



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-14102026-277144
CG-DL-E-14102026-277144

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 71]

नई दिल्ली, सोमवार, अक्टूबर 12, 2026/आश्विन 20, 1948

No. 71]

NEW DELHI, MONDAY, OCTOBER 12, 2026/ASVINA 20, 1948

रक्षा मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 12 अक्टूबर, 2026

का.नि.आ. 71(अ).— देवलाली छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे छावनी बोर्ड, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 251 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और 14 अगस्त, 1948 की अधिसूचना संख्या 1385 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; देवलाली छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का यह प्रारूप, इससे प्रभावित होने की संभावना वाली जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है; साथ ही, यह सूचना दी जाती है कि उक्त प्रारूप उप-विधियों पर उस तारीख से तीस दिनों की अवधि समाप्त होने पर या उसके पश्चात विचार किया जाएगा, जिस तारीख को इन उप-विधियों को अंतर्विष्ट करने वाली भारत के राजपत्र की प्रतियां जनता के लिए उपलब्ध कराई जाती हैं; और उक्त प्रारूप उप-विधियां, छावनी बोर्ड, देवलाली के कार्यालय में और वेबसाइट deolali.cantt.gov.in पर भी उपलब्ध है।

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, देवलाली को या ई-मेल पते: ceodeol-stats@nic.in पर लिखित रूप में भेज सकता है।

देवलाली छावनी प्रारूप भवन उप-विधियां, 2026

अध्याय 1

साधारण

1. **संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और विस्तार.**— (1) इन उप- विधियों का संक्षिप्त नाम देवलाली छावनी भवन उप-विधियां, 2026 है।
 (2) ये, केंद्रीय सरकार द्वारा राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगी।
 (3) ये उप- विधियां देवलाली छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगी।
2. **परिभाषाएं.**— इन उप- विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:
 (1) **"पहुंच"** से किसी भूखंड या भवन तक जाने का स्पष्ट मार्ग अभिप्रेत है;
 (2) **"सहायक भवन"** से किसी भूखंड पर मुख्य भवन से अलग ऐसा भवन अभिप्रेत है, जिसमें सहायक उपयोग के लिए एक या अधिक कमरे हों, जैसे कि नौकर का कमरा गैरेज, भंडार-कक्ष आदि;
 (3) **"सहायक / आनुषंगिक उपयोग"** से परिसर का ऐसा कोई भी उपयोग अभिप्रेत है जो मुख्य उपयोग के अधीन हो और मुख्य उपयोग के लिए प्रासंगिक हो;
 (4) **"अधिनियम"** से छावनी अधिनियम, 2006 अभिप्रेत है, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया गया हो;
 (5) **"भवन में जोड़"** से भवन के आयतनी (cubic) विस्तार में वृद्धि अभिप्रेत है;
 (6) **"विज्ञापन चिह्न"** से अभिप्रेत है कोई भी ऐसी सतह या संरचना जिस पर अक्षर, शब्द या चित्र बने हों और जिसे किसी भी तरह से बाहर प्रदर्शित किया गया हो। इसका उद्देश्य विज्ञापन करना, जानकारी देना या जनता को किसी सार्वजनिक प्रदर्शन, वस्तु या सामान के लिए किसी स्थान की ओर आकर्षित करना हो सकता है। यह किसी भवन से जुड़ा हो सकता है, भवन का हिस्सा हो सकता है, किसी भवन से संबंधित हो सकता है, या किसी पेड़, ज़मीन, खंभे, स्क्रीन, बाड़ या होर्डिंग पर लगा हो सकता है, या खुली जगह में या किसी जलाशय के अंदर या ऊपर प्रदर्शित हो सकता है।
 (7) **"भवन में परिवर्तन"** से अभिप्रेत है, -
 (क) ऐसे भवन में किसी कमरे का उप-विभाजन इस प्रकार करना कि वह दो या अधिक पृथक कमरों में परिवर्तित हो जाए, अथवा
 (ख) ऐसे भवन में दो या अधिक कमरों में ऐसा परिवर्तन करना जिससे किसी एक या अधिक कमरे के आयतनी विस्तार में वृद्धि या कमी हो जाए,
 (ग) ऐसे भवन में किसी मार्ग या स्थान को एक या अधिक कमरों में परिवर्तित करना;
 (8) **"वातानुकूलन"** से अभिप्रेत है हवा को इस तरह से प्रोसेस करना कि कंडीशन वाली जगह की ज़रूरतों को पूरा करने के लिए उसके तापमान, नमी, सफ़ाई और वितरण को एक साथ नियंत्रित किया जा सके।
 (9) **"सुविधा क्षेत्र"** इन नियमों के उद्देश्य से, सुविधा क्षेत्र से अभिप्रेत है किसी लेआउट में कानूनी तौर पर रखी गई जगह, जिसका इस्तेमाल सुविधाओं के लिए किया जाएगा, जैसे कि खुली जगह, पार्क, मनोरंजन के मैदान, खेल के मैदान, स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स, बगीचे, सुविधा वाली दुकानें, पार्किंग स्थल, प्राइमरी और सेकेंडरी स्कूल, नर्सरी, हेल्थ क्लब, डिस्पेंसरी, नर्सिंग होम, अस्पताल, सब-पोस्ट ऑफिस, पुलिस स्टेशन, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, बैंक के एटीएम, इलेक्ट्रॉनिक साइबर लाइब्रेरी, खुला बाज़ार, कूड़ेदान, असिस्टेड लिविंग और हॉस्पिस (एक साथ), सीनियर सिटिज़न हाउसिंग और अनाथालय (एक साथ), प्रोजेक्ट से

- प्रभावित लोगों के लिए घर, प्रेक्षागृह, कन्वेंशन सेंटर, पानीकी सप्लाई, बिजली की सप्लाई और इसमें अन्य यूटिलिटी, सेवाएँ और सुविधाएँ शामिल हैं।
- (10) **"दरों का वार्षिक विवरण"** से महानिरीक्षक पंजीकरण, महाराष्ट्र राज्य, देवलाही द्वारा प्रकाशित दरों का वार्षिक विवरण (ASR) अभिप्रेत है;
- (11) **"अपार्टमेंट"** से अभिप्रेत है - चाहे इसे ब्लॉक, चैम्बर, रहने की जगह (dwelling unit), फ्लैट, ऑफिस, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, सुइट, टेनेमेंट, यूनिट या किसी अन्य नाम से बुलाया जाए - किसी अचल संपत्ति का अलग और आत्मनिर्भर हिस्सा, जिसमें एक या ज़्यादा कमरे या बंद जगहें शामिल हों, जो किसी इमारत या ज़मीन के प्लॉट पर एक या ज़्यादा मंज़िलों या उनके किसी हिस्से पर स्थित हों, और जिनका इस्तेमाल रिहायशी या कमर्शियल उद्देश्य से किया जाता हो या किया जाना हो, जैसे कि निवास, ऑफिस, दुकान, शोरूम या गोदाम या किसी कारोबार, काम, पेशे या व्यापार को चलाने के लिए, या बताए गए मकसद से जुड़ी किसी अन्य तरह की गतिविधि के लिए।
- (12) **"परिशिष्ट"** से इन उप-विधियों का परिशिष्ट अभिप्रेत है;
- (13) **"आवेदन"** से ऐसा आवेदन अभिप्रेत है जो उस प्रारूप में किया गया हो जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए;
- (14) **"आवेदक"** से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास पट्टे या ओल्ड ग्रांट या प्राइवेट भूमि पर विधिक रूप से वैध अधिभोग अधिकार हो और जो कोई भवन निर्मित करने / पुनः निर्मित करने अथवा भवन में कोई जोड़/परिवर्तन करने का आशय रखता है;
- (15) **"अनुमोदित"** से सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान की गई वह स्वीकृति अभिप्रेत है, जैसा कि अधिनियम के अधीन विहित है;
- (16) **"आर्किटेक्चरल प्रोजेक्शन"** से अभिप्रेत है छज्जा, कॉर्निस आदि, जो इमारत के सामने के हिस्से या इमारत की लाइन से बाहर निकला हुआ हिस्सा होता है और जिसका उद्देश्य सिर्फ़ सुंदरता बढ़ाना होता है, न कि रहने के लिए इस्तेमाल करना।
- (17) **"वास्तुकार" (Architect)** से ऐसा कोई भी व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास वास्तुकार अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार, भारतीय वास्तुकला परिषद (Council of Architecture, India) के पास वैध पंजीकरण हो;
- (18) **"भवन के संबंध में क्षेत्रफल"** से प्लिंथ स्तर (plinth level) पर बनाई गई उसकी क्षैतिज काट की सतह अभिप्रेत है, जिसके अंतर्गत बाहरी दीवारें और आंशिक दीवारों के ऐसे हिस्से शामिल हैं जो उस भवन के भाग हैं;
- (19) **"एट्रियम"** से अभिप्रेत है किसी इमारत में ऊपर से रोशनी आने वाली और प्राकृतिक या मैकेनिकल तरीके से हवादार जगह, जिसमें बीच में कोई फ्लोर नहीं होता और जिसका इस्तेमाल आने-जाने की जगह या प्रवेश फ़ोयर के तौर पर किया जाता है।
- (20) **"स्वचालित स्प्रिंकलर प्रणाली"** से पाइपिंग और स्प्रिंकलर्स की ऐसी व्यवस्था अभिप्रेत है जो आग की गर्मी से स्वतः संचालित होने और उस आग पर पानी छोड़ने के लिए डिज़ाइन की गई हो और जो साथ ही स्वतः ही श्रव्य अलार्म भी दे सकती हो;
- (21) **"बालकनी"** से एक क्षैतिज उभार (projection) अभिप्रेत है, जिसमें बैठने के स्थान के रूप में उपयोग हेतु एक रेलिंग, बाड़ या मुंडेर सम्मिलित हो;
- (22) **"बाधा मुक्त" (Barrier free)** से ऐसा बाधा-मुक्त वातावरण अभिप्रेत है जो दिव्यांग व्यक्तियों को सुरक्षित एवं स्वतंत्र रूप से आवागमन करने तथा निर्मित परिवेश के भीतर उपलब्ध सुविधाओं का उपयोग करने में सक्षम बनाता हो;
- (23) **"बरसाती"** से अभिप्रेत है छत पर बना एक शेड या ढकी हुई जगह, जो चारों तरफ़ से बंद नहीं होती और जिसका इस्तेमाल शेल्टर या पनाह लेने के लिए किया जाता है।

- (24) **"तहखाना"** से अभिप्रेत है छत पर बना एक शेड या ढकी हुई जगह, जो चारों तरफ़ से बंद नहीं होती और जिसका इस्तेमाल शेल्टर या पनाह लेने के लिए किया जाता है।
- (25) **"बाजार"** अभिव्यक्ति 'मार्केट' (बाजार) की पर्यायवाची मानी जाएगी और इससे दुकानों या स्टालों के समूह के निर्माण के लिए आरक्षित या लाइसेंस प्राप्त स्थान या क्षेत्र अभिप्रेत है;
- (26) **"बोर्ड"** से छावनी अधिनियम, 2006 के अधीन गठित छावनी बोर्ड अभिप्रेत है;
- (27) **"भवन"** से कोई घर, बाहरी कमरा (outhouse), अस्तबल, शौचालय, शेड, झोपड़ी अथवा कोई अन्य छत वाली संरचना—चाहे वह चिनाई, ईंट, लकड़ी, मिट्टी, धातु अथवा किसी अन्य सामग्री से निर्मित हो—तथा उसका कोई भी भाग अभिप्रेत है और; इसमें एक कुआँ तथा सीमा-दीवार (boundary wall) के अतिरिक्त कोई अन्य दीवार भी सम्मिलित है, किंतु इसमें कोई तंबू अथवा अन्य चल एवं अस्थायी आश्रय सम्मिलित नहीं है;
- (28) **"भवन की ऊँचाई"** से वह ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है, जिसे समतल छत के मामले में, आस-पास की सड़क की मध्य रेखा के औसत स्तर से लेकर सड़क की दीवार से सटे भवन के सबसे ऊँचे बिंदु तक मापा जाता है; ढलान वाली छतों के मामले में, उस बिंदु तक जहाँ बाहरी दीवार की बाहरी सतह, ढलान वाली छत की तैयार सतह को काटती है; और सड़क की ओर मुख वाले गेबल के मामले में, छज्जे के स्तर और शिखर के बीच का मध्य बिंदु। वास्तुशिल्प विशेषताएँ, चिमनियाँ, पानी की टंकियाँ और अन्य सजावटी विशेषताएँ, जो मानव निवास के लिए आशयित नहीं हैं और सजावट के अलावा कोई अन्य कार्य नहीं करती हैं, ऊँचाई मापने के प्रयोजन से बाहर रखी जाएँगी; और यदि भवन किसी सड़क से सटा हुआ नहीं है, तो ऊँचाई भवन के चारों ओर और उससे सटे ज़मीन के औसत स्तर के ऊपर मापी जाएगी;
- (29) **"भवन रेखा"** से वह रेखा अभिप्रेत है, जहाँ तक किसी सड़क, सड़क के विस्तार, या भविष्य की सड़क से सटे भवन का प्लिंथ (नींव का चबूतरा) विधिपूर्ण रूप से बढ़ाया जा सकता है; और इसमें किसी भी योजना में विहित (यदि कोई हो) रेखा भी सम्मिलित है;
- (30) **"भवन आवरण"** से वे क्षेत्र सीमा अभिप्रेत हैं, जहाँ तक किसी भूखंड पर भवन के निर्माण की अनुमति दी जा सकती है: जो इन उप-विधियों में विहित स्पष्ट सेटबैक (पीछे हटने की दूरी) से अधिक नहीं होंगी;
- (31) **"बिल्ट-अप एरिया "** से अभिप्रेत है सभी मंजिलों पर इमारत से घिरा हुआ क्षेत्र, जिसमें कैंटिलीवर वाला हिस्सा और मेज़ानाइन फ्लोर (अगर कोई हो) शामिल हैं, लेकिन इसमें वे क्षेत्र शामिल नहीं हैं जिन्हें इन नियमों के तहत फ्लोर स्पेस इंडेक्स (FSI) की गणना से विशेष रूप से छूट दी गई है।
- (32) **"बंगला क्षेत्र"** से अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर का वह क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें 'ओल्ड ग्रांट' (पुरानी अनुदान) / लीजहोल्ड या पट्टे पर दिए गए बंगले स्थित हैं;
- (33) **"कसाईखाना"** से अभिप्रेत है ऐसा बूचड़खाना जहाँ सक्षम अधिकारी की देखरेख में जानवरों (भेड़ और बकरियों) को काटा जाता है।
- (34) **"केबिन"** से अभिप्रेत है बिना रहने के उद्देश्य से बना ऐसा घेरा जो भार न सहने वाले और बिना चिनाई वाले पार्टिशन से बना हो।
- (35) **"कैनोपी "**(Canopy) से एक ऊपरी छत या कोई ऐसी संरचना जिसके ऊपर कपड़े या धातु की कोई कवरिंग लगी हो, जो धूप, ओले, बर्फ और बारिश जैसी मौसम की स्थितियों से छाया या आश्रय प्रदान करने में सक्षम हो। कैनोपी एक तंबू भी हो सकती है, जिसमें समान्यतः फर्श नहीं होता;
- (36) **"कारपेट एरिया "** से किसी अपार्टमेंट का शुद्ध उपयोग करने योग्य फर्श क्षेत्र (net usable floor area) अभिप्रेत है, जिसमें बाहरी दीवारों द्वारा कवर किया गया क्षेत्र, सर्विस शाफ्ट के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र, अनन्य बालकनी (exclusive balcony) या बरामदा क्षेत्र और अनन्य खुला छत (open terrace) क्षेत्र शामिल नहीं है, किंतु अपार्टमेंट की आंतरिक विभाजन दीवारों (internal partition walls) द्वारा कवर किया गया क्षेत्र शामिल है;
- स्पष्टीकरण (1) - "अनन्य बालकनी या बरामदा क्षेत्र" अभिव्यक्ति से, यथास्थिति, बालकनी या बरामदे का वह क्षेत्र अभिप्रेत है, जो किसी अपार्टमेंट के शुद्ध उपयोग करने योग्य फर्श क्षेत्र से संलग्न (appurtenant)

हो और आवंटी (allottee) के अनन्य उपयोग के लिए हो; तथा "अनन्य खुला छत क्षेत्र" से खुले छत का वह क्षेत्र अभिप्रेत है जो किसी अपार्टमेंट के शुद्ध उपयोग करने योग्य फर्श क्षेत्र से संलग्न हो और आवंटी के अनन्य उपयोग के लिए हो। यूडीसीपीआर-2020 (UDCPR-2020);

स्पष्टीकरण (2) - यदि इन विनियमों के किसी विनियम में कारपेट एरिया (कालीन क्षेत्र) को यहाँ उल्लिखित परिभाषा से भिन्न रूप में परिभाषित किया गया है, तो उस विनियम में उल्लिखित कारपेट एरिया लागू होगा;

- (37) **"कैंटिलीवर"** से स्लैब स्तर पर भवन के प्रवेश द्वार के ऊपर दीवार के अग्रभाग से निकला हुआ एक प्रक्षेप (projection) अभिप्रेत है, बशर्ते कि:
- (क) यह उक्त निर्धारित मार्जिन (margins) से आगे न निकला हो;
- (ख) जमीन से मापने पर यह 3.0 मीटर से कम ऊंचा न हो;
- (38) **"छत की ऊंचाई"** (Ceiling Height) से तैयार फर्श और छत के बीच की ऊर्ध्वाधर (सीधी) दूरी अभिप्रेत है;
- (39) **"केंद्र सरकार"** से इन उप-विधियों के प्रयोजनों के लिए रक्षा मंत्रालय के अंतर्गत संघ की सरकार अभिप्रेत है;
- (40) **"छज्जा"** से अभिप्रेत है ढलान वाला या क्षैतिज रूप से बाहर निकला हुआ ढांचा, जो आमतौर पर बाहरी दीवारों पर बने दरवाजों/खिड़कियों के ऊपर धूप और बारिश से बचाव और वास्तुशिल्प सुंदरता के लिए लगाया जाता है;
- (41) **"मुख्य अग्निशमन अधिकारी"** से महाराष्ट्र अग्नि निवारण और जीवन सुरक्षा उपाय अधिनियम, 2006 तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया गया हो, में विनिर्दिष्ट मुख्य अग्निशमन अधिकारी अभिप्रेत है;
- (42) **"चिमनी"** (Chimney) से एक सीधी खड़ी नली (shaft) अभिप्रेत है, जिसमें एक या एक से अधिक धुएँ की नलियाँ (flues) समाहित हों और जो उन्हें घेरे हुए हो;
- (43) **"नागरिक क्षेत्र"** (Civil Area) से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसे अधिनियम की धारा 46 की उप-धारा (1) के अधीन केन्द्रीय सरकार द्वारा नागरिक क्षेत्र घोषित किया गया हो;
- (44) **"सिविल इंजीनियर"** (Civil Engineer) से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक की उपाधि प्राप्त की हो जिसे भारत सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित किया गया हो अथवा जो 'इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया)' के सिविल इंजीनियरिंग प्रभाग का सदस्य हो, और जो अनुमोदित नक्शों तथा डिज़ाइन के अनुसार भवन निर्माण कार्यों का पर्यवेक्षण करने में सक्षम हो;
- (45) **"समूह (कलस्टर)"** से इन विनियमों के अधीन इस रूप में परिभाषित भूमि का कोई भी क्षेत्र अभिप्रेत है;
- (46) **"सक्षम प्राधिकारी"** (Competent Authority) से वह प्राधिकारी अभिप्रेत है जिसे छावनी अधिनियम, 2006 के अध्याय 10 के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार भवन योजना को मंजूरी देने का प्राधिकार हो;
- (47) **"वाणिज्यिक भवन" (Commercial Building)** का अर्थ है कोई ऐसा भवन जिसका उपयोग, निर्माण या अनुकूलन इस प्रकार किया गया हो कि उसका पूरा या उसका कोई बड़ा हिस्सा वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल किया जा सके;
- (48) **"ज्वलनशील सामग्री"** (Combustible Material) से कोई भी ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो, यदि दहनशीलता (जलने की क्षमता) की जांच के दौरान - उत्तम कार्य-प्रणाली (good practice) के अनुसार - जल उठती हो या आग की तीव्रता को बढ़ाती हो;
- (49) **"नियंत्रण रेखा"** से किसी राजमार्ग या राजमार्ग के हिस्से के दोनों ओर भवन रेखा (building line) से परे की वह रेखा अभिप्रेत है जो राजमार्ग प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर ऐसे राजमार्ग के संबंध में नियत की जाए;

- (50) **"कोने का प्लॉट या स्थल"** (Corner Plot or Site) से कोई ऐसा प्लॉट या स्थल अभिप्रेत है, जो दो या दो से अधिक आपस में मिलती हुई सड़कों के मिलन-बिंदु पर स्थित हो और जिसका मुख उन सड़कों की ओर हो;
- (51) **"आँगन"** (Courtyard) से आकाश के नीचे स्थित कोई ऐसा खुला स्थान अभिप्रेत है, जो दीवारों या रेलिंग द्वारा पूरी तरह अथवा आंशिक रूप से घिरा हुआ हो, और जो भूतल (Ground Floor) के स्तर पर स्थित हो;
- (52) **"घिरे हुआ क्षेत्र"** (Covered Area) से वह ज़मीनी क्षेत्र अभिप्रेत है, जो प्लिंथ लेवल के ठीक ऊपर बनी बिल्डिंग ने घेरा हुआ है, लेकिन इसमें निम्नलिखित चीजों द्वारा घेरा गया क्षेत्र सम्मिलित नहीं है:
- (क) बगीचा, रॉकरी, कुआँ और कुएँ का ढाँचा, पौधों की नर्सरी, पानी का पूल, स्विमिंग पूल (अगर खुला हो), पेड़ के चारों ओर बना चबूतरा, पानी की टंकी, फव्वारा, खुली और बंद साइड वाली बेंच, और इसी तरह की अन्य चीज़ें;
- (ख) ड्रेनेज, पुलिया (culvert), नाली (conduit), कैच पिट, गली पिट, चैंबर, गटर, सेप्टिक टैंक, सोकेज पिट, और इसी तरह की अन्य चीज़ें;
- (ग) कंपाउंड वॉल, गेट, कैनोपी, बिना ढकी सीढ़ियाँ, सनशेड से ढका एरिया, और इसी तरह की अन्य चीज़ें;
- (53) **"अलमारी"** (Cupboard) से घरेलू सामान या कपड़े आदि रखने के लिए उपयोग किया जाने वाला कोई ऐसा स्थान अभिप्रेत है, जिसमें 0.60 मीटर से अनधिक की दूरी पर बनी हुई शेल्फ या विभाजन (partitions) विद्यमान हों;
- (54) **"डैम्प प्रूफ कोर्स"** (Damp Proof Course) एक ऐसी परत होती है जिसमें पानी रोकने वाला सही मटीरियल लगा होता है। जिसे ज़मीन के किसी भी हिस्से से भवन के ढाँचे में, या भवन के एक हिस्से से दूसरे हिस्से में नमी या सीलन को घुसने से रोकने के लिए बनाया जाता है;
- (55) **"भंजित"** (Demolished) से किसी पहले से बने हुए भवन को पूरी तरह से तोड़कर हटा देना अभिप्रेत है;
- (56) **"पृथक भवन"** (Detached Building) से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसकी दीवारें और छतें किसी अन्य भवन से स्वतंत्र हों और जिसके सभी तरफ यथा विनिर्दिष्ट सीमांत दूरियाँ (marginal distances) हों;
- (57) **"विकास"** (Development) अपने व्याकरणिक भेदों सहित 'विकास' से भूमि के भीतर, ऊपर या नीचे भवन निर्माण, इंजीनियरिंग, खनन या अन्य कार्यों को निष्पादित करना, अथवा किसी भवन या भूमि में या किसी भवन या भूमि के उपयोग में कोई तात्त्विक परिवर्तन (material change) करना, या किसी विरासत भवन (Heritage building) या उसके परिसर में कोई तात्त्विक या संरचनात्मक परिवर्तन करना अभिप्रेत है, और इसके अंतर्गत किसी मौजूदा भवन, संरचना का विध्वंस या ऐसे भवन, संरचना के किसी हिस्से का निर्माण तथा भूमि का सुधार (reclamation), पुनर्विकास (redevelopment) और अभिन्यास (layout) या उप-विभाजन (sub-division) शामिल है, और 'विकास करना' का तदनुसार अर्थ लगाया जाएगा;
- (58) **"विकास अधिकार"** (Development Rights) से विकास कार्य करने या भूमि या भवन या दोनों का विकास करने का अधिकार अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत हस्तांतरणीय विकास अधिकार (TDR) शामिल होगा, जो सार्वजनिक प्रयोजन के लिए आंशिक रूप से आरक्षित भूमि के शेष हिस्से पर या कहीं और फर्श क्षेत्र सूचकांक (F.S.I.) का उपयोग करने के अधिकार के रूप में हो, जैसा कि इस संबंध में विकास नियंत्रण एवं संवर्धन विनियम (DCPR) प्रावधान करते हैं;
- (59) **"विकास योजना"** (Development Plan) से किसी योजना प्राधिकारी के क्षेत्राधिकार के भीतर के क्षेत्र के विकास या पुनर्विकास के लिए बनाई गई योजना अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत विकास योजना का संशोधन तथा अपने क्षेत्राधिकार के भीतर भूमि के विकास के लिए किसी विशेष योजना प्राधिकारी के योजना प्रस्ताव (Planning Proposals) शामिल हैं;

- (60) **"धर्मशाला"** से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग धार्मिक सभा के स्थान, विश्राम गृह, एक ऐसे स्थान के रूप में किया जाता है जहाँ धार्मिक या सामाजिक उद्देश्यों से दान-पुण्य का कार्य किया जाता है, या ऐसा स्थान जहाँ लोगों के एक निश्चित वर्ग को निवास का अधिकार प्राप्त है या उन्हें बिना भुगतान के या नाममात्र के भुगतान पर निवास की अनुमति दी जाती है;
- (61) **"दोहरा सम्मुख भाग" (Double Frontage)** से कोने के भूखंड (corner plot) के अलावा ऐसा स्थल अभिप्रेत है, जिसका सम्मुख भाग दो सड़कों पर पड़ता हो;
- (62) **"ड्रेन" (Drain)** से पाइपों की एक लाइन, अभिप्रेत है, जिसमें सभी फिटिंग और उपकरण सम्मिलित होते हैं—जैसे कि मैनहोल, निरीक्षण चैंबर, ट्रेप, गली ट्रेप और फ्लोर ट्रेप जिसका इस्तेमाल किसी एक भवन, या कई भवनों, या भवनों से जुड़े आहातों (yards) से पानी निकालने के लिए किया जाता है, जो सभी एक ही परिसर (cartilage) के अंदर हों। ड्रेन में वे खुली नालियाँ भी सम्मिलित होंगी जिनका इस्तेमाल ज़मीन की सतह पर बहने वाले पानी को आगे ले जाने के लिए किया जाता है;
- (63) **"ड्रेनेज" (Drainage)** से किसी भी तरल पदार्थ को, इस प्रयोजन के लिए बनाए गए किसी सिस्टम के ज़रिए, वहाँ से हटाना अभिप्रेत है;
- (64) **"इवेलिंग यूनिट/टेनेमेंट" (Dwelling unit/ Tenement)** एक स्वतंत्र आवासीय यूनिट होती है, जिसमें रहने, खाना बनाने और साफ़-सफ़ाई की ज़रूरतों के लिए अलग-अलग सुविधाएँ मौजूद होती हैं;
- (65) **"भोजनालय" (Eating House)** से ऐसा कोई भी परिसर अभिप्रेत है जहाँ किसी भी प्रकार का भोजन जनता के उपभोग के लिए ऐसे परिसर के मालिक, या उसमें रुचि रखने वाले, या उसका प्रबंधन करने वाले किसी व्यक्ति के लाभ या फायदे (profit or gain) के लिए तैयार या आपूर्ति किया जाता है;
- (66) **"बंद सीढ़ी"** से अग्निरোধी दीवारों और दरवाजों द्वारा भवन के शेष भाग से अलग की गई सीढ़ी अभिप्रेत है;
- (67) **"ऊर्जा कुशल भवन" (Energy Efficient Building)** से ऊर्जा संरक्षण भवन कोड (ECBC) के प्रावधानों का अनुपालन करने वाला भवन अभिप्रेत है;
- (68) **"एस्केलेटर" (Escalator)** से बिजली से चलने वाली, झुकी हुई, निरंतर चलने वाली ऐसी सीढ़ी अभिप्रेत है जिसका उपयोग मंजिलों के बीच या किसी सड़क/रेलवे लाइन के ऊपर बने पुल पर चढ़ने या उतरने के लिए किया जाता है;
- (69) **"निकास मार्ग" (Escape Route)** से कोई भी सुवातायित (well-ventilated) गलियारा, सीढ़ी या अन्य संचरण स्थान (circulation space), या इनका कोई संयोजन अभिप्रेत है, जिसके माध्यम से जमीनी स्तर पर खुली हवा में सुरक्षित स्थान पर पहुँचा जा सके;
- (70) **"इक्विवैलेंट कार स्पेस (ECS)" (Equivalent Car Space)** से वह जगह अभिप्रेत है जो कोई गाड़ी घेरती है, साथ ही वह कम से कम जगह जो गाड़ी को उस जगह के अंदर लाने और बाहर निकालने के लिए ज़रूरी होती है, जैसी कि समय समय पर यथासंशोधित "नेशनल भवन कोड" (National Building Code) में दी गई है;
- (71) **"विद्यमान भवन या इस्तेमाल" (Existing Building or Use)** से कोई ऐसा भवन, ढाँचा, या उसका इस्तेमाल अभिप्रेत है, जिसे सक्षम अधिकारी (Competent Authority) द्वारा मंजूरी दी गई हो या जिसे मंजूर समझा गया हो, और जो इन उप-नियमों (Bye-Laws) के लागू होने से पहले से ही मौजूद हो;
- (72) **"निकास" (Exit)** से अभिप्रेत है, कोई रास्ता, या किसी भवन, मंज़िल, या फ्लोर एरिया से बाहर निकलकर सड़क तक, या किसी अन्य सुरक्षित खुली जगह तक पहुँचने का कोई माध्यम;
- (क) **ऊर्ध्वाधर निकास:** यह दो या दो से अधिक स्तरों के बीच ऊपर या नीचे जाने के लिए प्रयुक्त निकास का साधन है, जिसमें सीढ़ियाँ, रैंप और अग्निरोधक निकास सम्मिलित हैं;
- (ख) **क्षैतिज निकास:** यह अग्निरোধी दीवार या दो भवनों को जोड़ने वाले पुल के माध्यम से या उसके चारों ओर बना एक सुरक्षित द्वार है;

- (ग) **बाहरी निकास:** यह भवन से सार्वजनिक मार्ग या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले खुले क्षेत्र या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले एक बंद अग्निरुद्धी मार्ग की ओर जाने वाला निकास है;
- (73) **"बाहरी दीवार"** से अभिप्रेत है भवन की बाहरी दीवार, जो विभाजन दीवार न हो, भले ही वह किसी अन्य भवन की दीवार से सटी हो, और इसका अर्थ किसी भवन के आंतरिक खुले स्थान से सटी दीवार भी है;
- (74) **"अग्नि और/या आपातकालीन अलार्म प्रणाली"** (Fire and/or Emergency Alarm System) से कॉल पॉइंट या डिटेक्टरों, साउंडर (sounders) और अन्य उपकरणों की ऐसी व्यवस्था अभिप्रेत है जो अलार्म संकेतों के प्रसारण और प्रदर्शन के लिए, परिपथों (circuits) के परीक्षण के लिए और जब भी आवश्यक हो, सहायक सेवाओं के संचालन के लिए हो। यह उपकरण आग या अन्य आपात स्थितियों के मामले में अधिभोगियों (occupants) को सचेत करने के लिए स्वचालित रूप से या मैनुअल रूप से कार्य करने योग्य हो सकता है;
- (75) **"अग्नि लिफ्ट"** (Fire Lift) से ऐसी विशेष लिफ्ट अभिप्रेत है जो आग या किसी अन्य आपात स्थिति में अग्निशमन सेवा कर्मियों के उपयोग के लिए डिज़ाइन की गई हो;
- (76) **"अग्निरुद्धी दरवाजा"** (Fire Proof Door) से किसी दीवार के द्वार (opening) पर लगाया गया ऐसा दरवाजा या शटर अभिप्रेत है जो एक विनिर्दिष्ट अवधि के लिए गर्मी, धुँएँ और आग के संचरण तथा प्रसार को रोकने के लिए अग्निरुद्धी सामग्री से बना हो;
- (77) **"अग्नि पंप"** (Fire Pump) से पंप को एक उपयुक्त इंजन या मोटर से जोड़कर तरल पदार्थों में ऊर्जा स्थानांतरित करने वाली बाहरी शक्ति से संचालित ऐसी मशीन अभिप्रेत है, जिसकी क्षमता/उत्पादन (output) भिन्न हो सकती है लेकिन जो बहुमंजिला या उच्च-उत्थान वाले भवन (high-rise building) के उच्चतम स्तर पर 3.2 किग्रा/सेमी² का दबाव बनाए रखने में सक्षम होगी;
- (78) **"अग्निरुद्धकता"** (Fire Resistance) से वह अवधि अभिप्रेत है जिसके दौरान कोई सामग्री गर्मी और भार या अवरोध (load or restraint) की निर्धारित शर्तों के अधीन होने पर किसी भवन की अग्नि सुरक्षा में योगदान देने के अपने कार्य को पूरा करती है। संरचनाओं का अग्निरुद्धकता परीक्षण "आईएस 3809 (1979): संरचनाओं के लिए अग्निरुद्धकता परीक्षण" के अनुसार किया जाएगा;
- (79) **"अग्निरुद्धी सामग्री"** (Fire Resisting Material) से ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जिसमें अग्निरुद्धकता की एक निश्चित डिग्री (मात्रा) हो;
- (80) **"अग्नि पृथक्करण"** (Fire Separation) से स्थल (site) पर स्थित किसी अन्य भवन से, या किसी अन्य स्थल से, या किसी सड़क या अन्य सार्वजनिक स्थान के विपरीत दिशा से भवन तक की मीटर में मापी गई दूरी अभिप्रेत है;
- (81) **"अग्निशमन सेवा इनलेट"** (Fire Service Inlet) से मुख्य अग्निशमन अधिकारी की सिफारिशों के अनुसार अग्निशमन सेवा पंपों द्वारा आंतरिक निर्मित (in-built) अग्निशमन व्यवस्था के माध्यम से पानी पंप करने के लिए किसी भवन के आधार (base) पर प्रदान किया गया एक कनेक्शन अभिप्रेत है;
- (82) **"अग्नि मीनार"** (Fire Tower) से एक ऐसी बंद सीढ़ी (enclosed staircase) अभिप्रेत है, जहाँ विभिन्न मंजिलों से केवल ऐसे लैंडिंग या लॉबी के माध्यम से पहुँचा जा सकता है जो फर्श क्षेत्र (floor areas) और सीढ़ी दोनों से अग्निरुद्धी दरवाजों द्वारा अलग हों और बाहरी हवा के लिए खुले हों;
- (83) **"फर्श"** से अभिप्रेत है किसी इमारत में तल का वह निचला भाग जिस पर सामान्यतः कोई व्यक्ति चलता है। जब तक विशेष रूप से उल्लेख न किया गया हो, सामान्य शब्द "फर्श" का अर्थ मेज़ानाइन तल नहीं होगा। तल का अनुक्रमिक क्रमांकन प्रवेश स्तर के संबंध में उसके क्रम के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। भूतल पर या उससे पूरी तरह ऊपर स्थित तलों के लिए, भवन में सबसे निचला तल जिसमें सड़क/गली से सीधा प्रवेश हो, उसे भूतल कहा जाएगा। भूतल के ऊपर के अन्य तलों को क्रम से तल¹, तल² के रूप में गिना जाएगा, जिसमें संख्याएँ ऊपर की ओर बढ़ती जाएँगी;
- (84) **"फ्लोर एरिया रेश्यो"** या "FAR" से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कुल कवर्ड एरिया और सौ के गुणनफल को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थात:

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

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

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

- (86) **"फ्लू"** से अभिप्रेत है एक सीमित जगह जो किसी ऐसे हीटिंग उपकरण या मशीन के चलने से पैदा होने वाले दहन के किसी भी उत्पाद को बाहर की हवा में पहुँचाने के लिए बनाई गई हो, जिसमें ठोस, तरल या गैसीय ईंधन का उपयोग होता हो;

- (87) **"फुटिंग"** से नींव के आधार पर बने हुए ऑफसेट हिस्से अभिप्रेत है, जो सहारा देने के लिए ज़्यादा जगह (bearing area) देते हैं;

- (88) **"नींव"** (Foundation) से संरचना का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो सबसे निचले फ्लोर के नीचे होता है, जो ऊपरी संरचना (super structure) को सहारा देता है और ऊपरी संरचना के भार को ज़मीन तक पहुँचाता है;

- (89) **"फ्रंटेज"** से अभिप्रेत है सड़क से सटी हुई साइट की उस तरफ़ की लंबाई/माप।

- (90) **"सामने की खुली जगह/मार्जिन सेटबैक"** से अभिप्रेत है प्लॉट की बाउंड्री लाइन (जो रास्ते/सड़क से सटी हो) और बिल्डिंग लाइन के बीच की दूरी। अगर प्लॉट दो या उससे ज़्यादा रास्तों/सड़कों की तरफ़ खुलता है, तो प्लॉट को उन सभी रास्तों/सड़कों की तरफ़ सामने वाला माना जाएगा;

- (91) **"गैलरी"** से अभिप्रेत है एक बीच का तल या प्लेटफॉर्म जो किसी ऑडिटोरियम या हॉल की दीवार से बाहर की ओर निकला होता है, और जो अतिरिक्त फ्लोर, बैठने की अतिरिक्त जगह आदि देता है;

- (92) **"गैराज" –**

(क) **निजी गैराज** (Garage Private): से अभिप्रेत है एक ऐसी इमारत जिसे मोटर कार या अन्य वाहनों की पार्किंग के लिए डिज़ाइन किया गया हो या उपयोग किया जाता हो;

(ख) **सार्वजनिक गैराज** (Public Garage): से निजी गैराज के अलावा अन्य ऐसा भवन या उसका हिस्सा अभिप्रेत है, जो लाभ कमाने के उद्देश्य से संचालित हो, और जिसे मोटर चालित या अन्य वाहनों की मरम्मत, सर्विसिंग, किराए पर देने, बेचने या भंडारण के लिए डिज़ाइन या उपयोग किया गया हो;

- (93) **"ग्रे वॉटर" (Grey Water)** से रसोई के सिंक, स्नानघरों, टबों, शावर, वॉश बेसिन, वाशिंग मशीनों और डिश वाशरों से निकलने वाला अपशिष्ट जल अभिप्रेत है, जिसमें शौचालय (W.C.) का अपशिष्ट जल शामिल नहीं है;

- (94) **"ग्राउंड कवरेज"** से अभिप्रेत है वह भागफल जो प्रतिशत के रूप में प्राप्त होता है, जब भूतल के प्लिंथ एरिया को प्लॉट एरिया से भाग दिया जाता है, यानी:

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

- (95) **"ग्राउंड लेवल"** से साइट की ज़मीन को काटकर या समतल करके तैयार की गई वह अंतिम सतह अभिप्रेत है, जहाँ से इमारत का निर्माण शुरू होता है;

- (96) **"ग्रुप हाउसिंग"** से एक से ज़्यादा रहने की यूनिट वाला आवास अभिप्रेत है, जहाँ ज़मीन का स्वामित्व संयुक्त रूप से होता है, जैसा कि सहकारी समितियों या स्थानीय प्राधिकरणों, आवास बोर्डों या प्रॉपर्टी डेवलपर्स जैसी सार्वजनिक एजेंसियों के मामले में होता है। इसका निर्माण एक ही एजेंसी द्वारा किया जाता है, लेकिन इसमें ऐसी प्रॉपर्टी सम्मिलित नहीं हैं जिनका संयुक्त स्वामित्व परिवार के सदस्यों के पास हो;

- (97) **"रहने योग्य कमरा"** से ऐसा कमरा अभिप्रेत है जिसमें एक या ज़्यादा लोग पढ़ाई, रहने, सोने, खाने के लिए रहते हों या जिसे इसलिए डिज़ाइन किया गया हो। यदि रसोई लिविंग रूम का हिस्सा हो तो उसे भी

इसमें शामिल किया जाता है, लेकिन इसमें बाथरूम, टॉयलेट, कपड़े धोने की जगह, खाना परोसने और सामान रखने की पेंटी, गलियारे, तहखाने, अटारी और दूसरी ऐसी जगहें सम्मिलित नहीं हैं जिनका इस्तेमाल अक्सर या लंबे समय तक नहीं किया जाता;

(98) **"खतरनाक सामग्री"** (Hazardous Material) से अभिप्रेत है –

(क) रेडियोधर्मी (Radioactive) पदार्थ;

(ख) ऐसी सामग्री जो अत्यधिक दहनशील या विस्फोटक हो और/या जो जहरीला धुआं या विस्फोटक उत्सर्जन (explosive emanations) उत्पन्न कर सकती हो, अथवा जिसके भंडारण, रखरखाव, प्रसंस्करण या विनिर्माण में अत्यधिक संक्षारक (corrosive), विषैले या हानिकारक क्षार (alkalis) या अम्ल (acids) या अन्य तरल पदार्थ शामिल हो सकते हैं;

(ग) अन्य तरल पदार्थ या रसायन जो ज्वाला, विस्फोटक, जहरीली उत्तेजक (irritant) या संक्षारक गैसों उत्पन्न करते हैं या जो धूल या महीन कणों के ऐसे विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न कर सकते हैं जो स्वतः प्रज्वलन (spontaneous ignition) में सक्षम हों;

(99) **"कमरे की ऊंचाई"** से तैयार फ़र्श की सतह से लेकर तैयार छत/स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है;

(100) **"होटल"** (Hotel) से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग 15 से अधिक व्यक्तियों के निवास स्थान (abode) के रूप में किया जाता है, जिन्हें प्रतिफल (compensation/भुगतान) के बदले भोजन सहित या बिना भोजन के ठहराया जाता है;

(101) **"आंतरिक दीवार"** से किसी इमारत के अंदर की सभी विभाजन दीवारें अभिप्रेत हैं, सिवाय उन दीवारों के जो बाहर या अंदर की खुली जगहों से सटी हों। जब आन्तरिक दीवारें ईंटों से बनाई जाती हैं, तो वे सही मसाले में कम से कम 100 मिमी ईंटों की होनी चाहिए; दूसरी बिना वज़न वाली विभाजन दीवारें भी सही मोटाई की होनी चाहिए;

(102) **"लेआउट"** (Layout) से सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास अभिप्रेत है;

(103) **"अभिन्यास खुला स्थान / मनोरंजक खुला स्थान"** (Layout Open Space / Recreational Open Space) से मार्जिन और पहुँच मार्गों (approaches) को छोड़कर किसी भी अभिन्यास, उप- विभाजन या सामूहिक आवास योजना या परिसर योजना (campus planning) में रखा गया एक वैधानिक सामान्य खुला स्थान (statutory common open space) अभिप्रेत है;

(104) **"लेज़र या टॉड़"** (Ledge or Tand) से किसी कमरे के भीतर ऊर्ध्वाधर (vertical) आधारों के अलावा, किसी भी तरीके से समर्थित शेल्फ जैसी प्रक्षेप (projection) अभिप्रेत है;

(105) **"लाइसेंस प्राप्त इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर / पर्यवेक्षक"** से प्राधिकारी द्वारा लाइसेंस प्राप्त कोई योग्य इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर / नगर योजनाकार (Town Planner) / पर्यवेक्षक अभिप्रेत है;

(106) **"लिफ्ट"** (Lift) से एक निर्देशित कार प्लेटफॉर्म (guided car platform) के माध्यम से व्यक्तियों या सामग्रियों को ऊर्ध्वाधर या मुख्य रूप से ऊर्ध्वाधर दिशाओं में दो या अधिक स्तरों के बीच ले जाने के लिए डिज़ाइन किया गया उपकरण अभिप्रेत है;

(107) **"लिफ्ट लॉबी"** (Lift Lobby) से ऐसा स्थान अभिप्रेत है जहाँ से लोग सीधे लिफ्ट कार (कारों) में प्रवेश करते हैं और जिसमें लोग लिफ्ट कार (कारों) से बाहर निकलने पर सीधे प्रवेश करते हैं;

(108) **"लिफ्ट मशीन"** (Lift Machine) से लिफ्ट उपकरण का वह भाग अभिप्रेत है जिसमें मोटर (मोटरें) और उसके नियंत्रण गियर, रिडक्शन गियर (यदि कोई हो), ब्रेक और वाइंडिंग ड्रम या शीव (sheave) शामिल हैं, जिसके द्वारा लिफ्ट कार को ऊपर उठाया या नीचे लाया जाता है;

(109) **"लिफ्ट वेल "** (Lift Well) से लिफ्ट पिट और शीर्ष निकासी (top clearance) के स्थान सहित लिफ्ट कार (कारों) और किसी भी प्रतिसंतुलन भार (counterweights) की ऊर्ध्वाधर आवाजाही के लिए प्रदान किए गए एक घेरे के भीतर का निर्बाध स्थान अभिप्रेत है;

- (110) "लॉफ्ट" से दो मुख्य फ़र्शों के बीच का एक बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 1.5 m से ज्यादा नहीं होती और जिसे सामान रखने के प्रयोजन से बनाया या इस्तेमाल किया जा सकता है;
- (111) "मार्जिनल दूरी/साइड और पीछे की मार्जिनल खुली जगह" से अभिप्रेत है इमारत के प्लॉट की सीमा और संबंधित तरफ़ इमारत की लाइन के बीच आसमान की तरफ़ खुली छोड़ी जाने वाली कम से कम दूरी;
- (112) "चिनाई" से अभिप्रेत है निर्माण का वह तरीका जिसमें ईंट, पत्थर, टाइल, कंक्रीट ब्लॉक, जिप्सम या इसी तरह की दूसरी निर्माण सामग्री की यूनिट्स या इन यूनिट्स के मेल को मसाले में जमाकर, एक-दूसरे से जोड़कर और सेट करके इस्तेमाल किया जाता है;
- (113) "सामग्री में तात्त्विक परिवर्तन" (Materials Alteration) से किसी मौजूदा भवन में उपयोग की जाने वाली भवन निर्माण सामग्रियों में परिवर्तन अभिप्रेत है;
- (114) "मेजेनाइन फ्लोर" से जमीन के फ़र्श के ऊपर दो फ़र्शों के स्तरों के बीच का एक बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसका कम से कम एक किनारा नीचे के स्थान / फ़र्श का एक अभिन्न अंग होना चाहिए;
- (115) "पहुँच का साधन" (Means of Access) से सड़क / मार्ग / वाहन पहुँच मार्ग, भूखंड तक जाने वाला मार्ग और भूखंड के भीतर भवन तक जाने वाला मार्ग अभिप्रेत है;
- (116) "मल्टीप्लेक्स / मल्टीप्लेक्स थिएटर कॉम्प्लेक्स" (Multiplex / Multiplex Theatre Complex) से महाराष्ट्र मनोरंजन शुल्क अधिनियम, 1923 में यथा वर्णित बहु-पर्दे (multiple screens) और/या नाटकों तथा अन्य सामाजिक या सांस्कृतिक कार्यक्रमों के साथ चलचित्रों (motion pictures) के प्रदर्शन के प्रयोजन के लिए सार्वजनिक मनोरंजन का स्थान अभिप्रेत है;
- (117) "मुमटी" से सीढ़ियों और उनकी लैंडिंग के ऊपर छत वाली एक संरचना अभिप्रेत है, जिसे सिर्फ़ सीढ़ियों को मौसम से बचाने के प्रयोजन से बनाया जाता है और यह मनुष्यों के रहने के लिए नहीं होती;
- (118) "शुद्ध भूखंड क्षेत्र" (Net Plot Area) से इन विनियमों में यथा परिभाषित भूखंड का क्षेत्रफल अभिप्रेत है;
- (119) "ध्वनि अवरोधक" (Noise Barrier) से संवेदनशील भूमि उपयोग क्षेत्रों के निवासियों को ध्वनि प्रदूषण से बचाने के लिए डिज़ाइन की गई कोई बाहरी संरचना / संरचना का हिस्सा अभिप्रेत है;
- (120) "नॉन-कंबस्टिबल (जो आसानी से न जले)" से अभिप्रेत है ऐसा मटीरियल जो अच्छी प्रैक्टिस के अनुसार जलने की क्षमता (कंबस्टिबिलिटी) के लिए टेस्ट किए जाने पर न तो जलता है और न ही आग में गर्मी बढ़ाता है;
- (121) "गैर-अनुरूप उपयोगकर्ता" (Non-conforming User) से स्थल पर मौजूद ऐसा कोई भी वैध उपयोग / भवन अभिप्रेत है, जो प्रवृत्त (in force) विकास योजना / योजना प्रस्ताव / क्षेत्रीय योजना में दिखाए गए ज़ोनिंग (क्षेत्रीकरण) के अनुरूप नहीं है;
- (122) "अधिभोग या उपयोग समूह" से वह मुख्य अधिभोग या उपयोग अभिप्रेत है जिसके लिए किसी भवन या भवन के किसी भाग का उपयोग किया जाता है या किए जाने का इरादा है। अधिभोग के अंतर्गत ऐसे सहायक अधिभोग शामिल माने जाएंगे जो मुख्य अधिभोग या उपयोग के प्रासंगिक हैं। मिश्रित अधिभोग वाले भवन वे हैं जिनमें भवन के विभिन्न भागों में एक से अधिक अधिभोग मौजूद हों। अधिनियम के तहत किसी भी योजना में अन्यथा स्पष्ट न किए जाने तक, अधिभोग वर्गीकरण का अर्थ इस विनियम में दिए गए अनुसार होगा:
- (क) "आवासीय भवन" से कोई भी ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसमें खाना पकाने या भोजन करने या दोनों सुविधाओं के साथ या बिना सामान्य आवासीय प्रयोजनों के लिए सोने की व्यवस्था की जाती है। इसमें एक या दो या बहु-पारिवारिक आवास, लॉजिंग या रूमिंग हाउस, आवासीय होटल, हॉस्टल, डॉर्मिटरी, धर्मशाला, अपार्टमेंट हाउस, फ्लैट, सर्विस अपार्टमेंट, स्टूडियो अपार्टमेंट और उनसे जुड़े निजी गैराज शामिल हैं;

- (ख) **"आवासीय सह व्यावसायिक भवन"** से एक ऐसा भवन अभिप्रेत है जहाँ भवन का एक हिस्सा मानव आवास के लिए उपयोग किया जाता है या निर्मित है या उपयोग किए जाने का इरादा है और शेष भाग व्यावसायिक उद्देश्य के लिए उपयोग किया जाता है या निर्मित है या उपयोग किए जाने का इरादा है।
- (ग) **"शैक्षणिक भवन"** से विशेष रूप से उपयुक्त परिषद या विश्वविद्यालय, या किसी अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा मान्यता प्राप्त स्कूल या कॉलेज के लिए उपयोग किया जाने वाला भवन अभिप्रेत है, जिसमें शैक्षणिक उपयोग के प्रासंगिक निर्देश, शिक्षा या मनोरंजन के लिए सभा शामिल है, और इसके अंतर्गत पुस्तकालय, बहुउद्देशीय हॉल, सभागार या अनुसंधान संस्थान जैसे प्रासंगिक उपयोगों के लिए भवन शामिल हैं। इसमें परिसर में रहने के लिए आवश्यक अनिवार्य कर्मचारियों के क्वार्टर और शैक्षणिक संस्थान से जुड़े या स्वतंत्र हॉस्टल के रूप में उपयोग किया जाने वाला भवन भी शामिल है, चाहे वह इसके परिसर में स्थित हो या बाहर, और इसमें प्रति सप्ताह 8 घंटे से अधिक डे-केयर (शिशु-गृह) प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले भवन भी शामिल हैं;
- (घ) **"संस्थागत भवन"** से शिक्षा, स्वास्थ्य और अन्य गतिविधियों में अनुसंधान के लिए, चिकित्सा या अन्य उपचार के लिए निर्मित या उपयोग किया जाने वाला भवन, कामकाजी महिलाओं / व्यक्तियों / छात्रों के लिए हॉस्टल (लेकिन लॉजिंग के लिए नहीं), सांस्कृतिक और संबद्ध गतिविधियों के लिए एक सभागार या परिसर या हॉस्पिस, शारीरिक या मानसिक बीमारी, अक्षमता, रोग या दुर्बलता से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल, अनाथों, परित्यक्त महिलाओं, बच्चों और शिशुओं, स्वास्थ्य लाभ करने वालों, निराश्रितों या वृद्ध व्यक्तियों की देखभाल और सामान्यतः सोने की व्यवस्था वाले कैदियों की प्रतिबंधित स्वतंत्रता वाले दंडात्मक या सुधारात्मक निरोध के लिए उपयोग किया जाने वाला भवन अभिप्रेत है, और इसके अंतर्गत अस्पताल, सेनेटोरियम, कस्टोडियल और दंडात्मक संस्थान जैसे जेल, कारागार, मानसिक अस्पताल, सुधारात्मक निरोध गृह और सुधार गृह शामिल हैं;
- (ङ) **"सभा भवन"** से कोई भी भवन या भवन का हिस्सा अभिप्रेत है जहाँ लोगों के समूह मनोरंजन, आमोद-प्रमोद या सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति, नागरिक, यात्रा और इसी तरह के उद्देश्यों के लिए एकत्र या इकट्ठे होते हैं, जैसे थिएटर, चलचित्र गृह, ड्राइव-इन-थिएटर, मल्टीप्लेक्स, असेंबली हॉल, सिटी हॉल, टाउन हॉल, सभागार, प्रदर्शनी हॉल, संग्रहालय, मंगल-कार्यालय, सांस्कृतिक केंद्र, स्केटिंग रिंग, पूजा स्थल, नृत्य थिएटर, क्लब और जिमखाना, मॉल, यात्री स्टेशन और हवाई, जमीनी तथा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के टर्मिनल, मनोरंजन पियर और स्टेडियम;
- (च) **"व्यावसायिक भवन"** से कोई भी भवन या उसका भाग अभिप्रेत है जिसका उपयोग व्यवसाय के लेन-देन, खातों और अभिलेखों को रखने या इसी तरह के उद्देश्यों के लिए किया जाता है; कार्यालय, बैंक, पेशेवर प्रतिष्ठान, आई.टी. प्रतिष्ठान, कॉल सेंटर, निजी उद्यमियों के कार्यालय आदि को इस समूह में वर्गीकृत किया जाएगा जहाँ तक इनका मुख्य कार्य सार्वजनिक व्यवसाय का लेन-देन और बहियों तथा अभिलेखों को रखना है;
- (छ) **"कार्यालय भवन / परिसर"** से वह परिसर अभिप्रेत है जिसका एकमात्र या मुख्य उपयोग कार्यालय के रूप में या कार्यालय के उद्देश्य से किया जाना है; "कार्यालय के उद्देश्यों" के अंतर्गत प्रशासन, लिपिकीय कार्य (क्लैरिकल वर्क), धन का लेन-देन, टेलीफोन / टेलीग्राम / कंप्यूटर संचालन के उद्देश्य शामिल होंगे; और लिपिकीय कार्य के अंतर्गत लेखन, बही-खाता (बुक-कीपिंग), कागजात छांटना, टाइपिंग, फाइलिंग, डुप्लिकेटिंग, प्रकाशन के लिए सामग्री का रेखांकन और प्रकाशन के लिए सामग्री की संपादकीय तैयारी तथा ऐसी अन्य गतिविधियां शामिल होंगी;

- (ज) **"व्यापारिक (कमर्शियल) भवन"** से कोई भी ऐसा भवन या भवन का हिस्सा अभिप्रेत है जिसका उपयोग थोक या खुदरा माल के प्रदर्शन और बिक्री के लिए दुकानों, स्टोरों, बाजारों, मॉल के रूप में किया जाता है, जिसमें माल की बिक्री के प्रासंगिक और उसी भवन में स्थित कार्यालय, भंडारण और सेवा सुविधाएं शामिल हैं; पब्लिक / सेमी-पब्लिक (सार्वजनिक / अर्ध-सार्वजनिक) भवन से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग सामान्यतः या कभी-कभी जनता द्वारा किया जाता है या किए जाने का इरादा है, जैसे (i) राज्य या केंद्र सरकार, किसी सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम (PSU) या वैधानिक या स्थानीय प्राधिकरण या अर्ध-सरकारी संगठन के कार्यालय (ii) सार्वजनिक पूजा स्थल आदि;
- (झ) **"थोक प्रतिष्ठान"** से ऐसा प्रतिष्ठान अभिप्रेत है, जो पूरी तरह या आंशिक रूप से थोक व्यापार में लगा हो, जिसमें निर्माताओं के थोक आउटलेट (संबंधित भंडारण सुविधाओं सहित), ए.पी.एम.सी. प्रतिष्ठान, गोदाम और ट्रक परिवहन में लगे प्रतिष्ठान (ट्रक परिवहन बुकिंग एजेंसियों सहित) शामिल हैं; औद्योगिक भवन से कोई भी ऐसा भवन या भवन का हिस्सा या संरचना अभिप्रेत है, जिसमें सभी प्रकार के उत्पादों या सामग्रियों और संपत्तियों का निर्माण, संयोजन या प्रसंस्करण किया जाता है, जैसे असेंबलिंग प्लांट, प्रयोगशालाएं, बिजली संयंत्र, स्मोक हाउस, रिफाइनरियां, गैस प्लांट, मिल, डेयरियां, कारखाने आदि;
- (ञ) **"भंडारण भवन"** से मुख्य रूप से वस्तुओं, माल या व्यापारिक सामग्रियों के भंडारण या आश्रय के लिए उपयोग किया जाने वाला कोई भी भवन या भवन का हिस्सा अभिप्रेत है, जैसे गोदाम (वेअरहाउस/गोडाउन), कोल्ड स्टोरेज, फ्रेट डिपो, ट्रांजिट शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक गैराज, हैंगर, ट्रक टर्मिनल, अनाज के ऊंचे साइलो (ग्रेन एलीवेटर), खलिहान (बार्न) और अस्तबल;
- (ट) **"खतरनाक भवन"** से कोई भी ऐसा भवन या भवन का हिस्सा अभिप्रेत है जिसका उपयोग रेडियोधर्मी, अत्यधिक दहनशील या विस्फोटक सामग्रियों या उत्पादों के भंडारण, रख-रखाव, निर्माण या प्रसंस्करण के लिए किया जाता है, जिनमें अत्यधिक तेजी से आग लगने की संभावना होती है और / या जो भंडारण, रख-रखाव, निर्माण या प्रसंस्करण के दौरान जहरीला धुआं या विस्फोटक उत्सर्जन पैदा कर सकते हैं, जिनमें अत्यधिक संक्षारक, विषैले या हानिकारक क्षार, एसिड या अन्य तरल पदार्थ या रसायन शामिल होते हैं जो आग की लपटें, धुआं और धूल के विस्फोटक मिश्रण पैदा करते हैं या जिसके परिणामस्वरूप सामग्री का ऐसे महीन कणों में विभाजन होता है जो स्वतः प्रज्वलित होने में सक्षम हों; सूचना प्रौद्योगिकी भवन / प्रतिष्ठान (आईटीई) से ऐसा प्रतिष्ठान अभिप्रेत है जो कंप्यूटर या कंप्यूटर तकनीक से संबंधित सॉफ्टवेयर या हार्डवेयर विकसित करने के व्यवसाय में लगा हो, जैसा कि उद्योग निदेशक द्वारा अनुमोदित हो;
- (ठ) **"यात्री निवास"** से पर्यटकों, यात्रियों आदि के ठहरने के लिए उपयोग किया जाने वाला भवन अभिप्रेत है।
- (123) **"पंडाल / शामियाना"** (Pandals / Shamiyanas) से कैनवास, कपड़े या इसी तरह की अन्य सामग्री से बनी छत या दीवारों वाली ऐसी अस्थायी संरचना अभिप्रेत है जो स्थायी या निरंतर अधिभोग (occupancy) के अनुकूल न हो;
- (124) **"मुंडेर" (Parapet)** से किसी छत या फर्श के किनारे बनी ऐसी कम ऊँचाई वाली दीवार अभिप्रेत है जिसकी ऊँचाई 1.2 मीटर से अधिक न हो;
- (125) **"पार्किंग स्थान"** (Parking Space) से एक घिरा हुआ या खुला क्षेत्र अभिप्रेत है, जो वाहन पार्क करने के लिए आकार में पर्याप्त हो, और जिसके साथ एक ड्राइव-वे (वाहन मार्ग) भी हो जो पार्किंग स्थान को किसी सड़क या गली से जोड़ता हो, तथा जो वाहनों के आने-जाने (प्रवेश और निकास) के लिए उपलब्ध कराया गया हो; वाहन पार्क करने के लिए पर्याप्त आकार का ऐसा घिरा हुआ या खुला क्षेत्र अभिप्रेत है, जो पार्किंग

- स्थान को किसी सड़क या गली से जोड़ने वाले ड्राइव-वे (drive-way) से युक्त हो और वाहनों के प्रवेश (ingress) और निकास (egress) के लिए प्रदान किया गया हो;
- (126) **"विभाजन"** (Partition) से अभिप्रेत है एक आंतरिक, भार-रहित (non-load bearing) दीवार, जिसकी ऊँचाई एक मंज़िल या मंज़िल के किसी भाग के बराबर हो;
- (127) **"पैवेलियन"** (Pavilion) से एक लचीला वास्तुशिल्पीय खुला स्थान अभिप्रेत है, जो लोगों को अंदर आने और उसमें समय बिताने के लिए आमंत्रित करता है। यह अस्थायी या स्थायी हो सकता है, और यहाँ तक कि इसका स्वरूप और कार्य भी बदल सकता है। एक पैवेलियन का उपयोग आश्रय स्थल, बैठने की जगह, मिलने की जगह, कैफ़े, थिएटर, या लेक्चर, इवेंट, प्रदर्शनी, खेल, नाटक, आराम और काम वगैरह के लिए रूप में किया जा सकता है;
- (128) **"अनुमति / अनुज्ञा"** (Permit / Permission) से इन विनियमों द्वारा विनियमित कार्य को निष्पादित करने के लिए प्राधिकारी द्वारा लिखित में दी गई अनुमति या प्राधिकार अभिप्रेत है;
- (129) **"खंभा"** (Pillar) से लकड़ी, पत्थर, ईंट, आर सी सीया धातु का खंभा अभिप्रेत है, और इसमें सभी कॉलम या सीधे खड़े खंभे या सहारे, स्टैचियन (स्टील के ढांचे) और कॉलम या स्टैचियन का ऐसा समूह शामिल है जो ठीक से रिबेट, वेल्ड या बोल्ट से एक साथ जोड़ा गया हो;
- (130) **"प्लिन्थ"** (Plinth) से किसी ढांचे का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो आस-पास की ज़मीन की सतह और ज़मीन के ठीक ऊपर बने फ़र्श की सतह के बीच होता है;
- (131) **"पोडियम / चबूतरा मंच"** (Podium) से किसी भवन का ऐसा फ़र्श अभिप्रेत है जो भवन रेखा/रेखाओं (building line/s) से आगे तक विस्तारित हो और जिसका उपयोग इन विनियमों में विनिर्दिष्ट अनुसार पार्किंग, मनोरंजक खुले स्थान, मनोरंजन, अग्नि और भवन सेवाओं/उपयोगिताओं तथा आनुषंगिक प्रयोजनों के लिए किया जाता हो;
- (132) **"पोर्च या पोर्टिको"** (Porch or Portico) से खंभों या किसी और तरह से सहारा दी गई छत वाली जगह अभिप्रेत है, जिसका इस्तेमाल किसी इमारत तक पैदल या गाड़ी से पहुँचने के लिए किया जाता है;
- (133) **"सार्वजनिक भवन"** (Public Building) से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग, चाहे सामान्य रूप से हो या कभी-कभी, किसी चर्च, मंदिर, मस्जिद या किसी अन्य सार्वजनिक पूजा स्थल, धर्मशाला, कॉलेज/स्कूल, छात्रावास, थिएटर, सिनेमा, सार्वजनिक संगीत कक्ष, व्याख्यान कक्ष, पुस्तकालय, अनाथालय, या बचाव गृह, या किसी अन्य सार्वजनिक सभा स्थल के रूप में किया जाता है या किया जाना आशयित है;
- (134) **"पुनर्निर्माण"** (Reconstruction) से किसी ऐसे भवन का संपूर्ण या आंशिक पुनर्निर्माण अभिप्रेत है जो किसी आकस्मिक आग, प्राकृतिक रूप से ढह जाने (natural collapse) या प्राधिकारी द्वारा असुरक्षित घोषित किए जाने के बाद ध्वस्त किए जाने के कारण अस्तित्व में नहीं रहा है, या जिसे प्राधिकारी / अन्य सक्षम नगरपालिका अधिकारी के आदेश द्वारा या उसके अधीन ध्वस्त किए जाने की संभावना है;
- (135) **"आश्रय क्षेत्र"** (Refuge Area) से किसी बहुमंजिला भवन में एक ऐसा खुला (unenclosed) स्थान अभिप्रेत है जो विशेष रूप से अधिभोगियों को बाहर निकालने (evacuation) के लिए आसानी से एकत्र होने हेतु अग्निरोधी स्थान के रूप में कार्य करने के लिए प्रदान किया गया हो। आश्रय च्यूट (Refuge chute) - से एक मंजिल से दूसरी मंजिल तक जाने वाली एक ऊर्ध्वाधर पाइप प्रणाली अभिप्रेत है जो वेंटिलेशन और इनलेट द्वारों से युक्त हो ताकि क्रमिक फ्लैटों से कचरा/आश्रित सामग्री प्राप्त की जा सके और जो संग्रहण कक्ष (collecting chamber) के शीर्ष पर भूतल पर समाप्त होती हो;
- (136) **"मरम्मत" (Repairs)** से (Repairs) का अभिप्राय है और इसमें ये काम शामिल हैं, जो इन उप-नियमों (Bye-Laws) की आम इमारती ज़रूरतों, ढांचे की मज़बूती और आग से सुरक्षा से जुड़े किसी भी नियम का अन्यथा उल्लंघन नहीं करते हों;
- (क) निम्नलिखित को खड़ा करना, दोबारा खड़ा करना, जोड़ना, या बदलाव करना
- (i) कोई अंदरूनी दीवार (partition wall), जिसमें प्रॉपर्टी का बँटवारा शामिल न हो, या

- (ii) कोई मुंडेर (parapet wall), कंगनी (cornice) या छज्जा, जो जगह की तय सीमाओं (setbacks) और ज़मीन पर घेरे गए हिस्से (ground coverage area) के अंदर हो। परन्तु मुंडेर की कुल ऊँचाई 1.2 मीटर से ज़्यादा न हो और कंगनी या छज्जे की चौड़ाई 0.75 मीटर से ज़्यादा न हो;
- (ख) सीढ़ियों की मरम्मत करना;
- (ग) सफ़ेदी या पेंट करना;
- (घ) पहले से बने फ़र्श की सतह को दोबारा बनाना (Re-flooring);
- (ङ) किसी मौजूदा खराब छत की छोटी-मोटी मरम्मत और उसे दोबारा बनाना, किन्तु छत का स्वरूप और आकार न बदला जाए;
- (च) किसी भी मंज़िल पर एयर-कंडीशनिंग, रोशनी या सजावट के प्रयोजन से फॉल्स सीलिंग लगाना;
- (छ) प्लास्टर करना और पैच वर्क (मरम्मत का काम);
- (ज) कोई अंदरूनी दरवाज़ा, खिड़की या वेंटिलेटर लगाना या बंद करना, किन्तु वह किसी दूसरी इमारत के दरवाज़े या खिड़की के ठीक सामने न खुलता हो;
- (झ) गिरी हुई ईंटों या पत्थरों को बदलना;
- (ञ) मौजूदा प्लंबिंग, सैनिटरी और दूसरी ज़रूरी सेवाओं की मरम्मत या उन्हें नया करना;
- (ट) बाउंड्री वॉल (चारदीवारी) की मरम्मत करना;
- (ठ) एयर कंडीशनर/पानी की टंकी/सोलर प्लांट/सोलर वॉटर हीटर वगैरह लगाना;
- (137) **"कमरे की ऊँचाई"** (Room Height) से किसी कमरे के तैयार फर्श की सतह से लेकर तैयार स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है। ढालू छतों (pitched roofs) के मामले में, कमरे की ऊँचाई तैयार फर्श की सतह से ईव्स (eaves) के निचले हिस्से और रिज (ridge) के निचले हिस्से के बीच की औसत ऊँचाई होगी;
- (138) **"पंक्तिबद्ध आवास"** (Row Housing) से घरों की एक ऐसी पंक्ति अभिप्रेत है जिसमें अंतिम घरों (end houses) को छोड़कर, जिनमें पार्श्व खुले स्थान (side open spaces) होंगे, केवल अग्र और पश्च खुले स्थान हों;
- (139) **"स्वीकृत योजना"** से, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 235 के अधीन, उप-विधियों और नियमों के अनुसार किसी इमारत के संबंध में जमा किए गए योजनाओं और विशिष्टताओं का वह समूह अभिप्रेत है, जिसे प्राधिकरण द्वारा छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 234/237/238 के तहत अधीन सम्यक रूप से स्वीकृत किया गया हो ;
- (140) **"अर्ध-पृथक भवन"** (Semi Detached Building) से ऐसा भवन अभिप्रेत है जो यथा विनिर्दिष्ट सीमांत दूरियों के साथ तीन तरफ से पृथक (detached) हो और चौथी तरफ एक संलग्न भूखंड के भवन से जुड़ा हो;
- (141) **"सर्विस अपार्टमेंट"** (Service Apartment) से किसी लॉज या होटल के अलावा ऐसा परिसर अभिप्रेत है, जिसमें सुसज्जित (furnished) कमरे या कमरों का सुइट अल्पावधि / दीर्घावधि के आधार पर किराए पर दिया जाता है। सर्विस फ्लोर (Service Floor) - से फर्श के स्तर से बीम के सोफिट (soffit) तक 1.8 मीटर से अधिक की ऊँचाई न रखने वाला एक ऐसा गैर-रहने योग्य फर्श अभिप्रेत है, जहाँ भी आवश्यक हो, जहाँ से जलापूर्ति, सीवेज निपटान प्रणाली, बिजली आदि जैसी सेवाओं का समन्वय / रखरखाव किया जाता है;
- (142) **"सर्विस रोड "** (Service Road) से एक निरंतर संरेखण (continuous alignment) पर स्थित ऐसी स्थानीय सड़क अभिप्रेत है जो सामान्यतः राष्ट्रीय या राज्य राजमार्गों जैसे मुख्य मार्गों के आसन्न और समानांतर चलती है तथा इससे सटी संपत्तियों को पहुँच मार्ग प्रदान करती है;

- (143) "सेट बैक लाइन" से एक ऐसी रेखा अभिप्रेत है जो आम तौर पर सड़क या गली की मध्य रेखा (center line) के समानांतर होती है, और जिसे हर मामले में बोर्ड द्वारा तय किया जाता है; इस रेखा के आगे सड़क या गली की तरफ कोई भी निर्माण नहीं किया जा सकता;
- (144) "साइट या प्लॉट" से ज़मीन का एक ऐसा टुकड़ा या हिस्सा अभिप्रेत है जो तय सीमाओं के अंदर घिरा हुआ हो;
- (145) "स्थल का कोना" (Site Corner) से दो या अधिक प्रतिच्छेदी (intersecting) सड़कों के मिलन स्थल (junctions) पर स्थित और उनके सम्मुख वाला पक्ष अभिप्रेत है;
- (146) "स्थल, स्थल की गहराई" (Site, Depth of Site) से अग्र और पश्च पक्ष की सीमाओं के बीच की औसत क्षैतिज दूरी अभिप्रेत है;
- (147) "स्मोक पाइप" से लगभग क्षैतिज (horizontal) स्थिति में लगा एक ऐसा पाइप (flue) अभिप्रेत है जो धातु या किसी अन्य सामग्री से बना होता है, और जिसके ज़रिए भट्टी से निकलने वाला धुआँ या जलने से पैदा हुई गैसों चिमनी तक पहुँचाई जाती हैं;
- (148) "स्मोक स्टॉप डोर" (Smoke Stop Door) से धुएँ को एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में फैलने से रोकने या नियंत्रित करने के लिए लगाया गया दरवाजा अभिप्रेत है;
- (149) "सीढ़ी आवरण / सीढ़ी कक्ष" (Stair Cover / Staircase Room) से सीढ़ी और उसकी लैंडिंग (landing) के ऊपर आच्छादित छत वाली ऐसी संरचना अभिप्रेत है जो केवल मौसम से सुरक्षा प्रदान करने के प्रयोजन से केवल सीढ़ी और उसकी लैंडिंग को घेरने के लिए बनाई गई हो और जिसका उपयोग मानव निवास के लिए नहीं किया जाना चाहिए;
- (150) "स्टाल" से एक छोटी दुकान अभिप्रेत है, जिसका फर्श क्षेत्रफल 5.0 वर्ग मीटर से अधिक न हो;
- (151) "स्टिल्स या स्टिल्ट फ्लोर" (Stilts or Stilt Floor) से जमीनी स्तर के ऊपर भवन का वह भाग अभिप्रेत है जिसमें अधिसंरचना (super-structure) को सहारा देने वाले संरचनात्मक स्तंभ (structural columns) शामिल हों, जिसके कम से कम दो पक्ष खुले हों और बिना किसी घेरे के हों, और जिसका उपयोग कारों, स्कूटरों, साइकिलों आदि जैसे वाहनों की पार्किंग के प्रयोजन और अन्य ऐसी सेवाओं के लिए किया जाता हो जिनकी इन विनियमों के अधीन अनुमति दी जाए;
- (152) "भंडारण" (Storage) से ऐसा स्थान अभिप्रेत है जहाँ माल का भंडारण किया जाता है;
- (153) "स्टोर या दुकान" से कोई भी ऐसा स्टोर या दुकान अभिप्रेत होगी जिसमें किसी भी व्यक्ति के निवास करने का आशय न हो;
- (154) "भंडार कक्ष" से भंडारण स्थान के रूप में उपयोग किया जाने वाला कमरा अभिप्रेत है;
- (155) "मंजिल" से इमारत का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो किसी भी फ़र्श की सतह और उसके ठीक ऊपर वाले फ़र्श की सतह के बीच आता है; या अगर उसके ऊपर कोई फ़र्श न हो, तो किसी भी फ़र्श और उसके ठीक ऊपर वाली छत के बीच की जगह;
- (156) "सड़क" में छावनी (Cantonment) के अंदर का कोई भी रास्ता, सड़क, गली, चौक, आंगन, संकरी गली या गुज़रने की जगह शामिल है—चाहे वह मुख्य रास्ता हो या नहीं, और चाहे उस पर कोई निर्माण हुआ हो या नहीं—जिस पर आम लोगों को गुज़रने का अधिकार हो; साथ ही, किसी पुल या कॉज़वे (पुलिया) के ऊपर से गुज़रने वाली सड़क या पैदल चलने का रास्ता भी इसमें शामिल है;
- (157) "सड़क रेखा" (Street Line) से किसी सड़क/मार्ग की पार्श्व सीमा को निर्धारित करने वाली रेखा अभिप्रेत है। सड़क की चौड़ाई या मार्ग/सड़क की चौड़ाई - से नई सड़क/मार्ग के संदर्भ में लागू होने पर, नगर सर्वेक्षण (city survey) या विकास योजना या किसी अधिनियम या कानून द्वारा निर्धारित सड़क रेखाओं में दी गई सीमाओं के भीतर का संपूर्ण स्थान अभिप्रेत है, जिसे ऐसी सड़क के मार्ग या आशयित मार्ग (intended course) या दिशा के समकोण (right angles) पर मापा गया हो;
- (158) "संरचनात्मक इंजीनियर" से एक ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक (graduate) की डिग्री हासिल की हो—जो भारत सरकार

द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित हो—या जो 'इंस्टीट्यूशन ऑफ़ इंजीनियर्स (इंडिया)' के सिविल इंजीनियरिंग डिवीज़न का सदस्य हो, और जिसके पास स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग के काम का अनुभव हो, जिसमें स्ट्रक्चरल डिज़ाइन और फ़्रील्ड वर्क सम्मिलित हैं;

- (159) **"उप-केंद्र (विद्युत)"** (Sub-station (Electric)) से विद्युत के पारेषण (transmission) या वितरण के लिए उसे रूपांतरित या परिवर्तित करने का कोई स्टेशन अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत ट्रांसफार्मर, कन्वर्टर, स्विचगियर, कैपेसिटर, सिंक्रोनस कंडेनसर, संरचनाएँ, केबल और अन्य संबंधित उपकरण तथा उस प्रयोजन के लिए उपयोग किए जाने वाले कोई भी भवन और उनका स्थल शामिल हैं;
- (160) किसी भवन या भूखंड का "पर्याप्त हिस्सा" (Substantial part) संबंधित भवन या भूखंड के क्षेत्रफल के 50% से अधिक का क्षेत्र होता है;
- (161) **"आधारयुक्त दोगुनी ऊँचाई वाले टेरेस"** (Supported Double Height Terraces) से ऐसे खुले टेरेस अभिप्रेत हैं, जो कम से कम एक तरफ रेलिंग के साथ खुले (unenclosed) हों, नीचे से आधारयुक्त (supports) हों, पूरी तरह से भवन रेखा के भीतर स्थित हों और जिनकी न्यूनतम ऊँचाई दो मंजिलों के बराबर हो;
- (162) **"सन शेड"** (Sun shade) से, कोई ढलानदार या क्षैतिज संरचनात्मक उभार (overhang) अभिप्रेत है, जो आमतौर पर किसी बाहरी दीवार पर बने द्वारों (openings) के ऊपर, धूप और वर्षा से सुरक्षा प्रदान करने के लिए लगाया जाता है;
- (163) **"पूल / तरणताल"** (Swimming Pool) से कोई वेडिंग पूल (wading pool), पैडलिंग पूल या साधारणतः पानी से भरा ऐसा पात्र अभिप्रेत है जो तैरने या जल-आधारित मनोरंजन के लिए हो। यह पूल जमीन के ऊपर या जमीन के भीतर कंक्रीट, धातु, प्लास्टिक या फाइबर ग्लास जैसी सामग्रियों से निर्मित हो सकता है;
- (164) **"टेनमेंट / आवास"** (Tenement) से रसोई या खाना पकाने के लिए प्रच्छन्न कक्ष (alcove) से युक्त एक स्वतंत्र आवास इकाई अभिप्रेत है;
- (165) **"टेरेस / छत"** (Terrace) से किसी भवन या भवन के किसी भाग की आकाश के लिए खुली सपाट छत अभिप्रेत है, जो सुरक्षा के लिए मुंडेर (parapet) से युक्त हो और जिसमें कोई कैंटिलीवर हिस्सा शामिल हो या न हो;
- (166) **"थिएटर / रंगशाला"** (Theatre) से चलचित्रों (motion pictures) और/या नाटकों तथा अन्य सामाजिक या सांस्कृतिक कार्यक्रमों के प्रदर्शन के प्रयोजनों के लिए सार्वजनिक मनोरंजन का स्थान अभिप्रेत है;
- (167) **"सटा हुआ होना"** (To Abut) से, किसी सड़क, गली, खुले स्थान, भवन आदि के बिल्कुल बगल में स्थित होना अभिप्रेत है;
- (168) **"निर्माण करना या पुनर्निर्माण करना"** (To erect or Re-erect) से अभिप्रेत है:
- (क) किसी भी स्थल पर एक नए भवन का निर्माण करना, चाहे उस पर पहले से कोई निर्माण हुआ हो या नहीं;
 - (ख) किसी ऐसे भवन का पुनर्निर्माण करना, जिसका कोई भाग गिरा दिया गया हो, जल गया हो, नष्ट हो गया हो, अथवा आँधी, वर्षा, आग, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा के कारण क्षतिग्रस्त हो गया हो; और यह पुनर्निर्माण उसी सीमा तक तथा वैसी ही विशिष्टताओं के अनुसार किया जाए जैसा कि क्षति से पहले विद्यमान था;
 - (ग) एक प्रकार के उपयोग से दूसरे प्रकार के उपयोग में परिवर्तन;
 - (घ) बदलाव करना; और
 - (ङ) एक या अधिक मंज़िलें जोड़ना;
- (169) **"कुल फ़्लोर एरिया"** से अभिप्रेत है इमारत की सभी मंज़िलों का क्षेत्रफल, जिसमें रहने लायक जगह, बेसमेंट और मेज़ानाइन फ़्लोर शामिल हैं;

- (170) **"मीनार जैसी संरचना"** (Tower like Structure) से ऐसी संरचना अभिप्रेत है जिसमें मीनार जैसे हिस्से की ऊँचाई उसके चौड़े आधार की चौड़ाई से कम से कम दोगुनी हो;
- (171) **"यात्रा दूरी"** से अभिप्रेत है वह दूरी जो किसी व्यक्ति को बाहर निकलने के रास्ते तक पहुँचने के लिए तय करनी पड़ती है;
- (172) **"असुरक्षित भवन"** से ऐसे भवन अभिप्रेत हैं जो संरचनात्मक रूप से असुरक्षित हों, अस्वच्छ हों या जिनमें प्रवेश या निकास के पर्याप्त साधन न हों, जो अग्नि का खतरा पैदा करते हों या अन्यथा मानव जीवन के लिए खतरनाक हों, अथवा जो अपर्याप्त रखरखाव, जीर्ण-शीर्णता (dilapidation) या परित्याग (abandonment) के कारण मौजूदा उपयोग के संबंध में सुरक्षा, स्वास्थ्य या सार्वजनिक कल्याण के लिए खतरा पैदा करते हों;
- (173) **"बरामदा"** से अभिप्रेत है एक ढका हुआ क्षेत्र जिसका कम से कम एक तरफ़ बाहर की ओर खुला हो;
- (174) **"वाटर क्लोजेट"** (शौचालय) से अभिप्रेत है एक ऐसा शौचालय जिसमें पैन को पानी से फ्लश करने की व्यवस्था हो, लेकिन इसमें बाथरूम शामिल नहीं है;
- (175) **"जलमार्ग"** (Water Course) से अभिप्रेत है तूफ़ान का पानी ले जाने के लिए बना प्राकृतिक चैनल और इसमें प्राकृतिक चैनल को मोड़ने या बदलने से बना कृत्रिम चैनल भी शामिल है,
 (i) "मुख्य जलमार्ग" (Major Water Course) से अभिप्रेत है नदी।
 (ii) "माइनर वॉटर कोर्स" (छोटी जलधारा) से अभिप्रेत है एक नाला।
- (176) **"खिड़की"** से अभिप्रेत है बाहर की ओर खुलने वाला कोई ऐसा रास्ता (दरवाजा छोड़कर) जो किसी अंदरूनी जगह को ज़रूरी प्राकृतिक रोशनी, हवा या दोनों पूरी तरह या आंशिक रूप से मुहैया कराता हो, और जिसका इस्तेमाल अंदर आने-जाने के रास्ते के तौर पर न किया जाता हो;
- (177) **"भवन का विंग"** (Wing of a Building) से स्वतंत्र पहुँच, सीढ़ी और लिफ्ट वाला भवन का वह भाग अभिप्रेत है जो सामान्य तहखाने / स्टिल्ट / पोडियम / टेरेस / सामान्य दीवार और जोड़ने वाले गलियारों के माध्यम से अन्य भागों से जुड़ा हो;
- (178) **"वर्कशॉप"** से कोई कमरा या कमरों का समूह या भवन अभिप्रेत है जिसमें माल का विनिर्माण या मरम्मत की जाती है;
- (179) **"गोदाम"** (Warehouse) से अभिप्रेत है कोई ऐसी इमारत, जिसका पूरा या बड़ा हिस्सा सामान रखने (चाहे वह बेचने के लिए हो या किसी और ऐसे ही प्रयोजन के लिए) के लिए इस्तेमाल किया जाता हो या इस्तेमाल करने का आशय हो; लेकिन इसमें दुकान से जुड़ा हुआ और दुकान के सही ढंग से चलने के लिए इस्तेमाल होने वाला स्टोररूम शामिल नहीं है;
- (180) **"वॉशिंग प्लेटफॉर्म"** से अभिप्रेत है स्कूटर/कार वगैरह धोने और उनकी सर्विसिंग करने के लिए अधिकृत प्लेटफॉर्म;
- (181) इन उप-नियमों में प्रयोग किए गए ऐसे शब्द और वाक्यांश जिनकी परिभाषा यहाँ नहीं दी गई है, किन्तु अधिनियम में दी गई है, उनका वही अर्थ होगा जो अधिनियम में उनका है;

अध्याय 2

भवन योजनाओं की मंजूरी और संबंधित दस्तावेजों की प्रक्रिया

3. **अपेक्षित भवन मंजूरी**—कोई भी व्यक्ति किसी भी इमारत का निर्माण, पुनर्निर्माण, विस्तार या उसमें कोई बदलाव तब तक नहीं करेगा, और न ही किसी और से करवाएगा, जब तक कि उसने सक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) से उस काम के लिए मंजूरी न ले ली हो।

- 4. भवन मंजूरी पाने की प्रक्रिया.**—(1) कोई भी आवेदक जो किसी इमारत का निर्माण या पुनर्निर्माण करना चाहता है, या किसी इमारत में कोई विस्तार या बदलाव करना चाहता है, उसे e-Chhawani पोर्टल पर अपना पंजीकरण कराना होगा और ऑनलाइन आवेदन करना होगा; आवेदन के साथ सभी ज़रूरी दस्तावेज और योजनाएं (Plans) भी संलग्न करनी होंगी, और यह आवेदन e-Chhawani पोर्टल के ज़रिए छावनी बोर्ड के पंजीकृत वास्तुकार (Architect) के माध्यम से किया जाएगा:
- परन्तु किसी भी कारण से, यदि आवेदक के लिए e-Chhawani पोर्टल पर आवेदन करना संभव न हो, तो बोर्ड आवेदनों को जमा करने के लिए कोई वैकल्पिक प्रक्रिया निर्धारित कर सकेगा:
- परन्तु यह और कि केन्द्रीय सरकार या महानिदेशक (Director General) समय-समय पर बोर्ड को इस प्रयोजन के लिए आवेदन जमा करने की रीति के संबंध में दिशानिर्देश जारी कर सकेंगे।
- (2) केवल वे व्यक्ति जिनके पास पट्टे (Leased) पर, पुरानी ग्रांट (Old Grant) पर या निजी ज़मीन पर कानूनी रूप से वैध कब्जे का अधिकार (Occupancy Rights) है, वे ही भवन योजना की मंजूरी के लिए आवेदन करने के पात्र हैं। ऐसे मामलों में जहाँ पट्टे पर दी गई ज़मीन पर पट्टे की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, या पुरानी ग्रांट वाली ज़मीन पर पुरानी ग्रांट की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, वहाँ बोर्ड को निर्माण, पुनर्निर्माण, या जोड़/बदलाव के आवेदनों को तब तक अस्वीकार या खारिज करने का अधिकार होगा, जब तक कि पट्टे या पुरानी ग्रांट की शर्तों के उल्लंघन को नियमित या माफ न कर दिया जाए।
- (3) जमा किए गए दस्तावेजों और योजनाओं की जाँच के बाद, आवेदक को विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) के भुगतान के लिए कैंटोनमेंट बोर्ड से सूचना प्राप्त होती है।
- (4) विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) जमा करने पर, विहित समय-सीमा के भीतर स्वीकृति प्रदान कर दी जाती है।
- 5. भवन आवेदन फीस और लागू प्रभार.**— (1) **भवन आवेदन फीस:** भवन योजना का आवेदन तभी वैध माना जाएगा, जब आवेदक ने बोर्ड द्वारा निर्धारित आवश्यक भवन आवेदन फीस का भुगतान कर दिया हो।
- (2) **विकास प्रभार:** बोर्ड द्वारा निर्धारित विकास प्रभार, श्रम उपकर (लेबर सेस) और अन्य फीस, आवेदक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन आवेदन की स्वीकृति जारी करने से पहले ऑनलाइन माध्यम से जमा करने होंगे।
- (3) **यदि छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली (Rooftop Solar Installation) और वर्षा जल संचयन (Rain Water Harvesting) की योजना बनाई जाती है और उसे लागू किया जाता है, तो विकास प्रभार में प्रोत्साहन:** 300 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले आवासीय, वाणिज्यिक, या किसी भी अन्य भवन के निर्माण के लिए, यदि आवेदक छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन की सुविधा का विकल्प चुनता है, तो उक्त सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन सुविधा के पूरा होने तथा इस आशय के फोटोग्राफ जमा करने के बाद, वह विकास प्रभार की वापसी (रिफंड) का पात्र होगा। विभिन्न श्रेणियों के भवनों के लिए प्रोत्साहन की राशि का निर्धारण बोर्ड द्वारा एक प्रस्ताव (Resolution) के माध्यम से किया जाएगा।
- (4) सड़क या अन्य सार्वजनिक ज़मीन पर निर्माण सामग्री का ढेर लगाना (Stacking) तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक कि मुख्य कार्यकारी अधिकारी से अनुमति न ले ली जाए; यह अनुमति प्रत्येक मामले की विशिष्ट परिस्थितियों के आधार पर और अधिनियम की धारा 257 के अधीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रभारों के भुगतान पर ही दी जाएगी।
- 6. आवेदन के समय आवश्यक दस्तावेज़.**—भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु आवेदन जमा करते समय, निम्नलिखित दस्तावेज़ 'ई-छावनी' (e-Chhawani) पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन जमा किए जाएंगे:

- (i) स्वामित्व का प्रमाण / HOR (मकान का अधिकार) / पट्टेदार / उत्तराधिकारी / कानूनी अधिकारों से संबंधित दस्तावेज़;
- (ii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित शपथ पत्र (Affidavit) और क्षतिपूर्ति बंधपत्र (Indemnity Bond);
- (iii) पहचान का प्रमाण
- (iv) कोई अन्य दस्तावेज़ जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया हो (छावनी-विशिष्ट दस्तावेज़)।

7. योजनाओं की स्वीकृति/अस्वीकृति, वैधता अवधि और पुनर्वैधीकरण प्रक्रिया.—(1) 'ओल्ड ग्रांट' (Old Grant) भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना 'ओल्ड ग्रांट' की शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।

- (2) पट्टे पर ली गई (Leased) भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना पट्टा-धारक के अधिकारों/शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।
- (3) सक्षम प्राधिकारी योजना को स्वीकृत करेगा, यदि वह भवन निम्नलिखित में से किसी का उल्लंघन न करता हो, अर्थात्:-

- (i) कि भवन, या भवन के लिए स्थल का उपयोग, या स्थल योजना, भू-तल योजना, ऊर्ध्व-दृश्य (elevation), अनुभाग (section) या विनिर्देशों में शामिल कोई भी विवरण अधिनियम के प्रावधानों या उसके अधीन बनाए गए उप-नियमों का उल्लंघन करता हो;
- (ii) कि स्वीकृति के लिए दिए गए नोटिस में आवश्यक विवरण शामिल न हों, या वह इन उप-नियमों के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित रीति से तैयार न किया गया हो;
- (iii) कि बोर्ड द्वारा इन उप-नियमों के अधीन मांगी गई कोई भी जानकारी या दस्तावेज़ सम्यक रूप से प्रस्तुत न किए गए हों;
- (iv) कि भवन योजना, अधिनियम की धारा 260 के अधीन बोर्ड द्वारा बनाए गए उप-नियमों, या अधिनियम की धारा 348 के खंड (19) और (20) के अधीन बनाए गए उप-नियमों के अनुरूप न हो;
- (v) कि वह भवन रक्षा भूमि पर, या छावनी बोर्ड में निहित भूमि पर अतिक्रमण की श्रेणी में आता हो;
- (vi) कि भवन का स्थल किसी सड़क या प्रस्तावित सड़क से सटा हुआ न हो, और ऐसे भवन तक पहुँचने के लिए उस स्थल से जुड़ा हुआ कोई मार्ग या पगडंडी उस सड़क से न मिलती हो; या
- (vii) कि भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण, अधिनियम की धारा 240 के अधीन स्वीकृत किसी भी साधारण स्कीम के अनुरूप न हो;
- (viii) जब वह भूमि, जिस पर भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण प्रस्तावित है, सरकार द्वारा बोर्ड के प्रबंधन को सौंपी गई हो; और यदि वह निर्माण या पुनर्निर्माण, प्रबंधन सौंपने की शर्तों का उल्लंघन करता हो, या बोर्ड द्वारा उस भूमि के प्रबंधन के संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए किसी भी अनुदेश का उल्लंघन करता हो;
- (ix) जब वह ज़मीन, जिस पर इमारत बनाने या दोबारा बनाने का प्रस्ताव है, सरकार से पट्टे पर नहीं ली गई हो, और यदि ऐसी ज़मीन पर निर्माण का अधिकार, मंजूरी के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति और सरकार के बीच विवाद में हो;
- (x) यह कि आवासीय प्रयोजन के लिए भूखंड का न्यूनतम आकार (निजी खाली भूमि को छोड़कर) 50 वर्ग मीटर से कम नहीं है और निजी खाली भूमि के लिए 100 वर्ग मीटर से कम नहीं है।
- (xi) यह कि यदि भूखंड का आकार 300 वर्ग मीटर से अधिक है, तो छत पर सौर स्थापना (Rooftop Solar Installation) और वर्षा जल संचयन (Rain Water Harvesting) प्रदान करना अनिवार्य है;

- (4) एक बार दी गई मंजूरी, अधिनियम में यथा उपबंधित अवधि के लिए, मंजूरी जारी होने की तारीख से वैध रहेगी।
- (5) इमारत निर्माण की मंजूरी को, मूल मंजूरी की अवधि समाप्त होने के बाद भी, बोर्ड द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित आवश्यक पुनर्वैधीकरण फीस(revalidation fees) का भुगतान करके पुनर्वैध (revalidate) किया जा सकता है। ऐसे पुनर्वैधीकरण के लिए आवेदन सादे कागज़ पर, निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा:
 - (क) मूल स्वीकृत योजना (plan)।
 - (ख) पुनर्वैधीकरण फीस, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी किए गए निर्णयों और दिशानिर्देशों के आधार पर ली जाएगी।
 - (ग) निर्माण के समर्थन में दस्तावेज (यदि कोई हों), यह दर्शाते हुए कि निर्माण कार्य मंजूरी की वैध अवधि के भीतर किया गया है।
 - (घ) आर्किटेक्ट/इंजीनियर/पर्यवेक्षक इंजीनियर और आवेदक की ओर से पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र, जिसमें यह कहा गया हो कि निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार, उनके पर्यवेक्षण में किया जाएगा।
8. **इमारत निर्माण योजना आवेदनों की जांच**—एक बार जब योजनाओं की जांच हो जाती है और यदि कोई आपत्तियां होती हैं, तो उन्हें ऑनलाइन माध्यम से सूचित कर दिया जाता है; इसके बाद आवेदक योजना में संशोधन कर सकता है, उठाई गई आपत्तियों का अनुपालन कर सकता है, और सक्षम प्राधिकारी के विचारार्थ इसे पुनः ऑनलाइन जमा कर सकता है।
9. **स्वीकृत इमारत निर्माण योजनाओं को रद्द करना और उप-नियमों का पालन करने की आवेदक की बाध्यता**—
 - (1) सक्षम प्राधिकारी, इन उप-नियमों के प्रावधानों के अधीन जारी की गई किसी भी इमारत निर्माण मंजूरी को रद्द कर सकता है, यदि आवेदन में—जिसके आधार पर मंजूरी दी गई थी—कोई झूठा बयान दिया गया हो, या किसी महत्वपूर्ण तथ्य को गलत तरीके से प्रस्तुत किया गया हो, अथवा तथ्यों को छिपाया गया हो; और ऐसी मंजूरी के आधार पर किया गया संपूर्ण निर्माण कार्य अनधिकृत माना जाएगा। इसके अलावा, स्वीकृत योजना से किसी भी तरह के विचलन (deviation) के मामलों में किए गए सभी या कोई भी कार्य अनधिकृत निर्माण माने जाएंगे और इसके परिणामस्वरूप दी गई स्वीकृति रद्द कर दी जाएगी।
 - (2) उपर्युक्त उप-नियम के अधीन निर्माण कार्य के दौरान स्वीकृति रद्द किए जाने की स्थिति में, सक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) द्वारा कोई भी मुआवज़ा / क्षतिपूर्ति देय नहीं होगा।
 - (3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति रद्द करने का ऐसा कोई भी आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा, जब तक आवेदक को सुनवाई का उचित अवसर न दिया गया हो।
10. **कार्य के प्रारंभ और पूर्ण होने की सूचना**—
 - (1) भवन निर्माण की स्वीकृति जारी होने पर, आवेदक उस कार्य को प्रारंभ करेगा जिसके लिए स्वीकृति जारी की गई है। आवेदक, कार्य प्रारंभ करने के अपने आशय के संबंध में बिल्लिंग साइट के लिए परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप घ** को जमा करके मुख्य कार्यकारी अधिकारी को सूचना देगा।
 - (2) काम पूरा होने पर, आवेदक भवन के काम के पूरा होने की सूचना परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप ड** के अनुसार, उस आर्किटेक्ट / इंजीनियर के माध्यम से जमा करेगा जिसने निर्माण की देखरेख की थी; यह सूचना काम पूरा होने की तारीख से तीस दिनों के भीतर जमा की जानी चाहिए।

- 11. पूरा होने-सह-अधिभोग प्रमाण पत्र.**—काम पूरा होने की सूचना मिलने पर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी काम का निरीक्षण करेगा और अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर, परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप च** के अनुसार, अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करेगा; यदिभवन का निर्माण जारी की गई मंजूरी के अनुरूप किया गया हो।
- 12. अप्राधिकृत निर्माण का शमन (Composition).—**
- (1) छावनी बोर्ड एक संकल्प पारित करके अप्राधिकृत निर्माण को नियमित करने के लिए शास्ति / फीस की राशि की गणना हेतु एक सूत्र तय कर सकेगा।
 - (2) अनाधिकृत निर्माण का ऐसा शमन, छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधानों, उसके अधीनविद्यमान नियमों और इन उप-विधियों में उल्लिखित अन्य निबंधनों के अधीन होगा; इन निबंधनोंमें एफएसआई, सेट-बैक और ग्राउंड कवरेज शामिल हैं, लेकिन ये इन्हीं तक सीमित नहीं हैं।
 - (3) जहाँ तक उन निर्माणों का संबंध है जो इन उप-विधियों की अधिसूचना की तारीख को मौजूद और विद्यमान हैं, और जो बिना मंजूरी के हैं या अनुमोदित योजना का उल्लंघन करते हैं जिसमें विचलन भी शामिल है, आवेदक छावनी बोर्ड से शमन (Compounding) के लिए आवेदन कर सकते हैं, जो छावनी बोर्ड या जीओसी इन चीफ (जैसा भी लागू हो) के विवेक पर, ऐसे आवेदनों को शमन फीस के भुगतान की शर्त पर अनुमति दी जा सकेगी; यह फीस छावनी बोर्ड या जीओसी इन चीफ(जैसा भी लागू हो) द्वारा निर्धारित किया जाएगा। यह प्रक्रिया केन्द्रीय सरकार की मंजूरी के बाद, इन उप-विधियों के अधीन बनाए गए नियमों के अधीन पूरी की जाएगी।

अध्याय 3

ज़ोनिंग

- 13 ज़ोनिंग:-** (1) छावनी को छह व्यापक ज़ोन में विभाजित किया जाना चाहिए, अर्थात्.—
- क) ज़ोन I - भारत के राजपत्र का.नि.आ. संख्या 225 दिनांक 28 मई 1958 के अनुसार संपूर्ण बाज़ार क्षेत्र (अर्थात् अधिसूचित नागरिक क्षेत्र) और नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित निजी भूमि, जो पूर्व की ओर- दारणा नदी, पश्चिम की ओर- सेंट्रल रेलवे लाइन, उत्तर की ओर- संसारी गांव और दक्षिण की ओर- उत्तर/नागज़िरा नाला / पुराना श्मशान घाट रोड से घिरी हुई है।
 - ख) ज़ोन II - छावनी का उत्तर दिशा का क्षेत्र जो दक्षिण की ओर- पूर्व दिशा में सेंट्रल रेलवे लाइन तक और पश्चिम दिशा में मोहिंदर सिंह जी मार्ग/वाढनेर रोड तक आनंद रोड से घिरा है, उत्तर की ओर- छावनी सीमा रेखा, पूर्व की ओर- सेंट्रल रेलवे लाइन और पश्चिम की ओर- मोहिंदर सिंह जी मार्ग/वाढनेर रोड से घिरा हुआ है। यह पूरा ज़ोन अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित है।
 - ग) ज़ोन III - संपूर्ण विजय नगर क्षेत्र जो पूर्व और दक्षिण की ओर- दारणा नदी, पश्चिम की ओर- सेंट्रल रेलवे लाइन और उत्तर की ओर- उत्तर/नागज़िरा नाला / पुराना श्मशान घाट रोड से घिरा हुआ है। यह पूरा ज़ोन अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित है।
 - घ) ज़ोन IV - वह क्षेत्र जो पूर्व की ओर- भगूर नगर परिषद, पश्चिम की ओर- सेंट्रल रेलवे लाइन और उत्तर व पश्चिम की ओर- जीआईपी रेलवे लूप लाइन, दक्षिण की ओर- दारणा नदी तक यानी छावनी सीमा रेखा तक घिरा हुआ है। यह पूरा ज़ोन अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित है।

- ड) ज़ोन V - वह क्षेत्र जो पूर्व की ओर- मोहिंदर सिंह जी मार्ग, पश्चिम और दक्षिण दिशा में बाज़ार क्षेत्र की सीमा, सेंट्रल रेलवे लाइन, पश्चिम और उत्तर की ओर- छावनी सीमा रेखा, दक्षिण की ओर- सेंट्रल रेलवे लाइन से घिरा हुआ है। इस क्षेत्र में मुख्य रूप से शामिल हैं: i) हिल रेंज क्षेत्र, सह्याद्री नगर, चरणवाड़ी, शिगवे बहुला, धोंडी रोड, 116 टी.ए. रोड, गवान्दे माला, मेढे माला, रेस्ट कैम्प रोड, दगड़ चॉल, भगूर बस स्टैंड के पास मस्जिद क्षेत्र, बार्न्स स्कूल रोड क्षेत्र, धोंडी बाय-पास रोड क्षेत्र और मोहिंदर सिंह जी मार्ग/वाढनेर रोड का पश्चिमी हिस्सा। यह पूरा ज़ोन अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित है।
- च) ज़ोन VI- इस ज़ोन में अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित 4 पुरानी अनुदान और 12 पट्टे की साइटें शामिल हैं।

(2) **साइट की आवश्यकता:-** भूमि के किसी भी टुकड़े का उपयोग भवन निर्माण के लिए साइट के रूप में नहीं किया जाएगा, यदि सक्षम प्राधिकारी यह मानता है कि वह साइट अस्वच्छ है, वहां जल निकासी की उचित व्यवस्था नहीं है, या वह अच्छी जल निकासी के योग्य नहीं है।

(3) **स्वीकार्य फर्श क्षेत्र सूचकांक:-** भूखंड के आकार के आधार पर स्वीकार्य फर्श क्षेत्र सूचकांक नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगा:

क. ज़ोन- I ;

सारणी : ज़ोन- I में एफ.एस.आई

क्र.सं.	विषय	स्वीकार्य आकड़े		विवरण
(क)	स्वीकार्य एफ.एस.आई. (भूखंड के विभिन्न आकारों के लिए अलग-अलग)	1.00		जोन I का कुछ भाग अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के भीतर है और जोन I का कुछ भाग अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित निजी भूमि से बना है।
(ख)	भवन की ऊंचाई	अधिकतम 15 मीटर		
(ग)	स्वीकार्य मंजिलों की संख्या	G+2/ स्टिल्ट+3, यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।		
(घ)	अधिकतम भू-आच्छादन	50 % - 90 %		
(ङ)	न्यूनतम भूखंड आकार	निजी खाली भूखंड पर नवीन निर्माण	100 वर्ग मीटर	
		भूखंड का न्यूनतम आकार (निजी खाली भूमि के अलावा)	50 वर्ग मीटर	

सारणी : ज़ोन- I में भूखंड का आकार, एफ.एस.आई. और भू-आच्छादन

क्र.सं.	वर्ग मीटर में भूखंड का आकार	एफ.एस.आई.	अधिकतम भू-आच्छादन	अभ्युक्तियाँ
1	50 से 100 तक	1.0	90%	
2	100 से 500 तक	1.0	85%	

3	500 से 1000 तक	1.0	80%	इसके द्वारा घिरा हुआ क्षेत्र पाद टिप्पणी (i) में दिया गया है।
4	1000 से 1500 तक	1.0	75%	
5	1500 से 2000 तक	1.0	70%	
6	2000 वर्ग मीटर से अधिक का भूखंड आकार	1.0	50%	

(i) **पाद-टिप्पणी.— ज़ोन I :** भारत के राजपत्र क.नि.आ. संख्या 225 दिनांक 28 मई 1958 के अनुसार संपूर्ण बाज़ार क्षेत्र (यानी अधिसूचित नागरिक क्षेत्र) और नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित निजी भूमि, जो पूर्व की ओर- दारणा नदी, पश्चिम की ओर- सेंट्रल रेलवे लाइन, उत्तर की ओर- संसारी गांव और दक्षिण की ओर- उत्तर/नागज़िरा नाला / पुराना श्मशान घाट रोड से घिरी हुई है।

ख. ज़ोन- II ;

सारणी : ज़ोन- II में एफ.एस.आई

क्र.सं.	विषय	स्वीकार्य आकड़े	विवरण
(क)	स्वीकार्य एफ.एस.आई. (भूखंड के विभिन्न आकारों के लिए अलग-अलग)	0.50- 1.0	अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित निजी भूमि
(ख)	भवन की ऊंचाई	अधिकतम 15 मीटर	
(ग)	स्वीकार्य मंजिलों की संख्या	G+2/ स्टिल्ट+3, यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।	
(घ)	अधिकतम भू-आच्छादन	50 %	
(ङ)	न्यूनतम भूखंड आकार	100 वर्ग मीटर	

सारणी : ज़ोन- II में भूखंड का आकार, एफ.एस.आई. और भू-आच्छादन

क्र.सं.	वर्ग मीटर में भूखंड का आकार	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	फर्श क्षेत्र सूचकांक (एफ.एस.आई.)	अधिकतम भू-आच्छादन	अभ्युक्तियाँ
1	सभी आकारों के भूखंड	9 मीटर से कम	0.5	50%	इसके द्वारा घिरा हुआ क्षेत्र पाद टिप्पणी (ii) में दिया गया है।
		9 मीटर और उससे अधिक लेकिन 12 मीटर से कम	0.75	50%	
		12 मीटर और उससे अधिक	1.0	50%	

(ii) **पाद टिप्पणी.— ज़ोन II:** छावनी का उत्तरी दिशा का क्षेत्र जो घिरा है: दक्षिण में- आनंद रोड से पूर्व दिशा में सेंट्रल रेलवे लाइन तक और पश्चिम दिशा में मोहिंदर सिंह जी मार्ग/वडनेर रोड तक, उत्तर में- छावनी सीमा तक, पूर्व में- सेंट्रल रेलवे लाइन तक और पश्चिम में- मोहिंदर सिंह जी मार्ग/वडनेर रोड तक। यह संपूर्ण ज़ोन अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित है।

ग. जोन- III :**सारणी : जोन- III में एफ.एस.आई**

क्र.सं.	विषय	स्वीकार्य आकड़े	विवरण
(क)	स्वीकार्य एफ.एस.आई. (भूखंड के विभिन्न आकारों के लिए अलग-अलग)	0.50 - 1.0	अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित निजी भूमि
(ख)	भवन की ऊंचाई	अधिकतम 15 मीटर	
(ग)	स्वीकार्य मंजिलों की संख्या	G+2/ स्टिल्ट+3, यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।	
(घ)	अधिकतम भू-आच्छादन	50 %	
(ङ)	न्यूनतम भूखंड आकार	100 वर्ग मीटर	

सारणी : जोन-III में भूखंड का आकार, एफ.एस.आई. और भू-आच्छादन

क्र.सं.	वर्ग मीटर में भूखंड का आकार	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	फर्श क्षेत्र सूचकांक (एफ.एस.आई.)	अधिकतम भू-आच्छादन	अभ्युक्तियाँ
1	सभी आकारों के भूखंड	9 मीटर से कम	0.5	50%	इसके द्वारा घिरा हुआ क्षेत्र पाद टिप्पणी (iii) में दिया गया है।
		9 मीटर और उससे अधिक लेकिन 12 मीटर से कम	0.75	50%	
		12 मीटर और उससे अधिक	1.0	50%	

(iii) **पाद टिप्पणी.— जोन III:** संपूर्ण विजय नगर क्षेत्र जो घिरा है: पूर्व और दक्षिण में- दारना नदी से, पश्चिम में- सेंट्रल रेलवे लाइन से और उत्तर में- उत्तर/नागझिरा नाला / पुराने श्मशान घाट रोड से। यह संपूर्ण जोन अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित है।

घ. जोन- IV :**सारणी : जोन- IV में एफ.एस.आई**

क्र.सं.	विषय	स्वीकार्य आकड़े	विवरण
(क)	स्वीकार्य एफ.एस.आई. (भूखंड के विभिन्न आकारों के लिए अलग-अलग)	0.50 - 1.0	अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित निजी भूमि
(ख)	भवन की ऊंचाई	अधिकतम 15 मीटर	
(ग)	स्वीकार्य मंजिलों की संख्या	G+2/ स्टिल्ट+3, यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।	
(घ)	अधिकतम भू-आच्छादन	50 %	

(ड़)	न्यूनतम भूखंड आकार	100 वर्ग मीटर	
------	--------------------	---------------	--

जोन-IV में भूखंड का आकार, एफ.एस.आई. और भू-आच्छादन ;

क्र.सं.	वर्ग मीटर में भूखंड का आकार	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	फर्श क्षेत्र सूचकांक (एफ.एस.आई.)	अधिकतम भू-आच्छादन	अभ्युक्ति
1	सभी आकारों के भूखंड	9 मीटर से कम	0.5	50%	इसके द्वारा घिरा हुआ क्षेत्र पाद टिप्पणी (iv) में दिया गया है।
		9 मीटर और उससे अधिक लेकिन 12 मीटर से कम	0.75	50%	
		12 मीटर और उससे अधिक	1.0	50%	

(iv) पाद टिप्पणी.— **जोन IV :** वह क्षेत्र जो घिरा है: पूर्व में- भगूर नगर परिषद से, पश्चिम में- सेंट्रल रेलवे लाइन से और उत्तर व पश्चिम में- जी.आई.पी. रेलवे लूप लाइन से, दक्षिण में- दारना नदी तक अर्थात् छावनी सीमा (कैंटोनमेंट बाउंड्री लिमिट) तक। यह संपूर्ण जोन अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित है।

इ. जोन- V :

सारणी : जोन- V में एफ.एस.आई

क्र.सं.	विषय	स्वीकार्य आकड़े	विवरण
(क)	स्वीकार्य एफ.एस.आई. (भूखंड के विभिन्न आकारों के लिए अलग-अलग)	0.50	अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित निजी भूमि
(ख)	भवन की ऊंचाई	अधिकतम 15 मीटर	
(ग)	स्वीकार्य मंजिलों की संख्या	G+2/ स्टिल्ट+3, यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।	
(घ)	अधिकतम भू-आच्छादन	50 %	
(ड़)	न्यूनतम भूखंड आकार	100 वर्ग मीटर	

सारणी : जोन-V में भूखंड का आकार, एफ.एस.आई. और भू-आच्छादन

क्र.सं.	वर्ग मीटर में भूखंड का आकार	फर्श क्षेत्र सूचकांक (एफ.एस.आई.)	अधिकतम भू-आच्छादन	अभ्युक्ति
1	सभी आकारों के भूखंड	0.5	50%	इसके द्वारा घिरा हुआ क्षेत्र पाद टिप्पणी (v) में दिया गया है।

(v) पाद टिप्पणी.— जोन V: वह क्षेत्र जो घिरा है: पूर्व की ओर- मोहिंदर सिंह जी मार्ग से, पश्चिम और दक्षिण दिशा में बाजार क्षेत्र की सीमा, सेंट्रल रेलवे लाइन से, पश्चिम और उत्तर की ओर- छावनी सीमा से, दक्षिण की ओर- सेंट्रल रेलवे लाइन से। इस क्षेत्र में मुख्य रूप से शामिल हैं: i) हिल रेंज क्षेत्र, सह्याद्री नगर, चरणवाड़ी, शिंगवे बहुला, धोंडी रोड, 116 टी.ए. रोड, गवान्हे मला, मेढे मला, रेस्ट कैम्प रोड, दगड़ चाल, भगूर बस स्टैंड के पास मस्जिद क्षेत्र, बार्न्स स्कूल रोड क्षेत्र, धोंडी बाई-पास रोड क्षेत्र और मोहिंदर सिंह जी मार्ग/वडनेर रोड का पश्चिमी भाग। यह संपूर्ण जोन अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित है।

च. जोन- VI :**सारणी : जोन- VI में एफ.एस.आई**

क्र.सं.	विषय	स्वीकार्य आकड़े	विवरण
(क)	स्वीकार्य एफ.एस.आई. (भूखंड के विभिन्न आकारों के लिए अलग-अलग)	0.50	अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर - केवल ओल्ड ग्रांट / पट्टा स्थल
(ख)	भवन की ऊंचाई	अधिकतम 15 मीटर	
(ग)	स्वीकार्य मंजिलों की संख्या	G+2/ स्टिल्ट+3, यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।	
(घ)	अधिकतम भू-आच्छादन	50 %	
(ङ)	न्यूनतम भूखंड आकार	50 वर्ग मीटर	

सारणी : जोन-VI में भूखंड का आकार, एफ.एस.आई. और भू-आच्छादन ;

क्र.सं.	वर्ग मीटर में भूखंड का आकार	फर्श क्षेत्र सूचकांक (एफ.एस.आई.)	अधिकतम भू-आच्छादन	अभ्युक्ति
1	सभी आकारों के भूखंड	0.5	50%	इस जोन में अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित 04 ओल्ड ग्रांट और 12 पट्टा स्थल शामिल हैं। इसका विवरण पाद टिप्पणी संख्या (vi) में दिया गया है।

(vi) पाद टिप्पणी.— अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर 04 ओल्ड ग्रांट स्थल स्थित हैं, जिनके लिए अधिकतम 0.50 का एफ.एस.आई. लागू होगा। नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित इन 04 ओल्ड ग्रांट स्थलों का विवरण नीचे दिया गया है: -

क्र.सं.	जी.एल.आर. सर्वे सं.	विवरण
1	45	कब्रिस्तान
2	52	मंदिर
3	109	मज़ार
4	153	मज़ार

अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर 12 पट्टा स्थल स्थित हैं, जिनके लिए अधिकतम 0.50 का एफ.एस.आई. लागू होगा। ये सभी 12 पट्टा स्थल जोन VI में स्थित हैं। नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित इन 12 पट्टा स्थलों का विवरण नीचे दिया गया है: -

क्र.सं.	जी.एल.आर. सर्वे सं.	विवरण
1	18	बस स्टैंड (पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया है)
2	09	भारतीय ईसाइयों के लिए कब्रिस्तान (परपेचुअल लीज़)
3	32-A	फोटोग्राफिक स्टूडियो और आवासीय बंगला (पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया है)
4	54	मकान संख्या 60 (परपेचुअल लीज़)
5	56	चर्च परिसर (परपेचुअल लीज़)
6	93	नया मकान संख्या 01 (पट्टा समाप्त)
7	97	नया मकान संख्या 163 (सबसिस्टिंग लीज़)
8	131-A	सिनेमा/ नया मकान संख्या 185 (सबसिस्टिंग लीज़)
9	142-A	बंगला परिसर (पट्टा समाप्त)
10	151-A	मकान संख्या 100 (पट्टा समाप्त)
11	152-A	मकान संख्या 101 (पट्टा समाप्त)
12	155-A	केन्द्रीय विद्यालय (परपेचुअल लीज़)

टिप्पणी: जोन III के लिए- विजय नगर हवाई पट्टी के सामीप्य/निकटता वाले क्षेत्र के मामले में जहाँ हेलीकॉप्टर संचालन किया जा रहा है, नागरिक उड्डयन मंत्रालय के दिशानिर्देश लागू होंगे। नागरिक उड्डयन मंत्रालय के दिशानिर्देशों की प्रति, ऐसे क्षेत्र में भवनों पर ऊंचाई प्रतिबंधों के विवरण के साथ फनल जोन के रेखाचित्र/मानचित्र सहित, **अनुलग्नक-'V'** के रूप में संलग्न है।

(4) विद्युत लाइनों से दूरी:-समय-समय पर यथा संशोधित वर्तमान भारतीय विद्युत नियमों के अनुसार भवन और शिरोपरि विद्युत आपूर्ति लाइन के बीच निम्नलिखित स्वीकृत दूरी बनाए रखी जाएगी।

सारणी: विद्युत लाइनों से दूरी

क्र.सं.	विवरण	ऊर्ध्वाधर दूरी (मीटर)	क्षैतिज दूरी (मीटर)
1	निम्न और मध्यम वोल्टेज लाइनें और सर्विस लाइनें	2.5	1.2
2	उच्च वोल्टेज लाइनें 11 KV तक और इसके सहित	3.7	1.2
3	उच्च वोल्टेज लाइनें 11 KV से अधिक और 33 KV तक और इसके सहित	3.7	2.0
4	33 KV से अधिक अति उच्च वोल्टेज लाइनें	3.7 (प्रत्येक अतिरिक्त 33 KV या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर प्लस)	2.0 (प्रत्येक अतिरिक्त 33 KV या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर प्लस)

- (5) **आवास घनत्व और न्यूनतम भूखंड क्षेत्रफल.**— आवासीय प्रयोजन के लिए भूखंड का न्यूनतम आकार (निजी खाली भूमि को छोड़कर) 50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा और निजी खाली भूमि (private vacant land) के लिए 100 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
- (6) **भवन की ऊँचाई (BUILDING HEIGHT).**— सभी भवनों में फ़र्श की न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर होगी; यह माप फ़र्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु (यानी स्लैब के निचले हिस्से) तक किया जाएगा। साथ ही, सभी श्रेणी के प्लॉटों में बने सभी भवनों की कुल ऊँचाई स्टिल्ट फ्लोर (stilt floor) की ऊँचाई को शामिल करते हुए, जमीन के स्तर से 15 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- (7) **अनुमत मंजिलों की अधिकतम संख्या (MAXIMUM NUMBER OF STOREYS PERMISSIBLE).**— सभी ज़ोन (क्षेत्रों) के लिए अनुमत मंजिलों की अधिकतम संख्या G+2/Stilt+3 होगी, यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया गया हो।

अध्याय 4**भवन निर्माण से संबंधित में विशिष्ट विवरण**

- 14. खुले स्थान / सेट-बैक (OPEN SPACES/SET BACKS).**—भवन के बाहरी घेरे (building envelop) का निर्धारण निम्नलिखित न्यूनतम स्पष्ट खुले स्थानों और सेट-बैक नियमों के अनुसार किया जाएगा: -

(1) सामने का सेट-बैक (FRONT SETBACK)

- (क) सड़क या फुटपाथ से सटा हुआ प्रत्येक भवन, अपनी संपत्ति की सामने वाली सीमा रेखा (front property line) से लेकर भवन के सामने वाले घेरे या मुख्य दीवार तक एक 'सामने का सेट-बैक' रखेगा।
- (ख) भवन के सामने वाले हिस्से (front elevation) में बनी बाहरी सीढ़ियों को 'सामने के सेट-बैक' की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ग) सनशेड और बालकनियाँ संपत्ति की सामने वाली सीमा रेखा के भीतर ही होगी, या उन्हें 'सामने के सेट-बैक' क्षेत्र के भीतर, अथवा प्लॉट की चारदीवारी के भीतर ही बनाया जाएगा।

- (घ) स्कूल भवनों के मामले में, सामने वाली चारदीवारी को 6.0 मीटर पीछे हटाकर बनाया जाएगा, ताकि सेट-बैक क्षेत्र के भीतर ही आगंतुकों की पार्किंग की व्यवस्था की जा सके।
- (2) **बगल और पीछे का सेट-बैक (SIDE AND REAR SETBACK)**
- (क) प्रत्येक भवन में, इन उप-विधियों (Bye-Laws) में निर्धारित न्यूनतम स्पष्ट 'बगल और पीछे का सेट-बैक' होना अनिवार्य है। इस खुले स्थान में सीढ़ियों, वर्षा जल संचयन (rain water harvesting) के गड्ढों, सेप्टिक टैंक और सोख-गड्ढों (soak pit) के अलावा किसी अन्य चीज़ की अनुमति नहीं है; यदि यह खुला स्थान 4.5 मीटर चौड़ा है, तो इसमें वाहनों की पार्किंग की अनुमति दी जा सकती है।
- (ख) इमारत के किनारों और पीछे की तरफ बनी बाहरी सीढ़ियों को सेटबैक की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा और ये सीढ़ियाँ नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगी और इन्हें प्लॉट की चारदीवारी के अंदर ही बनाया जाएगा।
- (ग) सनशेड और बालकनी प्लॉट की चारदीवारी के अंदर ही होनी चाहिए। \

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

सारणी : न्यूनतम इमारत सेटबैक

क्र. सं.	प्लाट का आकार (वर्ग मीटर में)	मीटर में न्यूनतम सेटबैक			
		आगे	पीछे	किनारा (1)	किनारा (2)
ज़ोन-I के लिए					
1	50 - 150	1.5	1.0	0.50	0.50
2	150 से अधिक - 300	2.25	1.0	1.0	1.0
3	300 से अधिक - 500	2.25	1.5	1.5	1.5
4	500 से अधिक – 1,000	4.5	3.0	3.0	3.0
5	1000 से अधिक	4.5	4.5	4.5	4.5
ज़ोन-II से IV के लिए					
1	50 - 150	1.5	1.0	0.75	0.75
2	150 से अधिक - 300	2.25	1.0	1.0	1.0
3	300 से अधिक - 500	3.0	1.5	1.5	1.5
4	500 से अधिक - 1,000	4.5	3.0	3.0	3.0
5	1000 से अधिक	4.5	4.5	4.5	4.5
ज़ोन-V और VI के लिए (जहां एफ. एस. आई. 0.5 है)					
1	50 – 250	3.0	1.5	1.5	1.5
2	250 से अधिक - 500	4.5	2.10	2.10	2.10
3	500 से अधिक - 1,000	4.5	4.5	4.5	4.5
4	1000 से अधिक	6.0	4.5	4.5	4.5

- (3) **आंतरिक खुला स्थान - वेंटिलेशन शाफ्ट:-** बाथरूम और वॉटर क्लोज़ेट (शौचालय) की जगहों में हवा के आवागमन (वेंटिलेशन) के लिए, यदि वे इमारत के आगे, किनारे, पीछे या आंतरिक (आंगन) खुली

जगहों की तरफ नहीं खुलते हैं, तो उन्हें वेंटिलेशन शाफ्ट की तरफ खोला जाएगा। जिसका आकार नीचे दी गई सारणीमें बताए गए मानों से कम नहीं होना चाहिए:

सारणी : वेंटिलेशन शाफ्ट का न्यूनतम आकार

क्र.सं.	इमारत की ऊंचाई (मीटर में)	शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर में)	मीटर में न्यूनतम विमा (dimension)
1	10 तक	3.0	1.0
2	11 – 15 तक	4.5	1.5
3	15 से अधिक	6.0	2.0

15. **पुरातत्व क्षेत्र में स्थित ज़मीनें.**—पुरातत्व क्षेत्र में आने वाले प्लॉट के लिए, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से NOC (अनापत्ति प्रमाण पत्र) जमा करना होगा।
16. **हवाई अड्डों के आस-पास ऊँचाई पर पाबंदियाँ.**— हवाई अड्डों के आस-पास बनने वाली इमारतों के लिए, ऐसी इमारत की ज़्यादा से ज़्यादा ऊँचाई का फैसला नागरिक उड्डयन अधिकारियों से सलाह-मशविरा करके किया जाएगा और ऐसे मामलों में, आवेदक को नागरिक उड्डयन अधिकारियों से 'अनापत्ति' (no-objection) लेनी होगी।
17. **पार्किंग की जगह.**—(1) अलग-अलग तरह की इमारतों के लिए पार्किंग का इंतज़ाम 'नेशनल भवन कोड ऑफ़ इंडिया' द्वारा तय किए गए नियमों के अनुसार होगा, जिसमें समय-समय पर बदलाव होते रहते हैं। इसमें सभी तरह के वाहनों की पार्किंग शामिल है, जैसे कार, स्कूटर, साइकिल, और हल्के व भारी वाणिज्यिक वाहन।
(2) ये पार्किंग नियम भवन प्लान की मंजूरी के लिए आने वाले सभी नए आवेदनों पर लागू होंगे।
18. **मुख्य इमारत का प्लिंथ.**—(1) इमारत के किसी भी हिस्से की प्लिंथ आस-पास के जमीनी स्तर के संबंध में इस प्रकार स्थित होगी जिससे स्थल की पर्याप्त जल-निकासी (drainage) सुनिश्चित हो सके, किंतु इसकी ऊँचाई 450 मिमी से कम नहीं होगी।
(2) ढके हुए पार्किंग स्थानों और गैराजों को आस-पास के जमीनी स्तर से कम से कम 0.15 मीटर ऊँचा उठाया जाएगा और उनकी संतोषजनक जल-निकासी की व्यवस्था की जाएगी।
19. **अंदरूनी आँगन का प्लिंथ.**—हर अंदरूनी आँगन को आस-पास के ज़मीन के लेवल से कम से कम 150 mm ऊँचा बनाया जाएगा और वहाँ से पानी की निकासी का भी ठीक-ठाक इंतज़ाम होगा।
20. **रहने लायक कमरों का साइज़ .**—
(1) किसी भी रहने लायक कमरे का क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
(2) किसी रहने लायक कमरे की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।
(3) दो कमरों वाले एक टेनमेंट (आवास) में एक कमरा 9.5 वर्ग मीटर से कम का नहीं होगा और दूसरा कमरा न्यूनतम 2.4 मीटर की चौड़ाई के साथ 7.5 वर्ग मीटर से कम का नहीं होगा।
21. **रहने योग्य कमरे की ऊँचाई :-** रहने योग्य कमरे की न्यूनतम और अधिकतम ऊँचाई नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगी।

सारणी : रहने योग्य कमरे की ऊंचाई

क्र.सं.	अधिभोग का प्रकार	कमरों की न्यूनतम ऊंचाई (मीटर में)	कमरों की अधिकतम ऊंचाई (मीटर में)
1	सपाट छत		
	क) कोई भी रहने योग्य कमरा	2.75	4.00
	ख) वातानुकूलित (Air-conditioned) रहने योग्य कमरा	2.4	4.00
	ग) असेंबली हॉल, 3-सितारा श्रेणी और उससे ऊपर के आवासीय होटल, संस्थागत, शैक्षिक, औद्योगिक, खतरनाक या भंडारण अधिभोग, डिपार्टमेंटल स्टोर, मॉल, आईटी भवन, कार्यालय भवन, प्रदर्शनी केंद्र, कन्वेंशन हॉल, थिएटर, फिल्म स्टूडियो, और इन भवनों के प्रवेश हॉल और लॉबी	3.0 (वातानुकूलित कमरे के मामले में 2.40 मीटर)	अधिभोग की आवश्यकता के अनुसार 6.00 या उससे अधिक
	घ) दुकाने	3.00	4.6
2	ढलवां छत		
	क) कोई भी रहने योग्य कमरा	2.75 (औसत, जिसमें सबसे निचले बिंदु पर 2.0 मीटर हो)	4.5 (औसत, जिसमें सबसे निचले बिंदु पर 3.2 मीटर हो)
(क) बशर्ते कि किसी भी बीम के नीचे न्यूनतम स्पष्ट ऊंचाई 2.4 मीटर होगी।			
(ख) बशर्ते यह भी कि ऊपर निर्दिष्ट ऊंचाई से अधिक ऊंचाई, यदि किसी विशेष अधिभोग के लिए आवश्यक हो, तो उसे एफएसआई की गणना में नहीं गिना जाएगा।			

- 22. बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट (संयुक्त).—** (1) **आकार:** बाथरूम का न्यूनतम आकार 1.2 वर्ग मीटर होगा, और इसके किसी एक पक्ष (side) की न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी। वॉटर-क्लोज़ेट (water closet) का न्यूनतम आकार 1.1 वर्ग मीटर होगा, और इसके किसी एक पक्ष की न्यूनतम चौड़ाई 0.9 मीटर होगी। संयुक्त स्नानघर और शौचालय का न्यूनतम आकार 2.8 वर्ग मीटर होगा और इसके किसी एक पक्ष की न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी।
- (2) **ऊँचाई:** बाथरूम या वॉटर-क्लोज़ेट की ऊँचाई, फ़र्श की सतह से लेकर छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापने पर, 2.1 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) **अन्य अपेक्षाएँ:** बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट
- (क) इस प्रकार स्थित होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी हवा के लिए खुलती हो और उसमें वेंटिलेटर या खिड़की के रूप में न्यूनतम 0.3 वर्ग मीटर का द्वार (opening) होगा;
- (ख) किसी अन्य शौचालय, स्नानघर, धुलाई क्षेत्र (washing area) या टेरेस के अलावा किसी अन्य कमरे के ठीक नीचे या ऊपर तब तक नहीं होगा, जब तक कि उसका फ़र्श जलरोधी (watertight) न हो;
- (ग) उसका प्लेटफॉर्म और/या सीट जलरोधी और गैर-अवशोषक (non-absorbent) सामग्री से बनी होगी;

- (घ) ऐसी दीवारों/विभाजनों द्वारा घिरा होगा जिनकी सतह फर्श के स्तर से कम से कम 1.0 मीटर की ऊँचाई तक एक चिकनी अप्रवेश्य (impervious) सामग्री से तैयार की गई हो;
- (ङ) एक अप्रवेश्य फर्श फिनिश से युक्त होगा, जिसकी फर्श की सतह उपयुक्त ढाल (grade) के साथ नाल की ओर झुकी होगी न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर;
- (च) सभी सीवरेज आउटलेट (मलजल निकास मार्ग) सीवरेज प्रणाली से जुड़े होंगे। जहाँ ऐसी कोई प्रणाली विद्यमान नहीं है, वहाँ भूखंड के भीतर एक सेप्टिक टैंक प्रदान किया जाएगा;
- (छ) शौचालय वाले किसी भी कमरे का उपयोग प्रक्षालन कक्ष (lavatory) के अलावा किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा और ऐसा कोई भी कमरा किसी दरवाजे, खिड़की या अन्य द्वार द्वारा सीधे रसोई या खाना पकाने के स्थान में नहीं खुलेगा। शौचालय वाले प्रत्येक कमरे में एक ऐसा दरवाजा होगा जो उसके प्रवेश द्वार को पूरी तरह से बंद करता हो।

23. रसोईघर (KITCHEN).— (1) आकार: रसोईघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 5.5 वर्ग मीटर होगा और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी। जिस रसोईघर का उपयोग भोजन कक्ष (डाइनिंग रूम) के रूप में भी किया जाना हो, उसका न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर होगा और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।

- (2) ऊँचाई: रसोईघर की ऊँचाई, जो फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापी जाती है, 2.1 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) अन्य आवश्यकताएं: रसोईघर के रूप में उपयोग किए जाने वाले किसी भी कमरे में निम्नलिखित विशेषताएं होंगी:
 - (क) ऊँचाई 2.75 मीटर से कम न हो;
 - (ख) एक खिड़की होगी, जिसका आकार क्षेत्रफल में 0.75 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा और जो सीधे किसी आंतरिक या बाहरी खुले स्थान में खुलती हो, किंतु किसी शाफ्ट (shaft) में नहीं;
 - (ग) यदि पेंट्री में अलग से व्यवस्था न की गई हो, तो रसोई के बर्तन धोने की सुविधा होगी, जिसका निकास सीधे या सिंक के माध्यम से, जालीदार और ट्रैप वाले कनेक्शन द्वारा अपशिष्ट पाइप (waste pipe) से जुड़ा हो;
 - (घ) कमरा दीवारों/विभाजकों (partitions) से घिरा होगा, जिनकी सतह फर्श के स्तर से कम से कम 1.0 मीटर की ऊँचाई तक चिकनी और जल-अभेद्य (impervious) सामग्री से तैयार की गई हो;
 - (ङ) फर्श की सतह जल-अभेद्य होगी, और फर्श का ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर होगा, न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर।

24. पैंट्री. (PANTRIES)— पैंट्री में निम्नलिखित विशेषताएं होंगी :

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

25. लॉफ्ट.—(1) लॉफ्टकी अधिकतम ऊँचाई 1.5 मीटर होगी और लॉफ्टकेवल गलियारों और रास्तों के ऊपर ही बनाया जा सकता है।

- (2) लॉफ्टके नीचे की खाली जगह (headroom) 2.1 मीटर से कम नहीं होगी,

- (3) जब किसी वाणिज्यिक भवन में लॉफ्ट बनाया जाता है, तो वह प्रवेश द्वार से 2.0 मीटर की दूरी पर स्थित होगा;
- 26. मेजेनाइन फ्लोर.—**(1) आकार: मेजेनाइन को रिहायशी इमारतों में मंजूरी नहीं दी जाएगी। जब वाणिज्यिक भवनों में मेजेनाइन बनाया जाता है, तो मेजेनाइन फ्लोर का कुल क्षेत्रफल उस मंज़िल के बने हुए क्षेत्रफल (built-up area) के 50 प्रतिशत से ज़्यादा नहीं होगा।
- (2) ऊँचाई: मेजेनाइन फ्लोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.1 मीटर होगी। मेजेनाइन फ्लोर के नीचे की खाली जगह (headroom) 2.1 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) **अन्य अपेक्षाएँ:** मेजेनाइन फ्लोर को किसी कमरे या हिस्से के ऊपर मंजूरी दी जा सकती है, परन्तु:
- (क) मेजेनाइन फ्लोर में, कमरे और किसी भी प्रयोजन से बंद छत और दीवारों के साथ बनाई गई कोई भी बनावट एफएसआई में शामिल की जाएगी; लेकिन अगर मेजेनाइन फ्लोर अंदरूनी सजावट और अन्य रास्तों के प्रयोजन से, उचित रेलिंग के साथ बनाया गया है, तो उसे एफएसआई में नहीं गिना जाएगा।
- (ख) अगर मेजेनाइन फ्लोर का आकार 9.5 वर्ग मीटर या उससे ज़्यादा है, रोशनी और हवा के आने-जाने के मामले में, यह लिविंग रूम के स्टैंडर्ड के हिसाब से होगी।
- (ग) इसे इस तरह बनाया जाना चाहिए कि किसी भी हाल में इसके ऊपर और नीचे की जगह में हवा के आने-जाने में कोई रुकावट न आए;
- (घ) इस तरह के मेजेनाइन फ्लोर या उसके किसी भी हिस्से का इस्तेमाल किचन के तौर पर नहीं किया जाएगा।
- (ङ) किसी भी हाल में मेजेनाइन फ्लोर को इस तरह बंद नहीं किया जाएगा कि वह बिना हवा वाले कमरों में बदल जाए।
- (च) यह ऐसे कमरों की अग्र दीवार से कम से कम 1.8 मीटर दूर होगा और मेजेनाइन फ्लोर तक पहुँच केवल संबंधित कमरे के भीतर से ही होगी।
- 27. गैराज—**(1) **निजी गैराज:** रिहायशी इमारत में निजी गैराज का साइज़ 2.5 मीटर x 5 मीटर से ज़्यादा नहीं होना चाहिए। अगर गैराज साइड में खुली जगह पर बनाया जाता है, तो इसे मुख्य इमारत से 3.0 मीटर के भीतर नहीं बनाया जाना चाहिए।
- (2) **वाणिज्यिक/सार्वजनिक गैरेज:** एक सार्वजनिक गैरेज का साइज़ पार्क किए जाने वाले वाहनों की संख्या के आधार पर तय किया जाएगा और पार्किंग के लिए कम से कम जगह उतनी होनी चाहिए जितनी कि उप-विधि संख्या 17 में बताई गई है।
- (3) **ऊँचाई:** गैरेज और पार्किंग एरिया में सिर के ऊपर की न्यूनतम और अधिकतम (हेडरूम) क्रमशः 2.4 मीटर एवं 2.75 मीटर होगी।
- (4) ज़मीन के लेवल पर बने गैरेज का प्लिंथ आस-पास की ज़मीन के लेवल से कम से कम 0.15 मीटर ऊपर होगी।
- (5) गैरेज को उस सड़क/गली की भवन लाइन से पीछे की ओर बनाया जाएगा जिससे प्लॉट जुड़ा हुआ है, और इसे इस तरह नहीं बनाया जाएगा कि इससे इमारत में आने-जाने के रास्तों में कोई रुकावट आए।
- (6) कोने वाली जगह: जब कोई जगह दो सड़कों से जुड़ी हो, तो उसका सामने वाला हिस्सा (फ्रंटेज) उस सड़क की तरफ माना जाएगा जिसकी चौड़ाई ज़्यादा हो। अगर दोनों सड़कों की चौड़ाई एक जैसी हो, तो जगह की ज़्यादा गहराई के आधार पर सामने वाला हिस्सा और खुली जगह तय की जाएगी। ऐसे मामलों में, अगर खुली जगह में गैरेज बनाया जाता है, तो उसे दोनों सड़कों के मिलने वाली जगह (इंटरसेक्शन पॉइंट) के ठीक विपरीत दिशा में बनाया जाएगा।

- 28. छत.—**(1) किसी भी इमारत की छत को इस तरह बनाया या तैयार किया जाएगा कि बारिश का पानी आसानी से बह जाए; इसके लिए सही साइज़ के पर्याप्त रेन वॉटर पाइप लगाए जाएंगे। जब भी ज़रूरत हो, इन पाइपों को इस तरह जोड़ा और लगाया जाएगा कि बारिश का पानी इमारत से बाहर निकल जाए और इमारत की दीवारों या नींव के किसी भी हिस्से को, या आस-पास की किसी दूसरी इमारत को कोई नुकसान न पहुंचाए।
- (2) प्लॉट पर छतों और खुले इलाकों से बारिश का पानी, रिचार्ज पिट और दूसरे साधनों से इकट्ठा किया जाएगा। इस बारे में, नेशनल भवन कोड ऑफ़ इंडिया के पार्ट 9 प्लंबिंग सर्विसेज़ सेक्शन 1: वॉटर सप्लाई, ड्रेनेज और सैनिटेशन का ज़िक्र किया जा सकता है, जिसमें समय-समय पर बदलाव किए गए हैं।
- (3) बारिश के पानी के पाइप भवन की दीवारों के बाहर लगाए जाएंगे, या दीवारों में बनी जगहों या खांचों में, या किसी ऐसे दूसरे तरीके से लगाए जाएंगे जिसे सक्षम अधिकारी मंजूरी दे।
- (4) बिल्डिंग की छत को बांटा नहीं जाएगा और उस तक पहुंचने का रास्ता सभी के लिए एक ही होगा।
- 29. बेसमेंट.—**(1) बेसमेंट तय सेटबैक और तय भवन लाइनों के अंदर बनाए जा सकते हैं, और ग्राउंड फ्लोर पर ज़्यादा से ज़्यादा कवरेज की शर्त के साथ बनाए जा सकते हैं।
- (2) बेसमेंट का इस्तेमाल रहने के प्रयोजन से नहीं किया जाएगा; इसे भवन के दायरे के अंदर बनाया जाएगा, फ्लोर 1 (एंट्रेंस फ्लोर) पर ज़्यादा से ज़्यादा कवरेज की शर्त के साथ बनाया जाएगा, और इसका इस्तेमाल सिर्फ़ निम्नलिखित चीज़ों के लिए किया जाएगा:
- (क) घर का सामान या दूसरी चीज़ें रखने के लिए (ज्वलनशील चीज़ों को छोड़कर);
- (ख) स्ट्रांग रूम, बैंक के तहखाने वगैरह;
- (ग) एयर-कंडीशनिंग के उपकरण और भवन की सेवाओं और सुविधाओं के लिए इस्तेमाल होने वाली दूसरी मशीनें;
- (घ) गाड़ियां पार्क करने की जगह।
- (3) बेसमेंट के लिए निम्नलिखित अपेक्षाएं होंगी, अर्थात:-
- (क) हर बेसमेंट की ऊंचाई, हर हिस्से में, फ्लोर से लेकर स्लैब या छत के नीचे तक कम से कम 2.4 मीटर होगी।
- (ख) बेसमेंट में हवा आने-जाने का सही इंतज़ाम होगा। हवा आने-जाने के मानक वही होंगे जो नियमों के हिसाब से किसी खास तरह के इस्तेमाल के लिए ज़रूरी हैं। अगर कोई कमी हो, तो उसे ब्लोअर या एग्ज़ॉस्ट फ़ैन लगाकर पूरा किया जा सकता है; इसके लिए हर 50 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया के लिए एक एग्ज़ॉस्ट फ़ैन लगाया जाएगा।
- (ग) किसी भी बेसमेंट की छत की कम से कम ऊंचाई, आस-पास की ज़मीन के औसत लेवल से 0.9 मीटर ऊपर और ज़्यादा से ज़्यादा 1.2 मीटर ऊपर होगी।
- (घ) सही इंतज़ाम किया जाएगा ताकि ज़मीन की सतह का पानी या ड्रेनेज का पानी बेसमेंट में न घुसे।
- (ङ) बेसमेंट को हिस्सों में बांटा नहीं जाएगा। जिन मामलों में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विभाजन (partitions) की अनुमति दी जाती है और ऊपर (ख) में निर्धारित वेंटिलेशन मानकों को पूरा किया जाता है, वहाँ बेसमेंट के विभाजन को मंजूरी दी जा सकती है; परन्तु कि कोई भी जगह 50 वर्ग मीटर से कम न हो।

- (च) आग से बचाव के लिए पर्याप्त सुरक्षा व्यवस्था की जाएगी। बेसमेंट और उसके ऊपर की मंज़िलों को अलग करने वाली छतें R.C.C. जैसी सामग्री से, या ऐसी सामग्री से बनाई जाएंगी जो कम से कम दो घंटे तक आग का सामना कर सके।
- (छ) जहाँ अपार्टमेंट हाउस (आवासीय फ्लैट) और होटलों में बेसमेंट को मंजूरी दी जाती है, वहाँ आवेदक/कब्जेदार प्रवेश द्वार पर बेसमेंट का नक्शा प्रदर्शित करेगा। बेसमेंट की छत में थिम्बल्स (thimbles) लगाए जाएंगे और नक्शे पर उनकी स्थिति स्पष्ट रूप से दर्शाई जाएगी। बेसमेंट के हर 30 वर्ग मीटर क्षेत्रफल या उसके किसी भाग के लिए एक अग्निशामक यंत्र (fire extinguisher) उपलब्ध कराया जाएगा।
- (ज) बेसमेंट की दीवारें और फर्श जल-रोधक (water-tight) होंगे और उन्हें इस तरह से डिज़ाइन किया जाएगा कि आस-पास की मिट्टी की नमी का, यदि कोई हो, प्रभाव ध्यान में रखा जाता है और नमी से बचाने के लिए उचित उपचार किया जाता है।
- (झ) यदि वायुमंडलीय पानी बेसमेंट में रिसता है, तो उसे बाहर निकालने के लिए आवश्यक व्यवस्था की जाएगी।
- (ञ) बेसमेंट में किचन, बाथरूम और टॉयलेट (वॉटर क्लोज़ेट) तब तक मंज़ूर नहीं किए जाएंगे, जब तक कि सीवर का लेवल इसकी अनुमति न दे और सीवेज के वापस आने या बाढ़ जैसी स्थिति का कोई खतरा न हो। यदि मंज़ूर किए जाते हैं, तो उन्हें बेसमेंट की बाहरी दीवारों के साथ बनाया जाएगा (जो इमारत की भी बाहरी दीवारें होंगी) और उनमें रोशनी और हवा आने की उचित व्यवस्था होगी। ऐसे किचन और बाथरूम का क्षेत्रफल एफएसआई (फ्लोर स्पेस इंडेक्स) में गिना जाएगा। बेसमेंट में बनाए गए केवल 01 टॉयलेट को ही एफएसआई की गणना से बाहर रखा जाएगा।
- (ट) यदि बेसमेंट में किचन मंज़ूर किया जाता है, तो उसमें केवल इलेक्ट्रिक ओवन, स्टोव या गैस का ही इस्तेमाल किया जाएगा। उसमें कोयला या जलाऊ लकड़ी का इस्तेमाल नहीं किया जाएगा।
- (ठ) बेसमेंट में आने-जाने का रास्ता मुख्य और वैकल्पिक सीढ़ियों से अलग होगा, जिनका इस्तेमाल ऊपरी मंज़िलों पर आने-जाने के लिए किया जाता है। यदि सीढ़ियाँ लगातार ऊपर तक जाती हैं, तो उन्हें बंद (enclosed) प्रकार का बनाया जाएगा, ताकि वे बेसमेंट और ऊपरी मंज़िलों के बीच आग से बचाव का काम कर सकें। यदि खुले रैंप इमारत की सीमा (building line) के भीतर बनाए जाते हैं, तो उन्हें मंज़ूर किया जा सकता है, परन्तु वहाँ पानी की निकासी की उचित व्यवस्था हो।
- (ड) ऑफिस और कमर्शियल (व्यावसायिक) इस्तेमाल वाले बेसमेंट के मामले में, 'नेशनल भवन कोड ऑफ़ इंडिया' में बताए गए नियमों के अनुसार, बाहर निकलने और अंदर आने के लिए पर्याप्त संख्या में रास्ते उपलब्ध कराए जाएंगे।

- 30. चिमनियाँ (CHIMNEYS)—**(1) जहाँ भी चिमनियाँ बनाई जाएँगी, वे I.S. 1645-1960 (इमारतों में आग से सुरक्षा के लिए भारतीय मानक संहिता - चिमनियाँ, फ़्लू, फ़्लू पाइप और भट्टियाँ) की अपेक्षाओं के अनुरूप होंगी।
- (2) चिमनियाँ छत के ऊपरी हिस्से से कम से कम 0.90 मीटर ऊपर बनाई जाएँगी; साथ ही, चिमनी का ऊपरी सिरा आस-पास की मुंडेर (parapet) की दीवारों के ऊपरी सिरे से नीचे नहीं होगा। ढलान वाली छत के मामले में, चिमनी का ऊपरी सिरा छत की उस मेड़ (ridge) से कम से कम 0.60 मीटर ऊपर होगा, जहाँ से चिमनी छत को पार करके बाहर निकलती है।

- 31. कमरों की रोशनी और वेंटिलेशन—** (1) इंसानों के रहने के लिए बने एक या ज़्यादा कमरों का पूरा या एक तरफ़ का कुछ हिस्सा, जो सामने, पीछे या साइड की खुली जगहों से नहीं जुड़ा है, उसे एक अंदरूनी खुली जगह से जुड़ा होना चाहिए। 10.0 मीटर से कम ऊँची इमारतों के लिए इस खुली जगह की कम-से-कम चौड़ाई हर तरफ़ 1.5 मीटर होनी चाहिए। 10.0 मीटर से ज़्यादा ऊँचाई होने पर, हर मीटर या उसके कुछ हिस्से के लिए इसे 0.2 मीटर बढ़ाना होगा। हालाँकि, 10 मीटर ऊँची पहले से बनी इमारतों में ऊपरी मंज़िल पर नए निर्माण के मामले में, खुली जगह का इंतज़ाम उसी आधार पर किया जाएगा और यह ज़रूरी खुली जगह के तौर पर बनी रहेगी।
- (2) जहाँ रोशनी और वेंटिलेशन की ज़रूरतें दिन की रोशनी और प्राकृतिक वेंटिलेशन से पूरी नहीं होतीं, वहाँ इन्हें कृत्रिम रोशनी और यांत्रिक वेंटिलेशन के ज़रिए सुनिश्चित किया जाएगा। यह व्यवस्था 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया, 2016' (समय-समय पर संशोधित) के भाग VIII - भवन सर्विसेज़, अनुभाग 1 - रोशनी और प्राकृतिक वेंटिलेशन के प्रावधानों के अनुसार होगी, जिसे 'इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन' द्वारा प्रकाशित किया गया है। इन उप-विधियों के लागू होने के समय, 'नेशनल भवन कोड ऑफ़ इंडिया, 2016' के सबसे नए संस्करण को ही मान्य माना जाएगा।
- (3) रहने लायक कमरे में दरवाज़ों और फिक्स्ड शीशों (glazing) को छोड़कर, लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए, खुलने वाली जगहों का कुल क्षेत्रफल कमरे के फर्श के क्षेत्रफल के 1/8 हिस्से से कम नहीं होगा।
- (4) रसोईघर में दरवाज़ों और फिक्स्ड शीशों को छोड़कर, लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए, खुलने वाली जगहों का कुल क्षेत्रफल रसोईघर के फर्श के क्षेत्रफल के 1/8 हिस्से से कम नहीं होगा।
- (5) कमरे के किसी भी हिस्से को तब तक रोशन नहीं माना जाएगा, जब तक कि वह उस हिस्से की रोशनी के लिए तय की गई खुली जगह (opening) से 7.5 मीटर से ज़्यादा दूर न हो।
- (6) लॉज और होटलों में, जहाँ कमरों से जुड़े ऐसे शौचालय (attached toilets) होते हैं जिनकी दीवारें किसी बाहरी दीवार से नहीं सटी होतीं, वहाँ यांत्रिक वेंटिलेशन प्रणाली (mechanical ventilation system) लगाई जाएगी। यह प्रणाली 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' (समय-समय पर संशोधित) के भाग VIII के प्रावधानों के अनुसार होनी चाहिए, जिसे 'इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन' द्वारा प्रकाशित किया गया है।
- (7) एक सीढ़ी को पर्याप्त रूप से प्रकाशयुक्त और वातित माना जाएगा, यदि इसमें एक या अधिक द्वार हों और बाहरी दीवार पर प्रति लैंडिंग कुल मिलाकर क्षेत्रफल 1.0 वर्ग मीटर से कम न हो।
- (8) रसोई में न्यूनतम 1.0 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का द्वार, और किसी भी स्नानघर, शौचालय या स्टोर के लिए 0.30 मीटर के एक आयाम (dimension) के साथ 0.30 वर्ग मीटर का द्वार पर्याप्त माना जाएगा।
- 32. पैरापेट—** छत की टेरेस, बालकनी आदि के किनारों पर बनाई गई पैरापेट दीवारें और हैंड रेल 1.0 मीटर से कम और 1.2 मीटर से ज़्यादा ऊँची नहीं होगी। यह तय ऊँचाई तब लागू नहीं होगी, जब छत की टेरेस तक सीढ़ियों से पहुँचा न जा सके।
- (2) शैक्षिक, स्वास्थ्य आदि जैसे अधिभोगों (occupancies) के मामले में, ऐसी मुंडेर को 2.00 मीटर की ऊँचाई तक अनुमति दी जा सकती है।
- 33. बाउंड्री वॉल.—**(1) मुख्य कार्यकारी अधिकारी की अनुमति के बिना, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 261 के अधीन, छावनी में किसी भी ज़मीन पर बाउंड्री वॉल, हेज या बाड़ नहीं बनाई जाएगी; और बाउंड्री वॉल की अधिकतम ऊँचाई सड़क के सेंटरलाइन से 2.4 मीटर से ज़्यादा नहीं होगी।

34. निकास अपेक्षाएं—(1) सामान्य अपेक्षाएं:

- (क) इंसानों के रहने के लिए बनी हर इमारत में निकलने के लिए अनेक निकास होंगे, ताकि आग लगने या किसी दूसरी आपात स्थिति में वहाँ रहने वाले लोग सुरक्षित रूप से बाहर निकल सकें।
- (ख) हर इमारत में, निकलने के रास्ते इस हिस्से में बताई गई कम से कम ज़रूरतों को पूरा करेंगे; सिवाय उन रास्तों के, जो आम लोगों के इस्तेमाल के लिए नहीं हैं।
- (ग) निकलने के सभी रास्ते रुकावटों से पूरी तरह मुक्त होंगे।
- (घ) किसी भी इमारत में इस तरह का कोई बदलाव नहीं किया जाएगा जिससे निकास (exits) की संख्या, चौड़ाई या सुरक्षा, ज़रूरी स्तर से कम हो जाए।
- (ङ) निकास साफ़ दिखाई देने चाहिए और निकास तक पहुँचने के रास्ते साफ़ तौर पर चिह्नित और संकेतों से युक्त होंगे, ताकि संबंधित मंज़िल पर मौजूद लोगों को सही दिशा मिल सके।
- (च) निकास के सभी रास्ते ठीक से रोशन होंगे।
- (छ) निकास के पास लगाए गए आग बुझाने के उपकरण सही जगह पर होंगे और साफ़ तौर पर चिह्नित होंगे; लेकिन वे निकास के रास्ते में रुकावट नहीं डालने चाहिए, और फिर भी निकास के रास्ते के दोनों ओर से उनकी जगह के बारे में साफ़ संकेत होना चाहिए।
- (ज) जहाँ भी अपेक्षित हो, अलार्म डिवाइस लगाए जाएंगे ताकि संबंधित लोगों को निकास के ज़रिए तुरंत बाहर निकाला जा सके।
- (झ) सभी निकासों से इमारत के बाहर या किसी ऐसी बाहरी खुली जगह तक पहुँचने का लगातार रास्ता मिलना चाहिए जो किसी सड़क से जुड़ती हो।
- (ञ) निकासों की व्यवस्था इस तरह होगी कि उन तक पहुँचने के लिए किसी दूसरी इस्तेमाल हो रही जगह (occupied unit) से होकर न गुज़रना पड़े, सिवाय रिहायशी इमारतों के मामले में।

(2) निकास के प्रकार.—(क) निकास या तो क्षैतिज (horizontal) प्रकार के होंगे या ऊर्ध्वाधर (vertical) प्रकार के। निकास एक दरवाज़ा, गलियारा, रास्ता, रैंप, अंदरूनी सीढ़ी या बाहरी सीढ़ी हो सकता है, जो किसी अंदरूनी या बाहरी खुली जगह, बरामदे और/या छत तक जाता हो, जहाँ से सड़क या इमारत की छत तक पहुँचा जा सके।

- (ख) निकास में एक क्षैतिज निकास भी शामिल हो सकता है जो उसी स्तर पर किसी बगल वाली इमारत तक जाता हो; और
- (ग) लिफ्ट, एस्केलेटर और घूमने वाले दरवाज़ों को निकास नहीं माना जाएगा।

(3) निकासों की संख्या और आकार: विभिन्न निकासों की ज़रूरी संख्या और आकार, हर कमरे, क्षेत्र और मंज़िल पर अधिभोगी भार (occupant load), निकासों की क्षमता, तय की जाने वाली दूरी और इमारत की ऊँचाई के आधार पर तय किया जाएगा।

- (क) **निकासों की व्यवस्था:** निकासों को इस तरह से लगाया जाएगा कि मंज़िल पर तय की जाने वाली दूरी रिहायशी, शैक्षिक, संस्थागत और खतरनाक जगहों के लिए 22.50 मीटर से ज़्यादा न हो, और सभा, व्यापार, वाणिज्यिक, औद्योगिक और भंडारण वाली जगहों के लिए 30 मीटर से ज़्यादा न हो। जब भी किसी इमारत की किसी मंज़िल के लिए एक से ज़्यादा निकास की ज़रूरत हो, तो निकासों को एक-दूसरे से जितना हो सके, उतनी दूरी पर लगाया जाएगा। सभी निकासों तक हर मंज़िल के पूरे क्षेत्र से पहुँचा जा सकना चाहिए। किसी दूरस्थ बिंदु से निकास तक की यात्रा दूरी ऊपर बताई गई दूरी के आधे से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए, सिवाय संस्थागत उपयोग के मामलों के, जहाँ यह 6 मीटर से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए।

- (ख) **अधिभोगी भार:** कमरों और फ़र्श के क्षेत्रों में लोगों की संख्या की गणना 'नेशनल भवन कोड' (राष्ट्रीय भवन संहिता) में दिए गए और समय-समय पर संशोधित 'अधिभोगी भार' के आधार पर की जाएगी।
- (ग) **निकासों की क्षमता:** निकासों (दरवाज़ों और सीढ़ियों) की क्षमता, जो यह बताती है कि 0.5 मीटर की एक इकाई निकास चौड़ाई के माध्यम से कितने लोगों को सुरक्षित रूप से बाहर निकाला जा सकता है, 'नेशनल बिल्डिंग कोड' के अनुसार होगी, जिसे समय-समय पर संशोधित किया जाता है। मीटर में सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगी;

तालिका: सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई

क्र. सं.	भवन का उपयोग	सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)
1	आवासीय भवन क) G + 2 मंजिलों तक के व्यक्तिगत आवास ख) 15 मीटर ऊंचाई तक के बहुमंजिला आवासीय भवन	0.75 1.0
2	आवासीय होटल भवन	1.50
3	सभा भवन जैसे कि प्रेक्षागृह, थिएटर, सिनेमा, मल्टीप्लेक्स, मंगल कार्यालय, विवाह हॉल आदि।	2.00
4	संस्थागत और शैक्षणिक भवन	2.00
5	ऊपर क्र. सं. (1) से (4) को छोड़कर अन्य सभी भवन	1.50
नोट: डुपलेक्स आवासों (duplex tenements) के लिए आंतरिक सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई 0.75 मीटर और मचान मंजिल (mezzanine floor) के लिए न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी।		

- (4) **दरवाज़े.—**(क) हर निकास दरवाज़ा एक बंद सीढ़ी, एक क्षैतिज निकास, या एक गलियारे या मार्ग में खुलेगा, जो बाहर निकलने का एक निरंतर और सुरक्षित साधन प्रदान करता हो।
- (ख) किसी भी निकास दरवाज़े की चौड़ाई 1.0 मीटर से कम नहीं होगी। दरवाज़ों की ऊँचाई 2.0 मीटर से कम नहीं होगी। बाथरूम, शौचालय, स्टोर आदि के दरवाज़ों की चौड़ाई 0.75 मीटर से कम नहीं होगी।
- (ग) निकास दरवाज़े बाहर की ओर खुलेंगे, अर्थात् कमरे से दूर; लेकिन वे किसी भी निकास मार्ग में बाधा नहीं डालने चाहिए। कोई भी दरवाज़ा, जब खोला जाए, तो वह सीढ़ी या लैंडिंग की आवश्यक चौड़ाई को 0.90 मीटर से कम नहीं करेगा। ऊपर उठने वाले या सरकने वाले दरवाज़े नहीं लगाए जाएंगे।
- (घ) निकास दरवाज़ा सीधे सीढ़ियों के ऊपर नहीं खुलेगा। सीढ़ी में हर दरवाज़े पर, दरवाज़े की चौड़ाई के बराबर कम से कम एक लैंडिंग (चबूतरा) प्रदान की जाएगी। लैंडिंग का स्तर उस फ़र्श के स्तर के समान होगा जिसकी वह सेवा करता है।
- (ङ) निकास दरवाज़े उस तरफ़ से बिना किसी चाबी के खोले जा सकने चाहिए जिस तरफ़ से उनका उपयोग किया जाता है।
- (च) घूमने वाले दरवाज़ों (Revolving doors) की अनुमति नहीं होगी।
- (5) **सीढ़ियाँ.—**(क) सभा, व्यावसायिक, शैक्षिक, खतरनाक, औद्योगिक, व्यापारिक, बहुमंजिला और सार्वजनिक भवनों के लिए, कम से कम दो सीढ़ियाँ होनी चाहिए; इनमें से एक सीढ़ी बंद होनी चाहिए और दूसरी सीढ़ी भवन की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए, तथा वह सीधे बाहर की ओर, भवन के अंदर के

खुले स्थान की ओर, या सुरक्षा के लिए किसी अन्य खुले स्थान की ओर खुलनी चाहिए। शैक्षिक, व्यावसायिक या आवासीय इमारतों के लिए एक ही सीढ़ी स्वीकार की जा सकती है, परन्तु फ्लोर एरिया 300 वर्ग मीटर से ज्यादा न हो, इमारत की ऊँचाई 15 मीटर से ज्यादा न हो, और ऑक्यूपेंट लोड, यात्रा की दूरी और सीढ़ी की चौड़ाई से जुड़ी अन्य सभी शर्तें पूरी होती हों। ऐसे मामलों में, यह एक ही सीढ़ी इमारत की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए।

- (ख) अंदरूनी सीढ़ियाँ पूरी तरह से ऐसे मटीरियल से बनाई जाएगी जो आग न पकड़ते हों;
- (ग) अंदरूनी सीढ़ियाँ एक अलग यूनिट के तौर पर बनाई जाएगी, जिनकी कम से कम एक तरफ बाहरी दीवार से सटी हो और जो पूरी तरह से बंद हों;
- (घ) अंदरूनी सीढ़ी की कम से कम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। खंभों और इमारत की अन्य बनावटों की वजह से सीढ़ी की चौड़ाई कम नहीं होगी।
- (ङ) बिना नोजिंग वाले ट्रेड्स (सीढ़ी के पायदान) की कम से कम चौड़ाई 0.25 मीटर होनी चाहिए। आवासीय इमारतों के लिए अंदरूनी सीढ़ियों के मामले में। दूसरी इमारतों के मामले में, सीढ़ी के पायदान (tread) की न्यूनतम चौड़ाई 0.30 मीटर होगी। पायदानों को इस तरह से बनाया और रखा जाना चाहिए कि उन पर फिसलने का खतरा न हो।
- (च) आवासीय इमारतों के मामले में, सीढ़ी के राइज़र (riser) की अधिकतम ऊँचाई 0.19 मीटर और दूसरी इमारतों के मामले में 0.15 मीटर होगी। एक फ़्लाइट (सीढ़ियों की एक सीधी कतार) में राइज़र की संख्या 15 तक सीमित होनी चाहिए।
- (छ) हैंडरेल (हाथ पकड़ने वाली रेलिंग) की न्यूनतम ऊँचाई, पायदान के केंद्र से 0.90 मीटर होगी।
- (ज) सीढ़ी की लैंडिंग के नीचे और सीढ़ी के नीचे बने रास्ते (passage) में सिर के ऊपर की जगह (headroom) कम से कम 2.2 मीटर होगी। बीम और इमारत की दूसरी चीज़ों की वजह से सीढ़ी की headroom कम नहीं होगी।
- (झ) कोई भी रहने की जगह, स्टोर या आग से बचने का दूसरा रास्ता सीधे सीढ़ी के कुएँ (stairwell) में नहीं खुलेगा।
- (ञ) ज़मीन के स्तर पर सीढ़ी के घेरे का बाहरी दरवाज़ा सीधे खुली जगह में खुलेगा, या वहाँ तक पहुँचने के लिए किसी ऐसे दरवाज़े से गुज़रने की ज़रूरत नहीं पड़ेगी जो हवा के बहाव को नियंत्रित करने वाले लॉबी (draught lobby) का हिस्सा न हो।
- (ट) मुख्य सीढ़ी और आग से बचने वाली सीढ़ी (fire escape) ज़मीन के फ़्लोर से छत तक लगातार बनी होगी।
- (ठ) सीढ़ी के रास्ते से कोई भी बिजली का शाफ़्ट, AC डक्ट या गैस के पाइप वगैरह नहीं गुजरेगी।
- (ड) लिफ़्ट का दरवाज़ा सीढ़ी की लैंडिंग पर नहीं खुलेगा।
- (ढ) सीढ़ी में किसी भी सतह की सजावट के लिए कोई भी ज्वलनशील (आग पकड़ने वाला) सामान इस्तेमाल नहीं किया जाएगा।
- (ण) सीढ़ी को लिफ़्ट के शाफ़्ट के चारों ओर नहीं बनाया जाएगा।
- (त) आग से बचने के रास्ते (escape route) की दिशा दिखाने वाले तीर के निशान वाले 'बाहर निकलने के संकेत' (exit signs) दीवार पर, ज़मीन के स्तर से उचित ऊँचाई पर लगाए जाएंगे। इन संकेतों को कॉरिडोर के सर्किट से जुड़ी बिजली की रोशनी से रोशन किया जाएगा। बाहर निकलने के रास्ते के सभी संकेत उचित आकार के होने चाहिए और दीवार के साथ एक ही सतह पर (flushed) लगे होने चाहिए। इन्हें इस तरह से डिज़ाइन किया जाएगा कि फ़र्नीचर या दूसरे भारी सामान को इधर-उधर ले जाते समय इन्हें कोई यांत्रिक नुकसान न पहुँचे। इसके अलावा, हर फ़्लोर की लैंडिंग पर 'फ़्लोर इंडिकेशन बोर्ड' लगे होंगे, जो नियमों के मुताबिक फ़्लोर की संख्या बताते हों। फ़्लोर बताने वाला यह संकेत दीवार पर ठीक सीढ़ियों के सामने और

लैंडिंग के सबसे करीब लगाया जायेगा। इसका आकार कम से कम 0.50 मीटर X 0.50 मीटर होगा।

- (थ) अगर सिर्फ एक सीढ़ी है, तो वह ग्राउंड फ्लोर पर खत्म होगी, और बेसमेंट में जाने के लिए एक अलग सीढ़ी होगी। तथापि, दूसरी सीढ़ी बेसमेंट लेवल तक जा सकती है, परन्तु वह ग्राउंड लेवल पर अलग हो - या तो एक हवादार लॉबी के ज़रिए जिसके दो अलग-अलग सिरों पर बाहर निकलने के रास्ते हों, या फिर बंद जगहों (enclosures) के ज़रिए।
- (6) **आग से बचने के रास्ते या बाहरी सीढ़ियाँ .—** (क) किसी भवन से लोगों को बाहर निकालने में लगने वाले समय (evacuation time) की गिनती करते समय, आग से बचने के रास्तों (Fire escapes) को शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ख) आग से बचने के सभी रास्ते सीधे ज़मीन से जुड़े होंगे।
- (ग) आग से बचने के रास्ते का दरवाज़ा अंदर की सीढ़ी से अलग और दूर होगा।
- (घ) आग से बचने के रास्ते में हर समय कोई रुकावट नहीं होगी; सिवाय उस दरवाज़े के जो इस रास्ते की तरफ़ खुलता हो - उस दरवाज़े में आग से बचने की ज़रूरी क्षमता (fire resistance) होगी।
- (ङ) आग से बचने का रास्ता ऐसी चीज़ों से बना हो जो जलती न हों (non-combustible materials)।
- (च) आग से बचने के रास्ते की सीढ़ियाँ सीधी होंगी, जिनकी चौड़ाई कम से कम 1.25 मीटर हो; सीढ़ी के पायदान (treads) 250 मिलीमीटर के और सीढ़ी की ऊँचाई (risers) 150 मिलीमीटर से ज़्यादा नहीं होंगी। एक सीढ़ी में ऊँचाई वाले हिस्सों (risers) की संख्या 15 से ज़्यादा नहीं होंगी।
- (छ) सीढ़ी के किनारों पर लगी रेलिंग (Handrails) की ऊँचाई कम से कम 1.0 मीटर होगी।
- (ज) घुमावदार सीढ़ी (spiral staircase) का उपयोग कम अधिभोगी भार और 9.0 मीटर से अधिक ऊँचाई न रखने वाले भवन तक ही सीमित होगा।
- (झ) घुमावदार सीढ़ी का व्यास 1.5 मीटर से कम नहीं होगा और इसे पर्याप्त हेडरूम (निकासी ऊँचाई) देने के लिए डिज़ाइन किया जाएगा।
- (ञ) असुरक्षित इस्पात फ्रेम वाली सीढ़ी को निकास के साधन के रूप में स्वीकार नहीं किया जाएगा। हालाँकि, 2 घंटे की अग्नि रेटिंग वाले बंद खंड में बनी इस्पात की सीढ़ी को निकास के साधन के रूप में स्वीकार किया जाएगा।
- (ट) अग्नि निकास सीढ़ी प्रत्येक मंजिल पर सामान्य मार्ग (common passage) के माध्यम से अन्य सीढ़ियों से जुड़ी होगी।
- (ठ) अग्नि निकास के रूप में उपयोग की जाने वाली कोई भी बाहरी सीढ़ी क्षैतिज (horizontal) से 45 डिग्री से अधिक के कोण पर झुकी नहीं होगी।
- (7) **रैंप .—**(क) जिन रैंप का ढलान 1:10 से 1:12 के बीच हो (इससे ज़्यादा न हो), उन्हें सीढ़ियों की जगह इस्तेमाल किया जा सकता है; ऐसे रैंप को सीढ़ियों से जुड़े सभी ज़रूरी अपेक्षाओं का पालन करना होगा - जैसे कि बंद जगह (enclosure) की क्षमता और तय आकार-प्रकार (limiting dimensions) से जुड़े नियम। रैंप की सतह पर ऐसी चीज़ें लगी होनी चाहिए जिन्हें मंजूरी मिली हो और जिन पर पैर न फिसले (non-slipping materials)।
- (ख) अस्पताल में रैंप की कम से कम चौड़ाई 2.25 मीटर होनी चाहिए।
- (ग) रैंप के दोनों तरफ़ रेलिंग (Handrails) लगी होनी चाहिए।
- (घ) रैंप सीधे बाहर खुली जगह, आँगन या किसी सुरक्षित जगह पर जाकर खुलेंगे।
- (ङ) जब क्षैतिज निकासों (horizontal exits) के लिए जुड़े हुए क्षेत्रों के बीच स्तर में अंतर हो, तो 1:10 से अधिक ढाल न रखने वाले रैंप प्रदान किए जाएंगे; सीढ़ियों (steps) का उपयोग नहीं किया जाएगा;

- (8) **गलियारे (Corridors).**—(क) अगर भवन 2 मंज़िला है और उसमें एक लाइन में बने घर (row housing) हैं, तो गलियारे की कम से कम चौड़ाई 0.90 मीटर से कम नहीं होगी। बाकी सभी तरह के भवनों के लिए, गलियारे की कम से कम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी।
- (ख) यदि किसी इमारत में एक से ज़्यादा मुख्य सीढ़ियाँ हों और वे किसी गलियारे या किसी अन्य बंद जगह से जुड़ी हों, तो उस गलियारे या बंद जगह में, किन्हीं भी दो सीढ़ियों की दीवारों में बने दरवाज़ों के बीच, कम से कम एक 'स्मोक स्टॉप दरवाज़ा' (smoke stop door) होगा।
- (ग) जहाँ सीढ़ियाँ गलियारों और मार्गों के माध्यम से निकलती हैं, वहाँ गलियारों और मार्गों की ऊँचाई 2.4 मीटर से कम नहीं होगी।
- (घ) सीढ़ियों, लिफ्ट, लॉबी और गलियारों सहित निकास के सभी साधन पर्याप्त रूप से वातित (ventilated) होंगे।

35. एफएसआई में शामिल न होने वाली जगहें.—एफएसआई की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जाएगा:

- (क) सबसे ऊपरी मंज़िल के ऊपर बनी छत (terrace) पर, सीढ़ियों के कमरों, लिफ्ट के कमरों और वहाँ तक जाने वाले रास्तों, वास्तुशिल्प की विशेषताओं, ऊँची टंकियों (किन्तु टंकी के नीचे फ़र्श से उसकी ऊँचाई 2.2 मीटर से ज़्यादा न हो) और डब्ल्यू सी (जिसका फ़र्श का क्षेत्रफल 1.5 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो) द्वारा घेरा गया क्षेत्रफल।
- (ख) स्टिल्ट पार्किंग वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली ऊपरी मंज़िलों पर, सीढ़ियों के कमरे, लिफ्ट के कमरे और वहाँ तक जाने वाले रास्ते।
- (ग) बेसमेंट वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली मंज़िलों पर, सीढ़ियों के कमरे, लिफ्ट के कमरे और वहाँ तक जाने वाले रास्ते।
- (घ) बेसमेंट वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली मंज़िलों का क्षेत्रफल।
- (ङ) स्टिल्ट पार्किंग वाली मंज़िल का क्षेत्रफल, किन्तु वह किनारों से खुली हो और पार्किंग के लिए इस्तेमाल होती हो।
- (च) बिना ज़्यादा ऊँची इमारतों के मामले में, ग्राउंड फ्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर पर हर ब्लॉक के लिए नौकरों या ड्राइवरों के बाथरूम और शौचालय का क्षेत्रफल।
- (छ) चौकीदार का बूथ।
- (ज) ग्राउंड फ्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर पर केयरटेकर का बूथ या कमरा।
- (झ) हर फ्लोर पर एक टॉयलेट, जिसका साइज़ 1.0 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो।
- (ञ) रॉकरी, कुआँ और कुएं की संरचना, पौधशाला (plant nursery), जल कुंड, स्विमिंग पूल (यदि खुला हो), पेड़ के चारों ओर चबूतरा, टंकी, फव्वारा बेंच, खुली छत वाला और दीवारों से न घिरा चबूतरा, रैंप, चारदीवारी (compound wall), फाटक, स्लाइड (फिसलपट्टी), झूला, भवनों के शीर्ष पर ऊपरी पानी की टंकी;
- (ट) लिविंग रूम (बैठक) के लिए 1.50 मीटर और अन्य सभी कमरों के लिए 1.20 मीटर चौड़ाई वाली बालकनी को FSI से मुक्त दिया जाएगा। लिविंग रूम और बेडरूम के लिए FSI से मुक्त बालकनी के अतिरिक्त 0.3 मीटर की फ्लावर बेड (पुष्प क्यारी) की अनुमति दी जा सकती है;
- (ठ) केवल बाहरी दीवारों में ही 0.60 मीटर से अधिक चौड़ाई न रखने वाली अलमारी की अनुमति है। अलमारियों की लंबाई इस प्रकार प्रदान की जाएगी ताकि न्यूनतम 0.75 मीटर चौड़ाई की खिड़की के प्रावधान के लिए स्थान रहे;
- (ड) चौड़ाई में 0.60 मीटर से अधिक बाहर न निकलने वाली बे-विंडो (Bay window) FSI से मुक्त प्रदान की जाएगी;
- (ढ) भूतल पर अनुमेय सेटबैक (permissible setback) के भीतर ओट्टा (Otta/चबूतरा);

- (ण) एक कमरे के लिए केवल एक बालकनी और एक अलमारी ही FSI से मुक्त अनुमत हैं;
 (त) भूतल पर आकाश के लिए खुले आँगन (Courtyards)।

अध्याय 5 समावेशी डिज़ाइन

- 36. सार्वजनिक इमारतों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए सुविधाएँ**—ये प्रावधान उन सभी इमारतों, मनोरंजन क्षेत्रों और सुविधाओं पर लागू होते हैं जिनका उपयोग जनता करती है। ये निजी घरेलू आवासों पर लागू नहीं होते।
- (1) **साइट प्लानिंग**—सड़कों, पहुँच मार्गों और पार्किंग क्षेत्रों का लेवल प्लान में सामग्री के विवरण के साथ बताया जाएगा। हर इमारत में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए मुख्य प्रवेश/निकास तक पहुँचने का कम से कम एक रास्ता होगा, जिसे उचित साइनबोर्ड द्वारा दर्शाया जाएगा। इस प्रवेश द्वार तक सीढ़ियों वाली एंट्री के साथ-साथ एक रैंप के ज़रिए पहुँचा जा सकेगा। रैंप में हर 9.0 मीटर की दूरी पर और दरवाज़े के सामने एक लैंडिंग होनी चाहिए। लैंडिंग का न्यूनतम साइज़ 1.0 x 2.0 वर्ग मीटर होगा।
- (2) **पहुँच मार्ग/पैदल मार्ग**—प्लॉट के प्रवेश द्वार और सरफेस पार्किंग से इमारत के प्रवेश द्वार तक का पहुँच मार्ग कम से कम 1.8 मीटर चौड़ा होगा, जिसकी सतह समतल हो और उसमें कोई सीढ़ी न हो। यदि कोई ढलान हो, तो उसका ग्रेडिएंट 1:20 से ज़्यादा नहीं होना चाहिए। फ्लोर की सामग्री का चुनाव इस तरह से किया जाना चाहिए कि वह दृष्टिबाधित व्यक्तियों को आकर्षित करे या उनका मार्गदर्शन करे (केवल फ्लोर की सामग्री तक सीमित), जिसका रंग और बनावट आस-पास की फ्लोर सामग्री से स्पष्ट रूप से अलग हो, या ऐसी सामग्री हो जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करने के लिए अलग आवाज़ पैदा करती हो। फिनिश ऐसी होनी चाहिए जिसकी सतह फिसलन-रहित हो और जिसकी बनावट ऐसी हो जिस पर व्हीलचेयर आसानी से चल सके। जहाँ भी कर्ब (किनारे) दिए गए हों, वे सामान्य लेवल के साथ मेल खाने चाहिए।
- (3) **पार्किंग**—दिव्यांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग के लिए, निम्नलिखित प्रावधान किए जाएँगे:
- (क) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए इमारत के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की दूरी पर, प्रवेश द्वार के पास दो 'समकक्ष कार स्थान' (ECS) के बराबर सरफेस पार्किंग की सुविधा दी जाएगी।
- (ख) पार्किंग बे (स्थान) की चौड़ाई कम से कम 3.6 मीटर होगी।
- (ग) यह जानकारी कि यह स्थान व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए आरक्षित है, स्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी।
- (घ) फर्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी, या कोई ऐसा उपकरण लगाया जाएगा जो दृष्टिबाधित लोगों को सुनने लायक संकेतों या अन्य उपकरणों की मदद से रास्ता दिखाए, जो इसी प्रयोजन को पूरा करते हों।
- (4) **भवन संबंधी अपेक्षाएँ**—दिव्यांग व्यक्तियों के लिए भवनों में दी जाने वाली विशेष सुविधाएँ इस प्रकार होंगी:
- (क) प्लिंथ लेवल (नींव के स्तर) तक पहुँच।
- (ख) दिव्यांगों के लिए प्रवेश और निकास को जोड़ने वाला गलियारा।
- (ग) सीढ़ियाँ।
- (घ) लिफ्ट।
- (ङ) शौचालय।
- (च) पीने का पानी।
- (छ) ऊपर बताई गई सभी सुविधाओं पर ब्रेल लिपि में संकेत (साइनबोर्ड) लगाए जाएँगे।

- (5) **प्लिंथ लेवल तक पहुँच.**—(क) भवन में प्रवेश करने के लिए एक रैंप बनाया जाएगा, जिस पर फिसलने से बचाने वाली सामग्री लगी होगी। रैंप की कम से कम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी और इसके ऊपरी और निचले सिरे के बीच ढलान (gradient) 1:12 से ज़्यादा नहीं होगा। रैंप की लंबाई 9.0 मीटर से ज़्यादा नहीं होगी, और इसके दोनों तरफ 0.8 मीटर ऊँची रेलिंग (handrail) लगी होगी, जो रैंप के सिरे से 300 मिलीमीटर आगे तक निकली हुई होगी। रेलिंग और बगल की दीवार के बीच कम से कम 50 मिलीमीटर मीटर का अंतर होना चाहिए।
- (ख) प्रवेश द्वार के लिए कम से कम 1.0 मीटर की खुली जगह होगी। दरवाज़े की चौखट (threshold) 12 मिलीमीटर से ज़्यादा ऊँची नहीं होनी चाहिए।
- (ग) सीढ़ियों वाले रास्ते के लिए, सीढ़ी के पायदान (tread) की चौड़ाई 300 मिलीमीटर से कम नहीं होगी और सीढ़ी की ऊँचाई (riser) 150 मिलीमीटर से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए। सीढ़ियों वाले रास्ते के दोनों तरफ भी, रैंप वाले रास्ते की तरह ही, 0.80 मीटर ऊँची रेलिंग लगाने की व्यवस्था की जाएगी।
- (6) **दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा.**—दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा सीधे बाहर की ओर ऐसे स्थान तक जाएगा, जहाँ दृष्टिबाधित व्यक्ति को किसी व्यक्ति या संकेतों के माध्यम से, उस भवन के उपयोग से संबंधित पूरी जानकारी दी जा सके। इस गलियारे की व्यवस्था निम्नानुसार होगी:
- (क) फर्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी, या ऐसे उपकरण लगाए जाएँगे जो दृष्टिबाधित लोगों को रास्ता दिखाने के लिए आवाज़ निकालते हों।
- (ख) इसकी कम से कम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।
- (ग) यदि ज़मीन के स्तर में कोई अंतर है, तो वहाँ 1:12 की ढलान वाला रास्ता (slope way) बनाया जाएगा।
- (घ) रैंप/ढलान वाले रास्तों के लिए हैंडरेल लगाए जाएँगे।
- (7) **सीढ़ियाँ.**—खुली राइज़र वाली और नोसिंग की सुविधा वाली सीढ़ियों को मंजूरी नहीं दी जाएगी।
- (8) **लिफ्ट.**—जहाँ भी लिफ्ट ज़रूरी हो, वहाँ व्हीलचेयर इस्तेमाल करने वालों के लिए कम से कम एक लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी, जिसकी कार के डाइमेंशन वही होंगे जो 'ब्यूरो ऑफ़ इंडियन स्टैंडर्ड' द्वारा 13 लोगों वाली पैसेंजर लिफ्ट के लिए सुझाए गए हैं।
- (क) अंदर की साफ गहराई कम से कम 1.10 मीटर होनी चाहिए।
- (ख) अंदर की साफ चौड़ाई कम से कम 2.0 मीटर होनी चाहिए। प्रवेश द्वार की चौड़ाई 0.90 मीटर होगी।
- (ग) कंट्रोल पैनल के पास, फर्श के लेवल से 0.80 मीटर ऊपर, कम से कम 0.60 मीटर लंबा एक हैंडरेल लगाया जाएगा।
- (घ) लिफ्ट लॉबी का अंदर का माप 1.8 मीटर x 2.0 मीटर या उससे ज़्यादा होगा।
- (ङ) लिफ्ट के बाहर ब्रेल संकेत लगाए जाएँगे।
- (च) लिफ्ट के ऑपरेशन से जुड़ी जानकारी 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' के मुताबिक होगी, और इसकी ज़िम्मेदारी डिज़ाइनर के साथ-साथ विनिर्माता की भी होगी।
- (9) **टॉयलेट.**—टॉयलेट के एक सेट में एक खास वॉटर क्लोज़ेट (WC) की व्यवस्था की जाएगी।

अलग-अलग तरह से सक्षम लोगों के इस्तेमाल के लिए बनाया गया है, जिसमें प्रवेश द्वार के पास अलग-अलग तरह से सक्षम लोगों के लिए वॉशबेसिन की ज़रूरी व्यवस्था है।

- (क) इसका कम से कम साइज़ 1.5 मीटर x 1.75 मीटर होगा।
- (ख) दरवाज़े का कम से कम खुला हिस्सा 0.90 मीटर होगा और दरवाज़ा स्विंग या स्लाइडिंग टाइप का होगा।
- (ग) टॉयलेट में दीवार से 50 मिलीमीटर की दूरी पर, खड़े/आड़े हैंडरेल्स के लिए सही व्यवस्था की जाएगी।
- (घ) वॉटर क्लोज़ेट सीट ज़मीन से 0.50 मीटर ऊपर होगी।
- (10) **रेफ्यूज (सुरक्षित जगह).**—सीढ़ियों और/या लिफ्ट के ज़रिए इमारत से तुरंत बाहर निकलने के विकल्प के तौर पर, अलग-अलग तरह से सक्षम लोगों को इमारत के अंदर सुरक्षित जगहों तक पहुँचाने के लिए एक व्यवस्था आवश्यक है। अगर संभव हो, तो वे तब तक वहीं रह सकते हैं जब तक आग पर काबू पाकर उसे बुझा न दिया जाए या जब तक फायर फाइटर्स उन्हें बचा न लें।
- (क) हर मंज़िल पर, आग से सुरक्षित सीढ़ी की लैंडिंग पर एक रेफ्यूज एरिया बनाया जा सकता है, जहाँ एक या दो व्हीलचेयर सुरक्षित रूप से रखी जा सकें।
- (ख) इस एरिया में दरवाज़े ऐसे होने चाहिए जिनका खुला हिस्सा कम से कम 900 mm चौड़ा हो और
- (ग) इस एरिया में ज़मीन से 900 mm से 1200 mm की ऊँचाई पर एक अलार्म स्विच लगा होना चाहिए।
- (घ) 1000 वर्ग मीटर और उससे बड़े प्लॉट के लिए रेफ्यूज एरिया बनाना ज़रूरी है।

अध्याय 6

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

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

सारणी: लगाए जाने वाले पेड़ों की संख्या।

क्रम संख्या	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	अपेक्षित पेड़ों की संख्या
1	600 तक	न्यूनतम 03 वृक्ष, जिनमें से कम से कम 50% वृक्ष सदाबहार/स्थानीय (एवरग्रीन/नेटिव) प्रजाति के श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 6.0 मीटर या उससे अधिक हो।
2	600 से ज़्यादा	प्रति 200 वर्ग मीटर पर एक वृक्ष, जिनमें से कम से कम 50% वृक्ष सदाबहार/स्थानीय (एवरग्रीन/नेटिव) प्रजाति के श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 9.0 मीटर या उससे अधिक हो।

- (2) एक विस्तृत लैंडस्केपिंग योजना को विशिष्ट विवरणों के साथ सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित करवाना होगा।
- (3) व्यक्तियों के स्वामित्व वाले सभी प्लॉटों में वृक्षारोपण के लिए मानदंड निम्नलिखित होंगे:
- (a) 600 वर्ग मीटर से बड़े आकार वाले प्रत्येक प्लॉट में कम से कम तीन पेड़ लगाए जाने चाहिए।

- (b) चुने गए पेड़ों की ऊँचाई 3.6 मीटर से अधिक होनी चाहिए और वे स्थानीय जलवायु के अनुकूल होने चाहिए।
- (c) इस उद्देश्य के लिए मौजूदा वृक्षों की भी गणना की जाएगी।
- (4) काटे गए/प्रतिरोपित (transplanted) वृक्षों के लिए परिसर के भीतर 1:3 के अनुपात में / प्रतिपूरक वृक्षारोपण (Compensatory Plantation) किया जाएगा।

38. संरचनात्मक डिज़ाइन और सुरक्षा विशेषताएँ.—चिनाई, लकड़ी, सादे कंक्रीट, प्रबलित कंक्रीट, पूर्व-तनावित कंक्रीट और संरचनात्मक स्टील से बने नींव के तत्वों का संरचनात्मक डिज़ाइन, भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के भाग-VI संरचनात्मक डिज़ाइन, अनुभाग-1 भार, अनुभाग 2 - नींव, अनुभाग 3 - लकड़ी, अनुभाग 4 - चिनाई, अनुभाग 5 - कंक्रीट, अनुभाग 6 - स्टील के अनुसार किया जाएगा; जिसमें नीचे दिए गए सभी प्रासंगिक भारतीय मानकों को ध्यान में रखा जाएगा:

- (1) **IS: 1893 (भाग 1)-2002** "संरचनाओं के भूकंप-रोधी डिज़ाइन के लिए मानदंड (पाँचवाँ संशोधन)"
- (2) **IS: 13920 - 1993** "भूकंपीय बलों के अधीन प्रबलित कंक्रीट संरचनाओं का नमनीय विवरण - अभ्यास संहिता" नवंबर 1993.
- (3) **IS: 13828 - 1993** "कम मज़बूती वाली चिनाई वाली इमारतों की भूकंप-रोधी क्षमता में सुधार" अगस्त 1993.
- (4) **IS: 4326-2013** "इमारतों का भूकंप-रोधी डिज़ाइन और निर्माण - अभ्यास संहिता (दूसरा संशोधन)"
- (5) **IS: 13827 - 1993** "मिट्टी की इमारतों की भूकंप-रोधी क्षमता में सुधार के लिए दिशानिर्देश" अक्टूबर 1993.
- (6) **IS: 13935-2009** "इमारतों का भूकंपीय मूल्यांकन, मरम्मत और भूकंपीय सुदृढ़ीकरण - दिशानिर्देश"
- (7) भूस्खलन के खतरे से सुरक्षा के लिए:
 - (क) **IS 14458 (भाग 1): 1998** पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारक दीवार (retaining wall) हेतु दिशानिर्देश: भाग 1 दीवार के प्रकार का चयन.
 - (ख) **IS 14458 (भाग 2): 1997** पहाड़ी क्षेत्रों के लिए रिटेनिंग वॉल (दीवार) के लिए दिशानिर्देश: भाग 2 रिटेनिंग/ब्रेस्ट वॉल का डिज़ाइन
 - (ग) **IS 14458 (भाग 3): 1998** पहाड़ी क्षेत्रों के लिए रिटेनिंग वॉल के लिए दिशानिर्देश: भाग 3 सूखी पत्थर की दीवारों का निर्माण
 - (घ) **IS 14496 (भाग 2): 1998** पहाड़ी इलाकों में भूस्खलन-खतरा ज़ोनिंग मैप तैयार करने के लिए दिशानिर्देश: भाग 2 मैक्रो-ज़ोनिंग।
- (8) जब भी किसी भारतीय मानक या भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code) का संदर्भ दिया जाता है, तो उस मानक में दिए गए नवीनतम प्रावधान का पालन किया जाना चाहिए।

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

- (क) सभी सामग्री और कारीगरी अच्छी गुणवत्ता की होनी चाहिए, जो आम तौर पर महाराष्ट्र लोक निर्माण विभाग (PWD), भारत सरकार की मिलिट्री इंजीनियरिंग सर्विसेज (MES), भारतीय मानक विनिर्देशों और संहिता के स्वीकृत मानकों के अनुरूप हो; जैसा कि भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता समय-समय पर संशोधित के भाग V 'भवन सामग्री' और भाग VII 'निर्माण पद्धतियाँ और सुरक्षा' में शामिल है।
- (ख) भवन, सड़क, तटबंध और इसी तरह की संरचनाओं के निर्माण और मरम्मत के दौरान खोदे गए सभी 'बरो पिट' (मिट्टी निकालने के गड्ढे) गहरे होने चाहिए और एक-दूसरे से जुड़े होने चाहिए, ताकि वे एक नाली का रूप ले सकें। इस नाली का बहाव सबसे निचले स्तर की ओर निर्देशित

होना चाहिए और इसमें उचित ढलान होना चाहिए, ताकि पानी किसी नदी, धारा, नहर या नाली में बहकर निकल सके। कोई भी व्यक्ति ऐसा कोई अलग-थलग गड्ढा नहीं खोदेगा जिसमें पानी जमा होने की संभावना हो, क्योंकि ऐसे जमा हुए पानी में मच्छर पनप सकते हैं।

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

- (क) इन उप-विधियों के प्रावधानों का उद्देश्य किसी भी ऐसी सामग्री या डिज़ाइन या निर्माण के तरीके के उपयोग को रोकना नहीं है, जो उप-नियम संख्या 39.1 में विशेष रूप से निर्धारित नहीं है; परन्तु कि ऐसा कोई भी वैकल्पिक तरीका BIS या किसी अन्य वैधानिक निकाय द्वारा अनुमोदित हो।
- (ख) ऐसे विकल्पों को तब अनुमोदित किया जा सकता है, जब यह पाया जाए कि प्रस्तावित विकल्प संतोषजनक है और सामग्री, डिज़ाइन तथा निर्माण के संबंध में प्रासंगिक भागों के प्रावधानों के अनुरूप है; और यह कि प्रस्तावित सामग्री, तरीका या कार्य अपने इच्छित उद्देश्य के लिए, गुणवत्ता, मजबूती, अनुकूलता, प्रभावशीलता, आग और पानी के प्रतिरोध, स्थायित्व और सुरक्षा के मामले में, उप-नियमों में निर्धारित मानकों के कम से कम बराबर हो।

40. विद्युत सेवाएँ.—विद्युत प्रतिष्ठानों, एयर कंडीशनिंग प्रतिष्ठानों, तथा लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना की योजना, डिज़ाइन और स्थापना का कार्य 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' समय-समय पर संशोधित के भाग VIII (भवन सेवाएँ), अनुभाग - 2 (विद्युत प्रतिष्ठान), अनुभाग - 3 (एयर-कंडीशनिंग और हीटिंग), तथा अनुभाग - 5 (लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना) के अनुसार किया जाएगा।

41. ऊर्जा संरक्षण के उपाय.—(1) कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप और इलेक्ट्रिक चोक का उपयोग:

- (क) सभी नए भवनों, तथा सरकारी क्षेत्र, सरकारी सहायता प्राप्त क्षेत्र, बोर्डों, निगमों और स्वायत्त निकायों द्वारा निर्मित संस्थानों में, इनकैंडिसेंट लैंप (साधारण बल्ब) और पारंपरिक चोक के उपयोग पर प्रतिबंध है।
- (ख) यह अनिवार्य होगा कि इन मौजूदा भवनों में, जब भी खराब इनकैंडिसेंट लैंप और चोक को बदला जाए, तो उन्हें केवल कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप (CFL), LED और इलेक्ट्रॉनिक चोक से ही बदला जाए।
- (ग) सक्षम प्राधिकारी, ऐसे भवनों में नए कनेक्शन/लोड जारी करते या स्वीकृत करते समय, पारंपरिक बल्बों और चोक के स्थान पर कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप, LED और इलेक्ट्रॉनिक चोक के उपयोग को बढ़ावा देने के लिए स्थानीय मांग में आवश्यक संशोधन करेगा।

(2) ऊर्जा संरक्षण के लिए, सभी नए मामलों में सौर जल तापन प्रणालियों (solar water heating systems) के निम्नलिखित प्रावधानों पर विचार किया जा सकता है:

- (क) छत पर एक खुला स्थान, जहाँ सीधी धूप पड़ती हो; छत की भार वहन क्षमता (load bearing capacity) कम से कम 50 किलोग्राम प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए।
- (ख) भवन में सौर जल तापन प्रणाली के लिए निरंतर जल आपूर्ति की व्यवस्था होनी चाहिए।
- (ग) भवन के डिज़ाइन में हीटिंग सिस्टम से उन सभी वितरण बिंदुओं तक एक इंसुलेटेड पाइपलाइन का प्रावधान होना चाहिए, जहाँ गर्म पानी की आवश्यकता है।
- (घ) स्थापना की अनुशंसित न्यूनतम क्षमता प्रत्येक बाथरूम और रसोई के लिए प्रतिदिन 25 लीटर से कम नहीं होनी चाहिए, बशर्ते कि इस सिस्टम द्वारा कुल छत क्षेत्र का अधिकतम 50% ही उपयोग किया जाए।
- (ङ) सोलर-असिस्टेड वॉटर हीटिंग सिस्टम की स्थापना BIS विनिर्देश IS 12933 के अनुरूप होनी चाहिए। सिस्टम में उपयोग किए जाने वाले सोलर कलेक्टरों पर BIS प्रमाणन चिह्न होना चाहिए।

(3) जब भी गर्म पानी की आवश्यकता निरंतर हो, तो पर्याप्त क्षमता वाले इलेक्ट्रिकल तत्वों या तेल-आधारित सिस्टम के साथ एक सहायक व्यवस्था प्रदान की जा सकती है।

- (4) निम्नलिखित श्रेणियों में से किसी भी नए भवन को तब तक स्वीकृति नहीं दी जाएगी, जब तक उसमें सोलर-असिस्टेड वॉटर हीटिंग सिस्टम स्थापित न हो:
- (क) वे उद्योग जो प्रसंस्करण के लिए गर्म पानी का उपयोग करते हैं;
- (ख) सभी अस्पताल और नर्सिंग होम;
- (ग) सभी छात्रावास, होटल, मोटल, गेस्ट हाउस और बैकेट हॉल;
- (घ) बड़ी कैटीनें, यानी वे जो एक दिन में 100 से अधिक लोगों को भोजन परोसती हैं;
- (ङ) 500 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित कार्यालय भवन;
- (च) 150 वर्ग मीटर या उससे अधिक के प्लॉट क्षेत्र पर स्थित आवासीय भवन;
- (छ) आवासीय विद्यालय और महाविद्यालय;
- (5) **नए भवनों पर ऑफ-ग्रिड रूफ-टॉप सोलर पावर प्लांट.**—300 वर्ग मीटर या उससे अधिक आकार के प्लॉट पर स्थित सभी भवन, जिनका निर्माण नए सिरे से प्रस्तावित है, उन पर पर्याप्त क्षमता वाला रूफ-टॉप सोलर पावर सिस्टम स्थापित किया जाएगा; यह स्थापना नवीन और नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय या उसके अधीनस्थ संगठनों द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदंडों और मानकों के अनुसार होगी।
- 42. भवन की बिजली से सुरक्षा (Lightning Protection).**—किसी भवन के लिए बिजली से सुरक्षा की व्यवस्था 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया' के भाग III के प्रावधानों के आधार पर की जाएगी।
- 43. प्लंबिंग सेवाएँ.**—जल आपूर्ति, जल निकासी और स्वच्छता, तथा गैस आपूर्ति प्रणालियों की योजना, डिज़ाइन, निर्माण और स्थापना 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया' के भाग IX (प्लंबिंग सेवाएँ), अनुभाग - 1 (जल आपूर्ति), अनुभाग - 2 (जल निकासी और स्वच्छता), तथा अनुभाग - 3 (गैस आपूर्ति) के अनुसार होगी।
- 44. इमारत में पानी की सप्लाई की आवश्यकताएँ.**—(1) पानी की सप्लाई की कुल आवश्यकताएँ, इमारत में रहने वालों की संख्या के आधार पर निम्न प्रकार से गिनी जाएँगी, और जैसा कि समय-समय पर संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता में बदलाव किया गया है।
- (क) रहने वाली इमारत: हर घर के लिए पाँच लोग।
- (ख) दूसरी इमारतें: इमारत के हिस्से और फ़्लोर एरिया के आधार पर लोगों की संख्या।
- (2) **पानी का स्टोरेज:** इमारत इस्तेमाल करने वाले लोगों की रोज़ की ज़रूरतें पूरी करने के लिए, पानी के स्टोरेज का कम से कम इंतज़ाम इस तरह से किया जाना चाहिए:

सारणी: घर में पानी के स्टोरेज की कम से कम क्षमताएँ

क्र०सं०	फ़्लोरो की संख्या	स्टोरेज की क्षमता
	उन जगहों के लिए जिन्हें रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता है और जहाँ आम सुविधाएँ हैं।	
1	फ़्लोर 1	कुछ नहीं
2	फ़्लोर 2 और उससे ऊपर	500 लीटर प्रति आवास
	फ्लैट या ब्लॉक के रूप में उपयोग किए जाने वाले परिसरों के लिए	
3	मंजिल 1	शून्य
4	मंजिल 2 और उससे ऊपर	500 लीटर प्रति आवास
टिप्पण:		
1. यदि परिसर, परिसर के सामने सड़क के स्तर से ऊँची जगह पर स्थित है, तो भूतल पर भी ऊपरी मंजिलों की तरह ही भंडारण की व्यवस्था की जाएगी।		

2. उपरोक्त भंडारण को स्थापित करने की मंजूरी इस शर्त पर दी जा सकती है, बशर्ते कि उपरोक्त आधार पर गणना किया गया कुल घरेलू भंडारण, नीचे दिए गए पैमाने के अनुसार डाउन-टेक फिटिंग की संख्या के आधार पर गणना किए गए भंडारण से कम न हो।

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

- 45. वर्षा जल संचयन और भूजल विनियम.—**(1) 300 वर्ग मीटर और उससे बड़े भूखंडों पर बनी सभी इमारतों में, वर्षा जल सहित जल अपवाह के भंडारण के माध्यम से जल संचयन अनिवार्य होगा।
- (2) सभी आवासीय/शैक्षिक/संस्थागत/होटल भवन/औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के लिए छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली अपनाना अनिवार्य है, जिनका भूखंड आकार 300 वर्ग मीटर या उससे अधिक है।
- (3) प्रस्तुत किए गए नक्शों में तूफानी जल निकासी प्रणाली के साथ-साथ सतही जलाशयों या पुनर्भरण कुओं में वर्षा जल एकत्र करने के बिंदुओं को दर्शाया जाएगा। ये प्रावधान केंद्रीय भूजल प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी सार्वजनिक सूचनाओं के अनुसार लागू होंगे।
- (4) भूजल निष्कर्षण संरचनाओं की ड्रिलिंग, सफ़ाई, निर्माण या जीर्णोद्धार से संबंधित कोई भी कार्य, जिसमें पंपों की स्थापना भी शामिल है, छावनी बोर्ड की पूर्व अनुमति के बिना नहीं किया जा सकता है।
- (5) ड्रिलिंग ठेकेदारों या एजेंसियों/भूखंड पर रहने वालों के लिए ड्रिलिंग, सफ़ाई, बोरिंग और पंपों की स्थापना से संबंधित कार्यों के लिए पूर्व अनुमति लेना अनिवार्य है।
- (6) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि बिना पूर्व अनुमोदन के कोई भी ड्रिलिंग गतिविधि न की जाए, और उल्लंघन करने वालों के विरुद्ध कार्रवाई करने के लिए प्राधिकरण को ड्रिलिंग रिग ज़ब्त करने, ट्यूबवेल को सील करने और चालू ट्यूबवेल की बिजली आपूर्ति काटने का अधिकार होगा।
- 46. सैनिटरी फिटिंग्स की अपेक्षाएँ.—**(1) पानी के इष्टतम उपयोग को सुनिश्चित करने के लिए, उन सभी नए भवन स्वीकृतियों के मामले में निम्नलिखित उपाय अपनाए जाएंगे जहाँ भूखंड का आकार 500 वर्ग मीटर से अधिक है; यह निर्णय सक्षम प्राधिकारी द्वारा मामले-दर-मामले आधार पर लिया जाएगा:
- (क) वॉटर क्लोजेट्स (शौचालयों) में सामान्य लीटर क्षमता वाले सिस्टर्न के बजाय कम क्षमता वाले 'डुअल फ्लश' सिस्टर्न का उपयोग।
- (ख) सभी सार्वजनिक भवनों में बिना पानी वाले यूरिनल्स (मूत्रालयों) का उपयोग।
- (ग) उन भवनों/परिसरों में शौचालय फ्लश करने के लिए पुनर्चक्रित (recycled) पानी के भंडारण और उपयोग की व्यवस्था, जहाँ भवन/परिसर से न्यूनतम जल-निकासी (discharge) प्रतिदिन 10,000 लीटर या उससे अधिक है।
- (2) विभिन्न प्रकार के उपयोग वाले भवनों के लिए सैनिटरी फिटिंग्स और स्थापनाएँ, समय-समय पर संशोधित 'राष्ट्रीय भवन संहिता' (National Building Code) के अनुसार होंगी।

अध्याय 7

व्यावृत्ति, शास्त्रियाँ और निर्वचन

- 47. व्यावृत्तिखंड (Savings Clause)—**(1) बोर्ड द्वारा अनुमोदित मौजूदा भवन वैध बने रहेंगे, और इन उप-विधियों (Bye-laws) के लागू होने की तिथि से पहले बोर्ड द्वारा अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार निर्मित भवन भी वैध माने जाएंगे।
- (2) रिहायशी इमारत के नए निर्माण के लिए प्लॉट एरिया के कम से कम साइज़ (50 वर्ग मीटर) पर पाबंदियाँ होंगी। हालाँकि, यह पाबंदी 50 वर्ग मीटर से कम साइज़ वाले प्लॉट पर इमारत को दोबारा बनाने पर लागू

- नहीं होगी, जहाँ इमारत पहले से ही एक स्वीकृत ढाँचा है और निर्माण का प्लॉट साइज़ GLR में दिए गए एरिया के अनुसार है।
- (3) जहाँ कोई मौजूदा स्वीकृत ढाँचा/इमारत है जो कवरेज और FAR/FSI आदि की सीमा से ज़्यादा है, वहाँ इन उप-नियमों के लागू होने से पहले मूल ढाँचे को दी गई मंजूरी के अनुसार दोबारा निर्माण की इजाज़त दी जाएगी।
- 48. दंड.—**कोई भी व्यक्ति जो इन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है, वह अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार दंडनीय होगा।
- 49. निर्वचन अधिनियम, लागू नियमों और नीतियों के अनुरूप होगा.—**इसमें निहित किसी भी बात के होते हुए भी, इन 'भवन उप-विधियों' के प्रावधान हर समय अधिनियम और अधिनियम के अधीन बनाए गए अन्य सांविधिक नियमों के अनुरूप और उनके दायरे में होंगे। जहाँ कहीं भी कोई विसंगति या अस्पष्टता उत्पन्न होती है, वहाँ अधिनियम ही लागू होगा और उसे ही प्रधानता दी जाएगी। अधिनियम, 2006 के प्रावधान इन उप-विधियों में अंतर्निहित हैं, और उप-विधियों को समझने तथा लागू करने के प्रयोजन से उन्हें इन उप-विधियों का ही एक हिस्सा माना जाएगा। इसी प्रकार, पट्टे (lease) की शर्तें, 'ओल्ड ग्रांट' (old grant) की शर्तें, और मौजूदा नीतियों अथवा इस संबंध में समय-समय पर जारी की गई किसी भी अन्य नीति के अनुसार निर्धारित अन्य शर्तें ही प्रभावी होंगी; तथा अब प्रख्यापित की गई 'भवन उप-विधियाँ' भी इन्हीं नीतियों के अर्थ और दायरे के भीतर होंगी, और किसी भी प्रकार से उक्त नीतिगत शर्तों के विपरीत नहीं होंगी। इस सीमा तक, इन भवन उप-नियमों के निबंधन सशर्त हैं।

[फा. सं. सीबीडी/बिल्डिंग बाय-लॉज़/2026/349]
अभिषेक मणि त्रिपाठी, मुख्य अधिशाषी अधिकारी

प्रपत्र 'क': प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा के संबंध में प्रमाणपत्र

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

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
छावनी परिषद कार्यालय,
देवलाली।

महोदय / महोदया,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि देवलाली छावनी के मार्ग/गली _____ सर्वेक्षण / जी.एल.आर.एस.संख्या _____ पर/में स्थित ब्लॉक संख्या _____ के भूखंड संख्या _____ पर भवन संख्या _____ के निर्माण/ पुनर्निर्माण अथवा परिवर्धन/ परिवर्तन का कार्य मेरे द्वारा लिया गया है।

मैं प्रमाणित करता हूँ कि अनुमोदन के लिए प्रस्तुत भवन योजनाएं उप- विधियां की सुरक्षा अपेक्षाओं का अनुपालन करती हैं।

यह प्रमाणित किया जाता है कि मिट्टी की स्थितियों के आधार पर प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा सहित संरचनात्मक डिज़ाइन को भवन के डिज़ाइन में विधिवत समाविष्ट किया गया है, और निर्माण के दौरान इन प्रावधानों का अनुपालन किया जाएगा।

मैं, एक संरचनात्मक इंजीनियर होने के नाते, प्रमाणित करता हूँ कि परिवर्धन/परिवर्तन संरचनात्मक स्थिरता की आवश्यकताओं को पूरा करते हैं और दीवारों, कॉलमों, बीमों, छतों, फुटिंग्स, नींव आदि से संबंधित ऐसे सभी परिवर्तन और मरम्मत कार्य भवन उप- विधियां के प्रावधानों के अंतर्गत आते हैं, जिनका अनुपालन आवश्यक है।

देवलाली छावनी में रोड / स्ट्रीट _____ सोसाइटी/ बाज़ार _____ में स्थित भवन / मकान संख्या _____ के निर्माण / पुनर्निर्माण / अथवा भवन में परिवर्तन करने के कार्य के संबंध में हम स्पष्ट करते हैं कि अनुमोदन के लिए प्रस्तुत भवन के विवरण, भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के पैरा 6 (संरचनात्मक डिज़ाइन) और अन्य प्रासंगिक कोड के अधीन विनिर्दिष्ट अनुसार लागू होने वाली प्राकृतिक आपदाओं सहित सभी स्थितियों के लिए संरचनात्मक सुरक्षा अपेक्षाओं को पूरा करते हैं, तथा उसमें दी गई जानकारी हमारे सर्वोत्तम ज्ञान और समझ के अनुसार तथ्यात्मक रूप से सही है।

इंजीनियर के हस्ताक्षर _____
पंजीकरण संख्या _____
नाम (स्पष्ट अक्षरों में) _____
पता _____

आवेदक के हस्ताक्षर _____
नाम (स्पष्ट अक्षरों में) _____
पता _____

दिनांक _____

प्रपत्र 'ख': पर्यवेक्षण के लिए प्रमाणपत्र

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

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
छावनी परिषद कार्यालय,
देवलाली।

महोदय / महोदया,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि देवलाली छावनी के मार्ग/गली _____ सर्वेक्षण / जी.एल.आर.एस. संख्या _____ पर/में स्थित ब्लॉक संख्या _____ के भूखंड (प्लॉट) संख्या _____ पर भवन संख्या _____ के निर्माण/पुनर्निर्माण अथवा परिवर्धन/परिवर्तन का कार्य मेरे पर्यवेक्षण में निष्पादित किया जाएगा; और मैं प्रमाणित करता हूँ कि कार्य की सभी सामग्रियां (प्रकार और ग्रेड) तथा कारीगरी सामान्यतः भवन आवेदन के साथ प्रस्तुत की गई सामान्य विशिष्टियों के अनुरूप होंगी और कार्य स्वीकृत योजना के अनुसार ही किया जाएगा। मैं सभी प्रकार से कार्य के निष्पादन के लिए उत्तरदायी हूँगा।

वास्तुकार/ सिविल इंजीनियर/ संरचनात्मक इंजीनियर
के हस्ताक्षर: _____

वास्तुकार/ सिविल इंजीनियर/ संरचनात्मक इंजीनियर
का नाम: _____

वास्तुकार/ सिविल इंजीनियर/ संरचनात्मक इंजीनियर
की लाइसेंस संख्या: _____

आवेदक के हस्ताक्षर: _____

नाम (स्पष्ट अक्षरों में): _____

पता: _____

दिनांक: _____

प्रपत्र 'ग': बेसमेंट हेतु क्षतिपूर्ति बंधपत्र

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

शपथ आयुक्त / प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट द्वारा विधिवत सत्यापित 20/- रुपये के गैर-न्यायिक स्टाम्प पेपर पर प्रस्तुत किया जाना है।

यह क्षतिपूर्ति बंधपत्र श्री _____ पुत्र श्री _____ निवासी _____ जिन्हें एतद्वारा देवलाली छावनी के अंतर्गत _____ में स्थित भूखंड संख्या _____ का आवेदक कहा गया है, द्वारा सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में निष्पादित किया जाता है।

चूंकि आवेदक ने बेसमेंट की योजना प्रस्तुत की है और चूंकि आवेदक ने सक्षम प्राधिकारी के समक्ष यह प्रतिवेदन किया है कि यदि उक्त बेसमेंट के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की जाती है, तो आवेदक उक्त बेसमेंट की नींव की खुदाई के समय, या बेसमेंट के निर्माण के दौरान अथवा उसके बाद भी होने वाली किसी भी हानि के लिए सक्षम प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति रखेगा।

और चूंकि उक्त आवेदक इस बात के लिए भी सहमत हुआ है कि यदि प्राधिकारी को किसी व्यक्ति या आस-पास की संपत्तियों के आवेदक या आवेदकों को क्षति, मुआवजे या किसी अन्य रूप में ऐसी कोई राशि का भुगतान करना पड़ता है, तो वह प्राधिकारी के विरुद्ध किए गए किसी भी दावे के लिए सक्षम प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति रखेगा। आवेदक एतद्वारा सहर्ष सहमति व्यक्त करता है और प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति करने तथा उपरोक्त सीमा तक प्राधिकारी को भुगतान की जाने वाली राशि का पूर्ण भुगतान करने का वचन देता है।

आवेदक आगे यह वचन देता है और सहमत होता है कि वह सक्षम प्राधिकारी को मुआवजे या क्षति या किसी अन्य राशि के रूप में भुगतान की जाने वाली किसी भी राशि के लिए क्षतिपूर्ति रखेगा, और आगे प्राधिकारी को उन सभी लागतों और व्ययों से मुक्त व क्षतिपूर्ति रखने का वचन देता है जो प्राधिकारी को किसी भी न्यायालय में ऐसी कार्रवाई के बचाव के लिए आवश्यक हो सकते हैं। आवेदक यह वचन देता है कि भूखंड की स्वीकार्य सीमाओं से बाहर कोई भी खुदाई नहीं की जाएगी। स्थल पर की गई खुदाई के दौरान या उसके कारण सार्वजनिक सीवर या जल नालियों को होने वाली किसी भी क्षति की पूर्ति आवेदक द्वारा स्वयं की जाएगी।

उपरोक्त विषय, वचनबद्धता और उक्त आवेदक द्वारा दी गई क्षतिपूर्ति को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकारी इसके अंतर्गत, इस ओर से, उक्त आवेदकों को बेसमेंट निर्माण की स्वीकृति प्रदान करता है।

इसके साक्ष्य स्वरूप, उपर्युक्त आवेदक इस क्षतिपूर्ति बंधपत्र पर आज दिनांक _____ माह _____ को अपने हस्ताक्षर और मुद्रा (सील) अंकित करता/करते हैं।

(निष्पादक) (1) _____

(आवेदक) (2) _____

साक्षी

(1) _____

(2) _____

प्रपत्र 'घ': कार्य प्रारंभ करने की सूचना

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

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
छावनी परिषद कार्यालय,
देवलाली।

महोदय / महोदया,

मैं एतद्वारा सूचित करता हूँ कि देवलाली छावनी के मार्ग _____ पर स्थित सर्वेक्षण (सर्वे) संख्या _____ के भवन संख्या _____ में/पर निर्माण/ पुनर्निर्माण अथवा परिवर्धन/ परिवर्तन का कार्य, आपके कार्यालय पत्र संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा प्रदत्त अनुमति के अनुसार, स्वीकृत योजनाओं के अनुरूप तथा _____ वास्तुकार/ सिविल इंजीनियर/ संरचनात्मक इंजीनियर के पर्यवेक्षण में दिनांक _____ को प्रारंभ किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर: _____
नाम (स्पष्ट अक्षरों में): _____
आवेदक का पता: _____

दिनांक: _____

प्रपत्र 'ड': कार्य समाप्ति की सूचना

(अधिनियम की धारा 242)

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
छावनी परिषद कार्यालय,
देवलाली।

महोदय / महोदया,

1. हम एतद्वारा प्रमाणित करते हैं कि _____ (पता) पर स्थित भवन के निर्माण/पुनर्निर्माण अथवा भवन में परिवर्धन/परिवर्तन का कार्य अधोहस्ताक्षरी के पर्यवेक्षण में निष्पादित किया गया है और यह पत्र संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत योजना के पूर्णतः अनुरूप है। भवन उप-विधियाँ के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। कार्य हमारी संतुष्टि के अनुसार पूर्ण कर लिया गया है तथा उपयोग की गई सामग्रियाँ और कारीगरी सामान्य एवं विस्तृत विशिष्टियों के सर्वथा अनुकूल हैं। जल निकासी /स्वच्छता/जलापूर्ति के कार्य भवन उप-विधियाँ और स्वीकृत योजना के अनुसार निष्पादित किए गए हैं। कार्य के दौरान भवन उप-विधियाँ के किसी भी प्रावधान तथा विहित शर्तों या उसके अधीन जारी आदेशों का उल्लंघन नहीं किया गया है। भवन उस प्रयोजन के लिए उपयोग योग्य है जिसके लिए इसका निर्माण/पुनर्निर्माण या परिवर्तन/निर्माण और विस्तार किया गया है।
2. प्रमाणपत्र :
 - 2.1 प्रमाणित किया जाता है कि भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत योजना और संरचनात्मक डिज़ाइन के अनुसार किया गया है, जिसमें प्रासंगिक प्रचलित आई.एस. कोड/मानकों/दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्ट संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधान समाविष्ट हैं।
 - 2.2 प्रमाणित किया जाता है कि स्वीकृत भवन योजना के अनुसार वर्षा जल संचयन के साथ-साथ अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण प्रणालियों का प्रावधान किया गया है।
 - 2.3 यह भी प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण कार्य हमारे पर्यवेक्षण और मार्गदर्शन में किया गया है तथा यह प्रस्तुत किए गए रेखाचित्रों और हमारे द्वारा बनाए रखे गए पर्यवेक्षण के अभिलेखों के अनुरूप है।
3. भवन पर अधिभोग करने या उसके उपयोग की अनुमति प्रदान की जा सकती है।
4. कार्य समाप्ति के समय प्रस्तुत रेखाचित्रों में इसके पश्चात होने वाला कोई भी परिवर्तन आवेदक/आवेदकों का उत्तरदायित्व होगा।

आवेदक के हस्ताक्षर:

नाम:

पता

पर्यवेक्षी वास्तुकार के हस्ताक्षर

नाम

पता

संरचनात्मक इंजीनियर के हस्ताक्षर

नाम

पता

प्रपत्र 'च': भवन निर्माण पूर्ति -सह-अधिभोग प्रमाणपत्र

(अधिनियम की धारा 246)

सेवा में,

महोदय / महोदया,

आपके दिनांक _____ के कार्य समाप्ति के नोटिस के संदर्भ में, मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि _____ (पता) पर स्थित भवन, जिसका विवरण नीचे दिया गया है और जिसकी योजनाएं धारा संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत की गई थीं, का निरीक्षण यह सुनिश्चित करने के लिए किया गया है कि क्या यह आंतरिक और आसपास के क्षेत्र में संरचनात्मक सुरक्षा, स्वास्थ्यप्रद और स्वच्छता की स्थितियों के संबंध में भवन उप-विधियों के अनुरूप है। इसे अधिभोग के लिए योग्य घोषित किया जाता है। पूर्ण किए गए निर्माण कार्य का विवरण निम्नानुसार है:

क्षेत्रफल सहित प्रत्येक ब्लॉक का संक्षिप्त विवरण:

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

पत्र संख्या _____

कार्यालय मुहर

दिनांक _____

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
छावनी परिषद कार्यालय,
देवलाली

MINISTRY OF DEFENCE**NOTIFICATION**

New Delhi, the 12th October, 2026

S.R.O. 71(E).—The following draft of the Deolali Cantonment Building Bye-laws, 2026, which the Cantonment Board proposes to issue in exercise of the powers conferred by section 251 of the Cantonments Act, 2006 and in supersession of notification number 1385 dated 14th August, 1948, 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, Deolali on the website deolali.cantt.gov.in.

Any person interested in making any objections or suggestions on the proposals contained in the draft Bye-Laws may forward the same in writing, for consideration of the Cantonment Board within the period so specified to the Cantonment Board, Deolali or at e-mail address: ceodeol-stats@nic.in.

THE DRAFT OF THE DEOLALI CANTONMENT BUILDING BYE-LAWS, 2026**CHAPTER 1****GENERAL**

- 1. SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND EXTENT.**—(1) These Bye-Laws shall be called the Deolali Cantonment Building Bye-Laws, 2026.
 - (1) These shall come into force on the date of final publication in the Official Gazette by the Central Government.
 - (2) These Bye-Laws shall apply within the limits of Deolali Cantonment.
- 2. DEFINITIONS.**—In these Bye-Laws, unless the context otherwise requires:
 - (1) **“Access”** means a clear approach to a plot or a building;
 - (2) **“Accessory Building”** means a building separate from the main building on a plot and containing one or more rooms for accessory use such as servant quarters, garage, storerooms etc;
 - (3) **“Accessory / Ancillary Use”** means any use of the premises subordinate to the principal use and incidental to the principal use;
 - (4) **“Act”** means the Cantonments Act, 2006, as amended from time to time;
 - (5) **“Addition to a building”** means addition to the cubic contents of a building;
 - (6) **“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;
 - (7) **“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;
 - (8) **“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;
 - (9) **“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;
- (10) **“Annual Statements of Rates”** means the Annual Statements of Rates (ASR) published by the Inspector General of Registration, Maharashtra State, Deolali;
- (11) **“Apartment”** means whether called block, chamber, dwelling unit, flat, office, showroom, shop, godown, premises, suit, tenement, unit or by any other name, means 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 person who has legally valid occupancy rights on leased or old grant or private land and intends to erect/re-erect a building or to make any addition /alteration in the building;
- (15) **“Approved”** means approval granted by the Competent Authority as prescribed under the Act;
- (16) **“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;
- (17) **“Architect”** means any person who holds a valid registration with the Council of Architecture, India as per the provisions of the Architects Act, 1972;
- (18) **“Area in Relation to the Building”** means the surface of a horizontal section thereof made at the plinth level inclusive of the external walls and of such portions of the part walls as belong to the building;
- (19) **“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;

- (20) **“Automatic Sprinkler System”** means an arrangement of piping and sprinklers, designed to operate automatically by the heat of fire and to discharge water upon that fire and which may also simultaneously give automatic audible alarm;
- (21) **“Balcony”** means a horizontal projection including a hand rail, balustrade or parapet to serve as a sitting out place;
- (22) **“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;
- (23) **“Barsati”** means a shed or covered space, which is not enclosed on all sides, used for shelter on the roof or a building;
- (24) **“Basement”** means the lowest storey of a building below or partly below ground level;
- (25) **“Bazar or Market”** shall be deemed to be synonymous with the expression “Market” and is place or area reserved or licensed for the erection of group of shops or stalls;
- (26) **“Board”** shall mean a Cantonment Board constituted under the Cantonments Act, 2006;
- (27) **“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, includes a well and a wall other than a boundary wall but does not include a tent or other portable and temporary shelter;
- (28) **“Building Height”** means the vertical distance measured in the case of flat roof from the average level of the centre line of the adjoining street to the highest points of the building adjacent to the street wall; in the case of pitched roofs up to the point where the external surface of the outer wall intersects the finished surface of the sloping roof; and in the case of gable facing the road, the midpoint between the eaves level and the ridge. Architectural features, chimneys, water tanks and other ornamental features which are not intended for human habitation and serving no other function except that of decoration shall be excluded for the purpose of taking heights, and if the building does not abut on a street the height shall be measured above the average level of the ground around and contiguous to the building;
- (29) **“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;
- (30) **“Building Envelop”** means the horizontal spatial limits up to which a building may be permitted to be constructed on a plot which shall not exceed the clear setbacks as prescribed in the Bye-Laws;

- (31) **“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;
- (32) **“Bungalow Area”** means area outside notified civil area with old grant/ leasehold bungalows;
- (33) **“Butchery”** means a slaughterhouse where animals (sheep and goats) are slaughtered under the supervision of Competent Authority;
- (34) **“Cabin”** means a non-residential enclosure constructed of non-load bearing, non-masonry partitions;
- (35) **“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;
- (36) **“Carpet Area”** means the net usable floor area of an apartment, excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony or verandah area and exclusive open terrace area, but includes the area covered by the internal partition walls of the apartment;

Explanation (1) - The expression "exclusive balcony or veranda area" means the area of the balcony or veranda, as the case may be, which is appurtenant to the net usable floor area of an apartment, meant for the exclusive use of the allottee; and "exclusive open terrace area" means the area of open terrace which is appurtenant to the net usable floor area of an apartment, meant for the exclusive use of the allottee. UDCPR-2020;

Explanation (2) - If in any regulation of these regulations, carpet area is defined differently than what is mentioned here, then carpet area as mentioned in that regulation, shall be applicable;

- (37) **“Cantilever”** means a projection from the face of all wall over an entry to the building at slab level provided that
- a) It shall not project beyond the prescribed said margins;
 - b) It shall not be lower than 3.0 m when measured from ground;
- (38) **“Ceiling Height”** means vertical distance between the finished floor and the ceiling;
- (39) **“Central Government”** for the purposes of these Bye-Laws means the Government of the Union in the Ministry of Defense;
- (40) **“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;

- (41) **“Chief Fire Officer”** - means a Chief Fire Officer as specified in the Maharashtra Fire Prevention and Life Safety Measures Act, 2006 and Rules there under as amended from time to time;
- (42) **“Chimney”** means an upright shaft containing and encasing one or more flues;
- (43) **“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;
- (44) **“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;
- (45) **“Cluster”** means any area of land so defined, under these regulations;
- (46) **“Competent Authority”** means the authority to sanction the building plan as prescribed under Chapter 10 of the Cantonments Act, 2006;
- (47) **“Commercial Building”** means a building used or constructed or adapted to be used the whole or substantial part of building for commercial purposes;
- (48) **“Combustible Material”** means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (49) **“Control Line”** - means a line on either side of a highway or part of highway beyond the building line fixed in respect of such highway by the Highway Authority from time to time;
- (50) **“Corner Plot or Site”** means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;
- (51) **“Courtyard”** means a space open to the sky enclosed or partially enclosed, by walls or by railing and shall be at ground floor level;
- (52) **“Covered Area”** means the 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;
- (53) **“Cupboard”** means a space used for storage of household goods/dress having shelves/partitions that may project up to 0.60 meter in the setbacks for buildings;

- (54) **“Damp Proof Course”** 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;
- (55) **“Demolished”** means the total dismantling of an existing building;
- (56) **“Detached Building”**- means a building whose walls and roofs are independent of any other building with marginal distances on all sides as may be specified;
- (57) **“Development”**- Development with its grammatical variations means the carrying out of buildings, engineering, mining or other operations in or over, or under land or the making of any material change, in any building or land or in the use of any building or land or any material or structural change in any Heritage building or its precinct and includes demolition of any existing building, structure or erection of part of such building, structure or erection and reclamation, redevelopment and layout or sub-division of any land and to develop shall be construed accordingly;
- (58) **“Development Rights”** means right to carryout development or to develop the land or building or both and shall include the transferable development right in the form of right to utilize the floor space index of land utilizable either on the reminder of the land partially reserved for public purpose or elsewhere as the development control & promotion regulations in this behalf provide;
- (59) **“Development Plan”** - means a plan for the development or re-development of the area within the jurisdiction of a Planning Authority and includes revision of a Development Plan and Planning Proposals of a Special Planning Authority for development of land within its jurisdiction;
- (60) **“Dharmashala”** - means a building used as a place of religious assembly, rest house, a place in which charity is exercised with religious or social motives, or a place where in a certain section of people have a right of residence or are granted residence without payment or on nominal payment;
- (61) **“Double Frontage”** means a site, having a frontage on two streets other than a corner plot;
- (62) **“Drain”** means a line of pipes including all fittings and equipment such as manholes, inspection chambers, traps, gully traps and floor traps, used for the drainage of a building, or a number of buildings, or yards appurtenant to buildings, within the same cartilage. Drain shall also include open channels used for conveying surface water;
- (63) **“Drainage”** means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose;
- (64) **“Dwelling Unit/ Tenement”** An independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitation needs;

- (65) **“Eating House”** means any premises where any kind of food is prepared or supplied for consumption by public for a profit or gain of any person owning or having an interest in or managing such premises;
- (66) **“Enclosed Staircase”** means a staircase separated by fire resistant walls and doors from the rest of the building;
- (67) **“Energy Efficient Building”** means a building compliant with the provisions of Energy Conservation Building Code (ECBC);
- (68) **“Escalator”** means a power-driven, inclined, continuous stairway used for ascending or descending between floors or bridge over a road / railway line;
- (69) **“Escape Route”** means any well-ventilated corridor, staircase or other circulation space, or any combination of the same, by means of which a safe place in the open air at ground level can be reached;
- (70) **“Equivalent Car Space (ECS)”** means the space occupied by the vehicle as well as the minimum space needed to move it into and out of the space and one equivalent car space is as defined in National Building Code of India as amended time to time;
- (71) **“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;
- (72) **“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;
- (73) **“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;
- (74) **“Fire and/or Emergency Alarm System”** means an arrangement of call points or detectors, sounders and other equipment's for the transmission and indication of alarm signals, for testing of circuits and, whenever required, for the operation of auxiliary services. This device may be workable automatically or manually to alert the occupants in the event of fire or other emergencies;
- (75) **“Fire Lift”** means a special lift designed for a use of fire service personnel in the event of fire or another emergency;

- (76) **“Fire Proof Door”** means a door or shutter fitted to a wall opening made of fire-resistant material to prevent the transmission and spread of heat, smoke and fire for a specified period;
- (77) **“Fire Pump”** means a machine driven by external power of transmitting energy to fluids by coupling the pump to a suitable engine or motor, which may have varying outputs / capacity but shall be capable of having a pressure of 3.2 kg/cm² at the topmost level of a multi-storied or high-rise building;
- (78) **“Fire Resistance”** means the time during which a material fulfils its function of contributing to the fire safety of a building when subjected to prescribed conditions of heat and load or restraint. The fire resistance test of structures shall be done in accordance with "IS 3809 (1979): Fire resistance test for structures";
- (79) **“Fire Resisting Material”** means a material which has certain degree of fire resistance;
- (80) **“Fire Separation”** means the distance in meters measured from any other building on the site, or from other site, or from the opposite side of a street or other public space to the building;
- (81) **“Fire Service Inlet”** means a connection provided at the base of a building for pumping up water through in-built fire-fighting arrangements by fire service pumps in accordance with the recommendations of the Chief Fire Officer;
- (82) **“Fire Tower”** means an enclosed staircase which can only be approached from the various floors through landings or lobbies separated from both, the floor areas and the staircase by fire resisting doors and open to the outer air;
- (83) **“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. The sequential numbering of the 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 Ground Floor. Other floors above the ground floor shall be numbered in sequence as Floor 1, Floor 2, with numbers increasing upwards;
- (84) **“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.

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

- (85) **“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.

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

- (86) **“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;

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

- (88) **“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;

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

- (90) **“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;

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

- (92) **“Garage” –**

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

(b) **Public Garage:** means a building or portion thereof designed other than a private garage, operated for gains, designed or used for repairing, servicing, hiring, selling or storing motor driven or other vehicles;

- (93) **“Grey Water”** means wastewater from kitchen sink, bathrooms, tubs, showers, wash basins, washing machines and dish washers excluding the wastewater from water closets (W.C.);

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

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

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

- (96) **“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;
- (97) **“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;
- (98) **“Hazardous Material”** means –
- (a) Radioactive substances;
 - (b) Material which is highly combustible or explosive and / or which may produce poisonous fumes or explosive emanations or storage, handling, processing or manufacturing of which may involve highly corrosive, toxic or noxious alkalis or acids or other liquids;
 - (c) Other liquids or chemicals producing flame, explosives, poisonous irritant or corrosive gases or which may produce explosive mixtures of dust or fine particles capable of spontaneous ignition;
- (99) **“Height of a Room”** means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling/slab surface;
- (100) **“Hotel”** means a building used as abode for more than 15 persons who are for compensation lodged with or without meals;
- (101) **“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 100 mm brickwork in suitable mortar; other non-load bearing partitions shall be of suitable thickness;
- (102) **“Layout”** means the layout approved by the Competent Authority;
- (103) **“Layout Open Space / Recreational Open Space”** means a statutory common open space kept in any layout, sub-division or group housing scheme or campus planning exclusive of margins and approaches;
- (104) **“Ledge or Tand”** means a shelf like projection, supported in any manner whatsoever, except by vertical supports within a room;
- (105) **“Licensed Engineer / Structural Engineer / Supervisor”** means a qualified Engineer / Structural Engineer / Town Planner / Supervisor licensed by the Authority;
- (106) **“Lift”** means an appliance designed to transport persons or materials between two or more levels in vertical or substantially vertical directions, by means of a guided car platform;

- (107) **“Lift Lobby”** means a space from which people directly enter lift car(s) and into which people directly enter upon exiting lift car(s);
- (108) **“Lift Machine”** means part of the lift equipment comprising the motor(s) and the control gear there with, reduction gear (if any), brakes and winding drum or sheave, by which the lift car is raised or lowered;
- (109) **“Lift Well”** means unobstructed space within an enclosure provided for the vertical movement of the lift car(s) and any counterweights, including the lift pit and the space for top clearance;
- (110) **“Loft”** means an intermediate floor in between two main floors but not more than 1.5 m in height which may be adopted or constructed for storage purposes;
- (111) **“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;
- (112) **“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;
- (113) **“Materials Alteration”** means a change of use in building materials in any existing building;
- (114) **“Mezzanine Floor”** means an intermediate floor between two floor levels above the ground floor and at least one side of it should form an integral part of the space/floor below;
- (115) **“Means of Access”** means the road / street / vehicular access way, pathway up to the plot and to the building within a plot;
- (116) **“Multiplex / Multiplex Theatre Complex”** means a place of public entertainment for the purpose of exhibition of motion pictures with multiple screens and / or dramas and other social or cultural programmes as described in Maharashtra Entertainment Duty Act, 1923;
- (117) **“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;
- (118) **“Net Plot Area”** means area of the plot as defined in these regulations;
- (119) **“Noise Barrier”** means an exterior structure / part of structure designed to protect inhabitants of sensitive land use areas from noise pollution;
- (120) **“Non-Combustible”** means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (121) **“Non-conforming User”** means any lawful use / building existed on the site, but which does not conform to the zoning shown on the Development Plan / Planning Proposal/Regional Plan in force;

(122) **“Occupancy or Use Group”** means the function or use of the building;

- (a) **“Residential Building”** means any building in which sleeping accommodation is provided for normal residential purposes with or without cooking or dining or both facilities. It includes one or two or multi-family dwellings, lodging or rooming houses, residential hotels, hostels, dormitories, Dharmashala, apartment houses, flats, service apartments, studio apartments and private garages incidental thereto;
- (b) **“Residential cum Commercial Building”** means a building where part or 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;
- (c) **“Educational Building”** means a building exclusively used for a school or college recognized by the appropriate Board or University, or any other competent authority involving assembly for instruction, education or recreation incidental to educational use, and including a building for such other uses incidental thereto such as library, multi-purpose hall, auditorium or a research institution. It shall also include quarters for essential staff required to reside on the premises and a building used as a hostel attached or independent to an educational institution whether situated on or off its campus and also includes buildings used for day-care purposes for more than 8 hours per week;
- (d) **“Institutional Building”** means a building constructed or used for research in education, health and other activities, for medical or other treatment, hostel for working women / persons / students but not for lodging, an auditorium or complex for cultural and allied activities or for an hospice, care of persons suffering from physical or mental illness, handicap, disease or infirmity, care of orphans, abandoned women, children and infants, convalescents, destitute or aged persons and for penal or correctional detention with restricted liberty of the inmates ordinarily providing sleeping accommodation, and includes hospitals, sanatoria, custodial and penal institutions such as jails, prisons, mental hospitals, houses for correctional detention and reformatories;
- (e) **“Assembly Building”** means any building or part of a building where groups of people congregate or gather for amusement, recreation or social, religious, patriotic, civil, travel and similar purposes, e.g. theatres, motion picture houses, drive-in-theatres, multiplexes, assembly halls, city halls, town halls, auditoria, exhibition halls, museums, mangal-karyalayas, cultural centres, skating rinks, places of worship, dance theatres, clubs & gymkhanas, malls, passenger stations and terminals of air, surface and other public transportation services, recreation piers and stadia;
- (f) **“Business Building”** means any building or part thereof which is used for transaction of business for the keeping of accounts and records for similar

purposes; offices, banks, professional establishments, I.T. establishments, call centres, offices for private entrepreneurs etc. shall be classified in this group in so far as principal function of these is transaction of public business and the keeping of books and records;

- (g) **“Office Building / Premises”** means the premises whose sole or principal use is to be used as an office or for office purpose; —office purposesll shall include the purpose of administration, clerical work, handling money, telephone / telegraph / computer operations; and clerical work shall include writing, book-keeping, sorting papers, typing, filing, duplicating, drawing of matter for publication and the editorial preparation of matter for publication and such other activities;
- (h) **“Mercantile (Commercial) Building”** means any building or part of a building which is used as shops, stores, market, malls for display and sale of merchandise, either wholesale or retail, including office, storage and service facilities incidental to the sale of merchandise and located in the same building. Public / Semi-public Building means a building used or intended to be used, either ordinarily or occasionally by the public such as (i) offices of State or Central Government, any public sector undertaking or statutory or local Authority or Semi Government Organization (ii) a place for public worship, etc.;
- (i) **“Wholesale Establishment”** means an establishment, wholly or partly engaged in wholesale trade, manufacturers‘ wholesale outlets including related storage facilities, A.P.M.C. establishments, warehouses and establishments engaged in truck transport including truck transport booking agencies; x) Industrial Buildings means any building or part of a building or structure, in which products or materials of all kinds and properties are fabricated, assembled or processed like assembling plants, laboratories, power plants, smoke houses, refineries, gas plants, mills, dairies, factories etc.;
- (j) **“Storage Buildings”** means any building or part of a building used primarily for the storage or sheltering of goods, wares or merchandise, like warehouses, cold storages, freight depots, transit sheds, godowns, store houses, public garages, hangars, truck terminals, grain elevators, barns and stables;
- (k) **“Hazardous Building”** means any building or part of a building which is used for the storage, handling, manufacture or processing of radioactive, highly combustible or explosive materials or products which are liable to burn with extreme rapidity and / or which may produce poisonous fumes or explosive emanations during storage, handling, manufacturing or processing, which involve highly corrosive, toxic or noxious alkalis, acids or other liquids or chemicals producing flames, fumes and explosive mixtures of dust or which result in the division of matter into fine particles capable of

spontaneous ignition; xiii) Information Technology Building / Establishment (ITE) means an establishment which is in the business of developing either software or hardware relating to computers or computer technology as approved by Director of Industries;

- (l) **“Yatri Niwas”** means a building used for accommodation of tourist, traveller etc.;
- (123) **“Pandals / Shamiyanas”** - means a temporary structure with roof or walls made of canvas, cloth other like material which is not adopted for permanent or continuous occupancy;
- (124) **“Parapet”** means a low wall built along the edge of a roof or a floor not more than 1.2 m height;
- (125) **“Parking Space”** means an area enclosed or unenclosed sufficient in size to park vehicle together with a drive-way connecting the parking space with a street or alley and provided for ingress and egress of the vehicles;
- (126) **“Partition”** means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height;
- (127) **“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.;
- (128) **“Permit / Permission”** means permission or authorization in writing by the Authority to carry out the work regulated by these regulations;
- (129) **“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;
- (130) **“Plinth”** means the portion of a structure between the surface of the surrounding ground and the surface of the floor, immediately above the ground;
- (131) **“Podium”** means a floor of a building extending beyond building line/s and used for parking, recreational open space, recreation, fire and building services / utilities and incidental purposes, as specified in these regulations;
- (132) **“Porch or Portico”** means a covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building;
- (133) **“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;

- (134) **“Reconstruction”** means a reconstruction in whole or part of a building which has ceased to exist due to an accidental fire, natural collapse or demolition after having been declared unsafe by the Authority, or which is likely to be demolished by or under the order of the Authority / Other Competent Municipal Officer;
- (135) **“Refuge Area”** means an unenclosed space in a multi-storied building specifically provided to serve as fire-proof space to gather easily for evacuation of the occupants. Refuge chute - means a vertical pipe system passing from floor to floor provided with ventilation and inlet openings for receiving refuge from successive flats and ending at ground floor on top of the collecting chamber;
- (136) **“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 m and width of the cornice or chhajja shall not be more than 0.75 m;
 - (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.;

- (137) **“Room Height”** means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished slab surface of a room. In case of pitched roofs, the room height shall be the average height between bottom of the eaves and bottom of the ridge from the finished floor surface;
- (138) **“Row Housing”** means a row of houses with only front and rear open spaces except end houses which shall be with side open spaces;
- (139) **“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;
- (140) **“Semi Detached Building”** means a building detached on three sides with marginal distances as specified and on the fourth side attached to a building in an adjoining plot;
- (141) **“Service Apartment”** means premises other than a lodge or hotel, in which furnished rooms or a suite of rooms are let out on short / long term basis. Service Floor - means a non-habitable floor with a height not more than 1.8 m from floor level to soffit of beam, wherever required, wherefrom services like water supply, sewage disposal system, electricity etc. are co-coordinated / maintained;
- (142) **“Service Road”** means a local road on a continuous alignment that normally runs adjacent and parallel to main roads like National or State Highways and provides access to properties bordering it;
- (143) **“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 / street;
- (144) **“Site or Plot”** means a parcel/piece of land enclosed by definite boundaries;
- (145) **“Site Corner”** means the side at the junctions of and fronting on two or more intersecting streets;
- (146) **“Site, Depth of Site”** means the mean horizontal distance between the front and rear side boundaries;
- (147) **“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;
- (148) **“Smoke Stop Door”** means a door for preventing or checking the spread of smoke from one area to another;
- (149) **“Stair Cover / Staircase Room”** means a structure with a covering roof over a staircase and its landing built to enclose only the stair and its landings for the purpose of providing protection from weather which should not be used for human habitation;

- (150) **“Stall”** means a small shop, floor area of which does not exceed 5.0 sq.m.;
- (151) **“Stilts or Stilt Floor”** means the portion of a building above ground level consisting of structural columns supporting the super-structure with at least two sides open and without any enclosures and used for the purpose of parking vehicles like cars, scooters, cycles, etc. and other services as may be permitted under these Regulations;
- (152) **“Storage”** means a place where goods are stored;
- (153) **“Store or Shop”** shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside;
- (154) **“Store Room”** means a room used as storage space;
- (155) **“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;
- (156) **“Street”** includes anyway, road, lane, square, court, alley or passage in a Cantonment, whether a thoroughfare or not and whether built upon or not, over which the public have a right of way and also the road way or foot-way over any bridge or cause way;
- (157) **“Street Line”** means the line defining the side limit of a road / street. Road width or Width of road/street - means the whole extent of space within the boundaries of a road when applied to a new road / street, as laid down in the city survey or development plan or prescribed road lines by any act or law and measured at right angles to the course or intended course or direction of such road;
- (158) **“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;
- (159) **“Sub-station (Electric)”** means a station for transforming or converting electricity for the transmission or distribution thereof and includes transformers, converters, switchgears, capacitors, synchronous condensers, structures, cables and other appurtenant equipment and any buildings used for that purpose and the site thereof;
- (160) **“Substantial part”** of a building or plot is an area of more than 50% of the area of the building or plot concerned.
- (161) **“Supported Double Height Terraces”** means open terraces, unenclosed on at-least one side with railing and lying wholly within building line with supports underneath and having minimum height of two floors;

- (162) **“Sun shade”** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on an external wall to provide protection from sun and rain;
- (163) **“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;
- (164) **“Tenement”** means an independent dwelling unit with a kitchen or cooking alcove;
- (165) **“Terrace”** means an open-to-sky flat roof of a building or part of a building, provided with a parapet for safety and with or without any cantilevered portion;
- (166) **“Theatre”** means a place of public entertainment for the purposes of exhibition of motion picture and/or dramas and other social or cultural programs;
- (167) **“To Abut”** means to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc.;
- (168) **“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;
- (169) **“Total Floor Area”** means the area of all floors of the building, including habitable, basement and mezzanine floor;
- (170) **“Tower like Structure”** means a structure in which the height of the tower like portion is at least twice the width of the broader base;
- (171) **“Travel Distance”** means the distance an occupant has to travel to reach the exit;
- (172) **“Unsafe Building”** means buildings which are structurally unsafe, unsanitary or not provided with adequate means of ingress or egress which constitute a fire hazard or are otherwise dangerous to human life or which in relation to existing use constitute a hazard to safety or health or public welfare, by reason of inadequate maintenance, dilapidation or abandonment;
- (173) **“Verandah”** means a covered area with at least one side open to the outside;

- (174) **“Water Closet (WC)”** means a privy with arrangement for flushing the pan with water but does not include a bathroom;
- (175) **“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;
- (176) **“Window”** means an opening to the outside other than the door which provides all or part of the required natural light, ventilation or both to an interior space and not used as a means of ingress/egress;
- (177) **“Wing of a Building”** means a part of a building with independent access, staircase and lift connected to other parts with common basement / stilt / podium / terrace / common wall and connecting passages;
- (178) **“Workshop”** means a room or a group of rooms or buildings in which goods are manufactured or repaired;
- (179) **“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;
- (180) **“Washing Platform”** means an authorized platform for washing and also for servicing of scooters/cars etc.;
- (181) 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 e-Chhawani Portal through Cantonment Board registered architect/ architects:

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

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

- (2) Only persons who have legally valid occupancy rights on leased or old grant or private land are eligible for applying for sanction of the 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 300 sqmt of plot area, if the applicant offers for Rooftop Solar Installation and/or Rain Water Harvesting, he/she shall be eligible for refunding of Development Charges after the completion of said Rooftop Solar Installation and/or Rain Water Harvesting facility and submission of photographs to this effect. The quantum of incentive for different categories of buildings shall be decided by the Board resolution.
 - (4) Stacking of building material on street or other public land shall not take place without the permission of the Chief Executive officer on a case to case basis and on payment of charges as fixed by the Chief Executive Officer in terms of section 257 of the Act.

- 6. DOCUMENT AT THE TIME OF APPLICATION.**—The following documents shall be submitted through online on the e-Chhawani Portal at the time of submitting an application for building sanction:
- (i) Proof of ownership / HOR/ Lessee/ Successor/ legal rights document;
 - (ii) Affidavit and Indemnity Bond as specified by the competent authority;
 - (iii) Proof of identity;
 - (iv) Any other document as approved by the Competent Authority.
- 7. SANCTION/REFUSAL OF PLANS, VALIDITY PERIOD AND REVALIDATION PROCEDURE.**—(1) In case of old grant land, the proposed building plan shall be in conformity with the old grant terms and the land policies of the 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 the Ministry of Defence.
- (3) The Competent Authority shall sanction the plan unless such building would contravene any of the following, namely:-
- (i) That the building or the use of the site for the building or any of the particulars comprised in the site plan, ground plan, elevation, section or specification contravenes the provisions of the Act or the Bye-Laws made thereunder;
 - (ii) That the notice for sanction does not contain the particulars or is not prepared in the manner required under the provisions of these Bye-Laws;
 - (iii) That any information or documents required by the Board under these Bye-Laws has or have not been duly furnished;
 - (iv) That the Building Plan is not in accordance with the bye laws framed by the Board under section 260 or those framed under clauses (19) and (20) of Section 348 of the Act;
 - (v) That the building would be an encroachment on defence land or land vested in the Cantonment Board;
 - (vi) That the site of the building does not abut on a street or projected street and that there is no access to such building from any such street by a passage or path-way appertaining to such site; or
 - (vii) That the erection or re-erection of the building is not in conformity with any general scheme sanctioned under Section 240 of the Act.

- (viii) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is entrusted to the management of the Board by the Government if the erection or re-erection constitutes a breach of terms of the entrustment of management or contravenes any of the instructions issued by the Government regarding the management of the land by the Board;
 - (ix) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is not held on a lease from the Government, if the right to build on such land is in dispute between the person applying for sanction and the Govt.;
 - (x) That the minimum size of the plot for residential purpose (except Private Vacant Land) is not less than 50 sqmt and for private vacant land is not less than 100 sqmt.
 - (xi) That it is mandatory to provide Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting if the size of the plot exceeds 300 sqmt.;
- (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 the date of the expiry of the original Sanction of building plans on payment of the required revalidation fees as decided by the Board under provisions of the Act. Application for such revalidation shall be submitted on plain paper along with the following documents:
- (a) Original sanctioned plan.
 - (b) Revalidation fees chargeable based on the decision and guidelines issued by Competent Authority from time to time.
 - (c) Documents in support of construction, if any, having been done within valid period of sanction.
 - (d) Certificate of supervision from Architect/ Engineer/Supervising Engineer and the Applicant that the construction will be carried out under his supervision according to the plans sanctioned by the Competent Authority.

8. SCRUTINY OF BUILDING PLAN APPLICATIONS.—

- (1) Once the plans have been scrutinized and objections, if any, have been communicated through online, the applicant may modify the plan, comply with

the objections raised and resubmit through online, for consideration of the competent authority.

- (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 byelaws, whenever there has been any false statement, or any misrepresentation of material fact, or concealment of facts in the application on which the building sanction was based, and the whole work executed on the basis of such sanction shall be treated as unauthorized. Further, any or all executed works in cases of deviation from the sanctioned plan shall be treated as 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.—The Chief Executive Officer, on receipt of the notice of completion shall inspect the work and issue a certificate of occupancy within the period stipulated in the Act, as per **Form F**, set forth in the Appendix, if the building has been constructed in conformity with sanction issued.

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

- (2) Such composition of unauthorized construction shall be subject to the provisions of the Cantonments Act, 2006, the rules subsisting there under and

other restrictions mentioned in these Bye-Laws including but not limited to FSI, setbacks, and ground Coverage.

- (3) In so far as constructions which are present and existing on the date of notifying of these Byelaws wherein such constructions are without sanction or in violation of approved plan including deviation, the applicants may apply to Cantonment Board 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) The Cantonment should be divided into six broad zones, namely:—

- (a) Zone I:- Entire Bazar Area as per gazette of India bearing SRO. No. 225 dated 28 May 1958 (i.e. Notified Civil area) & Pvt. Land located outside Civil area bounded by, towards East- Darna River, towards West- Central Railway Line, towards North- Sansari Village & towards South - North/Nagzilah Nullah /Old Cremation Ghat Road.
- (b) Zone II:- North side area of Cantonment bounded by, towards South-Anand Road upto central railway line on East side and upto Mohinder Singh ji Marg/ Wadner Road on West side, towards North- Cantonment Boundary Limit, towards East- Central Railway Line and towards West- Mohinder Singhji Marg/ Wadner Road. Entire Zone is located outside notified Civil Area.
- (c) Zone III:- Entire Vijay Nagar area bounded by, towards East and South-Darna River, towards West- Central Railway line and towards North – North/Nagzilah Nullah / Old Cremation Ghat Road. Entire Zone is located outside notified Civil Area.
- (d) Zone IV:- Area bounded by, towards East- Bhagur Municipal Council, towards West - Central Railway line and towards North & West – GIP Railway loop line, towards South- upto Darna River i.e. upto Cantonment Boundary Limit. Entire Zone is located outside notified Civil Area.

- (e) Zone V:- Area bounded by, toward East- Mohinder Singh ji Marg, West & South side Bazar area boundary, Central Railway Line, towards West & North- Cantonment Boundary limit, towards South- Central Railway Line. This area includes namely i) Hill Range Area, Sahyadri Nagar, Charanwadi, Shigwe Bahula, Dhondy road, 116 T.A. road, Gawande Mala, Medhe Mala, Rest Camp Road, Dagad Chawl, Masjid Area near Bhagur bus stand, Barnes School Road area, Dhondy bye-pass road area & West side of Mohinder Singhji Marg/ Wadner Road. Entire Zone is located outside notified Civil Area.
- (f) Zone VI:- This zone includes 04 Nos. of Old Grant & 12 Nos. of lease sites located outside Notified Civil Area.

- (2) **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.
- (3) **PERMISSIBLE FSI.**—The permissible Floor Space Index (FSI), depending on the plot size, shall be as per the table below:

(a) Zone I.—

Table: FSI in Zone I

S.No.	Subject	Permissible Values		Descriptions
1	Permissible FSI (Different for plot sizes)	1.00		Part of Zone I is Inside Notified Civil Area and some part of Zone I consists of Pvt land located outside Notified Civil Area.
2	Building Height	Maximum 15 meters		
3	Number of storey permissible	G+2/ Stilt+3, if stilt is used for parking.		
4	Maximum Ground Coverage	50 % - 90 %		
5	Minimum Plot size	New Construction on private vacant land	100 square meters	
		Minimum size of plot (except private vacant land)	50 square meters	

Table : Plot Size, FSI and Ground Coverage in Zone I

S.No.	Area of plot in square meters	FSI	Maximum Ground Coverage	Remarks
1	50 to 100	1.0	90%	The area bounded by is given at foot note (i).
2	Above 100 to 500	1.0	85%	
3	Above 500 to 1000	1.0	80%	
4	Above 1000 to 1500	1.0	75%	
5	Above 1500 to 2000	1.0	70%	
6	Above 2000	1.0	50%	

- (i) **Footnote.—Zone I:** Entire Bazar Area as per gazette of India bearing SRO. No. 225 dated 28 May 1958 (i.e. Notified Civil area) & Pvt. Land located outside Civil area bounded by, towards East- Darna River, towards West- Central Railway Line, towards North- Sansari Village & towards South - North/Nagzira Nullah/ Old Cremation Ghat Road.

(b) Zone-II.—**Table : FSI in Zone II**

S.No.	Subject	Permissible Values	Descriptions
1	Permissible FSI (Different for plot sizes)	0.50- 1.0	Outside Notified Civil area private land
2	Building Height	Maximum 15 meters	
3	Number of storey permissible	G+2/ Stilt+3, if stilt is used for parking.	
4	Maximum Ground Coverage	50 %	
5	Minimum Plot size	100 sqm	

Table : Plot Size, FSI and Ground Coverage in Zone II

S.No.	Area of plot in square meters	Road Width (in meters)	FSI	Maximum Ground Coverage	Remarks
1	Plots of all sizes	Below 9m	0.5	50%	The area bounded by is given at foot note (ii)
		9m and above but below 12m	0.75	50%	
		12m and above	1.0	50%	

- (ii) **Footnote.—Zone II:** North side area of Cantonment bounded by, towards South-Anand Road upto central railway line on East side and upto Mohinder Singh ji Marg/ Wadner Road on West side, towards North- Cantonment Boundary Limit, towards East- Central Railway Line and towards West- Mohinder Singhji Marg/ Wadner Road. Entire Zone is located outside notified Civil Area.

(c) Zone-III.—

Table : FSI in Zone III

S.No.	Subject	Permissible values	Descriptions
1	Permissible FSI (Different for plot sizes)	0.50- 1.0	Outside Notified Civil area private land
2	Building Height	Maximum 15 meters	
3	Number of storey permissible	G+2/ Stilt+3, if stilt is used for parking.	
4	Maximum Ground Coverage	50 %	
5	Minimum Plot size	100 sqm	

Table : Plot Size, FSI and Ground Coverage in Zone III

S.No.	Area of plot in square meters	Road Width (in meters)	FSI	Maximum Ground Coverage	Remarks
1	Plots of all sizes	Below 9m	0.5	50%	The area bounded by is given at foot note (iii)
		9m and above but below 12m	0.75	50%	
		12m and above	1.0	50%	

- (iii) **Footnote.—Zone III:** Entire Vijay Nagar area bounded by, towards East and South-Darna River, towards West- Central Railway line and towards North – North/Nagzirah Nullah / Old Cremation Ghat Road. Entire Zone is located outside notified Civil Area.

(d) Zone-IV.–**Table : FSI in Zone IV**

S.No.	Subject	Permissible values	Descriptions
1	Permissible FSI (Different for plot sizes)	0.50- 1.0	Outside Notified Civil area private land
2	Building Height	Maximum 15 meters	
3	Number of storey permissible	G+2/ Stilt+3, if stilt is used for parking.	
4	Maximum Ground Coverage	50 %	
5	Minimum Plot size	100 sqm	

Table : Plot Size, FSI and Ground Coverage in Zone IV

S.No.	Area of plot in square meters	Road Width (in meters)	FSI	Maximum Ground Coverage	Remark
1	Plots of all sizes	Below 9m	0.5	50%	The area bounded by is given at foot note (iv)
		9m and above but below 12m	0.75	50%	
		12m and above	1.0	50%	

- (iv) **Footnote.–Zone IV:** Area bounded by, towards East- Bhagur Municipal Council, towards West - Central Railway line and towards North & West – GIP Railway loop line, towards South- upto Darna River i.e. upto Cantonment Boundary Limit. Entire Zone is located outside notified Civil Area.

(e) Zone-V.–**Table : FSI in Zone V**

S.No.	Subject	Permissible values	Descriptions
1	Permissible FSI (Different for plot sizes)	0.50	Outside Notified Civil area private land
2	Building Height	Maximum 15 meters	
3	Number of storey permissible	G+2/ Stilt+3, if stilt is used for parking.	

4	Maximum Ground Coverage	50 %	
5	Minimum Plot size	100 sqm	

Table: Plot Size, FSI and Ground Coverage in Zone V

S.No.	Area of plot in square meters	FSI	Maximum Ground Coverage	Remark
1	Plots of all sizes	0.5	50%	The area bounded by is given at foot note (v)

- (v) **Footnote.—Zone V:** Area bounded by, toward East- Mohinder Singh ji Marg, West & South side Bazar area boundary, Central Railway Line, towards West & North- Cantonment Boundary limit, towards South- Central Railway Line. This area includes namely i) Hill Range Area, Sahyadri Nagar, Charanwadi, Shigwe Bahula, Dhondy road, 116 T.A. road, Gawande Mala, Medhe Mala, Rest Camp Road, Dagad Chawl, Masjid Area near Bhagur bus stand, Barnes School Road area, Dhondy bye-pass road area & West side of Mohinder Singhji Marg/ Wadner Road. Entire Zone is located outside notified Civil Area.

(f) **Zone-VI.—**

Table : FSI in Zone VI

S.No.	Subject	Permissible values	Descriptions
1	Permissible FSI (Different for plot sizes)	0.50	Outside Notified Civil area- Only Old Grant / Lease sites
2	Building Height	Maximum 15 meters	
3	Number of storey permissible	G+2/ Stilt+3, if stilt is used for parking.	
4	Maximum Ground Coverage	50 %	
5	Minimum Plot size	50 sqm	

Table: Plot Size, FSI and Ground Coverage in Zone VI

S.No.	Area of plot in square meters	FSI	Maximum Ground Coverage	Remark
1	Plots of all sizes	0.5	50%	This zone includes 04 Nos. of Old Grant & 12 Nos. of lease sites located outside Notified Civil Area. Description of the same is given at foot note no.(vi)

- (vi) **Footnote.—Zone VI:** There are 04 Old Grant (OG) sites located outside Civil area for which maximum FSI of 0.50 shall be applicable. Details of these 04 OG sites located outside civil area are given below.—

S.No.	GLR Sy No.	Description
1	45	Burial Ground
2	52	Temple
3	109	Shrine
4	153	Shrine

There are 12 Lease sites located outside Civil area for which maximum FSI of 0.50 shall be applicable. All these 12 Lease sites are located in Zone VI. Details of these 12 Lease sites located outside civil area are given below.—

S.No.	GLR Sy No.	Description
1	18	Bus Stand (Lease deed not executed)
2	09	Burial Ground for Indian Christians (Perpetual Lease)
3	32-A	Photographic Studio & Residential Bungalow (Lease deed not executed)
4	54	House No.60 (Perpetual Lease)
5	56	Church Compound (Perpetual Lease)
6	93	New House No.01 (Lease expired)
7	97	New House No.163 (Subsisting Lease)
8	131-A	Cinema/ New House No.185 (Subsisting Lease)
9	142-A	Bungalow Compound (Lease expired)
1	151-A	House No.100 (Lease expired)
11	152-A	House No.101 (Lease expired)
12	155-A	Kendriya Vidyalaya (Perpetual Lease)

Note: For Zone III- In case of area in Proximity of Vijay Nagar airfield where helicopter operations are being conducted, the guidelines of Ministry of Civil Aviation (MoCA) will be applicable. Copy of MoCA guidelines along with sketch/map of funnel zone with details of height restrictions on buildings in such zone are enclosed as **Annexure-‘Y’**.

- (4) **Distance from Electric Lines.**—Following clearances shall be maintained between the building and overhead electric supply line in accordance with the current Indian Electricity Rules as amended from time to time.

Table: Distance from Electric Lines

SI No.	Description	Vertical Distance (meter)	Horizontal Distance (meter)
1	Low & Medium voltage lines & Service lines	2.5	1.2

2	High voltage lines upto & including 11 KV	3.7	1.2
3	High voltage lines above 11 KV & upto & including 33 KV	3.7	2.0
4	Extra High voltage line beyond 33 KV	3.7 (plus 0.3 meter for every additional 33 KV or part thereof)	2.0 (plus 0.3 meter for every additional 33 KV or part thereof)

- (5) **TENEMENT DENSITY AND MINIMUM PLOT AREA.**— The minimum size of the plot for residential purpose (except Private Vacant Land) is not less than 50 sqmt and for private vacant land is not less than 100 sqmt.
- (6) **BUILDING HEIGHT.**— Minimum height of floors for all buildings shall be 2.75 m measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 15 meters from ground level including height of the stilt floor.
- (7) **MAXIMUM NUMBER OF STOREY PERMISSIBLE.**—The maximum number of storeys permissible for all Zones 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

- Every building abutting a street/ footpath shall have a front setback from the front property line to the front building envelope or building front main wall.
- External staircases in the front elevation of the building shall not be considered in front setback calculation.
- Sunshades and balconies shall be within the front property line or shall be constructed within the front setback or within the boundary wall of the plot.
- In the case of school buildings, the front boundary wall shall be recessed by 6.0 meters to accommodate visitor parking within the setback area.

(2) SIDE AND REAR SETBACK

- (a) Every building shall have a minimum clear side and rear setback as prescribed in these Bye-Laws. No use is permitted in this open space except steps, staircases, rainwater harvesting pits, septic tank, and soak pit or in case this space is 4.5 meters wherein parking of vehicles is allowed.
- (b) External staircases on the sides and rear of the building shall not be considered in the 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 the table below:

Table : Minimum Building Setback

S.No.	Plot Size (in square meters)	Minimum Setback in meters			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
For Zone-I					
1	50 to 150	1.5	1.0	0.50	0.50
2	Above 150 to 300	2.25	1.0	1.0	1.0
3	Above 300 to 500	2.25	1.5	1.5	1.5
4	Above 500 to 1,000	4.5	3.0	3.0	3.0
5	Above 1,000	4.5	4.5	4.5	4.5
For Zone-II to IV					
1	100 to 150	1.5	1.0	0.75	0.75
2	Above 150 to 300	2.25	1.0	1.0	1.0
3	Above 300 to 500	3.0	1.5	1.5	1.5
4	Above 500 to 1,000	4.5	3.0	3.0	3.0
5	Above 1,000	4.5	4.5	4.5	4.5
For Zone-V & VI (where FSI is 0.5)					
1	50 to 250	3.0	1.5	1.5	1.5
2	Above 250 to 500	4.5	2.10	2.10	2.10
3	Above 500 to 1,000	4.5	4.5	4.5	4.5
4	Above 1,000	6.0	4.5	4.5	4.5

- (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 the Table:

Table: Minimum Size of Ventilation Shaft

S.No.	Building Height (in meters)	Size of shaft in square meters	Minimum one dimension in meters
1	upto 10	3.0	1.0
2	11 to 15	4.5	1.5
3	above 15	6.0	2.0

- 15. LANDS SITUATED IN ARCHAEOLOGICAL ZONE.**—For plots falling in the Archaeological Zone, NOC from Department from Archaeological Survey of India shall be submitted.
- 16. RESTRICTIONS TO HEIGHT IN THE VICINITY OF AERODROMES.**—For buildings 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 as amended from time to time, and it includes parking of all vehicles like cars, scooters, cycles and light and heavy commercial vehicles.
 - (2) These parking norms shall be applicable for all new applications for building plan sanctions.
- 18. PLINTH OF MAIN BUILDING.**—
- (1) The plinth of any part of a building shall be so located with respect to the surrounding ground level that adequate drainage of the site is assured but not a height of less than 450 mm.
 - (2) Covered parking spaces and garages shall be raised at least 0.15 meters above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.
- 19. PLINTH OF INTERIOR COURTYARDS.**—Every interior courtyard shall be raised at least 150 mm above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.
- 20. SIZE OF HABITABLE ROOMS.**—(1) No habitable room shall have an area of less than 9.5 square meters
- (2) The minimum width of a habitable room shall be 3.0 meters
 - (3) In a two-room tenement one room shall not be less than 9.5 square meters and other 7.5 square meters with minimum width of 2.4 meters

- 21. HEIGHT OF HABITABLE ROOM.**—The minimum and maximum height of a Habitable Room shall be as given in the following table.

Table : Height of Habitable Room

S.No.	Type of Occupancy	Minimum Height of a room in meters	Maximum Height of a room in meters
1	Flat Roof		
	a) Any Habitable Room	2.75	4.00
	b) Air-conditioned Habitable Room	2.4	4.00
	c) Assembly Halls, Residential Hotels of 3-star category and above, Institutional, Educational, Industrial, Hazardous or storage occupancies, Departmental Stores, Malls, IT Buildings, Office Buildings, Exhibition Centre, Convention Hall, Theatre, Film Studio, Entrance Halls and Lobbies to these buildings	3.0 (2.40 m. in case of Air-conditioned room)	6.00 or higher according to the requirement of occupancy
	d) Shops	3.00	4.6
2	Pitched Roof		
	a) Any Habitable Room	2.75 (average with 2.0 m. at the lowest point)	4.5 (average with 3.2 m. at the lowest point)
(a) Provided that the minimum head-way under any beam shall be 2.4 m (b) Provided further that height more than that specified above, if required for particular occupancy, shall not be counted towards calculation of FSI.			

- 22. BATHROOMS AND WATER-CLOSETS (COMBINED).**—(1) **Size:** The minimum size of a bathroom shall be 1.2 square meters, and the minimum width of a side shall be 1.0 meter. The minimum size of a water closet shall be 1.1 square meters, and the minimum width of a side shall be 0.9 meter. The minimum size of a combined bathroom and water closet shall be 2.8 square meters and the minimum width of a side shall be 1.2 meters
- (2) **Height :** The height of a bathroom or water closet measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. the bottom of slab shall not be less than 2.1 meters.

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

- (a) be so situated that at least one of its walls shall open to external air and shall have a minimum opening in the form of a ventilator or window of 0.3 square meter;
- (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 water tight non-absorbent material;
- (d) be enclosed by walls/ partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.0 meters 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.
- (f) all the sewerage outlets shall be connected to the sewerage system. Where no such systems exist, a septic tank shall be provided within the plot.
- (g) 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 5.5 square meters and the minimum width of a side shall be 1.8 meters. The minimum area of the kitchen which is also intended to be used as a dining room shall be 9.5 square meters and the minimum width of a side shall be 2.4 meters.
- (2) **Height:** The height of a kitchen measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 2.1 meters.
- (3) **Other Requirements:** Any room to be used as kitchen shall have:
 - (a) a height of not less than 2.75 meters;
 - (b) a window, the size of which shall not be less than 0.75 Sqmt in area and have 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 m 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 square meters and a minimum width of a side shall be 1.4 meters;
- (2) a sink for cleansing of kitchen's utensils which shall drain through a grated and trapped connection to the waste pipe;
- (3) been enclosed by walls/ partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 2.40 meter above the floor level.
- (4) been provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

25. LOFT.—

- (1) The maximum height of a loft shall be 1.5 meters and the loft may be provided over corridors and passageways only.
- (2) The clear headroom under the loft shall not be less than 2.1 meters,
- (3) Loft when provided in a commercial building, shall be located 2.0 meters away from the entrance;

26. MEZZANINE FLOOR.—

- (1) **Size :** Mezzanines shall not be sanctioned in residential buildings. When provided in commercial buildings, the aggregate area of the mezzanine floor shall not exceed 50 per cent of the built-up area of that floor.
- (2) **Height:** The minimum height of a mezzanine floor shall be 2.1 meters. The headroom under mezzanine floor shall not be less than 2.1 meters.
- (3) **Other Requirements:** A mezzanine floor may be sanctioned over a room or a Compartment provided that:
 - (a) In mezzanine floor, rooms and any structure constructed with closed roof and side walls for any purpose shall be included in FSI but in case the mezzanine floor is constructed for interior architectural decorative purposes and other passage purposes with adequate handrails shall not be counted in FSI.
 - (b) In case the size of the mezzanine floor is 9.5 square meters or more, it should conform to the standard of living room insofar as lighting and ventilation is concerned.
 - (c) It is so constructed as not to interfere under any circumstances with the ventilation of the space over and under it;

- (d) Such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a Kitchen.
 - (e) In no case shall a mezzanine floor be closed so as to make it liable to be converted into unventilated compartments.
 - (f) It is at least 1.8 m away from the front wall of such rooms and access to the mezzanine floor is from within the respective room only.
- 27 GARAGE.—(1) Individual private garage:** The size of a private garage in the residential building shall be not less than 2.5 meters X 5.0 meters. The garage, if located in the side, open space shall not be constructed within 3.0 meters from the main building.
- (2) **Commercial/Public Garage:** The size of a public garage shall be calculated based on the number of vehicles to be parked and the minimum parking space is as specified in Bye-Laws No. 17.
 - (3) **Height:** The minimum and maximum headroom in a garage and parking area shall be 2.4 meters and 2.75 meters respectively.
 - (4) The plinth of a garage located at ground level shall not be less than 0.15 meters above the surrounding ground level.
 - (5) The garage shall be set back behind the building line for the street/ road on to which the 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 there from by means of sufficient rain water pipes of adequate size, whenever required so arranged, joined and fixed as to ensure that the rain water is carried away from the building without causing damage in any part of the walls or foundation of the said building or those of 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 the services and utilities of the building;
 - (d) parking spaces.
- (3) Basements shall have the following requirements, namely :-
- (a) Every basement shall be in every part at least 2.4 meters in height from the floor to the underside of the slab or ceiling.
 - (b) Adequate ventilation shall be provided for the basement. The standards of ventilation shall be the same as required by the particular occupancy according to byelaws. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers or exhaust fans at the rate of one exhaust fan for 50 sq. mt floor area.
 - (c) The minimum height of the ceiling of any basement shall be 0.9 meter and the maximum 1.2 meters above the average surrounding ground level.
 - (d) Adequate arrangement shall be made so that surface drainage or drainage water does not enter the basement.
 - (e) The basement shall not be partitioned. In cases where partitions are allowed by the 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 meters.
 - (f) Adequate protection against the fire shall be provided. The roofs separating basement and floors above shall be constructed of a material like R.C.C. or of such material which will provide resistance against fire for at least two hours.
 - (g) Where a basement is sanctioned in apartment houses (residential flats) and hotels, the applicant/ occupier shall display the basement plan at the entrance. Thimbles shall be provided in the roof of the basement and

their positions clearly indicated on the plan. One fire extinguisher for every 30 sq. meters of basement area or part thereof shall be provided.

- (h) The walls and floors of the basement shall be water-tight and so designed that the effect of surrounding soil moisture, if any, are taken into consideration and adequate damp proofing treatment is given.
- (i) In the event of atmospheric water percolating into basement necessary arrangement to drain out the same shall be provided.
- (j) Kitchen, bath and water closet shall not be sanctioned in the basement unless the sewer levels allow the same and there is no chance of backflow and flooding of sewage. If sanctioned they shall be placed against the external walls of the basement (which shall also be the external walls of the building) and shall be adequately lighted and ventilated. The area of such kitchens and baths shall be counted in the FSI. Only 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 firewood will be used.
- (l) The access to the basement shall be separate from the main and alternate staircase providing access and exit from higher floors. Where the staircase is continuous the same shall be enclosed type serving as a fire separation from the basement floor and higher floors. Open ramps shall be sanctioned if they are constructed within the building line subject to suitable drainage provision.
- (m) In case of basements of office and commercial occupancy, sufficient number of exit ways and access ways shall be provided as per norms stated in the National Building Code of India as amended from time to time.

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

- (2) The chimneys shall be built at least 0.90 meter above the top of the roof provided the top chimney shall not be below the tops of adjacent parapet walls. In the case of sloping roof, the chimney top shall not be less than 0.6 meter 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 direction shall be 1.5 meters in case of buildings not more than 10.0 meters in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height of 0.2 meters per every meter

height or part thereof beyond 10 meters. However, in case of buildings already constructed with 10 meters the open space for new construction on upper floor, the open space on this basis shall be ensured and would remain as mandatory open space.

- (2) Where the lighting and ventilation requirements are not met through daylight and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per part VIII Building Services Section 1 Lighting and Natural Ventilation of National Building Code of India as amended from time to time published by the Indian Standard Institution. 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 a habitable room excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than $1/8^{\text{th}}$ of floor area of the room.
- (4) The minimum aggregate area of opening of kitchens excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than $1/8^{\text{th}}$ of floor area of the kitchen.
- (5) No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 7.5 meters from the opening assumed for lighting of that portion of the room.
- (6) In lodges and hotels where attached toilets whose walls are not abutting on an external wall are provided, mechanical ventilation system should be installed as per the provisions of the part VIII of National Building Code of India as amended from time to time published by the Indian Standard Institution.
- (7) A staircase shall be deemed to be adequately lighted and ventilated, if it has one or more openings and area taken together admeasures not less than 1.0 sq. mt. per landing on the external wall.
- (8) An opening with a minimum area of 1.0 sq. mt. in a kitchen, and 0.30 sq. mt. with one dimension of 0.30 m. for any bathroom, water closet or store shall be treated as adequate.

32. PARAPETS.—(1) Parapet walls and hand rails provided on the edges of roof terrace, balcony, etc. shall not be less than 1.0 meter and not more than 1.2 meters in height. The specified height shall not apply when the 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 meters height.

33. BOUNDARY WALL.—(1) Except with the permission of Chief Executive Officer, under Section 261 of the Cantonments Act, 2006 boundary walls, hedges, fences on any land in the Cantonment shall not be erected and the

maximum height of the boundary wall shall not exceed 2.4 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 a 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 signposted to guide the population of the floor concerned.
- (f) All exits ways shall be properly illuminated.
- (g) Fire fighting 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) Exit 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 a doorway, corridor passageways, ramp, internal staircase or external staircase, to an internal or external open area, verandah and/ or terraces which have access to the street or to roof of a building.

- (b) An exit may also include a horizontal exit leading to an adjoining building at the same level; and
- (c) Lifts, escalators and revolving doors shall not be considered as exits.

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

- (a) **Arrangement of Exits:** Exits shall be so located that the travel distance on the floor shall not exceed 22.5 meters for residential, educational, institutional and hazardous occupancies and 30 meters 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 meters.

- (b) **Occupant Load:** The population in rooms and areas of floors shall be calculated based on the occupant load as provided in National Building Code of India as amended from 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 meter shall be as per the National Building Code of India as amended from time to time. The minimum width of staircase in meters shall be as per the table mention below;

Table: Minimum Width of Staircase

S.No.	Use of Building	Minimum width of Staircase in meters.
1	Residential Buildings a) Individual Housing up to G + 2 storeys b) Multi-storied Residential Building up to 15 m height	0.75 1.0
2	Residential hotel buildings	1.50
3	Assembly Building Likes Auditorium, Theatres, Cinemas, Multiplex, Mangal Karyalaya, Marriage Halls, etc.	2.00
4	Institutional & Educational Buildings.	2.00
5	All other buildings excluding S No(1) to (4) above	1.50
Note: Internal staircase for duplex tenements shall be at a minimum width of 0.75 m and for mezzanine floor shall be of minimum width 0.90 m		

(4) **Doorways.—**

- a) Every exit doorway shall open into an enclosed stairway, a horizontal exit, on corridor or passageway providing continuous and protected means of egress.
- (b) No exit doorway shall be less than 1.0 meter in width. Doorways shall be not less than 2.0 meters in height. Doorways for bathrooms, water closet stores etc. shall not be less than 0.75 meters wide.
- (c) Exit doorways shall open outwards, that is, away from the room but shall not obstruct the travel along any exit. No door, when opened, shall reduce the required width of stairway or landing to less than 0.90 meter. Overhead or sliding doors shall not be installed.

- (d) Exit door shall not open immediately upon a flight of stairs. A landing equal to at least the width of the door shall be provided in the stairway at each doorway. Level of landing shall be the same as that of the floor which it serves.
 - (e) Exit doorways shall be open-able from the side which they serve without the use of a key.
 - (f) Revolving doors shall not be allowed.
- (5) **Stairway.**—(a) For assembly, business, educational, hazardous, industrial, mercantile, multi-storey and public buildings there shall be a minimum of two staircases and one of them shall be an enclosed stairway and the other shall be on the external wall of the building and shall open directly to the exterior, interior open space or to any open space for safety. Single staircase may be accepted for educational, business or residential building where floor area does not exceed 300 square meters and height of building does not exceed 15 meters 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 0.9 meter. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase.
 - (e) The minimum width of treads without nosing shall be 250 millimeters for an internal staircase for residential buildings. In the case of other buildings, the minimum tread shall be 300 millimeters. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping.
 - (f) The maximum height of riser shall be 190 millimeters in the case of residential buildings and 150 millimeters in the case of other buildings. They shall be limited to 15 per flight.
 - (g) Handrails shall be provided with a minimum height of 0.90 meter from the center of the tread.
 - (h) The minimum headroom in a passage under the landing of a staircase and under the staircase shall be 2.2 meters. Beams and other building features shall not reduce the headroom 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 the 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 meter X 0.50 meter.
 - (q) In case of single staircase, it shall terminate at ground floor level, and access to the basement shall be by a separate staircase. However, second staircase may lead to basement levels provided the same is separate at ground level by either a ventilated lobby with discharge points at two different ends or through enclosures.
- (6) **Fire Escapes or External Stairs.**—(a) Fire escapes shall not be considered in calculating the evacuation time of a building.
- (b) All fire escapes shall be directly connected to the ground.
 - (c) Entrance to fire escape shall be separate and remote from the internal staircase.
 - (d) The route to fire escape shall be free of obstructions at all times, except a doorway leading to the fire escape which shall have the required fire resistance.
 - (e) Fire escape shall be constructed of non-combustible materials.
 - (f) Fire escape stairs shall have straight flight not less than 1.25 meter wide with 250 millimeters treads and risers not more than 150 millimeters. The number of risers shall be limited to 15 per flight.
 - (g) Handrails shall be of a height not less than 1.0 meter.
 - (h) The use of spiral staircase shall be limited to low occupant load and to a building not exceeding 9.0 m in height.

- (i) A spiral stair case shall be not less than 1.5 m in diameter and shall be designed to give adequate headroom.
 - (j) The unprotected steel frame staircase will not be accepted as a means of escape. However, a steel staircase in an enclosed fire rated compartment of 2 hours will be accepted as a means of escape.
 - (k) Fire escape staircase shall be connected to other staircases through common passage at every floor.
 - (l) No external staircase, used as a fire escape, shall be inclined at an angle greater than 45 degree from the horizontal.
- (7) **Ramps.**—(a) Ramps with a slope of not more than 1:10 to 1:12 may be substituted for and shall comply with all the applicable requirements of required stairways as to enclosure capacity and limiting dimensions. Ramps shall be surfaced with approved non-slipping materials.
- (b) The minimum width of the ramps in hospitals shall be 2.25 meters;
 - (c) Handrails shall be provided on both sides of the ramp;
 - (d) Ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyard or safe place;
 - (e) When there is a difference in level between connected areas for horizontal exits, ramps not more than 1:10 slopes shall be provided; steps shall not be used;
- (8) **Corridors.**—(a) The minimum width of a corridor shall not be less than 0.90 meters in the case of 2-storey row housing residential building. For all other buildings minimum width shall be 1.2 meters.
- (b) In case of more than one main staircase of the building interconnected by a corridor or other enclosed space there shall be at least one smoke stop door across the corridor or enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two staircases.
 - (c) Where stairways discharge through corridors & passage ways the height of the corridors & passage ways shall not be less than 2.4 mt.
 - (d) All means of exit including staircases, lifts, lobbies & corridors shall be adequately ventilated
- 35. NON-FSI SPACES.**—The following shall not be included in FSI calculation:
- (a) In the terrace above the topmost storey, areas covered by stair-case rooms and lift rooms and passages thereto, architectural features, elevated tanks (provided its height below the tank from the floor does not exceed 2.2 meters 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 1.1 sq. mt.
- (j) Rockery, well and wall structure, plant nursery, water pool, swimming - pool (if uncovered) platform round a tree, tank, fountain bench, chabutra with open top and unenclosed sides by walls, ramps, compound wall, gate, slide, swing, overhead water tank on top of buildings.
- (k) Balcony having width of 1.50 m for living room and 1.20 m for all other rooms shall be given free of FSI. Flower bed of 0.3 m may be allowed in addition to balcony free of FSI for living room and bed room.
- (l) Cupboard having width not more than 0.60 m is allowed in the exterior walls only. The length of the cupboards shall be provided in such a way so that there is space for provision of window of minimum width 0.75 m.
- (m) Bay window projecting not more than 0.60 m in width shall be provided free of FSI.
- (n) Otta on Ground floor within permissible setback.
- (o) Only one balcony and one cupboard are allowed free of FSI for a room.
- (p) Courtyards open to sky on ground floor.

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 the 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 the specification of materials. Every building

should have at least one access to the 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 meters run and in front of the doorway. Minimum size of landing shall be 1.0 X 2.0 sq. meters

- (2) **Access Path/Walkway.**—Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be a minimum of 1.80 meter-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 a texture traversable by a wheel chair. Curbs wherever provided should blend to common level.
- (3) **Parking.**—For parking of vehicles of differently-abled people, the following provisions shall be made:
 - (a) Surface parking for two Equivalent Car Spaces (ECS) shall be provided near entrance for the differently-abled persons with maximum travel distance of 30 meters from building entrance.
 - (b) The width of the parking bay shall be minimum 3.6 meters.
 - (c) The information stating that the space is reserved for wheelchair users shall be conspicuously displayed.
 - (d) Guiding floor materials shall be provided or a device which guides visually impaired persons with audible signals or other devices which serve the same purpose shall be provided.
- (4) **Building Requirements.**—The specified facilities for the buildings for disabled persons shall be as follows:
 - (a) Approach to plinth level.
 - (b) Corridor connecting the entrance exits for the differently-abled.
 - (c) Stair-ways.
 - (d) Lift.
 - (e) Toilet.
 - (f) Drinking water.
 - (g) Braille signage shall be provided at the above specified facilities.
- (5) **Approaches to Plinth Level.**—
 - (a) Ramp shall be provided with non-slip material to enter the building minimum clear width of ramp shall be 1.8 meters with maximum gradient 1:12, between top and bottom of the ramp. Length of ramp shall not

exceed 9.0 meters having 0.8 meter-high handrail on both sides extending 300 millimeters beyond the ramp. Minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 50 millimeters.

- (b) Minimum clear opening for the entrance door shall be 1.0 meter. Threshold shall not be raised more than 12 millimeters.
 - (c) For stepped approach, the size of tread shall not be less than 300 millimeters and maximum riser shall be 150 millimeters. Provision of 0.80 meter high handrails on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach shall be made.
- (6) **Corridor connecting the entrance/exit for the differently-abled.**—The corridor connecting the entrance/ exit for the 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 meters.
 - (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 risers 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 wheelchair 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 meters.
 - (b) Clear internal width minimum of 2.0 meters. Entrance door width shall be 0.9 meters.
 - (c) A handrail not less than 0.60 meter-long at 0.80 meters above floor level shall be fixed adjacent to the control panel.
 - (d) The lift lobby shall be of an inside measurement of 1.8 meters X 2.0 meters or more.
 - (e) The Braille signage will be posted outside the lifts.
 - (f) Operational details of lifts shall conform to the National Building Code of India as amended from time to time and will be the responsibility of designer as well as manufacturer.

- (9) **Toilets.**—One special water closet in a set of toilets shall be provided for the use of differently abled with an essential provision of a washbasin near the entrance for the differently-abled.
- The minimum size shall be 1.5 meters X 1.75 meters
 - The minimum clear opening of the door shall be 0.9 meter and the door shall be swing or sliding type.
 - Suitable arrangement for vertical/horizontal handrails with 50 millimeter clearance from wall shall be made in the toilet.
 - The water closet seat shall be 0.50 meters 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 refuge area may be provided at the fire protected stair landing on each floor that can safely hold one or two wheelchairs.
 - The area shall have doorways with clear opening width of 900 mm and
 - The area shall have an alarm switch installed between 900 mm and 1200 mm from the floor level.
 - Refuge area is mandatorily to be provided for the plot size of 1000 sq. mt and above.

CHAPTER VI

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

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

Table 1: Number of trees to be planted

S. No.	Plot Area (square metre)	Number of trees required
1	upto 600	Minimum 03 trees out of which a minimum 50 % trees to be in the category of evergreen / native trees having a height of 6.0 meters or more.
2	more than 600	One tree per 200 sq. mt. out of which a minimum 50 % trees to be in the category of evergreen / native trees having a height of 9.0 meters or more.

- (2) A detailed landscaping plan will have to be got approved from the Competent Authority with specifications.
- (3) Norms for planting in all plots belonging to individual shall be as follows:
 - (a) Minimum of three trees in every plot for plot size above 600 square Meters.
 - (b) Selected trees should be more than 3.6 meters in height and be suitable for the local climate.
 - (c) The existing trees will be counted for this purpose.
- (4) Compensatory Plantation for felled/transplanted trees in the ratio 1:3 within the premises.

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" 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, Government of Maharashtra, Military Engineering Services Government of India, Indian Standard Specifications and Code as included in Part – V Building Materials and Part – VII Constructional Practices and Safety of National Building Code of India as amended from time to time.
- (b) All burrow pits dug in the course of construction and repair of buildings, roads, embankment and the like shall be deep and connected with each other in the formation of a drain directed towards the lowest level and properly sloped for discharge into a river, stream, channel or drain and no person shall create any isolated burrow pit which is likely to cause accumulation of water which shall breed mosquitoes.
- (2) New Materials and Design Methods**
- (a) The provisions of these Bye-Laws are not intended to prevent the use of any material or method of design or construction not specifically prescribed by Bye-laws No. 39.1, provided any such alternative has been approved by BIS or any other statutory body.
- (b) Such alternatives may be approved provided that it is found that the proposed alternative is satisfactory and conforms to the provisions of relevant parts regarding material, design and construction and that material, method, or work offered is for the purpose intended, at least equivalent to that prescribed, in the Bye-Laws in quality, strength, compatibility, effectiveness, fire and water resistance, durability and 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 the 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 affect 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 meter.
 - (b) The building must have a provision for continuous water supply to the solar water heating system.
 - (c) The building design should provide for an insulated pipeline from the heating system to all distribution points where hot water is required.
 - (d) The recommended minimum capacity of installation shall not be less than 25 litres per day for each bathroom and kitchen subject to the maximum of 50 % of the total roof area is utilized by the system.
 - (e) The installation of Solar Assisted Water Heating Systems shall conform to BIS specification IS 12933. The solar collectors used in the system shall have the BIS certification mark.
- (3) Whenever hot water requirement is continuous, an 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 a solar-assisted water heating system:
- (a) Industries which use hot water for processing;
 - (b) All hospitals and nursing homes;
 - (c) All hostels, hotels, motels, guest houses and banquet halls;

- (d) Large canteens, i.e. which serve more than 100 persons in a day;
 - (e) Office building on a plot area of 500 square meters or above;
 - (f) Residential buildings on a plot area of 150 square meters or above;
 - (g) Residential schools and colleges;
- (5) **Off-Grid Roof Top Solar Power Plant at New Buildings.**—All buildings on plot size 300 square meter or more, which are proposed to be constructed afresh, shall install Rooftop Solar Power installation of adequate capacity, as per norms and parameters fixed by the Ministry of New and Renewable Energy or its subordinate organisations from time to time.
42. **LIGHTNING PROTECTION OF BUILDING.**—The lightning protection for a 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 the National Building Code of India as amended from time to time.
- (a) Residential Building: Five persons per tenement.
 - (b) Other Buildings: Number 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 2: Minimum Domestic Storage Capacity

Sr. No.	No of Floors	Storage Capacity
	For premises occupied as tenements with common convenience	
1	Floor 1	Nil
2	Floor 2 and above	500 liters per tenement
	For premises occupied as flats or blocks	
3	Floor 1	Nil
4	Floor 2 and above	500 liters 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

- i) Down-take taps: 70 liters each
- ii) Showers: 135 liters each
- iii) Bathtubs: 200 liters each

45. RAIN WATER HARVESTING AND GROUND WATER REGULATIONS.— (1)

Water harvesting through storage of water runoff including rainwater in all buildings on plots of 300 square meters and above will be mandatory.

- (2) Adoption of a rooftop rain water harvesting system is mandatory for all residential/ educational/ institutional/ hotel buildings/ industrial and commercial establishments, which have plot size more than 300 Square meters 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 recharge wells. These provisions will be applicable as per the Public Notice(s) of the Central Ground Water Authority issued from time to time.
- (4) Undertaking of any operations connected with drilling, cleaning, construction or rehabilitation of groundwater 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 authorised to take action against offenders by seizing of drilling rig, sealing of tube well and disconnection of electric supply to the energized tube well.

46. REQUIREMENTS OF SANITARY FITTINGS.—(1) To ensure optimization of water the following measures shall be adopted in case of all new building sanction where plot size is more than 500 square meters on a case to case basis as decided by the Competent Authority.

- (a) Use of low dual flush capacity cisterns in water closets instead of the normal capacity.
- (b) Use of waterless urinals in all public buildings.
- (c) Provision of storage and use of recycled water for toilet flushing where the minimum discharge in the building/complex is 10,000 litres per day or more.

- (2) The sanitary fittings and installations for different occupancies shall be as per the National Building Code of India as amended from time to time.

CHAPTER VII

SAVINGS, PENALTIES AND INTERPRETATION

- 47. SAVINGS CLAUSE.—**(1) The existing buildings approved by the Board shall remain valid and the building erected as per the building plans approved by the Board before the date of entry into force by the Bye-Laws shall also be valid.
- (2) For new erection of residential building there will be restrictions on minimum size of plot area of 50 sqm. However, this restriction shall not be applicable for re-erection of buildings on plots less than 50 sqm 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 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. CBD/Building Bye-Laws/2026/349]

ABHISHEK MANI TRIPATHI, I.D.E.S, Chief Executive Officer

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

(To be submitted by the Structural Engineer and applicant through e-Chhawani Portal)

To,

The Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Deolali

Sir/ Madam,

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

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

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

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

Signature of Engineer

Name in block letters

Address

Signature of Applicant

Name in block letters

Address

Dated : _____

FORM 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 Cantonment Board
Deolali

Sir/ Madam,

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

Signature of Architect/ Civil Engineer /

Structural Engineer

Name of Architect/ Civil Engineer /

Structural Engineer

License no. of Architect/ Civil Engineer /

Structural Engineer

Signature of Architect/ Civil Engineer /

Structural Engineer

Signature of Applicant

Name in block letters

Address

Dated : _____

FORM C: INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

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

TO BE SUBMITTED ON NON-JUDICIAL STAMP PAPER OF RS. 100/- DULY
ATTESTED BY THE OATH COMMISSIONER/MAGISTRATE FIRST CLASS

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

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

And whereas the said Applicant has further agreed to indemnify the Competent Authority for any claims put up against the Authority either by way of damage, compensation or in any other way in case the Authority is required to pay any such amount to any person or the Applicant or Applicants of the adjoining properties. The Applicant hereby agrees/ free and undertakes to indemnify the Authority to pay the full extent of the amount the Authority may require to pay to the extent above-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/undertakes that no excavation shall be carried out beyond permissible boundaries of the plot. Any damage occurring during or due to excavation made at the site to public sewer or 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, on this behalf, grant the sanction to construct the basement to the said Applicants.

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

(Executants) (1) _____

(Applicant) (2) _____

Witness:

(1) _____

(2) _____

FORM D: NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK

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

To,

Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Deolali

Sir/ Madam,

I hereby state that the erection/ re-erection or addition/ alteration in/ on building
No. _____ on/ in Survey no. _____ road Deolali 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 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 section 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 _____
Executive Officer

Chief

Office of Cantonment Board
Deolali