



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-14102026-277154
CG-DL-E-14102026-277154

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 73]

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

No. 73]

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

रक्षा मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 12 अक्टूबर, 2026

का.नि.आ. 73(अ).—देहरादून 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 21 अप्रैल 1951 की अधिसूचना संख्या 175 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; देहरादून 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 देहरादून के कार्यालय में और वेबसाइट <https://dehradun.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, देहरादून को या ईमेल पते: ceodehr-stats@nic.in पर लिखित रूप में भेज सकता है।

देहरादून छावनी प्रारूप भवन उप-विधियां, 2026

अध्याय 1

सामान्य

1. **संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और विस्तार।** - (1) इन उप-विधियों का संक्षिप्त नाम देहरादून छावनी भवन उप-विधियां, 2026 है।

(2) ये उप-विधियां, देहरादून छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगी।

(3) ये, केन्द्रीय सरकार द्वारा राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगी।

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

(1) **"पहुंच"** का अर्थ है किसी भूखंड या भवन तक जाने का स्पष्ट रास्ता;

(2) **"सहायक भवन"** का अर्थ है भूखंड पर मुख्य भवन से अलग एक भवन और सहायक उपयोग के लिए एक या अधिक कमरे हों, जैसे कि नौकरों के क्वार्टर, गैरेज, स्टोररूम आदि।

(3) **"अधिनियम"** से छावनी अधिनियम, 2006 अभिप्रेत है, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया गया है;

(4) **"भवन का विस्तार"** से भवन के आयतनी विस्तार में वृद्धि अभिप्रेत है;

(5) **"विज्ञापन चिह्न"** का अर्थ है कोई भी सतह या संरचना जिस पर अक्षर, वर्ण या चित्र बने हों और जिसे किसी भी तरह से बाहर प्रदर्शित किया गया हो - विज्ञापन के उद्देश्य से, या जानकारी देने के लिए, या सार्वजनिक प्रदर्शन, वस्तु या माल के लिए जनता को किसी स्थान की ओर आकर्षित करने के लिए; या जो भवन से जुड़ा हो, या भवन का हिस्सा हो, या किसी भवन से संबंधित हो, या किसी पेड़ या जमीन या किसी खंभे, स्क्रीन, बाड़ या होर्डिंग से जुड़ा हो, या खुली जगह में, या किसी जलाशय में या उसके ऊपर प्रदर्शित हो।

- (6) **"वातानुकूलन"** का अर्थ है हवा को इस तरह से उपचारित करने की प्रक्रिया कि वातानुकूलित स्थान की आवश्यकता को पूरा करने के लिए एक ही समय में उसके तापमान, आर्द्रता, स्वच्छता और वितरण को नियंत्रित किया जा सके;
- (7) **"भवन में परिवर्तन" से अभिप्रेत है :-**
- (क) ऐसे भवन में किसी कमरे का उप-विभाजन इस प्रकार करना की 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) **"सुविधा स्थान"**- इन नियमों के प्रयोजन से, सुविधा स्थान का अर्थ है किसी लेआउट में रखी गई वह कानूनी जगह जिसका इस्तेमाल सुविधाओं के लिए किया जाएगा, जैसे कि खुली जगह, पार्क, 'मनोरंजन के मैदान, खेल के मैदान, स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स, बगीचे, रोज़मर्रा की ज़रूरतों की दुकानें, पार्किंग स्थल, प्राइमरी और सेकेंडरी स्कूल, नर्सरी, हेल्थ क्लब, डिस्पेंसरी, नर्सिंग होम, अस्पताल, सब-पोस्ट ऑफिस, पुलिस स्टेशन, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, बैंक के ए.टी.एम, इलेक्ट्रॉनिक साइबर लाइब्रेरी, खुला बाज़ार, कचरा पात्र, असिस्टेड लिविंग और हॉस्पिस, सीनियर सिटिज़न हाउसिंग और अनाथालय एक साथ, परियोजना से प्रभावित लोगों के लिए घर, ऑडिटोरियम/कन्वेंशन सेंटर, पानी की सप्लाई, बिजली की सप्लाई और अन्य यूटिलिटीज़, सेवाएँ और सुविधाएँ को शामिल किया गया है ।
- (9) **"अपार्टमेंट"** का अर्थ है कि ब्लॉक, चैंबर, रहने की जगह, फ़्लैट, ऑफ़िस, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, सुइट, टेनेमेंट, यूनिट या किसी और 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 व्यावसायिक कार्यों या किसी कारोबार, काम, पेशे या व्यापार को चलाने के लिए, या बताए गए मकसद से जुड़े किसी और काम के लिए किया जाता हो या किया जाने वाला हो;

- (10) **"परिशिष्ट"** का अर्थ है इन उप- विधियों का परिशिष्ट है;
- (11) **"आवेदक"** से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास पट्टे या ओल्ड ग्रांट या प्राइवेट भूमि पर विधिक रूप से वैध अधिभोग अधिकार हो ओर जो कोई भवन निर्मित करने/पुनः निर्मित करने अथवा भवन में कोई जोड़/परिवर्तन करने का आशय रखता हो;
- (12) **"आवेदन"** से ऐसा आवेदन अभिप्रेत है जो उस प्रारूप में किया गया हो जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए;
- (13) **"मंजूर"** का अर्थ है सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई मंजूरी, जैसा कि अधिनियम के तहत बताया गया है;
- (14) **"वास्तुकार"** से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसके पास वास्तुकार अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार, भारतीय वास्तुकला परिषद के साथ वैध पंजीकरण हो;
- (15) **"वस्तुशिल्पीय प्रक्षेप"** का अर्थ है छज्जा, कॉर्निस आदि जो इमारत के सामने के हिस्से या इमारत की लाइन से बाहर निकला हुआ हिस्सा हो, जिसका मकसद सिर्फ सुंदरता बढ़ाना हो और जिसका इस्तेमाल रहने-सहने के मकसद से न किया जाता हो;
- (16) **"आलिंद"** का अर्थ है इमारत में ऐसी जगह जहाँ ऊपर से रोशनी आती हो और प्राकृतिक/मैकेनिकल तरीके से हवा आती-जाती हो, जिसमें बीच में कोई मंज़िल न हो और जिसका इस्तेमाल आने-जाने की जगह या प्रवेश द्वार के तौर पर किया जाता हो;
- (17) **"बालकनी"** से एक क्षैतिज उभार अभिप्रेत है, जिसमें बैठने के स्थान के रूप में उपयोग हेतु एक रेलिंग, बाड़ या मुंडेर सम्मिलित हो;

- (18) **"बाधा-मुक्त"** 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;
- (19) **"तहखाना"** से भवन का सबसे निचला तल अभिप्रेत है, जो भू-स्तर से नीचे अथवा आंशिक रूप से नीचे हो, या भू-स्तर से सटा हुआ हो;
- (20) **"बोर्ड"** से छावनी अधिनियम, 2006 के अधीन गठित छावनी बोर्ड अभिप्रेत है:
- (21) **"भवन"** से कोई घर, बाहरी कमरा, अस्तबल, शौचालय, शेड, झोपड़ी अथवा कोई अन्य छत वाली संरचना - चाहे वह चिनाई, ईट, लकड़ी, मिट्टी, धातु अथवा किसी अन्य सामग्री से निर्मित हो तथा उसका कोई भी भाग अभिप्रेत है और इसमें एक कुआँ तथा सीमा दीवार के अतिरिक्त कोई अन्य दीवार भी सम्मिलित है, किंतु इसमें कोई तंबू अथवा अन्य चल एवं अस्थायी आश्रय सम्मिलित नहीं है।
- (22) **"भवन आवरण"** से वह क्षेत्रीय स्थानिक सीमा अभिप्रेत है, जहाँ तक किसी भूखंड पर भवन निर्माण की अनुमति दी जा सकती है; जो उप-नियमों में विहित स्पष्ट सेटबैक से अधिक नहीं होगी;
- (23) **"भवन की ऊँचाई"** से वह ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है, जिसे समतल छत के मामले में, आस-पास की सड़क की मध्य रेखा के औसत स्तर से लेकर सड़क की दीवार से सटे भवन के सबसे ऊँचे 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;

- (24) **"भवन रेखा"** से वह रेखा अभिप्रेत है, जहाँ तक किसी सड़क, सड़क के विस्तार, या भविष्य की सड़क से सटे भवन का प्लिंथ विधिपूर्ण रूप से बढ़ाया जा सकता है; और इसमें किसी भी योजना में विहित रेखा भी सम्मिलित है;
- (25) **"बंगला क्षेत्र"** से अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर का वह क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें 'ओल्ड ग्रांट' या पट्टे पर दिए गए बंगले स्थित हैं; इसमें निजी स्वामित्व वाली संपत्तियाँ सम्मिलित नहीं हैं।
- (26) **"बरसाती"** से तात्पर्य छत या भवन पर आश्रय के लिए उपयोग किए जाने वाले, चारों ओर से बंद न होने वाले, शेड या ढके हुए स्थान से है।
- (27) **"निर्मित क्षेत्र"** का अर्थ है सभी मंजिलों पर बिल्डिंग से घिरा हुआ क्षेत्र, जिसमें कैंटिलीवर वाला हिस्सा और मेजेनाइन फ्लोर शामिल हैं, लेकिन इसमें वे क्षेत्र शामिल नहीं हैं जिन्हें इन नियमों के तहत फ्लोर स्पेस इंडेक्स (F.S.I) की गणना से विशेष रूप से छूट दी गई है।
- (28) **"कसाईखाना"** का अर्थ है वह जगह जहाँ सक्षम अधिकारी की देखरेख में जानवरों (भेड़ और बकरियों) को काटा जाता है।
- (29) **"कैनोपी"** का अर्थ है एक ऊपरी छत या कोई ऐसी संरचना जिसके ऊपर कपड़े या धातु की कोई कवरींग लगी हो, जो धूप, ओले, बर्फ और बारिश जैसी मौसम की स्थितियों से छाया या आश्रय प्रदान करने में सक्षम हो। कैनोपी एक तंबू भी हो सकती है, जिसमें समान्यतः फर्श नहीं होता;
- (30) **"सीलिंग की ऊंचाई"** से तैयार फर्श और छत के बीच की ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है;
- (31) **"केंद्रीय सरकार"** रक्षा मंत्रालय, संघ सरकार इन उप-विधियों के प्रयोजनों के लिए अभिप्रेत है;
- (32) **"चिमनी"** से एक सीधी खड़ी नली अभिप्रेत है जिसमें एक या एक से अधिक धुँएँ की नलियाँ समाहित हों और जो उन्हें घेरे हुए हो;

- (33) **"नागरिक क्षेत्र"** से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जिसे छावनी अधिनियम 2006 की धारा 46 की उप-धारा (1) के अधीन केन्द्रीय सरकार द्वारा नागरिक क्षेत्र घोषित किया गया हो;
- (34) **"सिविल इंजीनियर"** 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;
- (35) **"ज्वलनशील सामग्री"** से कोई भी ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो, यदि दहनशीलता की जाँच के दौरान उत्तम कार्य-प्रणाली के अनुसार-जल उठती हो या आग की तीव्रता को बढ़ाती हो;
- (36) **"वाणिज्यिक भवन"** 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;
- (37) **"सक्षम प्राधिकारी"** 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;
- (38) **"कोने का प्लॉट या स्थल"** से कोई ऐसा प्लॉट या स्थल अभिप्रेत है जो दो या दो से अधिक आपस में मिलती हुई सड़कों के मिलन बिंदु पर स्थित हो और जिसका मुख उन सड़कों की ओर हो;
- (39) **"आंगन"** 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 के स्तर पर स्थित हो;

- (40) **"घिरे हुए क्षेत्र"** 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 चीजें;
 - (ख) ड्रेनेज, पुलिया, नाली, कैच पिट, गली पिट, चैंबर, गटर, सेप्टिक टैंक, सोकेज पिट, और इसी तरह की अन्य चीजें;
 - (ग) कंपाउंड वॉल, गेट, कैनोपी, बिना ढकी सीढ़ियाँ, सनशेड से ढका एरिया, और इसी तरह की अन्य चीजें;
- (41) **"अलमारी"** से घरेलू सामान या कपड़े आदि रखने के लिए उपयोग किया जाने वाला कोई ऐसा स्थान अभिप्रेत है, जिसमें 0.75 मीटर से अधिक की दूरी पर बनी हुई शेल्फ या विभाजन विद्यमान हो;
- (42) **"केबिन"** का अर्थ है बिना रहने के मकसद से बनाया गया एक घेरा, जो बिना भार सहने वाली और बिना चिनाई वाली दीवारों/पार्टीशन से बना हो।
- (43) **"छज्जा"** का अर्थ है ढलान वाला या क्षैतिज स्ट्रक्चरल हिस्सा जो आमतौर पर बाहरी दीवारों पर खुले हिस्सों (जैसे खिड़कियों) के ऊपर धूप और बारिश से बचाव और आर्किटेक्चरल दिखावट के लिए बनाया जाता है।
- (44) **"डैम्प प्रूफ कोर्स"** 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;
- (45) **"भंजित"** से किसी पहले से बने हुए भवन को पूरी तरह से तोड़कर हटा देना अभिप्रेत है;

- (46) **"नाली"** से पाइपों की एक लाइन, अभिप्रेत है जिसमें सभी फिटिंग और उपकरण सम्मिलित होते हैं- जैसे कि मैनहोल, निरीक्षण चैंबर, ट्रैप, गली ट्रैप और फ्लोर ट्रैप जिसका इस्तेमाल किसी एक भवन, या कई भवनों, या भवनों से जुड़े आहातों से पानी निकालने के लिए किया जाता है, जो सभी एक ही परिसर के अंदर हों। ड्रेन में वे खुली नालियां भी सम्मिलित होंगी जिनका इस्तेमाल ज़मीन की सतह पर बहने वाले पानी को आगे ले जाने के लिए किया जाता है;
- (47) **"ड्रेनेज"** से किसी भी तरल पदार्थ को, इस प्रयोजन के लिए बनाए गए किसी सिस्टम के जरिए, वहाँ से हटाना अभिप्रेत है;
- (48) **"रहने की इकाई/टेनमेंट"** एक स्वतंत्र आवासीय यूनिट होती है, जिसमे रहने, खाना बनाने और साफ सफाई की जरूरतों के लिए अलग-अलग सुविधाएं मौजूद होती है;
- (49) **"बंद सीढ़ी"** का अर्थ है ऐसी सीढ़ी जो अग्निरোধी दीवारों और दरवाज़ों से इमारत के बाकी हिस्सों से अलग हो;
- (50) **"इक्विवेलेंट कार स्पेस (ECS)"** से वह जगह अभिप्रेत है जिसे कोई गाड़ी घेरती है, साथ ही वह कम से कम जगह जो गाड़ी को उस जगह के अंदर लाने और बाहर निकालने के लिए जरूरी होती है, जैसी कि समय समय पर यथासंशोधित "नेशनल भवन कोड" में दी गई है;
- (51) **"विद्यमान भवन या इस्तेमाल"** से कोई ऐसा भवन, ढाँचा, या उसका इस्तेमाल अभिप्रेत है, जिसे सक्षम अधिकारी द्वारा मंजूरी दी गई हो या जिसे मंजूर समझा गया हो, और जो इन उप-नियम के लागू होने से पहले से ही मौजूद हो;
- (52) **"निकास"** 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, रेंप और अग्निरोधक निकास सम्मिलित हैं;
- (ख) **क्षैतिज निकास:** यह अग्निरोधी दीवार या दो भवनों को जोड़ने वाले पुल के माध्यम से या उसके चारों ओर बना एक सुरक्षित द्वार है;
- (ग) **बाहरी निकास:** यह भवन से सार्वजनिक मार्ग या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले खुले क्षेत्र या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले एक बंद अग्निरोधी मार्ग की ओर जाने वाला निकास है;
- (53) **"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;
- (54) **"तल"** 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 मेजेनाइन तल नहीं होगा। तल का अनुक्रमिक क्रमांकन प्रवेश स्तर के संबंध में उसके क्रम के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। भूतल पर या उससे पूरी तरह ऊपर स्थित तलों के लिए, भवन में सबसे निचला तल जिसमें सड़क/गली से सीधा प्रवेश हो, उसे भूतल कहा जाएगा। भूतल के ऊपर के अन्य तलों को क्रम से तल 1, तल 2 के रूप में गिना जाएगा, जिसमें संख्याएँ ऊपर की ओर बढ़ती जाएँगी;
- (55) **"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, अर्थातः

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

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

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

- (57) **"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;
- (58) **"फुटिंग"** से नींव के आधार पर बने हुए ऑफसेट हिस्से अभिप्रेत है, जो सहारा देने के लिए ज़्यादा जगह देते हैं;
- (59) **"नींव"** से संरचना का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो सबसे निचले फ्लोर के नीचे होता है, जो ऊपरी संरचना को सहारा देता है और ऊपरी संरचना के भार को ज़मीन तक पहुँचाता है;
- (60) **"फ्रंटेज"** का मतलब है किसी साइट के उस हिस्से की लंबाई जो सड़क से सटी हुई हो।
- (61) **"सामने की खुली जगह/ मार्जिन/ सेटबैक"** का अर्थ है भूखंड की उस सीमा रेखा और बिल्डिंग लाइन के बीच की दूरी, जो रास्ते/ सड़क/ गली से सटी हो, अगर भूखंड दो या उससे ज़्यादा रास्तों, सड़कों/ गलियों की तरफ खुलता है, तो भूखंड को उन सभी रास्तों/ सड़कों/ गलियों की तरफ सामने माना जाएगा।
- (62) **"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;
- (63) **"निजी गैराज"** 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;

- (64) **"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, अर्थात:

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

- (65) **"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;
- (66) **"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;
- (67) **"रहने लायक 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 पेंट्री, गलियारे, तहखाने, अटारी और दूसरी ऐसी जगहें शामिल नहीं हैं जिनका इस्तेमाल अक्सर या लंबे समय तक नहीं किया जाता;
- (68) **"कमरे की ऊँचाई"** से तैयार फ़र्श की सतह से लेकर तैयार छत/स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है;
- (69) **"आंतरिक दीवार"** से किसी इमारत के अंदर की सभी विभाजन दीवारें अभिप्रेत है, सिवाय उन दीवारों के जो बाहर या अंदर की खुली जगहों से सटी हों। जब आंतरिक दीवारें ईंटों से बनाई जाती हैं, तो वे सही मसाले में कम से कम 100 मिमी ईंटों की होनी चाहिए; दूसरी बिना वज़न वाली विभाजन दीवारें भी सही मोटाई की होनी चाहिए;

- (70) **"लॉफ्ट"** से दो मुख्य फ़र्शों के बीच का एक बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 1.50 m से ज़्यादा नहीं होती और जिसे सामान रखने के प्रयोजन से बनाया या इस्तेमाल किया जा सकता है;
- (71) **"चिनाई"** का अर्थ 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;
- (72) **"सामग्री में बदलाव"** से किसी भी मौजूदा इमारत में इस्तेमाल होने वाली निर्माण सामग्री में किया गया कोई भी बदलाव अभिप्रेत है;
- (73) **"मेज़ानाइन फ़्लोर"** से ज़मीन के फ़र्श के ऊपर दो फ़र्शों के स्तरों के बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसका कम से कम एक किनारा नीचे के स्थान/फ़र्श का एक अभिन्न अंग होना चाहिए;
- (74) **"मुमटी"** से सीढ़ियों और उनकी लैंडिंग के ऊपर छत वाली एक संरचना अभिप्रेत है, जिसे सिर्फ़ सीढ़ियों को मौसम से बचाने के मकसद से बनाया जाता है और यह मनुष्यों के रहने के लिए नहीं होती;
- (75) **"सीमांत दूरी / साइड और रियर मार्जिनल ओपन स्पेस"** का अर्थ है भवन भूखंड की सीमा और संबंधित भवन रेखा के बीच खुली छोड़ी जाने वाली न्यूनतम दूरी;
- (76) **"अज्वलनशील"** से ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो जलती नहीं है या आग लगने पर उसमें और गर्मी नहीं होती, जब उसकी ज्वलनशीलता की जाँच अच्छे मानकों के अनुसार की जाती है;
- (77) **"अधिभोग"** से भवन का कार्य या उपयोग अभिप्रेत है;
- (78) **"पैरापेट"** से छत या फ़र्श के किनारे बनी एक नीची दीवार अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 1.20 मीटर से अधिक न हो;

- (79) **"पार्किंग स्थान"** 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 भी हो जो पार्किंग स्थान को किसी सड़क या गली से जोड़ता हो, तथा जो वाहनों के आने-जाने के लिए उपलब्ध कराया गया हो;
- (80) **"पार्टीशन"** से अभिप्रेत है एक आंतरिक, भार-रहित दीवार, जिसकी ऊँचाई एक मंज़िल या मंज़िल के किसी भाग के बराबर हो;
- (81) **"पैवेलियन"** से एक लचीला वास्तुशिल्पीय खुला स्थान अभिप्रेत है, जो लोगों को अंदर आने और उसमें समय बिताने के लिए आमंत्रित करता है। यह अस्थायी या स्थायी हो सकता है, और यहाँ तक कि इसका स्वरूप और कार्य भी बदल सकता है। एक पैवेलियन का उपयोग आश्रय स्थल, बैठने की जगह, मिलने की जगह, कैफ़े, थिएटर, या लेक्चर, इवेंट, प्रदर्शनी, खेल, नाटक, आराम और काम वगैरह के लिए के रूप में किया जा सकता है;
- (82) **"खंभा"** से लकड़ी, पत्थर, ईंट, आर सी सी या धातु का खंभा अभिप्रेत है और इसमें सभी कॉलम या सीधे खड़े खंभे या सहारे, स्टैंचियन और कॉलम या स्टैंचियन का ऐसा समूह शामिल है जो ठीक से रिबेट, वेल्ड या बोल्ट से एक साथ जोड़ा गया हो;
- (83) **"प्लिंथ"** 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;
- (84) **"पोर्च या पोर्टिको"** 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;
- (85) **"सार्वजनिक भवन"** 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;

- (86) **"सार्वजनिक गैराज"** से कोई इमारत या उसका कोई हिस्सा अभिप्रेत है, जिसे निजी गैराज के अलावा किसी और मकसद से बनाया गया हो, जिसे लाभ के लिए चलाया जाता हो, और जिसे मोटर से चलने वाली या दूसरी गाड़ियों की मरम्मत, सर्विसिंग, किराए पर देने, बेचने या रखने के लिए बनाया या इस्तेमाल किया जाता हो;
- (87) **"मरम्मत"** का अभिप्राय है और इसमें ये काम शामिल हैं, जो इन उप-नियमों की आम इमारती ज़रूरतों, ढांचे की मज़बूती और आग से सुरक्षा से जुड़े किसी भी नियम का अन्यथा उल्लंघन नहीं करते हों;
- (क) निम्नलिखित का निर्माण, पुनर्निर्माण, जोड़ना या परिवर्तन करना;
- (i) कोई अंदरूनी दीवार, जिसमें प्रॉपर्टी का बँटवारा शामिल न हो, या
 - (ii) कोई मुंडेर, कंगनी या छज्जा, जो जगह की तय सीमाओं और ज़मीन पर घेरे गए हिस्से के अंदर हो। परंतु मुंडेर की कुल ऊँचाई 1.20 मीटर से ज़्यादा न हो और कंगनी या छज्जे की चौड़ाई 1.5 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;
- (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;
- (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 मरम्मत करना;
- (ठ) एयर कंडीशनर/पानी की टंकी/सोलर प्लांट/सोलर वॉटर हीटर इत्यादि लगाना;

- (88) **"आवासीय इमारत"** से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जिसे पूरी तरह से मनुष्यों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके हिसाब से ढाला गया हो;
- (89) **"आवासीय-सह-व्यावसायिक इमारत"** से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जिसका एक हिस्सा इंसानों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो, और बाकी हिस्सा व्यावसायिक प्रयोजन के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो;
- (90) **"स्वीकृत योजना"** से, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 235 के अधीन, उप-विधियों और विनियमों के अनुसार किसी भवन के संबंध में प्रस्तुत की गई योजनाओं और विशिष्टताओं का वह समूह अभिप्रेत है, जिसे प्राधिकरण द्वारा छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 234/237/238 के अधीन सम्यक रूप से स्वीकृत किया गया हो;
- (91) **"सेट बैक लाइन"** से एक ऐसी रेखा अभिप्रेत है जो आम तौर पर सड़क या गली की मध्य रेखा 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;
- (92) **"साइट या प्लॉट"** से ज़मीन का एक ऐसा टुकड़ा या हिस्सा अभिप्रेत है जो तय सीमाओं के अंदर घिरा हुआ हो;
- (93) **"स्मोक पाइप"** से लगभग क्षैतिज स्थिति में लगा एक ऐसा पाइप (flue) अभिप्रेत है जो धातु किसी अन्य सामग्री से बना होता है, और जिसके ज़रिए भट्ठी से निकलने वाला धुआँ या जलने से पैदा हुई गैसों चिमनी तक पहुँचाई जाती हैं;
- (94) **"स्टोर या दुकान"** से कोई भी ऐसा स्टोर या दुकान अभिप्रेत है जहाँ किसी भी व्यक्ति के रहने का आशय न हो;
- (95) **"मंज़िल"** से इमारत का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो किसी भी फ़र्श की सतह और उसके ठीक ऊपर वाले फ़र्श की सतह के बीच आता है; या अगर उसके ऊपर

कोई फ़र्श न हो, तो किसी भी फ़र्श और उसके ठीक ऊपर वाली छत के बीच की जगह;

- (96) **"सड़क"** में छावनी 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 के ऊपर से गुज़रने वाली सड़क या पैदल चलने का रास्ता भी इसमें शामिल है;
- (97) **"स्ट्रक्चरल इंजीनियर"** से एक ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक की डिग्री हासिल की हो या 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 फ़ील्ड वर्क शामिल हैं;
- (98) **"सन शेड"** से, कोई ढलानदार या क्षैतिज संरचनात्मक उभार अभिप्रेत है, जो आमतौर पर किसी बाहरी दीवार पर बने द्वारों के ऊपर, धूप और वर्षा से सुरक्षा प्रदान करने के लिए लगाया जाता है;
- (99) **"स्विमिंग पूल"** का अर्थ है पानी से भरा हुआ पूल, जिसका इस्तेमाल तैराकी या पानी से जुड़े मनोरंजन के लिए किया जाता है। यह पूल ज़मीन के ऊपर या ज़मीन के अंदर बनाया जा सकता है और इसे कंक्रीट, मेटल, प्लास्टिक या फ़ाइबर ग्लास जैसी सामग्रियों से बनाया जा सकता है।
- (100) **"सटा हुआ होना"** से, किसी सड़क, गली, खुले स्थान, भवन आदि के बिल्कुल बगल में स्थित होना अभिप्रेत है;
- (101) **"निर्माण करना या पुनर्निर्माण करना"** 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;
- (102) **"कुल फ़्लोर एरिया"** से अभिप्रेत है इमारत की सभी मंज़िलों का क्षेत्रफल, जिसमें रहने लायक जगह, बेसमेंट और मेज़ानाइन फ़्लोर शामिल हैं;
- (103) **"यात्रा दूरी"** से अभिप्रेत है वह दूरी जो किसी व्यक्ति को बाहर निकलने के रास्ते तक पहुँचने के लिए तय करनी पड़ती है;
- (104) **"बरामदा"** से अभिप्रेत है एक ढका हुआ क्षेत्र जिसका कम से कम एक तरफ़ बाहर की ओर खुला हो;
- (105) **"गोदाम"** से अभिप्रेत है कोई ऐसी इमारत, जिसका पूरा या बड़ा हिस्सा सामान रखने 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;
- (106) **"वॉशिंग प्लेटफॉर्म"** से अभिप्रेत है स्कूटर/कार इत्यादि धोने और उनकी सर्विसिंग करने के लिए अधिकृत प्लेटफॉर्म;
- (107) **"वाटर क्लोजेट"** से अभिप्रेत है एक ऐसा शौचालय जिसमें पैन को पानी से फ्लश करने की व्यवस्था हो, लेकिन इसमें बाथरूम शामिल नहीं है;
- (108) **"खिड़की"** से अभिप्रेत है बाहर की ओर खुलने वाला कोई ऐसा रास्ता 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;
- (109) **"वर्कशॉप"** से अभिप्रेत है कोई कमरा, कमरों का समूह या इमारत, जिसमें सामान बनाया या मरम्मत किया जाता हो;

(110) " जल मार्ग" का अर्थ है तूफ़ान का पानी ले जाने के लिए बना प्राकृतिक चैनल और इसमें प्राकृतिक चैनल को मोड़ने या डायवर्ट करके बनाया गया कृत्रिम चैनल भी शामिल है -

(क) " प्रमुख जल मार्ग" का मतलब है नदी;

(ख) " लघु जलमार्ग" का मतलब है नाला ;

(111) 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 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 भी संलग्न करनी होंगी, और यह आवेदन e-Chhawani पोर्टल के ज़रिए छावनी बोर्ड देहरादून के पंजीकृत वास्तुकार/अभियंता के माध्यम से किया जाएगा:

परंतु किसी भी कारण से, यदि आवेदक के लिए e-Chhawani पोर्टल पर आवेदन करना संभव न हो, तो बोर्ड आवेदनों को जमा करने के लिए कोई वैकल्पिक प्रक्रिया निर्धारित कर सकेगा:

परंतु केन्द्रीय सरकार या महानिदेशक 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 पर, पुरानी ग्रांट पर या निजी ज़मीन पर कानूनी रूप से वैध कब्ज़े का अधिकार है, वे ही भवन योजना की मंजूरी के लिए आवेदन करने के पात्र हैं। ऐसे मामलों में जहाँ पट्टे पर दी गई ज़मीन पर पट्टे की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, या पुरानी ग्रांट वाली ज़मीन पर पुरानी ग्रांट की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, वहाँ बोर्ड को निर्माण, पुनर्निर्माण, या जोड़/बदलाव के आवेदनों को तब तक अस्वीकार या खारिज करने का अधिकार होगा, जब तक कि पट्टे या पुरानी ग्रांट की शर्तों के उल्लंघन को नियमित या माफ न कर दिया जाए।
- (3) जमा किए गए दस्तावेज़ों और योजनाओं की जाँच के बाद, आवेदक को विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) के भुगतान के लिए छावनी बोर्ड देहरादून 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 और वर्षा जल संचयन की योजना बनाई जाती है और उसे लागू किया जाता है, तो विकास प्रभार में प्रोत्साहन:** 200 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले आवासीय, वाणिज्यिक, या किसी भी अन्य भवन के निर्माण के लिए, यदि आवेदक छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन की सुविधा का विकल्प चुनता है, तो उक्त सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन सुविधा के पूरा होने तथा इस आशय के फोटोग्राफ जमा करने के बाद, वह विकास प्रभार की वापसी रिफंड का पात्र होगा। विभिन्न श्रेणियों के भवनों के लिए प्रोत्साहन की राशि का निर्धारण बोर्ड द्वारा एक प्रस्ताव के माध्यम से किया जाएगा।
- (4) सड़क या अन्य सार्वजनिक ज़मीन पर निर्माण सामग्री का ढेर लगाना तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक कि मुख्य अधिशासी अधिकारी से अनुमति न ले ली जाए;

यह अनुमति प्रत्येक मामले की विशिष्ट परिस्थितियों के आधार पर और अधिनियम की धारा 257 के अधीन मुख्य अधिशासी अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रभारों के भुगतान पर ही दी जाएगी।

6. आवेदन के समय 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 और क्षतिपूर्ति बंधपत्र;
- (iii) पहचान का प्रमाण
- (iv) कोई अन्य दस्तावेज़ जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया हो ।

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

- (2) पट्टे पर ली गई 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:-
 - (क) कि भवन, या भवन के लिए स्थल का उपयोग, या स्थल योजना, भू-तल योजना, ऊर्ध्व-दृश्य, अनुभाग या विनिर्देशों में शामिल कोई भी विवरण अधिनियम के प्रावधानों या उसके अधीन बनाए गए उप-नियमों का उल्लंघन करता हो;
 - (ख) कि स्वीकृति के लिए दिए गए नोटिस में आवश्यक विवरण शामिल न हों, या वह इन उप-नियमों के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित रीति से तैयार न किया गया हो;
 - (ग) कि बोर्ड द्वारा इन उप-नियमों के अधीन मांगी गई कोई भी जानकारी या दस्तावेज़ सम्यक रूप से प्रस्तुत न किए गए हों;

- (घ) कि भवन योजना, अधिनियम की धारा 260 के अधीन बोर्ड द्वारा बनाए गए उप-नियमों, या अधिनियम की धारा 348 के खंड (19) और (20) के अधीन बनाए गए उप-नियमों के अनुरूप न हो;
 - (ङ) कि वह भवन रक्षा भूमि पर, या छावनी बोर्ड देहरादून में निहित भूमि पर अतिक्रमण की श्रेणी में आता हो;
 - (च) कि भवन का स्थल किसी सड़क या प्रस्तावित सड़क से सटा हुआ न हो, और ऐसे भवन तक पहुँचने के लिए उस स्थल से जुड़ा हुआ कोई मार्ग या पगडंडी उस सड़क से न मिलती हो; या
 - (छ) कि भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण, अधिनियम की धारा 240 के अधीन स्वीकृत किसी भी साधारण स्कीम के अनुरूप न हो;
 - (ज) जब वह भूमि, जिस पर भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण प्रस्तावित है, सरकार द्वारा बोर्ड के प्रबंधन को सौंपी गई हो; और यदि वह निर्माण या पुनर्निर्माण, प्रबंधन सौंपने की शर्तों का उल्लंघन करता हो, या बोर्ड द्वारा उस भूमि के प्रबंधन के संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए किसी भी अनुदेश का उल्लंघन करता हो;
 - (झ) जब वह ज़मीन, जिस पर इमारत बनाने या दोबारा बनाने का प्रस्ताव है, सरकार से पट्टे पर नहीं ली गई हो, और यदि ऐसी ज़मीन पर निर्माण का अधिकार, मंजूरी के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति और सरकार के बीच विवाद में हो;
 - (ञ) कि आवासीय/व्यवसायिक प्रयोजन के लिए प्लॉट का न्यूनतम आकार 50 वर्ग मीटर/15 वर्ग मीटर से कम न हो; या
 - (ट) कि यदि प्लॉट का आकार 200 वर्ग मीटर से अधिक हो, तो छत पर सोलर इंस्टॉलेशन और वर्षा जल संचयन की व्यवस्था 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 का भुगतान करके पुनर्वैध किया जा सकता है। ऐसे पुनर्वैधीकरण के लिए आवेदन सादे कागज़ पर, निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा:
- (क) मूल स्वीकृत योजना।
 - (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 के मामलों में किए गए सभी या कोई भी कार्य अनधिकृत निर्माण माने जाएंगे और इसके परिणामस्वरूप दी गई स्वीकृति रद्द कर दी जाएगी।
 - (2) उपर्युक्त उप-नियम के अधीन निर्माण कार्य के दौरान स्वीकृति रद्द किए जाने की स्थिति में, सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई भी मुआवज़ा/क्षतिपूर्ति देय नहीं होगा।
 - (3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति रद्द करने का ऐसा कोई भी आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा, जब तक आवेदक को सुनवाई का उचित अवसर न दिया गया हो।
10. **कार्य के प्रारंभ और पूर्ण होने की सूचना**— (1) भवन निर्माण की स्वीकृति जारी होने पर, आवेदक उस कार्य को प्रारंभ करेगा जिसके लिए स्वीकृति जारी की गई है। आवेदक, कार्य प्रारंभ करने के अपने आशय के संबंध में बिल्डिंग साइट के लिए परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप घ** को जमा करके मुख्य अधिशासी अधिकारी को सूचना देगा।
 - (2) काम पूरा होने पर, आवेदक भवन के काम के पूरा होने की सूचना परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप ङ** के अनुसार, उस 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 अधिशासी अधिकारी काम का निरीक्षण करेगा और अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर, परिशिष्ट में दिए गए **प्ररूप च** के अनुसार, अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करेगा; यदि बिल्डिंग का निर्माण जारी की गई मंजूरी के अनुरूप किया गया हो।
12. **अप्राधिकृत निर्माण का शमन** – (1) छावनी बोर्ड एक संकल्प पारित करके अप्राधिकृत निर्माण को नियमित करने के लिए शास्ति/फीस की राशि की गणना हेतु एक सूत्र तय कर सकेगा।
 - (2) अनाधिकृत निर्माण का ऐसा शमन, छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधानों, उसके अधीन विद्यमान नियमों और इन उप-विधियों में उल्लिखित अन्य निबंधनों के अधीन होगा; इन निबंधनों में एफएसआई, सेट-बैक और ग्राउंड कवरेज शामिल हैं, लेकिन ये इन्हीं तक सीमित नहीं हैं।
 - (3) जहाँ तक उन निर्माणों का संबंध है जो इन उप-विधियों की अधिसूचना की तारीख को मौजूद और विद्यमान हैं, और जो बिना मंजूरी के हैं या अनुमोदित योजना का उल्लंघन करते हैं, जिसमें विचलन भी शामिल है, आवेदक छावनी बोर्ड देहरादून से शमन के लिए आवेदन कर सकते हैं, जो छावनी बोर्ड देहरादून 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 निम्नलिखित 2 क्षेत्रों (जोन) में विभाजित किया गया है, अर्थात्: -

(क) **जोन-I :** इसमें गढ़ी और प्रेमनगर क्षेत्र के नागरिक क्षेत्र और सभी निजी स्वामित्व वाली भूमि शामिल होगी, जिसमें नागरिक आवास भी शामिल हैं (जीओसी-इन-सी (GOC-in-C), सेंट्रल कमांड, लखनऊ द्वारा लगाए गए प्रतिबंधों के अनुसार प्रतिबंधित क्षेत्र को छोड़कर) । ये क्षेत्र सामान्यतः उच्च जनसंख्या घनत्व वाले होते हैं।

(ख) **जोन-II:-** जोन-1 में शामिल न की गई अन्य सभी भूमि, जिसमें नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित सभी पुराने अनुदान बंगले (ओजीबी) और पट्टे शामिल हैं। यह सामान्यतः कम जनसंख्या घनत्व वाला क्षेत्र होते हैं।

(2) **जोन- I:-** इस क्षेत्र में वे सभी भूमि शामिल हैं जो इस संबंध में बोर्ड द्वारा पारित प्रस्ताव के अनुसार क्षेत्रीय योजना में दर्शाई गई हैं।

(क) **साइट की अपेक्षा -** किसी भी भूमि के टुकड़े का उपयोग भवन निर्माण स्थल के रूप में तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि सक्षम प्राधिकारी यह न समझे कि वह स्थल अस्वच्छ है या उसकी जल निकासी ठीक से नहीं हुई है या उसकी अच्छी जल निकासी संभव नहीं है।

(ख) **अनुमेय एफ.एस.आई -** प्लॉट के आकार के आधार पर, अनुमत एफ.एस.आई. (FSI) नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगा:

तालिका: जोन I (आवासीय भूखंडों) में एफ.एस.आई

क्रम संख्या	क्षेत्र भूखंड का क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	एफ.एस.आई
1	50-150 तक	1.80
2	150 से अधिक 250 तक	1.70
3	250 से अधिक 350 तक	1.60
4	350 से अधिक 450 तक	1.50
5	450 से अधिक 550 तक	1.40
6	550 से अधिक 750 तक	1.30
7	750 से अधिक 1000 तक	1.20
8	1000 से अधिक	1.10

तालिका: जोन I (व्यावसायिक भूखंडों) में एफ.एस.आई

क्रम संख्या	क्षेत्र भूखंड का क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	एफ.एस.आई.
1	15-100 तक	1.50
2	100 से अधिक 200 तक	1.50
3	200 से अधिक 500 तक	1.50
4	500 से अधिक 2000 तक	2.00
5	2000 से अधिक 2500 तक	2.00
6	2500 से अधिक	2.00

तालिका: जोन I (शैक्षणिक/चिकित्सा संस्थान) में एफ.एस.आई

क्रम संख्या	भूमि का उपयोग	आवश्यक न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	एफ.एस.आई
1	प्राथमिक/नर्सरी स्कूल	400-2000	1.00
2	माध्यमिक विद्यालय/हाई स्कूल/इंटरमीडिएट	4000-15000	1.60
3	उच्च शिक्षा संस्थान	20000	2.10
4	प्रयोगशाला/क्लिनिक	300	1.80
5	मैटर्निटी होम और चाइल्ड केयर सेंटर/नर्सिंग होम/क्लिनिक	750	1.50
6	50 बिस्तरों तक का अस्पताल	2000	1.50
7	51 - 200 बिस्तर अस्पताल	5000	2.00

(ग) **आवासीय घनत्व** - यदि भूखंड का आकार 80 वर्ग मीटर से अधिक है, तो 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई भी स्वतंत्र आवासीय इकाई का निर्माण नहीं किया जा सकता है।

(घ) **भवन की ऊंचाई** - इस क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली इमारतों में फर्श की न्यूनतम ऊंचाई 2.70 मीटर होनी चाहिए, जिसे फर्श की सतह से लेकर छत के सबसे निचले बिंदु (यानी स्लैब के निचले हिस्से) तक मापा जाएगा। सभी प्लॉट श्रेणियों में सभी इमारतों की कुल ऊंचाई, स्टिल्ट फ्लोर की ऊंचाई को छोड़कर, ग्राउंड लेवल (जमीनी स्तर) से 9.45 मीटर से अधिक नहीं होगी। स्टिल्ट फ्लोर होने

की स्थिति में, ग्राउंड लेवल से कुल ऊँचाई 12.5 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए। इसके अलावा, एक से अधिक बेसमेंट की अनुमति नहीं होगी और इसका उपयोग केवल पार्किंग, स्टोरेज और हाउसिंग सर्विसेज के लिए ही किया जाएगा। किसी भी स्थिति में बेसमेंट का उपयोग आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए नहीं किया जाएगा।

(ड) **तलों की अधिकतम अनुमत संख्या** -जोन-I में सभी श्रेणियों के भूखंडों में अनुमत मंजिलों की अधिकतम संख्या G+2/स्टिल्ट+3 होगी, यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।

(3) **जोन-II :** इस जोन में वे सभी भूमि शामिल हैं जो इस संबंध में बोर्ड द्वारा पारित क्षेत्रीय योजना में दर्शाई गई हैं।

(क) **साइट (स्थल) संबंधी अपेक्षाएँ** -किसी भी भूमि के टुकड़े का उपयोग भवन निर्माण स्थल के रूप में तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि सक्षम प्राधिकारी यह न समझे कि वह स्थल अस्वच्छ है या उसकी जल निकासी ठीक से नहीं हुई है या उसकी अच्छी जल निकासी संभव नहीं है।

(ख) **अनुमत एफ.एस.आई.** - प्लॉट के आकार के आधार पर, अनुमत एफएसआई (FSI) नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगा:

तालिका: जोन II (आवासीय भूखंड) में एफ.एस.आई

क्र.सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	एफ एस आई
1	50-150 तक	1.80
2	150 से अधिक 250 तक	1.70
3	250 से अधिक 350 तक	1.60
4	350 से अधिक 450 तक	1.50
5	450 से अधिक 550 तक	1.40
6	550 से अधिक 750 तक	1.30
7	750 से अधिक 1000 तक	1.20
8	1000 से अधिक	1.10

तालिका: जोन II (व्यावसायिक भूखंडों) में एफ.एस.आई

क्रम संख्या	क्षेत्रभूखंड का क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	एफ.एस.आई.
1	15-100 तक	1.50
2	100 से अधिक 200 तक	1.50
3	200 से अधिक 500 तक	1.50
4	500 से अधिक 2000 तक	2.00
5	2000 से अधिक 2500 तक	2.00
6	2500 से अधिक	2.00

तालिका: जोन II (शैक्षणिक/चिकित्सा संस्थान) में एफ.एस.आई

क्र.सं.	भूमि का उपयोग	एमआवश्यक न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	एफ.एस.आई.
1	प्राथमिक/नर्सरी स्कूल	400-2000	1.00
2	माध्यमिक विद्यालय/हाई स्कूल/इंटरमीडिएट	4000-15000	1.60
3	उच्च शिक्षा संस्थान	20000	2.10
4	प्रयोगशाला/क्लिनिक	300	1.80
5	मैटर्निटी होम और चाइल्ड केयर सेंटर/नर्सिंग होम/डिस्पेंसरी	750	1.50
6	50 बिस्तरों तक का अस्पताल	2000	1.50
7	51 - 200 बिस्तर अस्पताल	5000	2.00

टिप्पणी: जोन-II में निर्धारित किए गए अनुसार, किसी भी प्लॉट आकार के लिए अधिकतम ग्राउंड कवरेज 50% से अधिक नहीं होनी चाहिए।

- (ग) **आवासीय घनत्व** -यदि भूखंड का आकार 80 वर्ग मीटर से अधिक है, तो 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई भी स्वतंत्र आवासीय इकाई का निर्माण नहीं किया जा सकता है।

- (घ) **भवन की ऊँचाई** - इस ज़ोन-II के अंतर्गत आने वाली इमारतों के फर्श की न्यूनतम ऊँचाई 2.70 मीटर होगी, जिसे फर्श की सतह से लेकर छत के सबसे निचले बिंदु (यानी स्लैब के निचले हिस्से) तक मापा जाएगा। इसके साथ ही, सभी प्लॉट श्रेणियों में सभी इमारतों की कुल ऊँचाई ग्राउंड लेवल से 9.45 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए, जिसमें स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई शामिल नहीं है। स्टिल्ट फ्लोर होने की स्थिति में, ग्राउंड लेवल से कुल ऊँचाई 12.5 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए। हालांकि, एक से अधिक बेसमेंट की अनुमति नहीं होगी और इसका उपयोग केवल पार्किंग, स्टोरेज और हाउसिंग सर्विसेज के लिए ही किया जाएगा। किसी भी स्थिति में बेसमेंट का उपयोग आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए नहीं किया जाएगा।
- (ङ) **मंज़िलों की अधिकतम संख्या** -जोन-II में सभी श्रेणियों के भूखंडों में अनुमत मंज़िलों की अधिकतम संख्या G+2/स्टिल्ट+3 होगी, यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।

अध्याय 4

भवन निर्माण से संबंधित विशिष्ट विवरण

14. **खुले स्थान / सेट-बैक** - भवन के बाहरी घेरे का निर्धारण निम्नलिखित न्यूनतम स्पष्ट खुले स्थानों और सेट-बैक नियमों के अनुसार किया जाएगा:-

(1) **सामने का सेट-बैक :**

- (क) सड़क/फुटपाथ से सटी प्रत्येक इमारत के लिए सामने की संपत्ति रेखा से लेकर इमारत के सामने के आवरण या इमारत की सामने की मुख्य दीवार तक एक निश्चित दूरी निर्धारित की जानी चाहिए।
- (ख) भवन के अग्रभाग में स्थित बाहरी सीढ़ियों को अग्रभाग के विस्थापन की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ग) धूप से बचाव के लिए बनाए गए शेड और बालकनी या तो सामने की संपत्ति की सीमा रेखा के भीतर होने चाहिए या प्लॉट की सामने की निर्धारित सीमा के भीतर या प्लॉट की चारदीवारी के भीतर निर्मित होने चाहिए।

- (घ) मैं स्कूल भवनों के मामले में, आगंतुकों की पार्किंग के लिए निर्धारित स्थान के भीतर पार्किंग की व्यवस्था करने के लिए सामने की सीमा दीवार को 5.00 मीटर पीछे की ओर बनाया जाएगा।

(2) बगल और पीछे का सेट-बैक :

- (क) प्रत्येक भवन के लिए इन उपनियमों में निर्धारित न्यूनतम स्पष्ट बगल और पीछे की ओर निर्धारित स्थान होना अनिवार्य है। इस खुले स्थान में सीढ़ियों, जल संचयन गड्ढों, सेप्टिक टैंक और सोख गड्ढे के अलावा किसी अन्य उपयोग की अनुमति नहीं है, या यदि यह खुला स्थान 3.00 मीटर है तो वाहनों की पार्किंग की अनुमति दी जा सकती है।
- (ख) भवन के किनारों और पीछे की ओर बनी बाहरी सीढ़ियों को सेटबैक गणना में शामिल नहीं किया जाएगा और वे निम्नलिखित तालिका के अनुसार होंगी तथा भूखंड की सीमा दीवार के चारदीवारी के भीतर निर्मित किया जाएगा।
- (ग) धूप से बचाव के लिए बने शेड और बालकनी प्लॉट की चारदीवारी के भीतर होने चाहिए।
- (घ) प्रेम नगर क्षेत्र में स्थित बैरकों को पार्श्व सेट बैक (जिसकी अधिकतम चौड़ाई 20 फीट है) से छूट दी जाएगी, बशर्ते कि फ्रंट सेट बैक 1.5 मीटर हो।

भवन के आगे, बगल और पीछे के खुले स्थानों के लिए प्रावधान नीचे दी गई तालिका के अनुसार होंगे:

तालिका: न्यूनतम बिल्डिंग सेटबैक (आवासीय भूखंड)

क्र.सं.	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		सामने	पिछला	पक्ष (1)	पक्ष (2)
1	50-75 तक	1.50	--	--	--
2	75 से अधिक 150	2.00	1.50	--	--
3	150 से अधिक 300	3.00	2.00	--	--

4	300 से अधिक 500	4.50	3.00	1.50	--
5	500 से अधिक 750	5.50	3.50	3.00	2.00
6	750 से अधिक 1000	6.50	4.00	3.50	3.00
7	1000 से अधिक	7.50	4.00	4.00	4.00

तालिका: न्यूनतम बिल्डिंग सेटबैक (व्यावसायिक भूखंड)

क्र.सं.	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		सामने	पिछला	पक्ष (1)	पक्ष (2)
1	15-100 तक	3.0	--	--	--
2	100 से अधिक 200 तक	4.50	--	--	--
3	200 से अधिक 400 तक	6.00	2.00	3.00	--
4	400 से अधिक 600 तक	7.50	3.00	3.00	--
5	600 से अधिक 1000	8.00	3.00	4.00	1.50
6	1000 से अधिक 1500	9.00	4.00	4.50	3.00
7	1500 से अधिक 3000	10.00	5.00	4.50	4.50
8	3000 से अधिक	12.00	6.00	6.00	6.00

तालिका: न्यूनतम बिल्डिंग सेटबैक (शैक्षिक/चिकित्सा संस्थान)

क्र.सं.	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		सामने	पिछला	पक्ष (1)	पक्ष (2)
1	500-1000 तक	6.00	4.50	3.60	3.60
2	1000 से अधिक 3000	7.50	4.50	4.50	4.50
3	3000 से अधिक 8000	9.00	6.00	4.50	4.50
4	8000 से अधिक 15000	12.00	6.00	6.00	6.00
5	15000 से अधिक 35000	15.00	6.00	6.00	6.00
6	35000 से अधिक	18.00	6.00	6.00	6.00

- (3) **आंतरिक खुला स्थान - वेंटिलेशन शाफ्ट:** स्नानघर (बाथरूम) तथा जल शौचालय (वॉटर क्लोसेट) के वेंटिलेशन हेतु, यदि वे अग्र, पार्श्व, पश्च अथवा आंतरिक (प्रांगण) खुले स्थानों की ओर नहीं खुलते हैं, तो उन्हें वेंटिलेशन शाफ्ट की ओर खोला जाएगा, जिसका आकार नीचे दी गई तालिका में दर्शाए गए मानों से कम नहीं होगा।

तालिका: वेंटिलेशन शाफ्ट का न्यूनतम आकार

क्र.सं.	इमारत की ऊँचाई (मीटर में)	शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम एक विमा (डाइमेंशन) मीटर में।
1	6.00 तक	1.20	0.90
2	9.00 तक	2.80	1.30

15. **पुरातत्व क्षेत्र में स्थित भूमि** - पुरातत्व क्षेत्र में आने वाले प्लॉट के लिए, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र जमा करना होगा।
16. **हवाई अड्डों के निकट भवनों की ऊँचाई पर प्रतिबंध** - हवाई अड्डों के निकट स्थित भवनों के लिए ऐसे भवनों की अधिकतम ऊँचाई का निर्धारण नागरिक उड्डयन प्राधिकरण के परामर्श से किया जाएगा तथा ऐसे मामलों में आवेदक को नागरिक उड्डयन प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।
17. **पार्किंग की जगह** - (1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए पार्किंग की व्यवस्था भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (संहिता 10.3 भाग 3) में समय-समय पर संशोधित मानदंडों के अनुसार होगी और इसमें कारों, स्कूटरों, साइकिलों और हल्के और भारी वाणिज्यिक वाहनों जैसे सभी वाहनों की पार्किंग शामिल है।

(2) भवन निर्माण योजना की मंजूरी के लिए सभी नए आवेदनों पर ये पार्किंग नियम लागू होंगे।
18. **मुख्य इमारत का प्लिंथ** - किसी भी भवन के किसी भी भाग का आधार आसपास की जमीन के स्तर के संबंध में इस प्रकार स्थित होना चाहिए कि स्थल की पर्याप्त जल निकासी सुनिश्चित हो सके, लेकिन इसकी ऊँचाई 0.45 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
19. **अंदरूनी आँगन का प्लिंथ** - प्रत्येक आंतरिक आँगन को आसपास की जमीन से कम से कम 0.30 मीटर ऊपर उठाया जाएगा और उसमें संतोषजनक जल निकासी की व्यवस्था होगी।
20. **रहने योग्य कमरों की संख्या** - (1) किसी भी रहने लायक कमरे का क्षेत्रफल 7.50 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए।
(2) रहने लायक कमरे की कम से कम चौड़ाई 2.40 मीटर होगी।

- (3) दो कमरों वाले घर में, एक कमरा कम से कम 9.50 वर्ग मीटर का और दूसरा 7.50 वर्ग मीटर का होगा, जिसकी कम से कम चौड़ाई 2.40 मीटर हो।

21. रहने योग्य कमरे की ऊँचाई - (1) मानव निवास के लिए बने सभी कमरों की ऊँचाई, फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु (अर्थात् स्लैब के निचले भाग) तक मापने पर, 2.75 मीटर से कम नहीं होगी।

- (2) केंद्रीय रूप से वातानुकूलित (सेंट्रली एयर-कंडीशन्ड) भवन के मामले में, रहने लायक कमरे की ऊँचाई, फर्श की सतह से लेकर एयर कंडीशनिंग डक्ट या फ़ॉल्स सीलिंग के सबसे निचले बिंदु तक मापने पर, 2.40 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) ढलान वाली छत के मामले में, कमरों की औसत ऊँचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होगी। बीम, फ़ोल्डेड प्लेट्स या छज्जे के नीचे सिर के लिए न्यूनतम खाली जगह 2.40 मीटर होगी।

22. बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट (संयुक्त) - (1) **आकार:** बाथरूम का न्यूनतम आकार 1.80 वर्ग मीटर होगा, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। वॉटर-क्लोज़ेट का न्यूनतम आकार 1.10 वर्ग मीटर होगा, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। संयुक्त बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट का न्यूनतम आकार 2.80 वर्ग मीटर होगा, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी।

- (2) **ऊँचाई:** बाथरूम या वॉटर-क्लोज़ेट की ऊँचाई, फर्श की सतह से लेकर छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापने पर, 2.10 मीटर से कम नहीं होगी।

- (3) **अन्य अपेक्षाएँ:** बाथरूम या वॉटर-क्लोज़ेट में निम्नलिखित बातें होंगी:

- (क) यह इस तरह स्थित हो कि इसकी कम से कम एक दीवार बाहर की हवा की ओर खुलती हो, और इसमें वेंटिलेटर या खिड़की के रूप में कम से कम 0.30 वर्ग मीटर का एक खुला हिस्सा हो;
- (ख) यह किसी अन्य वॉटर-क्लोज़ेट, बाथरूम, धुलाई क्षेत्र या छत के अलावा किसी अन्य कमरे के ठीक नीचे या ऊपर नहीं होना चाहिए, जब तक कि इसका फर्श वॉटरटाइट (जल-रोधी) न हो;

- (ग) इसमें प्लेटफ़ॉर्म और/या सीट वॉटरटाईट और पानी न सोखने वाली सामग्री से बनी हो;
 - (घ) यह ऐसी दीवारों/विभाजकों से घिरा होना चाहिए जिनकी सतह, फ़र्श के स्तर से कम से कम 0.45 मीटर की ऊँचाई तक, चिकनी और पानी न सोखने वाली सामग्री से फ़िनिश की गई हो;
 - (ङ) इसमें पानी न सोखने वाली फ़र्श की फ़िनिश होनी चाहिए, जिसमें फ़र्श की सतह उचित ढलान के साथ नाली की ओर झुकी हुई हो, न कि किसी अन्य रहने लायक कमरे की ओर।
- (4) जिस कमरे में वॉटर-क्लोज़ेट लगा हो, उस कमरे का उपयोग शौचालय के अलावा किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा; साथ ही, ऐसा कोई भी कमरा किसी दरवाज़े, खिड़की या अन्य खुले हिस्से के माध्यम से सीधे रसोई या खाना पकाने की जगह में नहीं खुलेगा। जिस भी कमरे में वॉटर क्लोज़ेट (शौचालय) हो, उसके दरवाज़े से उसका प्रवेश द्वार पूरी तरह से बंद होगा।
- 23. रसोईघर – (1) आकार:** रसोईघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 5.0 वर्ग मीटर होगा और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.80 मीटर होगी। जिस रसोईघर का उपयोग भोजन कक्ष (डाइनिंग रूम) के रूप में भी किया जाना हो, उसका न्यूनतम क्षेत्रफल 7.50 वर्ग मीटर होगा और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होगी।
- (2) **ऊँचाई:** रसोईघर की ऊँचाई, जो फ़र्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापी जाती है, 2.75 मीटर से कम नहीं होगी।
- (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 हो, जिसका आकार उप-विधि संख्या 31.4 के अनुसार हो और जो सीधे किसी आंतरिक या बाहरी खुले स्थान की ओर खुलती हो, न कि किसी शाफ़्ट की ओर;
 - (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 से जुड़ा हो;

- (घ) कमरा दीवारों/विभाजकों से घिरा होगा, जिनकी सतह फर्श के स्तर से कम से कम 2.75 मीटर की ऊँचाई तक चिकनी और जल-अभेद्य सामग्री से तैयार की गई हो;
- (ङ) फर्श की सतह जल-अभेद्य होगी, और फर्श का ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर होगी, न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर।

24. पेंट्री – पेंट्री में निम्नलिखित विशेषताएं होंगी: (1) फर्श का क्षेत्रफल 3.00 वर्ग मीटर से कम न हो और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.50 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 2.75 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) लॉफ्ट की अधिकतम ऊँचाई 1.50 मीटर होगी और लॉफ्ट केवल गलियारों और रास्तों के ऊपर ही बनाया जा सकता है।

- (2) लॉफ्ट के नीचे की खाली जगह 2.20 मीटर से कम नहीं होगी,
- (3) जब किसी वाणिज्यिक भवन में लॉफ्ट बनाया जाता है, तो वह प्रवेश द्वार से 2.00 मीटर की दूरी पर स्थित होगा;

26. मेजानाइन फ्लोर – (1) **आकार:** मेजानाइन को रिहायशी इमारतों में मंजूरी नहीं दी जाएगी। जब वाणिज्यिक भवनों में मेजानाइन बनाया जाता है, तो मेजानाइन फ्लोर का कुल क्षेत्रफल उस मंज़िल के बने हुए क्षेत्रफल के 33 प्रतिशत से ज़्यादा नहीं होगा।

- (2) **ऊँचाई:** मेजानाइन फ्लोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.20 मीटर होगी। मेजानाइन फ्लोर के नीचे की खाली जगह 2.20 मीटर से कम नहीं होगी।

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

- (क) मेजानाइन फ्लोर में, कमरे और किसी भी प्रयोजन से बंद छत और दीवारों के साथ बनाई गई कोई भी बनावट एफ.एस.आई में शामिल की जाएगी; लेकिन अगर

मेजानाइन फ्लोर अंदरूनी सजावट और अन्य रास्तों के प्रयोजन से, उचित रेलिंग के साथ बनाया गया है, तो उसे एफ.एस.आई में नहीं गिना जाएगा।

- (ख) अगर मेजानाइन फ्लोर का आकार 9.50 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 मेजानाइन फ्लोर या उसके किसी भी हिस्से का इस्तेमाल किचन के तौर पर नहीं किया जाएगा।
- (ङ) किसी भी हाल में मेजानाइन फ्लोर को इस तरह बंद नहीं किया जाएगा कि वह बिना हवा वाले कमरों में बदल जाए।

27. गैरेज – (1) निजी गैरेज: रिहायशी इमारत में एक निजी गैरेज का साइज़ 2.75 मीटर x 5.00 मीटर से कम नहीं होगा। अगर गैरेज साइड में खुली जगह में बना है, तो उसे मुख्य इमारत से 7.50 मीटर के दायरे में नहीं बनाया जाएगा।

- (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(1) में बताई गई है।
- (3) **ऊंचाई:** गैरेज और पार्किंग एरिया में सिर के ऊपर की ज़्यादा से ज़्यादा जगह (हेडरूम) 2.40 मीटर होगी।
- (4) ज़मीन के लेवल पर बने गैरेज का प्लिंथ आस-पास की ज़मीन के लेवल से कम से कम 0.30 मीटर ऊपर होगा।
- (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 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 बिल्डिंग 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 बिल्डिंग की दीवारों के बाहर लगाए जाएंगे, या दीवारों में बनी जगहों या खांचों में, या किसी ऐसे दूसरे तरीके से लगाए जाएंगे जिसे सक्षम अधिकारी मंजूरी दे।
- (4) बिल्डिंग की छत को बांटा नहीं जाएगा और उस तक पहुंचने का रास्ता सभी के लिए एक ही होगा।
- 29. बेसमेंट** - (1) बेसमेंट का निर्माण निर्धारित सेटबैक और निर्धारित भवन रेखाओं के भीतर तथा भूतल पर ज्यादा से ज्यादा कवरेज की शर्त के साथ बनाए जा सकता है।
- (2) बेसमेंट का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए नहीं किया जाएगा और इसका निर्माण भवन के दायरों के भीतर तथा मंजिल 1 पर ज्यादा से ज्यादा कवरेज की शर्त के साथ बनाया जाएगा, और इसका उपयोग केवल निम्नलिखित चीजों के लिए किया जाएगा:
- (क) ज्वलनशील पदार्थों को छोड़कर घरेलू या अन्य सामानों का भंडारण;
 - (ख) स्ट्रांग रूम, बैंक सेलर आदि;
 - (ग) भवन की सेवाओं और उपयोगिताओं के लिए उपयोग किए जाने वाले एयर-कंडीशनिंग उपकरण और अन्य मशीनें;
 - (घ) पार्किंग स्थल।
- (3) बेसमेंट के लिए निम्नलिखित आवश्यकताएं होंगी, अर्थात: -
- (क) प्रत्येक बेसमेंट के हर हिस्से की ऊंचाई फर्श से लेकर स्लैब या छत के निचले हिस्से तक कम से कम 2.70 मीटर होगी।

- (ख) बेसमेंट के लिए पर्याप्त वेंटिलेशन (हवा की आवाजाही) की व्यवस्था की जाएगी। वेंटिलेशन के मानक वही होंगे जो उप-नियमों के अनुसार विशेष अधिभोग के लिए आवश्यक हैं। किसी भी कमी को ब्लोअर या एग्जॉस्ट फैन के रूप में पर्याप्त मैकेनिकल वेंटिलेशन प्रदान करके पूरा किया जा सकता है, जिसकी दर प्रति 50 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्र के लिए एक एग्जॉस्ट फैन होगी।
- (ग) किसी भी बेसमेंट की छत की न्यूनतम ऊंचाई औसत आस-पास के जमीनी स्तर से 0.90 मीटर ऊपर और अधिकतम 1.20 मीटर ऊपर होगी।
- (घ) सतह का जलभराव या जल निकासी का पानी बेसमेंट में प्रवेश न करे इसके लिए पर्याप्त व्यवस्था की जाएगी।
- (ङ) बेसमेंट का विभाजन नहीं किया जाएगा। ऐसे मामलों में जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा विभाजन की अनुमति दी जाती है और ऊपर निर्धारित वेंटिलेशन मानकों को पूरा किया जाता है, वहां बेसमेंट के विभाजन को इस शर्त के अधीन मंजूरी दी जा सकती है कि कोई भी स्थान 10.00 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
- (च) आग के खिलाफ पर्याप्त सुरक्षा प्रदान की जाएगी। बेसमेंट और उसके ऊपर की मंजिलों को अलग करने वाली छतों का निर्माण आर.सी.सी. या ऐसी सामग्री से किया जाएगा जो कम से कम दो घंटे तक आग के प्रति प्रतिरोध प्रदान करे।
- (छ) जहां अपार्टमेंट हाउस (आवासीय फ्लैट) और होटलों में बेसमेंट स्वीकृत किया गया है, वहां आवेदक/अधिभोगी प्रवेश द्वार पर बेसमेंट का नक्शा प्रदर्शित करेगा। बेसमेंट की छत में थिम्बल प्रदान किए जाएंगे और नक्शे पर उनकी स्थिति स्पष्ट रूप से दिखाई जाएगी। 100 वर्ग मीटर तक के बेसमेंट क्षेत्र के लिए एक अग्निशामक यंत्र प्रदान किया जाएगा, उसके बाद (प्रत्येक अतिरिक्त क्षेत्र के लिए) एक और अग्निशामक यंत्र प्रदान किया जाएगा।
- (ज) बेसमेंट की दीवारें और फर्श जल-सह होंगे और इस तरह से डिजाइन किए जाएंगे कि आस-पास की मिट्टी की नमी के प्रभाव को ध्यान में रखा जाए और पर्याप्त डैम्प प्रूफिंग (सीलन रोधी) उपचार दिया जाए।
- (झ) वायुमंडलीय पानी (बारिश आदि) के बेसमेंट में रिसने की स्थिति में, उसे बाहर निकालने के लिए आवश्यक व्यवस्था की जाएगी।
- (ञ) बेसमेंट में रसोई, स्नानघर और वॉटर क्लोजेट को तब तक मंजूरी नहीं दी जाएगी जब तक कि सीवर का स्तर इसके अनुकूल न हो और सीवेज के बैक फ्लो (उल्टा बहाव) और बाढ़ की कोई संभावना न हो। यदि स्वीकृत किया जाता है, तो उन्हें बेसमेंट की बाहरी दीवारों (जो भवन की बाहरी दीवारें भी होंगी) के साथ लगाया जाएगा और वे पर्याप्त रूप से हवादार और प्रकाशयुक्त होंगे। ऐसी रसोई और स्नानघर के क्षेत्र को एफ.एस.आई (FSI) में गिना जाएगा। बेसमेंट में प्रदान किए गए

केवल 1.00 वर्ग मीटर के वॉटर-क्लोजेट को एफ.एस.आई गणना से बाहर रखा जाएगा।

- (ट) बेसमेंट में स्वीकृत होने पर रसोई केवल बिजली के ओवन, स्टोव या गैस से सुसज्जित होगी। किसी भी प्रकार के कोयले या जलने वाली लकड़ी का उपयोग नहीं किया जाएगा।
- (ठ) बेसमेंट में प्रवेश का मार्ग मुख्य और वैकल्पिक सीढ़ियों से अलग होगा जो ऊपरी मंजिलों से आने-जाने और निकास का मार्ग प्रदान करती हैं। जहां सीढ़ियां निरंतर हैं, वहां वे बंद प्रकार की होंगी जो बेसमेंट फ्लोर और ऊपरी मंजिलों से अग्नि अलगाव के रूप में कार्य करेंगी। खुले रैंप स्वीकृत किए जाएंगे यदि वे उपयुक्त जल निकासी व्यवस्था के अधीन भवन रेखा के भीतर बनाए गए हों।

30. चिमनियाँ - (1) जहाँ चिमनियाँ प्रदान की जाएँगी, वे 'भवन निर्माण अग्नि सुरक्षा (सामान्य) चिमनियाँ, फ्लुज़, फ्लु-पाइप और भट्टियाँ' के लिए निर्धारित 'आई.एस. 1645-1960 भारतीय मानक संहिता' (I.S.1645-1960 Indian Standards Code of practice) की आवश्यकताओं के अनुरूप होनी चाहिए।

- (2) चिमनियों का निर्माण छत के ऊपरी हिस्से से कम से कम 0.90 मीटर ऊपर तक किया जाएगा, बशर्ते कि चिमनी का सबसे ऊपरी सिरा पास की मुंडेर दीवार के ऊपरी हिस्से से नीचे न हो। ढलवां छत के मामले में, चिमनी का ऊपरी सिरा छत के उस रिज से कम से कम 0.60 मीटर ऊपर होना चाहिए जहाँ से चिमनी आर-पार निकलती है।

31. कमरों में प्रकाश और वेंटिलेशन : (1) मानव आवास (रहने) के लिए बनाए गए एक या अधिक कमरों का पूरा हिस्सा या उसका एक हिस्सा, जो भवन के सामने, पीछे या किनारे के खुले स्थानों से सटा हुआ नहीं है, वह एक आंतरिक खुले स्थान से सटा होना चाहिए। 6.00 मीटर तक की ऊंचाई वाले भवनों के मामले में इस आंतरिक खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई सभी दिशाओं में 1.00 मीटर होगी। यदि भवन की ऊंचाई 6.00 मीटर से अधिक होती है, तो इस चौड़ाई को 6.00 मीटर से ऊपर प्रति मीटर ऊंचाई (या उसके किसी भाग) के लिए 0.1 मीटर की दर से बढ़ाया जाएगा। हालांकि, यदि ऊपरी मंजिलों पर नए निर्माण के लिए 3.00 मीटर की चौड़ाई के साथ पहले से ही निर्मित भवन हैं, तो इस आधार पर खुले स्थान को सुनिश्चित किया जाएगा और वह अनिवार्य खुला स्थान बना रहेगा।

- (2) जहाँ दिन के उजाले (प्राकृतिक प्रकाश) और प्राकृतिक वेंटिलेशन के माध्यम से प्रकाश और वेंटिलेशन की आवश्यकताएँ पूरी नहीं होती हैं, वहाँ 'इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन' द्वारा प्रकाशित और समय-समय पर संशोधित 'नेशनल बिल्डिंग कोड

ऑफ इंडिया, के भाग VIII (भवन सेवाएँ, खंड 1: रोशनी और वेंटिलेशन) के अनुसार कृत्रिम प्रकाश और मैकेनिकल वेंटिलेशन सुनिश्चित किया जाएगा। इन उप-नियमों को लागू करते समय नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया, के नवीनतम संस्करण पर विचार किया जाएगा।

- (3) रहने योग्य कमरे के खुलने वाले हिस्सों (जैसे खिड़कियाँ) का कुल न्यूनतम क्षेत्रफल, दरवाजों और फिक्स्ड ग्लेज़िंग (स्थिर शीशों) को छोड़कर लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए, कमरे के फर्श के कुल क्षेत्रफल के 15% से कम नहीं होना चाहिए।
- (4) रसोई के खुलने वाले हिस्सों का कुल न्यूनतम क्षेत्रफल, दरवाजों और फिक्स्ड ग्लेज़िंग को छोड़कर लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए, रसोई के फर्श के कुल क्षेत्रफल के 5% से कम नहीं होना चाहिए।
- (5) कमरे के किसी भी हिस्से को तब तक प्रकाशित नहीं माना जाएगा, यदि वह हिस्सा उस खिड़की या खुले स्थान से 3.00 से 5.00 मीटर से अधिक की दूरी पर हो जिसे उस हिस्से में रोशनी आने का जरिया माना गया है।
- (6) लॉज और होटलों में जहाँ कमरे से जुड़े ऐसे शौचालय प्रदान किए जाते हैं जिनकी दीवारें बाहरी दीवार से सटी हुई नहीं हैं, वहाँ 'इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन' द्वारा प्रकाशित और समय-समय पर संशोधित 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया के भाग VIII के प्रावधानों के अनुसार मैकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम स्थापित किया जाना चाहिए।

32. पैरापेट – बालकनी आदि के किनारों पर प्रदान की जाने वाली मुंडेर दीवारें और हैंड रेल की ऊँचाई कम से कम 0.90 मीटर और अधिकतम 1.20 मीटर होगी। यदि छत तक पहुँचने के लिए सीढ़ी की व्यवस्था नहीं है, तो यह निर्धारित ऊँचाई लागू नहीं होगी।

33. बाउंड्री वॉल – (1) मुख्य अधिशासी 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 ज्यादा नहीं होगी।

34. निकास अपेक्षाएँ – (1) सामान्य अपेक्षाएँ:

- (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 की संख्या, चौड़ाई या सुरक्षा, ज़रूरी स्तर से कम हो जाए।
- (ङ) निकास साफ़ दिखाई देने चाहिए और निकास तक पहुँचने के रास्ते साफ़ तौर पर चिह्नित और साइनेज से युक्त 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 से होकर न गुज़रना पड़े, सिवाय रिहायशी इमारतों के मामले में।

(2) **निकास के प्रकार** – (क) निकास या तो क्षैतिज प्रकार के होंगे या ऊर्ध्वाधर 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, 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 30.00 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 6.00 मीटर से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए।
- (ख) **अधिभोगी भार:** कमरों और फ़र्श के क्षेत्रों में लोगों की संख्या की गणना समय-समय पर संशोधित 'नेशनल बिल्डिंग कोड' (राष्ट्रीय भवन संहिता) में दिए गए और 'अधिभोगी भार' के आधार पर की जाएगी।
- (ग) **निकासों की क्षमता:** निकासों (दरवाज़ों और सीढ़ियों) की क्षमता, जो यह बताती है कि 0.50 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।
- (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 1.00 मीटर से कम नहीं होगी। दरवाज़ों की ऊँचाई 2.10 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 1.20 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।

- (ड) निकास दरवाज़े उस तरफ़ से बिना किसी चाबी के खोले जा सकने चाहिए जिस तरफ़ से उनका उपयोग किया जाता है।
- (च) घूमने वाले दरवाज़ों की अनुमति नहीं होगी।

(5) **सीढ़ियाँ**—(क) सभा, व्यावसायिक, शैक्षिक, खतरनाक, औद्योगिक, व्यापारिक, बहुमंज़िला 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, परंतु फ़्लोर एरिया 500 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो, इमारत की ऊँचाई 12 मीटर से ज़्यादा न हो, और ऑक्सीपेंट लोड, यात्रा की दूरी और सीढ़ी की चौड़ाई से जुड़ी अन्य सभी शर्तें पूरी होती हों। ऐसे मामलों में, यह एक ही सीढ़ी इमारत की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए।

(ख) अंदरूनी सीढ़ियाँ पूरी तरह से ऐसे 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 1.00 मीटर होगी। खंभों और इमारत की अन्य बनावटों की वजह से सीढ़ी की चौड़ाई कम नहीं होगी।

(ङ) आवासीय इमारतों के लिए अंदरूनी सीढ़ियों के मामले में बिना नोज़िंग वाले ट्रेड्स (सीढ़ी के पायदान) की कम से कम चौड़ाई 250 मिलीमीटर होनी चाहिए। दूसरी इमारतों के मामले में, सीढ़ी के पायदान की न्यूनतम चौड़ाई 300 मिलीमीटर 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 की अधिकतम ऊँचाई 190 मिलीमीटर और दूसरी इमारतों के मामले में 150 मिलीमीटर होगी। एक फ़्लाइट (सीढ़ियों की एक सीधी कतार) में राइज़र की संख्या 12 तक सीमित होनी चाहिए।

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

- (ज) सीढ़ी की लैंडिंग के नीचे और सीढ़ी के नीचे बने रास्ते में सिर के ऊपर की जगह कम से कम 2.10 मीटर होगी। बीम और इमारत की दूसरी चीज़ों की वजह से सीढ़ी की हेडरूम कम नहीं होगी।
- (झ) कोई भी रहने की जगह, स्टोर या आग से बचने का दूसरा रास्ता सीधे सीढ़ी के कुएँ 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 का हिस्सा न हो।
- (ट) मुख्य सीढ़ी और आग से बचने वाली सीढ़ी ज़मीन के फ़्लोर से छत तक लगातार बनी होगी।
- (ठ) सीढ़ी के रास्ते से कोई भी बिजली का शाफ़्ट, ए.सी. डक्ट या गैस के पाइप वगैरह नहीं गुज़रेगी।
- (ड) लिफ़्ट का दरवाज़ा सीढ़ी की लैंडिंग पर नहीं खुलेगा।
- (ढ) सीढ़ी में किसी भी सतह की सजावट के लिए कोई भी ज्वलनशील (आग पकड़ने वाला) सामान इस्तेमाल नहीं किया जाएगा।
- (ण) सीढ़ी को लिफ़्ट के शाफ़्ट के चारों ओर नहीं बनाया जाएगा।
- (त) आग से बचने के रास्ते की दिशा दिखाने वाले तीर के निशान वाले 'बाहर निकलने के संकेत' 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 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 जाएगा। इसका आकार कम से कम 0.5 मीटर X 0.5 मीटर होगा।
- (थ) अगर सिर्फ़ एक सीढ़ी है, तो वह ग्राउंड फ़्लोर पर खत्म होगी, और बेसमेंट में जाने के लिए एक अलग सीढ़ी होगी। तथापि, दूसरी सीढ़ी बेसमेंट लेवल तक जा सकती है, परंतु 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 के ज़रिए।

- (6) **आग से बचने के रास्ते या बाहरी सीढ़ियाँ** – (क) किसी भवन से लोगों को बाहर निकालने में लगने वाले समय की गिनती करते समय, आग से बचने के रास्तों 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 होगी।
- (ङ) आग से बचने का रास्ता ऐसी चीज़ों से बना हो जो जलती न हों।
- (च) आग से बचने के रास्ते की सीढ़ियाँ सीधी होंगी, जिनकी चौड़ाई कम से कम 1.20 मीटर हो; सीढ़ी के पायदान 280 मिलीमीटर के और सीढ़ी की ऊँचाई 190 मिलीमीटर से ज़्यादा नहीं होंगी। एक सीढ़ी में ऊँचाई वाले हिस्सों की संख्या 16 से ज़्यादा नहीं होंगी।
- (छ) सीढ़ी के किनारों पर लगी रेलिंग की ऊँचाई कम से कम 1.00 मीटर होगी।
- (7) **रैंप:** (क) 1:12 से ज़्यादा ढलान वाले रैंप का इस्तेमाल ज़रूरी सीढ़ियों की जगह किया जा सकता है, बशर्ते वे घेरे की क्षमता और तय साइज़ के मामले में सीढ़ियों के लिए लागू सभी ज़रूरी शर्तों को पूरा करते हों। रैंप की सतह पर मंजूरशुदा नॉन-स्लिप मटीरियल लगाया जाना चाहिए।
- (ख) अस्पतालों में रैंप की कम से कम चौड़ाई 2.50 मीटर होनी चाहिए।
- (ग) रैंप के दोनों तरफ़ रेलिंग लगी होनी चाहिए।
- (घ) रैंप सीधे बाहर खुली जगह, आँगन या किसी सुरक्षित जगह पर जाकर खुलेंगे।
- (8) **गलियारे** – (क) 3 मंजिला रो-हाउसिंग आवासीय भवनों के मामले में गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 100 सेंटीमीटर से कम नहीं होनी चाहिए। अन्य सभी प्रकार के भवनों के लिए, न्यूनतम चौड़ाई 2.00 मीटर होगी।
- (ख) यदि किसी भवन में एक से अधिक मुख्य सीढ़ियाँ हैं जो किसी गलियारे या अन्य बंद स्थान द्वारा आपस में जुड़ी हुई हैं, तो किन्हीं भी दो सीढ़ियों की दीवारों के बीच बने गलियारे या बंद स्थान में कम से कम एक स्मोक स्टॉप डोर (धुआँ रोकने वाला दरवाज़ा) होना अनिवार्य है।

35. गैर-एफ.एस.आई क्षेत्र – नियमों के अनुसार निम्नलिखित क्षेत्रों को एफ.एस.आई (FSI/फर्श क्षेत्र सूचकांक) की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा:

- (क) सबसे ऊपरी मंजिल के ऊपर छत पर बनी सीढ़ियों के कमरे (ममटी), लिफ्ट के कमरे, उन तक जाने का गलियारा, स्थापत्य कला की आकृतियां, ऊंचे पानी के टैंक (बशर्ते फर्श से टैंक के निचले हिस्से की ऊंचाई 2.00 मीटर से अधिक न हो) और वॉटर क्लोजेट (शौचालय), जिसका फर्श क्षेत्र 1.10 वर्ग मीटर से अधिक न हो;
- (ख) स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर या पार्किंग के लिए उपयोग की जाने वाली ऊपरी मंजिलों पर बनी सीढ़ियां, लिफ्ट के कमरे और उन तक जाने वाले गलियारे;
- (ग) बेसमेंट फ्लोर या पार्किंग के लिए उपयोग किए जाने वाले बेसमेंट तलों में बनी सीढ़ियां, लिफ्ट के कमरे और उन तक जाने वाले गलियारे;
- (घ) पार्किंग के लिए उपयोग किए जाने वाले बेसमेंट फ्लोर या तलों का कुल क्षेत्रफल;
- (ङ) स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर का क्षेत्रफल, बशर्ते वह किनारों से खुला हो और उसका उपयोग केवल वाहनों की पार्किंग के लिए किया जा रहा हो;
- (च) गैर-उच्च-वृद्धि वाले भवनों के मामलों में, भूतल या स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर पर प्रत्येक ब्लॉक के लिए बनाए गए ड्राइवरोडों या नौकरों के स्नानघर और शौचालय;
- (छ) वॉचमैन बूथ (चौकीदार का केबिन);
- (ज) भूतल या स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर पर बना केयरटेकर (रखरखाव करने वाले) का बूथ या कमरा;
- (झ) प्रत्येक मंजिल पर बना एक शौचालय, जिसका क्षेत्रफल 1.1 वर्ग मीटर से अधिक न हो।

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**—साइट योजना के अंतर्गत योजना में सड़कों, पहुंच मार्गों और पार्किंग क्षेत्रों के स्तर का विवरण सामग्री के विनिर्देश के साथ दिया जाएगा, जिसके तहत प्रत्येक भवन में मुख्य प्रवेश/निकास द्वार तक दिव्यांगों के लिए कम से कम एक

सुलभ मार्ग होना चाहिए, जिसे उचित संकेतकों द्वारा दर्शाया जाएगा और जहां सीढ़ीदार प्रवेश के साथ-साथ एक रैंप के माध्यम से पहुंचा जा सके, जिसमें प्रत्येक 1.0 मीटर की दौड़ के बाद और दरवाजे के सामने न्यूनतम 1.20 मीटर आकार की एक लैंडिंग प्रदान की जानी आवश्यक है।

- (2) **पहुँच मार्ग/पैदल मार्ग**—पहुँच मार्ग या पैदल चलने के रास्ते के अंतर्गत प्लॉट के प्रवेश द्वार और सतह पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वारों तक का मार्ग न्यूनतम 1.50 मीटर चौड़ा और बिना किसी सीढ़ी के समतल सतह वाला होना चाहिए, जिसमें यदि कोई ढाल हो तो उसका ग्रेडिएंट 1:20 से अधिक नहीं होना चाहिए; साथ ही दृष्टिबाधित व्यक्तियों के मार्गदर्शन के लिए ऐसी उपयुक्त फर्श सामग्री का चयन किया जाएगा जिसका रंग और बनावट आसपास के फर्श से स्पष्ट रूप से भिन्न हो या जो अलग ध्वनि उत्पन्न करती हो, और इसकी सतह गैर-फिसलन वाली तथा व्हीलचेयर के चलने योग्य होनी चाहिए जिसके किनारे (कर्ब) यदि प्रदान किए जाएं तो वे एक सामान्य स्तर में मिले होने चाहिए।
- (3) **पार्किंग:** दिव्यांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग के लिए निम्नलिखित प्रावधान किए जाएंगे:
 - (क) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश द्वार के पास सतह पार्किंग में दो इक्विवेलेंट कार स्पेस प्रदान किए जाएंगे, जिनकी भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम दूरी 30.0 मीटर होगी,
 - (ख) पार्किंग बे की चौड़ाई न्यूनतम 2.80 मीटर होगी,
 - (ग) यह जानकारी कि यह स्थान व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए आरक्षित है, स्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी, और
 - (घ) फर्श पर मार्गदर्शन करने वाली सामग्री लगाई जाएगी, या कोई ऐसा उपकरण लगाया जाएगा जो श्रव्य संकेतों के माध्यम से दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करता हो अथवा इसी उद्देश्य को पूरा करने वाले अन्य साधन उपलब्ध कराए जाएंगे।
- (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 जाएंगे।

(5) **प्लिंथ लेवल तक पहुँच** – (क) भवन में प्रवेश के लिए रैंप बनाया जाएगा, जिस पर फिसलने से बचाने वाली सामग्री लगी होगी। रैंप की न्यूनतम चौड़ाई 1.50 मीटर होनी चाहिए और रैंप के ऊपरी तथा निचले छोर के बीच अधिकतम ढाल 1:20 होनी चाहिए। रैंप की लंबाई 10 से 12 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए, और इसके दोनों ओर 0.90 मीटर ऊंचे हैंडरेल होने चाहिए जो रैंप के छोर से 300 मिलीमीटर आगे तक बढ़ें हों। सटी हुई दीवार से हैंडरेल के बीच की न्यूनतम दूरी 40 मिलीमीटर होनी चाहिए।

(ख) प्रवेश द्वार के खुलने की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई 1 मीटर होनी चाहिए। दहलीज की ऊंचाई 12 मिलीमीटर से अधिक नहीं उठाई जानी चाहिए।

(ग) सीढ़ीदार पहुँच मार्ग के लिए, ट्रेड (पैर रखने की जगह) का आकार 300 मिलीमीटर से कम नहीं होना चाहिए और अधिकतम राइजर (सीढ़ी की ऊंचाई) 150 मिलीमीटर होनी चाहिए। रैंप मार्ग की ही तरह, सीढ़ीदार मार्ग के भी दोनों ओर 0.90 मीटर ऊंचे हैंडरेल का प्रावधान किया जाना चाहिए।

(6) **दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा** – दिव्यांगजनों के लिए प्रवेश/निकास मार्ग को जोड़ने वाला कॉरिडोर, जो सीधे बाहर ऐसे स्थान पर ले जाता है जहाँ किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों के माध्यम से दृष्टिबाधित व्यक्तियों को निर्दिष्ट भवन के समग्र उपयोग से संबंधित जानकारी प्रदान की जा सके, निम्नलिखित रूप में तैयार किया जाएगा:

- (क) दृष्टिबाधित व्यक्तियों के मार्गदर्शन के लिए मार्गदर्शक फर्श सामग्री का उपयोग किया जाएगा, या ऐसे उपकरण लगाए जाएंगे जो ध्वनि उत्सर्जित करते हों;
- (ख) कॉरिडोर की न्यूनतम चौड़ाई 1.50 मीटर होनी चाहिए;
- (ग) यदि सतह के स्तर (ऊंचाई) में अंतर है, तो 1:20 के ढाल के साथ ढलान वाला रास्ता बनाया जाएगा;

- (घ) रैंप और ढलान वाले मार्गों के लिए हैंडरेल (पकड़ने वाली रेलिंग) लगाए जाएंगे;
- (7) **सीढ़ियाँ:** खुले राइज़र और बिना नोसिंग के प्रावधान वाली सीढ़ियों को स्वीकृत नहीं किया जाएगा।
- (8) **लिफ्ट:** जहाँ भी लिफ्ट आवश्यक हो, वहाँ व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए कम से कम एक लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी। भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली यात्री लिफ्ट के लिए अनुशंसित कार आयाम निम्नलिखित होने चाहिए:
- (क) स्पष्ट आंतरिक गहराई 1.1 मीटर होनी चाहिए।
- (ख) स्पष्ट आंतरिक चौड़ाई 2.0 मीटर और प्रवेश द्वार की चौड़ाई 0.9 मीटर होनी चाहिए।
- (ग) कंट्रोल पैनल के पास फर्श के स्तर से 1 मीटर की ऊंचाई पर कम से कम 0.6 मीटर लंबा हैंडरेल लगाया जाएगा।
- (घ) लिफ्ट लॉबी का आंतरिक माप 1.8 मीटर x 2.0 मीटर या उससे अधिक होना चाहिए।
- (ङ) लिफ्ट के बाहर ब्रेल सांकेतिक चिह्न लगाए जाएंगे।
- (च) लिफ्ट के संचालन सम्बन्धी विवरण भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता समय समय पर संशोधित के अनुरूप होंगे और यह डिज़ाइनर के साथ-साथ निर्माता की भी ज़िम्मेदारी होगी।
- (9) **टॉयलेट –** शौचालयों के एक समूह में दिव्यांगजनों के उपयोग के लिए एक विशेष वॉटर क्लोजेट प्रदान किया जाएगा, जिसके प्रवेश द्वार के पास दिव्यांगजनों के लिए वाशबेसिन जरूरी व्यवस्था हों। (क) शौचालय का न्यूनतम आकार 1.370 मीटर x 1.750 मीटर होना चाहिए।
- (ख) दरवाजे के खुलने की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई 0.80 मीटर होनी चाहिए, और दरवाजा या तो घूमने वाला या खिसकने वाला होना चाहिए।
- (ग) शौचालय में दीवार से 40 मिलीमीटर की दूरी पर ऊर्ध्वाधर/क्षैतिज हैंडरेल की उपयुक्त व्यवस्था की जाएगी।
- (घ) वॉटर क्लोजेट (कमोड) की सीट फर्श से 0.50 मीटर की ऊंचाई पर होनी चाहिए।
- (10) **रेफ्यूज (सुरक्षित जगह) –** सीढ़ियों और/या लिफ्ट के माध्यम से भवन को तुरंत खाली करने के विकल्प के रूप में, दिव्यांगजनों को भवन के भीतर ही सुरक्षित क्षेत्रों में ले जाने की आवश्यकता होती है। यदि संभव हो, तो वे आग पर नियंत्रण पाने

और उसे बुझाने तक, या अग्निशमन कर्मियों द्वारा बचाए जाने तक वहाँ रुक सकते हैं।

- (क) प्रत्येक मंजिल पर आग से सुरक्षित सीढ़ी के लैंडिंग पर एक शरण स्थल प्रदान किया जा सकता है, जो सुरक्षित रूप से एक या दो व्हीलचेयर को रख सके।
- (ख) इस क्षेत्र में 900 मिलीमीटर की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई वाले प्रवेश द्वार होने चाहिए।
- (ग) इस क्षेत्र में फर्श के स्तर से 900 मिलीमीटर और 1200 मिलीमीटर की ऊंचाई के बीच एक अलार्म स्विच स्थापित किया जाना चाहिए।
- (घ) 200 वर्ग मीटर और उससे अधिक के भूखंड के लिए शरण स्थल प्रदान करना अनिवार्य 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 (वर्ग मीटर)	अपेक्षित पेड़ों की संख्या
1	100 तक	खुले स्थान के प्रत्येक 30.00 वर्ग मीटर पर एक पेड़ लगाया जाना चाहिए, जिसमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार पेड़ों की श्रेणी में होने चाहिए जिनकी ऊंचाई 4.00 मीटर या उससे अधिक हो।
2	100 से अधिक 200 तक	खुले स्थान के प्रत्येक 20.00 वर्ग मीटर पर एक पेड़ लगाया जाना चाहिए, जिसमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार पेड़ों की श्रेणी में होने चाहिए जिनकी ऊंचाई 4.00 मीटर या उससे अधिक हो।
3	200 से अधिक	खुले स्थान के प्रत्येक 15.00 वर्ग मीटर पर एक पेड़ लगाया जाना चाहिए, जिसमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार

		पेड़ों की श्रेणी में होने चाहिए जिनकी ऊंचाई 4.00 मीटर या उससे अधिक हो।
--	--	--

- (2) सक्षम प्राधिकारी से विशिष्टताओं के साथ एक विस्तृत लैंडस्केपिंग (भूनिर्माण) योजना स्वीकृत करानी होगी।
- (3) व्यक्तियों के स्वामित्व वाले सभी भूखंडों में वृक्षारोपण के मानदंड निम्नलिखित होंगे:
 - (क) 100 वर्ग मीटर से अधिक आकार के प्रत्येक भूखंड में न्यूनतम तीन पेड़ होने चाहिए।
 - (ख) चुने गए पेड़ रोपण के समय 5.00 मीटर से अधिक ऊंचाई के नहीं होने चाहिए और वे स्थानीय जलवायु के अनुकूल होने चाहिए।

38. संरचनात्मक डिज़ाइन और सुरक्षा विशेषताएँ – चिनाई, लकड़ी, सादे कंक्रीट, प्रबलित कंक्रीट, पूर्व-तनावित कंक्रीट और संरचनात्मक स्टील से बने नींव के तत्वों का संरचनात्मक डिज़ाइन, भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता, 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 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 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 सामग्रियाँ और कारीगरी अच्छी गुणवत्ता की होंगी, जो सामान्यतः उत्तराखंड लोक निर्माण विभाग के स्वीकृत मानकों, भारतीय मानक विशिष्टताओं और भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता समय समय पर संशोधित के भाग V 'भवन निर्माण सामग्री' तथा भाग VII 'निर्माण पद्धतियाँ और सुरक्षा' में शामिल कोड के अनुरूप होंगी।
- (ख) भवनों, सड़कों, तटबंधों और इसी तरह के अन्य निर्माणों तथा मरम्मत के दौरान खोदे गए सभी गड्ढे गहरे होने चाहिए और वे आपस में जुड़कर एक ऐसी नाली का निर्माण करते हों जिसका रुख सबसे निचले स्तर की ओर हो तथा नदी, नाले, चैनल या ड्रेन में पानी निकासी के लिए उसमें उचित ढलान हो। कोई भी व्यक्ति ऐसा अलग-थलग या अकेला गड्ढा नहीं बनाएगा जिससे जलभराव होने की संभावना हो और जिसमें मच्छर पनपें।

(2) नई सामग्रियाँ 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-विधि संख्या 39.1 में विशेष रूप से निर्धारित नहीं है; परंतु 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) सरकारी क्षेत्र, सरकारी सहायता प्राप्त क्षेत्र, बोर्डों और निगमों तथा स्वायत्त निकायों में निर्मित होने वाले सभी नए भवनों और संस्थानों में इनकैंडिसेंट लैंप (साधारण बल्ब) और पारंपरिक चोक के उपयोग पर प्रतिबंध है। (ख) यह अनिवार्य होगा कि इन मौजूदा भवनों में खराब होने वाले इनकैंडिसेंट लैंप और चोक के स्थान पर केवल कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप, एलईडी और इलेक्ट्रॉनिक चोक ही लगाए जाएं। (ग) ऐसे भवनों में नए कनेक्शन/लोड जारी या स्वीकृत करते समय, पारंपरिक बल्बों और चोक के बजाय कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप, एलईडी और इलेक्ट्रॉनिक चोक के उपयोग को बढ़ावा देने के लिए सक्षम प्राधिकारी स्थानीय मांग में आवश्यक संशोधन करेंगे।

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

- (क) छत पर एक खुला स्थान होना चाहिए जहाँ सीधी धूप आती हो; छत की भार वहन क्षमता कम से कम 150 किलोग्राम प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए।
- (ख) सौर जल तापन प्रणाली के लिए भवन में निरंतर जलापूर्ति का प्रावधान होना चाहिए।
- (ग) भवन के डिज़ाइन में ही हीटिंग सिस्टम से लेकर उन सभी वितरण बिंदुओं तक एक इंसुलेटेड पाइपलाइन (अवरोधित पाइपलाइन) का प्रावधान होना चाहिए जहाँ गर्म पानी की आवश्यकता है।

- (घ) स्थापना की अनुशंसित न्यूनतम क्षमता प्रत्येक बाथरूम और रसोई के लिए 25 लीटर प्रतिदिन से कम नहीं होनी चाहिए, बशर्ते कि इस प्रणाली द्वारा कुल छत क्षेत्र का अधिकतम 25-50% भाग ही उपयोग किया जा रहा हो।
- (ङ) सोलर असिस्टेड वॉटर हीटिंग सिस्टम (सौर ऊर्जा संचालित जल तापन प्रणाली) की स्थापना बीआईएस विशिष्टता IS 12933 के अनुरूप होनी चाहिए। प्रणाली में उपयोग किए जाने वाले सौर संग्राहकों पर बीआईएस 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) ऐसे उद्योग जो प्रसंस्करण के लिए गर्म पानी का उपयोग करते हैं;
- (ख) सभी अस्पताल और नर्सिंग होम;
- (ग) सभी हॉस्टल, होटल, मोटल, गेस्ट हाउस और बैकेट हॉल;
- (घ) बड़ी कैटीन, अर्थात् जो एक दिन में 100 से अधिक व्यक्तियों को भोजन/सेवाएं प्रदान करती हैं;
- (ङ) 300 वर्ग मीटर या उससे अधिक के भूखंड क्षेत्र (plot area) पर बने कार्यालय भवन;
- (च) 200 वर्ग मीटर या उससे अधिक के भूखंड क्षेत्र पर बने आवासीय भवन;
- (छ) आवासीय स्कूल और कॉलेज।
- (5) **नए भवनों में ऑफ-ग्रिड रूफटॉप सोलर पावर प्लांट:** 200 वर्ग मीटर या उससे अधिक आकार के भूखंडों पर बनने वाले वे सभी भवन, जिनका नए सिरे से निर्माण प्रस्तावित है, नवीन और नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय (MNRE) या उसके अधीनस्थ संगठनों द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदंडों और मापदंडों के अनुसार, उपयुक्त क्षमता का रूफटॉप सोलर पावर प्लांट (छत पर सौर ऊर्जा संयंत्र) स्थापित करेंगे।
- 42. भवन की बिजली से सुरक्षा –** किसी भवन के लिए बिजली से सुरक्षा की व्यवस्था 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया' समय-समय पर संशोधित 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' समय-समय पर संशोधित 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 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:

तालिका: न्यूनतम घरेलू भंडारण क्षमताएँ

क्र.सं.	मंज़िलों की संख्या	स्टोरेज क्षमता
	सामान्य सुविधाओं वाले आवासों के लिए	
1	तल 1	शून्य
2	तल 2	प्रत्येक मकान के लिए 500 लीटर
	फ्लैट या ब्लॉक के रूप में उपयोग किए जाने वाले परिसरों के लिए	
1	तल 1	शून्य
2	तल 2 और उससे ऊपर	प्रत्येक मकान के लिए 500 लीटर
टिप्पणी:		
1. यदि परिसर सामने की सड़क के स्तर से ऊँची जगह पर स्थित है, तो भूतल पर भंडारण की व्यवस्था ऊपरी मंज़िलों के समान ही की जाएगी। 2. उपरोक्त भंडारण को स्थापित करने की अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते कि उपरोक्त आधार पर गणना की गई कुल घरेलू भंडारण क्षमता, नीचे		

दिए गए पैमाने के अनुसार डाउन-टेक फिटिंग की संख्या के आधार पर गणना की गई भंडारण क्षमता से कम न हो:

-नीचे की ओर पानी निकालने वाले नल: प्रत्येक 70 लीटर,

शॉवर : प्रत्येक 135 लीटर,

बाथटब : प्रत्येक 200 लीटर

- 45. वर्षा जल संचयन और भूजल विनियम –** (1) 200 वर्ग मीटर और उससे बड़े भूखंडों पर बनी सभी इमारतों में, वर्षा जल सहित जल अपवाह के भंडारण के माध्यम से जल संचयन अनिवार्य होगा।
- (2) सभी आवासीय/शैक्षिक/संस्थागत/होटल भवन/औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के लिए छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली अपनाना अनिवार्य है, जिनका भूखंड आकार 200 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 अपेक्षाएं –** (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 200 वर्ग मीटर से अधिक है; यह निर्णय सक्षम प्राधिकारी द्वारा मामले-दर-मामले आधार पर लिया जाएगा:

- (क) वॉटर क्लोजेट्स (शौचालयों) में सामान्य 10 लीटर क्षमता वाले सिस्टर्न के बजाय कम क्षमता वाले 'डुअल फ्लश' सिस्टर्न का उपयोग।
- (ख) सभी सार्वजनिक भवनों में बिना पानी वाले यूरिनल्स का उपयोग।
- (ग) उन भवनों/परिसरों में शौचालय फ्लश करने के लिए पुनर्चक्रित पानी के भंडारण और उपयोग की व्यवस्था, जहाँ भवन/परिसर से न्यूनतम जल-निकासी प्रतिदिन 200 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' के अनुसार होंगी।

47. सेप्टिक टैंक: जहाँ भी शौचालय के गंदे पानी के निपटारे के लिए सेप्टिक टैंक का इस्तेमाल किया जाता है, उसका स्थान, डिज़ाइन और निर्माण 'नेशनल बिल्डिंग कोड के नियमों के अनुसार होना चाहिए।

1) सेप्टिक टैंक और सोखता गड्ढा कहाँ बनाएं: भूमिगत जल के जीवाणु प्रदूषण की संभावना को कम करने के लिए, कोई भी उप-सतह प्रसार प्रणाली पीने के पानी के किसी भी स्रोत, जैसे कुएं, से 18 मीटर से कम दूरी पर स्थित नहीं होनी चाहिए। संरचनाओं (भवनों) को नुकसान से बचाने के लिए यह स्थान निकटतम रहने योग्य भवन से आर्थिक रूप से व्यावहारिक सीमा तक यथासंभव दूर होना चाहिए, लेकिन किसी भी स्थिति में यह दूरी 6 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।

2) जरूरी नियम और आकार: (क) टैंक का साइज: सेप्टिक टैंक की चौड़ाई कम से कम 750 मिलीमीटर, पानी के लेवल से नीचे की गहराई कम से कम 1 मीटर और क्षमता कम से कम 1 घन मीटर होनी चाहिए। टैंक की लंबाई उसकी चौड़ाई से 2 से 4 गुना होनी चाहिए।

(ख) सेप्टिक टैंक का निर्माण ईंटों के काम, पत्थर की चिनाई, कंक्रीट या प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अन्य उपयुक्त सामग्रियों से किया जा सकता है।

(ग) किसी भी परिस्थिति में सेप्टिक टैंक के अपशिष्ट जल को बिना पर्याप्त उपचार के किसी खुली नाली या जल निकाय में जाने की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(घ) पाइप का न्यूनतम नाममात्र व्यास 100 मिलीमीटर होना चाहिए। इसके अलावा, मैनहोल में पाइपों के जंक्शनों (जोड़ों) पर, शाखा कनेक्शन से प्रवाह की दिशा मुख्य पाइप में प्रवाह की दिशा के साथ 45° से अधिक का कोण नहीं बनानी चाहिए।

- (ड) भूमि नालियों, उप-नालियों के साथ-साथ प्रसार खाइयों और सोखता गड्ढों के तल का ढलान 1:3 और 1:4 के बीच होना चाहिए।
- (च) प्रत्येक सेप्टिक टैंक में कम से कम 50 मिलीमीटर व्यास का एक वेंटिलेटिंग पाइप (सफाईदार हवा का पाइप) लगाया जाएगा। पाइप के ऊपरी छोर पर मच्छर-रोधी तार की जाली का एक उपयुक्त पिंजरा (कवच) लगाया जाएगा। वेंटिलेटिंग पाइप को ऐसी ऊंचाई तक बढ़ाया जाएगा जिससे क्षेत्र के किसी भी भवन में दुर्गंध की समस्या न हो। सामान्यतः, जब सेप्टिक टैंक निकटतम भवन से कम से कम 15 मीटर दूर हो, तो वेंटिलेटिंग पाइप को लगभग 2 मीटर की ऊंचाई तक बढ़ाया जा सकता है; और जब यह 15 मीटर से कम दूरी पर स्थित हो, तो इसे भवन के शीर्ष (छत) से 2 मीटर ऊपर तक बढ़ाया जाना चाहिए।
- (छ) जब सेप्टिक टैंक के अपशिष्ट जल का निपटान सीपेज पिट (सोखता गड्ढा) में किया जाना हो, तो सीपेज पिट किसी भी उपयुक्त आकार का हो सकता है, जिसका न्यूनतम अनुप्रस्थ काट आयाम 0.90 मीटर और इनलेट पाइप के इनवर्ट स्तर से नीचे गहराई 1.00 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। गड्ढे की दीवार पर पत्थर, ईंट या कंक्रीट के ब्लॉक सूखे खुले जोड़ों के साथ लगाए जा सकते हैं, जिनके पीछे कम से कम 75 मिलीमीटर मोटे साफ मोटे मिलावे (बजरी) की परत होनी चाहिए। इनलेट स्तर से ऊपर की चिनाई को मोर्टार (सीमेंट-रेत का मसाला) से फिनिश किया जाना चाहिए। बड़े आयामों वाले गड्ढों के मामले में, आरसीसी कवर स्लैब के आकार को कम करने के लिए ऊपरी हिस्से को संकरा किया जा सकता है। जहाँ कोई अस्तर का उपयोग नहीं किया गया है, विशेष रूप से पेड़ों के पास, वहाँ पूरे गड्ढे को ढीले पत्थरों से भरा जाना चाहिए। सतह के बहाव के कारण गड्ढे में बाढ़ आने से होने वाले नुकसान को रोकने के लिए गड्ढे के शीर्ष पर एक चिनाई का छल्ला बनाया जा सकता है। मच्छर-रोधी उपाय के रूप में इनलेट पाइप को ऊपर से 0.90 मीटर की गहराई तक नीचे ले जाया जा सकता है।
- (ज) जब सेप्टिक टैंक के अपशिष्ट जल का निपटान प्रसार खाई में किया जाना हो, तो प्रसार खाई 0.50 मीटर से 1.00 मीटर गहरी और 0.30 मीटर से 1.00 मीटर चौड़ी खोदी जाएगी, जिसमें हल्का ढलान होगा और इसमें 150 मिलीमीटर से 250 मिलीमीटर तक धुली हुई बजरी या कुचले हुए पत्थर भरे जाएंगे। खाई के अंदर रखे गए खुले जोड़ों वाले पाइप बिना चमकीली मिट्टी या कंक्रीट के बने होने चाहिए और उनका न्यूनतम आंतरिक व्यास 75 मिलीमीटर से 100 मिलीमीटर होना चाहिए। प्रत्येक प्रसार खाई 30 मीटर से अधिक लंबी नहीं होनी चाहिए और खाइयों को 1.8 मीटर से अधिक पास नहीं रखा जाएगा।

अध्याय 7

व्यावृत्ति, शास्तियां और निर्वचन

48. **व्यावृत्ति खंड** – बोर्ड द्वारा अनुमोदित मौजूदा भवन वैध बने रहेंगे, और इन उप-विधियों के लागू होने की तिथि से पहले बोर्ड द्वारा अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार निर्मित भवन भी वैध माने जाएंगे।
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 की शर्तें, 'ओल्ड ग्रांट' 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. VI/17 /बिल्डिंग बाय-लाज/Vol-III/]

अनंत आकाश, भा.र.सं.से., मुख्य अधिशासी अधिकारी

प्ररूप कः प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा के संबंध में प्रमाण पत्र
(संरचनात्मक इंजीनियर और आवेदक द्वारा e-Chhawani पोर्टल के माध्यम से जमा किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
कार्यालय छावनी परिषद
देहरादून ।

महोदय/महोदया,

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

मैं प्रमाणित करता/ करती हूँ कि अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किए गए भवन के नक्शे उप-विधियों की सुरक्षा संबंधी अपेक्षाओं का पालन करते हैं।

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

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

इंजीनियर के हस्ताक्षर _____
सुस्पष्ट अक्षरों में नाम _____
पता _____

आवेदक के हस्ताक्षर _____
सुस्पष्ट अक्षरों में नाम _____
पता _____

दिनांक _____

प्ररूप ख: पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र

(आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर और आवेदक द्वारा e-Chhawani पोर्टल के माध्यम से जमा किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी,
कार्यालय छावनी परिषद,
देहरादून ।

महोदय/महोदया,

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

हस्ताक्षर

आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर

नाम

आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर

लाइसेंस संख्या

आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर

हस्ताक्षर

आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर / स्ट्रक्चरल इंजीनियर

आवेदक के हस्ताक्षर

सुस्पष्ट अक्षरों में नाम

पता

दिनांक _____

प्ररूप ग: बेसमेंट के लिए क्षतिपूर्ति बंधपत्र

(आवेदक द्वारा e-Chhawani पोर्टल के माध्यम से जमा किया जाना है)

उपयुक्त राशि के गैर-न्यायिक (Non-Judicial) स्टॉप पेपर पर जमा किया जाना है, जो शपथ आयुक्त/प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट द्वारा सम्यक रूप से सत्यापित है।

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

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

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

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

उपर्युक्त तथ्यों, तथा उक्त आवेदक द्वारा दिए गए वचन और क्षतिपूर्ति के आश्वासन के दृष्टिगत, सक्षम प्राधिकारी इसके द्वारा उक्त आवेदक को बेसमेंट के निर्माण हेतु स्वीकृति प्रदान करता है।

इसके गवाह के तौर पर, ऊपर बताए गए आवेदक ने इस तारीख _____ के दिन, उक्त क्षतिपूर्ति बॉन्ड पर अपने हस्ताक्षर और मुहर लगाई है।

(निष्पादक) (1) _____

(आवेदक) (2) _____

गवाह:

(1) _____

(2) _____

प्ररूप घ: कार्य आरंभ करने की सूचना

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी,
कार्यालय छावनी परिषद,
देहरादून ।

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा यह सूचित करता/करती हूँ कि सर्वे संख्या _____, देहरादून छावनी रोड पर स्थित भवन संख्या _____ में निर्माण / पुनर्निर्माण या जोड़/बदलाव का काम _____ को आरंभ किया जाएगा। यह कार्य आपके कार्यालय पत्र संख्या _____ दिनांक _____ के माध्यम से दी गई अनुमति के अनुसार, _____ वास्तुकार / सिविल इंजीनियर / संरचनात्मक इंजीनियर के पर्यवेक्षण में और स्वीकृत योजनाओं के अनुरूप किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर

आवेदक _____

आवेदक का नाम

(सुस्पष्ट अक्षरों में) _____

आवेदक का पता

दिनांक _____

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

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी,
कार्यालय छावनी परिषद,
देहरादून ।

महोदय/महोदया,

1. हम इसके द्वारा प्रमाणित करते हैं कि _____ (पता) पर भवन का निर्माण/पुनर्निर्माण, अथवा भवन में जोड़/बदलाव का कार्य अधोहस्ताक्षरी के पर्यवेक्षण में किया गया है और यह पत्र संख्या _____ दिनांक _____ के माध्यम से स्वीकृत योजना के पूर्णतः अनुरूप है। भवन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। कार्य हमारी संतुष्टि के अनुसार पूरा किया गया है, तथा इसमें प्रयुक्त कारीगरी और सामग्री सामान्य एवं विस्तृत विशिष्टियों का पूर्णतः पालन करता/करती हूँ । जल निकासी/स्वच्छता/जल आपूर्ति संबंधी कार्य भवन उप-विधियों और स्वीकृत योजना के अनुसार निष्पादित किए गए हैं। कार्य के दौरान भवन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान, अथवा उनके अंतर्गत निर्धारित शर्तों या जारी आदेशों का उल्लंघन नहीं किया गया है। यह भवन उस उपयोग के लिए पूर्णतः उपयुक्त है, जिसके लिए इसका निर्माण/पुनर्निर्माण, अथवा इसमें बदलाव/विस्तार किया गया है।

2. प्रमाण-पत्र:

2(1) प्रमाणित किया जाता है कि भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत योजना और संरचनात्मक डिज़ाइन के अनुसार किया गया है, जिसमें संबंधित प्रचलित IS कोड/मानक/दिशानिर्देशों में निर्दिष्ट संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधानों को शामिल किया गया है।

2(2) प्रमाणित किया जाता है कि स्वीकृत भवन योजना के अनुसार जल संचयन तथा अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण प्रणालियों की व्यवस्था की गई है।

2(3) यह भी प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण कार्य हमारी देखरेख और मार्गदर्शन में किया गया है, तथा यह प्रस्तुत किए गए रेखाचित्रों और हमारे द्वारा रखे गए पर्यवेक्षण अभिलेखों के पूर्णतः अनुरूप है।

3. भवन में प्रवेश करने अथवा इसका उपयोग करने की अनुमति प्रदान की जा सकती है।

4. पूरे हो चुके ड्रॉइंग्स में बाद में किया गया कोई भी बदलाव आवेदक (कों) का उत्तरदायित्व होगा।
आवेदक के हस्ताक्षर _____

नाम _____

पता _____

पर्यवेक्षक आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर _____

लाइसेंस संख्या _____

नाम _____

पता _____

स्ट्रक्चरल इंजीनियर के हस्ताक्षर _____

लाइसेंस संख्या _____

नाम व पता _____

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

सेवा में,

महोदय/महोदया,

_____ दिनांकित आपके पूर्णता नोटिस के संदर्भ में, मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता/करती हूँ कि _____ (पता) पर नीचे दिए गए विवरण के अनुसार स्थित भवन—जिसके प्लान स्वीकृति संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत किए गए थे—का निरीक्षण किया गया है। यह सुनिश्चित किया गया है कि भवन, संरचनात्मक सुरक्षा, तथा अंदर और आसपास की स्वच्छ एवं स्वास्थ्यकर स्थितियों के संबंध में भवन उप-नियमों के अनुरूप है। इसे अधिभोग (रहने) के लिए उपयुक्त घोषित किया जाता है। पूरे हुए निर्माण कार्य का विवरण निम्नलिखित है:

क्षेत्रफल सहित प्रत्येक ब्लॉक का संक्षिप्त विवरण:

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

पत्र संख्या _____

कार्यालय की मुहर

दिनांक _____

मुख्य अधिशासी अधिकारी,
कार्यालय छावनी परिषद,
देहरादून

MINISTRY OF DEFENCE**NOTIFICATION**

New Delhi, the 12th October, 2026

S.R.O. 73(E).—The following draft of the Dehradun 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 175 dated 21st April 1951, except as respects things done or omitted to be done before such supersession, is hereby published for the information of the public likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft Bye-Laws shall be taken into consideration on or after the expiring 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, Dehradun and on the website <https://dehradun.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, Dehradun or at e-mail address: ceodehr-stats@nic.in.

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

CHAPTER I

GENERAL

1. **SHORT TITLE, EXTENT AND COMMENCEMENT-** (1) These Bye-Laws shall be called the Dehradun Cantonment Building Bye- Laws, 2026.
 - (2) These Bye-Laws shall apply within the limits of Dehradun Cantonment.
 - (3) These shall come into force on the date of final publication in the Official Gazette by the Central Government.
2. **DEFINITIONS-** In these Bye-Laws, unless the context otherwise requires:
 - (1) **"Access"** means a clear approach to a plot or a building;
 - (2) **"Accessory Building"** means a building separate from the main building on a plot and containing one or more rooms for accessory use such as servant quarters, garage, storerooms etc;
 - (3) **"Act"** means the Cantonments Act, 2006 as amended from time to time;
 - (4) **"Addition to a building"** means addition to the cubic contents of a building;
 - (5) **"Advertising Sign"** means any surface or structure with characters, letters or illustrations applied thereto and displayed outdoor in any manner whatsoever for purposes of advertising or to give information regarding or to attract the public to any place for public performance, article or merchandise whatsoever, or is attached to, or forms a part of building, or is connected with any building or is fixed to a tree or to the ground or to any pole, screen, fence or hoarding or displayed in space, or in or over any water body;
 - (6) **"Air-Conditioning"** means the process of treating air so as to control simultaneously its temperature, humidity, cleanliness and distribution to meet the requirement of conditioned space;
 - (7) **"Alteration of a building"** means-
 - (a) The sub-division of any room in such building so as to convert the same into two or more separate rooms, or
 - (b) The change in two or more rooms in such building which increases or diminishes the cubic content of any room or rooms;
 - (c) The conversion of any passage or space in such building into a room or rooms;

- (8) "**Amenity Space**" for the purpose of these regulations, amenity space means a statutory space kept in any layout to be used for any of the amenity such as open spaces, parks recreational grounds, playgrounds, sports complex, gardens convenience shopping, parking lots, primary and secondary schools, nursery, health club, dispensary, nursing home, hospital, sub post- office, police station, electric substation, ATM of banks, electronic cyber library, open market, garbage bin, assisted living and hospice together, senior citizen housing and orphanage together, project affected person' housing, auditorium, conventional centre, water supply, electricity supply and includes other utilities, services and conveniences;
- (9) "**Apartment**" means whether called block, chamber, dwelling unit, flat, office, showroom, shop, godown, premises, suit, tenement, unit or by any other name, means separate and self-contained part of any immovable property, including one or more rooms or enclosed spaces, located on one or more floors or any part thereof, in a building or on a plot of land, used or intended to be used for any residential or commercial use such as residence, office, shop, showroom or godown or for carrying on any business, occupation, profession or trade, or for any other type of use ancillary to purpose specified;
- (10) "**Appendix**" means an appendix to these Bye-Laws;
- (11) "**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;
- (12) "**Application**" means an application made in such a form as may be specified by the authority from time to time;
- (13) "**Approved**" means approval granted by the Competent Authority as prescribed under the Act;
- (14) "**Architect**" means any person who holds a valid registration with the Council of Architecture, India as per the provisions of the Architects Act, 1972;
- (15) "**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;
- (16) "**Atrium**" means a sky lighted and naturally/mechanically ventilated area in a building with no intermediate floors and used as circulation space or entrance foyer;
- (17) "**Balcony**" means a horizontal projection including a hand rail, balustrade or a parapet to serve as a sitting out place;
- (18) "**Barrier free**" means a barrier free environment which enables people with disabilities to move safely and freely and to use the facilities within the built environment;

- (19) "**Basement**" means the lowest storey of a building below or partly below ground level or adjoining ground level;
- (20) "**Board**" shall mean a Cantonment Board constituted under the Cantonments Act, 2006;
- (21) "**Building**" means a house, outhouse, stable, latrine, shed, hut or other roofed structure whether of masonry, brick, wood, mud, metal or other material and any part thereof and includes a well and a wall other than a boundary wall but does not include a tent or other portable and temporary shelter;
- (22) "**Building Envelope**" means the horizontal spatial limits up to which a building may be permitted to be constructed on a plot which shall not exceed the clear setbacks as prescribed in the Bye-Laws;
- (23) "**Building Height**" means the vertical distance measured in the case of flat roof from the average level of the centreline 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;
- (24) "**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 include the line prescribed, if any, in any scheme;
- (25) "**Bungalow Area**" means area outside notified civil area with old grant/leasehold bungalows;
- (26) "**Barsati**" means a shed or covered space, which is not enclosed on all sides, used for shelter on the roof or a building.
- (27) "**Build 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 (FSI) under these Regulations.
- (28) "**Butchery**" means a slaughterhouse where animals (sheep and goats) are slaughtered under the supervision of competent authority.
- (29) "**Canopy**" means an overhead roof or else a structure over which a fabric or metal covering is attached, able to provide shade or shelter from weather conditions such as sun, hail, snow and rain. A canopy can also be a tent, generally without a floor;

- (30) "**Ceiling Height**" means vertical distance between the finished floor and the ceiling;
- (31) "**Central Government**" for the purposes of these Bye-Laws means the Government of the Union through the Ministry of Defence;
- (32) "**Chimney**" means an upright shaft containing and encasing one or more flues;
- (33) "**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;
- (34) "**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;
- (35) "**Combustible Material**" means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (36) "**Commercial Building**" means a building used or constructed or adapted to be used wholly for commercial purposes.
- (37) "**Competent Authority**" means the authority to sanction the building plan as prescribed under Chapter 10 of the Cantonments Act, 2006;
- (38) "**Corner Plot or Site**" means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;
- (39) "**Courtyard**" means a space open to the sky enclosed or partially enclosed, by walls or by railing and shall be at ground floor level;
- (40) "**Covered Area**" means ground area covered by the building immediately above plinth level, but does not include the space covered by the following:
 - (a) Garden, rockery, well and well structure, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered), platform around a tree, water tank, fountain, bench with open top and unenclosed 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 staircase areas covered by sunshade and the like;
- (41) "**Cupboard**" means a space used for storage of household goods/dress having shelves/partitions not more than 0.75 metre apart;
- (42) "**Cabin**" means a non-residential enclosure constructed of non-load bearing, non-masonry partitions.

- (43) "**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.
- (44) "**Damp Proof Course**" means a course consisting of appropriate waterproofing material provided to prevent penetration of dampness or moisture from any part of the ground to the structure or from one part of the structure to any other part of it;
- (45) "**Demolished**" means total dismantling of an existing building;
- (46) "**Drain**" means a line of pipes including all fittings and equipment such as manholes, inspection chambers, traps, gully traps and floor traps, used for the drainage of a building, or a number of buildings, or yards appurtenant to buildings, within the same cartilage. Drain shall also include open channels used for conveying surface water;
- (47) "**Drainage**" means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose;
- (48) "**Dwelling Unit/ Tenement**" means an independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitation needs;
- (49) "**Enclosed Staircase**" means a staircase separated by fire resistant walls and doors from the rest of the buildings;
- (50) "**Equivalent Car Space (ECS)**" means the space occupied by the vehicle as well as the minimums pace needed to move it into and out of the space and one equivalent car space is as defined in National Building Code, as amended from time to time;
- (51) "**Existing Building or Use**" means a building, structure or its use as sanctioned or deemed to have been sanctioned by the Competent Authority, existing before the commencement of the Bye-Laws;
- (52) "**Exit**" means a passage, or means of egress from any building, storey or floor area to a street or any other open space of safety;
- (a) **Vertical exit:** It is a means of exit used for ascending or descending between two or more levels including stairways, ramps and fire escapes;
- (b) **Horizontal exit:** It is a protected opening through or around a fire-resistant wall or bridge connecting two buildings;
- (c) **Outside exit:** It is an exit from the building to a public way or to an open area leading to a public way or an enclosed fire-resistant passage leading to a public way;

- (53) "**External Wall**" means an outer wall of a building not being a partition wall, even though adjoining to a wall of another building and also means, a wall abutting on an interior open space of any building;
- (54) "**Floor**" means the lower surface in a storey on which one normally walks in a building. The general term, floor, unless otherwise specifically mentioned, shall not refer to a mezzanine floor. Sequential numbering of floor shall be determined by its relation to the determining entrance level. For floors at or wholly above ground level the lowest floor in the building with direct entrance from the road/street to be termed as Ground Floor. Other floors above ground floor shall be numbered in sequence as Floor 1, Floor 2, with numbers increasing upwards;
- (55) "**Floor Area Ratio**" or "**FAR**" – Floor Area Ratio or FAR means the quotient obtained by dividing the multiple of the total of the covered area on all floors and hundred by the area of the plot i.e.

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

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

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

- (57) "**Flue**" means a confined space provided for the conveyance to the outer air of any product of combustion resulting from the operation of any heat producing appliance or equipment employing solid, liquid or gaseous fuel;
- (58) "**Footing**" means off set portions at the base of a foundation to provide a greater bearing area;
- (59) "**Foundation**" means that part of the structure which is below the lower most floor and which provides support for the super structure and which transmits loads of the super-structure to the ground;
- (60) "**Frontage**" means the measurement of the side of any site abutting the road.
- (61) "**Front Open Space/Margin/Setback**" means the distance between the boundary line of plot abutting the means of access/road/street and the building line. In case of plots facing two or more means of access, roads/streets, the plot shall be deemed to front on all such means of accesses/roads/ streets.
- (62) "**Gallery**" means an intermediate floor or platform projecting from a wall of an auditorium or hall providing extra floor, additional seating accommodation etc;

- (63) "**Garage Private**" means a building designed or used for the parking of a motor car or other vehicles;
- (64) "**Ground Coverage**" means the quotient obtained in terms of percentage by dividing the plinth area of Ground Floor by plot area i.e.

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

- (65) "**Ground Level**" means the finishing surface after formation cutting of the site from where erection of the building starts;
- (66) "**Group Housing**" means housing of more than one dwelling unit, where land is owned jointly as in the case of cooperative societies of public agencies such as Local Authorities or Housing Boards or property developers etc. and the construction is undertaken by one agency but shall not include properties which are co-owned by family members;
- (67) "**Habitable Room**" means a room occupied or designed for occupancy by one or more persons for study, living, sleeping, eating, kitchen if it is part of living room but does not include bathroom, water closet compartments, laundries, serving and storage pantries, corridors, cellars, attics and other spaces that are not used frequently or during extended period;
- (68) "**Height of a Room**" means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling/slab surface;
- (69) "**Internal wall**" means all partition walls in the interior of a building excluding walls which abut exterior or interior open spaces; internal walls when made of bricks shall be a minimum of 100 millimetres brick work in suitable mortar; other non-load bearing partitions shall be of suitable thickness;
- (70) "**Loft**" means an intermediate floor in between two main floors but not more than 1.50 metre in height which may be adopted or constructed for storage purpose;
- (71) "**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;
- (72) "**Materials Alteration**" means a change of use in building materials in any existing building;
- (73) "**Mezzanine Floor**" means an intermediate floor between two floor levels above ground floor and at least one side of it should form an integral part of space/floor below;

- (74) "**Mumty**" means a structure with a covering roof over a staircase and it's landing built to enclose only the stairs for the purpose of providing protection from weather and not meant for human habitation;
- (75) "**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;
- (76) "**Non-Combustible**" means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (77) "**Occupancy**" means the function or use of the building;
- (78) "**Parapet**" means a low wall built along the edge of a roof or a floor not more than 1.20 metre height;
- (79) "**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;
- (80) "**Partition**" means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height;
- (81) "**Pavilion**" means a flexible architectural open space that invites people to come in and spend time in it. It could be temporary or permanent and might even change its form and function. A pavilion might be used as a shelter, seating, meeting point, cafe, theatre, or for lectures, events, exhibitions, sports, play, relaxation and work etc;
- (82) "**Pillar**" means a wood, stone, brick, RCC or a metal pillar and includes all columns or upright post or support, stanchions (steel structures) and an assemblage of columns of stanchions properly riveted or welded or bolted together;
- (83) "**Plinth**" means the portion of a structure between the surface of the surrounding ground and surface of the floor, immediately above the ground;
- (84) "**Porch or Portico**" means covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building;
- (85) "**Public Building**" means a building used or intended to be used either ordinarily or occasionally, as a church, temple, mosque or any other place of public worship, Dharamshala, college/school, hostel, theatre, cinema, public concert room, lecture room, library, orphanage, or rescue home or any other place of public assembly;
- (86) "**Public Garage**" means a building or portion thereof designed other than a private garage, operated for gains, designed or used for repairing, servicing, hiring, selling or storing motor driven or other vehicles;

- (87) **"Repairs"** means and includes the following activities, which do not otherwise violate any provisions regarding general building requirements, structural stability and fire safety requirements of these Bye-Laws;
- (a) erection, re-erection, addition to, or alteration of;
 - (i) an internal partition wall which does not involve 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 metre and width of the cornice or chhajja shall not be more than 1.50 metre;
 - (b) repairing of a staircase;
 - (c) white washing or painting;
 - (d) re-flooring of the surface of an existing floor;
 - (e) minor repairs and recasting of an existing damaged roof without changing the character and dimensions of such roof;
 - (f) erection of a false ceiling in any floor for air-conditioning, lighting or decorative purposes;
 - (g) plastering and Patch work;
 - (h) providing or closing an internal door or window or a ventilator not opening directly opposite a door or a window of another building;
 - (i) replacing of fallen bricks or stones;
 - (j) repairing or renewing existing plumbing, sanitary and other utility services;
 - (k) repairing of boundary wall;
 - (l) installation of air conditioner/water tank/solar plants/solar water heater etc;
- (88) **"Residential Building"** means a building used or constructed or adapted to be used wholly for human habitation;
- (89) **"Residential cum Commercial Building"** means a building where part of the building is used or constructed or intended to be used for human habitation with remaining part used or constructed or intended to be used for commercial purpose;

- (90) "**Sanctioned Plan**" means the set of plans and specifications submitted under section 235 of the Cantonments Act, 2006 under the Bye-Laws and regulations in connection with a building and duly sanctioned by the Authority under sections 234/ 237/ 238 of the Cantonments Act, 2006;
- (91) "**Set Back Line**" means a line usually parallel with the centre line of the road or street towards the road or street; and laid down in each case by the Board beyond which nothing can be constructed towards the road or street;
- (92) "**Site or Plot**" means a parcel/piece of land enclosed by definite boundaries;
- (93) "**Smoke Pipe**" means a flue approximately horizontal, made of metal or other material chimney; in which smoke or the products of combustion are conducted from a furnace to a chimney;
- (94) "**Store or Shop**" shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside;
- (95) "**Storey**" means the portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the floor next above it, or if there be no floor above it, then the space between any floor and the ceiling next above it;
- (96) "**Street**" includes anyway, road, lane, square, court, alley or passage in a Cantonment, whether a thorough fare 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;
- (97) "**Structural Engineer**" means a person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or Foreign university duly approved by Government of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of Engineers (India) with experience in structural engineering practice which includes structural design and field work;
- (98) "**Sun shade**" means a sloping or horizontal structural over hang usually provided over openings on an external wall to provide protection from sun and rain;
- (99) "**Swimming Pool**" means a wading pool, paddling pool or simply a pool in container filled with water intended for swimming or water-based recreation. The pool can be built either above or in the ground and from materials such as concrete, metal plastic or fiber glass.
- (100) "**To Abut**" means to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc.;
- (101) "**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;
- (102) "**Total floor Area**" means the area of all floors of building including habitable, basement and mezzanine floor;
- (103) "**Travel distance**" means the distance an occupant has to travel to reach the exit;
- (104) "**Verandah**" means a covered area with at least one side open to the outside;
- (105) "**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;
- (106) "**Washing Platform**" means an authorized platform for washing and also for servicing of scooters/cars etc.;
- (107) "**Water Closet**" means a privy with arrangements for flushing the pan with water but does not include bathroom;
- (108) "**Window**" means an opening to the outside other than a door which provides all or part of the required natural light, ventilation or both to an interior space and not used as a means of ingress/egress;
- (109) "**Workshop**" means a room or a group of rooms or building in which goods are manufactured or repaired;
- (110) "**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.
- (111) Words and expressions used and not defined in these bye laws but defined in the Act shall have the same meanings as assigned to them in the Act;

CHAPTER II
PROCEDURE FOR SANCTION OF BUILDING PLANS AND RELATED
DOCUMENTATION

3. **BUILDING SANCTION REQUIRED** - No person shall carry out any erection, re-erection, addition or alteration to any building or cause the same to be done without obtaining a sanction for such work from the Competent Authority.

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

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

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

- (2) Only persons who have legally valid occupancy rights on leased or old grant or private land are eligible for applying for sanction of building plan. In cases wherein breach of lease conditions on leased land or breach of old grant terms in old grant land are involved, the Board shall have the right to refuse or reject applications for erections, re-erection or addition/alteration till the breach of lease or old grant conditions is regularized or condoned.
- (3) On scrutiny of the documents and plans submitted, the applicant receives the development charges communication (or the charges levied by the Board by whatever name these are known) for payment to Cantonment Board.
- (4) On deposition of development charges (or the charges levied by the Board by whatever name these are known), the sanction is conveyed within the prescribed timelines.
5. **BUILDING APPLICATION FEES AND APPLICABLE CHARGES** - (1) **Building Application Fees:** The Building plan application shall be deemed valid only if the applicant has paid the requisite building application fee as determined by the Board.
- (2) **Development Charges:** The development charges, labour cess and other fees, as determined by the Board, are to be paid by the applicant through on-line 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 200 Square metres if the applicant opts for Roof top Solar Installation and/or Rain Water Harvesting, he/she shall be eligible for refund of development charges after the completion of the said Roof top solar installation and/or rainwater harvesting facility and submission of photographs to this effect. The quantum of incentive for different categories of buildings shall be decided by the Board by resolution.
- (4) Stacking of building material on street or other public land shall not take place without the permission of the Chief Executive Officer on a case-to-case basis and on payment of charges as fixed by the Chief Executive Officer in terms of section 257 of the Act.

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

- (i) Proof of ownership /HOR/Lessee/ Successor/legal rights document;
- (ii) Affidavit and Indemnity Bond as specified by the competent authority;
- (iii) Proof of identity;
- (iv) 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 extant old grant terms and the land policies of Ministry of Defence.

- (2) In case of leased land, the proposed building plan shall be in conformity with the lease hold rights/terms and extant the land policies of Ministry of Defence.
- (3) The Competent Authority shall sanction the plan unless such building would contravene any of the following, namely:
 - (a) that the building or the use of the site for the building or any of the particulars comprised in the site plan, ground plan, elevation, section or specification contravenes the provisions of the Act or the Bye-Laws made there under;
 - (b) that the notice for sanction does not contain the particulars or is not prepared in the manner required under the provisions of these Bye-Laws;

- (c) that any information or documents required by the Board under these Bye-Laws has or have not been duly furnished;
 - (d) that the building plan is not in accordance with the bye laws framed by the Board under section 260 or those framed under clauses (19) and (20) of section 348 of the Act;
 - (e) that the building would be an encroachment on defence land or land vested in the Cantonment Board;
 - (f) that the site of the building does not abut on a street or projected street and that there is no access to such building from any such street by a passage or path-way appertaining to such site; or
 - (g) that the erection or re-erection of the building is not in conformity with any general scheme sanctioned under Section 240 of the Act;
 - (h) when the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is entrusted to the management of the Board by the Government if the erection or re-erection constitutes a breach of terms of the entrustment of management or contravenes any of the instructions issued by the Government regarding the management of the land by the Board;
 - (i) when the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is not held on a lease from the Government, if the right to build on such land is in dispute between the person applying for sanction and the Govt;
 - (j) that the minimum size of the plot for residential/commercial purpose is not less than 50 Square metres/ 15 Square metres respectively; or
 - (k) that it is mandatory to provide Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting if the size of the plot exceeds 200 Square metres.
- (4) The sanction once granted shall be valid for a period as provided in the Act from the date of issue of sanction.
- (5) The Building Sanction can be revalidated beyond the date of the expiry of the original sanction of building plans on payment of the required revalidation fees as decided by the Board under provisions of the Act. Application for such revalidation shall be submitted on plain paper along with the following documents, namely: -
- (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 with invalid period of sanction;

- (d) certificate of supervision from Architect/Engineer/Supervising Engineer and the Applicant that the construction will be carried out under his supervision according to the plans sanctioned by the Competent Authority;

8. SCRUTINY OF BUILDING PLAN APPLICATIONS - Once the plans have been scrutinized and objections, 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.

9. REVOCATION OF SANCTIONED BUILDING PLANS AND LIABILITY OF THE APPLICANT TO CONFORM TO BYE LAWS - (1) The Competent Authority may revoke any building sanction issued under the provisions of these bye laws, whenever there has been any false statement, or any misrepresentation of material fact, or concealment of facts in the application on which the building sanction was based, and the whole work executed on the basis of such sanction shall be treated as unauthorized. Further, any or all executed works in 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 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 formula to calculate quantum of penalty/fees for regularization of unauthorized construction.

- (2) Such composition of unauthorised construction shall be subject to the provisions of the Cantonments Act, 2006, the rules subsisting there under and other restrictions mentioned in these Bye-Laws including but not limited to FSI, Set-backs, and Ground Coverage.
- (3) In so far as constructions which are present and existing on the date of notification of these Bye-laws wherein such constructions are without sanction or in violation of approved plan including deviation, the applicants may apply to Cantonment Board for Compounding, which at the discretion of the Cantonment Board or GoC-in-Chief, as applicable, may be allowed subject to payment of compounding fees as determined by Cantonment Board or GoC-in-Chief, as applicable. This exercise shall be undertaken subject to the Bye-Laws framed hereunder after approval of Central Government.

CHAPTER III

ZONING

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

- (a) **Zone I:** - this would include civil areas and all privately held land comprising civilian habitation of Garhi and Premnagar area (except restricted area as imposed by GOC-in-C, Central Command Lucknow). These are generally high population density areas.
 - (b) **Zone II:** - All other land not included in Zone-I but inclusive of all Old Grant Bungalow (OGBs) and leases situated outside civil area. This will be generally low population density areas.
- (2) **Zone-I:** - The Zone comprises all lands as depicted in Zonal Plan passed by the Board by resolution in this regard-
- (a) **REQUIREMENT OF SITE** - No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.
 - (b) **PERMISSIBLE FSI** - The permissible FSI, depending on the plot size, shall be as per table below:

Table: FSI in Zone I (Residential Plots)

Sl. No.	Area of plot in square metres	FSI
1	50-150	1.80
2	Above 150- 250	1.70
3	Above 250–350	1.60
4	Above 350- 450	1.50
5	Above 450- 550	1.40

6	Above 550- 750	1.30
7	Above 750-1000	1.20
8	Greater than 1000	1.10

Table: FSI in Zone I (Commercial Plots)

Sl. No.	Area of plot in square metres	FSI
1	15-100	1.50
2	Above 100- 200	1.50
3	Above 200- 500	1.50
4	Above 500-2000	2.00
5	Above 2000- 2500	2.00
6	Greater than 2500	2.00

Table: FSI in Zone I (Educational/Medical Institutes)

Sl. No.	Uses of Land	Minimum Area Required (in Sq. mtr.)	FSI
1	Nursery School/Primary	400-2000	1.00
2	Secondary School/High School/Intermediate	4000-15000	1.60
3	Higher Education Institute	20000	2.10
4	Laboratory/Clinics	300	1.80
5	Maternity Homes & Child care centre/Nursing Home/Dispensary	750	1.50
6	Hospital Upto 50 beds	2000	1.50
7	Hospital 51- 200 beds	5000	2.00

- (c) **TENEMENT DENSITY** - No independent dwelling unit of less than 50 Square metres can be constructed if the plot size is more than 80 Square metres.
- (d) **BUILDING HEIGHT** - Minimum height of floors in buildings falling in this Zone-I shall be 2.70 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 9.45 metres from ground level excluding height of the stilt floor. In case of stilt floor, height shall not be more than 12.5 metres from ground level. However, not more than one basement shall be considered and it shall be used only for parking, storage and housing services. Basements, in no case shall be used for residential or commercial purposes.
- (e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREYS PERMISSIBLE** - The total number of storeys permissible in all categories of plots in Zone-I is proposed as G+2 / Stilt+3, if stilt is used for parking.

- (3) **ZONE-II:** The Zone comprises all lands as depicted in Zonal Plan passed by the Board by resolution in this regard.
- (a) **REQUIREMENT OF SITE** - No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.
- (b) **PERMISSIBLE FSI** - The permissible FSI, depending on the plot size, shall be as per table below:

Table: FSI in Zone II (Residential Plots)

S.No.	Area of Plot in Square metres	FSI
1	50-150	1.8
2	Above 150- 250	1.7
3	Above 250-350	1.6
4	Above 350- 450	1.5
5	Above 450- 550	1.4
6	Above 550- 750	1.3
7	Above 750-1000	1.2
8	Greater than 1000	1.1

Table: FSI in Zone II (Commercial Plots)

Sl. No.	Area of plot in square metres	FSI
1	15-100	1.5
2	Above 100- 200	1.5
3	Above 200- 500	1.5
4	Above 500-2000	2.0
5	Above 2000- 2500	2.0
6	Greater than 2500	2.0

Table: FSI in Zone II (Educational/Medical Institutes)

S.No.	Uses of Land	Minimum Area Required (in Sq. mtr.)	FSI
1	Nursery School/Primary	400-2000	1.00
2	Secondary School/High School/Intermediate	4000-15000	1.6
3	Higher Education Institute	20000	2.1
4	Laboratory/Clinics	300	1.8
5	Maternity Homes & Child care centre/Nursing Home/Dispensary	750	1.5
6	Hospital Upto 50 beds	2000	1.5
7	Hospital 51- 200 beds	5000	2.0

Note: Maximum ground coverage shall not exceed 50% for any plot size as prescribed in Zone II.

- (c) **TENEMENT DENSITY** - No independent dwelling unit of less than 50 Square metres can be constructed if the plot size is more than 80 Square metres.
- (d) **BUILDING HEIGHT** - Minimum height of floors in buildings falling in this Zone-II shall be 2.70 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 9.45 metres from ground level excluding height of the stilt floor. In case of stilt floor, height shall not be more than 12.5 metres from ground level. However, not more than one basement shall be considered and it shall be used only for parking, storage and housing services. Basements, in no case shall be used for residential or commercial purposes.
- (e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREYS PERMISSIBLE** - The total number of storeys permissible in all categories of plots in Zone-II is proposed as G+2 / Stilt+3, if stilt is used for parking.

CHAPTER IV

SPECIFICITIES WITH RESPECT TO BUILDING CONSTRUCTION

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

(1) FRONT SETBACK:

- (a) every building abutting a street/footpath shall have a front setback from the front property line to the front building envelope or building front main wall.
- (b) external staircases in the front elevation of the building shall not be considered in front setback calculation.
- (c) sunshades and balconies shall be within the front property line or shall be constructed within the front set back or within the boundary wall of the plot.
- (d) in the case of school buildings, the front boundary wall shall be recessed by 5.00 metres to accommodate visitor parking within setback area.

- (2) SIDE AND REAR SETBACK:** (a) Every building shall have a minimum clear side and rear set back as prescribed in these Bye-Laws. No use is permitted in this open space except steps, staircases, rainwater harvesting pits, septic tank and

soak pit or in case this space is 3.00 metres where in parking of vehicles is allowed.

- (b) external staircases in the sides and rear of the building shall not be considered in setback calculation and shall be as per the following table and shall be constructed within the boundary wall of the plot.
- (c) sunshades and balconies shall be within the boundary wall of the plot.
- (d) the barracks in Premnagar area will be exempted from side set back (having maximum width of 20 feet) provided that front set back will be 1.5 metre.

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

Table: Minimum Building Setback (Residential)

S. No	Plot size (in square metres)	Minimum setback (in metres)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	50-75	1.50	--	--	--
2	Above 75-150	2.00	1.50	--	--
3	Above 150-300	3.00	2.00	--	--
4	Above 300-500	4.50	3.00	1.50	--
5	Above 500-750	5.50	3.50	3.00	2.00
6	Above 750-1000	6.50	4.00	3.50	3.00
7	Greater than 1000	7.50	4.00	4.00	4.00

Table: Minimum Building Setback (Commercial Plots)

S. No	Plot size (in square metres)	Minimum set back (in metres)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	15-100	3.0	--	--	--
2	Above 100-200	4.50	--	--	--
3	Above 200-400	6.00	2.00	3.00	--
4	Above 400-600	7.50	3.00	3.00	--
5	Above 600-1000	8.00	3.00	4.00	1.50
6	Above 1000-1500	9.00	4.00	4.50	3.00
7	Above 1500-3000	10.00	5.00	4.50	4.50
8	Greater than 3000	12.00	6.00	6.00	6.00

Table: Minimum Building Setback (Educational/Medical Institutes)

S. No	Plot size (in square metres)	Minimum setback (in metres)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	500-1000	6.00	4.50	3.60	3.60
2	Above 1000-3000	7.50	4.50	4.50	4.50
3	Above 3000-8000	9.00	6.00	4.50	4.50
4	Above 8000-15000	12.00	6.00	6.00	6.00
5	Above 15000-35000	15.00	6.00	6.00	6.00
6	Greater than 35000	18.00	6.00	6.00	6.00

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

Table: Minimum Size of Ventilation Shaft

S.No.	Building Height In metres	Size of Shaft in Square metres	Minimum one dimension in metres.
1	Up to 6.00	1.20	0.90
2	Up to 9.00	2.80	1.30

15. **LANDS SITUATED IN ARCHAEOLOGICAL ZONE** - For plots falling in Archaeological Zone, NOC from Department of Archaeological Survey of India shall be submitted.
16. **RESTRICTIONS TO HEIGHT IN THE VICINITY OF AERODROMES** - For building in the vicinity of aerodromes, the maximum height of such building shall be decided in consultation with the Civil Aviation Authorities and in such cases, applicant shall obtain 'no-objection' from the Civil Aviation Authorities.
17. **PARKING SPACE** - (1) Parking provision for different types of buildings shall be as per norms laid out by the National Building Code of India (Code 10.3 Part 3) as amended from time to time and it includes parking of all vehicles like cars, scooters, cycles and light and heavy commercial vehicles.
- (2) These parking norms shall be applicable for all new applications for building plan sanctions.
18. **PLINTH OF MAIN BUILDING** - The plinth of any part of a building shall be so located with respect to surrounding ground level that adequate drainage of the site is assured but not at a height of less than 0.45 metre.

19. **PLINTH OF INTERIOR COURT YARDS** - Every interior courtyard shall be raised at least 0.30 metre 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 7.50 Square metres.
- (2) The minimum width of a habitable room shall be 2.40 metres.
- (3) In a two-room tenement, one shall be not less than 9.50 Square metres and other 7.50 square metres with a minimum width of 2.40 metres.
21. **HEIGHT OF HABITABLE ROOM** - (1) The height of all rooms for human habitation shall not be less than 2.75 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of the slab.
- (2) In case of centrally air-conditioned building, height of the habitable room shall not be less than 2.40 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of air conditioning duct or false ceiling.
- (3) In the case of pitched roof, the average height of rooms shall not be less than 2.75 metres. The minimum clear headroom under a beam, folded plates or eaves shall be 2.40 metres.
22. **BATHROOMS AND WATER-CLOSETS (COMBINED)** - (1) **Size:** The minimum size of a bathroom shall be 1.80 Square metre and the minimum width of a side shall be 1.20 metre. The minimum size of a water closet shall be 1.10 Square metre and the minimum width of a side shall be 0.90 metre. The minimum size of a combined bathroom and water closet shall be 2.80 Square metres and the minimum width of a side shall be 1.20 metre.
- (2) **Height:** The height of a bathroom or water closet measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 2.10 metres.
- (3) **Other Requirements:** A bathroom or water closet shall:
- (a) be so situated that at least one of its walls shall open to external air and shall have a minimum opening in the form of a ventilator or window of 0.30 Square metre;
- (b) not be directly under or above any room other than another water closet, bathroom, washing area or terrace unless it has a water tight floor;
- (c) have the platform and/or seat made of water tight non-absorbent material;
- (d) be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 0.45 metre above the floor level;

- (e) be provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room;
 - (4) No room containing water closets shall be used for any purpose except as a lavatory and no such room shall open directly into a kitchen or cooking space by a door, window or other opening. Every room containing water closets shall have a door completely closing the entrance to it.
23. **KITCHEN** - (1) **Size:** The minimum area of the kitchen shall be 5.0 Square metres and the minimum width of a side shall be 1.80 metre. The minimum area of the kitchen which is also intended to be used as dining room shall be 7.50 Square metres and the minimum width of a side shall be 2.10 metres.
- (2) **Height:** The height of a kitchen measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 2.75 metres.
 - (3) **Other Requirements:** Any room to be used as kitchen shall have:
 - (a) a height of not less than 2.75 metres.
 - (b) a window the size of which shall be subject to Bye-law No. 31.4 opening directly to an interior or exterior open space, but not into a shaft;
 - (c) unless separately provided for in a pantry, means for the washing up of kitchen utensils which shall lead directly or through a sink to a grated and trapped connection to the waste pipe;
 - (d) be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 2.75 metres above the floor level;
 - (e) be provided with an impervious floor finish; with floor surfaces 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 metres and a minimum width of a side shall be 1.50 metre;
- (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 2.75 metres above the floor level.
 - (4) been provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

25. **LOFT-** (1) The maximum height of a loft shall be 1.50 metre and the loft may be provided over corridors and passageways only.
- (2) The clear head room under the loft shall not be less than 2.20 metres;
- (3) Loft when provided in a commercial building, shall be located 2.00 metres away from the entrance;
26. **MEZZANINE FLOOR - (1) Size:** Mezzanines shall not be sanctioned in residential buildings. When provided in commercial buildings, the aggregate area of the mezzanine floor shall not exceed 33 percent of the built-up area of that floor.
- (2) **Height:** The minimum height of a mezzanine floor shall be 2.20 metres. The head room under mezzanine floor shall not be less than 2.2 metres.
- (3) **Other Requirements:** A mezzanine floor may be sanctioned over a room or a Compartment provided that -
- (a) in mezzanine floor, rooms and any structure constructed with closed roof and side walls for any purpose shall be included in FSI but in case the mezzanine floor is constructed for interior architectural decorative purpose and other passage purposes with adequate handrails shall not be counted in FSI.
- (b) in case the size of mezzanine floor is 9.50 Square metres or more, it should conform to the standard of living room in so far as lighting and ventilation is concerned.
- (c) it is so constructed as not to interfere under any circumstances with the ventilation of the space over and under it;
- (d) such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a Kitchen.
- (e) in no case shall a mezzanine floor be closed so as to make it liable to be converted into unventilated compartments.
27. **GARAGE - (1) Individual private garage:** The size of a private garage in residential building shall be not less than 2.75 metres x 5.00 metres. The garage if located in the side, open space shall not be constructed within 7.50 metres from the main building.
- (2) **Commercial/Public Garage:** The size of a public garage shall be calculated based on the number of vehicles to be parked and the minimum parking space is as specified in Bye-Laws No. 17(1).
- (3) **Height:** The maximum head room in a garage and parking area shall be 2.40 metres.

- (4) The plinth of a garage located at ground level shall not be less than 0.30 metre above the surrounding ground level.
 - (5) The garage shall be set back behind the building line for the street/road on to which plot abuts and shall not be so located to affect the access ways to the building.
 - (6) **Corner site:** When the site fronts on two streets, the frontage would be as on the street having the larger width. In cases where the two streets are of the same width, then the larger depth of the site will decide the frontage and open spaces. In such cases the location of a garage if provided within the open spaces shall be located diagonally opposite the point of intersections.
- 28. ROOF-** (1) The roof of a building shall be so constructed or formed as to ensure effectual drainage of the rainwater 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 cut out or formed in such walls or in such other manner as may be approved by the Competent Authority.
 - (4) Terrace of buildings shall not be subdivided and it shall have a common access.
- 29. BASEMENTS -** (1) Basements may be erected within the prescribed setbacks and prescribed building lines and subject to maximum coverage on ground floor.
- (2) Basements shall not be used for residential purposes and to be constructed within the building envelope and subject to maximum coverage on floor 1 (entrance floor) and used only for:
 - (a) storage of household or other goods except inflammable materials;
 - (b) strong room, bank cellars etc.;
 - (c) air-conditioning equipment and other machines used for services and utilities of the building;
 - (d) parking spaces.
 - (3) Basements shall have the following requirements, namely: -

- (a) every basement shall be in every part at least 2.70 metres in height from the floor to the underside of the slab or ceiling.
- (b) adequate ventilation shall be provided for the basement. The standards of ventilation shall be the same as required by the particular occupancy according to Bye-laws. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers or exhaust fans at the rate of one exhaust fan for 50 Square metres floor area.
- (c) the minimum height of the ceiling of any basement shall be 0.90 metre and the maximum 1.20 metre above the average surrounding ground level.
- (d) adequate arrangement shall be made so that surface drainage or drainage water does not enter the basement.
- (e) the basement shall not be partitioned. In cases where partitions are allowed by Competent Authority and the ventilation standards as laid-down in above are met, the partitioning of basement may be sanctioned, subject to the condition that no space shall be less than 10.00 Square metres.
- (f) adequate protection against the fire shall be provided. The roofs separating basement and floors above shall be constructed of a material like R.C.C. or of such material which will provide resistance against fire for at least two hours.
- (g) where a basement is sanctioned in apartment houses (residential flats) and hotels, the Applicant/Occupier shall display the basement plan at the entrance. Thimbles shall be provided in the roof of the basement and their positions clearly indicated on the plan. One fire extinguisher shall be provided for every 100 Square metres of basement area or part thereof shall be provided.
- (h) the walls and floors of the basement shall be water-tight and so designed that the effect of surrounding soil moisture, if any, are taken in to consideration and adequate damp proofing treatment is given.
- (i) in the event of atmospheric water per collating 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 level allow the same and there is no chance of back flow 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 1.00 square metre water-closet provided in the basement shall be excluded from the FSI calculations.

- (k) a kitchen when sanctioned in the basement shall be equipped with electric ovens, stoves, gas only. No coke or fire wood will be used.
- (l) the access to the basement shall be separate from the main and alternative 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.

30. CHIMNEYS - (1) Chimneys, where provided shall conform to the requirements of I.S1645-1960 Indian Standards Code of practice for fire safety of building (General) chimneys, Flues, Fluepipes and Hearths.

- (2) The chimneys shall be built at least 0.90 metre above the top of the roof provided the top chimney shall not be below the tops of adjacent parapet wall. In the case of sloping roof, the chimney top shall not be less than 0.60 metre 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 a butting on either the front, rear or side open spaces shall be on an interior open space whose minimum width in all directions shall be 1.00 metre in case of buildings not more than 6.00 metres in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height of 0.1 metre per every metre height or part thereof beyond 6.00 metres. However, in case of buildings already constructed with 3.00 metres the open space for new construction on upper floor, the open space on this basis shall be ensured and would remain as mandatory open space.

- (2) Where the lighting and ventilation requirements are not met through day light and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per part VIII Building Services Section 1 Lighting and Ventilation of National Building Code of India as amended from time to time published by the Indian Standard Institution. The latest version of the National Building Code of India shall be considered at the time of enforcement of these Bye-Laws.
- (3) The minimum aggregate area of opening of habitable room excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than 15% 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 5% of floor area of the kitchen.
- (5) No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 3.00 to 5.00 metres from the opening assumed for lighting of that portion of the room.

- (6) In lodges and hotels where attached toilets whose walls are not abutting on an external wall are provided, mechanical ventilation system should be installed as per the provisions of the part VIII of National Building Code of India as amended from time to time published by the Indian Standard Institution.
32. **PARAPETS** - Parapet walls and hand rails provided on the edges of roof terrace, balcony, etc. shall not be less than 0.90 metre and not more than 1.20 metre in height. The specified height shall not apply when roof terrace is not accessible by a stair case.
33. **BOUNDARY WALL** - Except with the permission of the Chief Executive Officer, under Section 261 of the Cantonments Act, 2006, boundary wall, hedges, fences on any land in the Cantonment shall not be erected and the maximum height of the boundary wall up to 2.4 metres height may be permitted.
34. **EXIT REQUIREMENTS - (1) General requirements:**
- (a) every building meant for human occupancy shall be provided with exits sufficient to provide for safe escape of occupants in case of fire or other emergency.
 - (b) in every building, exit shall comply with the minimum requirement of this part, except those not accessible for general public use.
 - (c) all exits shall be free of obstructions.
 - (d) no building shall be altered so as to reduce the number, width or protection of exits to less than that required.
 - (e) exits shall be clearly visible and the routes to reach the exit shall be clearly marked and sign posted to guide the population of floor concerned.
 - (f) all exit ways shall be properly illuminated.
 - (g) Firefighting equipment were 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 vacation of the population concerned though the exits, wherever required.
 - (i) all exits shall provide continuous means of egress to the exterior of a building or to an exterior open space leading to a street.
 - (j) exits shall be so arranged that they may be reached without passing through another occupied unit, except in the case of residential buildings.

- (2) **Types of Exits:** (a) Exits shall be either of horizontal or vertical type. An exit may be doorway, corridor passage ways, ramp, internal staircase or external staircase, to an internal or external open area, veranda and/or terraces which have access to the street or to roof of a building.
- (b) an exit may also include a horizontal exit leading to an adjoining building at the same level; and
- (c) lifts, escalators and revolving doors shall not be considered as exits.
- (3) **Number and Size of Exits:** The requisite number and size of various exits shall be provided, based on the population in each room, area and floor based on the occupant load, capacity of exits, travel distance and height of buildings.
- (a) **Arrangement of Exits:** Exits shall be so located that the travel distance on the floor shall not exceed 22.50 metres for residential, educational, institutional and hazardous occupancies and 30.00 metres for assembly, business, mercantile, industrial and storage occupancies. Whenever more than one exit is required for a floor of a building, exits shall be placed as remote from each other as possible. All the exits shall be accessible from the entire floor area at all floor levels. The travel distance to an exit from the remote point shall not exceed half the distance as stated above except in the case of institutional occupancy wherein it shall not exceed 6.00 metres.
- (b) **Occupant Load:** The population in room and areas of floors shall be calculated based on the occupant load as provided in National Building Code and as amended from time to time.
- (c) **Capacity of Exits:** The capacity of exits (doors and stairways) indicating the number of persons that could be safely evacuated through a unit exit width of 0.50 metre shall be as per the National Building Code as amended from time to time.
- (4) **Doorways:** (a) Every exit door way shall open in to an enclosed stairway, a horizontal exit, on corridor or passage way providing continuous and protected means of egress.
- (b) No exit door way shall be less than 1.00 metre in width. Doorways shall be not less than 2.10 metre in height. Doorways for bathrooms, water closet stores etc. shall not be less than 0.75 metre wide.
- (c) Exit door ways shall open out wards, that is, away from the room but shall not obstruct the travel along any exit. No door, when opened, shall reduce the required width of stairway or landing to less than 1.20 metre. Over head or sliding doors shall not be installed.
- (d) Exit doors 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. The level of the 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 500 Square metres and height of building does not exceed 12 metres and other requirements of occupant load, travel distance and width of staircase shall meet the requirement. The single staircase in such cases shall be on the outer wall of the building.
- (b) internal stairs shall be constructed of non-combustible materials throughout.
 - (c) internal stairs shall be constructed as a self-contained unit with at least one side adjacent to an external wall and shall be completely enclosed.
 - (d) the minimum width of an internal staircase shall be 1.00 metre. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase.
 - (e) the minimum width of treads without nosing shall be 250 millimetres for an internal staircase for residential buildings. In the case of other buildings, the minimum tread shall be 300 millimetres. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping.
 - (f) the maximum height of riser shall be 190 millimetres in the case of residential buildings and 150 millimetres in the case of other buildings. They shall be limited to 12 per flight.
 - (g) handrails shall be provided with a minimum height of 0.90 metre from the centre of the tread.
 - (h) the minimum headroom in a passage under the landing of a staircase and under the staircase shall be 2.10 metres. 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 form a draught lobby.
 - (k) the main staircase and fire escape shall be continuous from ground floor to the terrace level.

- (l) no electrical shafts/AC 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 around lift shaft.
 - (p) the exit signs with arrow indicating the way to escape route shall be provided at a suitable height from the floor level on the wall and shall be illuminated by electric light connected to corridor circuits. All exit way marking signs of suitable size should be flushed with the wall and so designed that no mechanical damage shall occur to them due to moving of furniture or other heavy equipment. Further, all landings of floor shall have floor indication boards indicating the number of floors as per bye-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 0.5 metre x 0.5 metre.
 - (q) in case of single staircase, it shall terminate at ground floor level and access to the basement shall be by a separate staircase. However, second staircase may lead to basement levels provided the same is separate at ground level by either a ventilated lobby with discharge points at two different ends or through enclosures.
- (6) **Fire Escapes or External Stairs:** (a) Fire escapes shall not be considered in calculating the evacuation time of a building.
- (b) all fire escapes shall be directly connected to the ground.
 - (c) entrance to fire escape shall be separate and remote from the internal staircase.
 - (d) the route to fire escape shall be free of obstructions at all times, except a doorway leading to the fire escape which shall have the required fire resistance.
 - (e) fire escape shall be constructed of non-combustible materials.
 - (f) fire escape stairs shall have straight flight not less than 1.20 metre wide with 280 millimetres treads and risers not more than 190 millimetres. The number of risers shall be limited to 16 per flight.
 - (g) handrails shall be of a height not less than 1.00 metre.
- (7) **Ramps:** (a) ramps with a slope of not more than 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 2.50 metres.
 - (c) handrails shall be provided on both sides of the ramp.
 - (d) ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyard or a safe place.
- (8) **Corridors:** (a) the minimum width of a corridor shall not be less than 100 centimetres in the case of 3 storeys row housing residential building. For all other buildings, the minimum width shall be 2.00 metres.
- (b) in case of more than one main staircase of the building interconnected by a corridor or other enclosed space, there shall be at least one smoke stop door across the corridor or enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two staircases.
35. **NON-FSI SPACES** - The following shall not be included in FSI calculation:
- (a) in the terrace above the top most storey, area covered by staircase rooms and lift rooms and passage thereto, architectural features, elevated tanks (provided its height below the tank from the floor does not exceed 2.00 metres) and WC (with floor area not exceeding 1.10 square metres);
 - (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 bath room and water closet for each block in cases of Non-High-Rise building at ground floor or stilt parking floor;
 - (g) watchman booth;
 - (h) caretaker booth or room in ground floor or stilt parking floor;
 - (i) one toilet in each floor not exceeding 1.1 Sq. mt.

CHAPTER V

INCLUSIVE DESIGN

36. FACILITIES IN THE PUBLIC BUILDING FOR THE DIFFERENTLY ABLED PERSONS - These provisions are applicable to all buildings, recreation areas and facilities used by 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 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. Ramp and landing specifications the ramp should have a landing after every 1.0 metre run and in front of the doorway. The minimum size of the landing shall be 1.20 metre.
- (2) **Access path/Walk way:** Access paths from plot entry and surface parking to building entrances shall be a minimum of 1.50 metres wide, having an even surface without any step. Gradient Limits Slope, if any, shall not have a gradient greater than 1:20. Guidance for visually impaired persons 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 emits different sounds to guide visually impaired persons finish and Curb Requirements Surface: Finishes shall have a non-slip surface with a texture traversable by a wheelchair. Curbs: Curbs, wherever provided, should blend to a common level.
- (3) **Parking:** For the 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 the entrance for the differently-abled persons, with a maximum travel distance of 30.0 metres from the building entrance.
 - (b) the width of the parking bay shall be a minimum of 2.80 metres.
 - (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 buildings intended for use by differently-abled persons shall be as follows:
 - (a) approach to plinth level.

- (b) corridor connecting the entrance/exits for the differently-abled.
 - (c) stair-ways.
 - (d) lift.
 - (e) toilet.
 - (f) drinking water.
 - (g) braille signage shall be provided at the above specified facilities.
- (5) **Approaches to Plinth Level:** (a) The ramp shall be provided with non-slip material to enter the building. The minimum clear width of the ramp shall be 1.50 metres with a maximum gradient of 1:20 between the top and bottom of the ramp. The length of the ramp shall not exceed 10 to 12 metres, having 0.90 metre high handrails on both sides extending 300 millimetres beyond the ramp. The minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 40 millimetres.
- (b) the minimum clear opening for the entrance door shall be 1 metre. The threshold shall not be raised more than 12 millimetres.
 - (c) for a stepped approach, the size of the tread shall not be less than 300 millimetres and the maximum riser shall be 150 millimetres. Provision of 0.90 metre high handrails on both sides of the stepped approach, similar to the ramped approach, shall be made.
- (6) **Corridor connecting the entrance/exit for the differently-abled:** The corridor connecting the entrance/exit for differently-abled leading directly outdoors to a place where information concerning the overall use of the specified building can be provided to visually impaired persons 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 1.50 metres;
 - (c) in case there is a difference of level, slope ways shall be provided with a slope of 1:20;
 - (d) handrails shall be provided for ramps/slope ways;
- (7) **Stairways:** Stair ways with open riser and provision of no sing shall not be sanctioned.
- (8) **Lifts:** Wherever lift is necessary, provision of at least one lift shall be made for the wheel chair user with the following car dimensions of lift recommended for passenger lift for 13 persons capacity by Bureau of Indian Standard.

- (a) clear internal depth 1.1 metre.
 - (b) clear internal width of 2.0 metres and entrance door width shall be 0.9 metre.
 - (c) a hand rail not less than 0.6 metre long at 1 metre above floor level shall be fixed adjacent to the control panel.
 - (d) the lift lobby shall be of an inside measurement of 1.8 metre x 2.0 metres 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 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 persons, with the essential provision of a washbasin near the entrance for the differently-abled.
- (a) the minimum size shall be 1.370 metres x 1.750 metres.
 - (b) minimum clear opening of the door shall be 0.80 metre, and the door shall be either a swing or sliding type.
 - (c) suitable arrangements for vertical/horizontal handrails with 40 millimetre clearance from the wall shall be made in the toilet.
 - (d) the water closet seat shall be 0.50 metre 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 firefighters.
- (a) a refuge area may be provided at the fire-protected stair landing on each floor that can safely hold one or two wheelchairs.
 - (b) the area shall have Doorways with clear opening of 900 millimetres and;
 - (c) the area shall have an alarm switch installed between 900 millimetres and 1200 millimetres from the floor level.
 - (d) a refuge area is mandatorily to be provided for a plot size of 200 square metres and above.

CHAPTER VI

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

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

Table: Number of trees to be planted

Sl. No	Plot area (in square metres)	No. of trees required.
1	Upto 100	One tree per 30.00 square metres of open space, out of which a minimum of 50% trees to be in the category of evergreen trees having a height of 4.00 metres or more.
2	Above 100-200	One tree per 20.00 square metres of open space, out of which a minimum of 50% trees to be in the category of evergreen trees having a height of 4.00 metres or more.
3	More than 200	One tree per 15.00 square metres of open space, out of which a minimum of 50% trees to be in the category of evergreen trees having a height of 4.00 metres or more.

- (2) A detailed landscaping plan will have to be got approved from the Competent Authority with specifications.
- (3) Norms for planting in all plots belonging to individuals shall be as follows:
- (a) minimum of three trees in every plot for plot size above 100 square metres.
 - (b) selected trees should not be more than 5.00 metres in height at the time of planting and should be suitable for the local climate.
38. **STRUCTURAL DESIGN AND SAFETY FEATURES** - The structural design of foundation elements made of masonry, timber, plain concrete, reinforced concrete, pre-stressed concrete and structural steel, shall be carried out in accordance with Part-VI Structural Design, Section-1 Loads, Section-2 Foundation, Section-3 Wood, Section-4 Masonry, Section-5 Concrete, Section-6 Steel of National Building Code of India taking into consideration all relevant Indian Standards given below:
- (1) **IS: 1893 (Part1) 2002** "Criteria for Earth quake Resistant Design of Structures (Fifth Revision)".
 - (2) **IS: 13920-1993** "Ductile detailing of Reinforced Concrete Structures subject to Seismic Forces- Code of Practice" November 1993.

- (3) **IS: 13828-1993** "Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonry Buildings" August 1993.
- (4) **IS: 4326-2013** "Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings-Code of Practice (Second Revision)".
- (5) **IS: 13827-1993** "Improving Earthquake Resistance of Earthen Building Guidelines" October 1993.
- (6) **IS: 13935-2009** "Seismic Evaluation, Repair and Seismic Strengthening of Buildings Guidelines".
- (7) **For Protection of Land slide Hazard:**
 - (a) **IS 14458 (Part1):1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part1 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: Part3 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 is referred, the latest provision in the standard should be adhered to.

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

- (a) all materials and workmanship shall be of good quality conforming generally to accepted standards of Public Works Department of Uttarakhand, 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 Electronic Chokes-

- (a) the use of incandescent lamps and conventional chokes in all new buildings, institutions constructed in Government sector, Government aided sector, Boards and Corporations and Autonomous bodies is banned.
 - (b) it will be mandatory that in these existing buildings the defective incandescent lamps and chokes when replaced would be replaced by only compact fluorescent lamps (CFL), LED and electronic chokes.
 - (c) the Competent Authority will effect necessary modification in the local demand to promote the use of Compact Fluorescent Lamps, LED and electronic chokes instead of conventional bulbs and chokes while releasing/ sanctioning new connections/ loads in such buildings.
- (2) All new cases may consider the following provisions of solar water heating systems for energy conservation:
- (a) an open space in the roof which receives direct sunshine; the roof shall have a load bearing capacity of at least 150 kg per square metre.
 - (b) the building must have a provision for continuous water supply to the solar water heating system.
 - (c) the building design should provide for an insulated pipeline from the heating system to all distribution points where hot water is required.
 - (d) the recommended minimum capacity of installation shall not be less than 25 litres per day for each bathroom and kitchen subject to the maximum of 25-50 % of the total roof area is utilized by the system.

- (e) installation of Solar Assisted Water Heating Systems shall confirm to BIS specification IS 12933. The solar collectors used in the system shall have the BIS certification mark.
- (3) Whenever hot water requirement is continuous, auxiliary arrangement either with electrical elements or oil-based systems of adequate capacity may be provided.
- (4) No new building in the following categories shall be sanctioned unless this installation has solar assisted water heating system:
 - (a) industries which use hot water for processing;
 - (b) all hospitals and nursing homes;
 - (c) all hostels, hotels, motels, guest houses and banquet halls;
 - (d) large canteens i.e. which serve more than 100 persons in a day;
 - (e) office building on a plot area of 300 Square metres or above;
 - (f) residential buildings on a plot area of 200 Square metres or above;
 - (g) residential schools and colleges;
- (5) **Off Grid Roof Top Solar Power Plant at New Buildings:** All buildings on plot size 200 square metres or more, which are proposed to be constructed a fresh, shall install Rooftop Solar Power installation, of adequate capacity, as per norms and parameters fixed by Ministry of New and Renewable Energy (MNRE) or its subordinate organizations, from time to time.
- 42. **LIGHTNING PROTECTION OF BUILDING** - The lightning protection for building shall be provided based on the provisions of Part III of the National Building Code of India, as amended from time to time.
- 43. **PLUMBING SERVICE** - The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply systems shall be in accordance with Part IX Plumbing Services, Section-1 Water Supply, Section-2 Drainage and Sanitation, Section- 3 Gas Supply of the National Building Code of India, as amended from time to time.
- 44. **REQUIREMENTS OF WATER SUPPLY IN BUILDING** - (1) The total requirements of water supply shall be calculated based on the building occupancy as follows and as per the National Building Code as amended from time to time.
 - (a) Residential Building: Five persons per tenement.
 - (b) Other Buildings: No. of persons based on occupant block and floor area.

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

Table: Minimum Domestic storage capacities

S. No.	No. of floors	Storage Capacity
	For premises occupied as tenements with common convenience	
1	Floor 1	Nil
2	Floor 2	500 litres per tenement
	For premises occupied as flats or blocks	
1	Floor 1	Nil
2	Floor 2 & above	500 litres per tenement
Note:		
1. If the premises are situated at a place higher than the road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided on the same lines as on upper floors.		
2. The above storage may be sanctioned to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down-take fittings according to the scale given below: - Down- take taps: 70 Litres each - Showers: 135 Litres each - Bathtubs: 200 Litres each		

45. RAIN WATER HARVESTING AND GROUND WATER REGULATIONS - (1) Water harvesting through storage of water runoff including rain water in all buildings on plots of 200 square metres and above will be mandatory.

- (2) Adoption of rooftop rain water harvesting system is mandatory for all residential/ educational/ institutional/ hotel building/ industrial and commercial establishments, which have plot size more than 200 square metres and more.
- (3) The plans submitted shall indicate the system of storm water drainage along with points of collection of rain water in surface reservoirs or in recharge wells. These provisions will be applicable as per the Public Notice(s) of Central Ground Water Authority issued from time to time.
- (4) Undertaking of any operations connected with drilling, cleaning, construction or rehabilitation of ground water abstraction structures and related works including installation of pumps cannot be taken up without prior permission of the Cantonment Board.
- (5) Drilling contractors or agencies/ plot occupiers are required to take prior permission for works connected with drilling, cleaning, boring and installation of pumps.
- (6) The Authority shall ensure that no drilling activity is under taken without prior approval and is authorized to take action against offenders by seizing of

drilling rig. Sealing of tube well and disconnection of electric supply to the energized tube well.

46. REQUIREMENTS OF SANITARY FITTINGS - (1) To ensure optimization of water the following measures shall be adopted in case of all new building sanction where plot size is more than 200 square metres on 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 10 litre capacity.
 - (b) Use of waterless urinals in all public buildings.
 - (c) Provision of storage and use of recycled water for toilet flushing where the minimum discharge in the building/complex is 200 litres per day or more.
- (2) The sanitary fittings and installations for different occupancies shall be as per National Building Code as amended from time to time.

47. SEPTIC TANKS - Where a septic tank is used for sewage disposal, the location, design, and construction of septic tank shall conform to requirements of Part 9 'Plumbing Services, Section 1 Water Supply, Drainage and Sanitation (Including Solid Waste Management)' of NBC.

- 1) **Location of the Septic Tanks and Subsurface Absorption Systems:** A sub-soil dispersion system shall not be closer than 18 metres from any source of drinking water, such as well, to mitigate the possibility of bacterial pollution of subsurface water. It shall also be as far removed from the nearest habitable building as economically feasible but not closer than 6 metres, to avoid damage to the structures.
- 2) **Requirements:**
 - (a) dimensions of septic tanks - Septic tanks shall have a minimum width of 750 millimetres, a minimum depth of 1 m below the water level and a minimum liquid capacity of 1cum. The length of tanks shall be 2 to 4 times the width;
 - (b) septic tanks may be constructed of brickwork, stone masonry, concrete or other suitable materials as approved by the Authority;
 - (c) under no circumstances shall effluent from a septic tank be allowed into an open channel drain or body of water without adequate treatment;
 - (d) the minimum nominal diameter of the pipe shall be 100 millimetres. Further, at junctions of pipes in manholes, direction of flow from a branch connection shall not make an angle exceeding 45° with the direction of flow in the main pipe;

- (e) the gradients of land drains, under-drainage as well as the bottom of dispersion trenches and soak ways shall be between 1:300 and 1:400;
- (f) every septic tank shall be provided with ventilating pipe of at least 50 millimetres diameter. The top of the pipe shall be provided with a suitable cage of mosquito proof wire mesh. The ventilating pipe shall extend to a height which would cause no smell nuisance to any building in the area. Generally, the ventilating pipe may extend to a height of about 2 metre, when the septic tank is at least 15 metres away from the nearest building and to a height of 2 metre above the top of the building when it is located closer than 15 metres;
- (g) when the disposal of septic tank effluent is to a seepage pit, the seepage pit may be of any suitable shape with the least cross-sectional dimension of 0.90 metre and not less than 1.00 metre in depth below the invert level of the inlet pipe. The pit may be lined with stone, brick or concrete blocks with dry open joints which should be backed with at least 75 millimetres of clean coarse aggregate. The lining above the inlet level should be finished with mortar. In the case of pits of large dimensions, the top portion may be narrowed to reduce the size of the RCC cover slabs. Where no lining is used, specially near trees, the entire pit should be filled with loose stones. A masonry ring may be constructed at the top of the pit to prevent damage by flooding of the pit by surface runoff. The inlet pipe may be taken down a depth of 0.90 metre from the top as an anti-mosquito measure; and
- (h) when the disposal of the septic tank effluent is to a dispersion trench, the dispersion trench shall be 0.50 metre to 1.00 metre deep and 0.30 metre to 1.00 metre wide excavated to a slight gradient and shall be provided with 150 millimetres to 250 millimetres of washed gravel or crushed stones. Open jointed pipes placed inside the trench shall be made of unglazed earthenware clay or concrete and shall have a minimum internal diameter of 75 millimetres to 100 millimetres. Each dispersion trench shall not be longer than 30 metres and trenches shall not be placed closer than 1.8 metre.

CHAPTER VII

SAVINGS, PENALTIES AND INTERPRETATION

- 48. SAVING CLAUSE** – the existing buildings approved by the Board shall remain valid and the buildings erected as per the building plans approved by the Board before the date of entry into force of this Bye-Laws shall also be valid.
- 49. PENALTIES** - Any person who contravenes any of the provisions of these bye-laws shall be punishable as per the provisions of the Act.
- 50. INTERPRETATION TO BE IN CONSONANCE WITH THE ACT, APPLICABLE RULES AND POLICIES** - Notwithstanding anything contained herein, 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 anyway contrary to the said policy terms. To the said extent, the terms of these Building Bye-Laws are conditional.

[F. No. VI/17/Building Bye-Laws/Vol-III]

ANANT AAKASH (I.D.E.S), Chief Executive Officer

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

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

To

The Chief Executive Officer,
Office of Cantonment Board,
Dehradun, Uttarakhand - 248001.

Sir/Madam,

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

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

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

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

Signature of Structural Engineer	
Name in block letters	
Address	
	
	

Signature of Applicant	
Name in block letters	
Address	
	

Date.....

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,
Dehradun, Uttarakhand-248001

Sir/Madam,

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

Signature of Architect / Civil Engineer / Structural Engineer

Name of Architect / Civil Engineer /Structural Engineer

License No. Of Architect /Civil Engineer /Structural Engineer

Signature of Applicant

Name in block letters

Address

Date

FORM C: INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

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

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

Indemnity bond is executed by Shri S/o
Shri R/o here by called Applicant of plot No.
.....in.....of Dehradun
Cantonment in favour of the Competent Authority.

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

And whereas the said Applicant has further agreed to indemnify the Competent Authority for any claims put up against the Authority either by way of damage, compensation or in any other way in case the Authority is required to pay any such amount to any person or the Applicant or Applicants of the adjoining properties. The Applicant here by agrees/free and undertake to indemnify the Authority to pay the full extent of the amount the Authority may require to pay to the extent here in 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 under take 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 under takes/ undertake that no excavation shall be carried out beyond permissible boundaries of plot. Any damage occurring during or due to excavation made at site to public sewer, water drains shall be made good by the Applicant.

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

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

(Executants) (1)

(Applicant) (2)

Witness:

(1)

(2)

Date:

FORM D: NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK

To

The Chief Executive Officer,
Office of Cantonment Board,
Dehradun, Uttarakhand-248001

Sir/Madam,

I hereby state that the erection/ re-erection or addition/alteration in/on building No..... on /in Survey No....., Road Dehradun 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
.....
.....
.....

Date

FORM F: CERTIFICATE FOR COMPLETION-CUM-OCCUPANCY OF BUILDING
(Section 246 of the Act)

To

.....
.....
.....

Sir/Madam,

With reference to your notice of completion dated.....I hereby certify that building, as per description below at..... (address) whose plans were sanctioned vide sanction No.....dated..... has been inspected to ascertain if the same conforms to building bye-laws in respect of the structural safety, hygienic and sanitary conditions inside and in the surrounding. **It is declared fit for occupation.** The details of the construction work completed are as follows:

Brief description of each block with area:

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

Letter No.....

Office Stamp

Date.....

Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Dehradun, Uttarakhand-248001