मोटाई के होने चाहिए|

(70) **"मचान"** (Loft) का अर्थ है 1.5 मीटर से कम उंचाई वाला दो मुख्या स्तरों के बीचवाला मध्यवर्ती स्तर , जिसका भण्डारण हेतु निर्माण या अनुकूलन किया जा सकता है|

(71) **"सीमांत दुरी / बगल और पिछली सीमांत खुली जगह"** का अर्थ है भवन के भूखंड की सीमा और सम्बंधित सिरों के निर्माण रेखा के दरम्यान आसमान को खुली रखना जरुरी दुरी|

(72) **"चिनाई"** का अर्थ है इकठ्ठा जमाया , बंधा और रखे गए इट, पत्थर, फर्श, कोंक्रिट के सिलखड़ी और समान निर्माण साहित्य के उखल का स्वरुप|

(73) **"साहित्य में बदलाव"** का अर्थ है किसी भी मौजूदा भवन के निर्माण साहित्य में बदलाव करना|

(74) **"परछत्ती स्तर"** (Mezzanine Floor) का अर्थ है भूतल के उपरी दो स्तरों के दरम्यान मध्यवर्ती स्तर जिसकी एक बगल निचले स्तर का अविभाज्य हिस्सा होगी|

(75) **"मुमटी"** का अर्थ है मौसम के मार से सुरक्षा हेतु किसी सीढी के ऊपर बनाया हुआ छत ; मुमटी इन्सानी बस्ती हेतु नहीं होगी|

(76) **"अज्वलनशील"** का अर्थ है ऐसा निर्माण साहित्य जो अज्वलनशीलता हेतु परिक्षण तरीके (प्रथम संशोधन) के अनुसार ज्वलनशीलता हेतु परीक्षा में न जलनेवाला या आग की उष्णता को न बढानेवाला साहित्य|

(77) **"अधिभोग"** (occupancy) का अर्थ है भवन का उपयोग या कार्य|

(78) **"रेलिंग की दीवार"** (Parapet) का अर्थ है छत के सिरे या तल पर 1.2 मीटर से कम उंचाई वाली निचली दीवार|

(79) **"वाहन रखनेकी जगह"** का अर्थ है वाहनों को रखने के साथ साथ उनकी आवाजाही हेतु पर्याप्त जगह और इस जगह से उन्हें सड़क या गली तक जोडनेवाला खुला या आच्छादित मार्ग|

(80) **"विभाजन"** का अर्थ है एक या अंशतः स्तर की उंचाई वाली बिगर भारवाही आतंरिक दिवाल|

(81) **"मंडप"** (Pavilion) का अर्थ है लोगों को इकठ्ठा आकर अपना समय बिताने हेतु निर्माण की गयी वास्तुकल्पीय खुली जगह | यह स्थायी या अस्थायी होकर अपना स्वरुप और कार्य बदल सकती है | मंडप का उपयोग आश्रय, बैठने की जगह, मिलन स्थल, कैफे, चित्रग्रुह, व्याख्यान, कार्यक्रमों, प्रदर्शनियों, खेल, विश्राम और अन्य कार्य हेतु किया जा सकता है|

(82) **"स्तंभ"** का अर्थ है लकड़ी, पत्थर, इट, कोंक्रिट या धातु का बना खंबा और इसमें सभी आधार, उर्ध्वाधर स्तम्भ , इस्पात की संरचनाएं और स्तंभों का जमावड़ा समावेशित है|

(83) **"चबूतरे"** का अर्थ है भूमि के अगल बगल की सतह और उसके ठीक उपरवाली स्तर के सतह के दरम्यान का हिस्सा|

(84) **"द्वार मंडप या बरामदा"** का अर्थ है किसी भवन के प्रवेशद्वार की ओर वाहन या पादचारी हेतु स्तंभों के आधार पर सतह आधारित पहुँच मार्ग|

(85) **"सार्वजनिक भवन"** का अर्थ है ऐसा भवन जो सामान्यतः या कभी का बार गिरिजाघर, मंदिर, मस्जिद, या सार्वजनिक प्रार्थना स्थल, धरमशाला, विद्यालय / महाविद्यालय , छात्रावास, थिएटर, सिनेमा, सार्वजनिक कॉन्सर्ट रूम, व्याख्यान कक्ष, पुस्तकालय, अनाथालय या बचाव गृह या सार्वजनिक जमावड़े की जगह के तौर पर उपयोग करना है या होनेका उद्देश्य है|

(86) **"सार्वजनिक गैरेज"** का अर्थ है एक भवन या उसका जो हिस्सा निजी गैरेज के अलावा मोटर चालित या अन्य वाहनों की मरम्मत, किराए पर देने, बिक्री या भंडारण हेतु संरचित, लाभ हेतु संचालित या उपयोग किया जाता हो।

(87) **"मरम्मत"** का अर्थ है इन उपविधियों के अनुसार भवन की सामान्य जरूरतें, संरचनात्मक ढांचा, और अग्नि सुरक्षा प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करती है ऐसी निम्नलिखित गतिविधियाँ"|

(क) उत्थान , पुनरुत्थान , समावेशन या बदलाव

(i) आतंरिक विभाजन दीवाल जो संपत्ति का उप विभाजन न करती हो, या

(ii) साइट के अनुमत सेटबैक और जमीनी समावेशन क्षेत्र की सीमाओं के भीतर एक रेलिंग की दीवार या एक कंगनी | बशर्ते रेलिंग की दीवार की फर्श या छत के सिरे पर उंचाई 1.2 मीटर से कम और मोटाई 0.75 मीटर से ज्यादा न हो|

(ख) सीढी की मरहम्मत;

(ग) सफेदी या रंग चढ़ाना;

(घ) मौजूदा स्तर के सतह की पुनर्फ़र्शन;

(ङ) छत का स्वरूप और आयाम में बदलाव किये बिना मौजूदा ख़राब छत की मामूली मरम्मत और पुनर्गठन;

(च) वातानुकूलन, प्रकाश या सजावट हेतु किसी भी स्तर पर झूठे छत का निर्माण

(छ) प्लास्टर और विभिन्न प्रकार और रंगों के टुकडो को इकठ्ठा जोड़ना

(ज) अन्य भवन के दरवाजे या खिड़की के सामने न खुलनेवाली आतंरिक दरवाजे, खिड़की या वातानुकूलक का प्रावधान या बंद करना

(झ) गिरे हुए इट या पत्थर बदलना

(ञ) मौजूदा पाखानी, सफाई और अन्य उपयोगिता सेवाओं की मरम्मत या नुतनीकरण करना

(ट) सीमा दीवाल की मरम्मत

(ठ) वातानुकूलक / पानी की टंकी / सौर संयंत्र / सौर जल उष्मक इत्यादि|

(88) **"आवासीय भवन"** का अर्थ है ऐसा भवन जिसका उपयोग**,** निर्माण या रूपांतरण पूरी तरह से मानव निवास के लिए किया जाता है।

(89) **"आवासीय-सह-व्यावसायिक भवन"** का मतलब ऐसा भवन जिसके एक हिस्से का इस्तेमाल या निर्माण इंसानों के रहने के लिए किया जाता है या किया जाना है**,** और बाकी हिस्से का इस्तेमाल या निर्माण व्यावसायिक मकसद के लिए किया जाता है या किया जाना है।

(90) **"स्वीकृत योजना"** का अर्थ है छावनी अधिनियम 2006 की अनुच्छेद 235 और उप विधियों और नियमनो के तहत पेश भवन निर्माण से जुडी योजनाएं और विनिर्दिष्ट को छावनी अधिनियम 2006 की अनुच्छेद 234 / 237 / 238 के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत प्रदान की गयी स्वीकृति|

(91) **"सेट बॅक रेखा"** का अर्थ है परिषद् द्वारा हर मामले में विधिवत तय की गयी सडक या मार्ग की मध्य रेखा को सामान्यतः समानांतर रेखा जिसके आगे सड़क और गली की ओर कुछ भी नहीं बनाया जा सकता है|

(92) **"स्थल या प्लॉट"** का अर्थ है निश्चित सीमा से घिरा हुआ भूमि का टुकड़ा|

(93) **"धुंए का पाइप"** का अर्थ है भट्टी से चिमनी तक ज्वलनशील पदार्थों से उत्पन्न धुंए या अन्य चीजों को ले जाने हेतु धातु या अन्य साहित्य से बना लगभग क्षैतिज धुआरा|

(94) **"भंडार या दूकान"** का अर्थ है कोई भी भंडार या दुकान जिसमे कोई व्यक्ति का आवास नहीं होगा|

(95) **"मंझिल"** का अर्थ है किसी भी स्तर की फर्श के सतह से उसके ठीक उपरी स्तर के फर्श के दरम्यान की दुरी या अगर किसी स्तर के ऊपर स्तर नहीं है, तो उसकी फर्श से छत तक की दुरी

(96) **"सड़क"** (**स्ट्रीट**) में छावनी क्षेत्र की कोई भी सड़क, गली, चौक, कोर्ट, तंग रास्ता या आने-जाने का मार्ग शामिल है - चाहे वह मुख्य रास्ता हो या न हो, और चाहे उस पर निर्माण हुआ हो या न हो - जिस पर जनता को आने-जाने का अधिकार हो; साथ ही, किसी पुल या कॉज़वे (ऊंचे रास्ते) पर बनी सड़क का हिस्सा या पैदल चलने का रास्ता भी इसमें शामिल है।

(97) **"संरचना अभियंता"** का अर्थ है ऐसी व्यक्ति जो भारत सरकार से विधिवत मान्यताप्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से स्थापत्य अभियांत्रिकी के स्नातक है या भारतीय अभियंता संस्थान के स्थापत्य अभियांत्रिकी विभाग के सदस्य है और उन्हें संरचनात्मक रेखाचित्र और क्षेत्र कार्य के साथ संरचनात्मक अभियांत्रिकी व्यवसाय का भी अनुभव है|

(98) **"सूरज छाँव"** (Sun Shade) का अर्थ है सूरज और बारिश से सुरक्षा हेतु बाहरी दीवाल के विवरों पर प्रावधित तिरछी या क्षैतिज लटकती संरचनाएं|

(99) बिल्डिंग या प्लॉट का **"काफ़ी बड़ा हिस्सा"** (Substantial part) उस बिल्डिंग या प्लॉट के कुल क्षेत्रफल के 50% से ज़्यादा का क्षेत्र होता है

(100) **"तैराकी तालाब"** का अर्थ है तैराकी या जल आधारित मनोरंजन हेतु पानी से भरा हुआ वाडिंग तालाब**,** पैडलिंग तालाब या तालाब**|** यह तालाब कोंक्रिट, धातु, प्लास्टिक या फायबर ग्लास से भूमि पर या भूमिगत तरीकेसे निर्माण हो सकता है|

(101) **"सटा हुआ"** का अर्थ है किसी सडक, मार्ग, खुली जगह या भवन इत्यादि के संनिद्ध में स्थित होना

(102) **"निर्माण या पुनर्निर्माण"** का अर्थ है

(क) पूर्व निर्मिण के निरपेक्ष किसी स्थान पर नए भवन का निर्माण;

(ख) आंधी, बारिश, आग, भूकंप या अन्य किसी प्राकृतिक आपत्ति की वजह से जली, ध्वस्त हुई या धराशाई की गयी भवन या उसके हिस्से को नुकसान से पूर्व मौजूद विशिष्टताओं के साथ पुनर्निर्मित करना|

(ग) एक कबजे से दुसरे कबजे में रूपांतरण|

(घ) बदलाव करना; और

(ङ) स्तर का समावेशन करना|

(103) **"कुल फर्श क्षेत्र"** का अर्थ है रहने योग्य, भूतल और परछत्ती स्तर सहित भवन के सभी स्तरों का क्षेत्र|

(104) **"सफर की दुरी"** का अर्थ है भवन के किसी स्तर के सबसे दूरस्थ बिंदु से उर्ध्वाधर, क्षैतिजिक या बाहरी सुरक्षा स्थान तक पहुँचने हेतु सफ़र की दुरी|

(105) **"बरामदा"** का अर्थ है उपरी स्तरों के खुले सिरों पर एक तरफ खुला आच्छादित क्षेत्र|

(106) **"शौचालय"** (WC) का अर्थ है बीडे को पानी से भरने की और छोड़ने की प्रबंध सहित पायखाना| इसमें स्नानघर समावेशित नहीं है|

(107) **"पानी का बहाव"** का अर्थ है बारिश का पानी ले जाने हेतु एक प्राकृतिक कुल्पिका जिसमे इस प्राकृतिक कुल्पिका को मरोड़ कर बनाया गया कृत्रिम कुल्पिका समावेशित है;

(क) "मुख्या जल मार्ग" का अर्थ है नदी|

(ख) "छोटे जल मार्ग" का अर्थ है नाला|

(108) **"खिडकी"** का अर्थ है आतंरिक अवकाश में आवश्यक प्राकृतिक प्रकाश और वातानुकूलन हेतु बाहरी सुराख जिसका आवाजाही हेतु उपयोग न किया जाता हो|

(109) **"कार्यशाला"** का अर्थ है कमरे या इमारतों का समूह जहाँ पर वस्तुओं का उत्पादन या मरह्मत की जाती है|

(110) **"गोदाम"** का अर्थ है एक भवन जिसका पूरा या बड़ा हिस्सा विक्री योग्य वस्तुओं के भण्डारण हेतु उपयोग किया जाना है या जा रहा है , मगर इस में किसी दूकान के सुचारू रूप से चलने हेतु उससे जुडी भण्डारण कमरा समावेशीत नहीं होगी|

(111) **"धुलाई मंच"** का अर्थ है दो या चार पहिये वाहनों के धुलाई एवं मरम्मत हेतु अधिकारिक मंच|

(112) इन उप विधियों में उपयोग किये गए मगर परिभाषित न किये हुए शब्द और संकल्पनाओं को समय समय पर संशोत छावनी अधिनियम में निर्दिष्ट अर्थ होगा|

अध्याय II

भवन योजनाओं के स्वीकृति हेतु प्रक्रिया तथा उससे सम्बंधित दस्तावेज

3. **अपेक्षित भवन निर्माण स्वीकृति**.— सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति प्राप्त किये बिना कोई भी व्यक्ति किसी भी भवन के निर्माण पुनर्निर्माण या बदलाव का कार्य शुरू नहीं|

4. **भवन निर्माण करने हेतु स्वीकृती प्राप्त करने की प्रक्रिया**.— (1) जो आवेदक भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण या उसमे जोड़ या परिवर्तन करना चाहता है, उसे सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम इ छावनी पोर्टल पर स्वयं को पंजीकृत करके छावनी परिषद् के साथ पंजीकृत वास्तुकल्पी / वास्तुकल्पियों के माध्यम से सभी आवश्यक दस्तावेज और योजनाएं विधिवत जोड़कर ऑनलाइन आवेदन पेश करना होगा;

बशर्ते कि, किसी कारणवश , यदि किसी आवेदक के लिए ई-छावनी पोर्टल में आवेदन करना संभव नहीं है, तो बोर्ड आवेदन जमा करने हेतु एक प्रक्रिया निर्धारित कर सकता है:

बशर्ते यह भी कि केंद्र सरकार या महानिदेशक समय-समय पर उक्त प्रयोजन हेतु आवेदन जमा करने के तरीके के संबंध में बोर्ड को दिशानिर्देश जारी कर सकते हैं|

(2) जिनके पास पट्टे पर दी गई या पुरानी अनुदान या निजी भूमि पर कानूनी रूप से वैध अधिभोग अधिकार हैं, केवल वही व्यक्ति भवन योजना की मंजूरी के लिए आवेदन करने के पात्र हैं| ऐसे मामलों में जहां पट्टे पर दी गई भूमि पर पट्टे की शर्तों का उल्लंघन या पुरानी अनुदान भूमि में पुराने अनुदान शर्तों का उल्लंघन शामिल है, ऐसे मामलों में जब तक कि पट्टे या पुराने अनुदान की शर्तों का उल्लंघन नियमित या माफ नहीं किया जाता है, तब तक उस संपत्ति पर निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्धन/परिवर्तन के लिए आवेदनों को अस्वीकार करने या अस्वीकार करने का अधिकार बोर्ड को होगा है

(3) प्रस्तुत दस्तावेजों और योजनाओं की जांच करने के पश्चात , छावनी बोर्ड आवेदक को विकास प्रभार (या

बोर्ड द्वारा किसी भी नाम से वसूल किये जानेवाला प्रभार) भुगतान हेतु सन्देश प्राप्त होता है |

(4) विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा जो भी नाम दिया गया हो) के जमा होने पर, निर्धारित समय सीमा में स्वीकृति दी जाती है|

5. भवन निर्माण आवेदन शुल्क और लागू प्रभार.— (1) **भवन निर्माण प्रभार:** बोर्ड द्वारा निर्धरित भवन निर्माण प्रभार आवेदक द्वारा जमा करने पर ही भवन योजना का आवेदन वैध माना जाएगा|

(2) **विकसन शुल्क**: सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन निर्माण आवेदन की स्वीकृति जारी करने से पूर्व आवेदक को बोर्ड द्वारा निर्धारित विकसन प्रभार , श्रम उपकर और अन्य प्रभार ऑनलाइन जमा करना होगा|

(3) **छत के ऊपर सौर स्थापना और वर्षा जल संचयन प्रस्तावित करके अमल करने पर विकसन प्रभार में रियायत**: अगर कोई व्यक्ति 150 वर्ग मीटर से कम जगह में रिहायशी, कमर्शियल या कोई भी इमारत बनाता है और रूफटॉप सोलर सिस्टम लगाने या रेन वॉटर हार्वेस्टिंग (बारिश का पानी जमा करने की सुविधा) का विकल्प चुनता है, तो वह इन सुविधाओं के पूरा होने और उनकी तस्वीरें जमा करने के बाद डेवलपमेंट चार्ज की वापसी का हकदार होगा। अलग-अलग तरह की इमारतों के लिए इंसेंटिव की रकम बोर्ड एक प्रस्ताव के ज़रिए तय करेगा।

(4) अधिनयम के अनुच्छेद 257 के तहत मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रभार का भुगतान करने पर ही मुख्य कार्यकारी अधिकारी के अनुमति बिना किसी भी सड़क या अन्य सार्वजनिक जमीन पर निर्माण सामग्री का ढेर हो पाएगा |

6. आवेदन प्रस्तुत करते समय पेश होनेवाले दस्तावेजों की सूचि.— इ छावनी पोर्टल पर भवन निर्माण आवेदन प्रस्तुत करते समय निम्नलिखित दस्तावेज ऑनलाइन प्रस्तुत करना आवश्यक है:

(क) स्वामित्व अधिकार का प्रमाण / पट्टाधारी /उत्तराधिकारी / कानूनी अधिकार दस्तावेज़;

(ख) सक्षम व्यक्ति द्वारा निर्दिष्ट शपथ पत्र और क्षतिपूर्ति बंधपत्र;

(ग) पहचान पत्र;

(घ) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अन्य कोई (छावनी विशिष्ट दस्तावेज|

7. योजनाओं की स्वीकृति / अस्वीकृति, वैधता अवधि और पुनार्वेधिकरण प्रक्रिया.— (1) पुराने अनुदान भूमियों के विषय में प्रस्तावित भवन योजना रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियाँ और पुराने ग्रांट की शर्तों के अनुरूप होगी

(2) पट्टे पर दी गई भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना पट्टे के अधिकारों/शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी|

(3) जब तक कोई भवन निम्नलिखित में से किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं करेगा , तब तक सक्षम प्राधिकारी योजना को मंजूरी देगा - अर्थात् :-

(क) अगर भवन या भवन के लिए स्थल का उपयोग या स्थल योजना, भू-योजना, ऊंचाई, खंड या विनिर्देश में शामिल कोई भी विवरण अधिनियम या उसके तहत बनाए गए उप-नियमों के प्रावधानों का उल्लंघन करता है;

(ख) अगर स्वीकृति के लिए नोटिस में आवश्यक विवरण शामिल नहीं है या इन उप-नियमों के प्रावधानों के तहत आवश्यक तरीके से तैयार नहीं किया गया है;

(ग) अगर इन उप-नियमों के तहत बोर्ड द्वारा अपेक्षित कोई भी जानकारी या दस्तावेज विधिवत प्रस्तुत नहीं किया गया है;

(घ) अगर भवन योजना अधिनियम की धारा 260 के तहत बोर्ड द्वारा तैयार किए गए इन उप-नियमों या धारा 348 के खंड (19) और (20) के तहत तैयार किए गए उप-नियमों के अनुरूप नहीं है;

(ङ) अगर भवन रक्षा भूमि या छावनी बोर्ड में निहित भूमि पर अतिक्रमण होगी;

(च) अगर भवन का स्थल किसी सड़क या अनुमानित सड़क से सटा हुआ नहीं है और ऐसी सड़क से किसी मार्ग या रास्ते से ऐसे भवन तक कोई पहुंच नहीं है; या

(छ) अगर भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण अधिनियम की धारा 240 के तहत स्वीकृत किसी भी सामान्य योजना के अनुरूप नहीं है|

(ज) जिस भूमि पर भवन निर्माण या पुनर्निर्माण का प्रस्ताव है, वह जब सरकार द्वारा बोर्ड के प्रबंधन को सौंपी जाती है उसमे यदि निर्माण या पुनर्निर्माण प्रबंधन के सुपुर्दगी की शर्तों का उल्लंघन करता है या बोर्ड द्वारा भूमि के प्रबंधन के संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए किसी भी निर्देश का उल्लंघन करता है;

(झ) अगर जिस भूमि पर भवन बनाने या फिर से बनाने का प्रस्ताव है, वह जब सरकार द्वारा पट्टे पर धारण नहीं की गयी है और उस पर निर्माण के अधिकार के बारे में आवेदक और सरकार के दरम्यान कोई विवाद हो|

(ञ) निवासी प्रयोजन हेतु भूखंड का न्यूनतम आकार 50 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिये ; या

(ट) अगर भूखंड का क्षेत्र 150 वर्ग मीटर से अधिक है, तो छत पर सौर स्थापना और वर्षा जल संचयन अनिवार्य है अनुर सभी नइ इमारतों के निर्माण कार्य में यह अनिवार्य होगा|

(4) एक बार प्रदान की गयी स्वीकृति उसके दिनांक से अधिनियम में प्रवाधित अवधि तक वैध रहेगा|

(5) उसी प्रकार अधिनियम के तहत बोर्ड द्वारा निर्धारित पुनर्वैधता प्रभार का भुगतान करके भवन निर्माण योजना के स्वीकृति के मूल दिनांक से परे अवधि के लिये पुनर्वैधिकरण किया जा सकता है | कोरे सफ़ेद कागज पर लिखे हुइ ऐसे पुनर्वेधिकरण आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किये जाएंगे:

(क) मूल स्वीकृत योजना|

(ख) सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय समय पर जारी निर्णय और मार्गदर्शक सूचनाओं पर आधारित पुनर्वैधिकरण शुल्क|

(ग) स्वीकृति के वैधता अवधि के दरम्यान किये गए निर्माण कार्य के समर्थन में दस्तावेज||

(घ) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना के अनुसार निर्माण कार्य वास्तुशिल्पी / अभियंता / पर्यवेक्षण अभियंता के पर्यवेक्षण में निर्माण का काम किया जाएगा ; इस आशय का आवेदक और वास्तुशिल्पी / अभियंता / पर्यवेक्षण अभियंता का संयुक्त प्रमाणपत्र |

8. भवन निर्माण योजना आवेदन का परिक्षण.— (1) योजना का परिक्षण करनेके दरम्यान कोई आपत्ति का ऑनलाइन प्रेषण होने के पश्चात आवेदक योजना में बदलाव करके आपत्तियों का अनुपालन करके सक्षम प्राधिकारी के विचार हेतु ऑनलाइन पुनर्प्रस्तुत करेगा|

(2) भवन निर्माण योजनाओं का परिक्षण करने की जिम्मेवारी परिषद् के अभियंताओं पर है |

9. स्वीकृत भवन योजनाओं का निरसन और उप-नियमों की पुष्टि करने का आवेदकों का दायित्व.— (1) भवन निर्माण के जिन आवेदनों में झूठा बयान या महत्वपूर्ण तथ्यो को दबाया या छुपाया गया हो तो उनकी स्वीकृति को सक्षम प्राधिकारी इन उप नियमो के तहत वापस ले सकते है| ऐसी परिस्थिति में उक्त स्वीकृति के आधार पर किये पुरे निर्माण कार्य को अनाधिकारिक करार दिया जाएगा | उसी प्रकार स्विकृत योजना से विचलित होकर निष्पादित हुए कोई या सभी निर्माण के कार्य अनाधिकारिक निर्माण कार्य समझे जाएंगे और प्रदत्त स्वीकृति को रद्द करने का कारण बनेगा।

(2) उपरोक्त उप-नियम के तहत निर्माण के दौरान मंजूरी रद्द होने की स्थिति में, सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई मुआवजा / क्षतिपूर्ति देय नहीं होगी|

(3) प्रार्थी को सुने जाने का उचित अवसर दिए बिना सक्षम प्राधिकारी द्वारा निरसन का ऐसा कोई आदेश पारित नहीं किया जाएगा|

10. कार्य के प्रारंभ और पूर्ण होने की सूचना.— (1) भवन स्वीकृति के मुद्दे पर, आवेदक उस कार्य को शुरू करेगा जिसके लिए भवन स्वीकृति जारी की गई है। आवेदक को परिशिष्ट में निर्धारित प्रारूप डी जमा करके भवन स्थल पर काम शुरू करने के अपने इरादे की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को देनी होगी|

(2) कार्य पूरा होने पर, आवेदक निर्धारित **प्रारूप ई** के अनुसार निर्माण कार्य पूरा होने की सूचना कार्य पूरा होने की तारीख से तीस दिनों की अवधि के भीतर प्रस्तुत करेगा|

11. पूर्णता-सह-अधिभोग प्रमाण पत्र.— (1) पूर्णता की सूचना प्राप्त होने पर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी कार्य का निरीक्षण करेगा और यदि भवन निर्माण जारी की गई मंजूरी के अनुरूप किया गया है तो अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर परिशिष्ट में निर्धारित **फॉर्म एफ** के अनुसार अधिभोग का प्रमाण पत्र जारी करेगा

12. अनधिकृत निर्माण की संरचना.— (1) अनधिकृत निर्माण के नियमितीकरण हेतु दंड / शुल्क की मात्रा की गणना करने हेतु केंटोनमेंट बोर्ड, संकल्प के माध्यम से एक सूत्र तय कर सकता है|

(2) अनधिकृत निर्माण का ऐसा नियमितीकरण छावनी अधिनियम 2006, उसके तहत बनाये गए नियम और इन उपनियमों में उल्लेखित अन्य निबंधनो के अधिन होगा ; इन निबंधो में फर्श जगह सूचकांक सेट बक और भूमि समावेशन शामिल है, लेकिन यह इन्ही तक सिमित नहीं है|

(3) इस प्रकार जहाँ तक इन उप-नियमों की अधिसूचना की दिनांक रोज जिन मौजूद और विद्यमान निर्माण में बिना मंजूरी के हैं या स्वीकृत योजना के उल्लंघन और विचलन में हैं, उनके कंपाउंडिंग हेतु आवेदक छावनी बोर्ड को आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं| छावनी बोर्ड या जनरल ऑफिसर कमांडिंग-इन-चीफ द्वारा अपने विवेकाधिकार में परिगणित किये कंपाउंडिंग शुल्क के भुगतान के अधीन अनुमति दी जा सकती है | केंद्र सरकार की मंजूरी के पश्चात यह अभ्यास इन तैयार इन उप-नियमों के अधीन किया जाएगा|

अध्याय III

क्षेत्रण (ZONING)

13. **क्षेत्रण**.— (1) भवनो के निर्माण को नियंत्रित करने के मकसद से और सशस्त्र बलों तथा आम जनता की अच्छी और सम्मानजनक जीवन जीने की ज़रूरतों को ध्यान में रखते हुए सेंट थॉमस माउंट-कम-पल्लावरम छावनी को नीचे दिए गए क्षेत्र में बांटा गया है।:-

(क) **क्षेत्र I**.— सेंट थॉमस माउंट-कम-पल्लावरम छावनी के B-2 और B-2 निजी ज़मीन के तौर पर वर्गीकृत ज़मीनों को छोडकर अधिसूचित नागरी क्षेत्र में स्थित सभी ज़मीनें इस ज़ोन में शामिल होंगी, । इस क्षेत्र को आम तौर पर ज़्यादा घनत्व वाला क्षेत्र माना जाएगा|

(ख) **क्षेत्र II**.— B-2 और B-2 प्राइवेट ज़मीन के तौर पर वर्गीकृत ज़मीनों को छोडकर सेंट थॉमस माउंट-कम-पल्लावरम छावनी के अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर स्थित सभी ज़मीनें शामिल होंगी, जिसमें बंगला क्षेत्र भी इस ज़ोन में शामिल है, । इस ज़ोन को आम तौर पर कम-घनत्व वाला ज़ोन माना जाएगा।;

(ग) **क्षेत्र III**.— थॉमस माउंट-कम-पल्लावरम छावनी के सिविल एरिया के अंदर और बाहर B-2 और B-2 निजी ज़मीन के तौर पर वर्गीकृत सभी ज़मीनें इस क्षेत्र में शामिल होंगी, । इस क्षेत्र को आम तौर पर ज़्यादा-घनत्व वाला क्षेत्र माना जाएगा

(2) **क्षेत्र I**.— सेंट थॉमस माउंट-कम-पल्लावरम छावनी के B-2 और B-2 निजी ज़मीन के तौर पर वर्गीकृत ज़मीनों को छोडकर अधिसूचित नागरी क्षेत्र में स्थित सभी ज़मीनें इस ज़ोन में शामिल होंगी|

(क) **स्थान की जरुरत**.— सक्षम प्राधिकारी की राय में अगर कोई स्थान साफसुथरा , वहां पर उचित तरीकेसे जल निकासी नहीं होती है, या कोई स्थान अच्छी तरह से जल निकासी करने में असमर्थ है, तो उस भूमि पर भवन या भवन का निर्माण नहीं किया जाएगा|

(ख) **अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक** (FSI).— भूखंड के आकार के अनुसार अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक निम्नलिखित तकते के अनुसार होगा:

तक्ता 1: क्षेत्र 1 फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI)

क्र	वर्ग मीटर में भूखंड का आकार	फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI)	अधिकतम समावेशीत भूमि %
1	50 से 200 वर्ग मीटर तक भूखंड	1.5	80
2	200 से अधिक लेकिन 500 वर्ग मीटर तक भूखंड	1.5	60
3	500 से अधिक लेकिन 2000 वर्ग मीटर तक भूखंड	1.5	55
4	2000 से अधिक लेकिन 10000 वर्ग मीटर तक भूखंड	1.5	50
5	10000 वर्ग मीटर से अधिक बड़े भूखंड	1.5	50

(ग) **कोठरी घनत्व**.— अगर भूखंड का आकार 100 मीटर से अधिक है , तो 80 वर्ग मीटर से कम का कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाया जा सकता है। अगर भूखंड का आकार 100 मीटर से कम है , तो 50 वर्ग मीटर से कम का कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाया जा सकता है | सामान्य

भूमि अभिलेखों के अनुसार भूखंडों पर मौजूदा भवन को छोड़कर 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्र के भूखंडों पर निर्माण कार्य हेतु शिफारिश नहीं की जाएगी |

(घ) **भवन की उंचाई**.— इस क्षेत्र में आने वाली इमारतों में स्तर की न्यूनतम ऊंचाई 2.75 मीटर होनी चाहिए, जिसे स्तर की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु यानी हिस्से तक नपा जाता है | भूखंड के सभी श्रेणियों में सभी इमारतों की कुल ऊंचाई जमीन के स्तर से 18 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए और इसमें स्टिल्ट फ्लोर की ऊंचाई भी शामिल है | हालाँकि, केवल पार्किंग, स्टोरेज और बिल्डिंग सेवाओं/सुविधाओं हेतु अधिकतम एक निम्नतल की अनुमति दी जा सकती है; इसका उपयोग किसी भी आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा।

(ङ) **अनुमत मंजिलों की अधिकतम संख्या**.— क्षेत्र 1 के सभी भूखंडो पर अगर स्टिल्ट का उपयोग वाहनों के पार्किंग हेतु किया जा रहा है, तो G + 2 / स्टिल्ट + 3 स्तरों तक अनुमति होगी|

(3) **क्षेत्र–II**.— सेंट थॉमस माउंट-कम-पल्लावरम छावनी की ज़ोनल योजना के अनुसार B2 और B2 निजी ज़मीनों के छोड़कर नागरी क्षेत्र के बाहर की वे सभी ज़मीनें इस क्षेत्र में शामिल हैं|

(क) **स्थान की आवश्यकता**.— सक्षम प्राधिकारी की राय में अगर कोई स्थान साफसुथरा , वहां पर उचित तरीकेसे जल निकासी नहीं होती है, या कोई स्थान अच्छी तरह से जल निकासी करने में असमर्थ है, तो उस भूमि पर भवन या भवन का निर्माण नहीं किया जाएगा|

(ख) अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI).— भूखंड के आकार के अनुसार अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक निम्नलिखित तकते के अनुसार होगा:

तक्ता 2: क्षेत्र 2 फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI)

क्र	**वर्ग मीटर में भूखंड का आकार**	**फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI)**	**अधिकतम समावेशीत भूमि** %
1	50 से 200 वर्ग मीटर तक भूखंड	0.5	50
2	200 से अधिक लेकिन 500 वर्ग मीटर तक भूखंड	0.5	50
3	500 वर्ग मीटर से अधिक भूखंड	0.5	50

(ग) **कोठरी घनत्व**.— अगर भूखंड का आकार 100 मीटर से अधिक है , तो 80 वर्ग मीटर से कम का कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाया जा सकता है। अगर भूखंड का आकार 100 मीटर से कम है , तो 50 वर्ग मीटर से कम का कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाया जा सकता है | सामान्य भूमि अभिलेखों के अनुसार भूखंडों पर मौजूदा भवन को छोड़कर 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्र के भूखंडों पर निर्माण कार्य हेतु शिफारिश नहीं की जाएगी|

(घ) **भवन की उंचाई**.— इस क्षेत्र में आने वाली इमारतों में स्तर की न्यूनतम ऊंचाई 2.75 मीटर होनी चाहिए, जिसे स्तर की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु यानी हिस्से तक नपा जाता है | भूखंड के सभी श्रेणियों में सभी इमारतों की कुल ऊंचाई जमीन के स्तर से 18 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए और इसमें स्टिल्ट फ्लोर की ऊंचाई भी शामिल है | हालाँकि, केवल पार्किंग, स्टोरेज और बिल्डिंग सेवाओं/सुविधाओं हेतु अधिकतम एक निम्नतल की अनुमति दी जा सकती है; इसका उपयोग किसी भी आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा|

(ङ) **अधिकतम स्तरों की अनुमेय संख्या**.— क्षेत्र II के सभी भूखंडो पर अगर स्टिल्ट का उपयोग वाहनों के पार्किंग हेतु किया जा रहा है, तो G + 2 / स्टिल्ट + 3 स्तरों तक अनुमति होगी|

(4) **क्षेत्र III**.— थॉमस माउंट-कम-पल्लावरम छावनी के सिविल एरिया के अंदर और बाहर B-2 और B-2 निजी ज़मीन के तौर पर वर्गीकृत सभी ज़मीनें इस क्षेत्र में शामिल होंगी|

(क) **स्थान की जरुरत**.— सक्षम प्राधिकारी की राय में अगर कोई स्थान साफसुथरा , वहां पर उचित तरीकेसे जल निकासी नहीं होती है, या कोई स्थान अच्छी तरह से जल निकासी करने में असमर्थ है, तो उस भूमि पर भवन या भवन का निर्माण नहीं किया जाएगा|

(ख) **अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक** (FSI).— भूखंड के आकार के अनुसार अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक निम्नलिखित तकते के अनुसार होगा:

तक्ता 3: क्षेत्र 3 फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI)

	वर्ग मीटर में भूखंड का आकार	**फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI)**	**अधिकतम समावेशीत भूमि** %
1	50 से 200 वर्ग मीटर तक भूखंड	2.0	80
2	200 से अधिक लेकिन 500 वर्ग मीटर तक भूखंड	2.0	60
3	500 से अधिक लेकिन 2000 वर्ग मीटर तक भूखंड	2.0	55
4	2000 से अधिक लेकिन 10000 वर्ग मीटर तक भूखंड	2.0	50
5	10000 वर्ग मीटर से अधिक बड़े भूखंड	2.0	50

(ग) **कोठरी घनत्व**.— अगर भूखंड का आकार 100 मीटर से अधिक है , तो 80 वर्ग मीटर से कम का कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाया जा सकता है। अगर भूखंड का आकार 100 मीटर से कम है , तो 50 वर्ग मीटर से कम का कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाया जा सकता है | सामान्य भूमि अभिलेखों के अनुसार भूखंडों पर मौजूदा भवन को छोड़कर 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्र के भूखंडों पर निर्माण कार्य हेतु शिफारिश नहीं की जाएगी|

(घ) **भवन की उंचाई**.— इस क्षेत्र में आने वाली इमारतों में स्तर की न्यूनतम ऊंचाई 2.75 मीटर होनी चाहिए, जिसे स्तर की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु यानी हिस्से तक नपा जाता है | भूखंड के सभी श्रेणियों में सभी इमारतों की कुल ऊंचाई जमीन के स्तर से 18 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए और इसमें स्टिल्ट फ्लोर की ऊंचाई भी शामिल है | हालाँकि, केवल पार्किंग, स्टोरेज और बिल्डिंग सेवाओं/सुविधाओं हेतु अधिकतम एक निम्नतल की अनुमति दी जा सकती है; इसका उपयोग किसी भी आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा।

(क) **अधिकतम स्तरों की अनुमेय संख्या**.— (i) क्षेत्र-III के सभी भूखंडो पर अगर स्टिल्ट का उपयोग वाहनों के पार्किंग हेतु किया जा रहा है, तो G+2/ स्टिल्ट+3 स्तरों तक अनुमति होगी|

अध्याय IV

भवन निर्माण के विषय में विशिष्टताए

14. खुली जगह/ घटाव.— भवन के आवरण को निम्नलिखित न्यूनतम खुली जगह और घटाव द्वारा नियंत्रित किया जाएगा :-

(1) **अगला घटाव**

(क) किसी गली / पदपथ से सटे हर भवन में उसकी अगली सीमा से लेकर भवन का अगला आवरण या भवन के अगले मुख्य दीवाल तक अगला घटाव होगा|

(ख) भवन के अगले हिस्से की बाहरी सीढीयां अगले घटाव् के परिगणन में समावेशित नहीं होगी|

(ग) चंदवे और बरामदे संपत्ति की अगली सीमा में या अगला घटाव या भूखंड के सीमा में होने चाहिए|

(घ) अभ्यागतों के वाहन रखने की जगह को घटाव क्षेत्र में समायोजित करने हेतु पाठशालाओं की अगली सीमा 5.5 मीटर पीछे हटायी जाएगी|

(2) **बगल और पिछला घटाव**

(क) इन उपनियमो में निर्धारित बगल और पिछला घटाव हर भवन में होना चाहिये | सीढीयां और उनके चरण, वर्षा जल संचयन गड्ढे , सेटेपुनक , और सोख्ता गड्ढा छोड़कर किसी भी प्रयोजन हेतु इस जगह का उपयोग नहीं होगा | उसी प्रकार इस 4.5 मीटर जगह में वाहन रखना अनुमेय है|

(ख) भवन के बगल और पिछले हिस्से की बाहरी सीढीयां घटाव् के परिगणन में समावेशित नहीं होगी और निम्नलिखित तालिका के अनुसार भूखंड के सीमा दीवालों में उनका निर्माण होगा|

(ग) चंदवे और बरामदे भूखंड के सीमा दीवालों के अन्दर होंगे|

किसी भी भवन के अगले, पिछले और बगल में खुली जगह का प्रावधान ईम्नालिखित तालिका के अनुसार होगा:

तालिका 4 : भवन की न्यूनतम घटाव

संख्या	**भूखंड का आकार (वर्ग मीटर|)**	**न्यूनतम घटाव मीटर में**			
		अगला	पिछला	पहली बगल	दूसरी बगल
1.	50 से 200 वर्ग मीटर तक	1.5	0.60	0.30	0.30
2.	200 से अधिक लेकिन 500 वर्ग मीटर तक	2.00	1.20	1.20	1.20
3.	500 से अधिक लेकिन 2000 वर्ग मीटर तक	4.50	4.50	4.50	4.50
4.	2000 से अधिक लेकिन 10000 वर्ग मीटर तक	4.50	4.50	4.50	4.50
5.	10000 वर्ग मीटर से अधिक	6.00	6.00	6.00	6.00

(3) **आतंरिक खुला अवकाश** – वातानुकूलन सुरंग.— अगल बगल या आतंरिक खुले आँगन में न खुलनेवाले स्नानघर और प्रसधानगृह के वायु प्रवाहन हेतु वे निम्नलिखित मूल्य से अधिक आकार वाले वायु प्रवाहन सुरंग में खुलने चाहिये|

तालिका 5 : वायु प्रवाहन सुरंग का न्यूनतम आकार

क्र सं	भवन की मीटर में उंचाई	सुरंग का आकार मीटर	न्यूनतम एक आयाम मीटर में
1	9 मिटर तक उंचाई वाले भवन	1.5	1.0
2	9 से 15 मीटर उंचाई वाली भवन |	3.0	1.2
3	15 मीटर से अधिक उंचाई वाली भवन	4.0	1.5

15. पुरातत्व क्षेत्र में स्थित भूमि.— पुरातत्व क्षेत्र में आनेवाले भूखंडों के विषय में भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक है|

16. हवाई अड्डो के आडोस पड़ोस में उंचाई के प्रतिबन्ध.— हवाई अड्डे तक पहुँच / उड़ान मार्ग में आनेवाली सभी इमारतों की अधिकतम उंचाई नागरी उड्डयन प्राधिकारीयों से सलाह मश्वरे के पश्चात तय की जाएगी और ऐसे मामलों में आवेदक ने नागरी उड्डयन प्राधिकारीयों का ना आपत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा|

17. वाहन रखने हेतु पार्किंग स्थान.— (1) समय समय पर संशोधित राष्ट्रीय निर्माण संहिता 2016 के तीसरे अध्याय के संकेत 10.3 द्वारा निर्धारित मानदंडो के अनुसार विभिन्न प्रकार के इमारतों में वाहन रखने हेतु पार्किंग का प्रावधान किया जाएगा | इस में दुपहिये, चार पहिये, सायकल और हलके तथा भारी वाणिज्यिक वाहनों सहित सभी वाहनों की पार्किंग स्थान समावेशित है|

(2) वाहन रखने के उक्त पार्किंग मानदंड सभी नए निर्माण योजना आवेदनों को लागू होंगे|

18. मुख्य भवन का चबूतरा.— (1) किसी भवन के किसी भी हिस्से का चबूतरा आडॉस पडोस की जमीनी सतह के संबंध में इस प्रकार स्थित होगी कि उस स्थान से पर्याप्त जल निकासी सुनिश्चित की जाएगी। चबूतरे की ऊंचाई आडोस पडोस की जमीनी सतह से 0.45 मी| से कम नहीं होनी चाहिए|

(2) बाढ़ से प्रभावित क्षेत्रों में, चबूतरे की ऊंचाई उच्च बाढ़ स्तर से कम से कम 0.45 मीटर ऊपर होनी चाहिए।

आच्छादित किए गए वाहन पार्किंग स्थल और वाहन घर को कम से कम 0.15 मीटर ऊपर उठाया जाना चाहिए और वहां से संतोषजनक रूप से जल निकासी की जानी चाहिए|

19. आतंरिक आँगन का चबूतरा.— प्रत्येक आंतरिक आंगन को आडोस पडोस के जमीनी स्तर से कम से कम 0.30 मीटर ऊपर उठाया जाएगा और संतोषजनक रूप से जल निकासी की जाएगी|

20. निवास योग्य कमरों का आकार.— (1) किसी भी रहने योग्य कमरे का क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए।

(2) आवास योग्य कमरे की चौड़ाई न्यूनतम 3.0 मीटर होनी चाहिए।

(3) दो कमरों के किराये के मकान में एक कमरा 9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए और अन्य 7.5 वर्ग मीटर न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर के साथ होना चाहिए।

(4) कम आय वाले परिवारों, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए विशेष आवास योजना के मामले में, एकल कमरे के किरायेदारी का आकार 12.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए, जिसमें न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होनी चाहिए।|

21. आवास योग्य कमरे की उंचाई.— (1) इंसानी निवास हेतु सभी कमरों की ऊंचाई फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु यानी स्लैब के निचले हिस्से तक मापी गई 3.0 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए|

(2) केन्द्रीय रूप से वातानुकूलित भवन के मामले में, रहने योग्य कमरे की ऊंचाई फर्श की सतह से वातानुकूलन नली या झूठी छत के सबसे निचले बिंदु तक 2.75 मीटर से कम नहीं होनी|

(3) तिरछी छत वाले , कमरों की औसत ऊंचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। छड, मुड़े हुए प्लेटों या ईव्स के नीचे न्यूनतम स्पष्ट हेडरूम 2.4 मीटर होना चाहिए|

22. स्नानगृह और पानी का शौचालय (इकठ्ठे).— (1) **आकार** : स्नानघर का न्यूनतम आकार 1.2 वर्ग मीटर और एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होनी चाहिए। पानी के शौचालय का न्यूनतम आकार 1.1 वर्ग मीटर और एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 0.9 मीटर होनी चाहिए। संयुक्त स्नानघर और पानी के शौचालय का न्यूनतम आकार 2.8 वर्ग मीटर और एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होनी चाहिए|

(2) **ऊँचाई**: फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु यानी स्लैब के निचले हिस्से तक मापी गई स्नानगृह या पानी के शौचालय की ऊंचाई 2.1 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए|

(3) **अन्य आवश्यकताएं**: कोई भी स्नानगृह या पानी शौचालय:

(क) इस प्रकार स्थित होना चाहिए कि इसकी कम से कम एक दीवार बाहरी हवा के लिए खुलनी चाहिए और उसमें वायु परिवर्तक या खिड़की के रूप में न्यूनतम 0.3 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र वाली एक न्यूनतम विवर होना चाहिए;

(ख) फर्श अगर जलरोधक न हो, तब किसी अन्य शौचालय, स्नानगृह , धोने का क्षेत्र या छत के अलावा किसी अन्य कमरे के सीधे नीचे या ऊपर नहीं रखा जाना चाहिए |;

(ग) गैर-अवशोषक सामग्री से बना चबूतरा और / या बैठक जलरोधी होनी चाहिए;

(घ) दीवारों / विभाजनों से घिरा होना चाहिए और उनकी सतह फर्श के स्तर से 1.0 मी की न्यूनतम ऊंचाई तक चिकने अभेद्य सामग्री से आच्छादित होनी चाहिए;

(ङ) में एक अभेद्य फर्श परिष्करण का प्रावधान हो जिसमें फर्श की सतह उचित दर्जे के साथ नाली की ओर ढलान वाली हो और किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर नहीं हो

(4) शौचालयों वाली किसी भी कमरे का उपयोग शौचालय के आलावा अन्य किसी भी उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा| ऐसा कोई भी कमरा दरवाजे, खिड़की या अन्य विवर द्वारा सीधे रसोई या खाना पकाने की जगह में नहीं खुलेगा । पानी के शौचालयों वाले प्रत्येक कमरे में एक दरवाजा होना चाहिए जिसका प्रवेश द्वार पूरी तरह से बंद होनेवाला हो|

23. रसोईघर.— (1) **आकार**: रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 5.0 वर्ग मीटर और एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.80 मीटर होनी चाहिए। जिस रसोई का उपयोग भोजन कक्ष के रूप में भी किया जाना है उसका न्यूनतम क्षेत्रफल 7.50 वर्ग मीटर होना चाहिए और एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होनी चाहिए|

(2) **उंचाई** : फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु यानी स्लैब के निचले हिस्से तक मापी गई रसोई की ऊंचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए|

(3) **अन्य आवश्यकताएं**: रसोईघर वाले कमरे की:

(क) उंचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होगी;

(ख) सीधी आतंरिक या बाहरी खुली जगह में खुलनेवाली उपविधि संख्या ३१.४ के अधिन की खिड़की होगी , जो सुरंग में नहीं खुलेगी;

(ग) भोजनगृह का अलग से प्रावधान नहीं हो तो बर्तन धोने के साधन सीधे या किसी अवसाद के माध्यम से अपशिष्ट पाइप से एक पिंजरेदार और फंसा हुआ जोड़;

(घ) दीवारों / विभाजनों से घिरा होना चाहिए और उनकी सतह फर्श के स्तर से 1.0 मी की न्यूनतम ऊंचाई तक चिकने अभेद्य सामग्री से आच्छादित होनी चाहिए;

(ङ) एक अभेद्य फर्श परिष्करण का प्रावधान हो जिसमें फर्श की सतह उचित दर्जे के साथ नाली की ओर ढलान वाली हो और किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर नहीं हो

24. भोजनगृह.— भोजनगृह में निम्नलिखित चीजें होना आवश्यक है

(1) 3 वर्ग मीटर से कम का फर्श क्षेत्र और एक तरफ 1.4 मीटर की न्यूनतम चौड़ाई होनी चाहिए;

(2) रसोई के बर्तनों को साफ करने के लिए एक सिंक जो एक पिंजरे और ट्रैप जोड़ के माध्यम से अपशिष्ट पाइप में चला जाएगा|

(3) ऐसी दीवारों या पार्टिशन से घेरा होना चाहिए जिनकी सतह फ़र्श के स्तर से कम से कम 2.4 मीटर की ऊँचाई तक अभेद्य सामग्री से तैयार की गई है।

(4) एक अभेद्य फर्श परिष्करण का प्रावधान हो जिसमें फर्श की सतह उचित दर्जे के साथ नाली की ओर ढलान वाली हो और किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर नहीं हो|

25. अटारी.— (1) एक अटारी की अधिकतम ऊंचाई 1.5 मीटर होगी और केवल गलियारों और मार्ग के रास्तों पर अटारी का प्रावधान किया जा सकता है|

(2) अटारी की खुली हेडरुम 2.2 मीटर से कम नहीं होगी|

(3) किसी वाणिज्यिक भवन में अटारी का प्रावधान हो तो ऐसी अटारी प्रवेश द्वार से 2.0 मीटर की दुरी पर होनी चाहिए|

26. आंत्रेसल.— (1) **आकार**: आवासी इमारतों में आंत्रेसल को मान्यता नहीं होगी | अगर वाणिज्यिक इमारतों में प्रावधित है, तो आंत्रेसल स्तर का कुल क्षेत्र उस स्तर के निर्मित क्षेत्र के 33 % से अधिक नहीं होना चाहिये |

(2) **ऊँचाई**: आंत्रेसल स्तर की न्यूनतम ऊंचाई 2.2 मीटर होनी चाहिए। आंत्रेसल स्तर के नीचे का हेड रूम 2.2 मीटर से कम नहीं होना चाहिए|

(3) **अन्य आवश्यकताएं**: किसी कमरा या डिब्बे पर आंत्रेसल स्तर को मंजूरी बहाल की जा सकती है बशर्ते

(क) आंत्रेसल स्तर में, कमरे और किसी भी प्रयोजन से बंद छत और बगल वाले दिवालो के साथ निर्मित किसी भी संरचना को फर्श क्षेत्र सूचकांक में शामिल किया जाएगा | मगर आंत्रेसल स्तर का

निर्माण आंतरिक वास्तुशिल्प सजावटी उद्देश्य और अन्य प्रयोजनों के लिए पर्याप्त हाथ रेल के साथ किया जाता है, तो ऐसे संरचना को फर्श क्षेत्र सूचकांक में शामिल किया जाएगा

(ख) यदि आंत्रेसल स्तर का आकार 9.5 वर्ग मीटर या उससे अधिक है, तो यह प्रकाश और वायु प्रवाहन के संबंध में आवासी कमरे के मानक के अनुरूप होना चाहिए|

(ग) इसे इस प्रकार बनाना चाहिये है कि किसी भी परिस्थिति में इसके ऊपर और नीचे की स्तर के वायु प्रवाहन प्रबंध में हस्तक्षेप नहीं करेगा।

(घ) ऐसा आंत्रेसल स्तर या उसका हिस्सा किसी भी भोजनगृह का हिस्सा नहीं हो सकते है

(ङ) कोई भी परिस्थिति में आंत्रेसल स्तर को बंद करके उसे हवा रहित डिब्बो में रूपांतरित नहीं किया जाएगा|

27. वाहनघर.— (1) **व्यक्तिगत निजी वाहनघर**: किसी भी आवासीय भवन में निजी वाहनघर का आकार 3.0 x 6.0 मीटर से कम नहीं होगी | अगर वाहनघर बगलमे है, तो मुख्य भवन से 2.0 मीटर के अन्दर खुली जगह क निर्माण नहीं होगा|

(2) **वाणिज्यिक / सार्वजनिक वाहनघर**: सार्वजनिक वाहनघर का आकार उसमे रखे जानेवाली वाहनों की संख्या और उक्त उपनियम 17 के तहत निर्दिष्ट वाहन रखने की न्यूनतम जगह के आधार पर तय किया जाएगा|

(3) **उंचाई**: वाहन घर और वाहन रखने के क्षेत्र की न्यूनतम और अधिकतम उंचाई यथानुक्रम 2.4 मीटर रहेगी|

(4) भूमि स्तर पर वाहनघर का चबूतरा अगल बगल वाले भूमि के स्तर से 0.15 मीटर से ज्यादा उंचाई पर होना चाहिये|

(5) भूखंड जिस सड़क / गली से सटा है उसके निर्माण रेखा के पीछे वाहन घर का घटाव होगा और उसके स्थान की वजह से भवन में आवाजाही मार्गों को प्रभावित नहीं होंगे|

(6) कोने का स्थान : जब कोई स्थान दो गलियों के अभिमुख होता है, तो अधिक चौड़ाई वाली सडक से वाहन घर का अगला हिस्सा अभिमुख होंगा| अगर दोनों सड़कों की चौड़ाई एक सामान है, तो वाहन घर के स्थान की ज्यादा गहराई अगले और खुले जगह को तय करेगी| अगर वाहनघर का निर्माण खुली जगह में है, तो उसका स्थान चौराहों के बिंदु के विपरीत तिरछे स्थिती में होगा।

28. छत.— (1) किसी भवन की छत का निर्माण या गठन इस प्रकार किया जाएगा कि जब भी आवश्यक हो, पर्याप्त आकार के वर्षा जल नलिकाओं के माध्यम से वहां से वर्षा जल की प्रभावी जल निकासी इस तरह सुनिश्चित की जाएगी की भवन या बगल वाली भवन के आधार या किसी भी दिवाल को कोई क्षिति न हो|

(2) भूखंड की खुली जगहें और छत से बारिश का पानी उचित साधनों के उपयोग द्वारा पुनर्भारण गड्ढे और अन्य उपकरणों में संकलित किया जाएगा | इस सन्दर्भ में समय समय पर संशोधित राष्ट्रीय निर्माण संहिता 2016 के भाग 9 नलकारी सेवाए अनुभाग 1: जल आपूर्ति, जल निकासी और स्वच्छता का सन्दर्भ करे|

(3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित तरीके से या भवन के दीवालों के बाहर से या इन दीवालों में खुदे हुए खांचे या नलिकाओं में बारिश का पानी बहाकर ले जानेवाली नलिकाएं लगाई जाएगी|

(4) इमारतों की छतों का उप विभाजन नहीं होगा और वहां पर खुली पहुँच होगी|

29. भूमितल.— (1) भूतल / प्रवेश मंजिल पर अधिकतम समावेशन के अधीन तहखाने निर्धारित घटाव और निर्धारित इमारती रेखाओं के भीतर बनाए जा सकते हैं|

(2) भूमितल का निवासी प्रयोजन हेतु उपयोग नहीं होना चाहिये और उनका निर्माण इमारती आवरण और भूमितल / प्रवेश मंजिल के अधिकतम समावेशन के अधीन होगा और निम्नलिखित प्रयोजन हेतु ही उपयोग होगा:

(क) ज्वलनशील साहित्य को छोडकर घरेलु या अन्य वस्तुओं का भण्डारण|

(ख) सुरक्षित जमा कक्ष, बैंकों के खजाने इत्यादि|

(ग) भवन में सेवा और उपयोगिता हेतु वातानुकूलन उपकरण और अन्य यंत्र;

(घ) वाहन खड़े करने (parking) की जगह|

(3) भूमितल की निम्नलिखित आवश्यकताए है :-

(क) प्रत्येक भूमितल और उसका हिस्सा भूमि से छत के निचले छोर तक 2.4 मीटर उंचाई का होगा|

(ख) भूमितल में पर्याप्त वायु प्रवाहन की सुविधा प्रवाधित होगी| अधिभोग विशिष्ट वायु प्रवाहन के मापदंड उपनियमों के अनुसार होंगे| किसी भी कमी को, 50 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्र के लिए एक निकास पंखे की दर से ब्लोअर या निकास पंखे के रूप में पर्याप्त यांत्रिक वायु प्रवाहन का प्रावधान करके पूरा किया जा सकता है

(ग) कोई भी भूमितल के छत की अगल बगल वाली भूमि के औसत उंचाई न्यूनतम 0.9 मीटर और अधिकतम 1.2 मीटर होगी|

(घ) भूमितल में पृष्टभूमि से निकासी होनेवाले जल को रोकने हेतु पर्याप्त प्रबंध आवश्यक होगा|

(ङ) तहखाने का बटवारा नहीं होगा | मगर जिन मामलों में सक्षम प्राधिकारी बटवारे को स्वीकृत करते है, और उक्त परिच्छेद b में निर्देशित वायु प्रवाहन मापदंडो का अनुपालन होने के पश्चात बशर्ते बाटी हुई कोई भी भूमितल की जगह 50 वर्ग मीटर से कम न होनेकी शर्त पर समक्षम प्राधिकारी बटवारे को स्वीकृत कर सकते है|

(च) अग्नि रोधक सुरक्षा का पर्याप्त प्रावधान करना आवश्यक है | भूमितल और स्तरों का छत आर सी सी या समतुल्य साहित्य में निर्माण करना आवश्यक है, ताकि किसी अग्नि दुर्घटना में उसका न्यूनतम दो घंटे की समय तक सामना हो पाएगा||

(छ) जिन प्रकोष्ठ घरों (आवासीय प्रकोष्ठ) और होटलों में भूमितल स्वीकृत किया गया है, आवेदक/अधिभोगी प्रवेश द्वार पर भूमितल योजना प्रदर्शित करेगा| भूमितल के छत पर नोक की प्रावधान करना होगा और इस का स्थान योजना में दिखाना आवश्यक है | भूमितल क्षेत्र के प्रत्येक 100 मीटर या अंशतः दुरी पर अग्नि शामक की सुविधा का प्रावधान करना होगा|

(ज) भूमितल के दीवाल और फर्श जल रोधक और अगल बगल के मिटटी में मौजूद नमी का विचार करके पर्याप्त नमी रोधक उपचार किया जाएगा|

(झ) अगर भूमितल में वायुमंडलीय जल का रिसाव भूमितल में होने पर उसकी निकासी हेतु पर्याप्त प्रबंध किया जाएगा|

(ञ) मलस्तर की वजह से मल के उलटे के उलटे बहाव और मल जल का भराव संभावित होगा, तो भूमितल में भोजनगृह, स्नानगृह और जलयुक्त शौचालय की स्वीकृति नहीं मिल पाएगी | मगर स्वीकृती मिलने पर भोजनगृह, स्नानगृह और जलयुक्त शौचालय को भूमितल के बाहरी दीवालों (जो भवन की भी बाहरी दीवाल होगी) से सटा कर उसमे पर्याप्त वायु प्रवाहन और रोशनी का प्रबंध होना चाहिए | ऐसे भोजनगृह और स्नानगृह के क्षेत्र भूमि क्षेत्र सूचकांक में समावेशित होंगे| भूमितल में सिर्फ एक जलयुक्त शौचालय को भूमि क्षेत्र सूचकांक परिगणन से अपवर्जित किया जाएगा|

(ट) अगर भूमितल में भोजनगृह स्वीकृत किया गया , तो उसमे बिजली पर चलने वाला अवन, स्टोव और गैस से युक्त होना चाहिये | कोयला या जलाऊ लकड़ी का उपयोग नहीं होगा|

(ठ) भूमितल में मुख्य और वैकल्पिक सीढी से उपरी स्तरों से आवाजाही का अलग अलग प्रावधान होगा| जहाँ पर सीढी निरंतर होगी, उसे समान प्रकार से संलग्न किया जाएगा जो बेसमेंट फ्लोर और उच्च मंजिलों से अग्नि पृथक्करण के रूप में कार्य करेगा| अगर खुले रैंप भवन के रेखा के भीतर निर्माण किये जाते है, तो पर्याप्त निकास प्रावधान के अधीन रहकर उसे स्वीकृति प्रदान की जाएगी|

(ड) जिन कार्यालयों और वाणिज्यिक अधिभोगी मामलों में भूमितल मौजूद है, उधर समय समय पर संशोधित राष्ट्रीय निर्माण संहिता में निर्देशित मापदंडो के अनुसार पर्याप्त संख्या में गमन मार्ग औअर पहुँच मार्गों का प्रावधान करना आवश्यक है|

30. धुआंरे.— (1) जहाँपर धुंआरों का प्रावधान है, ऐसे धुंआरे भारतीय मानक 1645 – 1960 माने (सामान्य) इमारती धुंआरे , धुवांकश , धुवांकश नलिकाएं, और चूल्हों की अग्नि सुरक्षा आवश्यकताओं के अनुसार होना चाहिए|

(2) धुंआरे छत से न्यूनतम 0.9 मीटर की उंचाई पर निर्माण की जानी चाहिये बशर्ते धुंआरे की चोटी सटे हुए संरक्षक दिवाल के सबसे उपरी सतह से निचे नहीं होगी| ढलान वाली छत पर स्थित धुंआरे की चोटी धुंआरा जिस छत में अन्दर घुसता है, उससे 0.6 मीटर ऊपर होगी|

31. कमरों में रोशनी और वायु का प्रवाहन.— (1) 17.5 मीटर से कम उंचाई वाली और उसके पश्चात हर 0.2 मीटर से बढ़नेवाली उंचाई किसी भी भवन में इन्सानी अधिभोग हेतु एक या अधिक कमरों की आगे , पीछे या बगल वाली खुली जगहों से न सटा हुआ एक पूरा या आंशिक सिरा 2.5 मीटर चौड़ाई वाले किसी आतंरिक अंतराल से सभी दिशाओं से सटा हुआ होना चाहिये| मगर 17.5 मीटर ऊंचाई वाली सभी मौजूदा इमारतों में पारी स्तरों के निर्माण में उक्त आधार पर खुली जगह रखना सुनिश्चित करके उसे बरकारार रखना अनिवार्य होगा|

(2) जहाँ पर दिन की रोशनी और स्वाभाविक वायु प्रवाह्न के माध्यम से रोशनी और वायु परवहन की जरूरते पूरी नहीं हो पति है, वहाँपर भारतीय मानक संसथान द्वारा विमोचित और समय समय पर संशोधित राष्ट्रीय निर्माण संहिता के खंड VIII निर्माण सेवा उपखंड 1 रोशनी और वायु प्रवाहन के अनुसार कृत्रिम रोशनी और यांत्रिक वायु प्रवाहन क माध्यम से उसकी जरुरत पूरी करनी चाहिए | इन उपनियमों पर अमल करते समय भारतीय राष्ट्रीय निर्माण संहिता के अद्यतन संस्करण का विचार किया जाएगा|

(3) दरवाजा और चकाचौन्द फर्श को छोडकर लेकिन रुपरेखा सहित आवासीय कमरे के प्रवेश का न्यूनतम कुल क्षेत्र कमरे के एक अष्टमांश से कम नहीं होगा|

(4) दरवाजा और चकाचौन्द फर्श को छोडकर लेकिन रुपरेखा सहित भोजनगृह के प्रवेश का न्यूनतम कुल क्षेत्र कमरे के एक अष्टमांश से कम नहीं होगा|

(5) कमरे में रौशनी हेतु माने गए स्त्रोत से 7.5 मीटर से अधिक दुरी पर स्थित कमरे का हिस्सा उस स्त्रोत से प्रकाशमान हुआ नहीं माना जाएगा|

(6) सराई और होटलों में जहाँ पर सटे प्रसाधनगृहों की दिवाल बाहरी दीवालों से सटी हुई नहीं है, वहां पर भारतीय मानक संसथान द्वारा विमोचित और समय समय पर संशोधित राष्ट्रीय निर्माण संहिता के खंड VII निर्माण सेवा उपखंड 1 रोशनी और वायु प्रवाहन के अनुसार यांत्रिक वायु प्रवाहन प्रणाली लगाना अनिवार्य होगा|

32. पैरापेट.— (1) छत की तटबंध और बरामदे के किनारों पर प्रावधित पैरापेट दिवाल और कटघरे की उंचाई 1.0 मीटर से अधिक और 1.20 मीटर से कम होनी चाहिये | लेकिन अगर छत की तटबंध तक सीढयों से नहीं पहुंच सकते है तो यह प्रावधान लागू नहीं होगा|

(2) शैक्षिक और स्वास्थ्य अधिभोगियों के मामले में पैरापेट की ऊंचाई 2.0 मीटर तक अनुमेय है |

33. सीमा दिवाल.— (1) छावनी अधिनियम 2006 के परिच्छेद 261 के तहत मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा अनुमति के बिना छावनी के किसी भी भूमि पर सीमा दिवाल या बाड नहीं बनाई जाएगी और इस दिवाल की अधिकतम उंचाई सड़क के मध्य रेखा से 2.5 मीटर से अधिक नहीं होगी |

34. गमन आवश्यकताएं.— (1) **सामान्य जरूरतें**:

(क) आग या किसी अन्य आपात स्थिति में सुरक्षित छुटकारा पाने हेतु इंसानी अधिभोगी प्रत्येक भवन में पर्याप्त गमन द्वारों का प्रावधान करना चाहिये|

(ख) सामान्य सार्वजनिक उपयोग वाले गमन छोड़कर हर भवन का गमन इस हिस्से के न्यूनतम आवश्यकताओं का अनुपालन होना चाहिए|

(ग) सभी गमन अवरोधों से मुक्त होने चाहिये|

(घ) गमन की संख्या, चौड़ाई या सुरक्षा जरुरत से कम घटाने हेतु किसी भी भवन में बदलाव नहीं करना चाहिये|

(ङ) गमन स्पष्ट रूप से दृश्यमान होने चाहिये और सम्बंधित स्तर पर मौजूद जनसँख्या के मार्गदर्शन हेतु उस तक पहुँचने के मार्ग स्पष्ट रूप से चिन्हांकित और चिन्हित होना चाहिये|

(च) सभी गमन स्थान पर्याप्त रूप में रोशन होने चाहिये|

(छ) गमन मार्ग पर अग्नि रोधक उपकरण उपयुक्त रूप से स्थित और चिन्हित होगी लेकिन उनके माध्यम से कोई अवरोध नहीं होना चाहिये| इस के बावजूद गमन मार्ग के दोनों सिरों पर उनके स्थान का स्पष्ट रूप से संकेत मिलना चाहिये|

(ज) जरुरत पड़ने पर गमन मार्गों से सम्बंधित जनसँख्या के तुरंत निकासी हेतु इशारा देने वाले उपकरण स्थापित किये जाएंगे|

(झ) सभी गमन मार्ग भवन के बाहरी हिस्से तक या कही जगह से सड़क तक जानेवाली गमन मार्ग पर निर्गमन के निरंतर साधन प्रावधित करने चाहिये|

(ञ) गमन मार्ग इस प्रकार से व्यवस्थित करने चाहिए की आवासीय इमारतों को छोड़कर किसी भी अधिभोगित इकाई से गए बिना वहां तक पहुँच होनी चाहिये|

(2) **गमन के प्रकार**.—

(क) गमन या तो क्षेतिजिक या उर्ध्वाधर होना चाहिये | जिनकी सड़क या भवन की छत तक पहुंच हो ऐसा कोई भी गमन मार्ग और / या छतों तक पहुँचने वाली दरवाजे , गलियारे के रास्ते, रैंप, आंतरिक सीढ़ियाँ या बाहरी सीढ़ियाँ, आंतरिक या बाहरी खुले क्षेत्र, बरामदे गमन मार्ग हो सकते है|

(ख) बगल वाली भवन के समान स्तर पर तक जाने वाली क्षैतिजिक गमन मार्ग भी हो सकता है ; और

(ग) उद्वाहक, चलती सीढ़ी और घूमनेवाले दरवाजों को गमन मार्ग के तौर पर विचार नहीं हो सकता|

(3) **गमन की संख्या और आकार**.— हर कमरे क्षेत्र, और स्तर पर मौजूद जनसँख्या का अधिभोगी भार, गमनों की क्षमता, सफ़र की दुरी और इमारतों की उंचाई पर आधारित आवश्यक संख्या और आकार में विविध गमन मार्गों का प्रावधान करना चाहिये|

(क) **गमन की व्यवस्था:** सभी आवासीय, शैक्षिक, संस्थागत और खतरनाक अधिभोगी व्यवस्थाओं में किसी भी स्तर पर कोई भी बिंदु से गमन 22.5 मीटर कम दुरी पर और असेंबली**,** व्यवसाय**,** व्यापारिक**,** औद्योगिक और भंडारण अधिभोग में 30.0 मीटर की दुरी पर स्थित होना चाहिये | भवन के किसी भी स्तर पर यदि एक से अधिक गमन मार्ग आवश्यक है तो ऐसे मार्ग एक दुसरे से अधिकतम दुरी पर होने चाहिये **|** सभी स्तरों पर स्थित सभी गमन मार्ग कहीं से भी सुचारू रूप से पहुँच योग्य होने चाहिये| किसी दूरस्थ बिंदु से गमन तक सफ़र की दुरी उक्त दुरी से अधिकतम आधा होना आवश्यक है| मात्र संस्थागत अधिभोगिता में यह दुरी 6.0 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिये

(ख) **अधिभोगी अधिभार:** किसी स्तर के कमरे और क्षेत्र में जनसँख्या का परिगणन समय समय पर संशोधित भारतीय राष्ट्रीय निर्माण संहिता 2016 में प्रावधित किये गए अधिभोगी भार पर होगा|

(ग) **गमनों की क्षमता:** 0.50 मीटर चौड़े गमन इकाई से सुरक्षित निकास कर पाने वाली व्यक्तियों की संख्या दर्शाने वाली (दरवाजे और सीढीयों की) क्षमता समय समय पर संशोधित भारतीय राष्ट्रीय निर्माण संहिता 2016 में प्रावधित कियेनुसार रहेगी|

(4) **दरवाजे.**—

(क) प्रत्येक गमन दरवाजा निरंतर और सुरक्षित निकास के साधन का प्रावधान होनेवाले बंद सीढी, क्षैतिजिक निकास, गलियारे या मार्ग पर खुलेगा|

(ख) कोई भी गमन दरवाजा 0.90 मीटर से अधिक चौड़ा होना चाहिये| दरवाजों की उंचाई 2.0 मीटर से अधिक होनी चाहिये| स्नानघर, जल शौचालय इत्यादि के दरवाजे 0.75 मीटर से अधिक चौड़े होने चाहिये|

(ग) गमन दरवाजे बाहरी तरफ माने कमरे से दूर खुलने चाहिये मगर सफ़र में उनका किसी प्रकार का अवरोध नहीं होना चाहिये | कोई भी दरवाजा खुलने पर भी सीढी या पट्टाई की चौड़ाई 1.0 मीटर से अधिक होनी चाहिये | उपरी या सरकनेवाले दरवाजे प्रतिष्ठापित नहीं होंगे|

(घ) गमन दरवाजा सीढी की उड़ान पर तुरंत नहीं खुलना चाहिये| प्रत्येक दरवाजे से जुड़े सीढी मार्ग पर उस दरवाजे के चौड़ाई वाले पत्तन का प्रावधान होना चाहिये| पत्तन का स्तर भी उसके सेवा स्तर से एकसमान होना चाहिये|

(ङ) गमन दरवाजे जिस सिरे पर सेवा देते है उसमे चाबी लगाए बिना खुलने वाले होने चाहिये|

(च) घूमते दरवाजो को अनुमति नहीं होगी|

(5) **सीढी**.—

(क) जमावड़ा, वाणिज्यिक , शैक्षिक, खतरनाक, औद्योगिक, व्यापारिक, बहुमंजिला और सार्वजनिक इमारतों में न्यूनतम दो सीढीयां होनी चाहिये और उसमे एक सीढी बंद और दुसरी सीढी भवन के बाहरी दीवाल से सटी हुई और सीधी तरह बाहरी और आतंरिक खुली या अन्य जगह पर सुरक्षा प्रयोजन से खुलनी चाहिये| जिन शैक्षिक, वाणिज्यिक और आवासीय इमारतों में स्तर का क्षेत्र 300 वर्ग मीटर से कम है और उंचाई 18 मीटर से अधिक नहीं है, और अधिभोगी भार, सफ़र का अवधि और सीढी की चौड़ाई जरूरतों का अनुपालन करती है तो एकल सीढी स्वीकृत की जा सकती है | ऐसे इमारतों की एकल सीढी इमारतों के बाहरी दीवाल में होनी चाहिये|

(ख) आतंरिक सीढी शुरू से आखरी तक अज्वलनशील साहित्य से बनाना चाहिये|

(ग) आतंरिक सीढी एक स्वयं निहित इकाई के तौर पर निर्माण होनी चाहिये, जिसका एक सिरा बाहरी दीवाल से सटा हुआ और पूरी तरह घिरा जाना चाहिये|

(घ) आतंरिक सीढी की न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होनी चाहिये| स्तंभ और भवन में मौजूद अन्य सुविधाओं की वजह से सीढी की चौड़ाई में कोई घटाव नहीं होगा

(ङ) आवासीय इमारतों के आतंरिक सीढी के बिना नोक के पैदल मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 250 मिलीमीटर होनी चाहिये| अन्य इमारतों में न्यूनतम चौड़ाई 300 मिलीमीटर होनी चाहिये| फिसलने को प्रतिबन्ध करने हेतु कदम का निर्माण और मरम्मत होना चाहिये

(च) आवासीय इमारतों में पैदल मार्ग की अधिकतम उंचाई 190 मिलीमीटर और अन्य इमारतों में 150 मिलीमीटर होनी चाहिये| हर उड़ान में 15 की मर्यादा होगी|

(छ) पैदल चलने के मार्ग पर न्यूनतम 0.9 मीटर उंचाई के हथिये बार का प्रावधान होना चाहीये;

(ज) सीढी के और उसके पत्तन के निचे छत की न्यूनतम उंचाई 2.2 मीटर होनी चाहिये| छड और भवन के अन्य सुविधाओं की वजह से सीढी के छत की उंचाई कम नहीं होनी चाहिये|

(झ) रहिवास की कोई भी जगह, भण्डार या अन्य अग्नि गमन सीधे सीढी के घेरे में नहीं खुलने चाहिये|

(ञ) सीढी के घेरे की भूमितल वाला बाहरी निकासी दरवाजा सीधा खुले जगहों में खुलना चाहिये या खाकाबखाने के दरवाजे के आलावा कसी अन्य दरवाजे से जाकर पहुंचना चाहिये|

(ट) मुख्य और अग्नि बचाव मार्ग की सीढीयां भूमितल से तटबंध तक निरंतर होना चाहिये|

(ठ) सीढी से कोई भी बिजली का डंडा / तापमान नियामक की नली या गैस नली नहीं जाएगी|

(ड) उद्वाहक सीढी के पत्तन में नहीं खुलेगी|

(ढ) सीढी के सतह की सजावट में किसी भी ज्वलनशील साहित्य का उपयोग नहीं होगा|

(ण) सीढी उद्वाहक के डंडे से घिरा हुआ नहीं बनेगा|

(त) निकास मार्ग के दिवाल पर फर्श स्तर से उचित उंचाई पर निकासी चिन्ह दिखानेवाला तीर लगाना चाहिये और गलियारे के सर्किट से जुड़ी बिजली की रोशनी से प्रकाशित किया जाएगा | गमन मार्ग चिन्हित करनेवाले सभी उचित आकार के फलक दिवाल के साथ इस तरीकेसे लगाने और संरचित करने चाहिये की लकड़ी का साज सामान या अन्य भारी उपकरणों के आवाजाही से कोई यांत्रिक हानि नहीं होनी चाहिये| उसी तरह उपनियमों के अनुसार सभी स्तर के पत्तन स्थानों पर स्तर की

संख्या दर्शानी चाहिये| स्तर की संख्या दशानेवाला फलक सीढी के उड़ान के अभिमुख और पत्तन के नजदीक होंगे| इसका आकार 0.50 मीटर x 0.50 मीटर होगा|

(थ) एकल सीढी भूमितल पर ख़त्म होगी और भूमितल में अलग सीढीसे पहुँच होगी| मगर दूसरी सीढी भी भूमितल स्तर तक पहुँच सकती है, बशर्ते भूमितल में या तो दोनों छोर पर भारमुक्त बिन्दुओं के वायु विजन लोबी से अलग या घिरे होने चाहिये|

(6) **अग्नि से छुटकारा या बाहरी सीढी**.—

(क) भवन को खाली कराने का अवधि परिगणित करते समय अग्नि से छुटकारा पाने हेतु मार्ग का विचार नहीं किया जाएगा|

(ख) अग्नि से छुटकारा पाने के सभी मार्ग जमीन से प्रत्यक्ष जुड़े होने चाहिये|

(ग) अग्नि से छुटकारा पाने में प्रवेश अलग और आतंरिक सीढी से दूर होना चाहिये|

(घ) अग्नि से छुटकारा पाने का मार्ग सभी बाधाओं से हमेशा मुक्त होना चाहिये| अग्नि से बचने हेतु वहां पर सिर्फ अग्निरोधक दरवाजा होना चाहिये|

(ङ) अग्नि से छुटकारा पाने का मार्ग अज्वलनशील साहित्यसे निर्माण किया जाना चाहिये|

(च) अग्नि से छुटकारा पाने की बाहरी सीढी की उड़ान 1.25 मीटर से अधिक चौड़ाई वाली और 250 मिलिमीटर के कदम और रीसर 150 मिलिमीटर से अधिक नहीं होना चाहिये| हर उड़ान में अधिकयम 15 रीसर होंगे|

(छ) रेलिंग की उंचाई 0.9 मीटर से अधिक होनी चाहिये|

(7) **ढाल**.—

(क) 1 : 10 से कम अनुपात वाली उतार वाले ढालों का उपयोग हो सकता है बशर्ते घिरे जानेकी क्षमता और पैमाने की मर्यादा से सम्बंधित निर्धारित आवश्यकताओं का अनुपालन वहां पर होना आवश्यक है | ढाल का पृष्ठभाग पर स्वीकृत फिसलन रोधी साहित्य लगाया जाएगा|

(ख) अस्पतालों में ढाल की न्यूनतम चौड़ाई 2.25 मीटर होनी चाहिये|

(ग) ढाल के दोनों सिरों पर हाथ के रेलिंग का प्रावधान होना चाहिये|

(घ) ढाल सीधे भूमितल या आँगन या सुरक्षित जगह स्थित बाहरी खुले स्थान तक पहुँचने चाहिये|

(8) **गलियारे**.—

(क) दो मंझिला आवासीय भवन में गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर से कम नहीं होनी चाहिये| अन्य इमारतों में न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होनी चाहिये|

(ख) जिन इमारतों में एक से अधिक मुख्य सीढीयां किसी गलियारे या अन्य घिरे अवकाश से जुडी है, तो किसी भी दो सीढीयों को घिरनेवाली दीवारों के दरवाजों के बीच बंद गलियारे की अंतराल में न्यूनतम एक धुंआ रोधी दरवाजा होना चाहिये|

35. बिगर फर्श क्षेत्र सूचकांक.— फर्श क्षेत्र सूचकांक परिगणन में निम्नलिखित चीजें समावेशित नहीं होगी:

(क) सर्वोच्च स्तर के उपरवाली तटबंध, सीढीयों, उद्वाहक कमरे और उन्हें जोड़नेवाले गलियारे, वास्तुकला विषयक विशेषताएं और उन्नत तालाब (बशर्ते उन्स्की स्तर के फर्श से उंचाई 2.4 मीटर से अधिक नहीं होगी) और जलयुक्त शौचालय (जिसके फर्श का क्षेत्र 1.5 वर्ग मीटर से कम हो)

(ख) वाहन खड़े करने हेतु उपयोग किये जानेवाली शाहतीर या उपरी मंझिलों की सीढीयां और उद्वहन कक्ष और गलियारे|

(ग) वाहन खड़े करने हेतु उपयोग किये जानेवाली भूमितल की सीढीयां और उद्वहन कक्ष|

(घ) वाहन खड़े करने हेतु उपयोग किये जानेवाली भूमितल या उपरी मंझिलें|

(ङ) शहतीर पार्किंग स्तर का क्षेत्र बशर्ते सभी सिरों पर खुला और पार्किंग प्रयोजन हेतु उपयोग होता हो|

(च) कम उंचाई वाले भवनों के मामले में, हर परिकोष्ट के लिए भूमितल या आंत्रसाल तल पर नौकरों या चालकों के लिए स्नानगृह और जलयुक्त शौचालय|

(छ) सुरक्षा कर्मी कक्ष|

(ज) भूतल या स्टिल्ट स्तर पर अभिक्षक कर्मी कक्ष|

(झ) प्रत्येक स्तर पर 1.5 वर्ग मीटर से कम क्षेत्र का एक शौचालय |

अध्याय V

समावेशक संरचना

36. दिव्यांग जनों हेतु सार्वजनिक इमारतों में सुविधाएं.— यह प्रावधान सामान्य जनों द्वारा उपयोग की जानेवाली सभी इमारतें, मनोरंजन क्षेत्र और सुविधाओं में लागू रहेंगे| निजी घरेलु आवासों को यह प्रावधान लागू नहीं होंगे|

(1) **स्थान योजना**.— सड़कें, पहुँच मार्ग और वाहन रखने के स्थानों का स्तर साहित्य विनिर्देशन के साथ योजना में स्पष्ट करना चाहिये | हर भवन में दिव्यांगजनों हेतु मुख्य प्रवेश / गमन दरवाजों तक उचित तरीके से चिन्हित न्यूनतम एक पहुँच मार्ग होना चाहिये| ढाल के साथ कदमी प्रवेश के माध्यम द्वारा प्रवेश दरवाजे तक पहुँच होनी चाहिये | ढाल पर हर 9.0 मीटर पर एक पत्तन होना चाहिये| पत्तन का न्यूनतम आकार 1.0 x 2.0 वर्ग मीटर होना चाहिये|

(2) **पहुँच मार्ग / चलमार्ग**.— भूखंड के प्रवेश से और पृष्ठीय वाहन तल से भवन के प्रवेश तक पहुँच मार्ग की न्युनतम 1.80 मीटर चौड़ाई और किसी प्रकार से बिना कदमताल के समतल सतह होगी| अगर उतार हो तो उसकी ढलान 1 : 20 से अधिक नहीं होनी चाहिये| अंध जनों के मार्गदर्शन हेतु अगल बगल वाले फर्श साहित्य से काफी अलग पोत और रंग का या अलग आवाज करनेवाले फर्श साहित्य का उपयोग करना चाहिये| परिष्करण में बिगर फिसलन वाली सतह होगी जो पहियों वाली कुर्सी से आसानी से पार हो पाएगी| जहाँ पर भी नियंत्रणों का प्रावधान है, वह सामान्य स्तर से मिलजुल जाना चाहिये

(3) **वाहन तल**.— दिव्यांग जनों के वाहन रखने हेतु निम्नलिखित प्रावधान होने चाहिये

(क) भवन प्रवेश से अधिकतम 30 मीटर की दुरी पर दिव्यांग जनों हेतु प्रवेश दरवाजे के नजदीक दो चार पहिये वाहनों के समतुल्य वाहन रखने की समतल जगह|

(ख) वाहन तल की चौड़ाई न्यूनतम 3.6 मीटर होनी चाहिये|

(ग) उक्त जगह पहिये वाली कुर्सी का उपयोग करनेवाले दिव्यांग जनों हेतु आरक्षित होने की सूचना उल्लेखनीय रूप में प्रदर्शित करनी चाहिये|

(घ) मार्गदर्शक फर्श सामग्री का प्रावधान होना चाहिये या अंध जनों को श्राव्य संकेतों द्वारा मार्गदर्शक उपकरण या सामान उद्देश्य से सेवा देनेवाली अन्य उपकरण का प्रावधान किया जाना चाहिये|

(4) **भवन में आवश्यकताएं**.— इमारतों में दिव्यांग जन हेतु निर्देशित सुविधाएं इस प्रकार होनी चाहिये:

(क) चबूतरे के स्तर तक पहुँच मार्ग|

(ख) दिव्यांग जनों हेतु प्रवेश और गमन को जोडनेवाला गलियारा|

(ग) कदम मार्ग|

(घ) उद्वाहक|

(ङ) शौचालय|

(च) पीने का पानी|

(छ) उक्त निर्धेषित सुविधाओं हेतु ब्रेल फलकों का प्रावधान|

(5) **चबूतरे के स्तर तक पहुँच मार्ग**.—

(क) भवन में प्रवेश करने हेतु बिगर फिसलन वाले साहित्य से बने ढाल का प्रावधान होना चाहिये| ढाल की न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर और ढाल के चोटी और आधार के दरम्यान अधिकतम उतर 1 : 12 के अनुपात में होना चाहिये| ढाल की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी और दोनों सिरों पर 0.8 मीटर उंचाई वाली रेलिंग ढाल ख़त्म होने के पश्चात 30 मिलिमीटर तक ढाल का प्रावधान होना चाहिये| सटे दीवाल से रेलिंग के दरम्यान 50 मिलिमीटर का न्यूनतम अंतर होना चाहिये|

(ख) प्रवेश द्वार का न्यूनतम अवरोध मुक्त खुलना 1.0 मीटर होना चाहिये | देहलीज 12 मिलिमीटर से अधिक नहीं उठायी जाएगी|

(ग) कदमताल वाले पहुँच मार्ग में कदम का आकार 300 मिलिमीटर से कम नहीं होगा और अधिकतम रेसर 150 मिलीमीटर होगा| ढाल पहुँच मार्ग के मुताबिक कदम ताल वाले पहुँच मार्ग में भी दोनों सिरों पर 0.80 मीटर उंचाई वाली रेलिंग का प्रावधान होना चाहिये||

(6) **दिव्यांग जनों हेतु प्रवेश और गमन को जोडनेवाला गलियारा**.— किसी व्यक्ति द्वारा या चिन्हों की सहायता से अंध जनों को निर्देशित भवन के समग्र उपयोग से सम्बंधित सूचना देने पर सभी दिव्यांग जनों को प्रवेश / निकासी द्वार से जोडनेवाला गलियारा का प्रावधान निम्न प्रकार होगा:

(क) अंध जनों हेतु मार्गदर्शक फर्श के साहित्य या श्रव्य संकेत देनेवाले उपकरण का प्रावधान होगा

(ख) न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी|

(ग) अगर स्तर में अंतर है, 1 : 12 अनुपात में उतार वाले मार्गों का प्रावधान होना चाहिये|

(घ) ढाल / उतार मार्ग पर रालिंग का प्रावधान होना चाहिये|

(7) **कदम ताल मार्ग**.— खुले और नाकिदाना प्रावधान वाले कदम ताल मार्गों को स्वीकृति नहीं देनी चाहिये|

(8) **उद्वाहक**.— जहाँपर उद्वाहक जरुरी है, वहां पर पहियों वाली कुर्सी का उपयोग करनेवाले दिव्यांग हेतु एकसाथ 13 व्यक्तियों को ले जाने की क्षमता रखनेवाली और भारतीय मानक ब्युरो द्वारा शिफारिश की गयी निम्नलिखित परिमापन के प्रवासी उद्वाहक का प्रावधान होना चाहिये|

(क) 1.10 मीटर न्यूनतम स्पष्ट आतंरिक गहराई|

(ख) 2.0 मीटर की न्यूनतम स्पष्ट आतंरिक चौड़ाई| प्रवेश द्वार की चौड़ाई 0.90 मीटर्स होनी चाहिये|

(ग) 0.60 मीटर से अधिक लंबाई वाली रेलिंग फर्श स्तर से 0.90 मीटर की उंचाई पर नियंत्रण कक्ष के बाजु में लगाना चाहिये|

(घ) उद्वाहक के आतंरिक लंबाई और चौड़ाई 1.8 मीटर x 2.0 मीटर या अधिक होनी चाहिये|

(ङ) ब्रेल चिन्ह उद्वाहक के बाहर लगाने चाहिये|

(च) उद्वाहक के परिचालन तफसील समय समय पर संशोधित भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता से अनुरूप होना चाहिये और संरचनाकार तथा उत्पादक पर इसकी जिम्मेवारी होगी|

(9) **शौचालय**.— शौचालय के एक सेट में दिव्यांग जनों हेतु विशेष जल शौचालय और हाथ धोने के पात्र का प्रावधान प्रवेश द्वार के पास करना चाहिये|

(क) न्यूनतम आकार 1.5 मीटर X 1.75 मीटर होगा|

(ख) दरवाजे की न्यूनतम खुलनेवाली जगह 0.9 मीटर होगी और दरवाजा सरकवाला या झुलेवाला होगा

(ग) दिवाल से 50 मिलिमीटर की दुरी पर खड़े / आड़े रेलिंग का उचित प्रावधान शौचालय में होना चाहिये|

(घ) शौचालय में बैठक का आसन फर्श से 0.50 मीटर उंचाई पर होना चाहिये|

(10) **शरण**.— किसी भवन से सीढी और/ या उद्वाहक से तुरंत कराना पडे, तो दियंग जनों के आवाजाही और में शरण लेने हेतु सुरक्षित क्षेत्र आवश्यक है| जरुरत पड़ने पर आग पर काबू पाकर उसे बुझाने तक या अग्निशमन दल द्वारा उनकी बचाव तक दिव्यांग जन वहाँपर सुरक्षित रह सकते है|

(क) एक या दो पहियेवाली कुर्सियां ठहर पाएगी ऐसा शरण क्षेत्र हर स्तर के अग्नि सुरक्षित सीढी पर प्रवाधित होना चाहिये|

(ख) इस क्षेत्र में 900 मिलिमीटर खुला क्षेत्र होनेवाले दरवाजे होने चाहिये ; और

(ग) इस क्षेत्र में फर्श स्तर से 900 और 1200 मिलिमीटर उंचाई के दरम्यान चेतावनी देनेवाला स्विच लगाना चाहिये|

(घ) 1000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र के भूखंड पर शरण क्षेत्र का प्रावधान अनिवार्य है|

अध्याय VI

संरचनात्मक सुरक्षा, बिजली और नलकारी सेवाएं , जल आपूर्ति सेवा आदि हेतु प्रावधान |

37. भूदृश्य.— (1) संस्थात्मक, औद्योगिक, वाणिज्यिक और सामुदायिक आवासीय संकुलों द्वारा निम्नलिखित तालिका के नुसार न्यूनतम पेड़ लगाने होंगे:

तालिका 6 : पेड़ लगाने की आवश्यक संख्या

क्र स	**भूखंड क्षेत्र – वर्ग मिटर**	**पेड़ लगाने की आवश्यक संख्या**
1	1000 वर्ग मीटर तक	हर 80 वर्ग मीटर खुली जगह पर एक पेड़ जिसमे न्यूनतम 50 % सदाहरित / स्थानीय पेड़ जो 6 मीटर या अधिक उंचाई तक बढ़ती है
2	1000 से अधिक लेकिन 2000 वर्ग मीटर	हर 80 वर्ग मीटर खुली जगह पर एक पेड़ हिसमे न्यूनतम 50 % सदाहरित / स्थानीय पेड़ जो 7 मीटर या अधिक उंचाई तक बढ़ती है
3	2000 वर्ग मीटर से अधिक	हर 80 वर्ग मीटर खुली जगह पर एक पेड़ हिसमे न्यूनतम 50 % सदाहरित / स्थानीय पेड़ जो 9 मीटर या अधिक उंचाई तक बढ़ती है

(2) सक्षम प्राधिकारी विनिर्दिष्ट के साथ विस्तृत भूदृश्य योजना को स्वीकृति देगा|

(3) व्यक्तिगत स्वामित्व वाले सभी भूखंडो पर वृक्षारोपण के निकष:

(a) 500 चौरस मीटर से अधिक क्षेत्र के प्रत्येक भूखंड पर न्यूनतम तीन पेड़

(b) चुने हुए पेड़ों की उंचाई 3.6 मीटर से अधिक और स्थानीय मौसम में उपयुक्त|

38. संरचनात्मक डिजाईन और सुरक्षा विशेषताएं.— निम्नलिखित संबंधित भारतीय मानकों के अनुसार भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता 2005 के खंड VI के उपखंड 1 – संरचनात्मक डिझाईन, उपखंड 2 – आधार, उपखंड 3 – लकड़ी, उपखंड 4 – चिनाई , उपखंड 5 – कोंक्रिट और उपखंड 6 – इस्पात के अनुसार चिनाई, लकड़ी, सादा कंक्रीट**,** प्रबलित कंक्रीट**,** पूर्व-तनावग्रस्त कंक्रीट और संरचनात्मक इस्पात जैसे बुनियादी घटकों से संरचात्मक डिझाईन तैयार करें:

(1) **भारतीय मानक** : **1893** (**भाग 1**)- **2002** "भूकंप रोधक संरचना के मानदंड (पांचवा संशोधन"

(2) **भारतीय मानक 13920 – 1993** "भूकंपीय बल के अधीन प्रबलित कोंक्रिट संरचनाओं का लचीला विस्तृत अभ्यास संहिता" नोव्हेंबर 1993|

(3) **भारतीय मानक : 13828 – 1993** "कम ताकद वाले चिनाई इमारतों के भूकंपीय प्रतिरोध में सुधार" अगस्त 1993|

(4) **भारतीय मानक : 4326 – 2013** "इमारतों का भूकंप रोधी संरचना और इमारतों का निर्माण – अभ्यास संहिता (दूसरा संशोधन)|

(5) **भारतीय मानक 13827 – 1993** " मिटटी के इमारतों का भूकंप रोधी संरचना को सुधारने की मार्गदर्शक सूचनाएं" – ऑक्टोबर 1993|

(6) **भारतीय मानक 13935 – 2009** : "इमारतों का भूकंपीय मूल्याङ्कन, मरम्मत और भूकंपीय प्रबलन मार्गदर्शक सूचनाएं"

(7) **भूस्खलन खतरे से सुरक्षा हेतु** :

(क) **भारतीय मानक 14458 (भाग 1) : 1998** : पहाड़ी इलाकों में प्रतिधारक दिवाल हेतु मार्गदर्शक सूचनाएं – भाग 1 – दिवार के प्रकार का चयन|

(ख) **भारतीय मानक 14458 (भाग 2) : 1997** : पहाड़ी इलाकों में प्रतिधारक दिवाल हेतु मार्गदर्शक सूचनाएं – भाग 2 – प्रतिरोधक दीवारों की संरचना

(ग) **भारतीय मानक 14458 (भाग 3) : 1998** : पहाड़ी इलाकों में प्रतिधारक दिवाल हेतु मार्गदर्शक सूचनाएं – भाग 3 – सूखे पत्थरों के दीवारों का निर्माण|

(घ) **भारतीय मानक 14496** (**भाग 2**) : **1998** भूस्खलन का सामना करने हेतु मार्गदर्शक सूचनाएं – पहाड़ी इलाकों के खतरा क्षेत्र का मानचित्र : भाग 2 विस्तृत जोनेशन|

(8) जब भी कोई भारतीय मानक या भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता 2016 का सन्दर्भ लिया जाएगा , मानकों में आद्यतनत प्रावधानों का अनुपालन करना चाहिये|

39. साहित्य और निर्माण के तरीके.— (1) **सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता**

(क) तमिलनाडु सरकार के सार्वजनिक निर्माण विभाग , भारत सरकार के सेना अभियांत्रिकी सेवा और भारतीय भवन संहिता 2016 के भाग 5 – निर्माण की सामग्री और भाग 7 – निर्माण की प्रथाएं और सुरक्षा में समावेशित भारतीय मानक निर्दिष्टताएं और संहिता द्वारा सामान्य तौर पर स्वीकृत मानकों के अनुरूप सभी सामग्री और कारागिरी सबसे बेहेतरीन गुणवत्ता की होनी चाहिये|

(ख) इमारतें, सड़कें तटबंध और अन्य सामान निर्माण और मर्हम्मत कार्य के दरम्यान खोदे हुए सभी मांद गड्ढे न्यूनतम स्तर की तरफ निर्देशित स्तर और नदी, नाले में निस्सारण हेतु उचित उतार के साथ गहरे और एक दुसरे से जुड़े हुए होंगे| कोई भी व्यक्ति ऐसा एक भी मांद गड्ढा नहीं खोदेगा जिससे पानी इकठ्ठा होकर उसमे मछरों की पैदाइश होगी|

(2) **नयी सामग्री और संरचना के तरीके**

(क) इस उपनियमों के प्रावधानों का प्रयोजन उपनियम संख्या 39 (1) (अ) के अनुसार विनिर्दिष्ट न किये निर्माण साहित्य या संरचना के तरीको के उपयोग को प्रतिबंधित करना नहीं है, बशर्ते ऐसे किसी विकल्प को भारतीय मानक ब्यूरो या अन्य वैधानिक संस्था द्वारा स्वीकृत किया गया होना चाहिये|

(ख) अगर प्रस्तावित विकल्प संतोषजनक है और सामग्री, संरचना और निर्माण सम्बंधित प्रावधानों से मिलते है, और प्रस्तुत सामग्री, तरीका या कार्य इच्छित उद्देश्य के लिए है, कम से कम उपनियम में निर्धारित गुणवत्ता, मजबूती, अनुकूलता, प्रभावशीलता, आग और पानी प्रतिरोध, स्थायित्व और सुरक्षा के समतुल्य है, तो ऐसे विकल्पों को स्वीकृत करना चाहिये|

40. बिजली सेवाएं.— समय समय पर संशोधित भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता 2016 के खंड VIII भवन सेवाएँ उपखंड 2 – विद्युत संस्थापन**,** उपखंड -3 वातानुकूलन और उष्मन **,** उपखंड -5 उद्वाहक और सरकती सीढी के अनुसार विद्युत, वातानुकूलन की योजना, संरचना और संस्थापन और उद्वाहक और सरकती सीढी की स्थापना की जानि चाहिये|

41. उर्जा संवर्धन उपाय.— (1) सुगठित दीप्तमान दिए और विद्युत् चोक का उपयोग:

(क) सभी नयी इमारतें, सरकारी क्षेत्र में निर्माण होनेवाले संसथान, सरकार से अनुदान प्राप्त संगठन, परिषद् और महानगर निगम और स्वायत्त निकायों में तप्तदीप्त दिए और पारंपरिक चोक का उपयोग प्रतिबंधित है|

(ख) मौजूदा इमारतों में जब कभी तप्तदीप्त दिए और पारंपरिक चोक बदलने की नौबत आएगी तो उनकी जगह सुगठित दीप्तमान दिए और इलेक्ट्रॉनिक चोक का उपयोग करना अनिवार्य है |

(ग) ऐसे इमारतों में नए जोड़ / भार स्वीकृत / विमोचित करते समय तप्तदीप्त दिए और पारंपरिक चोक बदलकर उनकी जगह सुगठित दीप्तमान दिए और इलेक्ट्रॉनिक चोक का उपयोग करने हेतु सक्षम प्राधिकारी स्थानिक तौर पर मांग में बदलाव करेंगे|

(2) उर्जा संवर्धन हेतु सभी नए मामलों में सौर जल तापन प्रणाली के निम्नलिखित प्रावधानों का विचार किया जाय

(क) छत पर जिस खुली जगह पर सूरज की रोशनी मिलती है ; छत की प्रति वर्ग मीटर न्यूनतम 50 किलो भार वहन क्षमता होनी चाहिये|

(ख) सौर जल तापन प्रणाली को निरंतर जल आपूर्ति का प्रावधान भवन में होना चाहिये|

(ग) जरुरत के अनुसार वितरण बिंदुओं पर गरम पानी की आपूर्ति हेतु तपन प्रणाली से अछूता नलिका हेतु भवन की संरचना में प्रावधान होना चाहिये|

(घ) हर स्नानगृह और भोजनघर के लिये शिफारिश की गयी न्यूनतम लगान 100 – 300 लीटर से कम नहीं है ,बशर्ते छत के कुल क्षेत्र का 60 % हिस्सा प्रणाली के प्रयोजन हेतु उपयोग किया जाना चाहिये|

(ङ) भारतीय मानक ब्यूरो के भारतीय मानक 12933 के अनुसार सौर जल तापन प्रणाली लगनी चाहिये| प्रणाली में उपयोग किये गए सौर संकलक भारतीय मानक ब्युरो द्वारा प्रमाणन प्राप्त होने चाहिये|

(3) जहाँ पर गरम पानी की निरंतर जरुरत होती है, पर्याप्त क्षमता की विद्युत तत्वों या तेल-आधारित

प्रणालियों के साथ एक सहायक व्यवस्था प्रदान की जा सकती है|

(4) सौर सहयित जल तपन प्रणाली लगाए बिना निम्नलिखित श्रेणियों में नयी इमारतों की निर्माण योजनाएं स्वीकृत नहीं की जाएगा:

(क) प्रक्रिया हेतु गरम पानी का उपग्योग करनेवाले उद्योग|

(ख) सभी अस्पताल और शुश्रूषा गृह|

(ग) सभी होटल, छात्रावास, सराय, अतिथि गृह और भोजशालाएं|

(घ) प्रतिदिन 100 व्यक्तियों को भोजन परोसने वाले बड़े भोजनगृह|

(ङ) 1000 वर्ग मीटर या अधिक क्षेत्र के भूखंड पर स्थित कार्यालयीन भवन|

(च) 150 वर्ग मीटर या अधिक क्षेत्र के भूखंड पर स्थित आवासीय भवन|

(छ) निवासी विद्यालय और महाविद्यालय|

(5) **नई इमारतों के छत पर जाल बाह्य सौर उर्जा संयंत्र**.— नवीन और नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय या उनके सहयोगी संस्थानों द्वारा समय समय पर निर्धारित मानदंड और प्राचलों के अनुसार 150 वर्ग मीटर या अधिक क्षेत्र के भूखंड पर प्रस्तावित नए इमारतों के छत पर पर्याप्त क्षमता वाले सौर उर्जा संयंत्र लगाना आवश्यक है|

42. बिजली गिरने पर भवन की सुरक्षा.— समय समय पर संशोधित भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के खंड III के प्रावधानों के आधार पर भवन में बिजली गिरने से सुरक्षा देनेवाले उपकरण लगाने चाहिये|

43. नलकारी सेवाए.— समय समय पर संशोधित भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के खंड IX उपखंड -1 जल आपूर्ति, उपखंड 2 – जल निकासी और स्वछता तथा उपखंड – 3 वायु आपूर्ति के अनुसार जल आपूर्ति, निकासी और वायु आपूर्ति का नियोजन, संरचना , निर्माण और लगान होनी चाहिये|

44. भवन में जल आपूर्ति की आवश्यकता.— (1) समय समय पर संशोधित भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता और निम्नलिखित भवन अधिभोगिता के आधार पर जल आपूर्ति की आवश्यकताओं का परिगणन होना चाहिये:

(a) आवासी भवन : प्रति इकाई पांच व्यक्ति|

(b) अन्य भवन : अधिभोगी प्रकोष्ठ और फर्श क्षेत्र के आधार पर व्यक्तियों की संख्या|

(2) **जल भण्डारण** : भवन का उपयोग करनेवाले व्यक्तियों के रोजाना जरूरतें पूरी करने हेतु निम्नलिखित जल संकलन न्यूनतम प्रावधान होना चाहिये:

तालिका 7 : न्यूनतम जल भण्डारण क्षमता

क्र सं	**स्तरों की संख्या**	**भण्डारण क्षमता**
	सामुदायिक सुविधाओं के रूप में अधिभोगी इकाइयों हेतु	
1	भूमि तल / पहला स्तर	अगर उपयुक्त नलकारी साधन लगाए गए है तो निरंक
2	दूसरा स्तर और उसके उपर	प्रति इकाई 500 लीटर
	प्रकोष्ठ या खंड के अधिभोगित जगहें	
3	भूमि तल / पहला स्तर	निरंक
4	दूसरा स्तर और उसके उपर	प्रति इकाई 500 लीटर

टिपण्णी :

1. अगर किसी भवन का अगला हिस्सा सडक से उपरी स्तर पर स्थित है, तो उपरी स्तरों के मुताबिक़ भण्डारण की सुविधा भूमितल पर प्रवाधित करनी चाहिये
2. उक्त भण्डारण को स्वीकृति प्रदान की जाय , बशर्ते उक्त आधार पर परिगणित कुल घरेलु भण्डारण आवश्यकता निम्नलिखित पैमाने पर नलकारी साधनों की परिगणित भण्डारण से अधिक हो |
   - नलकारी साधन : प्रति 70 लीटर
   - फव्वारे : प्रति 135 लीटर
   - बाथटब : प्रति 200 लीटर

(3) **फ्लशिंग भण्डारण क्षमता हेतु जल भण्डारण**:

तालिका 8 : विविध अधिभोगिता / उपयोग हेतु प्रति व्यक्ति जल की आवश्यकता :

क्र सं	**अधिभोगिता का प्रकार**	**प्रति व्यक्ति प्रतिदिन उपयोग (लीटर में)**
1	आवासीय	
	(क) रहिवासी इकाइयां	135
	(ख) आवास प्रबंध के साथ सराई (प्रति खाट)	100
2	शैक्षिक	
	(क) दिन भर के विद्यालय	045
	(ख) निवासी विद्यालय	135
3	संस्थागत (चिकित्सा अस्पताल)	
	(क) 100 से कम खाट	340
	(ख) 100 से अधिक खाट	450
	(ग) वैद्यकीय आवास और छात्रावास	135
4	जमावड़ा - चित्रगृह, प्रेक्षागृह इत्यादि (प्रति बैठक व्यवस्था)	015
5	सरकारी या निम्न सहकारी कारोबार	045
6	वाणिज्यिक (कारोबारी)	
	(क) उपाहारगृह (प्रति बैठक)	010
	(ख) अन्य व्यवसायी इमारतें	45
7	औद्योगिक	
	(क)जहाँ पर स्नानगृहों का प्रावधान करना है, ऐसे कारखाने	45
	(ख)जहाँ पर स्नानगृहों का प्रावधान करना आवश्यक है, ऐसे कारखाने	30
8	भण्डारण (गोदाम समावेशित)	30
9	खतरनाक	30

तालिका 9 : इमारतों के वर्गीकरण के अनुसार फ्लशिंग भण्डारण क्षमता

क्र सं	**इमारतों का वर्गीकरण**	**भण्डारण क्षमता**
1	सामुदायिक सुविधा होनेवाली इकाइयां	प्रत्येक जलयुक्त शौचालय की बैठक - 980 लीटर
2|	सामुदायिक सुविधा होनेवाली इकाइयों के अलावा आवासीय इकाइयां	प्रत्येक जलयुक्त शौचालय की बैठक - 270 लीटर और प्रत्येक अतिरिक्त बैठक के लिए 180 लीटर
3	कारखानों और कार्यशाला हेतु	प्रत्येक जलयुक्त शौचालय की बैठक - 900 लीटर और प्रत्येक मुत्रालय बैठक – 180 लीटर
4	चित्रग्रुह , सार्वजनिक जमावड़ा	प्रत्येक जलयुक्त शौचालय की बैठक - 900 लीटर और प्रत्येक मुत्रालय बैठक – 350 लीटर

45. वर्षा जल संचयन और भूजल विनियम.— (1) 150 वर्ग मीटर या अधिक क्षेत्र के भूखंड पर निर्माण सभी इमारतों में बहनेवाले जल भण्डारण द्वारा वर्षा जल संचयन अनिवार्य है|

(2) 150 वर्ग मीटर या अधिक क्षेत्र के भूखंड पर निर्माण सभी आवासी / शैक्षिक / संस्थागत / सराय इमारतों / औद्योगिक और वाणिज्यिक आस्थापनाओं में छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली का स्वीकार अनिवार्य है|

(3) योजना में भुप्रुष्टिय जलाशय या पुनर्भरण कुवों में वर्षा जल के संकलन के साथ तूफानी जल निकासी प्रणाली का स्थान दिखाना चाहिये | केंद्रीय भूमिगत जल प्राधिकरण द्वारा समय समय पर जारी सार्वजनिक सूचनाओं के अनुसार यह प्रावधान लागू रहेंगे|

(4) छावनी परिषद् के पूर्व अनुमति के बिना पानी के पंप लगाने के साथ भूजल अमूर्त संरचनाए और सम्बंधित कार्यों हेतु खुदाई, सफाई, निर्माण या पुनर्वसन से सम्बंधित कोई सञ्चालन नहीं किया जाना चाहिये|

(5) खुदाई, सफाई, छिदाई और पंप लगाने के किसी काम करने हेतु खुदाई ठेकेदार या अभिकरण / भूखंड अधिभोगियों को पूर्व अनुमति प्राप्त करना आवश्यक है|

(6) पूर्व अनुमति के बिना कोई भी खुदाई का कार्य न होना प्राधिकारी सुनिश्चित करेंगे और इस का उल्लंघन करनेवालो की खुदाई सामग्री जब्त करके, ट्यूब वेल बंद करके और ऊर्जावान ट्यूबवेल की विद्युत आपूर्ति का विच्छेद करके कार्यवाही करने हेतु प्राधिकृत है|

46. स्वछता के फिटिंग की आवश्यकता.— (1) 50 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र के भूखंडों पर नयी भवन निर्माण के योजना स्वीकृत करते समय जल अनुकूलन सुनिश्चित करने हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धरण के अनुसार निम्नलिखित उपाय किये जाएंगे|

(क) सामान्य 9 लीटर क्षमता के बजाय कम दोगले क्षमता के जल युक्त शौचालय में उपयोग करना|

(ख) सभी इमारतों में विना जल शौचालयों का उपयोग|

(ग) जिस भवन / संकुल में मैले पानी का रोजाना न्यूनतम निस्सारण 10000 लीटर या उससे अधिक है, वहां पर प्रसाधन गृह में फ्लशिंग हेतु पुनर्चक्रीत पानी के भण्डारण और उपयोग का प्रावधान होना चाहिये|

(2) समय समय पर संशोधित भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार विविध अधिभोगियों में स्वछता से सम्बंधित फिटिंग्स और लगान होने चाहिये|

अध्याय VII

व्यावृत्ति ,शास्तियां और निर्वचन

47. व्यावृत्ति खंड (Savings Clause).— (1) बोर्ड द्वारा अनुमोदित मौजूदा भवन वैध रहेंगे और इन उपविधियों (Bye–laws) के लागू होने की तिथि से पहले बोर्ड द्वारा अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार निर्मित भवन भी वैध माने जाएंगे|

(2) 50 वर्ग मीटर से कम आकार की कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाई जा सकती। प्लॉट का न्यूनतम आकार 50 वर्ग मीटर माना जाएगा। सामान्य भूमि रजिस्टर (GLR) रिकॉर्ड के अनुसार जिन मौजूदा भूखंडों में पहले से ही निर्माण मौजूद है उन्हें छोड़कर 50 वर्ग मीटर से कम आकार के प्लॉट पर निर्माण की सिफारिश नहीं की जाती है|

(3) जहां पर पहले से मंज़ूर कोई ढांचा या भवन है जो कवरेज और FAR/FSI आदि की सीमा से ज़्यादा है, वहां इन नियमों के लागू होने से पहले उस मूल ढांचे के लिए मिली मंज़ूरी के अनुसार ही उसे दोबारा बनाने की इजाज़त होगी।

48. शास्तियां.— कोई भी व्यक्ति जो इन उपविधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है, वह अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार दंडनीय होगा|

49. निर्वचन अधिनियम, लागू नियमो 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 संविधिक नियमों के अनुरूप और उनके दायरे में होंगे | जहां कहीं भी कोई विसंगति या अस्पष्टता उत्पन्न होती है, वहां अधिनियम ही लागू होगा और उसे ही प्रधानता दी जाएगी | अधिनियम 2006 के प्रावधान इन उपविधियों में अन्तर्निहित है, 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 गयी नीति के अनुसार निर्धारित किसी भी अन्य नीति के अनुसार निर्धारित अन्य शर्तें ही प्रभावी होगी | तथा अब प्रख्यापित की गयी भवन उप- विधियाँ भी इन्ही 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 है |

[फ़ा. सं. एसटीएम्/कार्य/1/उपविधि/2025–26]

भूपति रोहित, भारतीय रक्षा सम्पदा सेवा, मुख्य अधिशासी अधिकारी

नमूना ए : प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षितता के सन्दर्भ में प्रमाणपत्र

(संरचनात्मक अभियंता और आवेदक द्वारा इ छावनी के माध्यम से प्रस्तुत करना चाहिये)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी

छावनी परिषद् कार्यालय

सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम

महोदय / महोदया,

मै प्रमाणित कर्ता हूँ की सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम छावनी में सर्वेक्षण / सामान्य भूमि पंजीयन संख्या _____ में स्थित खंड संख्या _____ में स्थित भूखंड संख्या में / पर _____ भवन संख्या ___ के निर्माण / पुनर्निर्माण या जोड़ / संशोधन का कार्य मेरे माध्यम से किया जा रहा है|

मै प्रमाणित करता हूँ की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत निर्माण योजना उपनियमों के सुरक्षा जरूरतों का अनुपालन करते है|

प्रमाणित किया जाता है की मिट्टी की स्थिति के आधार पर प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा समावेशित संरचनात्मक डिजाईन भवन के सुरक्षा डिजाईन में विधिवत समावेशित किया गया है और निर्माण कार्य के दरम्यान इन प्रावधानों का अनुपालन किया जाएग|

एक संरचनात्मक अभियंता के नाते मै प्रमाणित करता हूँ की सभी जोड़ / संशोधन संरचनात्मक स्थिरता के आवश्यकताओं का अनुपालन करती है और दिवार, स्तंभ, बीम, छत, नींव, इत्यादि समावेशित सभी संशोधन इन निर्माण उपनियमों के प्रावधानों का अनुपालन करते है|

अभियंता के हस्ताक्षर _____

बड़े अक्षरों में पूरा नाम_____

पता _____

_____

_____

आवेदक के हस्ताक्षर _____

बड़े अक्षरों में पूरा नाम _____

पता _____

_____

_____

दिनांक_____

नमूना बी : पर्यवेक्षण का प्रमाणपत्र

(वास्तुकला तज्ञ / स्थापत्य अभियंता / संरचनात्मक अभियंता / आवेदक द्वारा इ छावनी संकेतस्थल द्वारा प्रस्तुत करना चाहिये)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी

छावनी परिषद् कार्यालय

सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम

महोदय / महोदया,

मै प्रमाणित कर्ता हूँ की सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम छावनी में सर्वेक्षण / सामान्य भूमि पंजीयन संख्या _____ में स्थित खंड संख्या _____ में स्थित भूखंड संख्या में / पर _____ भवन संख्या _____ के निर्माण / पुनर्निर्माण या जोड़ / संशोधन का कार्य मेरे पर्यवेक्षण में किया जा रहा है और मै प्रमाणित कर्ता हूँ की इस कार्य में उपयोग होनेवाले सब साहित्य के प्रकार और श्रेणी और कारागिरी इस निर्माण योजना के आवेदन के साथ प्रस्तुत सर्वसामान्य विनिर्दिष्ट के अनुसार होगा और स्वीकृत योजना के अनुसार ही निर्माण का कार्य किया जाएगा| योजना के पुरे कार्यान्वयन हेतु मै जिम्मेवार रहूँगा|

वास्तुकला तज्ञ / स्थापत्य अभियंता / संरचनात्मक अभियंता के हस्ताक्षर _____

वास्तुकला तज्ञ / स्थापत्य अभियंता / संरचनात्मक अभियंता के नाम _____

वास्तुकला तज्ञ / स्थापत्य अभियंता / संरचनात्मक अभियंता का अनुज्ञप्ति संख्या_____

वास्तुकला तज्ञ / स्थापत्य अभियंता / संरचनात्मक अभियंता के हस्ताक्षर _____

आवेदक के हस्ताक्षर _____

मोटे अक्षरों में नाम _____

पता _____

दिनांक_____

नमूना सी : भूमितल हेतु क्षतिपूर्ति बंधपत्र

(आवेदक द्वारा ई – छावनी संकेतस्थल द्वारा प्रस्तुत करना है)

रु.20 मूल्य के बिगर न्यायिक मुद्रांक पर प्रस्तुत करके शपथ आयुक्त / प्रथम श्रेणी दंडाधिकारी द्वारा विधिवत सत्यापित किया जाना आवश्यक है|

निवासी श्री _____के सुपुत्र श्री _____(इसके पश्चात आवेदक) द्वारा यह क्षतिपूर्ति बंधपत्र सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम छावनी में स्थित भूखंड संख्या _____ के विषय में सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में निष्पादित किया गया है|

चूँकि आवेदक द्वारा भूमितल हेतु योजना प्रस्तुत की गयी है और चूँकि आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भरोसा दिलाया गया है की निर्माण कार्य हेतु अगर प्रस्तुत योजना स्वीकृत की जाती है तो उक्त भूमितल के नीव खोदते समय या निर्माण कार्य के दौरान या उसके पश्चात होनेवाले किसी भी प्रकार की हानि से सक्षम प्राधिकारी को क्षतिपुरित कर रहे है|

और चूँकि उक्त आवेदक द्वारा प्राधिकारी को हानि या नुकसान की वजह से कोई राशि मुआवजे या प्रतिपूर्ति या अन्य किसी तरीके से अगल बगल वाले संपत्तियों के आवेदक या आवेदकों सहित किसी व्यक्ति को अदा करनी पड़ती है तो ऐसे दावों से सक्षम प्राधिकारी को क्षतिपुरित करने हेतु उक्त आवेदक अपनी सहमति प्रस्तुत करते है| प्राधिकारी को उक्त सीमा तक प्रदान करने वाली सभी राशियों से क्षतिपुरित रखने आवेदक इस के द्वारा सहमति प्रकट करते है|

प्राधिकारी को हानि या नुकसान की वजह से कोई राशि मुआवजे या प्रतिपूर्ति या अन्य किसी तरीके से तक प्रदान करने वाली सभी राशियों से क्षतिपुरित रखने और प्राधिकारी को ऐसी कार्यवाही को ऐसी किसी कार्यवाही का न्यायालय में समर्थन करना पडे तो उस खर्चे से भी आवेदक प्राधिकारियों को क्षतिपुरित करने हेतू अपनी सहमति प्रकट करते है| भूखंड के अनुमेय सीमाओं के परे कुछ भी खुदाई न करने आवेदक अपनी सहमति जताते है खुदाई की वजह से सार्वजनिक या जल निस्सारण को होनेवाली हानि आवेदक द्वारा भरपाई अदा की जाएगी|

उक्त मामले में उक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत क्षतिपूर्ति बंधपत्र के मद्येनजर सक्षम प्राधिकारी भूमितल का निर्माण कार्य करने हेतु आवेदक को स्वीकृति प्रदान कर रहे है|

इसके साक्ष्य में, उपर्युक्त आवेदक आज दिनांक _____ रोज उक्त क्षतिपूर्ति पर अपने हाथ और मुहर लगाता है/लगाती है।

(निष्पादक) (1)_____

(आवेदक) (2)_____

गवाह :

(1) _____

(2) _____

नमूना डी : कार्य आरंभ करने की सूचना

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी

छावनी परिषद् कार्यालय

सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम

महोदय / महोदया,

मै प्रमाणित कर्ता हूँ की आपके कार्यालय के दिनांक _____के पत्र संख्या _____द्वारा बहाल की गयी अनुमति के अनुसार सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम छावनी में सर्वेक्षण / सामान्य भूमि पंजीयन संख्या _____ में स्थित खंड संख्या ____ में स्थित भूखंड संख्या में / पर ___ भवन संख्या __ के निर्माण / पुनर्निर्माण या जोड़ / संशोधन का कार्य स्वीकृत योजनाओं के अनुसार वास्तुकला तज्ञ / स्थापत्य अभियंता / संरचनात्मक अभियंता श्री _____के निगरानी में किया जा रहा है|

आवेदक के हस्ताक्षर _____

बड़े अक्षरों में पूरा नाम _____

पता _____

दिनांक_____

नमूना इ : भवन पूरी होने की सूचना

(अधिनियम के अनुच्छेद 242 के तहत)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी परिषद् कार्यालय
सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम

महोदय / महोदया,

1. मै प्रमाणित करता हूँ की इस पते पर स्थित भवन के निर्माण / पुनर्निर्माण या उसमे जोड़ / संशोधन का कार्य अधोहस्ताक्षरी के निगरानी में और आपके कार्यालय के दिनांक _____के _____पत्र संख्या द्वारा बहाल की गयी अनुमति योजना के अनुसार पूरा किया गया है | इस में उपनियमों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं हुआ है | कार्य संतोषजनक रूप से पूरा किया गया है और उपयोग की गयी सामग्री और कारगरी सामान्य और विस्तृत विनिर्देशों का सख्त अनुपालन किया गया है | जल आपूर्ति / निस्सारण / स्वछता के सारे कार्य निर्माण उपनियम और स्वीकृत योजना के अनुसार निष्पादित किया गया है | कार्य के दरम्यान निर्माण उपनियम और स्वीकृत योजना के तहत जारी किसी भी देश शर्त और नियमों का उल्लंघन नहीं हुआ है | जिस उपयोग हेतु भवन के निर्माण / पुनर्निर्माण या उसमे जोड़ / संशोधन का कार्य किया गया है, वह भवन उस के लिए तंदुरुस्त है|

2. प्रमाणपत्र:

2.1 प्रमाणित किया जाता है की भवन / इमारतें स्वीकृत योजना और संरचनात्मक डिजाईन के अनुसार निर्माण की गयी है जिसमे सम्बंधित मौजूदा भारतीय मानक संहिता / मानक / मार्गदर्शक सूचनाओं में विनिर्देशीत संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधान समावेशित किये गए है|

2.2 प्रमाणित किया जाता है की स्वीकृत भवन निर्माण योजना के अनुसार जल संचयन के साथ-साथ अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण प्रणाली का प्रावधान किया गया है|

2.3 प्रमाणित किया जाता है की निर्माण कार्य हमारे निगरानी और मार्गदर्शन में किया गया है और प्रस्तुत किये गए आरेखानों और हमारे द्वारा रखे गए अभिलेखों से मेल खाते है|

3. भवन के अधिभोग या उपयोग की अनुमति प्रदान करने की प्रार्थना करते है|

4. अधिभोगी आरेखनों में कोई भी पश्चात परिवर्तन आवेदकों की जिम्मेवारी होगी|

आवेदक के हस्ताक्षण _____
नाम _____
पता _____
निगरानी रखनेवाले वास्तुकालपी के हस्ताक्षर _____
अनुज्ञप्ति संख्या _____
नाम _____
पता _____
संरचना अभियंता के हस्ताक्षर _____
अनुज्ञप्ति संख्या _____
नाम _____
पता _____

नमूना एफ : भवन के पूर्णत्व और अधिभोग हेतु प्रमाणपत्र

(अधिनियम के अनुच्छेद 246 के तहत)

सेवा में,

_____

_____

_____

_____

महोदय / महोदया,

आपके दिनांक_____ पूर्णत्व सूचना के सन्दर्भ में मै प्रमाणित करता हूँ की _____ (पता) स्थित भवन जिसके निर्माण योजना को इस कार्यालय के दिनांक _____ पत्र संख्या _____के अनुसार स्वीकृत की गयी है, उसके निर्माण का आतंरिक और अगल बगल क्षेत्र के संरचनात्मक सुरक्षा, स्वास्थय और स्वछता के अनुपालन हेतु परिक्षण किया गया है| उसके चलते भवन को अधिभोग हेतु तंदुरस्त घोषित किया जाता है | पूर्ण किये गए निर्माण कार्य का विस्तृत विवरण इस प्रकार है:

प्रत्येक प्रकोष्ठ के क्षेत्र का संक्षिप्त विवरण:

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

पत्र संख्या _____

कार्यालयीन मुद्रा

दिनांक _____

मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी परिषद् कार्यालय
सेंट थॉमस माउंट कम पल्लावरम

MINISTRY OF DEFENCE

NOTIFICATION

New Delhi, the 9th October, 2026

S.R.O.64(E).– The following draft of the St.Thomas Mount cum Pallavaram 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 supersession of notification number 1040 dated 13th July, 1940, notification number 309 dated 26th December, 1942 & notification number 06 dated 09th January, 1965, except as respect 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, St.Thomas Mount cum Pallavaram and on the website stm.cantt.gov.in.

Any person interested in making any objections or suggestions on the proposal 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, St.Thomas Mount cum Pallavaram or at e-mail address : ceostm-stats@nic.in.

THE DRAFT OF THE ST.THOMAS MOUNT CUM PALLAVARAM CANTONMENT BUILDING BYE-LAWS, 2026

CHAPTER I

GENERAL

1. **SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND EXTENT**.—(1) These Bye-Laws shall be called the St.Thomas Mount cum Pallavaram 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 St. Thomas Mount cum Pallavaram Cantonment.

2. **DEFINITIONS**.—In these Bye-Laws, unless the context otherwise requires:

(1) **"Act"** means the Cantonment Act, 2006 as amended from time to time;

(2) "**Accessory Building**" means a building separate from the main building on a plot and containing one or more rooms for accessory use such as servant quarters, garage, storerooms etc;

(3) **"Addition to a building"** means addition to the cubic contents of a building;

(4) "**Alteration of a building**" means-

(a) The sub-division of any room in such building so as to convert the same into two or separate rooms, or

(b) The change in two or more rooms in such building which increases or diminishes the cubic content of any room or rooms.

(c) The conversion of any passage or space in such building into a room or rooms;

(5) "**Advertising Sign**" means any surface or structure with characters, letters or illustrations applied thereto and displayed outdoor in any manner whatsoever for purposes of advertising or to give information regarding or to attract the public to any place for public performance, article or merchandise whatsoever, or is attached to, or forms a part of building, or is connected with any building or is fixed to a tree or to the ground or to any pole, screen, fence or hoarding or displayed in space, or in or over any water body;

(6) "**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;

(7) "**Amenity Space**" for the purpose of these regulations, amenity space means a statutory space kept in any layout to be used for any of the amenity such as open spaces, parks recreational grounds, playgrounds, sports complex, gardens, convenience shopping, parking lots, primary and secondary schools, nursery, health club, Dispensary, Nursing Home, Hospital, sub post-office, police station, electric substation, ATM of banks, electronic cyber library, open market, garbage bin, assisted living and hospice together, senior citizen housing and orphanage together, project affected persons' housing, auditorium, conventional center, water supply, electricity supply and includes other utilities, services and conveniences;

(8) "**Architectural Projection**" means a chajja, cornice etc. which is a protrusion from the building facade or line of the building only for aesthetic purpose and not used for any habitable purpose;

(9) "**Access"** means a clear approach to a plot or a building;

(10) "**Architect**" means any person who holds a valid registration with the Council of Architecture, India as per the provisions of the Architects Act, 1972;

(11) "**Apartment**" means whether called block, chamber, dwelling unit, flat, office, showroom, shop, godown, premises, suite, tenement, unit or by any other name, a 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 the purpose specified;

(12) **"Appendix"** means as appendix to these Bye-Laws;

(13) **"Application"** means an application made in such a form as may be specified by the authority from time to time;

(14) **"Applicant"** means a persons who has legally valid occupancy rights on leased or old grant or private land and intends to erect/re-erect a building or to make any addition/alteration in the building;

(15) **"Approved"** means approval granted by the Competent Authority as prescribed under the Act;

(16) **"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;

(17) **"Balcony"** means a horizontal projection including a handrail, balustrade or parapet to serve as a passage or sitting out place;

(18) **"Barrier free"** means a barrier free environment which enables people with disabilities to move safely and freely and to use the facilities within the built environment;

(19) **"Barsati"** means a shed or covered space, which is not enclosed on all sides, used for shelter on the roof or a building;

(20) **"Basement"** means the lowest storey of a building below or partly below ground level or adjoining ground level;

(21) **"Board"** shall mean a Cantonment Board constituted under the Cantonments Act, 2006;

(22) **"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 boundary wall but does not include a tent or other portable and temporary shelter;

(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 up to the point where the external surface of the outer wall intersects the finished surface of the sloping roof; and in the case of gable facing the road, the midpoint between the caves 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) **"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;

(25) **"Building Line"** means the line up to which the plinth of a building adjoining on a street or on an extension of a street or on a future street may lawfully extend and includes the line prescribed, if any, in any scheme;

(26) **"Building Envelope"** means the horizontal spatial limits up to which a building may be permitted to be constructed on a plot which shall not exceed the clear setbacks as prescribed in the Bye-Laws;

(27) **"Bungalow Area"** means area Outside Notified Civil Area with Old Grant/Leasehold bungalows excluding privately held properties;

(28) "**Butchery**" means a slaughterhouse where animals (sheep and goats) are slaughtered under the supervision of Competent Authority;

(29) "**Cabin**" means a non-residential enclosure constructed of non-load bearing, non-masonry partitions;

(30) "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;

(31) "Ceiling Height" means vertical distance between the finished floor and the ceiling;

(32) "Central Government" for the purposes of these Bye-Laws means the Government of the Union in the Ministry of Defence;

(33) "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;

(34) "Chimney" means an upright shaft containing and encasing one or more flues;

(35) "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;

(36) "Civil Engineer" means any person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or foreign university duly approved by Govt of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of Engineers (India) and is competent to carry out supervision of building works as per approved drawings and design;

(37) "Competent Authority" means the authority to sanction the building plan as prescribed under Chapter 10 of the Cantonments Act, 2006;

(38) "Commercial Building" means a building used or constructed or adapted to be used the whole or a substantial part of building for commercial purposes;

(39) "Corner Plot or Site" means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;

(40) "Combustible Material" means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;

(41) "Courtyard" means a space open to the sky enclosed or partially enclosed by walls or by railing and shall be at ground floor level;

(42) "Covered Area" means ground area covered by the building immediately above the plinth level, but does not include the space covered by the following:

(a) Garden, rockery, well and well structure, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered), platform around a tree, water tank, fountain, bench with open to Pandunen closed sides and the like;

(b) Drainage, culvert, conduit, catch pit, gully pit, chamber, gutter, septic tank, soakage pit and the like;

(c) Compound wall, gate, canopy, uncovered staircases areas covered by sunshade and the like;

(43) "Cupboard" means a space used for storage of household goods/ dress having shelves/partitions that may project up to 0.60 m. in the setbacks for buildings;

(44) "Damp Proof Course" means a course consisting of appropriate waterproofing material provided to prevent penetration of dampness or moisture from any part of the ground to the structure or one part of the structure to any other part of it;

(45) "Drain" means a line of pipes including all fittings and equipment such as manholes, inspection chambers, traps, gully traps and floor traps, used for the drainage of a building, or a number of buildings, or yards appurtenant to buildings, within the same curtilage. Drain shall also include open channels used for conveying surface water;

(46) "Drainage" means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose;

(47) "Dwelling Unit/ Tenement" means an independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitation needs;

(48) "Demolished" means total dismantling of an existing building;

(49) "Enclosed Staircase" means a staircase separated by fire resistant walls and doors from the rest of the building;

(50) "Equivalent Car Space (ECS)" means the space occupied by the vehicle as well as the minimum space needed to move it into and out of the space and one equivalent car space is as defined in National Building Code of India as amended from time to time;

(51) "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;

(52) "Exit" means a passage, or means of egress from any buildings, storey or floor area to a street or any other open space of safety;

(a) **Vertical exit:** It is a means of exit used for ascending or descending between two or more levels, including stairways, ramps and fire escapes;

(b) **Horizontal exit:** It is a protected opening through or around a fire-resistant wall or bridge connecting two buildings;

(c) **Outside exit**: It is an exit from the building to a public way or to an open area leading to a public way or an enclosed fire-resistant passage leading to a public way;

(53) "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;

(54) "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 a direct entrance from the road/street to be termed as the Ground Floor. Other floors above the ground floor shall be numbered in sequence as Floor 1, Floor 2, with numbers increasing upwards;

(55) "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.

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

(56) "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.

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

(57) "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;

(58) "Footing" means offset portions at the base of a foundation to provide a greater bearing area;

(59) "Foundation" means that part of the structure which is below the lower most floor and which provides support for the superstructure and which transmits loads of the superstructure to the ground;

(60) "Frontage" means the measurement of the side of any site abutting the road;

(61) "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;

(62) "Ground Coverage" means the quotient obtained in terms of percentage by dividing the plinth areas of the Ground Floor by plot area, i.e.

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

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

(64) "**Garage Private**" means a building design or used for the parking of a motor car or other vehicles;

(65) **"Ground Level"** means the finishing surface after formation cutting of the site from where erection of the building starts;

(66) **"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;

(67) **"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;

(68) **"Height of a Room**" means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling/slab surface;

(69) **"Internal wall"** means all partition walls in the interior of a building excluding walls which abut exterior or interior open spaces; internal walls when made of bricks shall be a minimum of 115 mm. brickwork in suitable mortar; other non-load-bearing partitions shall be of suitable thickness;

(70) **"Loft"** means an intermediate floor in between two main floors but not more than 1.5 meter in height which may be adopted or constructed for storage purposes;

(71) **"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;

(72) **"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;

(73) **"Materials Alteration"** means a change of use in building materials in any existing building;

(74) **"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 the space/floor below;

(75) **"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;

(76) "Non-Combustible" means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;

(77) "Occupancy" means the function or use of the building;

(78) "Parapet" means a low wall built along the edge of a roof or a floor not more than 1.2 m in height;

(79) "Parking Space" means an area enclosed or unenclosed sufficient in size to park vehicles together with a drive-way connecting the parking space with a street or alley and provided for ingress and egress of the vehicles;

(80) "Partition" means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height;

(81) "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.;

(82) "Pillar" means a wood, stone, brick, RCC or metal pillar and includes all columns or upright posts or support, stanchions (steel structures) and an assemblage of columns of stanchions properly riveted or welded or bolted together;

(83) "Plinth" means the portion of a structure between the surface of the surrounding ground and the surface of the floor immediately above the ground;

(84) "Porch or Portico" means a covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building;

(85) "Public Building" means a building used or intended to be used either ordinarily or occasionally, as a church, temple, mosque or any other place of public worship, dharmshala, college/school, hostel, theatre, cinema, public concert room, lecture room, library, orphanage, or rescue home or any other place of public assembly;

(86) "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;

(87) "Repairs" means and includes the following activities, which do not otherwise violate any provisions regarding general building requirements, structural stability and fire safety requirements of these Bye-Laws;

(a) Erection, Re-erection, Addition to, or Alteration of

(i) an internal partition wall which does not involve the sub-division of property, or

(ii) a parapet wall or a cornice or chhajja within the boundaries of the permissible setbacks & ground coverage area of the site. Provided that the total height of the parapet wall shall not be more than 1.2 mt and the width of the cornice or chhajja shall not be more than 0.75 mt;

(b) Repairing of a staircase;

(c) White washing or painting;

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

(e) Minor repairs and recasting of an existing damaged roof without changing the character and dimensions of such a roof;

(f) Erection of a false ceiling in any floor for air-conditioning, lighting or decorative purposes;

(g) Plastering and Patch work;

(h) Providing or closing an internal door or window or a ventilator not opening directly opposite a door or a window of another building;

(i) Replacing of fallen bricks or stones;

(j) Repairing or renewing existing plumbing, sanitary and other utility services;

(k) Repairing of boundary wall;

(l) Installation of air conditioner/water tank/solar plants/solar water heater etc.;

(88) "Residential Building" means a building used or constructed or adapted to be used wholly for human habitation;

(89) "Residential cum Commercial Building" means a building where part of the building is used or constructed or intended to be used for human habitation with remaining part used or constructed or intended to be used for commercial purpose;

(90) "Sanctioned Plan" means the set of plans and specifications submitted under section 235 of the Cantonments Act, 2006, under the Bye-Laws and regulations in connection with a building and duly sanctioned by the Authority under section 234/237/238 of the Cantonments Act, 2006;

(91) "Set Back Line" means a line usually parallel with the center line of the road or street and laid down in each case by the Board beyond which nothing can be constructed towards the road and street;

(92) "**Site or plot"** means a parcel/ piece of land enclosed by definite boundaries;

(93) "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;

(94) "Store or Shop" shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside;

(95) **"Storey"** means the portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the floor next above it, or if there be no floor above it, then the space between any floor and the ceiling next above it;

(96) **"Street"** includes anyway, road, lane, square, court, alley or passage in a Cantonment, whether a thoroughfare or not and whether built upon or not, over which the public have a right of way and also the road way on foot-way over any bridge or cause way;

(97) **"Structural Engineer"** means a person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or Foreign university duly approved by the Government of India or is a member of the Civil Engineering Division of the Institution of Engineers (India) with experience in structural engineering practice which includes structural design and field work;

(98) **"Sun Shade"** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on an external wall to provide protection from sun and rain;

(99) **"Substantial part"** of a building or plot is an area of more than 50% of the area of the building or plot concerned;

(100) **"Swimming Pool"** means a wading pool, paddling pool or simply a pool in a 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;

(101) **"To Abut"** means to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc.;

(102) **"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.

(103) **"Total Floor Area"** means the area of all floors of the building, including habitable, basement and mezzanine floor;

(104) "**Travel Distance**" means the distance an occupant has to travel to reach the exit;

(105) "**Verandah**" means a covered area with at least one side open to the outside;

(106) "Water Closet" means a privy with arrangements for flushing the pan with water but does not include a bathroom;

(107) "Water Course" means a natural channel meant for carrying storm water and includes an artificial one formed by training or diversion of a natural channel;

(a) "Major Water Course" means a river;

(b) "Minor Water Course" means a nallah;

(108) "Window" means an opening to the outside other than a door which provides all or part of the required natural light, ventilation or both, to the interior space and not used as a means of ingress/egress;

(109) "Workshop" means a room or a group of rooms or buildings in which goods are manufactured or repaired;

(110) "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;

(111) "Washing Platform" means an authorised platform for washing and also for servicing of scooters/cars etc.;

(112) Words and expressions used and not defined in these Bye-laws but defined in the Act, shall have the same meanings as assigned to them in the Act;

CHAPTER II

PROCEDURE FOR SANCTION OF BUILDING PLANS AND RELATED DOCUMENTATION

3. BUILDING SANCTION REQUIRED.—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.

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

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

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

(2) Only persons who have legally valid occupancy rights on leased or old grant or Private land are eligible for applying for sanction of building plan. In cases wherein breach of lease conditions on leased land or breach of old grant terms in old grant land are involved, the board shall have the right to refuse or reject applications for erections, re-erection or addition/alteration till the breach of lease or old grant conditions is regularized or condoned.

(3) On scrutiny of the documents and plans submitted, the applicant receives the development charges communication (or the charges levied by the Board by whatever name these are known) for payment to Cantonment Board.

(4) On deposition of development charges (or the charges levied by the Board by whatever name these are known), the sanction is conveyed within the prescribed timelines.

5. **BUILDING APPLICATION FEES AND APPLICABLE CHARGES**.—(1) **Building Application Fees**: The Building Plan application shall be deemed valid only if the applicant has paid the requisite building application fee as determined by the Board.

(2) **Development Charges**: The Development Charges, labour cess and other fees, as determined by the Board, are to be paid by the applicant through online before issuance of the sanction of the building application by the Competent Authority.

(3) **Incentive in development charges if Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting is proposed and implemented**: For construction of residential or commercial or any building less than 150 sqmt, if the applicant opts for Rooftop Solar Installation and/or Rain Water Harvesting, he/she shall be eligible for refunding of development charges after the completion of said Rooftop solar installation and/or Rain Water Harvesting facility and submission of photographs to this effect. The quantum incentive for different categories of buildings shall be decided by the Board by resolution.

(4) Stacking of building material on the street or other public land shall not take place without the permission of the Chief Executive Officer on a case to case basis and on payment of charges as fixed by the Chief Executive Officer in terms of section 257 of the Act.

6. **DOCUMENTS AT THE TIME OF APPLICATION**.—The following documents shall be submitted through online on the e-Chhawani portal at the time of submitting application for building sanction:

(a) Proof of ownership / HOR/ Lessee/ Successor / legal rights document;

(b) Affidavit and Indemnity Bond as specified by the competent authority;

(c) Proof of identity;

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

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

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

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

(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;

(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;

(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) That the minimum size of the plot for residential purposes is not less than 50 sq. mt.; or

(k) That it is mandatory to provide Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting if the size of the plot exceeds 150 sq.mt.

(4) The sanction once granted shall be valid for a period as provided in the Act from the date of issue of the sanction.

(5) The Building Sanction can be revalidated beyond date of original sanction of building plans on payment of the required revalidation fees as decided by the Board under provisions of the Act. Application for such revalidation shall be submitted on plain paper along with the following documents:

(a) Original sanctioned plan;

(b) Revalidation fees chargeable based on the decision and guidelines issued by Competent Authority from time to time;

(c) Documents in support of construction, if any, having been done within a 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**.—(1) Once the plans have been scrutinized and objections, if any, have been communicated online, the applicant may modify the plan, comply with the objections raised and resubmit online for the consideration of the Competent Authority.

(2) The responsibility of scrutinizing the building plans lies with the Engineers of the board.

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

(2) In the case of revocation of sanction during course of construction under the above Bye-law, no compensation /damages shall be payable by the Competent Authority.

(3) No such order of revocation shall be passed by the Competent Authority without giving a reasonable opportunity to the applicant of being heard.

10. **NOTICE OF COMMENCEMENT AND COMPLETION OF WORK**.—(1) On issue of building sanction, the applicant shall commence the work for which the building sanction has been issued. The Applicant shall give notice to the Chief Executive

Officer of his intention to start work on the building site by submitting **Form D**, set forth in the Appendix.

(2) On completion of work the Applicant shall submit a Notice of Completion of the building as per **Form E**, set forth in the Appendix through the Architect / Engineer who has supervised the construction within a period of thirty days from the date of completion of work.

11. COMPLETION-CUM-OCCUPANCY CERTIFICATE.—(1) The Chief Executive Officer on receipt of the notice of completion shall inspect the work and issue a certificate of occupancy within the period stipulated in the Act, as per **Form F**, set forth in the Appendix, if the building has been constructed in conformity with the sanction issued.

12. COMPOSITION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION.— (1) The Cantonment Board may by resolution decide a formula to calculate quantum of penalty / fees for the regularization of unauthorized construction.

(2) Such composition of unauthorized construction shall be subject to the provisions of the Cantonments Act, 2006, the rules subsisting there under and other restrictions mentioned in these Bye-Laws including but not limited to FSI, set-backs, and ground coverage.

(3) In so for 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-C, as applicable, may be allowed subject to payment of compounding fees as determined by Cantonment Board or GOC-in-C, 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) St. Thomas Mount cum Pallavaram Cantonment is divided into following zones for the purpose of regulation of construction of buildings, considering and balancing the requirement of the armed forces and general public for a decent and dignified living.

(a) Zone - I:- This Zone shall comprise all lands situated within the notified Civil Area of St. Thomas Mount-cum-Pallavaram Cantonment, except lands classified as B-2 and B-2 Private lands. This Zone shall generally be treated as a high-density zone.

(b) Zone - II:- This Zone shall comprise all lands situated outside the notified Civil Area of St. Thomas Mount-cum-Pallavaram Cantonment, including the Bungalow Area, except lands classified as B-2 and B-2 Private lands. This Zone shall generally be treated as a low-density zone.

(c) Zone - III:- This Zone shall comprise all lands classified as B-2 and B-2 Private lands, irrespective of whether such lands are situated within the Civil Area or outside the Civil Area of St. Thomas Mount-cum-Pallavaram Cantonment. This Zone shall generally be treated as a high-density zone.

(2) **ZONE-I**.—The Zone comprises all lands in notified civil area except B2 and B2 Private lands as per the Zonal Plan of the St.Thomas Mount cum Pallavaram Cantonment approved by the Board.

(a) **REQUIREMENT OF SITE**.—No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.

(b) **PERMISSIBLE FSI**.—The permissible FSI, depending on the plot size, shall be as per table below:

Table 1: FSI in Zone I

S. No	Area of plot in square metres	FSI	Ground Coverage (%)
1	50 to 200 sqm	1.5	80
2	Above 200 to 500 sqm	1.5	60
3	Above 500 to 2000 sqm	1.5	55
4	Above 2000 to 10000 sqm	1.5	50
5	Above 10000 sqm	1.5	50

(c) **TENEMENT DENSITY**.—No independent dwelling unit of less than 80 Sq.mt can be constructed if the plot size is more than 100 Sq.mt. No independent dwelling unit of less than 50 Sq.mt can be constructed if the plot size is less than or equal to 100 Sq.mt. No construction shall be permitted on plots measuring less than 50 sq. m, except on existing plots having authorised constructions duly recorded in the General Land Register (GLR).

(d) **BUILDING HEIGHT**.—Minimum height of floors in buildings falling in this zone shall be 2.75 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 18 metres from ground level including height of the stilt floor. However, not more than one basement may be permitted, strictly for the purposes of parking, storage and building services/utilities, and shall not be used for any residential or commercial purpose.

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

(3) **ZONE–II**.—The Zone comprises all lands in outside civil area except B2 and B2 Private lands as per the Zonal Plan of the St.Thomas Mount cum Pallavaram Cantonment approved by the Board.

(a) **REQUIREMENT OF SITE**.—No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.

(b) **PERMISSIBLE FSI**.—The permissible FSI, depending on the plot size, shall be as per table below:

Table 2: FSI in Zone II

S. No	Area of plot in square metres	FSI	Ground Coverage (%)
1	50 to 200 sqm	0.5	50
2	Above 200 to 500 sqm	0.5	50
3	Above 500 sqm	0.5	50

(c) **TENEMENT DENSITY**.—No independent dwelling unit of less than 80 Sq.mt can be constructed if the plot size is more than 100 Sq.mt. No independent dwelling unit of less than 50 Sq.mt can be constructed if the plot size is less than or equal to 100 Sq.mt. No construction shall be permitted on plots measuring less than 50 sq. m, except on existing plots having authorised constructions duly recorded in the General Land Register (GLR).

(d) **BUILDING HEIGHT**.—Minimum height of floors in buildings falling in this zone shall be 2.75 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 18 metres from ground level including height of the stilt floor. However, not more than one basement may be permitted, strictly for the purposes of parking, storage and building services/utilities, and shall not be used for any residential or commercial purpose.

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

(4) **ZONE-III**.—The Zone comprises only all B2 and B2 Private lands in notified civil area and outside civil area as per the Zonal Plan of the St.Thomas Mount cum Pallavaram Cantonment approved by the Board.

(a) **REQUIREMENT OF SITES**.—No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.

(b) **PERMISSIBLE FSI**.—The permissible FSI, depending on the plot size, shall be as per table below:

Table 3: FSI in Zone III

S. No	Area of plot in square metres	FSI	Ground Coverage (%)
1	50 to 200 sqm	2.0	80
2	Above 200 to 500 sqm	2.0	60
3	Above 500 to 2000 sqm	2.0	55
4	Above 2000 to 10000 sqm	2.0	50
5	Above 10000 sqm	2.0	50

(c) **TENEMENT DENSITY**.—No independent dwelling unit of less than 80 Sq.mt can be constructed if the plot size is more than 100 Sq.mt. No independent dwelling unit of less than 50 Sq.mt can be constructed if the plot size is less than or equal to 100 Sq.mt. No construction on less than 50 sqm plot is recommended except in existing plots where construction already exists as per GLR records

(d) **BUILDING HEIGHT**.—Minimum height of floors in buildings falling in this zone at any point shall be 2.75 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 18 metres from ground level including height of the stilt floor. However, not more than one basement should be consider which is used only for parking, storage and housing services and not for residential and commercial purposes.

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

CHAPTER IV

SPECIFICITIES WITH RESPECT TO BUILDING CONSTRUCTION

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

(1) **FRONT SETBACK**

(a) Every building abutting a street/footpath shall have a front setback from the front property line to the front building envelop or building front main wall.

(b) External staircases in the front elevation of the building shall not be considered in front setback calculation.

(c) Sunshades and balconies shall be within the front property line or shall be constructed within the front set back or within the boundary wall of the plot.

(d) In the case of school buildings, the front boundary wall shall be recessed by 5.5 metres to accommodate visitor parking within setback area.

(2) **SIDE AND REAR SETBACK**

(a) Every building shall have a minimum clear side and rear setback as prescribed in these Bye-Laws. No use is permitted in this open space except steps, staircases, rain water harvesting pits, septic tank and soak pit or in case this space is 4.5 mtr wherein parking of vehicles is allowed.

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

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

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

Table 4: Minimum Building Setback

S. No	Plot size (in square metres)	Minimum setback (in metres)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	50 to 200 sqm	1.50	0.60	0.30	0.30
2	Above 200 to 500 sqm	2.00	1.20	1.20	1.20
3	Above 500 to 2000 sqm	4.50	4.50	4.50	4.50
4	Above 2000 to 10000 sqm	4.50	4.50	4.50	4.50
5	Above 10000 sqm	6.00	6.00	6.00	6.00

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

Table 5: Minimum Size of Ventilation Shaft

S. No	Building height (in Metres)	Size of shaft in square metres.	Minimum one dimension in metres.
1	Up to 9	1.5	1.0
2	9 -15	3.0	1.2
3	15 above	4.0	1.5

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

16. **RESTRICTIONS TO HEIGHT IN THE VICINITY OF AERODROMES**.—For building in the vicinity of aerodromes, the maximum height of such building shall be decided in consultation with the Civil Aviation Authorities and in such cases, applicant shall obtain 'no-objection' from the Civil Aviation Authorities.

17. **PARKING SPACE**.—(1) Parking provision for different types of buildings shall be as per norms laid out by the National Building Code of India (Code 10.3 Part 3) as amended from time to time and it includes parking of all vehicles like cars, scooter, cycles and light and heavy commercial vehicle.

(2) These parking norms shall be applicable to all new applications for Building Plan sanctions.

18. **PLINTH OF MAIN BUILDING**.—The plinth of any part of a building shall be so located with respect to surrounding ground level that adequate drainage of the site is assured but not at height of less than 0.45 mt.

(2) In areas subjected to flooding, the height of the plinth shall be at least 0.45 mt. above the High Flood Level. Covered parking spaces and garages shall be raised at least 0.15 mt. above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.

19. **PLINTH OF INTERIOR COURTYARDS**.—Every interior courtyard shall be raised at least 0.30 mt. above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.

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

(2) The minimum width of a habitable room shall be 3.0 metres.

(3) In a two-room tenement, one shall be not less than 9.5 sqmt and other 7.5 square metres with a minimum width of 2.4 mt.

(4) In the case of a Special Housing Scheme for low-income families, economically weaker sections of society, the size of the single room tenement shall not be less than 12.5 sq. mt. with a minimum width of 2.4 metres.

21. **HEIGHT OF HABITABLE ROOM**.—(1) The height of all rooms for human habitation shall not be less than 3.0 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of the slab.

(2) In case of centrally air-conditioned building, height of the habitable room shall not be less than 2.75 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of air conditioning duct or false ceiling.

(3) In the case of pitched roof, the average height of rooms shall not be less than 2.75 metres. The minimum clear headroom under a beam, folded plates or eaves shall be 2.4 metres.

22. BATHROOMS AND WATER-CLOSETS (COMBINED).—(1) **Size:** The minimum size of a bathroom shall be 1.2 square metres and the minimum width of a side shall be 1.0 metre. The minimum size of a water closet shall be 1.1 square metres, and the minimum width of a side shall be 0.9 metre. The minimum size of a combined bathroom and water closet shall be 2.8 square metres, and the minimum width of a side shall be 1.2 metres.

(2) **Height:** The height of a bathroom or water closet measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 2.1 metres.

(3) **Other Requirements:** A bathroom or water closet shall:

(a) Be so situated that at least one of its walls shall open to external air and shall have a minimum opening in the form of a ventilator or window of 0.30 square metres;

(b) Not be directly under or above any room other than another water closet, bathroom, washing area or terrace unless it has a watertight floor;

(c) Have the platform and/or seat made of watertight non-absorbent material;

(d) Be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.00 metres above the floor level;

(e) Be provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

(4) No room containing water closets shall be used for any purpose except as a lavatory and no such room shall open directly into a kitchen or cooking space by a door, window or other opening. Every room containing water closets shall have a door completely closing the entrance to it.

23. KITCHEN.–(1) **Size:** The minimum area of the kitchen shall be 5.0 square metres and the minimum width of a side shall be 1.80 metres. The minimum area of the kitchen which is also intended to be used as dining room shall be 7.50 square metres and the minimum width of a side shall be 2.10 metres.

(2) **Height:** The height of a kitchen measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 2.75 metres.

(3) **Other Requirements:** Any room to be used as kitchen shall have:

(a) A height of not less than 2.75 metres;

(b) A window the size of which shall be subject to Byelaw No.31.4 opening directly to an interior or exterior open space, but not into a shaft;

(c) Unless separately provided for in a pantry, means for the washing up of kitchen utensils which shall lead directly or through a sink to a grated and trapped connection to the waste pipe;

(d) Be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.0 metre above the floor level;

(e) Be provided with an impervious floor finish; with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

24. PANTRIES.—Pantries shall have,—

(1) A floor area of not less than 3.00 sqmt and a minimum width of a side shall be 1.4 metres.

(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 2.4 metres 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 metres and the loft may be provided over corridors and passageways only.

(2) The clear headroom under the loft shall not be less than 2.2 metres,

(3) Loft when provided in a commercial building, shall be located 2.0 metres away from the entrance;

26. MEZZANINE FLOOR.—(1) **Size:** Mezzanines shall not be sanctioned in residential buildings. When provided in commercial buildings, the aggregate area of the mezzanine floor shall not exceed 33% of the built-up area of that floor.

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

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

(a) In mezzanine floor, rooms and any structure constructed with closed roof and side walls for any purpose shall be included in FSI but in case the mezzanine floor is constructed for interior architectural decorative purpose and other passage purposes with adequate handrails shall not be counted in FSI;

(b) In case the size of mezzanine floor is 9.5 sq. mt or more, it should conform to the standard of living room in so far as lighting and ventilation is concerned;

(c) It is so constructed as not to interfere under any circumstances with the ventilation of the space over and under it;

(d) Such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a Kitchen;

(e) In no case shall a mezzanine floor be closed so as to make it liable to be converted into unventilated compartments.

27. GARAGE.—(1) **Individual private garage**: The size of a private garage in residential building shall be not less than 3.0 metres x 6.0 metres. The garage if located in the side, open space shall not be constructed within 2.0 metres from the main building.

(2) **Commercial/Public Garage**: The size of a public garage shall be calculated based on the number of vehicles to be parked and the minimum parking space is as specified in Bye- Law No. 17.

(3) **Height**: The maximum head room in a garage and parking area shall be 2.4 metres.

(4) The plinth of a garage located at ground level shall not be less than 0.15 mt. above the surrounding ground level.

(5) The garage shall be set back behind the building line for the street/road on to which plot abuts, and shall not be so located to affect the access ways to the building.

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

28. ROOF.—(1) The roof of a building shall be so constructed or formed as to ensure effectual drainage of the rainwater therefrom by means of sufficient rain water pipes of adequate size, whenever required so arranged, joined and fixed as to

ensure that the rain water is carried away from the building without causing damage in any part of the walls or foundation of the said building or those of an adjacent building.

(2) Rainwater from roofs and open areas on the plot shall be collected by suitable means to recharge pits and other devices. In this context reference may be made to Part 9 Plumbing Services Section 1: Water Supply, Drainage and Sanitation of the National Building Code of India as amended from time to time.

(3) Rainwater pipes shall be affixed to the outside of the walls of the building or in recesses or chases out or formed in such walls or in such other manner as may be approved by the Competent Authority.

(4) Terrace of buildings shall not be subdivided and it shall have a common access.

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

(2) Basements shall not be used for residential or commercial purposes and to be constructed within the building envelope and subject to maximum coverage on floor 1 (entrance floor) and used only for:

(a) Storage of household or other goods except inflammable materials;

(b) Strong room, bank cellars etc.;

(c) Air-conditioning equipment and other machines used for services and utilities of the building;

(d) Parking spaces.

(3) Basements shall have the following requirements, namely :-

(a) Every basement shall be in every part at least 2.4 metres in height from the floor to the underside of the slab or ceiling;

(b) Adequate ventilation shall be provided for the basement. The standards of ventilation shall be the same as required by the particular occupancy according to byelaws. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers or exhaust fans at the rate of one exhaust fan for 50 sq.mt floor area;

(c) The minimum height of the ceiling of any basement shall be 0.9 metre and the maximum 1.2 metres above the average surrounding ground level;

(d) Adequate arrangement shall be made so that surface drainage or drainage water does not enter the basement;

(e) The basement shall not be partitioned. In cases where partitions are allowed by Competent Authority and the ventilation standards as laid down in (b) above are met, the partitioning of the basement may be sanctioned, subject to the condition that no space shall be less than 50 square metres;

(f) Adequate protection against the fire shall be provided. The roofs separating basement and floors above shall be constructed of a material like R.C.C. or of such material which will provide resistance against fire for at least two hours;

(g) Where a basement is sanctioned in apartment houses (residential flats) and hotels, the applicant/ Occupier shall display the basement plan at the entrance. Thimbles shall be provided in the roof of the basement and their positions clearly indicated on the plan. One fire extinguisher for every 100 square metres of basement area or part thereof shall be provided;

(h) The walls and floors of the basement shall be water-tight and so designed that the effect of surrounding soil moisture, if any, are taken into consideration and adequate damp proofing treatment is given;

(i) In the event of atmospheric water percolating into basement necessary arrangement to drain out the same shall be provided;

(j) Kitchen, bath and water closet shall not be sanctioned in the basement unless the sewer levels allow the same and there is no chance of backflow and flooding of sewage. If sanctioned they shall be placed against the external walls of the basement (which shall also be the external walls of the building) and shall be adequately lighted and ventilated. The area of such kitchens and baths shall be counted in the FSI. Only 01 water-closet provided in the basement shall be excluded from the FSI calculations;

(k) A kitchen when sanctioned in the basement shall be equipped with electric ovens, stoves, gas only. No coke or fire wood will be used;

(l) The access to the basement shall be separate from the main and alternate staircase providing access and exit from higher floors. Where the staircase is continuous the same shall be enclosed type serving as a fire separation from the basement floor and higher floors. Open ramps shall be sanctioned if they are constructed within the building line subject to suitable drainage provision;

(m) In case of basements of office and commercial occupancy, sufficient number of exit ways and access ways shall be provided as per norms stated in the National Building Code of India as amended from time to time.

30. CHIMNEYS.—(1) Chimneys, where provided shall conform to the requirements of I.S 1645-1960 Indian Standards Code of practice for fire safety of building (General) chimneys, Flues, Flue pipes and Hearths.

(2) The chimneys shall be built at least 0.9 metres above the top of the roof provided the top chimney shall not be below the tops of adjacent parapet wall. In the case of sloping roof, the chimney top shall not be less than 0.6 metres above the ridge of the roof in which the chimney penetrates.

31. LIGHTING AND VENTILATION OF THE ROOMS.—(1) The whole or part of one side of one or more rooms intended for human habitation and not abutting on either the front, rear or side open spaces shall abut on an interior open space whose minimum width in all directions shall be 2.5 metres in case of buildings not more than 17.5 metres in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height of 0.2 metres per every meter height or part thereof beyond 17.5 metres. However, in case of buildings already constructed with 2.5 metres the open space for new construction on upper floor, the open space on this basis shall be ensured and would remain as mandatory open space.

(2) Where the lighting and ventilation requirements are not met through daylight and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per part VIII Building Services Section 1 Lighting and Ventilation of National Building Code of India as amended from time to time published by the Indian Standard Institution. The latest version of the National Building Code of India as amended from time to time shall be considered at the time of enforcement of these Bye-Laws.

(3) The minimum aggregate area of opening of habitable room excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than 1/8th of floor area of the room.

(4) The minimum aggregate area of opening of kitchens excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than 1/8th of floor area of the kitchen.

(5) No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 7.5 metres from the opening assumed for lighting of that portion of the room.

(6) In lodges and hotels where attached toilets whose walls are not abutting on an external wall are provided, mechanical ventilation system should be installed as per the provisions of the part VII of National Building Code of India as amended from time to time published by the Indian Standard Institution.

32. PARAPETS.—(1) Parapet walls and hand rails provided on the edges of roof terrace, balcony, etc. shall not be less than 1.0 metres and not more than 1.20 metres in height. The specified height shall not apply when roof terrace is not accessible by a staircase.

(2) In the case of occupancies like educational, health etc. such parapet may be permitted up to 2.00 mt. height.

33. BOUNDARY WALL.—(1) Except with the permission of Chief Executive Officer, under Section 261 of the Cantonments Act, 2006 boundary wall, hedges, fences on any land in the Cantonment shall not be erected and the maximum height of the boundary wall shall not exceed 2.5 meters above the centerline of the street.

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

(a) Every building meant for human occupancy shall be provided with exits sufficient to provide for safe escape of occupants in case of fire or other emergency;

(b) In every building, the exit shall comply with the minimum requirement of this part, except those not accessible for general public use;

(c) All exits shall be free of obstructions;

(d) No building shall be altered so as to reduce the number, width or protection of exits to less than that required;

(e) Exits shall be clearly visible and the routes to reach the exit shall be clearly marked and sign posted to guide the population of the floor concerned;

(f) All exits shall be properly illuminated;

(g) Firefighting equipment provided along exits shall be suitably located and clearly marked but must not obstruct the exit way and yet there should be clear indication about its location from either side of the exit way;

(h) Alarm devices shall be installed to ensure prompt evacuation of the population concerned through the exits, wherever required;

(i) All exits shall provide continuous means of egress to the exterior of a building or to an exterior open space leading to a street;

(j) Exits shall be so arranged that they may be reached without passing through another occupied unit, except in the case of residential buildings.

(2) **Types of Exits.**—(a) Exits shall be either of horizontal or vertical type. An exit may be doorway, corridor passageways, ramp, internal staircase or external staircase, to an internal or external open area, verandah and/or terraces which have access to the street or to roof of a building;

(b) An exit may also include a horizontal exit leading to an adjoining building at the same level; and

(c) Lifts, escalators and revolving doors shall not be considered as exits.

(3) **Number and Size of Exits**.—The requisite number and size of various exits shall be provided, based on the population in each room, area and floor based on the occupant load, capacity of exits, travel distance and height of buildings.

(a) **Arrangement of Exits**: Exits shall be so located that the travel distance on the floor shall not exceed 22.50 metres for residential, educational, institutional and hazardous occupancies and 30 metres for assembly, business, mercantile, industrial and storage occupancies. Whenever more than one exit is required for a floor of a building, exits shall be placed as remote from each other as possible. All 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 and areas of floors shall be calculated based on the occupant load as provided in National Building Code of India as amended time to time;

(c) **Capacity of Exits**: The capacity of exits (doors and stairways) indicating the number of persons of that could be safely evacuated through a unit exit width of 0.50 mt. shall be as per the National Building Code of India as amended from time to time.

(4) **Doorways**.—(a) Every exit doorway shall open into an enclosed stairway, a horizontal exit, on corridor or passageway providing continuous and protected means of egress;

(b) No exit doorway shall be less than 0.90 metres in width. Doorways shall be not less than 2.0 metres in height. Doorways for bathrooms, water closet stores etc. shall not be less than 0.75 metres 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 1.0 metres. Overhead or sliding doors shall not be installed;

(d) Exit door shall not open immediately upon a flight of stairs. A landing equal to at least the width of the door shall be provided in the stair way at each doorway. Level of landing shall be the same as that of the floor which it serves;

(e) Exit doorways shall be 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 metres and height of building does not exceed 18 metres and other requirements of occupant load, travel distance and width of staircase shall meet the requirement. The single staircase in such cases shall be on the outer wall of the building;

(b) Internal stairs shall be constructed of non-combustible materials throughout;

(c) Internal stairs shall be constructed as a self-contained unit with at least one side adjacent to an external wall and shall be completely enclosed;

(d) The minimum width of an internal staircase shall be 1.0 metre. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase;

(e) The minimum width of treads without nosing shall be 250 millimetres for an internal staircase for residential buildings. In the case of other buildings, the minimum tread shall be 300 millimetres. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping;

(f) The maximum height of riser shall be 190 millimetres in the case of residential buildings and 150 millimetres in the case of other buildings. They shall be limited to 15 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 metres. Beams and other building features shall not reduce the head room of the staircase;

(i) No living space, store or other fire exits shall open directly into the stairwell of the staircase;

(j) The external exit door of the staircase enclosure at ground level shall open directly to the open spaces or should be reached without passing through any door other than a door provided to from a draught lobby;

(k) The main staircase and fire escape shall be continuous from ground floor to the terrace level;

(l) No electrical shafts/ AC ducts or gas pipe etc. shall pass through the staircase;

(m) Lift shall not open in staircase landing;

(n) No combustible material shall be used for any surface decoration in the staircase;

(o) A staircase shall not be arranged round a lift shaft;

(p) The exit signs with an arrow indicating the way to escape route shall be provided at a suitable height from the floor level on the wall and shall be illuminated by electric light connected to corridor circuits. All exit way marking signs of suitable size should be flushed with the wall and so designed that no mechanical damage shall occur to them due to moving of furniture or other heavy equipment. Further all landings of floor shall have floor indication boards indicating the number of floors as per bye-law. The floor signage indicator shall be placed on the wall immediately facing the flight of stairs and nearest to the landing. It shall be of size not less than 0.50 metre X 0.50 metre;

(q) In case of single staircase, it shall terminate at ground floor level and access to the basement shall be by a separate staircase. However, second staircase may lead to basement levels provided the same is separate at ground level by either a ventilated lobby with discharge points at two different ends or through enclosures.

(6) **Fire Escapes or External Stairs**.—(a) Fire escapes shall not be considered in calculating the evacuation time of a building;

(b) All fire escapes shall be directly connected to the ground;

(c) Entrance to fire escape shall be separate and remote from the internal staircase;

(d) The route to fire escape shall be free of obstructions at all times, except a doorway leading to the fire escape which shall have the required fire resistance;

(e) Fire escape shall be constructed of non-combustible materials;

(f) Fire escapes stairs shall have straight flight not less than 1.25 metres wide with 250 millimetres treads and risers not more than 150 millimetres. The number of risers shall be limited to 15 per flight;

(g) Handrails shall be of a height not less than 0.9 metre.

(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 metres;

(c) Handrails shall be provided on both sides of the ramp;

(d) Ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyard or safe place.

(8) **Corridors**.—(a) The minimum width of a corridor shall not be less than 0.90 metre in the case of 1 storey row housing residential building. For all other buildings minimum width shall be 1.2 metres;

(b) In case of more than one main staircase of the building interconnected by a corridor or other enclosed space there shall be at least one smoke stop door across the corridor or enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two stair cases.

35. NON-FSI SPACES.—The following shall not be included in FSI calculation:

(a) In the terrace above the top most storey, areas covered by stair-case rooms and lift rooms and passages thereto, architectural features, elevated tanks (provided its height below the tank from the floor does not exceed 2.4 metres) and WC (with floor area not exceeding 1.5 sq.mt.);

(b) Staircase and lift rooms and passage thereto in the stilt parking floor or upper floors used for parking;

(c) Staircase and lift rooms and passage thereto in the basement floor or floors used for parking;

(d) Area of the basement floor or floors used for parking;

(e) Area of the stilt parking floor provided it is open on sides, and used for parking;

(f) Servants or drivers bathroom and water closet for each block in cases of Non-High-Rise Buildings at ground floor or stilt parking floor;

(g) Watchman booth;

(h) Caretaker booth or room on ground floor or stilt parking floor;

(i) One toilet on each floor not exceeding 1.5 sq.mt.

CHAPTER V

INCLUSIVE DESIGN

36. FACILITIES IN THE PUBLIC BUILDING FOR THE DIFFERENTLY-ABLED PERSONS.—The provisions are applicable to all buildings, recreation areas and facilities used by public. It does not apply to private domestic residences.

(1) **Site planning**.—Level of the roads, access paths and parking areas shall be described in the plan along with specification of materials. Every building should have at least one access to main entrance/exit to the differently-abled which shall be indicated by proper signage. This entrance shall be approached through a ramp together with stepped entry. The ramp should have a landing after every 9.0 metres run and in front of the doorway. Minimum size of landing shall be 1.0 × 2.0 sq.mt.

(2) **Access path/Walk way**.—Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be a minimum of 1.8-metre-wide having even surface without any step. Slope, if any shall not have gradient greater than 1:20. Selection of floor material shall be made suitably to attract or to guide visually impaired persons (limited to floor material) whose colour texture is conspicuously different from that of the surrounding floor material or the material that emit different sound to guide visually impaired persons. Finishes shall have a non-slip surface with texture traversable by a wheel chair. Curbs wherever provided should blend to common level.

(3) **Parking**.—For parking of vehicles of differently-abled people, the following provisions shall be made:

(a) Surface parking for two Equivalent Car Spaces (ECS) shall be provided near entrance for the differently-abled persons with a maximum travel distance of 30 metres from building entrance;

(b) The width of parking bay shall be minimum 3.6 metres;

(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;

(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 metres with maximum gradient 1: 12, between top and bottom of the ramp. The length of ramp shall not exceed 9.0 metres having 0.8 metres-high handrail on both sides extending 300 millimeters beyond the ramp. Minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 50 millimeters;

(b) Minimum clear opening for the entrance door shall be 1.0 metre. Threshold shall not be raised more than 12 millimetres;

(c) For stepped approach, size of tread shall not be less than 300 millimetre and maximum riser shall be 150 millimetres. Provision of 0.80 metres high handrails on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach shall be made.

(6) **Corridor connecting the entrance/exit for the differently-abled**.—The corridor connecting the entrance/exit for differently-abled leading directly outdoors to a place where information concerning the overall use of the specified building can be provided to visually impaired person either by a person or by signs, shall be provided as follows:

(a) Guiding floor materials shall be provided or devices that emit sound to guide visually impaired persons;

(b) The minimum width shall be 1.5 metres;

(c) In case there is a difference of level, slope ways shall be provided with a slope of 1:12;

(d) Handrails shall be provided for ramps/slope ways.

(7) **Stairways**.—Stairways with open riser and provision of nosing shall not be sanctioned.

(8) **Lifts**.—Wherever lift is necessary, provisions of at least one lift shall be made for the wheel chair user with the following car dimensions of lift recommended for passenger lift for 13 persons' by Bureau of Indian Standard:

(a) Clear internal depth minimum of 1.10 metres;

(b) Clear internal width minimum of 2.0 metres. Entrance door width shall be 0.90 metres;

(c) A handrail not less than 0.60 metres long at 0.9 metres above floor level shall be fixed adjacent to the control panel;

(d) The lift lobby shall be of an inside measurement of 1.8 metres x 2.0 metres 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 time to time and will be the responsibility of designer as well as manufacturer.

(9) **Toilets**.—One special water closet in a set of toilets shall be provided for the use of differently-abled with essential provision of washbasin near the entrance for the differently-abled:

(a) The minimum size shall be 1.5 metres x 1.75 metres;

(b) Minimum clear opening of the door shall be 0.90 metre and the door shall be swing or sliding type;

(c) Suitable arrangement for vertical/horizontal handrails with 50-millimetres clearance from wall shall be made in the toilet;

(d) The water closet seat shall be 0.50 metres from the floor.

(10) **Refuge**.—An alternative to immediate evacuation of a building via staircases and/or lifts is required for the movement of differently-abled persons to areas of safety within a building. If possible, they could remain there until the fire is controlled and extinguished or until rescued by fire fighters:

(a) A refuge area may be provided at the fire protected stair landing on each floor that can safety hold one or two wheelchairs;

(b) The area shall have doorways with clear opening width of 900 mm; and

(c) The area shall have an alarm switch installed between 900 mm and 1200 mm from the floor level;

(d) Refuge area is mandatorily to be provided for the plot size of 1,000 sq.mt and above.

CHAPTER VI

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

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

Table 6: Number of trees to be planted

Sl. No	Plot Area (Square metre)	No of trees required
1	Upto 1,000	One tree per 80 sq. mt. of Open Space out of which a minimum 50 % trees to be in the category of evergreen / native trees having a height of 6.0 mt. or more.
2	Above 1,000 to 2,000	One tree per 80 sq. mt. of Open Space out of which a minimum 50 % trees to be in the category of evergreen / native trees having a height of 7.0 mt. or more
2	Above 2,000	One tree per 80 sq. mt. of Open Space out of which a minimum 50 % trees to be in the category of evergreen / native trees having a height of 9.0 mt. or more.

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

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

(a) Minimum of three trees in every plot for plot size above 500 square meters;

(b) Selected trees should be more than 3.6 metres in height and be suitable for local climate.

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

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

(2) **IS: 13920 - 1993** "Ductile detailing of Reinforced Concrete Structures subject to Seismic Forces – Code of Practice" November 1993.

(3) **IS: 13828 – 1993** "Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonry Buildings" August 1993.

(4) **IS: 4326 – 2013** "Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings – Code of Practice (Second Revision)".

(5) **IS: 13827 – 1993** "Improving Earthquake Resistance of Earthen Building – Guidelines" October 1993.

(6) **IS: 13935 – 2009** "Seismic Evaluation, Repair and Seismic Strengthening of Buildings – Guidelines".

(7) **For Protection of Landslide Hazard:**

(a) **IS: 14458 (Part 1): 1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 1 Selection of type of wall.

(b) **IS: 14458 (Part 2): 1997** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 2 Design of retaining/breast walls.

(c) **IS: 14458 (Part 3): 1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 3 Construction of dry stone walls.

(d) **IS: 14496 (Part 2): 1998** Guidelines for the preparation of landslide—Hazard zonation maps in mountainous terrains: Part 2 Macro-zonation.

(8) Whenever an Indian Standard or the National Building Code of India as amended from time to time is referred, the latest provision in the standard should be adhered to.

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

(a) All materials and workmanship shall be of good quality conforming generally to accepted standards of Public Works Department of Tamil Nadu, Indian Standard Specifications and Code as included in Part V Building Materials and Part VII Constructional Practices and Safety of National Building Code of India as amended time to time;

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

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

(a) The provisions of these Bye-Laws are not intended to prevent the use of any material or method of design or construction not specifically prescribed by Bye- Laws No.39.1 above, provided any such alternative has been approved by BIS or any other statutory body;

(b) Such alternatives may be approved provided that it is found that the proposed alternative is satisfactory and conforms to the provisions of relevant parts regarding material, design and construction and that material, method, or work offered is for the purpose intended, at least equivalent to that

prescribed, in the Bye-Laws in quality, strength, compatibility, effectiveness, fire and water resistance, durability and safety.

40. ELECTRICAL SERVICES.—The planning, design and installation of electrical installation, air conditioning installation and installation of lifts and escalators shall be carried out in accordance with Part VIII Building Services, Section - 2 Electrical installations, Section - 3 Air-conditioning and Heating, Section – 5 Installation of Lifts and Escalators of the National Building Code of India as amended from time to time.

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

(a) The use of incandescent lamps and conventional chokes in all new buildings, institutions constructed in Government sector, Government Aided sector, Boards and Corporations and Autonomous bodies is banned;

(b) It will be mandatory that in these existing buildings the defective incandescent lamps and chokes when replaced would be replaced by only compact fluorescent lamps (CFL), LED and electronic chokes;

(c) The Competent Authority will effect necessary modification in the local demand to promote the use of Compact Fluorescent Lamps, LED and electronic chokes instead of conventional bulbs and chokes while releasing/sanctioning new connections/loads in such buildings.

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

(a) An open space in the roof which receives direct sunshine; the roof shall have a load bearing capacity of at least 50 kg. per square metre;

(b) The building must have a provision for continuous water supply to the solar water heating system;

(c) The building design should provide for an insulated pipeline from the heating system to all distribution points where hot water is required;

(d) The recommended minimum capacity of installation shall not be less than 100-300 litres per day for each bathroom and kitchen subject to the maximum of 60% of the total roof area is utilized by the system;

(e) Installation of Solar Assisted Water Heating Systems shall confirm to BIS specification IS 12933. The solar collectors used in the system shall have the BIS certification mark.

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

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

(a) Industries which use hot water for processing;

(b) All hospitals and nursing homes;

(c) All hostels, hotels, motels, guest houses and banquet halls;

(d) Large canteens i.e. which serve more than 100 persons in a day;

(e) Office building on a plot area of 1,000 square metres or above;

(f) Residential buildings on a plot area of 150 square metres or above;

(g) Residential schools and colleges.

(5) **Off Grid Roof Top Solar Power Plant at New Building**.—All buildings on plot size 150 square metre or more, which are proposed to be constructed afresh, shall install Rooftop Solar Power installation, of adequate capacity, as per norms and parameters fixed by ministry of new and renewable energy or its subordinate organizations, time to time.

42. **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.

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

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

(a) Residential Building: Five persons per tenement;

(b) Other Buildings: No. of persons based on occupant block and floor area.

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

Table 7: Minimum Domestic storage capacities

S No	No. of floors	Storage capacity
For premises occupied as tenements with common convenience		
1	Floor 1	Nil
2	Floor 2 and above	500 litres per tenement
For premises occupied as flats or blocks		
3	Floor 1	Nil
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 liters each
   - Showers:135 liters each
   - Bathtubs: 200 liters each

(3) **Storage of Water for Flushing Storage Capacity:**

Table 8: Per Capita Water Requirements for Various Occupancies / Use:

Sr. No.	Type of Occupancy	Consumption per Head Per day (in Litres)
1.	Residential	
	a) In living units	135
	b) Hotel with lodging accommodation (per bed)	100
2.	Educational	
	a) Day Schools	045
	b) Boarding Schools	135
3.	Institutional (Medical Hospital)	
	a) Number of Beds not exceeding 100	340
	b) Number of Beds exceeding 100	450
	c) Medical Quarters and Hotels	135

Sr. No.	Type of Occupancy	Consumption per Head Per day (in Litres)
4.	Assembly – Cinema theatres, Auditoria etc. (Per seat of Accommodation)	015
5.	Government or Semi-public Business	045
6.	Mercantile (Commercial) a) Restaurant (per seat) b) Other business buildings	 010 45
7.	Industrial a) Factories where bathrooms are to be provided b) Factories where bathrooms are required to be provided	 45 30
8.	Storage (including warehousing)	30
9.	Hazardous	30

Table 9: Flushing Storage Capacity according to Classification of Buildings

S. No.	Classification of Building	Storage Capacity
1.	For tenements having common convenience	980 litres Net per WC seat
2.	For residential premises other than tenements having common convenience	270 litres net for WC seat and 180 litres for each additional
3.	For factories and workshops	900 litres per WC seat and 180 litres per urinal seat
4.	For cinemas, public assembly	900 litres per WC seat and 350 litres per urinal seat

45. RAIN WATER HARVESTING AND GROUND WATER REGULATIONS.—(1) Water harvesting through storage of water runoff including rainwater in all building on plots of 150 square metres and above will be mandatory.

(2) The adoption of rooftop rainwater harvesting system is mandatory for all residential/educational/institutional/hotel building/industrial and commercial establishments, which have plot size more than 150 square metres and more.

(3) The plans submitted shall indicate the system of storm water drainage along with points of collection of rainwater in surface reservoirs or in recharge wells. These provisions will be applicable as per the Public Notice(s) of Central Ground Water Authority issued from time to time.

(4) Undertaking of any operations connected with drilling, cleaning, construction or rehabilitation of ground water abstraction structures and related works including installation of pumps cannot be taken up without prior permission of the Cantonment Board.

(5) Drilling contractors or Agencies/Plot occupiers are required to take prior permission for works connected with drilling, cleaning, boring and installation of pumps.

(6) The Authority shall ensure that no drilling activity is undertaken without prior approval and is authorized to take action against offenders by seizing of drilling rig, sealing of tube well and disconnection of electric supply to the energized tube well.

46. REQUIREMENTS OF SANITARY FITTINGS.—(1) To ensure optimization of water the following measures shall be adopted in case of all new building sanction where plot size is more than 50 square metres on a case to case basis as decided by the Competent Authority:

(a) Use of low dual flush capacity cisterns in water closets instead of the normal 9 litre capacity;

(b) Use of water less urinals in all public buildings;

(c) Provision of storage and use of recycled water for toilet flushing where the minimum discharge in the building/complex is 10,000 litres per day or more.

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

CHAPTER VII

SAVINGS, PENALTIES AND INTERPRETATION

47. SAVINGS CLAUSE.—(1) The existing building 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.

(2) For new erection of residential building there will restrictions on minimum size of plot area of 50 sq.mt. However, this restriction shall not be applicable for re-erection of buildings on plots less than 50 sq. mt. where a building is an existing authorized structure and the plot size of construction is as per the area in the General Land Register (GLR).

(3) Wherever there is an existing sanctioned structure/ building that exceed coverage and FAR/ FSI etc., re-erection shall be permitted as per the approval granted to the original structure prior to the implementation of these bye-laws.

48. PENALTIES.—Any person who contravenes any of the provisions of these byelaws shall be punishable as per the provisions of the Act.

49. INTERPRETATION TO BE IN CONSONANCE WITH THE ACT, APPLICABLE RULES AND POLICIES.—Notwithstanding anything contained hereunder, the provisions of this Building Bye-Laws shall at all times be in consonance and within the provisions of the Act and other statutory rules under the Act. Wherever any discrepancy or ambiguity arises, the Act shall apply and shall prevail. The

provisions of the Cantonments 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. STM/Works/1/Bye-Laws/2025-2026]

BHUPATI ROHIT, IDES Chief Executive Officer

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

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

To,

The Chief Executive Officer
Office of the Cantonment Board
St. Thomas Mount cum Pallavaram

Sir/Madam,

I hereby certify that the erection/ re-erection or addition/ alteration in building No. __ _____on / in plot no._____in block no._____ situated at road / street _____survey / GLRS No. _____of St. Thomas Mount cum Pallavaram Cantonment has been undertaken by me.

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

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

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

Signature of Engineer _____

Name in block letters _____

Address _____

_____

_____

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

_____

_____

Dated_____

FORM B: CERTIFICATE FOR SUPERVISION

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

To,

The Chief Executive Officer
Office of the Cantonment Board
St. Thomas Mount cum Pallavaram

Sir/Madam,

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

Signature of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Name of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

License no of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Signature of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

_____

_____

Dated_____

FORM C: INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

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

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

Indemnity bond is executed by Shri _____s/o Shri_____ R/o_____hereby called Applicant of plot no _____in _____ of St. Thomas Mount cum Pallavaram Cantonment in favor of the Competent Authority.

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

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

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

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

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

(Executants) (1) _____

(Applicant) (2) _____

Witness:

(1) _____

(2) _____

FORM D: NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK

To,

Chief Executive Officer
Office of the Cantonment Board
St. Thomas Mount cum Pallavaram

Sir/Madam,

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

Signature of Applicant _____

Name of Applicant _____
(IN BLOCK LETTERS)

Address of Applicant _____

_____

_____

Dated_____

FORM E: NOTICE ON COMPLETION OF BUILDING

(Section 242 of the Act)

To,

Chief Executive Officer
Office of the Cantonment Board
St. Thomas Mount cum Pallavaram

Sir/Madam,

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

2. Certificates:

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

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

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

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

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

Signature of Applicant _____
Name _____
Address _____
Signature of Supervisory Architect _____
License No. _____
Name _____
Address _____
Signature of Structural Engineer _____
License No. _____
Name _____
Address _____

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

(Section 246 of the Act)

To,

_____

_____

_____

Sir/Madam,

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

The details of the construction work completed are as follows:

Brief description of each block with area:

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

Letter No._____
Office Stamp

Date _____

Chief Executive Officer
Office of the Cantonment Board
St. Thomas Mount cum Pallavaram

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.

KUMER CHAND MEENA
Digitally signed by KUMER CHAND MEENA
Date: 2026.10.12 16:11:25 +05'30'