



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-15102026-277179
CG-DL-E-15102026-277179

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 77]

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

No. 77]

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

रक्षा मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 12 अक्टूबर, 2026

का.नि.आ. 77(अ).—पुणे 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 18 अप्रैल, 1988 की अधिसूचना संख्या 82 भाग II अनुभाग 4 को अधिक्रमित करते हुए, सिवाय उन कार्यों के जो ऐसे अधिक्रमण से पहले किए गए या नहीं किए गए, जारी करने का प्रस्ताव रखता है; पुणे छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का यह प्रारूप, इससे प्रभसवित होने की संभावना वाली जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है; साथ ही, यह सूचना सूचना दी जाती है कि उक्त प्रारूप उप-विधियां 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, पुणे के कार्यालय में और वेबसाइट pune.cantt.gov.in पर भी उपलब्ध हैं।

कोई भी व्यक्ति जो प्रारूप उप-विधियां में अंतर्विष्ट प्रस्तावों पर कोई आपत्ति या सुझाव देना चाहता है, वह छावनी बोर्ड के विचारार्थ, विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर, छावनी बोर्ड, पुणे को या ईमेल पते : ceopune-stats@nic.in पर लिखित रूप में भेज सकता है।

पुणे छावनी प्रारूप भवन उप-विधियां, 2026

अध्याय 1

साधारण

1. **संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और विस्तार**—(1) इन उप-विधियों का संक्षिप्त नाम पुणे छावनी भवन उप-विधियां, 2026 है।
 - (2) ये, केंद्र सरकार द्वारा राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगी।
 - (3) ये उप-विधियां, पुणे छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगी।
2. **परिभाषाएँ**—इन उप-विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:
 - (1) **“अधिनियम”** से छावनी अधिनियम, 2006 से अभिप्रेत है, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया गया है;
 - (2) **“आवेदन”** से ऐसा आवदन अभिप्रेत है जो उस प्रारूप में किया गया हो जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए;
 - (3) **“आवेदक”** से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास पट्टे या ओल्ड ग्रांट या प्राइवेट भूमि पर विधिक रूप से वैध अधिभोग अधिकार हो और जो कोई भवन निर्मित/पुनः निर्मित करने या भवन में कोई जोड़/परिवर्तन करने का आशय रखता हो;
 - (4) **“अनुमोदित”** से सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान की गई यह स्वीकृति अभिप्रेत है, जैसा कि अधिनियम के धीन विहित है;
 - (5) **“वास्तुकार ”** (Architect) से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसके पास वास्तुकार अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार, भारतीय वास्तुकला परिषद (Council of Architecture India), के साथ वैध पंजीकरण हो;
 - (6) **“भवन में जोड़”** से भवन के आयतनी (cubic) विस्तार में वृद्धि अभिप्रेत है;
 - (7) **“भवन में परिवर्तन”** से अभिप्रेत है:
 - (क) ऐसे भवन में किसी कमरे का उप-विभाजन इस प्रकार करना है कि वह दो या अधिक पृथक कमरों में परिवर्तित हो जाए, अथवा
 - (ख) ऐसे भवन में दो या अधिक कमरों में ऐसा परिवर्तन करना जिससे किसी एक या अधिक कमरे के आयतनी विस्तार में वृद्धि या कमी हो जाए,
 - (ग) ऐसे भवन में किसी मार्ग या स्थान को एक या अधिक कमरों में परिवर्तित करना;
 - (8) **“सहायक भवन (Accessory Building)”** से अभिप्राय भूखंड पर मुख्य भवन से पृथक स्थित ऐसे भवन से है, जिसमें सेवक क्वार्टर, गैरेज, भंडार कक्ष आदि जैसे सहायक उपयोग के लिए एक या अधिक कमरे हों।
 - (9) **“विज्ञापन संकेत (Advertising Sign)”** से अभिप्राय किसी ऐसी सतह अथवा संरचना से है, जिस पर किसी भी प्रकार से अक्षर, वर्ण अथवा चित्र अंकित/लगाए गए हों और जिसे बाहर किसी भी रूप में विज्ञापन करने, किसी स्थान पर होने वाले सार्वजनिक प्रदर्शन, वस्तु या माल के संबंध में सूचना देने अथवा जनता का ध्यान आकर्षित करने के उद्देश्य

से प्रदर्शित किया गया हो; अथवा जो किसी भवन से जुड़ा हो, भवन का भाग हो, किसी भवन से संबद्ध हो, अथवा किसी वृक्ष, भूमि, खंभे, पर्दे, बाड़ या होर्डिंग पर लगाया गया हो, या खुले स्थान में अथवा किसी जल निकाय में या उसके ऊपर प्रदर्शित किया गया हो।

- (10) **“वातानुकूलन (Air-Conditioning)”** से अभिप्राय वायु के उपचार की ऐसी प्रक्रिया से है, जिसके द्वारा वातानुकूलित स्थान की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए **तापमान, आर्द्रता, स्वच्छता एवं वायु-वितरण** को एक साथ नियंत्रित किया जाता है।
- (11) **“सुविधा क्षेत्र (Amenity Space)”** से, इन विनियमों के प्रयोजन के लिए, किसी ले-आउट में किसी सुविधा के लिए रखा गया **वैधानिक क्षेत्र** अभिप्रेत है, जिसका उपयोग खुले स्थान, पार्क, मनोरंजन मैदान, खेल के मैदान, खेल परिसर, उद्यान, सुविधा-वाणिज्यिक क्षेत्र, पार्किंग स्थल, प्राथमिक एवं माध्यमिक विद्यालय, नर्सरी, स्वास्थ्य क्लब, औषधालय, नर्सिंग होम, अस्पताल, उप-डाकघर, पुलिस स्टेशन, विद्युत उपकेंद्र, बैंकों के एटीएम, इलेक्ट्रॉनिक साइबर पुस्तकालय, खुले बाजार, कूड़ेदान, सहायक जीवन-यापन एवं हॉस्पिस, वरिष्ठ नागरिक आवास एवं अनाथालय, परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के आवास, सभागार, कन्वेंशन सेंटर, जलापूर्ति, विद्युत आपूर्ति तथा अन्य उपयोगिताओं, सेवाओं एवं सुविधाओं के लिए किया जाता है।
- (12) **“वास्तुशिल्पीय प्रक्षेप (Architectural Projection)”** से अभिप्राय छज्जे, कॉर्निस आदि से है, जो भवन के अग्रभाग अथवा भवन की रेखा से केवल सौंदर्यात्मक प्रयोजन के लिए बाहर निकले हुए हों और जिनका उपयोग किसी आवासीय/मानवीय उपयोग योग्य प्रयोजन के लिए न किया जाता हो।
- (13) **“पहुंच (Access)”** से अभिप्राय किसी भूखंड अथवा भवन तक पहुंचने वाले **बाधारहित/स्पष्ट मार्ग** से है।
- (14) **“अपार्टमेंट (Apartment)”**—चाहे इसे ब्लॉक, कक्ष, आवासीय इकाई, फ्लैट, कार्यालय, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, सुइट, टेनमेंट, यूनिट अथवा किसी अन्य नाम से पुकारा जाए, से अभिप्राय किसी अचल संपत्ति के ऐसे पृथक एवं स्व-निहित भाग से है, जिसमें एक या अधिक कमरे अथवा बंद स्थान हों और जो भवन के एक या अधिक तलों अथवा उनके किसी भाग पर या भूमि के किसी भूखंड पर स्थित हो तथा जिसका उपयोग या उपयोग के लिए आशय आवासीय या वाणिज्यिक प्रयोजन, जैसे निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम अथवा गोदाम, या किसी व्यवसाय, व्यवसायिक गतिविधि, पेशे अथवा व्यापार को

संचालित करने अथवा निर्दिष्ट प्रयोजन से संबद्ध किसी अन्य प्रकार के उपयोग के लिए किया जाता हो।

- (15) **“परिशिष्ट (Appendix)”** से अभिप्राय इन उपविधियों से संलग्न परिशिष्ट से है।
- (16) **“आंतरिक प्रांगण/एट्रियम (Atrium)”** से अभिप्राय भवन में स्थित ऐसे **आकाश-प्रकाशित तथा प्राकृतिक/यांत्रिक रूप से वातित क्षेत्र** से है, जिसमें कोई मध्यवर्ती तल न हो तथा जिसका उपयोग **आवागमन क्षेत्र अथवा प्रवेश लॉबी (Entrance Foyer)** के रूप में किया जाता हो।
- (17) **“बालकनी”** से एक क्षैतिज उभार (projection) अभिप्रेत है, जिसमें बैठने के स्थान के रूप में उपयोग हेतु एक रेलिंग, बाड़ या मुंडेर सम्मिलित हो;
- (18) **“बाधा-मुक्त” (Barrier Free)** से ऐसा बाधा-मुक्त वातावरण अभिप्रेत है जो दिव्यांग व्यक्तियों को सुरक्षित एवं स्वतंत्र रूप से आवागमन करने तथा निर्मित परिवेश के भीतर उपलब्ध सुविधाओं का उपयोग करने में सक्षम बनाता हो;
- (19) **“बरसाती (Barsati)”** से अभिप्राय ऐसे **शेड अथवा आच्छादित स्थान** से है, जो सभी ओर से बंद न हो तथा जिसका उपयोग भवन की छत पर **आश्रय के लिए** किया जाता हो।
- (20) **“तहखाना” (Basement)** से भवन का सबसे निचला तल अभिप्रेत है, जो भू-स्तर से नीचे अथवा आंशिक रूप से नीचे हो, या भू-स्तर से सटा हुआ हो;
- (21) **“बोर्ड”** से छावनी अधिनियम, 2006 के अधीन गठित छावनी बोर्ड अभिप्रेत है;
- (22) **“इमारत”** से कोई घर, बाहरी कमरा (Outhouse), अस्तबल, शौचालय, शेड, झोपड़ी अथवा कोई अन्य छत वाली संरचना - चाहे वह चिनाई, ईंट, लकड़ी, मिट्टी, धातु अथवा किसी अन्य सामग्री से निर्मित हो - तथा उसका कोई भी भाग अभिप्रेत है और इसमें एक कुआँ तथा सीमा-दीवार (Boundary wall) के अतिरिक्त कोई अन्य दीवार भी सम्मिलित है, किंतु इसमें तंबू अथवा अन्य चल एवं अस्थायी आश्रय सम्मिलित नहीं है।
- (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 विशेषताएं, चिमनियां, पानी की टंकियां और अन्य सजावटी विशेषताएं, जा मानव निवास के लिए आशयित नहीं हैं और सजावट के अलावा कोई अन्य कार्य नहीं करती हैं, ऊँचाई मापने के प्रयोजन से बाहर रखी जाएंगी; और यदि भवन किसी सड़क से सटा हुआ नहीं है, तो ऊँचाई भवन के चारों ओर और उससे सटे ज़मीन के औसत स्तर के ऊपर मापी जाएंगी;
- (24) **“निर्मित क्षेत्र (Built-up Area)”** से अभिप्राय भवन द्वारा सभी तलों पर आच्छादित क्षेत्र से है, जिसमें **कैटिलीवर भाग** तथा, यदि कोई हो, **मेजेनाइन तल** सम्मिलित होंगे, किंतु इन

- विनियमों के अंतर्गत **फ्लोर स्पेस इंडेक्स (F.S.I.)** की गणना से विशेष रूप से अपवर्जित क्षेत्र इसमें सम्मिलित नहीं होंगे।
- (25) **“भवन रेखा”** से वह रेखा अभिप्रेत है, जहां तक किसी सड़क, सड़क के विस्तार, या भविष्य की सड़क से सटे भवन का प्लिंथ (नींव का चबूतरा) विधिपूर्ण रूप से बढ़ाया जा सकता है और इसमें किसी भी योजना में विहित (यदि कोई हो) रेखा भी सम्मिलित है;
- (26) **“भवन आवरण”** से वह क्षेत्र स्थानिक सीमा अभिप्रेत है, जहां तक किसी भूखंड पर भवन निर्माण की अनुमति दी जा सकती है; जो उप-नियमों में विहित स्पष्ट सेटबैक (पीछे हटने की दूरी) से अधिक नहीं होंगी;
- (27) **“बंगला क्षेत्र”** से अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर का वह क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें ‘ओल्ड ग्रान्ट’ (पुरानी अनुदान) या पट्टे पर दिए गए बंगले स्थित हैं; इसमें निजी स्वामित्व वाली संपत्तियां सम्मिलित नहीं हैं।
- (28) **“पशु-वधशाला (Butchery)”** से अभिप्राय ऐसे वधगृह से है, जहां सक्षम प्राधिकारी की देखरेख में भेड़ एवं बकरियों का वध किया जाता है।
- (29) **“केबिन (Cabin)”** से अभिप्राय ऐसे गैर-आवासीय परिवर्द्ध स्थान से है, जिसका निर्माण भार-वहन न करने वाले, गैर-चिनाई विभाजनों (**Non-load Bearing, Non-masonry Partitions**) से किया गया हो।
- (30) **“कैनोपी” (Canopy)** का अर्थ है एक ऊपरी छत या कोई ऐसी संरचना जिसके ऊपर कपड़े या धातु की कोई कवचिंग 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 सामान्यतः फर्श नहीं होता;
- (31) **“छत की ऊँचाई” (Ceiling Height)** से तैयार फ़र्श और छत के बीच की ऊर्ध्वाधर (सीधी) दूरी अभिप्रेत है;
- (32) इन उप-विधियों के प्रयोजन के लिए “केंद्रीय सरकार” (**Central Government**) से रक्षा मंत्रालय संघ सरकार अभिप्रेत है;
- (33) **“छज्जा (Chajja)”** से अभिप्राय ऐसे ढलवां अथवा क्षेत्रीय संरचनात्मक उभरे हुए भाग से है, जो सामान्यतः बाहरी दीवारों में बने खुले स्थानों के ऊपर धूप एवं वर्षा से सुरक्षा प्रदान करने तथा वास्तुशिल्पीय सौंदर्य के प्रयोजन से बनाया जाता है।
- (34) **“चिमनी” (chimney)** से एक सीधी खड़ी नली (shaft) अभिप्रेत है जिसमें एक या एक से अधिक धुएं की नलियां (Flues) समाहित हों और जो उन्हें घेरे हुए हों;
- (35) **“सिविल एरिया” (civil area)** से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जिसे अधिनियम की धारा 46 की उप-धारा (1) के अधीन केंद्रीय सरकार द्वारा नागरिक क्षेत्र घोषित किया हो;
- (36) **“सिविल इंजीनियर” (Civil Engineer)** से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय विविल 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 विविल इंजीनियरिंग प्रभाग का सदस्य हो, और जो अनुमोदित नक्शों तथा डिज़ाइन के अनुसार भवन निर्माण कार्यों की पर्यवेक्षण करने में सक्षम हो;

- (37) **“सक्षम प्राधिकारी” (Competent Authority)** से वह प्राधिकारी अभिप्रेत है जिसे छावनी अधिनियम, 2006 के अध्याय 10 के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार भवन योजना को मंजूरी देने का प्राधिकार हो;
- (38) **“वाणिज्यिक भवन” (Commercial building)** का अर्थ है कोई ऐसा भवन जिसका उपयोग, निर्माण, या अनुकूलन इस प्रकार किया हो कि उसका पूरा या उसका कोई बड़ा हिस्सा वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल किया जा सके;
- (39) **“कोने का प्लॉट या स्थल” (Corner Plot or Site)** से कोई ऐसा प्लॉट या स्थल अभिप्रेत है जो दो या दो से अधिक आपस में मिलती हुई सड़कों के मिलन-बिंदु पर स्थित हो और जिसका मुख उन सड़कों की ओर हो;
- (40) **“ज्वलनशील सामग्री” (Combustible Material)** से कोई भी सामग्री अभिप्रेत है, जो यदि दहनशीलता (जलने की क्षमता) की जाँच के दौरान उत्तम कार्य-प्रणाली (Good Practice) के अनुसार - जल उठती हो या आग की तीव्रता को बढ़ाती हो;
- (41) **“आँगन” (Courtyard)** से आकाश के नीचे स्थित कोई ऐसा खुला स्थान अभिप्रेत है जो दीवारों या रेलिंग द्वारा पूरी तरह अथवा आंशिक रूप से घिरा हुआ हो, और जो भूतल (Ground Floor) के स्तर पर स्थित हो;
- (42) **“घिरे हुए क्षेत्र” (Covered Area)** से वह जमीनी 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 ढांचा, पौधों की नर्सरी, पानी का पूल, स्विमिंग पूल (अगर खुला हो), पेड़ के चारों ओर बना चबूतरा, पानी की टंकी, फव्वारा, खुली और बंद साइडवाली बेंच, और इसी तरह की अन्य चीजें;
 - (ख) ड्रेनेज, पुलिया (culvert), नाली (conduit), 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;
- (43) **“अलमारी” (Cupboard)** से घरेलू सामान या कपड़े आदि रखने के लिए उपयोग किया जाने वाला कोई ऐसा स्थान अभिप्रेत है, जिसमें 0.60 मीटर से अनधिक की दूरी पर बनी शेल्फ या विभाजन (Partitions) विद्यमान हों;
- (44) **“डैम्प प्रूफ कोर्स” (damp proof course)** एक ऐसी परत होती है जिसमें पानी रोकने वाला सही मटीरियल लगा होता है जिसे ज़मीन के किसी भी हिस्से से भवन के ढाँचे में या भवन के एक हिस्से से दूसरे हिस्से में नमी सीलन को घुसने से रोकने के लिए बनाया जाता है;
- (45) **“ड्रेन” (drain)** से पाइपों की एक लाइन, अभिप्रेत है जिसमें सभी फिटिंग और उपकरण सम्मिलित होते हैं - जैसे कि मैनहोल, निरीक्षण चैंबर, ट्रैप, गली ट्रैप और फ़्लोर ट्रैप जिसका इस्तेमाल किसी एक भवन या कई भवनों, या भवनों से जुड़े आवातों (yards) से पानी निकालने के लिए किया जाता है, जो सभी एक ही परिसर (cartilage) के अंदर

- हो। ड्रेन में वे खुली नालियां भी सम्मिलित होंगी जमीन की सतह पर बहने वाले पानी को आगे ले जाने के लिए किया जाता है;
- (46) **“ड्रेनेज”** (Drainage) से किसी भी पदार्थ को इस प्रयोजन के लिए बनाए गए किसी सिस्टम के जरिए वहां से हटाना अभिप्रेत है;
- (47) **“इवेलिंग यूनिट/टेनमेंट”** (dwelling unit / tenement) एक स्वतंत्र आवासीय यूनिट होती है, जिसमें रहने, खाना बनाने और साफ़-सफ़ाई की ज़रूरतों के लिए अलग-अलग सुविधाएँ मौजूद होती हैं;
- (48) **“भंजित”** (demolished) से किसी पहले से बने हुए भवन को पूरी तरह से तोड़कर हटा देना अभिप्रेत है;
- (49) **“बंद सीढ़ी”** से अग्निरোধी दीवारों और दरवाजों द्वारा भवन के शेष भाग से अलग की गई सीढ़ी अभिप्रेत है;
- (50) **“इक्विवेलेंट कार स्पेस (ECS)”** (Equivalent Car Space) से यह जगह अभिप्रेत है जो कार गाड़ी घेरती है, साथ ही वह कम से कम जगह जो गाड़ी को उस जगह से अंदर लाने और बाहर निकालने के लिए ज़रूरी होती है, जैसे कि समय-समय पर यथासंशोधित “नेशनल भवन कोड” (Nation Building Code) में दी गई है;
- (51) **“विद्यमान भवन या इस्तेमाल”** (Existing Building or Use) से कोई भवन, ढांचा या उसका इस्तेमाल अभिप्रेत है, जिसे सक्षम अधिकारी (Competent Authority) द्वारा मंजूरी दी हो या जिसे मंजूर समझा गया हो, और जो इन उप-नियमों (byelaws) के लागू होने से पहले से ही मौजूद हो;
- (52) **“निकास”** (Exit) से अभिप्रेत है, कोई रास्ता, या किसी भवन, मंज़िल या फ़्लोर एरिया से बाहर निकलकर सड़क तक, या किसी अन्य सुरक्षित खुली जगह तक पहुँचने का कोई माध्यम;
- (क) ऊर्ध्वाधर निकास (Vertical exit): यह दो या दो से अधिक स्तरों के बीच ऊपर या नीचे जाने के लिए प्रयुक्त निकास का साधन है, जिसमें सीढ़ियाँ, रैंप और अग्निरोधक निकास सम्मिलित हैं;
- (ख) क्षैतिज निकास (Horizontal exit): 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 (Outside exit): यह भवन से 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) **“फर्श”** (Floor) से अभिप्रेत है किसी इमारत में तल वह निचला भाग जिस पर सामान्तः कोई व्यक्ति चलता है। जब तक विशेष रूप से उल्लेख न किया गया हो, सामान्य शब्द 'फर्श' का अर्थ मेज़ानाइन तल नहीं होगा। तल का अनुक्रमिक क्रमांकनप्रवेश 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 से ऊपर के अन्य तलों को क्रम से तल 1, तल 2 के रूप में गिना जाएगा, जिसमें संख्याएं ऊपर की ओर बढ़ते जाएंगी;

- (55) **“फ्लोर एरिया रेश्यो”** या “FAR” से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कवर्ड एरिया और सौ के गुणनफल को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थात:
- $$FAR = \frac{\text{सभी तलों का कुल कवर्ड एरिया} \times 100}{\text{प्लॉट क्षेत्र}}$$

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

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

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

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

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

- (60) **“अग्रभाग (Frontage)”** से अभिप्राय किसी भूखंड की उस भुजा की माप से है, जो सड़क से लगी हुई हो।

- (61) **“अग्र खुला स्थान / मार्जिन / सेटबैक (Front Open Space / Margin / Setback)”** से अभिप्राय भूखंड की उस सीमा रेखा और भवन रेखा के बीच की दूरी से है, जो पहुंच मार्ग/सड़क/गली से लगी हुई हो। ऐसे भूखंडों की स्थिति में, जिनका मुख दो या दो से अधिक पहुंच मार्गों, सड़कों/गलियों की ओर हो, भूखंड का मुख उन सभी पहुंच मार्गों/सड़कों/गलियों की ओर माना जाएगा।

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

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

- (63) **“गैलरी”** से अभिप्रेत है 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;

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

- (65) **“ग्राउंड लेवल”** से साइट की जमीन 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 वाल आवास अभिप्रेत है, जहाँ ज़मीन का स्वामित्व संयुक्त रूप से होता है, जैसा कि सहकारी समितियों या स्थानीय प्राधिकरणों, आवास बोर्डों या प्रॉपर्टी डेवलपरर्स जैसी वार्वजनिक एजेंसियों के मामले में होता है। इसका निर्माण एक ही एजेंसी द्वारा किया जाता है, लेकिन इसमें ऐसी प्रापर्टी 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 या खाने के लिए रहते हों या जिसे इसलिए डिजाइन 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 पैट्री, 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 इसी इमारत के अंदर की सभी विभाजन दीवारें अभिप्रेत हैं, सिवाय उन दीवारों के जो बाहर या अंदर की खुली जगहों से सटी हों। जब आंतरिक दीवारें ईंटों से बनाई जाती हैं, तो वे सही मसाले में कम-से-कम 115 मिमी ईंटों की होनी चाहिए; दूसरी बिना वजन 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 2.2 मीटर से ज़्यादा नहीं होती और जिसे सामान रखने के प्रयोजन से बनाया या इस्तेमाल किया जा सकता है;
- (71) **“सीमांत दूरी / पार्श्व एवं पश्च सीमांत खुला स्थान (Marginal Distance / Side and Rear Marginal Open Space)”** से अभिप्राय भवन भूखंड की सीमा और भवन रेखा के बीच, संबंधित दिशाओं में आकाश के लिए खुला छोड़ा जाना आवश्यक न्यूनतम अंतर है।
- (72) **“चिनाई”** का मतलब 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;
- (73) **“सामग्री में बदलाव”** से किसी भी मौजूदा इमारत में इस्तेमाल होने वाली निर्माण सामग्री में किया गया कोई भी बदलाव अभिप्रेत है;
- (74) **“मेज़नाइन फ्लोर”** से जमीन के फ़र्श के ऊपर दो फ़र्शों स्तरों के बीच का एक बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसका कम-से-कम एक किनारा नीचे के स्थान/फ़र्श का एक अभिन्न अंग होना चाहिए;
- (75) **“मुमटी”** से सीढ़ियों और उनकी लैंडिंग के ऊपर छत वाली एक संरचना अभिप्रेत है, जिसे सिर्फ सीढ़ियों को मौसम से बचाने के मकसद से बनाया जाता है और यह मनुष्यों के रहने के लिए नहीं होती;

- (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 हो;
- (77) **“अधिभोग”** (Occupancy) से भवन का कार्य या उपयोग अभिप्रेत है;
- (78) **“पैरापेट”** (Parapet) से छत या फ़र्श के किनारे बनी एक नीची दीवार अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 2.0 मीटर से अधिक न हो;
- (79) **“पार्किंग स्थान”** (Parking Space) से एक घिरा हुआ या खुला हुआ क्षेत्र अभिप्रेत है, जो वाहन पार्क करने के लिए पर्याप्त हो, जिसके साथ एक ड्राइव-वे (वाहन मार्ग) भी हो जो पार्किंग स्थान को सड़क या गली से जोड़ता हो, तथा जो वाहनों के आने-जाने (प्रवेश और निकास) के लिए उपलब्ध कराया गया हो;
- (80) **“पार्टीशन”** (Partition) से अभिप्रेत है एक आंतरिक भार-रहित (non-load bearing) दीवार, जिसकी ऊँचाई एक मंज़िल या मंज़िल के किसी भाग के बराबर हो;
- (81) **“पैवेलियन”** (Pavilion) से एक लचीला वास्तुशिल्पीय खुला स्थान अभिप्रेत है, जो लोगों को अंदर आने और उसमें समय बिताने के लिए आमंत्रित करता है। यह अस्थायी या स्थायी हो सकता है, और यहाँ तक कि इसका स्वरूप और कार्य भी बदल सकता है। एक पैवेलियन का उपयोग आश्रय स्थल, बैठने की जगह, मिलने की जगह, कैफ़े, थिएटर, या लेक्चर, इवेंट, प्रदर्शनी, खेल, नाटक, आराम और काम वगैरह के रूप में किया जा सकता है;
- (82) **“खंभा”** (Pillar) से लकड़ी, पत्थर, ईंट, आरसीसी या धातु का खंभा अभिप्रेत है और इसमें सभी कोलम या सीधे खड़े खंभे या सहारे, स्टैचियन (स्टील के ढांचे) और कोलम या स्टैचियन का ऐसा समूह शामिल है जो ठीक से रिबेट, वेल्ड या बोल्ट से एक साथ जोड़ा गया हो;
- (83) **“प्लिंथ”** (Plinth) से किसी ढांचे का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो आस-पास की ज़मीन की सतह और ज़मीन के ठीक ऊपर बने फ़र्श की सतह के बीच होता है;
- (84) **“पोर्च या पोर्टिको”** (Porch or Portico) से खंभों या किसी और तरह से सहारा दी गई छत वाल जगह अभिप्रेत है, जिसका इस्तेमाल किसी इमारत तक पैदल या गाड़ी से पहुँचने के लिए किया जाता है;
- (85) **“सार्वजनिक भवन”** (Public Building) से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग चाहे सामान्य रूप से हो या कभी-कभी, किसी चर्च, मंदिर, मस्जिद या किसी अन्य सार्वजनिक पूजा स्थल, धर्मशाला, कॉलेज/स्कूल, छात्रावास, थिएटर, सिनेमा, सार्वजनिक संगीत कक्ष, व्याख्यान कक्ष, पुस्तकालय, अनाथालय, या बचाव गृह या किसी अन्य सार्वजनिक सभा स्थल के रूप में किया जाता है या किया जाना आशयित है;
- (86) **“सार्वजनिक गैराज”** (Public Garage) से कोई इमारत या उसका कोई हिस्सा अभिप्रेत है, जिसे निजी गैराज के अलावा किसी और मकसद से बनाया गया हो, जिसे लाभ के लिए चलाया जाता हो, जिसे मोटर से चलने वाली दूसरी गाड़ियों की मरम्मत, सर्विसिंग, किराए पर देने, बेचने या रखने के लिए बनाया या इस्तेमाल किया जाता हो;

- (87) **“आवासीय इमारत”** (Residential Building) से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जिसे पूरी तरह मनुष्यों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके हिसाब से ढाला गया हो;
- (88) **“आवासीय-सह-व्यावसायिक इमारत”** (Residential-cum-Commercial Building) से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जिसका एक हिस्सा इंसानों के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो, बाकी हिस्सा व्यावसायिक प्रयोजन के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो;
- (89) **“मरम्मत”** (Repairs) का अभिप्राय है और इसमें ये काम शामिल हैं, जो इन उप-नियमों (Bye-Laws) की आम इमारती जरूरतों, ढांचे की मजबूती और आग से सुरक्षा से जुड़े किसी भी नियम का अन्यथा उल्लंघन नहीं करते हों;
- (क) निम्नलिखित को खड़ा करना, जोड़ना या बदलाव करना
- (i) कोई अंदरूनी विभाजन दीवार (internal partition wall), जिसमें प्रॉपर्टी का बंटवारा शामिल न हो, या
 - (ii) कोई मुंडेर (parapet wall), कंगनी (cornice) या छज्जा (chhajja) जो जगह की तय सीमाओं (setbacks) और जमीन पर घरे गए हिस्से (Ground Coverage Area) के अंदर हो। परंतु मुंडेर की कुल ऊँचाई 1.2 मीटर से ज्यादा न हो और कंगनी या छज्जे की चौड़ाई 0.75 मीटर से ज्यादा न हो;
- (ख) सीढ़ियों की मरम्मत करना;
- (ग) सफेदी या पेंट करना;
- (घ) पहले से बनी फर्श की सतह को दोबारा बनाना (re-flooring);
- (ङ) किसी मौजूदा खराब छत की छोटी-मोटी मरम्मत और दोबारा बनाना, किंतु छत का स्वरूप और आकार न बदला जाए;
- (च) किसी भी मंजिल पर एयर-कंडीशनिंग, रोशनी या सजावट के प्रयोजन से फॉल्स सीलिंग लगाना;
- (छ) प्लास्टर करना और पैच वर्क (मरम्मत का काम);
- (ज) कोई अंदरूनी दरवाजा, खिड़की या वेंटिलेटर लगाना या बंद करना, किंतु यह किसी दूसरी इमारत के दरवाजे या खिड़की के ठीक सामने न खुलता हो;
- (झ) गिरी हुई ईंटों या पत्थरों को बदलना;
- (ञ) मौजूदा प्लंबिंग, सैनिटरी और दूसरी जरूरी सेवाओं की मरम्मत या उन्हें नया करना;
- (ट) बाउंड्री वॉल (चारदीवारी) की मरम्मत करना;
- (ठ) एयर कंडीशनर/पानी की टंकी/सोलर प्लांट/ सोलर वॉटर हीटर वगैरह लगाना;
- (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 (Centre Line) के समानांतर होती है, और जिसे हर मामले में बोर्ड द्वारा तय किया जाता है, इस रेखा के आगे सड़क या गली की तरफ कोई भी निर्माण नहीं किया जा सकता;
- (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 (horizontal) स्थिति में लगा एक ऐसा पाइप (Flue) अभिप्रेत है, जो धातु या किसी अन्य सामग्री बना होता है, और जिसके ज़रिए भट्टी से निकलने वाला धुआं या जलने से पैदा हुई गैसें चिमनी तक पहुंचाई 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 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 फ़र्श और उसके ठीक ऊपर वाली छत के बीच की जगह;
- (96) **“सड़क”** में छावनी (Cantonment) के अंदर का कोई भी रास्ता, सड़क, गली, चौक, आंगन, संकरी गली या गुजरने 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 गुजरने का अधिकार हो; साथ ही, किसी पुल या कोज़वे (पुलिया) के ऊपर से गुजरने वाली सड़क या पैदल चलने का रास्ता भी शामिल है;
- (97) **“स्ट्रक्चरल इंजीनियर”** से ऐसा एक व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक (ग्रेजुएट) की डिग्री हासिल की हो—जो भारत सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमादित हो-या 'इंस्टीट्यूशन ऑफ़ इंजीनियर्स (इंडिया)' के सिविल इंजीनियरिंग डिवीज़न का सदस्य हो, और जिसे स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग के काम का अनुभव, जिसने स्ट्रक्चरल डिज़ाइन और फ़ील्ड वर्क शामिल है;
- (98) **“सन शेड”** (Sun Shade) से, ढलानदार या क्षैतिज संरचनात्मक ऊभार (Overhang) अभिप्रेत है, जो आम तौर पर किसी बाहरी दीवार पर बने द्वारों (Openings) के ऊपर, धूप और वर्षा से सुरक्षा प्रदान करने के लिए लगाया जाता है;
- (99) किसी भवन या भूखंड का **“महत्वपूर्ण भाग”** (substantial part) उस संबंधित भवन या भूखंड के कुल क्षेत्रफल का 50% से अधिक का क्षेत्र होता है;
- (100) **“तरण ताल”** का मतलब है पानी से भरा हुआ पूल (जैसे वेडिंग पूल, पैडलिंग पूल या साधारण 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 चीज़ों से बनाया जा सकता है;

- (101) **“सटा हुआ होना”** (To Abut) में किसी सड़क, गली, खुले स्थान, भवन आदि के बिल्कुल बगल में स्थित होना अभिप्रेत है;
- (102) **“निर्माण करना या पुनर्निर्माण करना”** (To erect or re-erect) से अभिप्रेत है:
 (क) किसी भी स्थल पर एक नए भवन का निर्माण करना, चाहे उस पर पहले से कोई निर्माण हुआ हो या नहीं;
 (ख) किसी ऐसे भवन का पुनर्निर्माण करना जिसका कोई भाग गिरा दिया गया हो, जल गया हो, नष्ट हो गया हो, अथवा आँधी, वर्षा, आग, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा के कारण क्षतिग्रस्त हो गया हो; और यह पुनर्निर्माण उसी सीमा तक तथा वैसीही विशिष्टताओं के अनुसार किया जाए जैसा कि क्षति से पहले विद्यमान था;
 (ग) एक प्रकार उपयोग से दूसरे प्रकार के उपयोग में परिवर्तन;
 (घ) बदलाव करना; और
 (ङ) एक या अधिक मंज़िलें जोड़ना;
- (103) **“कुल फ़्लोर एरिया”** से अभिप्रेत है इमारत की सभी मंज़िलों का क्षेत्रफल, जिसमें रहने लायक जगह, बेसमेंट और मेज़ानाइन फ़्लोर शामिल हैं।
- (104) **“यात्रा दूरी”** से अभिप्रेत है वह दूरी जो किसी व्यक्ति को बाहर निकलने के रास्ते तक पहुँचने के लिए तय करनी पड़ती है;
- (105) **“बरामदा”** से अभिप्रेत है एक ढका हुआ क्षेत्र जिसका कम-से-कम एक तरफ़ बाहर की ओर खुला हो;
- (106) **“वॉटर क्लोज़ेट”** (शौचालय) से अभिप्रेत है एक ऐसा शौचालय जिसमें पैन को पानी से फ़्लश करने की व्यवस्था हो, लेकिन इसमें बाथरूम शामिल नहीं है;
- (107) **“जल प्रवाह मार्ग (Water Course)”** से अभिप्राय वर्षा जल के प्रवाह के लिए निर्मित प्राकृतिक जलधारा/मार्ग से है तथा इसमें प्राकृतिक जलधारा/मार्ग को नियंत्रित करके या उसका मार्ग परिवर्तित करके निर्मित कृत्रिम जल प्रवाह मार्ग भी सम्मिलित है।
 (क) **“प्रमुख जल प्रवाह मार्ग (Major Water Course)”** से अभिप्राय नदी से है।
 (ख) **“लघु जल प्रवाह मार्ग (Minor Water Course)”** से अभिप्राय नाला से है।
- (108) **“खिड़की”** से अभिप्रेत है बाहर की ओर खुलने वाला कोई ऐसा रास्ता (दरवाजे छोड़कर) जो किसी अंदरूनी जगह को ज़रूरी प्राकृतिक रोशनी, हवा या दोनों पूरी तरह या आंशिक रूप से मुहैया कराता हो, और जिसका इस्तेमाल अंदर आने-जाने के रास्ते तौर पर न किया जाता हो;
- (109) **“वर्कशॉप”** से अभिप्रेत है कोई कमरा या कमरों का समूह या इमारत जिसमें सामान बनाया या मरम्मत किया जाता हो;
- (110) **“गोदाम”** (Warehouse) से अभिप्रेत है कोई ऐसी इमारत, जिसका पूरा या बड़ा हिस्सा सामान रखने (चाहे वह बेचने के लिए हो या किसी और ऐसे ही प्रयोजन के लिए) के लिए इस्तेमाल किया जाता हो या इस्तेमाल करने का आशय हो; लेकिन इसमें दुकान से जुड़ा हुआ और दुकान के सही ढंग से चलने के लिए इस्तेमाल स्टोर रूम शामिल नहीं है;

- (111) **“वॉशिंग प्लेटफॉर्म”** से अभिप्रेत है स्कूटर/कार वगैरह धोने और उनकी सर्विसिंग करने के लिए अधिकृत प्लेटफॉर्म;
- (112) इन उप-नियमों में प्रयोग किए गए ऐसे शब्द और और वाक्यांश जिनकी परिभाषा यहां नहीं दी गई है, किंतु 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 की उसने सक्षम प्राधिकारी (Competent Authority) से उस काम के लिए मंजूरी न ले ली हो।
4. **भवन मंजूरी पाने की प्रक्रिया.**—(1) कोई भी आवेदक जो किसी इमारत का निर्माण या पुनर्निर्माण करना चाहता है, या किसी इमारत में कोई विस्तार या बदलाव करना चाहता है, उसे e-chhawani पोर्टल पर अपना पंजीकरण कराना होगा और ऑनलाइन आवेदन करना होगा; आवेदन के साथ सभी ज़रूरी दस्तावेज और योजनाएं (Plans) भी संलग्न करनी होंगी, और यह आवेदन e-chhawani पोर्टल के ज़रिए छावनी बोर्ड के पंजीकृत वास्तुकार (Architect) के माध्यम से किया जाएगा:
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, केंद्रीय सरकार या महानिदेशक (Director General) समय-समय पर बोर्ड को इस प्रयोजन के लिए आवेदन जमा करने की रीति के संबंध में दिशानिर्देश जारी कर सकेंगे।
- (2) केवल वे व्यक्ति जिनके पास पट्टे (Leased) पर, पुरानी ग्रांट (Old Grant) पर या निजी ज़मीन पर कानूनी रूप से वैध कब्जे का अधिकार (Occupancy Rights) है, वे ही भवन योजना की मंजूरी के लिए आवेदन करने के पात्र हैं। ऐसे मामलों में जहां 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, यहां 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 माफ़ न कर दिया जाए;
- (3) जमा किए गए दस्तावेजों और योजनाओं की जाँच के बाद, आवेदक को विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) के भुगतान के लिए कैंटोनमेंट बोर्ड से सूचना प्राप्त होती है;
- (4) विकास प्रभार (या बोर्ड द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) जमा करने पर, विहित समय-सीमा के भीतर स्वीकृति प्रदान कर दी जाती है।

5. **भवन आवेदन फीस और लागू प्रभार.**— (1) **भवन आवेदन फीस:** भवन योजना का आवेदन तभी वैध माना जाएगा, जब आवेदक ने बोर्ड द्वारा निर्धारित आवश्यक भवन आवेदन फीस का भुगतान कर दिया हो।
- (2) **विकास प्रभार:** बोर्ड द्वारा निर्धारित विकास प्रभार, श्रम उपकर (लेबर सेस) और अन्य फीस, आवेदक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन आवेदन की स्वीकृति जारी करने से पहले ऑनलाइन माध्यम से जमा करने होंगे।
- (3) यदि छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली (Rooftop Solar Installation) और जल संचयन (Rain Water Harvesting) की योजना बनाई जाती है और उसे लागू किया जाता है, तो विकास प्रभार में प्रोत्साहन: 300 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले आवासीय, वाणिज्यिक, या किसी भी अन्य भवन के निर्माण के लिए, यदि आवेदक छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन की सुविधा का विकल्प चुनता है, तो उक्त सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन सुविधा के पूरा होने तथा इस आशय के फोटोग्राफ जमा करने के बाद, वह विकास प्रभार में 5 प्रतिशत की छूट का पात्र होगा।
जिन प्रॉपर्टीज़ में सौर ऊर्जा प्रणाली और वर्षा जल संचय की सुविधाएँ हैं, उन्हें आवेदन फीस में 10 प्रतिशत की छूट देकर प्रोत्साहित किया जा सकता है।
- (4) सड़क या अन्य सार्वजनिक ज़मीन पर निर्माण सामग्री का ढेर लगाना (stacking) तब तक नहीं किया जाएगी, जब तक कि मुख्य कार्यकारी अधिकारी से अनुमति न ले ली जाए; यह अनुमति प्रत्येक मामले की विशिष्ट परिस्थितियों के आधार पर और अधिनियम की धारा 257 के अधीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रभारों के भुगतान पर ही दी जाएगी।
6. **आवेदन के समय आवश्यक दस्तावेज.**— भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु आवेदन जमा करते समय, निम्नलिखित दस्तावेज 'ई-छावनी' (e-chhawani) पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन जमा किए जाएंगे:
- (क) स्वामित्व का प्रमाण / HOR (मकान का अधिकार) / पट्टेदार/ उत्तराधिकारी/ कानूनी अधिकारों से संबंधित दस्तावेज;
- (ख) सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित शपथपत्र (Affidavit) और क्षतिपूर्ति बंधपत्र (Indemnity Bond);
- (ग) पहचान का प्रमाण
- (घ) स्टाम्प पेपर पर सड़क चौड़ीकरण का वचनपत्र।
- (ङ) स्थान का फोटोग्राफ।
- (च) अद्यतित कर निर्गम का प्रमाण ।
- (छ) छावनी अधिनियम- 2006 की धारा 235 के तहत तीन प्रतियों में नोटिस।
- (ज) आवश्यक जानकारी दिखाने वाली भवन योजना।
- (झ) ओल्ड ग्रांट / कैंटोनमेंट कोड लीज़ प्रॉपर्टीज़ के मामले में 09.02.1995 की सरकारी ज़मीन नीति के अनुसार विधिवत पंजीकृत अनुबंध।
- (ञ) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत किए गए कोई अन्य दस्तावेज़।

7. **योजनाओं की स्वीकृति / अस्वीकृति, वैधता अवधि और पुनर्वैधिकरण प्रक्रिया.—**(1)
- पुराने अनुदान भूमियों के विषय में प्रस्तावित भवन योजना रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियाँ और पुराने ग्रांट की शर्तों के अनुरूप होगी।
- (2) पट्टे पर दी गई भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना पट्टे के अधिकारों/शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।
- (3) जब तक कोई भवन निम्नलिखित में से किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं करेगा, तब तक सक्षम प्राधिकारी योजना को मंजूरी देगा - अर्थात् :-
- (i) अगर भवन या भवन के लिए स्थल का उपयोग या स्थल योजना, भू-योजना, ऊंचाई, खंड या विनिर्देश में शामिल कोई भी विवरण अधिनियम या उसके तहत बनाए गए उप-नियमों के प्रावधानों का उल्लंघन करता है;
 - (ii) अगर स्वीकृति के लिए नोटिस में आवश्यक विवरण शामिल नहीं है या इन उप-नियमों के प्रावधानों के तहत आवश्यक तरीके से तैयार नहीं किया गया है;
 - (iii) अगर इन उप-नियमों के तहत बोर्ड द्वारा अपेक्षित कोई भी जानकारी या दस्तावेज विधिवत प्रस्तुत नहीं किया गया है;
 - (iv) अगर भवन योजना अधिनियम की धारा 260 के तहत बोर्ड द्वारा तैयार किए गए इन उप-नियमों या धारा 348 के खंड (19) और (20) के तहत तैयार किए गए उप-नियमों के अनुरूप नहीं है;
 - (v) अगर इमारत रक्षा भूमि या छावनी बोर्ड में निहित भूमि पर अतिक्रमण होगी;
 - (vi) अगर भवन का स्थल किसी सड़क या अनुमानित सड़क से सटा हुआ नहीं है और ऐसी सड़क से किसी मार्ग या रास्ते से ऐसे भवन तक कोई पहुंच नहीं है; या
 - (vii) अगर भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण अधिनियम की धारा 240 के तहत स्वीकृत किसी भी सामान्य योजना के अनुरूप नहीं है।
 - (viii) जिस भूमि पर भवन निर्माण या पुनर्निर्माण का प्रस्ताव है, वह जब सरकार द्वारा बोर्ड के प्रबंधन को सौंपी जाती है उसमें यदि निर्माण या पुनर्निर्माण प्रबंधन के सुपुर्दगी की

शर्तों का उल्लंघन करता है या बोर्ड द्वारा भूमि के प्रबंधन के संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए किसी भी निर्देश का उल्लंघन करता है;

- (ix) अगर जिस भूमि पर भवन बनाने या फिर से बनाने का प्रस्ताव है, वह जब सरकार द्वारा पट्टे पर धारण नहीं की गयी है और उस पर निर्माण के अधिकार के बारे में आवेदक और सरकार के दरम्यान कोई विवाद हो
 - (x) निवासी प्रयोजन हेतु भूखंड का न्यूनतम आकार 50 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिये; या
 - (xi) अगर भूखंड का क्षेत्र 300 वर्ग मीटर से अधिक है, तो छत पर सौर स्थापना और वर्षा जल संचयन अनिवार्य है अनुर सभी नई इमारतों के निर्माण कार्य में यह अनिवार्य होगा।
- (4) एक बार प्रदान की गयी स्वीकृति उसके दिनांक से अधिनियम में प्रवाहित अवधि तक वैध रहेगा।
- (5) उसी प्रकार अधिनियम के तहत बोर्ड द्वारा निर्धारित पुनर्वैधता प्रभार का भुगतान करके ईमारत निर्माण योजना के स्वीकृति के मूल दिनांक से परे अवधि के लिये पुनर्वैधिकरण किया जा सकता है। कोरे सफ़ेद कागज पर लिखे हुइ ऐसे पुनर्वैधिकरण आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किये जाएंगे:
- (क) मूल स्वीकृत योजना
 - (ख) सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय समय पर जारी निर्णय और मार्गदर्शक सूचनाओं पर आधारित पुनर्वैधिकरण शुल्क।
 - (ग) स्वीकृति के वैधता अवधि के दरम्यान किये गए निर्माण कार्य के समर्थन में दस्तावेज।
 - (घ) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना के अनुसार निर्माण कार्य वास्तुशिल्पी / अभियंता / पर्यवेक्षण अभियंता के पर्यवेक्षण में निर्माण का काम किया जाएगा ; इस आशय का आवेदक और वास्तुशिल्पी / अभियंता / पर्यवेक्षण अभियंता का संयुक्त प्रमाणपत्र।
8. **ईमारत निर्माण योजना आवेदन का परीक्षण.**—(1) योजना का परीक्षण करनेके दरम्यान कोई आपत्ति का ऑनलाइन प्रेषण होने के पश्चात आवेदक योजना में बदलाव करके आपत्तियों का अनुपालन करके सक्षम प्राधिकारी के विचार हेतु ऑनलाइन पुनर्प्रस्तुत करेगा।
- (2) भवन निर्माण योजनाओं का परीक्षण करने की जिम्मेवारी परिषद के अभियंताओं पर है।
9. **स्वीकृत भवन योजनाओं का निरसन और उप-नियमों की पुष्टि करने का आवेदकों का दायित्व.**—(1) भवन निर्माण के जिन आवेदनों में झूठा बयान या महत्वपूर्ण तथ्यों को दबाया या छुपाया गया हो तो उनकी स्वीकृति को सक्षम प्राधिकारी इन उप नियमों के तहत वापस ले सकते हैं। ऐसी परिस्थिति में उक्त स्वीकृति के आधार पर किये पुरे निर्माण कार्य को अनाधिकारिक करार दिया जाएगा। उसी प्रकार स्वीकृत योजना से विचलित होकर निष्पादित हुए कोई या सभी निर्माण के कार्य अनाधिकारिक निर्माण कार्य समझे जाएंगे और प्रदत्त स्वीकृति को रद्द करने का कारण बनेगा।

- (2) उपरोक्त उप-नियम के तहत निर्माण के दौरान मंजूरी रद्द होने की स्थिति में, सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई मुआवजा/क्षतिपूर्ति देय नहीं होगी।
- (3) प्रार्थी को सुने जाने का उचित अवसर दिए बिना सक्षम प्राधिकारी द्वारा निरसन का ऐसा कोई आदेश पारित नहीं किया जाएगा।
10. **कार्य के प्रारंभ और पूर्ण होने की सूचना.**—(1) भवन स्वीकृति के मुद्दे पर, आवेदक उस कार्य को शुरू करेगा जिसके लिए भवन स्वीकृति जारी की गई है। आवेदक को परिशिष्ट में निर्धारित प्रारूप डी जमा करके भवन स्थल पर काम शुरू करने के अपने इरादे की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को देनी होगी।
- (2) कार्य पूरा होने पर, आवेदक निर्धारित प्रारूप ई के अनुसार निर्माण कार्य पूरा होने की सूचना कार्य पूरा होने की तारीख से तीस दिनों की अवधि के भीतर प्रस्तुत करेगा।
11. **पूर्णता अधिभोग प्रमाण पत्र-सह.**—(1) पूर्णता की सूचना प्राप्त होने पर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी कार्य का निरीक्षण करेगा और यदि भवन निर्माण जारी की गई मंजूरी के अनुरूप किया गया है तो अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर परिशिष्ट में निर्धारित फॉर्म एफ के अनुसार अधिभोग का प्रमाण पत्र जारी करेगा।
12. **अनधिकृत निर्माण की संरचना.**—(1) अनधिकृत निर्माण के नियमितीकरण हेतु दंड/शुल्क की मात्रा की गणना करने हेतु कैंटोनमेंट बोर्ड, संकल्प के माध्यम से एक सूत्र तय कर सकता है।
- (2) अनधिकृत निर्माण का ऐसा नियमितीकरण छावनी अधिनियम 2006, उसके तहत बनाये गए नियम और इन उपनियमों में उल्लेखित अन्य निबंधनों के अधिन होगा ; इन निबंधों में फर्श जगह सूचकांक सेट बक और भूमि समावेशन शामिल है, लेकिन यह इन्हीं तक सिमित नहीं है।
- (3) इस प्रकार जहाँ तक इन उप-नियमों की अधिसूचना की दिनांक रोज जिन मौजूद और विद्यमान निर्माण में बिना मंजूरी के हैं या स्वीकृत योजना के उल्लंघन और विचलन में हैं, उनके कंपाउंडिंग हेतु आवेदक छावनी बोर्ड को आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। छावनी बोर्ड या जनरल ऑफिसर कमांडिंग-इन-चीफ द्वारा अपने विवेकाधिकार में परिगणित किये कंपाउंडिंग शुल्क के भुगतान के अधीन अनुमति दी जा सकती है। केंद्र सरकार की मंजूरी के पश्चात यह अभ्यास इन तैयार इन उप-नियमों के अधीन किया जाएगा।

अध्याय-3

क्षेत्र निर्धारण (ZONING)

13. **क्षेत्र निर्धारण (ZONING)**—(1) छावनी को निम्नलिखित तीन व्यापक क्षेत्रों में विभाजित किया जाएगा:—
- (क) **क्षेत्र-I:** इसमें मकान संख्या 2390-बी, न्यू मोडीखाना (जी.एल.आर. सर्वेक्षण संख्या 522), वानवड़ी बाज़ार, घोरपड़ी बाज़ार, घोरपड़ी ग्राम, फातिमा नगर तथा वानवड़ी टेनरी से मिलकर बना संपूर्ण नागरिक क्षेत्र सम्मिलित होगा।

- (ख) **क्षेत्र-II:** क्षेत्र-I में सम्मिलित न की गई अन्य समस्त भूमि, जिसमें नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित सभी ओल्ड ग्रांट बंगलो (ओ.जी.बी.) तथा पट्टे पर दी गई भूमियाँ भी सम्मिलित होंगी।
- (ग) **क्षेत्र-III:** इसमें सर्वेक्षण संख्या 72 से 76, मुंढवा औद्योगिक क्षेत्र सम्मिलित होगा।
- (2) **क्षेत्र-I**—इस क्षेत्र में वे सभी भूमियाँ सम्मिलित होंगी, जैसा कि इस संबंध में बोर्ड द्वारा संकल्प के माध्यम से अनुमोदित क्षेत्रीय योजना में दर्शाया गया है।
- (क) **स्थल (साइट) की आवश्यकताएँ**—भवन के निर्माण हेतु किसी भी भूमि के टुकड़े का उपयोग स्थल के रूप में नहीं किया जाएगा, यदि सक्षम प्राधिकारी की राय में वह स्थल अस्वास्थ्यकर है, उसका समुचित जल-निकास नहीं है अथवा उसमें उचित जल-निकास की व्यवस्था किया जाना संभव नहीं है।
- (ख) **अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI)**—भूखंड के आकार के आधार पर अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI) निम्नलिखित सारणी के अनुसार होगा:

सारणी : क्षेत्र-I में फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI)

क्र. सं.	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	तल क्षेत्र अनुपात (FSI)	अधिकतम भू-आच्छादन
1	50 से 150 वर्ग मीटर तक	2.0	90 प्रतिशत
2	150 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक	1.75	80 प्रतिशत
3	300 से अधिक तथा 500 वर्ग मीटर तक	1.5	70 प्रतिशत
4	500 से अधिक तथा 1,000 वर्ग मीटर तक	1.25	60 प्रतिशत
5	1,000 वर्ग मीटर से अधिक	1.0	50 प्रतिशत

- (ग) **आवासीय इकाई घनत्व (TENEMENT DENSITY)**—यदि भूखंड का क्षेत्रफल 150 वर्ग मीटर से अधिक है, तो 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई स्वतंत्र आवासीय

इकाई निर्मित नहीं की जाएगी। 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखंड पर किसी निर्माण की अनुशंसा नहीं की जाएगी, सिवाय उन विद्यमान भूखंडों के, जिन पर जी.एल.आर. अभिलेखों के अनुसार पहले से निर्माण विद्यमान है।

(घ) **भवन की ऊँचाई (BUILDING HEIGHT)**—इस क्षेत्र में आने वाले भवनों के प्रत्येक तल की न्यूनतम ऊँचाई 3.0 मीटर होगी, जिसकी माप फर्श की सतह से छत के निम्नतम बिंदु, अर्थात् स्लैब के निचले भाग तक की जाएगी। सभी श्रेणियों के भूखंडों में सभी भवनों की कुल ऊँचाई, स्टिल्ट तल की ऊँचाई सहित, भूतल स्तर से 16 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(ङ) **अनुमेय मंजिलों की अधिकतम संख्या (MAXIMUM NUMBER OF STOREYS PERMISSIBLE)**—क्षेत्र-I में सभी श्रेणियों के भूखंडों के लिए अनुमेय अधिकतम मंजिलों की संख्या G+2/स्टिल्ट + 3 होगी, यदि स्टिल्ट तल का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।

(च) **भू-आच्छादन (GROUND COVERAGE)**—क्षेत्र संख्या-I के लिए अधिकतम अनुमेय भू-आच्छादन, उपर्युक्त **बिंदु संख्या 13.1.2** में दी गई सारणी के अनुसार होगा।

3. क्षेत्र-II—इस क्षेत्र में वे सभी भूमियाँ सम्मिलित होंगी, जैसा कि इस संबंध में बोर्ड द्वारा संकल्प के माध्यम से अनुमोदित क्षेत्रीय योजना में दर्शाया गया है।

(क) **स्थल (साइट) की आवश्यकताएँ**—भवन के निर्माण हेतु किसी भी भूमि के टुकड़े का उपयोग स्थल के रूप में नहीं किया जाएगा, यदि सक्षम प्राधिकारी की राय में वह स्थल अस्वास्थ्यकर है, उसका समुचित जल-निकास नहीं है अथवा उसमें उचित जल-निकास की व्यवस्था किया जाना संभव नहीं है।

(ख) **अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI)—**

(i) क्षेत्र-II में अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI) **0.50** होगा।

(ii) ओल्ड ग्रांट बंगलों (ओ.जी.बी.) के लिए अनुमेय FSI, मुख्य बंगला क्षेत्र के विद्यमान अधिकृत तल क्षेत्र तक सीमित होगा। अतिरिक्त **10 प्रतिशत फर्श क्षेत्र** का उपयोग केवल बरामदा, रसोईघर तथा शौचालय के लिए किया जाएगा।

(iii) पट्टे पर धारित स्थलों तथा निजी स्वामित्व (फ्रीहोल्ड) स्थलों के लिए अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI) **0.50** होगा।

- (ग) **आवासीय इकाई घनत्व (TENEMENT DENSITY)**—यदि भूखंड का क्षेत्रफल 150 वर्ग मीटर से अधिक है, तो 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई निर्मित नहीं की जाएगी। 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखंड पर किसी निर्माण की अनुशंसा नहीं की जाएगी, सिवाय उन विद्यमान भूखंडों के, जिन पर जी.एल.आर. अभिलेखों के अनुसार पहले से निर्माण विद्यमान है।
- (घ) **भवन की ऊँचाई (BUILDING HEIGHT)**—क्षेत्र-II में आने वाले भवनों के प्रत्येक तल की न्यूनतम ऊँचाई 3.0 मीटर होगी, जिसकी माप फर्श की सतह से छत के निम्नतम बिंदु, अर्थात् स्लैब के निचले भाग तक की जाएगी। ओल्ड ग्रांट बंगलों (ओ.जी.बी.) को छोड़कर, सभी श्रेणियों के भूखंडों में सभी भवनों की कुल ऊँचाई, स्टिल्ट तल की ऊँचाई सहित, भूतल स्तर से **16 मीटर से अधिक नहीं होगी**। ओल्ड ग्रांट बंगलों (ओ.जी.बी.) के पुनर्निर्माण के समय उनकी कुल ऊँचाई **16.0 मीटर से अधिक नहीं होगी**।
- (ङ) **अनुमेय अधिकतम मंजिलों की संख्या (MAXIMUM NUMBER OF STOREYS PERMISSIBLE)**—क्षेत्र-II में सभी श्रेणियों के भूखंडों के लिए अनुमेय अधिकतम मंजिलों की संख्या **G+2/स्टिल्ट + 3** होगी, यदि स्टिल्ट तल का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।
- (च) **भू-आच्छादन (GROUND COVERAGE)**—क्षेत्र संख्या-II में पट्टे पर धारित तथा फ्रीहोल्ड स्थलों के लिए अधिकतम अनुमेय भू-आच्छादन **भूखंड के क्षेत्रफल का 50 प्रतिशत** होगा।
4. **क्षेत्र-III.**—इस क्षेत्र में वे सभी भूमियाँ सम्मिलित होंगी, जैसा कि इस संबंध में बोर्ड द्वारा संकल्प के माध्यम से अनुमोदित क्षेत्रीय योजना में दर्शाया गया है।
- (क) **स्थल की आवश्यकताएँ.**—भवन के निर्माण हेतु किसी भी भूमि के टुकड़े का उपयोग स्थल के रूप में नहीं किया जाएगा, यदि सक्षम प्राधिकारी की राय में वह स्थल अस्वास्थ्यकर है, उसका समुचित जल-निकास नहीं है अथवा उसमें उचित जल-निकास की व्यवस्था किया जाना संभव नहीं है।
- (ख) **अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI).**—भूखंड के क्षेत्रफल पर ध्यान दिए बिना अनुमेय फर्श क्षेत्र सूचकांक (FSI) **0.75** होगा।
- (ग) **आवासीय इकाई घनत्व(TENEMENT DENSITY).**—यदि भूखंड का क्षेत्रफल 200.0 वर्ग मीटर से अधिक है, तो 50.0 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई निर्मित नहीं की जाएगी।

- (घ) **भवन की ऊँचाई(BUILDING HEIGHT).**—इस क्षेत्र में आने वाले भवनों के प्रत्येक तल की न्यूनतम ऊँचाई 3.0 मीटर होगी, जिसकी माप फर्श की सतह से छत के निम्नतम बिंदु, अर्थात् स्लैब के निचले भाग तक की जाएगी। प्रचलित स्थानीय आवश्यकताओं के अनुसार, स्टिल्ट तल की ऊँचाई सहित, सभी श्रेणियों के भूखंडों में सभी भवनों की कुल ऊँचाई भूतल स्तर से **25 मीटर से अधिक नहीं होगी।**
- (ङ) **अनुमेय अधिकतम मंजिलों की संख्या(MAXIMUM NUMBER OF STOREYS PERMISSIBLE).**—क्षेत्र-III में सभी श्रेणियों के भूखंडों के लिए अनुमेय अधिकतम मंजिलों की संख्या **G+3/स्टिल्ट + 4** होगी, यदि स्टिल्ट तल का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है।
- (च) **भू-आच्छादन (GROUND COVERAGE).**—क्षेत्र संख्या-III के लिए अधिकतम अनुमेय भू-आच्छादन **भूखंड के क्षेत्रफल का 50 प्रतिशत** होगा।

अध्याय 4

भवन निर्माण के संबंध में विशिष्ट प्रावधान

14. खुली जगहें/सेटबैक—भवन का निर्माण क्षेत्र निम्नलिखित न्यूनतम मुक्त खुली जगहों एवं सेटबैक के प्रावधानों के अधीन होगा:—

(1) सामने का सेटबैक (FRONT SETBACK)

(क) सड़क/पदपथ से सटे प्रत्येक भवन में सामने की संपत्ति सीमा से भवन की अग्र निर्माण सीमा अथवा भवन की मुख्य अग्र दीवार तक सामने का सेटबैक रखा जाएगा।

(ख) भवन के सामने वाले भाग में स्थित बाहरी सीढ़ियों को सामने के सेटबैक की गणना में सम्मिलित नहीं किया जाएगा।

(ग) धूप से बचाव के लिए छज्जे तथा बालकनी सामने की संपत्ति सीमा के भीतर अथवा सामने के सेटबैक के भीतर या भूखंड की चारदीवारी के भीतर निर्मित की जाएंगी।

(घ) विद्यालय भवनों के मामले में, सेटबैक क्षेत्र में आगंतुकों के लिए पार्किंग की व्यवस्था हेतु सामने की चारदीवारी को **6.0 मीटर** पीछे हटाकर बनाया जाएगा।

(2) बगल एवं पिछला सेटबैक (SIDE AND REAR SETBACK)

(क) प्रत्येक भवन में इन उप-विधियों में निर्धारित न्यूनतम मुक्त बगल एवं पिछला सेटबैक रखा जाएगा। इस खुले स्थान में सीढ़ियों, सोपानों, वर्षा जल संचयन गड्ढे, सेप्टिक टैंक तथा सोख्ता गड्ढे के अतिरिक्त किसी अन्य उपयोग की अनुमति नहीं होगी। तथापि, यदि यह स्थान **4.5 मीटर** का हो, तो उसमें वाहनों की पार्किंग की अनुमति होगी।

(ख) भवन के बगल एवं पिछले भाग में स्थित बाहरी सीढ़ियों को सेटबैक की गणना में सम्मिलित नहीं किया जाएगा तथा वे निम्नलिखित सारणी के अनुसार होंगी और भूखंड की चारदीवारी के भीतर निर्मित की जाएंगी।

(ग) धूप से बचाव के लिए छज्जे तथा बालकनी भूखंड की चारदीवारी के भीतर ही निर्मित की जाएंगी।

भवन के सामने, बगल एवं पिछले भाग में खुली जगहों के संबंध में प्रावधान निम्नलिखित सारणी के अनुसार होंगे:

सारणी : भवन के लिए न्यूनतम सेटबैक दूरी (मीटर में)

क्र. सं.	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		अग्र	पिछला	पार्श्व (1)	पार्श्व (2)
क्षेत्र-1					
1	50 से 150 वर्ग मीटर तक	1.5	1.0	0.5	0.5
2	150 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक	2.25	1.0	1.0	1.0
3	300 से अधिक तथा 500 वर्ग मीटर तक	3.0	1.5	1.5	1.5
4	500 से अधिक तथा 1,000 वर्ग मीटर तक	4.5	3.0	3.0	3.0
5	1,000 वर्ग मीटर से अधिक	6.0	4.5	3.0	3.0
क्षेत्र-II एवं क्षेत्र-III					
1	50 से 250 वर्ग मीटर तक	3.0	1.5	1.5	1.5
2	250 से अधिक तथा 500 वर्ग मीटर तक	4.5	3.0	3.0	3.0
3	500 से अधिक तथा 1,000 वर्ग मीटर तक	6.0	4.5	4.5	4.5
4	1,000 वर्ग मीटर से अधिक	9.0	6.0	4.5	4.5
टिप्पणी: न्यूनतम अग्र मार्जिन/सेटबैक की दूरी 1.0 मीटर से अधिक होगी।					

इसके अतिरिक्त, सेटबैक निर्धारित करते समय निम्नलिखित बिंदुओं को ध्यान में रखा जाएगा:

- (क) 50 वर्ग मीटर या उससे कम क्षेत्रफल वाले छोटे भूखंडों के लिए बोर्ड सेटबैक संबंधी आवश्यकता को समाप्त कर सकता है, सिवाय न्यूनतम 1.5 मीटर के अग्र सेटबैक के।

- (ख) 51 वर्ग मीटर से 100 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल वाले भूखंडों के लिए न्यूनतम **1.5 मीटर सामने का सेटबैक** तथा **1.0 मीटर पिछला सेटबैक** रखा जाना चाहिए।
- (ग) मुख्य सड़क की ओर मुख वाले भूखंडों के लिए, यदि बोर्ड की कोई सड़क चौड़ीकरण योजना है, तो सेटबैक उक्त योजना के अनुसार होगा; अन्यथा, सेटबैक सड़क पर सामान्य भवन संरेखण बनाए रखने संबंधी नीति के अनुरूप होना चाहिए।
- (घ) जहाँ किसी भूखंड पर दो पृथक भवन हों अथवा किसी भवन में दो या अधिक विंग हों, वहाँ दोनों भवनों के बीच अथवा एक ही भवन के दो विंगों के बीच की दूरी कम से कम **3.0 मीटर** होगी।
- (ङ) जहाँ भवन की बाहरी दीवार भूखंड की सीमा से सटी हुई हो, वहाँ ऐसी दीवार में प्रकाश एवं वायु-संचार के उद्देश्य से कोई ऐसा उद्घाटन अनुमन्य नहीं होगा, जो संलग्न भूखंड/भूखंडों की ओर खुलता हो।
- (च) स्वीकृत मानचित्र के अनुसार विद्यमान भवनों में सेटबैक के कारण होने वाली निर्मित क्षेत्र की कमी की प्रतिपूर्ति ऊपरी मंजिलों पर अतिरिक्त स्थान की अनुमति देकर की जा सकती है।
- (3) आंतरिक खुला स्थान - वेंटिलेशन शाफ्ट—स्नानघर एवं शौचालय में वायु-संचार हेतु, यदि इनका खुलाव सामने, बगल, पिछले अथवा आंतरिक (आँगन) खुले स्थान की ओर नहीं होता है, तो इनका खुलाव वेंटिलेशन शाफ्ट की ओर होगा। वेंटिलेशन शाफ्ट का आकार निम्नलिखित सारणी में दर्शाए गए मानों से कम नहीं होगा:

सारणी : वेंटिलेशन शाफ्ट का न्यूनतम आकार

क्र. सं.	भवन की ऊँचाई (मीटर में)	शाफ्ट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम एक आयाम (मीटर में)
1	10 मीटर तक भवन की ऊँचाई	3.0	1.0
2	11 से 15 मीटर तक भवन की ऊँचाई	4.5	1.5
3	15 मीटर से अधिक भवन की ऊँचाई	6.0	2.0

15. **पुरातात्विक क्षेत्र में स्थित भूमि**—पुरातात्विक क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले भूखंडों के लिए भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र (NOC) प्रस्तुत किया जाएगा।
16. **हवाई अड्डों के आसपास ऊंचाई पर प्रतिबंध**—हवाई अड्डों के आसपास स्थित भवनों की अधिकतम ऊंचाई **नागर विमानन प्राधिकरण** के परामर्श से निर्धारित की जाएगी तथा ऐसे मामलों में आवेदक द्वारा **नागर विमानन प्राधिकरण** से 'अनापत्ति प्रमाण-पत्र' (No-Objection Certificate) प्राप्त किया जाएगा।
17. **पार्किंग स्थान**—(1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए पार्किंग की व्यवस्था **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** [कोड 10.3, भाग 3] में समय-समय पर किए गए संशोधनों के अनुसार निर्धारित मानकों के अनुरूप होगी। इसमें कार, स्कूटर, साइकिल तथा हल्के और भारी वाणिज्यिक वाहनों सहित सभी प्रकार के वाहनों की पार्किंग सम्मिलित होगी।
(2) ये पार्किंग मानदंड **भवन योजना की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत सभी नए आवेदनों पर लागू होंगे।**
18. **मुख्य भवन की नींव का तल (प्लिंथ)**—(1) भवन के किसी भी भाग का प्लिंथ आसपास के भू-स्तर के संबंध में इस प्रकार निर्धारित किया जाएगा कि भू-भाग से जल की समुचित निकासी सुनिश्चित हो सके। प्लिंथ की ऊंचाई आसपास के भू-स्तर से **0.45 मीटर से कम नहीं** होगी।
(2) बाढ़ से प्रभावित क्षेत्रों में प्लिंथ की ऊंचाई **उच्चतम बाढ़ स्तर (High Flood Level) से कम-से-कम 0.45 मीटर** अधिक होगी। आच्छादित पार्किंग स्थलों और गैरेजों को आसपास के भू-स्तर से **कम-से-कम 0.15 मीटर** ऊंचा रखा जाएगा तथा उनमें जल की संतोषजनक निकासी की व्यवस्था की जाएगी।
19. **आंतरिक प्रांगण का प्लिंथ**—प्रत्येक आंतरिक प्रांगण को आसपास के भू-स्तर से **कम-से-कम 0.30 मीटर** ऊंचा रखा जाएगा तथा उसमें जल की संतोषजनक निकासी की व्यवस्था की जाएगी।
20. **रहने योग्य कमरों का आकार**—(1) किसी भी रहने योग्य कमरे का क्षेत्रफल **9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं** होगा।
(2) रहने योग्य कमरे की चौड़ाई **न्यूनतम 3.0 मीटर** होगी।
(3) दो-कक्षीय आवासीय इकाई के मामले में, एक कमरे का क्षेत्रफल **9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं** तथा दूसरे कमरे का क्षेत्रफल **7.5 वर्ग मीटर से कम नहीं** होगा और दूसरे कमरे की न्यूनतम चौड़ाई **2.4 मीटर** होगी।

- (4) निम्न आय वर्ग के परिवारों तथा समाज के **आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों** के लिए विशेष आवास योजना के मामले में, एक-कक्षीय आवासीय इकाई का क्षेत्रफल **12.5 वर्ग मीटर से कम नहीं** होगा तथा उसकी न्यूनतम चौड़ाई **2.4 मीटर** होगी।
21. **रहने योग्य कमरे की ऊंचाई—**(1) मानव निवास के लिए प्रयुक्त सभी कमरों की ऊंचाई फर्श की सतह से छत के निम्नतम बिंदु अर्थात् स्लैब के निचले तल तक मापने पर **3.0 मीटर से कम नहीं** होगी।
- (2) केंद्रीय वातानुकूलित भवन के मामले में, रहने योग्य कमरे की ऊंचाई फर्श की सतह से वातानुकूलन डक्ट अथवा फॉल्स सीलिंग के निम्नतम बिंदु तक मापने पर **2.75 मीटर से कम नहीं** होगी।
- (3) ढलवां छत (Pitched Roof) के मामले में, कमरे की औसत ऊंचाई **2.75 मीटर से कम नहीं** होगी। बीम, फोल्डेड प्लेट अथवा छज्जे/ईप्स के नीचे न्यूनतम स्पष्ट ऊर्ध्वाधर ऊंचाई **2.4 मीटर** होगी।
22. **स्नानघर और जल-मल निकास कक्ष (संयुक्त).—**(1) **आकार:** स्नानघर का न्यूनतम क्षेत्रफल **1.2 वर्ग मीटर** तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई **1.0 मीटर** होगी। जल-मल निकास कक्ष (Water Closet) का न्यूनतम क्षेत्रफल **1.1 वर्ग मीटर** तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई **0.9 मीटर** होगी। संयुक्त स्नानघर एवं जल-मल निकास कक्ष का न्यूनतम क्षेत्रफल **2.8 वर्ग मीटर** तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई **1.2 मीटर** होगी।
- (2) **ऊंचाई:** स्नानघर अथवा जल-मल निकास कक्ष की ऊंचाई फर्श की सतह से छत के निम्नतम बिंदु अर्थात् स्लैब के निचले तल तक मापने पर **2.1 मीटर से कम नहीं** होगी।
- (3) **अन्य आवश्यकताएं:** स्नानघर अथवा जल-मल निकास कक्ष—
- (क) इस प्रकार स्थित होगा कि उसकी कम-से-कम एक दीवार बाहरी वायु के संपर्क में हो तथा उसमें वेंटिलेटर, खिड़की अथवा लूवर (louvers) के रूप में कम-से-कम **0.3 वर्ग मीटर क्षेत्रफल** और **0.30 मीटर से कम चौड़ाई नहीं** वाला खुलाव हो।
- (ख) किसी अन्य कमरे के ठीक नीचे या ऊपर स्थित नहीं होगा, सिवाय अन्य जल-मल निकास कक्ष, स्नानघर, धुलाई क्षेत्र अथवा छत (टेरेस) के, जब तक कि उसके फर्श को **जलरोधी** न बनाया गया हो।
- (ग) प्लेटफॉर्म और/या सीट **जलरोधी तथा गैर-अवशोषक सामग्री** से निर्मित होगी।

- (घ) इसकी दीवारें/विभाजन ऐसे हों जिनकी सतह पर फर्श के स्तर से **कम-से-कम 1.0 मीटर की ऊंचाई तक** चिकनी और अभेद्य सामग्री की परिष्कृत सतह हो।
- (ङ) फर्श पर **अभेद्य फिनिश** प्रदान की जाएगी तथा फर्श की सतह उपयुक्त ढाल के साथ नाली की ओर झुकी होगी और किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर ढलान नहीं होगी।
- (4) जल-मल निकास कक्ष वाले किसी कमरे का उपयोग **शौचालय/प्रक्षालन कक्ष के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन** के लिए नहीं किया जाएगा तथा ऐसा कोई कमरा दरवाजे, खिड़की अथवा किसी अन्य खुलाव के माध्यम से सीधे रसोईघर या खाना पकाने के स्थान में नहीं खुलेगा। जल-मल निकास कक्ष वाले प्रत्येक कमरे में प्रवेश द्वार को **पूर्णतः बंद करने वाला दरवाजा** होना आवश्यक होगा।
23. **रसोईघर—(1) आकार:** रसोईघर का न्यूनतम क्षेत्रफल **5.5 वर्ग मीटर** तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई **1.8 मीटर** होगी। ऐसे रसोईघर, जिसका उपयोग भोजन कक्ष के रूप में भी किया जाना है, का न्यूनतम क्षेत्रफल **9.5 वर्ग मीटर** तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई **2.4 मीटर** होगी।
- (2) **ऊंचाई:** रसोईघर की ऊंचाई फर्श की सतह से छत के निम्नतम बिंदु अर्थात् स्लैब के निचले तल तक मापने पर **2.75 मीटर से कम नहीं** होगी।
- (3) **अन्य आवश्यकताएं:** रसोईघर के रूप में प्रयुक्त किए जाने वाले किसी भी कमरे में निम्नलिखित सुविधाएं होंगी—
- (क) ऊंचाई **2.75 मीटर से कम नहीं** होगी।
- (ख) कम-से-कम **0.90 वर्ग मीटर** क्षेत्रफल वाली एक खिड़की होगी, जो सीधे आंतरिक अथवा बाहरी खुले स्थान में खुलेगी; परंतु वह किसी **शाफ्ट** में नहीं खुलेगी।
- (ग) रसोई के बर्तनों की धुलाई के लिए, जब तक कि पेंट्री में इसकी पृथक् व्यवस्था न की गई हो, ऐसी व्यवस्था होगी जो सीधे अथवा सिंक के माध्यम से **जालीदार एवं ट्रेपयुक्त संयोजन** द्वारा अपशिष्ट पाइप से जुड़ी हो।
- (घ) इसकी दीवारें/विभाजन ऐसे हों जिनकी सतह पर फर्श के स्तर से **कम-से-कम 1.0 मीटर की ऊंचाई तक** चिकनी और अभेद्य सामग्री की परिष्कृत सतह हो।
- (ङ) फर्श पर **अभेद्य फिनिश** प्रदान की जाएगी तथा फर्श की सतह उपयुक्त ढाल के साथ नाली की ओर झुकी होगी और किसी अन्य **रहने योग्य कमरे** की ओर ढलान नहीं होगी।

24. **पेंट्री.**—पेंट्री में निम्नलिखित व्यवस्थाएं होंगी—(1) फर्श का क्षेत्रफल 3 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई 1.4 मीटर होगी।
- (2) रसोई के बर्तनों की सफाई के लिए एक **सिंक** होगा, जिसकी जल निकासी **जालीदार एवं ट्रेपयुक्त संयोजन** के माध्यम से अपशिष्ट पाइप में होगी।
- (3) इसकी दीवारें/विभाजन ऐसे होंगे जिनकी सतह पर फर्श के स्तर से **कम-से-कम 1.0 मीटर की ऊंचाई तक** चिकनी और अभेद्य सामग्री की परिष्कृत सतह होगी।
- (4) फर्श पर **अभेद्य फिनिश** प्रदान की जाएगी तथा फर्श की सतह उपयुक्त ढाल के साथ नाली की ओर झुकी होगी और किसी अन्य **रहने योग्य कमरे** की ओर ढलान नहीं होगी।
25. **लॉफ्ट.**—(1) लॉफ्ट की अधिकतम ऊंचाई 1.5 मीटर होगी तथा लॉफ्ट केवल **गलियारों और आने-जाने के मार्गों** के ऊपर ही बनाया जा सकेगा।
- (2) लॉफ्ट के नीचे उपलब्ध स्पष्ट ऊर्ध्वाधर ऊंचाई 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) वाणिज्यिक भवन में लॉफ्ट बनाए जाने की स्थिति में, वह **प्रवेश द्वार से 2.0 मीटर दूर** स्थित होगा।
- (4) लॉफ्ट किसी भी परिस्थिति में उसके नीचे स्थित कमरे के **वातायन/वेंटिलेशन में बाधा उत्पन्न नहीं करेगा।**
26. **मेजेनाइन तल.**—(1) **आकार:** आवासीय भवनों में मेजेनाइन तल की स्वीकृति नहीं दी जाएगी। वाणिज्यिक भवनों में मेजेनाइन तल बनाए जाने की स्थिति में, मेजेनाइन तल का कुल क्षेत्रफल उस तल के **निर्मित क्षेत्रफल के 33 प्रतिशत** से अधिक नहीं होगा।
- (2) **ऊंचाई:** मेजेनाइन तल की न्यूनतम ऊंचाई 2.1 मीटर होगी। मेजेनाइन तल के नीचे उपलब्ध स्पष्ट ऊर्ध्वाधर ऊंचाई 2.1 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) **अन्य आवश्यकताएं:** किसी कमरे अथवा कक्ष के ऊपर मेजेनाइन तल की स्वीकृति निम्नलिखित शर्तों के अधीन दी जा सकेगी—
- (क) मेजेनाइन तल पर बने कमरे तथा किसी भी प्रयोजन के लिए निर्मित ऐसी संरचना, जिसकी छत और पार्श्व दीवारें बंद हों, को **एफ.एस.आई. (फ्लोर स्पेस इंडेक्स)** में शामिल किया जाएगा। तथापि, जहां मेजेनाइन तल का निर्माण आंतरिक वास्तुशिल्पीय सजावटी प्रयोजन तथा पर्याप्त हस्त-रेल सहित अन्य आवागमन/मार्ग प्रयोजनों के लिए किया गया हो, वहां उसे **एफ.एस.आई. में शामिल नहीं किया जाएगा।**

- (ख) यदि मेजेनाइन तल का क्षेत्रफल **9.5 वर्ग मीटर या उससे अधिक** हो, तो प्रकाश एवं वातायन के संबंध में वह **रहने योग्य कमरे** के लिए निर्धारित मानकों के अनुरूप होगा।
- (ग) इसका निर्माण इस प्रकार किया जाएगा कि किसी भी परिस्थिति में इसके ऊपर और नीचे स्थित स्थान के **वातायन में बाधा उत्पन्न न हो**।
- (घ) ऐसे मेजेनाइन तल अथवा उसके किसी भी भाग का उपयोग **रसोईघर** के रूप में नहीं किया जाएगा।
किसी भी स्थिति में मेजेनाइन तल को इस प्रकार बंद नहीं किया जाएगा कि उसे ऐसे कक्षों में परिवर्तित किया जा सके जिनमें पर्याप्त वातायन उपलब्ध न हो।
27. **गैरेज.—(1) व्यक्तिगत निजी गैरेज:** आवासीय भवन में निजी गैरेज का आकार **2.5 मीटर × 5.0 मीटर से कम नहीं** होगा। यदि गैरेज पार्श्व खुले स्थान में स्थित हो, तो उसका निर्माण मुख्य भवन से **3.0 मीटर के भीतर** नहीं किया जाएगा।\
- (2) **वाणिज्यिक/सार्वजनिक गैरेज:** सार्वजनिक गैरेज का आकार पार्क किए जाने वाले वाहनों की संख्या के आधार पर निर्धारित किया जाएगा तथा न्यूनतम पार्किंग स्थान ऊपर **उपविधि संख्या 17** में निर्दिष्ट प्रावधानों के अनुसार होगा।
- (3) **ऊंचाई:** गैरेज एवं पार्किंग क्षेत्र में न्यूनतम तथा अधिकतम स्पष्ट ऊर्ध्वाधर ऊंचाई क्रमशः **2.4 मीटर और 2.75 मीटर** होगी।
- (4) भूतल पर स्थित गैरेज का प्लिंथ आसपास के भू-स्तर से **0.15 मीटर से कम ऊंचा नहीं** होगा।
- (5) गैरेज को उस सड़क/मार्ग की **भवन रेखा (Building Line) के पीछे** रखा जाएगा, जिस पर भूखंड सटा हुआ है, तथा उसकी स्थिति ऐसी नहीं होगी जिससे भवन तक पहुंचने वाले मार्गों में बाधा उत्पन्न हो।
- (6) **कोने का भूखंड:** जब भूखंड दो सड़कों पर खुलता हो, तो उसका **मुखभाग (Frontage)** अधिक चौड़ाई वाली सड़क की ओर माना जाएगा। यदि दोनों सड़कों की चौड़ाई समान हो, तो भूखंड की अधिक गहराई वाली दिशा उसके मुखभाग तथा खुले स्थानों का निर्धारण करेगी। ऐसे मामलों में, यदि खुले स्थानों के भीतर गैरेज बनाया गया हो, तो उसे **दोनों सड़कों के प्रतिच्छेदन बिंदु के विकर्णतः विपरीत** स्थान पर स्थित किया जाएगा।
28. **छत—(1)** भवन की छत का निर्माण अथवा विन्यास इस प्रकार किया जाएगा कि पर्याप्त आकार के **वर्षा जल पाइपों** के माध्यम से वर्षा जल की प्रभावी निकासी सुनिश्चित हो

- सके। आवश्यकता के अनुसार इन पाइपों को इस प्रकार व्यवस्थित, जोड़ा और लगाया जाएगा कि वर्षा जल को भवन से इस प्रकार बाहर ले जाया जा सके कि उक्त भवन अथवा समीपवर्ती भवन की किसी भी दीवार या नींव को कोई क्षति न पहुंचे।
- (2) भूखंड की छतों तथा खुले क्षेत्रों से प्राप्त वर्षा जल को उपयुक्त माध्यमों द्वारा **रिचार्ज पिट (पुनर्भरण कुंड)** तथा अन्य जल पुनर्भरण उपकरणों में एकत्र किया जाएगा। इस संबंध में **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** के समय-समय पर संशोधित **भाग 9—प्लंबिंग सेवाएं, खंड 1: जलापूर्ति, जल निकासी एवं स्वच्छता** के प्रावधानों का संदर्भ लिया जा सकता है।
- (3) वर्षा जल पाइप भवन की बाहरी दीवारों पर अथवा ऐसी दीवारों में बनाए गए **खांचों/रिसेस** में अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किसी अन्य तरीके से लगाए जाएंगे।
- (4) भवन की **छत (टेरेस)** का विभाजन नहीं किया जाएगा तथा उस पर **साइज़ा प्रवेश** की व्यवस्था होगी।
29. **बेसमेंट—(1)** बेसमेंट का निर्माण निर्धारित **सेटबैक** तथा निर्धारित **भवन रेखाओं** के भीतर और भूतल/प्रवेश तल पर अधिकतम अनुमत कवरेज के अधीन किया जा सकेगा।
- (2) बेसमेंट का उपयोग **आवासीय अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनों** के लिए नहीं किया जाएगा। इसका निर्माण भवन के निर्धारित आवरण (Building Envelope) के भीतर तथा भूतल/प्रवेश तल पर अधिकतम अनुमत कवरेज के अधीन किया जाएगा और इसका उपयोग केवल निम्नलिखित प्रयोजनों के लिए किया जा सकेगा—
- (क) ज्वलनशील पदार्थों को छोड़कर, घरेलू अथवा अन्य सामान के भंडारण के लिए।
- (ख) स्ट्रांग रूम, बैंक सेलर आदि के लिए।
- (ग) भवन की सेवाओं एवं उपयोगिताओं के लिए प्रयुक्त वातानुकूलन उपकरण तथा अन्य मशीनों के लिए।
- (घ) पार्किंग स्थलों के लिए।
- (3) बेसमेंट के लिए निम्नलिखित आवश्यकताएं होंगी, अर्थात्—
- (क) प्रत्येक बेसमेंट के प्रत्येक भाग में फर्श से स्लैब अथवा छत के निचले तल तक की ऊंचाई **कम-से-कम 2.4 मीटर** होगी।
- (ख) बेसमेंट में पर्याप्त **वातायन** की व्यवस्था की जाएगी। वातायन के मानक संबंधित उपयोग के लिए इन उपविधियों के अनुसार निर्धारित मानकों के समान होंगे। किसी कमी की पूर्ति **यांत्रिक वातायन** की पर्याप्त व्यवस्था, जैसे ब्लोअर अथवा

एग्जॉस्ट फैन, द्वारा की जा सकेगी। प्रत्येक **50 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्रफल** के लिए कम-से-कम एक एग्जॉस्ट फैन की व्यवस्था की जाएगी।

- (ग) बेसमेंट की छत का न्यूनतम स्तर आसपास के औसत भू-स्तर से **0.9 मीटर** और अधिकतम **1.2 मीटर** ऊपर होगा।
- (घ) ऐसी पर्याप्त व्यवस्था की जाएगी कि सतही जल अथवा जल निकासी का पानी बेसमेंट में प्रवेश न कर सके।
- (ङ) बेसमेंट में विभाजन नहीं किया जाएगा। जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा विभाजन की अनुमति दी गई हो और ऊपर (ख) में निर्धारित वातायन मानकों का पालन किया गया हो, वहां बेसमेंट में विभाजन की स्वीकृति दी जा सकेगी, बशर्ते कि कोई भी विभाजित स्थान **50 वर्ग मीटर से कम** न हो।
- (च) आग से पर्याप्त सुरक्षा की व्यवस्था की जाएगी। बेसमेंट तथा उसके ऊपर के तलों को अलग करने वाली छत का निर्माण **आर.सी.सी.** अथवा ऐसी अन्य सामग्री से किया जाएगा, जो कम-से-कम **दो घंटे तक अग्नि-रोधक क्षमता** प्रदान करती हो।
- (छ) अपार्टमेंट भवनों (आवासीय फ्लैटों) तथा होटलों में बेसमेंट की स्वीकृति दिए जाने पर आवेदक/अधिभोगी द्वारा **प्रवेश द्वार पर बेसमेंट की योजना प्रदर्शित** की जाएगी। बेसमेंट की छत में **थिम्बल (Thimble)** उपलब्ध कराए जाएंगे और उनकी स्थिति योजना में स्पष्ट रूप से दर्शाई जाएगी। बेसमेंट के प्रत्येक **30 वर्ग मीटर क्षेत्रफल या उसके भाग** के लिए एक अग्निशामक यंत्र उपलब्ध कराया जाएगा।
- (ज) बेसमेंट की दीवारें और फर्श **जलरोधी** होंगे तथा उनका डिजाइन इस प्रकार किया जाएगा कि आसपास की मिट्टी में विद्यमान नमी के संभावित प्रभाव को ध्यान में रखते हुए पर्याप्त **नमी-रोधक उपचार (Damp Proofing Treatment)** किया जा सके।
- (झ) यदि वायुमंडलीय जल बेसमेंट में रिसकर प्रवेश करता है, तो उसे बाहर निकालने के लिए आवश्यक **जल निकासी व्यवस्था** उपलब्ध कराई जाएगी।
- (ञ) बेसमेंट में रसोई, स्नानघर और जल-मल निकास कक्ष की स्वीकृति तब तक नहीं दी जाएगी, जब तक कि सीवर का स्तर इसकी अनुमति न देता हो और मलजल के **प्रतिप्रवाह (Backflow)** तथा **बाढ़** की कोई संभावना न हो। स्वीकृति दिए

जाने की स्थिति में इन्हें बेसमेंट की बाहरी दीवारों के साथ स्थित किया जाएगा, जो भवन की बाहरी दीवारें भी होंगी, तथा इनमें पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था होगी। ऐसी रसोई एवं स्नानघर का क्षेत्रफल **एफ.एस.आई.** में शामिल किया जाएगा। बेसमेंट में निर्मित केवल **2.0 वर्ग मीटर तक के जल-मल निकास कक्ष** को एफ.एस.आई. की गणना से बाहर रखा जाएगा।

- (ट) बेसमेंट में स्वीकृत रसोईघर में केवल **विद्युत ओवन, विद्युत चूल्हे अथवा गैस** का उपयोग किया जाएगा। **कोक (कोयला) अथवा जलाऊ लकड़ी** का उपयोग नहीं किया जाएगा।
- (ठ) बेसमेंट तक पहुंच मुख्य सीढ़ी तथा ऊपरी तलों तक पहुंच और निकास प्रदान करने वाली वैकल्पिक सीढ़ी से **पृथक** होगी। जहां सीढ़ी निरंतर हो, वहां उसे **बंद प्रकार की सीढ़ी** के रूप में बनाया जाएगा, जो बेसमेंट तल और ऊपरी तलों के बीच **अग्नि पृथक्करण (Fire Separation)** का कार्य करेगी। खुले रैंप की स्वीकृति दी जा सकेगी, बशर्ते कि उनका निर्माण भवन रेखा के भीतर किया गया हो तथा पर्याप्त जल निकासी की व्यवस्था की गई हो।
- (ड) **कार्यालय एवं वाणिज्यिक उपयोग वाले बेसमेंट के मामले में**, समय-समय पर संशोधित **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** में निर्धारित मानकों के अनुसार पर्याप्त संख्या में **निकास मार्ग एवं पहुंच मार्ग** उपलब्ध कराए जाएंगे।

30. चिमनियां—(1) जहां चिमनियां उपलब्ध कराई गई हों, वहां उनका निर्माण **आई.एस. 1645-1960—भवनों (सामान्य) की अग्नि सुरक्षा, चिमनियों, फ्ल्यू, फ्ल्यू पाइपों तथा फायरप्लेस के लिए भारतीय मानक कार्य-पद्धति संहिता** की आवश्यकताओं के अनुरूप किया जाएगा।

(2) चिमनियों का निर्माण छत के ऊपरी तल से **कम-से-कम 0.9 मीटर ऊपर** किया जाएगा। तथापि, चिमनी का ऊपरी सिरा समीपवर्ती **मुंडेर (पैरापेट) की दीवारों के ऊपरी सिरों से नीचे** नहीं होगा। ढलवां छत के मामले में, चिमनी का ऊपरी सिरा उस छत की **रिज (शीर्ष रेखा)** से, जिसमें चिमनी होकर गुजरती है, **कम-से-कम 0.6 मीटर ऊपर** होगा।

31. कमरों में प्रकाश एवं वातायन—(1) मानव निवास के लिए प्रयुक्त एक या अधिक कमरों की किसी एक भुजा का पूरा या कुछ भाग, जो आगे, पीछे अथवा पार्श्व खुले स्थानों में से किसी से सटा हुआ न हो, ऐसे **आंतरिक खुले स्थान** से सटा होगा जिसकी सभी दिशाओं में न्यूनतम चौड़ाई **1.5 मीटर** होगी, यदि भवन की ऊंचाई **12.0 मीटर** से

अधिक न हो। 12.0 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों में, प्रत्येक अतिरिक्त 1 मीटर ऊंचाई अथवा उसके भाग के लिए इस चौड़ाई में 0.2 मीटर की वृद्धि की जाएगी। तथापि, जहां पहले से निर्मित भवन में **1.5 मीटर** का खुला स्थान उपलब्ध है, वहां ऊपरी तल पर किए जाने वाले नए निर्माण के लिए इसी आधार पर खुला स्थान सुनिश्चित किया जाएगा और यह **अनिवार्य खुला स्थान** बना रहेगा।

- (2) जहां प्राकृतिक दिन के प्रकाश और प्राकृतिक वातायन के माध्यम से प्रकाश एवं वातायन संबंधी आवश्यकताएं पूरी नहीं होती हैं, वहां **कृत्रिम प्रकाश एवं यांत्रिक वातायन** की व्यवस्था की जाएगी। यह व्यवस्था **भारतीय मानक संस्था द्वारा प्रकाशित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग VIII—भवन सेवाएं, खंड 1: प्रकाश एवं वातायन** तथा समय-समय पर किए गए संशोधनों के अनुरूप होगी। इन उपविधियों के प्रवर्तन के समय **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के नवीनतम संस्करण** को मान्य माना जाएगा।
 - (3) रहने योग्य कमरे में दरवाजों और स्थायी ग्लेजिंग को छोड़कर, किंतु फ्रेम सहित, सभी खुले स्थानों का कुल न्यूनतम क्षेत्रफल कमरे के फर्श क्षेत्रफल के **1/8वें भाग से कम नहीं** होगा।
 - (4) रसोईघर में दरवाजों और स्थायी ग्लेजिंग को छोड़कर, किंतु फ्रेम सहित, सभी खुले स्थानों का कुल न्यूनतम क्षेत्रफल रसोईघर के फर्श क्षेत्रफल के **1/8वें भाग से कम नहीं** होगा।
 - (5) कमरे के किसी भी भाग को प्रकाशयुक्त नहीं माना जाएगा, यदि वह उस भाग में प्रकाश के लिए निर्धारित खुलाव से **7.5 मीटर से अधिक दूरी** पर स्थित हो।
 - (6) लॉज एवं होटलों में, जहां ऐसे संलग्न शौचालय उपलब्ध कराए गए हों जिनकी दीवारें बाहरी दीवार से सटी हुई न हों, वहां **यांत्रिक वातायन प्रणाली** स्थापित की जाएगी। यह प्रणाली **भारतीय मानक संस्था द्वारा प्रकाशित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग VIII** तथा समय-समय पर किए गए संशोधनों के प्रावधानों के अनुरूप होगी।
- 32. मुंडेर (पैरापेट)—(1)** छत/टेरेस, बालकनी आदि के किनारों पर बनाई गई मुंडेर की दीवारों तथा सुरक्षा रेलिंग की ऊंचाई तैयार फर्श के स्तर से **1.0 मीटर से कम और 1.2 मीटर से अधिक नहीं** होगी। यह प्रावधान उस स्थिति में लागू नहीं होगा, जब छत/टेरेस तक सीढ़ी के माध्यम से पहुंच उपलब्ध न हो।
- (2) शैक्षणिक, स्वास्थ्य आदि जैसे उपयोग वाले भवनों के मामले में ऐसी मुंडेर की ऊंचाई **2.00 मीटर तक** अनुमत की जा सकती है।

33. **चारदीवारी—(1) छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 261** के अंतर्गत मुख्य कार्यकारी अधिकारी की अनुमति के बिना, छावनी क्षेत्र में किसी भी भूमि पर चारदीवारी, बाड़ अथवा हेज (जीवित बाड़) का निर्माण नहीं किया जाएगा। चारदीवारी की अधिकतम ऊंचाई सड़क की **केंद्र-रेखा (Center-line)** से **2.5 मीटर** से अधिक नहीं होगी।
34. **निकास संबंधी आवश्यकताएं—(1) सामान्य आवश्यकताएं:**
- (क) मानव निवास के लिए प्रयुक्त प्रत्येक भवन में आग लगने अथवा किसी अन्य आपात स्थिति में भवन के अधिभोगियों की **सुरक्षित निकासी** सुनिश्चित करने के लिए पर्याप्त संख्या में निकास उपलब्ध कराए जाएंगे।
 - (ख) प्रत्येक भवन में निकास इस भाग में निर्धारित **न्यूनतम आवश्यकताओं** के अनुरूप होंगे, सिवाय उन निकासों के जो सामान्य जनता के उपयोग के लिए सुलभ नहीं हैं।
 - (ग) सभी निकास **अवरोध-मुक्त** होंगे।
 - (घ) किसी भी भवन में ऐसा परिवर्तन नहीं किया जाएगा जिससे निकासों की संख्या, चौड़ाई अथवा सुरक्षा इस भाग के अंतर्गत अपेक्षित न्यूनतम स्तर से कम हो जाए।
 - (ङ) सभी निकास स्पष्ट रूप से दिखाई देने वाले होंगे तथा निकास तक पहुंचने के मार्गों को स्पष्ट रूप से **चिह्नित एवं संकेतित** किया जाएगा, ताकि संबंधित तल पर उपस्थित व्यक्तियों को निकास तक पहुंचने के लिए उचित मार्गदर्शन मिल सके।
 - (च) सभी निकासों पर **उचित प्रकाश व्यवस्था** की जाएगी।
 - (छ) निकास मार्गों के साथ उपलब्ध कराए गए अग्निशमन उपकरणों को उचित स्थान पर रखा जाएगा और उन पर स्पष्ट रूप से **चिह्न/संकेत** लगाए जाएंगे। तथापि, ये उपकरण निकास मार्ग में किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे और निकास मार्ग के दोनों ओर से उनके स्थान की स्पष्ट जानकारी उपलब्ध होनी चाहिए।
 - (ज) जहां आवश्यक हो, संबंधित व्यक्तियों की निकासों के माध्यम से **शीघ्र निकासी** सुनिश्चित करने के लिए चेतावनी/अलार्म उपकरण स्थापित किए जाएंगे।
 - (झ) सभी निकास भवन के बाहर अथवा सड़क की ओर जाने वाले किसी **बाहरी खुले स्थान** तक निरंतर निकास मार्ग उपलब्ध कराएंगे।
 - (ञ) निकासों की व्यवस्था इस प्रकार की जाएगी कि उन तक पहुंचने के लिए किसी अन्य अधिभोगित इकाई से होकर गुजरना न पड़े; तथापि, **आवासीय भवनों** के मामले में यह प्रावधान लागू नहीं होगा।

- (2) **निकास के प्रकार** (क) निकास क्षैतिज अथवा ऊर्ध्वाधर प्रकार के होंगे। निकास में द्वार, गलियारा, मार्ग, रैंप, आंतरिक सीढ़ी अथवा बाहरी सीढ़ी सम्मिलित हो सकती है, जो किसी आंतरिक अथवा बाहरी खुले स्थान, बरामदे और/या छत (टेरेस) तक जाती हो तथा जिसका संपर्क सड़क अथवा भवन की छत से हो।
- (ख) निकास में समान स्तर पर स्थित **सन्निकट भवन तक जाने वाला क्षैतिज निकास** भी सम्मिलित हो सकता है।
- (ग) **लिफ्ट, एस्केलेटर तथा घूमने वाले द्वार (Revolving Doors)** को निकास नहीं माना जाएगा।
- (3) निकासों की संख्या एवं आकार—विभिन्न निकासों की आवश्यक संख्या एवं आकार प्रत्येक कमरे, क्षेत्र तथा तल पर **अधिभोगी भार (Occupant Load)**, निकास की क्षमता, यात्रा दूरी तथा भवन की ऊंचाई के आधार पर निर्धारित किए जाएंगे।
- (क) **निकासों की व्यवस्था:** निकासों की स्थिति इस प्रकार निर्धारित की जाएगी कि तल पर **यात्रा दूरी** आवासीय, शैक्षणिक, संस्थागत तथा जोखिमपूर्ण उपयोग वाले भवनों के लिए **22.5 मीटर** और सभा, व्यावसायिक, वाणिज्यिक, औद्योगिक तथा भंडारण उपयोग वाले भवनों के लिए **30.0 मीटर** से अधिक न हो।
- जब किसी भवन के किसी तल के लिए एक से अधिक निकास आवश्यक हों, तो निकासों को **यथासंभव एक-दूसरे से अधिकतम दूरी पर** स्थित किया जाएगा। सभी निकास प्रत्येक तल के संपूर्ण क्षेत्र से सुलभ होंगे। किसी दूरस्थ बिंदु से निकास तक की यात्रा दूरी ऊपर निर्दिष्ट दूरी की **आधी से अधिक नहीं** होगी; तथापि, **संस्थागत उपयोग** वाले भवनों के मामले में यह दूरी **6.0 मीटर से अधिक नहीं** होगी।
- (ख) **अधिभोगी भार:** कमरों तथा तलों के विभिन्न क्षेत्रों में उपस्थित व्यक्तियों की संख्या का निर्धारण **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** में समय-समय पर संशोधित प्रावधानों के अनुसार **अधिभोगी भार** के आधार पर किया जाएगा।
- (ग) **निकास की क्षमता:** निकासों (द्वार एवं सीढ़ियों) की क्षमता, अर्थात् **0.50 मीटर की एकक निकास चौड़ाई** से सुरक्षित रूप से निकाले जा सकने वाले व्यक्तियों की संख्या, समय-समय पर संशोधित **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** के अनुसार होगी।

- (4) **द्वार—(क)** प्रत्येक निकास द्वार इस प्रकार खुलेगा कि वह किसी **बंद सीढ़ीघर, क्षैतिज निकास, गलियारे अथवा मार्ग** में जाए, जो बाहर निकलने के लिए निरंतर एवं सुरक्षित मार्ग उपलब्ध कराता हो।
- (ख) प्रत्येक निकास द्वार की चौड़ाई **1.0 मीटर से कम नहीं** होगी। तथापि, सभा भवनों में द्वार की चौड़ाई **2.0 मीटर से कम नहीं** होगी। द्वारों की ऊंचाई **2.0 मीटर से कम नहीं** होगी। स्नानघर, जल-मल निकास कक्ष, भंडार कक्ष आदि के द्वारों की चौड़ाई **0.75 मीटर से कम नहीं** होगी।
- (ग) निकास द्वार **बाहर की ओर**, अर्थात् कमरे से बाहर की दिशा में खुलेंगे, किंतु इससे किसी भी निकास मार्ग में आवागमन बाधित नहीं होना चाहिए। कोई भी द्वार खुलने पर सीढ़ी अथवा लैंडिंग की आवश्यक चौड़ाई को **0.90 मीटर से कम नहीं** करेगा। **ऊपरी दिशा में खुलने वाले (Overhead) अथवा सरकने वाले (Sliding) द्वार** स्थापित नहीं किए जाएंगे।
- (घ) निकास द्वार सीधे सीढ़ियों की उड़ान (Flight of Stairs) पर नहीं खुलेगा। प्रत्येक द्वार के सामने सीढ़ी में कम-से-कम **द्वार की चौड़ाई के बराबर चौड़ी लैंडिंग** उपलब्ध कराई जाएगी। लैंडिंग का स्तर उस तल के समान होगा जिसकी सेवा के लिए वह सीढ़ी उपलब्ध कराई गई है।
- (ङ) निकास द्वार उस ओर से, जिसकी सेवा के लिए वह उपलब्ध कराया गया है, **बिना चाबी के उपयोग के खोला जा सकने योग्य** होगा।
- (च) **घूमने वाले द्वार (Revolving Doors)** की अनुमति नहीं होगी।
- (5) **सीढ़ी—(क)** सभा, व्यावसायिक, शैक्षणिक, जोखिमपूर्ण, औद्योगिक, वाणिज्यिक, बहुमंजिला तथा सार्वजनिक भवनों में **कम-से-कम दो सीढ़ियां** होंगी। इनमें से एक **बंद सीढ़ीघर** होगी तथा दूसरी भवन की बाहरी दीवार पर स्थित होगी और सुरक्षा की दृष्टि से सीधे बाहरी खुले स्थान, आंतरिक खुले स्थान अथवा किसी अन्य खुले स्थान में खुलेगी। शैक्षणिक, व्यावसायिक अथवा आवासीय भवनों में एकल सीढ़ी की अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते कि फर्श का क्षेत्रफल **300 वर्ग मीटर से अधिक न हो**, भवन की ऊंचाई **16 मीटर से अधिक न हो** तथा अधिभोगी भार, यात्रा दूरी और सीढ़ी की चौड़ाई से संबंधित अन्य आवश्यकताएं निर्धारित मानकों के अनुरूप हों। ऐसे मामलों में एकल सीढ़ी भवन की **बाहरी दीवार** पर स्थित होगी।
- (ख) आंतरिक सीढ़ियों का निर्माण पूरी तरह **अज्वलनशील सामग्री** से किया जाएगा।

- (ग) आंतरिक सीढ़ियों का निर्माण एक **स्वतंत्र इकाई** के रूप में किया जाएगा, जिसकी कम-से-कम एक भुजा बाहरी दीवार से सटी होगी और जिसे पूर्णतः बंद किया जाएगा।
- (घ) आंतरिक सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई **1.0 मीटर** होगी। स्तंभ तथा भवन की अन्य संरचनात्मक विशेषताएं सीढ़ी की चौड़ाई को कम नहीं करेंगी।
- (ङ) आवासीय भवनों में आंतरिक सीढ़ी के पायदान की, नोजिंग को छोड़कर, न्यूनतम चौड़ाई **0.25 मीटर** होगी। अन्य भवनों के मामले में पायदान की न्यूनतम चौड़ाई **0.30 मीटर** होगी। पायदानों का निर्माण एवं रखरखाव इस प्रकार किया जाएगा कि **फिसलने की संभावना न हो**।
- (च) आवासीय भवनों में राइज़र की अधिकतम ऊंचाई **0.19 मीटर** तथा अन्य भवनों में **0.15 मीटर** होगी। एक उड़ान में राइज़र की संख्या **15 से अधिक नहीं** होगी।
- (छ) पायदान के मध्य से मापने पर **0.90 मीटर की न्यूनतम ऊंचाई** वाली हस्त-पकड़ रेल (Handrail) उपलब्ध कराई जाएगी।
- (ज) सीढ़ी की लैंडिंग के नीचे तथा सीढ़ी के नीचे स्थित मार्ग में न्यूनतम स्पष्ट ऊंचाई **2.2 मीटर** होगी। बीम तथा भवन की अन्य संरचनात्मक विशेषताएं सीढ़ी की स्पष्ट ऊंचाई को कम नहीं करेंगी।
- (झ) कोई भी रहने का स्थान, भंडार कक्ष अथवा अन्य अग्नि निकास सीधे सीढ़ीघर में नहीं खुलेगा।
- (ञ) भूतल पर सीढ़ीघर का बाहरी निकास द्वार सीधे खुले स्थान में खुलेगा अथवा वहां तक पहुंचने के लिए ड्राफ्ट लॉबी के लिए उपलब्ध कराए गए द्वार के अतिरिक्त किसी अन्य द्वार से होकर नहीं गुजरना पड़ेगा।
- (ट) मुख्य सीढ़ी तथा अग्नि-निकास सीढ़ी **भूतल से छत/टेरेस के स्तर तक निरंतर** होगी।
- (ठ) कोई भी विद्युत शाफ्ट, ए.सी. डक्ट, गैस पाइप आदि सीढ़ी से होकर नहीं गुजरेगा।
- (ड) लिफ्ट सीढ़ी की लैंडिंग में नहीं खुलेगी।
- (ढ) सीढ़ी की किसी भी सतह की सजावट के लिए **ज्वलनशील सामग्री** का उपयोग नहीं किया जाएगा।
- (ण) सीढ़ी की व्यवस्था **लिफ्ट शाफ्ट के चारों ओर नहीं** की जाएगी।

- (त) फर्श के स्तर से उपयुक्त ऊंचाई पर दीवार पर **निकास संकेतक**, जिसमें निकास मार्ग की दिशा दर्शाने वाला तीर हो, उपलब्ध कराया जाएगा। इसे गलियारे के विद्युत परिपथ से जुड़े विद्युत प्रकाश द्वारा प्रकाशित किया जाएगा। उपयुक्त आकार के सभी निकास मार्ग संकेतक दीवार की सतह के **समतल (Flush)** होंगे तथा इस प्रकार डिजाइन किए जाएंगे कि फर्नीचर अथवा भारी उपकरणों के आवागमन से उन्हें यांत्रिक क्षति न पहुंचे। इसके अतिरिक्त, प्रत्येक तल की सभी लैंडिंग पर उपविधियों के अनुसार **तल संख्या दर्शाने वाले संकेत-पट्ट** लगाए जाएंगे। तल संकेतक उस सीढ़ी की उड़ान के ठीक सामने तथा लैंडिंग के निकट दीवार पर लगाया जाएगा। इसका आकार **0.50 मीटर × 0.50 मीटर से कम नहीं** होगा।
- (थ) एकल सीढ़ी के मामले में, वह **भूतल के स्तर पर समाप्त** होगी तथा बेसमेंट तक पहुंच के लिए एक **पृथक सीढ़ी** उपलब्ध कराई जाएगी। तथापि, दूसरी सीढ़ी बेसमेंट के तलों तक जा सकती है, बशर्ते कि उसे भूतल पर या तो **दो अलग-अलग छोरों पर निकास बिंदुओं वाली वातायित लॉबी** के माध्यम से अथवा **बंद परिसीमन (Enclosures)** के माध्यम से पृथक किया गया हो।
- (6) **अग्नि-निकास सीढ़ियां अथवा बाहरी सीढ़ियां—(क)** भवन की निकासी अवधि की गणना करते समय **अग्नि-निकास सीढ़ियों** को शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ख) सभी अग्नि-निकास सीढ़ियां **सीधे भूमि/भूतल से जुड़ी** होंगी।
- (ग) अग्नि-निकास सीढ़ी का प्रवेश द्वार **आंतरिक सीढ़ी से पृथक तथा पर्याप्त दूरी पर स्थित** होगा।
- (घ) अग्नि-निकास सीढ़ी तक पहुंचने वाला मार्ग हर समय **अवरोध-मुक्त** रहेगा। तथापि, अग्नि-निकास सीढ़ी की ओर जाने वाला द्वार आवश्यक **अग्नि-प्रतिरोध क्षमता** वाला होगा।
- (ङ) अग्नि-निकास सीढ़ी का निर्माण **अज्वलनशील सामग्री** से किया जाएगा।
- (च) बाहरी अग्नि-निकास सीढ़ी में **सीधी उड़ान** होगी, जिसकी चौड़ाई **1.25 मीटर से कम नहीं** होगी। पायदान की चौड़ाई **0.25 मीटर** तथा राइज़र की ऊंचाई **0.15 मीटर से अधिक नहीं** होगी। प्रत्येक उड़ान में राइज़र की संख्या **15 से अधिक नहीं** होगी।
- (छ) हस्त-पकड़ रेल (Handrails) की ऊंचाई **0.9 मीटर से कम नहीं** होगी।

(7) **रैंप—(क)** 1:10 से अधिक ढाल वाले रैंप को आवश्यक सीढ़ियों के स्थान पर बनाया जा सकता है। ऐसे रैंप पर सीढ़ियों के परिसीमन (Enclosure), क्षमता तथा निर्धारित आयामों से संबंधित सभी लागू आवश्यकताएं समान रूप से लागू होंगी। रैंप की सतह पर अनुमोदित फिसलन-रोधी सामग्री का उपयोग किया जाएगा।

(ख) अस्पतालों में रैंप की न्यूनतम चौड़ाई **2.25 मीटर** होगी।

(ग) रैंप के **दोनों ओर हस्त-पकड़ रेल (Handrails)** उपलब्ध कराई जाएंगी।

(घ) रैंप सीधे भूतल के **बाहरी खुले स्थान, आंगन अथवा किसी सुरक्षित स्थान**

तक जाएगा।

(8) **गलियारे—(क)** दो-मंजिला पंक्तिबद्ध आवासीय भवन (Row Housing) के मामले में गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई **0.90 मीटर से कम नहीं** होगी। अन्य सभी भवनों के लिए गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई **1.2 मीटर** होगी।

(ख) यदि भवन की एक से अधिक मुख्य सीढ़ियां किसी गलियारे अथवा अन्य बंद स्थान के माध्यम से एक-दूसरे से जुड़ी हों, तो दोनों सीढ़ियों की परिसीमक दीवारों में बने द्वारों के बीच गलियारे अथवा बंद स्थान में **कम-से-कम एक धुआं-रोधक द्वार (Smoke Stop Door)** उपलब्ध कराया जाएगा।

35. **एफ.एस.आई. में शामिल न किए जाने वाले क्षेत्र—**निम्नलिखित क्षेत्रों को फर्श क्षेत्रफल सूचकांक (एफ.एस.आई.) की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा—**(क)** सबसे ऊपरी तल के ऊपर स्थित छत/टेरेस पर सीढ़ीघर, लिफ्ट कक्ष तथा वहां तक जाने वाले मार्ग, वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, ऊंची पानी की टंकियां—बशर्ते कि टंकी के नीचे फर्श से टंकी तक की ऊंचाई **2.4 मीटर से अधिक न हो**—तथा शौचालय (जिसका फर्श क्षेत्रफल **1.5 वर्ग मीटर से अधिक न हो**) द्वारा आच्छादित क्षेत्र।

(ख) स्टिल्ट पार्किंग तल अथवा पार्किंग के लिए प्रयुक्त ऊपरी तलों पर स्थित सीढ़ीघर, लिफ्ट कक्ष तथा वहां तक जाने वाले मार्ग।

(ग) बेसमेंट तल अथवा पार्किंग के लिए प्रयुक्त बेसमेंट के तलों पर स्थित सीढ़ीघर, लिफ्ट कक्ष तथा वहां तक जाने वाले मार्ग।

(घ) पार्किंग के लिए प्रयुक्त बेसमेंट तल अथवा तलों का क्षेत्रफल।

(ङ) स्टिल्ट पार्किंग तल का क्षेत्रफल, बशर्ते कि वह किनारों से **खुला** हो और पार्किंग के लिए प्रयुक्त हो।

- (च) गैर-उच्च भवनों के मामले में प्रत्येक ब्लॉक के लिए भूतल अथवा स्टिल्ट पार्किंग तल पर उपलब्ध **सेवक अथवा चालक के स्नानघर एवं जल-मल निकास कक्ष** का क्षेत्रफल।
- (छ) **चौकीदार बूथ**, जिसका अधिकतम क्षेत्रफल **5.0 वर्ग मीटर** तथा न्यूनतम चौड़ाई अथवा व्यास **1.2 मीटर** हो।
- (ज) भूतल अथवा स्टिल्ट पार्किंग तल पर **देखभालकर्ता (केयरटेकर) के बूथ अथवा कक्ष**, जिसका अधिकतम क्षेत्रफल **5.0 वर्ग मीटर** तथा न्यूनतम चौड़ाई अथवा व्यास **1.2 मीटर** हो।
- (झ) प्रत्येक तल पर **एक शौचालय**, जिसका क्षेत्रफल **1.5 वर्ग मीटर से अधिक** न हो।

अध्याय 5

समावेशी डिज़ाइन (अभिकल्पना)

36. दिव्यांग व्यक्तियों के लिए सार्वजनिक भवनों में सुविधाएं.—ये प्रावधान जनता द्वारा उपयोग किए जाने वाले सभी भवनों, मनोरंजन क्षेत्रों तथा सुविधाओं पर लागू होंगे। ये प्रावधान निजी घरेलू आवासों पर लागू नहीं होंगे।
- (1) **स्थल नियोजन (Site Planning).**—सड़कों, पहुंच मार्गों तथा पार्किंग क्षेत्रों के स्तर और उनमें प्रयुक्त सामग्री के विनिर्देशों को योजना में दर्शाया जाएगा। प्रत्येक भवन में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए **मुख्य प्रवेश/निकास तक कम-से-कम एक सुलभ मार्ग** उपलब्ध होगा, जिसे उचित संकेतक द्वारा प्रदर्शित किया जाएगा। इस प्रवेश तक **रैंप के साथ-साथ सीढ़ीनुमा प्रवेश** की व्यवस्था होगी। रैंप में प्रत्येक **9.0 मीटर की लंबाई** के बाद तथा द्वार के सामने **लैंडिंग** उपलब्ध कराई जाएगी। लैंडिंग का न्यूनतम आकार **1.0 × 2.0 वर्ग मीटर** होगा।
- (2) **पहुंच मार्ग/पैदल पथ (Access Path/Walk Way).**—भूखंड के प्रवेश द्वार तथा सतही पार्किंग क्षेत्र से भवन के प्रवेश द्वार तक पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई **1.80 मीटर** होगी और उसकी सतह समतल होगी तथा उसमें कोई सीढ़ी नहीं होगी। यदि कोई ढाल हो, तो उसका ढाल प्रतिशत 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। फर्श की सामग्री का चयन इस प्रकार किया जाएगा कि **दृष्टिबाधित व्यक्तियों** को मार्ग की पहचान अथवा दिशा-निर्देशन में सहायता मिल सके। इसके लिए ऐसी फर्श सामग्री का उपयोग किया जा सकता है, जिसका **रंग या बनावट आसपास की फर्श सामग्री से स्पष्ट रूप से भिन्न** हो अथवा जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों के मार्गदर्शन के लिए भिन्न प्रकार की ध्वनि उत्पन्न करती हो। फर्श की सतह **फिसलन-रोधी** होगी तथा उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर व्हीलचेयर आसानी से चल सके। जहां भी कर्ब (किनारी) उपलब्ध कराए गए हों, वे **सामान्य फर्श स्तर के अनुरूप** होंगे।
- (3) **पार्किंग.**—दिव्यांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग के लिए निम्नलिखित प्रावधान किए जाएंगे—
- (क) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश द्वार के निकट **दो समतुल्य कार स्थान (ECS)** के बराबर सतही पार्किंग उपलब्ध कराई जाएगी। भवन के प्रवेश द्वार से पार्किंग स्थल तक की अधिकतम यात्रा दूरी **30 मीटर** होगी।
- (ख) पार्किंग बे की चौड़ाई **कम-से-कम 3.6 मीटर** होगी।

- (ग) यह दर्शाने वाली सूचना कि उक्त स्थान **व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए आरक्षित** है, स्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी।
- (घ) दिशा-निर्देशन हेतु ऐसी **फर्श सामग्री** उपलब्ध कराई जाएगी अथवा ऐसा उपकरण लगाया जाएगा, जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों को **श्रव्य संकेतों** अथवा इसी उद्देश्य की पूर्ति करने वाले अन्य माध्यमों से मार्गदर्शन प्रदान करे।
- (4) **भवन संबंधी आवश्यकताएं**—दिव्यांग व्यक्तियों के लिए भवनों में निम्नलिखित निर्दिष्ट सुविधाएं उपलब्ध कराई जाएंगी—
- (क) प्लिंथ स्तर तक पहुंच।
- (ख) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश एवं निकास को जोड़ने वाला गलियारा।
- (ग) सीढ़ियां।
- (घ) लिफ्ट।
- (ङ) शौचालय।
- (च) पेयजल।
- (छ) उपर्युक्त निर्दिष्ट सुविधाओं पर **ब्रेल लिपि में संकेत-पट्ट** उपलब्ध कराए जाएंगे।
- (5) **प्लिंथ स्तर तक पहुँचने के साधन**—(क) भवन में प्रवेश हेतु फिसलन-रोधी सामग्री से निर्मित रैम्प उपलब्ध कराया जाएगा। रैम्प की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई 1.8 मीटर होगी तथा रैम्प के ऊपरी और निचले सिरों के बीच अधिकतम ढाल 1:12 होगी। रैम्प की लंबाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी। रैम्प के दोनों ओर 0.80 मीटर ऊँची हस्त-पकड़ (Handrail) उपलब्ध कराई जाएगी, जो रैम्प के दोनों सिरों से 0.30 मीटर आगे तक विस्तारित होगी। समीपवर्ती दीवार और हस्त-पकड़ के बीच न्यूनतम 0.050 मीटर का अंतर रखा जाएगा।
- (ख) प्रवेश द्वार के लिए **न्यूनतम स्पष्ट खुलाव 1.0 मीटर** होगा। दहलीज (Threshold) की ऊँचाई **0.12 मीटर से अधिक नहीं** होगी।
- (ग) सीढ़ीनुमा पहुँच मार्ग (Stepped Approach) के लिए प्रत्येक **पदतल (Tread)** की चौड़ाई **0.30 मीटर से कम नहीं** होगी तथा **राइज़र (Riser)** की अधिकतम ऊँचाई **0.15 मीटर** होगी। रैम्प वाले पहुँच मार्ग के समान, सीढ़ीनुमा पहुँच मार्ग के दोनों ओर **0.80 मीटर ऊँची हस्त-पकड़ (Handrail)** उपलब्ध कराई जाएगी।
- (6) **दिव्यांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा**—दिव्यांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला ऐसा गलियारा, जो सीधे बाहर ऐसे स्थान तक

जाता हो जहां निर्दिष्ट भवन के समग्र उपयोग से संबंधित जानकारी दृष्टिबाधित व्यक्तियों को किसी व्यक्ति अथवा संकेतों के माध्यम से उपलब्ध कराई जा सके, निम्नलिखित प्रावधानों के अनुसार उपलब्ध कराया जाएगा—

- (क) मार्गदर्शन हेतु **दिशा-सूचक फर्श सामग्री** अथवा दृष्टिबाधित व्यक्तियों के मार्गदर्शन के लिए **ध्वनि उत्पन्न करने वाले उपकरण** उपलब्ध कराए जाएंगे।
- (ख) गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई **1.5 मीटर** होगी।
- (ग) यदि विभिन्न स्तरों के बीच ऊंचाई में अंतर हो, तो **1:12 की ढाल** वाले ढालू मार्ग (रैंप) उपलब्ध कराए जाएंगे।
- (घ) रैंप/ढालू मार्गों पर **हस्त-पकड़ रेल (Handrails)** उपलब्ध कराई जाएंगी।
- (7) **सीढ़ियां.—खुले राइज़र (Open Riser)** तथा पायदान के आगे निकले हुए भाग (**नोजिंग**) वाली सीढ़ियों की स्वीकृति नहीं दी जाएगी।
- (8) **लिफ्ट.**—जहां लिफ्ट आवश्यक हो, वहां **व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं** के लिए कम-से-कम एक लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी। इस लिफ्ट के लिए **भारतीय मानक ब्यूरो** द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली यात्री लिफ्ट के लिए अनुशंसित निम्नलिखित केबिन आयाम रखे जाएंगे—
 - (क) आंतरिक स्पष्ट गहराई **कम-से-कम 1.10 मीटर** होगी।
 - (ख) आंतरिक स्पष्ट चौड़ाई **कम-से-कम 2.0 मीटर** होगी। प्रवेश द्वार की चौड़ाई **0.9 मीटर** होगी।
 - (ग) नियंत्रण पैनल के समीप फर्श के स्तर से **0.90 मीटर की ऊंचाई** पर, **कम-से-कम 0.60 मीटर लंबी हस्त-पकड़ रेल** लगाई जाएगी।
 - (घ) लिफ्ट लॉबी का आंतरिक माप **1.8 मीटर × 2.0 मीटर** अथवा उससे अधिक होगा।
 - (ङ) लिफ्ट के बाहर **ब्रेल लिपि में संकेत-पट्ट** लगाया जाएगा।
 - (च) लिफ्ट के संचालन संबंधी विवरण समय-समय पर संशोधित **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** के अनुरूप होंगे तथा इनके अनुपालन की जिम्मेदारी डिज़ाइनर (**अभिकल्पक (Designer)**) और निर्माता दोनों की होगी।
- (9) **शौचालय.**—शौचालयों के प्रत्येक समूह में **दिव्यांग व्यक्तियों के उपयोग के लिए एक विशेष जल-मल निकास कक्ष (Water Closet)** उपलब्ध कराया जाएगा। दिव्यांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश द्वार के निकट **वॉशबेसिन** की आवश्यक व्यवस्था भी की जाएगी।

- (क) इसका न्यूनतम आकार **1.5 मीटर × 1.75 मीटर** होगा।
- (ख) द्वार का न्यूनतम स्पष्ट खुलाव **0.9 मीटर** होगा तथा द्वार **झूलने वाला (Swing)** अथवा **सरकने वाला (Sliding)** प्रकार का होगा।
- (ग) शौचालय में दीवार से **0.50 मीटर की दूरी** रखते हुए ऊर्ध्वाधर/क्षैतिज **हस्त-पकड़ रेलों** की उपयुक्त व्यवस्था की जाएगी।
- (घ) जल-मल निकास कक्ष की सीट की ऊंचाई फर्श से **0.50 मीटर** होगी।
- (10) **सुरक्षित आश्रय क्षेत्र.**—दिव्यांग व्यक्तियों को सीढ़ियों और/या लिफ्टों के माध्यम से तत्काल भवन से बाहर निकालने के विकल्प के रूप में, भवन के भीतर **सुरक्षित क्षेत्रों तक पहुंचने की व्यवस्था** की जानी आवश्यक होगी। यदि संभव हो, तो दिव्यांग व्यक्ति तब तक ऐसे सुरक्षित क्षेत्र में रह सकते हैं, जब तक आग पर नियंत्रण प्राप्त कर उसे बुझा नहीं दिया जाता अथवा अग्निशमन कर्मियों द्वारा उनका बचाव नहीं कर लिया जाता।
- (क) प्रत्येक तल पर **अग्नि-सुरक्षित सीढ़ी की लैंडिंग** पर एक सुरक्षित आश्रय क्षेत्र उपलब्ध कराया जा सकता है, जिसमें **एक या दो व्हीलचेयर** सुरक्षित रूप से रखी जा सकें।
- (ख) इस क्षेत्र में ऐसे द्वार होंगे जिनका **स्पष्ट खुलाव 0.9 मीटर** होगा।
- (ग) इस क्षेत्र में फर्श के स्तर से **0.9 मीटर से 1.2 मीटर** की ऊंचाई के बीच एक **अलार्म स्विच** लगाया जाएगा।
- (घ) **1,000 वर्ग मीटर के भूखंड आकार** के लिए सुरक्षित आश्रय क्षेत्र उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा।

अध्याय 6

संरचनात्मक सुरक्षा, विद्युत एवं प्लंबिंग सेवाओं, जलापूर्ति आदि संबंधी प्रावधान

37. **भू-दृश्यांकन (लैंडस्केपिंग).**—(1) संस्थागत, औद्योगिक, वाणिज्यिक तथा समूह आवास परिसरों में नीचे दी गई सारणी के अनुसार न्यूनतम संख्या में वृक्ष लगाना अनिवार्य होगा।

वृक्षारोपण हेतु आवश्यक वृक्षों की संख्या की सारणी

क्र. सं.	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	रोपे जाने वाले आवश्यक वृक्षों की संख्या
1	1,000 वर्ग मीटर तक का भूखंड क्षेत्रफल	खुले स्थान के प्रत्येक 80 वर्ग मीटर के लिए एक वृक्ष। इनमें से कम-से-कम 50 प्रतिशत वृक्ष सदाबहार/देशज प्रजातियों के होंगे, जिनकी ऊंचाई 6.0 मीटर या अधिक होगी।

2	1,000 वर्ग मीटर से अधिक का भूखंड क्षेत्रफल	खुले स्थान के प्रत्येक 80 वर्ग मीटर के लिए एक वृक्ष। इनमें से कम-से-कम 50 प्रतिशत वृक्ष सदाबहार/देशज प्रजातियों के होंगे, जिनकी ऊंचाई 9.0 मीटर या अधिक होगी।
---	--	---

- (2) विनिर्देशों सहित **विस्तृत भू-दृश्यांकन योजना (Landscaping Plan)** सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित कराना अनिवार्य होगा।
- (3) काटे गए/स्थानांतरित किए गए वृक्षों के लिए परिसर के भीतर **1:3 के अनुपात में प्रतिपूरक वृक्षारोपण** किया जाएगा।
- (4) व्यक्तियों के स्वामित्व वाले सभी भूखंडों में वृक्षारोपण के लिए निम्नलिखित मानदंड लागू होंगे—

(क) **500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले प्रत्येक भूखंड में कम-से-कम तीन वृक्ष** लगाए जाएंगे।

(ख) चयनित वृक्षों की ऊंचाई **6 मीटर से अधिक** होगी तथा वे स्थानीय जलवायु के अनुकूल होंगे।

(ग) इस प्रयोजन के लिए **मौजूदा वृक्षों की भी गणना** की जाएगी।

38. संरचनात्मक डिज़ाइन एवं सुरक्षा संबंधी विशेषताएं.—चिनाई, लकड़ी, साधारण कंक्रीट, प्रबलित कंक्रीट, पूर्व-प्रतिबलित कंक्रीट तथा संरचनात्मक इस्पात से निर्मित नींव के अवयवों का संरचनात्मक डिज़ाइन **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** के भाग VI—**संरचनात्मक डिज़ाइन (अभिकल्प)**, खंड 1—**भार**, खंड 2—**नींव**, खंड 3—**लकड़ी**, खंड 4—**चिनाई**, खंड 5—**कंक्रीट** तथा खंड 6—**इस्पात** के अनुसार किया जाएगा। इसमें निम्नलिखित सभी प्रासंगिक भारतीय मानकों को ध्यान में रखा जाएगा—

- (1) **भारतीय मानक : 1893 (भाग 1)-2002** – “संरचनाओं के भूकंपरोधी डिज़ाइन के मानदंड (पांचवां संशोधन)”।
- (2) **भारतीय मानक : 13920-1993** – “भूकंपीय बलों के अधीन प्रबलित कंक्रीट संरचनाओं का उकटाइल विवरणीकरण-कार्य-पद्धति संहिता”, नवंबर 1993।
- (3) **भारतीय मानक : 13828-1993** – “कमजोर चिनाई वाले भवनों की भूकंपरोधी क्षमता में सुधार”, अगस्त 1993।
- (4) **भारतीय मानक : 4326-2013** – “भूकंपरोधी भवनों का डिज़ाइन एवं निर्माण-कार्य-पद्धति संहिता (द्वितीय संशोधन)”।

- (5) **भारतीय मानक : 13827-1993** – “मिट्टी से निर्मित भवनों की भूकंपरोधी क्षमता में सुधार हेतु दिशानिर्देश”, अक्टूबर 1993।
- (6) **भारतीय मानक : 13935-2009** – “भवनों का भूकंपीय मूल्यांकन, मरम्मत एवं भूकंपीय सुदृढ़ीकरण-दिशानिर्देश”।
- (7) **भूस्खलन के खतरे से सुरक्षा के लिए:**
- (क) **भारतीय मानक 14458 (भाग 1): 1998** – “पर्वतीय क्षेत्रों के लिए प्रतिधारण दीवारों हेतु दिशानिर्देश: भाग 1-दीवार के प्रकार का चयन।”
- (ख) **भारतीय मानक 14458 (भाग 2): 1997** – “पर्वतीय क्षेत्रों के लिए प्रतिधारण दीवारों हेतु दिशानिर्देश: भाग 2-प्रतिधारण/ब्रेस्ट दीवारों का अभिकल्प।”
- (ग) **भारतीय मानक 14458 (भाग 3): 1998** – “पर्वतीय क्षेत्रों के लिए प्रतिधारण दीवारों हेतु दिशानिर्देश: भाग 3-सूखी पत्थर की दीवारों का निर्माण।”
- (घ) **भारतीय मानक 14496 (भाग 2): 1998** – “पर्वतीय भू-भाग में भूस्खलन-जोखिम क्षेत्रीकरण मानचित्र तैयार करने हेतु दिशानिर्देश: भाग 2-वृहद् क्षेत्रीय क्षेत्रीकरण (Macro-zonation)।”
- (8) जहां भी किसी **भारतीय मानक** अथवा **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** का संदर्भ दिया गया है, वहां संबंधित मानक/संहिता में निर्धारित नवीनतम प्रावधानों का अनुपालन किया जाएगा।
- 39. सामग्री एवं निर्माण की विधियां।—(1) सामग्री एवं कारीगरी की गुणवत्ता**
- (क) सभी सामग्री एवं कारीगरी **उत्तम गुणवत्ता** की होगी तथा सामान्यतः **महाराष्ट्र सरकार के लोक निर्माण विभाग, भारत सरकार की सैन्य अभियंत्रण सेवाओं, भारतीय मानक विनिर्देशों एवं संहिताओं** द्वारा स्वीकृत मानकों के अनुरूप होगी। साथ ही, समय-समय पर संशोधित **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** के भाग V-**भवन निर्माण सामग्री** तथा भाग VII-**निर्माण पद्धतियां एवं सुरक्षा** में दिए गए प्रावधानों का पालन किया जाएगा।
- (ख) भवनों, सड़कों, तटबंधों आदि के निर्माण एवं मरम्मत के दौरान खोदे गए सभी **मिट्टी उत्खनन गड्ढे (Borrow Pits)** पर्याप्त गहराई के होंगे तथा उन्हें आपस में इस प्रकार जोड़ा जाएगा कि एक **नाली** का निर्माण हो, जो निम्नतम स्तर की ओर निर्देशित हो और उचित ढाल के साथ नदी, नाले, जलधारा अथवा जल

निकासी नाली में पानी का निर्वहन कर सके। कोई भी व्यक्ति ऐसा **अलग-थलग मिट्टी उत्खनन गड्ढा** नहीं बनाएगा, जिसमें पानी जमा होने तथा मच्छरों के प्रजनन की संभावना हो।

(2) नई सामग्री एवं डिज़ाइन (अभिकल्प) की विधियां

(क) इन उपविधियों के प्रावधानों का उद्देश्य ऐसी किसी सामग्री अथवा **डिज़ाइन (अभिकल्प)**/निर्माण विधि के उपयोग को रोकना नहीं है, जो उपविधि **39(1)(क)** में विशेष रूप से निर्धारित नहीं है, बशर्ते कि ऐसी वैकल्पिक सामग्री अथवा विधि को **भारतीय मानक ब्यूरो (BIS)** अथवा किसी अन्य वैधानिक निकाय द्वारा अनुमोदित किया गया हो।

(ख) ऐसी वैकल्पिक सामग्री अथवा विधियों को इस शर्त पर अनुमोदित किया जा सकता है कि यह पाया जाए कि प्रस्तावित विकल्प **संतोषजनक** है तथा सामग्री, अभिकल्प एवं निर्माण से संबंधित प्रासंगिक भागों के प्रावधानों के अनुरूप है। साथ ही, प्रस्तावित सामग्री, विधि अथवा कार्य, जिस प्रयोजन के लिए निर्धारित है, उसके लिए **गुणवत्ता, सामर्थ्य, अनुकूलता, प्रभावशीलता, अग्नि एवं जल-प्रतिरोध, टिकाऊपन तथा सुरक्षा** की दृष्टि से इन उपविधियों में निर्धारित सामग्री/विधि के **कम-से-कम समकक्ष** होना चाहिए।

40. विद्युत सेवाएं.—विद्युत संस्थापन, वातानुकूलन संस्थापन तथा लिफ्ट एवं एस्केलेटर की स्थापना की योजना, **डिज़ाइन (अभिकल्प) एवं स्थापना** समय-समय पर संशोधित **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** के भाग VIII—**भवन सेवाएं**, खंड 2—**विद्युत संस्थापन**, खंड 3—**वातानुकूलन एवं तापन**, तथा खंड 5—**लिफ्ट एवं एस्केलेटर की स्थापना** के अनुसार की जाएगी।

41. ऊर्जा संरक्षण के उपाय.—(1) कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप एवं विद्युत चोक का उपयोग

(क) सभी नए भवनों तथा सरकारी क्षेत्र, सरकारी सहायता प्राप्त क्षेत्र, बोर्डों एवं निगमों तथा स्वायत्त निकायों द्वारा निर्मित संस्थानों में **तापदीप्त लैंप (Incandescent Lamps)** तथा **पारंपरिक चोक (Conventional Chokes)** का उपयोग प्रतिबंधित होगा।

- (ख) ऐसे विद्यमान भवनों में जब भी खराब तापदीप्त लैंप एवं चोक बदले जाएं, तो उनके स्थान पर केवल **कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप (CFL), LED तथा इलेक्ट्रॉनिक चोक** ही लगाए जाएंगे।
- (ग) सक्षम प्राधिकारी ऐसे भवनों में नए विद्युत कनेक्शन/लोड जारी अथवा स्वीकृत करते समय पारंपरिक बल्ब एवं चोक के स्थान पर **कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप, LED तथा इलेक्ट्रॉनिक चोक** के उपयोग को प्रोत्साहित करने के लिए स्थानीय मांग में आवश्यक संशोधन करेगा।
- (2) ऊर्जा संरक्षण के लिए सभी नए मामलों में **सौर जल तापन प्रणाली (Solar Water Heating System)** के संबंध में निम्नलिखित प्रावधानों पर विचार किया जा सकता है—
- (क) छत पर ऐसा खुला स्थान होना चाहिए जहां **सीधी धूप** प्राप्त होती हो। छत की भार-वहन क्षमता कम-से-कम **50 किलोग्राम प्रति वर्ग मीटर** होनी चाहिए।
- (ख) भवन में सौर जल तापन प्रणाली के लिए **निरंतर जलापूर्ति** की व्यवस्था होनी चाहिए।
- (ग) भवन की अभिकल्पना में तापन प्रणाली से उन सभी वितरण बिंदुओं तक, जहां गर्म पानी की आवश्यकता होती है, **इन्सुलेटेड पाइपलाइन** की व्यवस्था होनी चाहिए।
- (घ) संस्थापन की अनुशंसित न्यूनतम क्षमता प्रत्येक स्नानघर एवं रसोई के लिए **प्रतिदिन 100-300 लीटर से कम नहीं** होगी, बशर्ते कि प्रणाली द्वारा कुल छत क्षेत्र के अधिकतम **60 प्रतिशत** क्षेत्र का ही उपयोग किया जाए।
- (ङ) सौर-सहायित जल तापन प्रणालियों का संस्थापन **BIS विनिर्देश IS 12933** के अनुरूप होगा। प्रणाली में प्रयुक्त सौर संग्राहकों (Solar Collectors) पर **BIS प्रमाणन चिह्न** होना चाहिए।
- (3) जहां गर्म पानी की आवश्यकता निरंतर बनी रहती हो, वहां पर्याप्त क्षमता की **सहायक व्यवस्था**, विद्युत तत्वों अथवा तेल-आधारित प्रणालियों के माध्यम से, उपलब्ध कराई जा सकती है।
- (4) निम्नलिखित श्रेणियों के किसी भी नए भवन को तब तक स्वीकृति प्रदान नहीं की जाएगी, जब तक उसमें **सौर-सहायित जल तापन प्रणाली** स्थापित न हो—
- (क) ऐसे उद्योग जिनमें प्रसंस्करण के लिए गर्म पानी का उपयोग होता है;
- (ख) सभी अस्पताल एवं नर्सिंग होम;

- (ग) सभी छात्रावास, होटल, मोटल, गेस्ट हाउस तथा बैकेट हॉल;
- (घ) बड़े कैटीन, अर्थात् ऐसे कैटीन जो प्रतिदिन 100 से अधिक व्यक्तियों को भोजन उपलब्ध कराते हों;
- (ङ) 1,000 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंड पर स्थित कार्यालय भवन;
- (च) 150 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंड पर स्थित आवासीय भवन;
- (छ) आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय।
- (5) नए भवनों में ऑफ-ग्रिड रूफटॉप सौर ऊर्जा संयंत्र.—300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंडों पर नए सिरे से निर्मित किए जाने वाले सभी भवनों में रूफटॉप सौर ऊर्जा प्रणाली पर्याप्त क्षमता के साथ स्थापित करना अनिवार्य होगा। इसकी क्षमता नवीन एवं नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय (MNRE) अथवा उसके अधीनस्थ संगठनों द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदंडों एवं मापदंडों के अनुसार होगी।
42. भवनों की बिजली से सुरक्षा.—भवन के लिए बिजली से सुरक्षा (Lightning Protection) की व्यवस्था समय-समय पर संशोधित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग III के प्रावधानों के आधार पर की जाएगी।
43. प्लंबिंग सेवाएं.—जलापूर्ति, जल निकासी एवं स्वच्छता तथा गैस आपूर्ति प्रणालियों की योजना, डिज़ाइन (अभिकल्प), निर्माण एवं स्थापना समय-समय पर संशोधित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग IX—प्लंबिंग सेवाएं, खंड 1—जलापूर्ति, खंड 2—जल निकासी एवं स्वच्छता, तथा खंड 3—गैस आपूर्ति के अनुसार की जाएगी।
44. भवन में जलापूर्ति की आवश्यकताएं.—(1) जलापूर्ति की कुल आवश्यकता भवन के उपयोग/अधिभोग (Building Occupancy) के आधार पर निम्नानुसार तथा समय-समय पर संशोधित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार निर्धारित की जाएगी—
- (क) आवासीय भवन: प्रत्येक आवासीय इकाई (Tenement) के लिए पांच व्यक्ति माने जाएंगे।
- (ख) अन्य भवन: व्यक्तियों की संख्या अधिभोग एवं तल क्षेत्रफल के आधार पर निर्धारित की जाएगी।
- (2) जल का भंडारण.—भवन का उपयोग करने वाले व्यक्तियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए निम्नानुसार जल भंडारण की न्यूनतम व्यवस्था की जाएगी:

सारणी: न्यूनतम जल भंडारण क्षमता

क्र. सं.	तल की संख्या	भंडारण क्षमता
साझा सुविधाओं वाले आवासीय इकाइयों (Tenements) के रूप में प्रयुक्त परिसरों के लिए		
1	भूतल / तल 1	शून्य, बशर्ते कि डाउन-टेक फिटिंग्स (Down-take Fittings) स्थापित की गई हों।
2	तल 2 एवं उससे ऊपर	प्रति आवासीय इकाई 500 लीटर

3	भूतल / तल 1	शून्य, बशर्ते कि डाउन-टेक फिटिंग्स स्थापित की गई हों।
4	तल 2 एवं उससे ऊपर	प्रति आवासीय इकाई 500 लीटर
टिप्पणी: (क) यदि परिसर के सामने स्थित सड़क के स्तर से परिसर का स्तर अधिक ऊंचाई पर है, तो भूतल पर जल भंडारण की व्यवस्था उसी प्रकार की जाएगी जिस प्रकार ऊपरी तलों के लिए निर्धारित की गई है। (ख) उपर्युक्त जल भंडारण की व्यवस्था स्थापित करने की अनुमति इस शर्त पर दी जा सकती है कि उपर्युक्त आधार पर गणना की गई कुल घरेलू जल भंडारण क्षमता, नीचे दी गई मात्रा के अनुसार डाउन-टेक फिटिंग्स की संख्या के आधार पर गणना की गई भंडारण क्षमता से कम न हो— • डाउन-टेक नल (Down-take Taps): प्रत्येक के लिए 70 लीटर • शॉवर (Showers): प्रत्येक के लिए 135 लीटर • बाथटब (Bathtubs): प्रत्येक के लिए 200 लीटर		

(3) फ्लशिंग हेतु जल का भंडारण: भंडारण क्षमता

सारणी: विभिन्न अधिभोगों/उपयोगों के लिए प्रति व्यक्ति जल की आवश्यकता

क्र. सं.	अधिभोग का प्रकार	प्रति व्यक्ति प्रति दिन जल की खपत (लीटर में)
1.	आवासीय (क) आवासीय इकाइयों में (ख) आवासीय सुविधा वाले होटल (प्रति बिस्तर)	135 100
2.	शैक्षणिक (क) डे स्कूल (ख) आवासीय विद्यालय	045 135

3.	संस्थागत (चिकित्सा अस्पताल) (क) 100 से अधिक न होने वाले बिस्तरों की संख्या (ख) 100 से अधिक बिस्तरों की संख्या (ग) चिकित्सा कर्मियों के आवास एवं होटल	340 450 135
4.	सभा भवन-सिनेमा थिएटर, सभागार आदि (प्रति सीट)	015
5.	सरकारी अथवा अर्द्ध-सरकारी कार्यालय/व्यावसायिक भवन	045
6.	वाणिज्यिक (Mercantile) (क) रेस्तरां (प्रति सीट) (ख) अन्य व्यावसायिक भवन	010 045
7.	औद्योगिक (क) ऐसे कारखाने जहां स्नानघर उपलब्ध कराए जाने हैं (ख) ऐसे कारखाने जहां स्नानघर उपलब्ध कराना आवश्यक है	045 030
8.	भंडारण (वेयरहाउसिंग सहित)	30
9.	खतरनाक (Hazardous)	30

सारणी: भवनों के वर्गीकरण के अनुसार फ्लशिंग हेतु जल भंडारण क्षमता

क्र. सं.	भवन का वर्गीकरण	भंडारण क्षमता
1.	साझा सुविधाओं वाले आवासीय इकाइयों (Tenements) के लिए	प्रति WC सीट 980 लीटर शुद्ध

2.	साझा सुविधाओं वाले आवासीय इकाइयों के अतिरिक्त अन्य आवासीय परिसरों के लिए	प्रति WC सीट 270 लीटर शुद्ध तथा प्रत्येक अतिरिक्त WC सीट के लिए 180 लीटर
3.	कारखानों एवं कार्यशालाओं के लिए	प्रति WC सीट 900 लीटर तथा प्रति मूत्रालय सीट (Urinal Seat) 180 लीटर
4.	सिनेमा एवं सार्वजनिक सभा भवनों के लिए	प्रति WC सीट 900 लीटर तथा प्रति मूत्रालय सीट 350 लीटर

45. वर्षा जल संचयन एवं भूजल विनियमन.—(1) 300 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंडों पर स्थित सभी भवनों में वर्षा जल सहित जल के अपवाह (Run-off) के भंडारण के माध्यम से जल संचयन करना अनिवार्य होगा।
- (2) 300 वर्ग मीटर से अधिक अथवा 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल वाले भूखंडों पर स्थित सभी आवासीय, शैक्षणिक, संस्थागत, होटल, औद्योगिक एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों में छत पर आधारित वर्षा जल संचयन प्रणाली (Rooftop Rain Water Harvesting System) अपनाना अनिवार्य होगा।
- (3) प्रस्तुत की जाने वाली योजनाओं में तूफानी जल निकासी प्रणाली (Storm Water Drainage System) तथा सतही जलाशयों अथवा पुनर्भरण कुओं (Recharge Wells) में वर्षा जल के संग्रहण के बिंदुओं को दर्शाया जाएगा। ये प्रावधान केंद्रीय भूजल प्राधिकरण (Central Ground Water Authority) द्वारा समय-समय पर जारी की जाने वाली सार्वजनिक सूचनाओं के अनुसार लागू होंगे।
- (4) भूजल दोहन संरचनाओं तथा उनसे संबंधित कार्यों, जिनमें ऐसी संरचनाओं की ड्रिलिंग, सफाई, निर्माण अथवा पुनर्वास, तथा पंपों की स्थापना शामिल है, से संबंधित कोई भी कार्य छावनी बोर्ड की पूर्व अनुमति के बिना नहीं किया जाएगा।
- (5) ड्रिलिंग ठेकेदारों अथवा एजेंसियों/भूखंड के अधिभोगियों को ड्रिलिंग, सफाई, बोरिंग तथा पंपों की स्थापना से संबंधित कार्यों के लिए पूर्व अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होगा।

- (6) प्राधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि **पूर्व अनुमोदन के बिना कोई ड्रिलिंग कार्य न किया जाए**। उल्लंघनकर्ताओं के विरुद्ध कार्रवाई करते हुए प्राधिकारी को ड्रिलिंग रिग जब्त करने, ट्यूबवेल को सील करने तथा विद्युतीकृत ट्यूबवेल की विद्युत आपूर्ति विच्छेदित करने का अधिकार होगा।
46. **सैनिटरी (स्वच्छता) संबंधी फिटिंग्स की आवश्यकताएं**—(1) जल के इष्टतम उपयोग को सुनिश्चित करने के लिए, **50 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंडों पर नए भवनों की स्वीकृति के मामलों में, सक्षम प्राधिकारी द्वारा मामले-दर-मामले आधार पर निर्धारित किए जाने के अनुसार, निम्नलिखित उपाय अपनाए जाएंगे—**
- (क) जल-मल निकास कक्षों (Water Closets) में सामान्य **9 लीटर क्षमता वाले सिस्टर्न** के स्थान पर **कम जल-प्रवाह क्षमता वाले ड्यूल-फ्लश सिस्टर्न (6/3 लीटर)** का उपयोग किया जाएगा।
- (ख) सभी सार्वजनिक भवनों में **जलरहित मूत्रालय (Waterless Urinals)** का उपयोग किया जाएगा।
- (ग) जहां भवन/परिसर में जल का न्यूनतम **10,000 लीटर या उससे अधिक** का निकास होता है, वहां शौचालयों में फ्लशिंग के लिए **पुनर्चक्रित जल के भंडारण एवं उपयोग** की व्यवस्था की जाएगी।
- (2) विभिन्न अधिभागों के लिए स्वच्छता संबंधी फिटिंग्स एवं संस्थापन समय-समय पर संशोधित **भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता** के अनुसार होंगे।

अध्याय 7

व्यावृत्ति, शास्तियां एवं निर्वचन

47. **व्यावृत्ति खंड**—(1) बोर्ड द्वारा अनुमोदित **विद्यमान भवन वैध बने रहेंगे** तथा उपविधियों के प्रवर्तन में आने की तिथि से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित भवन योजनाओं के अनुसार निर्मित भवन भी वैध माने जाएंगे।
- (2) नए आवासीय भवन के निर्माण के लिए **भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 50 वर्ग मीटर** निर्धारित होगा। तथापि, यह प्रतिबंध **50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखंडों पर भवन के पुनर्निर्माण** के मामले में लागू नहीं होगा, जहां भवन एक विद्यमान अधिकृत संरचना है और निर्माण हेतु भूखंड का क्षेत्रफल **सामान्य भूमि रजिस्टर (GLR)** में दर्ज क्षेत्रफल के अनुसार है।

- (3) जहां कोई **विद्यमान स्वीकृत संरचना/भवन** अनुमत कवरेज, FAR/FSI आदि से अधिक है, वहां इन उपविधियों के लागू होने से पूर्व मूल संरचना को प्रदान की गई स्वीकृति के अनुसार **पुनर्निर्माण की अनुमति** दी जाएगी।
48. **दंड.**—जो कोई व्यक्ति इन उपविधियों के किसी भी प्रावधान का **उल्लंघन करेगा**, वह **छावनी अधिनियम** के प्रावधानों के अनुसार दंडनीय होगा।
49. **अधिनियम, लागू नियमों एवं नीतियों के अनुरूप निर्वचन.**—इन उपविधियों में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, इन **भवन उपविधियों के प्रावधान सदैव अधिनियम तथा उक्त अधिनियम के अधीन बनाए गए अन्य वैधानिक नियमों के अनुरूप एवं उनकी सीमाओं के भीतर** होंगे। जहां कहीं कोई विसंगति अथवा अस्पष्टता उत्पन्न होती है, वहां **अधिनियम लागू होगा और वही प्रभावी होगा। अधिनियम, 2006 के प्रावधान इन उपविधियों में अंतर्निहित हैं** और इन उपविधियों को समझने तथा लागू करने के प्रयोजन से उन्हें इन उपविधियों का भाग मानकर पढ़ा जाएगा। इसी प्रकार, **पट्टे की शर्तें, ओल्ड ग्रांट (पुरानी अनुदान) की शर्तें** तथा विद्यमान नीतियों के अनुसार निर्धारित अन्य शर्तें, अथवा इस संबंध में समय-समय पर जारी की गई कोई नीति, प्रभावी होगी। वर्तमान में प्रख्यापित भवन उपविधियां इन नीतियों के अर्थ एवं आशय के अनुरूप होंगी तथा किसी भी प्रकार से उक्त नीतियों की शर्तों के विपरीत नहीं होंगी। उक्त सीमा तक, इन **भवन उपविधियों की शर्तें सशर्त** होंगी।

[फा. सं. सीबीपी/बिल्लिंग बाय-लॉज/2025-26]

विद्याधर वासुदेव पवार, भा.र.सं.से., मुख्य कार्यकारी अधिकारी

प्रपत्र-क : प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा एवं संरचनात्मक सुरक्षा के संबंध में प्रमाण-पत्र
(संरचनात्मक अभियंता एवं आवेदक द्वारा ई-छावनी पोर्टल के माध्यम से प्रस्तुत किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

छावनी बोर्ड कार्यालय,

पुणे

महोदय/महोदया,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता/करती हूँ कि पुणे छावनी के सर्वेक्षण / GLRS संख्या _____, सड़क/गली _____, ब्लॉक संख्या _____, प्लॉट संख्या _____ में स्थित भवन संख्या _____ के निर्माण / पुनर्निर्माण अथवा भवन में वृद्धि / परिवर्तन का कार्य मेरे द्वारा किया गया है।

मैं प्रमाणित करता/करती हूँ कि अनुमोदन हेतु प्रस्तुत भवन मानचित्र, उपविधियों (Bye-laws) में निर्धारित सुरक्षा संबंधी आवश्यकताओं के अनुरूप हैं।

यह प्रमाणित किया जाता है कि मृदा की परिस्थितियों के आधार पर प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा सहित संरचनात्मक अभिकल्प (Structural Design) में आवश्यक सुरक्षा प्रावधानों को विधिवत सम्मिलित किया गया है तथा निर्माण कार्य के दौरान इन प्रावधानों का पूर्णतः पालन किया जाएगा।

मैं, एक संरचनात्मक अभियंता के रूप में, यह प्रमाणित करता/करती हूँ कि प्रस्तावित वृद्धि / परिवर्तन संबंधी कार्य संरचनात्मक स्थायित्व की आवश्यकताओं को पूरा करते हैं तथा दीवारों, स्तंभों, धरनों (बीम), छत, पादिका (फुटिंग), नींव आदि से संबंधित ऐसे सभी परिवर्तन एवं मरम्मत कार्य, जिनके लिए भवन उपविधियों के प्रावधानों के अंतर्गत अनुपालन अपेक्षित है, उक्त प्रावधानों के अंतर्गत आते हैं और उनका अनुपालन किया जाएगा।

अभियंता के हस्ताक्षर

नाम (बड़े अक्षरों में)

पता

आवेदक के हस्ताक्षर

नाम (बड़े अक्षरों में)

पता

दिनांक : _____

प्रपत्र-ख : पर्यवेक्षण के संबंध में प्रमाण-पत्र

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

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

छावनी बोर्ड कार्यालय,

पुणे।

महोदय/महोदया,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता/करती हूँ कि पुणे छावनी के सर्वेक्षण / GLRS संख्या _____, सड़क/गली _____, ब्लॉक संख्या _____, प्लॉट संख्या _____ में स्थित भवन संख्या _____ के निर्माण / पुनर्निर्माण अथवा भवन में वृद्धि / परिवर्तन का कार्य मेरे पर्यवेक्षण में किया जाएगा।

मैं यह भी प्रमाणित करता/करती हूँ कि उक्त कार्य में प्रयुक्त होने वाली सभी निर्माण सामग्री (प्रकार एवं ग्रेड) तथा कार्य की कारीगरी, भवन निर्माण आवेदन के साथ प्रस्तुत की गई सामान्य विशिष्टियों (General Specifications) के अनुरूप होगी तथा समस्त कार्य स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुसार किया जाएगा। कार्य के प्रत्येक पहलू के निष्पादन के लिए मैं उत्तरदायी रहूँगा/रहूँगी।

वास्तुकार / सिविल अभियंता / _____

संरचनात्मक अभियंता के हस्ताक्षर

वास्तुकार / सिविल अभियंता / _____

संरचनात्मक अभियंता का नाम

वास्तुकार / सिविल अभियंता / _____

संरचनात्मक अभियंता का अनुज्ञप्ति (लाइसेंस) संख्या

वास्तुकार / सिविल अभियंता / _____

संरचनात्मक अभियंता के हस्ताक्षर

आवेदक के हस्ताक्षर _____

नाम (बड़े अक्षरों में) _____

पता _____

दिनांक : _____

**प्रपत्र-ग : बेसमेंट (तहखाना) के संबंध में क्षतिपूर्ति बंधपत्र
(आवेदक द्वारा ई-छावनी पोर्टल के माध्यम से प्रस्तुत किया जाना है)**

रु. 500/- के गैर-न्यायिक स्टाम्प पेपर पर तैयार किया जाए तथा शपथ आयुक्त / प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट द्वारा विधिवत अभिप्रमाणित किया जाए।

यह क्षतिपूर्ति बंधपत्र श्री _____ पुत्र

श्री _____, निवासी _____, जिन्हें आगे

“आवेदक” कहा गया है, द्वारा पुणे छावनी के _____ में स्थित प्लॉट संख्या

_____ के संबंध में सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में निष्पादित किया जाता है।

चूँकि, आवेदक ने बेसमेंट (तहखाने) का मानचित्र प्रस्तुत किया है और आवेदक ने सक्षम प्राधिकारी के समक्ष यह अभ्यावेदन किया है कि यदि उक्त बेसमेंट के निर्माण हेतु स्वीकृति प्रदान की जाती है, तो उक्त बेसमेंट की नींव की खुदाई के समय अथवा बेसमेंट के निर्माण के दौरान या उसके पश्चात होने वाली किसी भी प्रकार की हानि के लिए आवेदक सक्षम प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति करेगा/करेगी।

और चूँकि, उक्त आवेदक ने आगे यह सहमति दी है कि यदि प्राधिकारी के विरुद्ध किसी भी प्रकार की क्षति, मुआवजे अथवा अन्य किसी माध्यम से कोई दावा प्रस्तुत किया जाता है तथा प्राधिकारी को किसी व्यक्ति अथवा आस-पास स्थित संपत्तियों के स्वामी/आवेदक को ऐसी कोई राशि अदा करनी पड़ती है, तो उक्त राशि के संबंध में भी आवेदक सक्षम प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति करेगा/करेगी। आवेदक एतद्वारा सहमत होता/होती है तथा वचन देता/देती है कि उपर्युक्त के अनुसार प्राधिकारी द्वारा अदा की जाने वाली संपूर्ण राशि की सीमा तक प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति प्रदान करेगा/करेगी।

आवेदक आगे यह वचन देता/देती है तथा सहमत होता/होती है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा क्षतिपूर्ति, क्षति अथवा किसी अन्य मद के रूप में अदा की जाने वाली ऐसी किसी भी राशि की प्रतिपूर्ति करेगा/करेगी तथा ऐसे किसी दावे अथवा कार्यवाही का किसी न्यायालय में प्रतिवाद करने के लिए प्राधिकारी द्वारा किए जाने वाले सभी खर्चों एवं व्ययों की भी क्षतिपूर्ति करेगा/करेगी।

आवेदक यह भी वचन देता/देती है कि प्लॉट की अनुमत सीमाओं से बाहर किसी भी प्रकार की खुदाई नहीं की जाएगी। स्थल पर की गई खुदाई के दौरान अथवा उसके कारण सार्वजनिक सीवर अथवा जल निकासी नालियों को होने वाली किसी भी क्षति की मरम्मत/भरपाई आवेदक द्वारा अपने खर्च पर की जाएगी।

उपर्युक्त विषय, वचनबद्धता एवं उक्त आवेदक द्वारा प्रदान की गई क्षतिपूर्ति के प्रतिफलस्वरूप, सक्षम प्राधिकारी एतद्वारा उक्त आवेदक को बेसमेंट (तहखाने) के निर्माण हेतु स्वीकृति प्रदान करता है।

जिसके साक्ष्यस्वरूप, उपर्युक्त आवेदक ने इस क्षतिपूर्ति बंधपत्र पर _____ के दिन, _____ माह, _____ को अपने हस्ताक्षर एवं मुहर अंकित की है।

बंधपत्र निष्पादक (Executants) (1) _____

(आवेदक) (2) _____

साक्षीगण (Witnesses):

(1) _____

(2) _____

प्रपत्र-घ : कार्य प्रारंभ करने की सूचना

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

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

छावनी बोर्ड कार्यालय,

पुणे।

महोदय/महोदया,

मैं एतद्वारा सूचित करता/करती हूँ कि पुणे छावनी के सड़क _____, सर्वेक्षण संख्या _____ में स्थित भवन संख्या _____ के निर्माण / पुनर्निर्माण अथवा भवन में वृद्धि / परिवर्तन का कार्य आपके कार्यालय के पत्र संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा प्रदान की गई अनुमति के अनुसार दिनांक _____ से प्रारंभ किया जाएगा।

उक्त कार्य _____ वास्तुकार / सिविल अभियंता / संरचनात्मक अभियंता के पर्यवेक्षण में तथा स्वीकृत भवन मानचित्रों के अनुसार किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर _____

नाम (बड़े अक्षरों में) _____

आवेदक का पता _____

दिनांक : _____

प्रपत्र-ड : भवन के निर्माण पूर्ण होने की सूचना**(अधिनियम की धारा 242 के अंतर्गत)****सेवा में,**

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

छावनी बोर्ड कार्यालय,

पुणे।

महोदय/महोदया,

1. हम एतद्वारा प्रमाणित करते हैं कि _____ (पता) पर स्थित भवन के निर्माण / पुनर्निर्माण अथवा भवन में वृद्धि / परिवर्तन के कार्य का अधोहस्ताक्षरी द्वारा पर्यवेक्षण किया गया है तथा उक्त कार्य पत्र संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत भवन मानचित्र के पूर्णतः अनुरूप किया गया है। भवन उपविधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। कार्य हमारी संतुष्टि के अनुसार पूर्ण किया गया है तथा कार्य की कारीगरी एवं प्रयुक्त निर्माण सामग्री सामान्य एवं विस्तृत विशिष्टियों के पूर्णतः अनुरूप हैं। जल निकासी / स्वच्छता / जलापूर्ति संबंधी कार्य भवन उपविधियों एवं स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुसार निष्पादित किए गए हैं। कार्य के दौरान भवन उपविधियों तथा उनके अंतर्गत निर्धारित शर्तों अथवा जारी किए गए आदेशों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। भवन उस प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु पूर्णतः उपयुक्त है, जिसके लिए उसका निर्माण / पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन / निर्माण एवं विस्तार किया गया है।

2. प्रमाण-पत्र :

2.1 यह प्रमाणित किया जाता है कि भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत भवन मानचित्र तथा ऐसे संरचनात्मक अभिकल्प के अनुसार किया गया है, जिसमें प्रचलित संबंधित आई.एस. कोड / मानकों / दिशानिर्देशों में निर्दिष्ट संरचनात्मक सुरक्षा संबंधी प्रावधानों को समुचित रूप से सम्मिलित किया गया है।

2.2 यह प्रमाणित किया जाता है कि स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुसार **वर्षा जल संचयन (Water Harvesting)** तथा **अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण (Waste water Recycling)** प्रणालियाँ उपलब्ध कराई गई हैं।

2.3 यह भी प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण कार्य हमारे पर्यवेक्षण एवं मार्गदर्शन में किया गया है तथा प्रस्तुत किए गए आरेखों/नक्शों के अनुरूप है। निर्माण कार्य के पर्यवेक्षण संबंधी अभिलेख हमारे द्वारा विधिवत संधारित किए गए हैं।

3. भवन को अधिभोग करने अथवा उपयोग में लेने की अनुमति प्रदान की जा सकती है।

4. पूर्णता संबंधी आरेखों/नक्शों (Completion Drawings) में इसके पश्चात किया गया कोई भी परिवर्तन आवेदक/आवेदकों की जिम्मेदारी होगा।

आवेदक के हस्ताक्षर _____

नाम _____

पता _____

पर्यवेक्षण वास्तुकार के हस्ताक्षर _____

नाम _____

पता _____

संरचनात्मक अभियंता के हस्ताक्षर _____

नाम _____

पता _____

**प्रपत्र-च : भवन के निर्माण पूर्णता-सह-अधिभोग संबंधी प्रमाण-पत्र
(अधिनियम की धारा 246 के अंतर्गत)**

सेवा में,

महोदय/महोदया,

आपकी दिनांक _____ की निर्माण पूर्णता संबंधी सूचना के संदर्भ में, मैं एतद्वारा प्रमाणित करता/करती हूँ कि नीचे वर्णित भवन, जो _____ (पता) पर स्थित है तथा जिसके मानचित्र _____ संख्या/धारा _____ दिनांक _____ के माध्यम से स्वीकृत किए गए थे, का निरीक्षण यह सुनिश्चित करने के लिए किया गया है कि वह **संरचनात्मक सुरक्षा, भवन के अंदर तथा आसपास की स्वच्छता एवं स्वास्थ्यकर परिस्थितियों** के संबंध में भवन उपविधियों के अनुरूप है। **उक्त भवन को अधिभोग हेतु उपयुक्त घोषित किया जाता है।** पूर्ण किए गए निर्माण कार्य का विवरण निम्नानुसार है:

क्षेत्रफल सहित प्रत्येक ब्लॉक का संक्षिप्त विवरण :

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

पत्र संख्या : _____

कार्यालय की मुहर

दिनांक : _____

**मुख्य कार्यकारी अधिकारी
छावनी बोर्ड कार्यालय
पुणे**

MINISTRY OF DEFENCE**NOTIFICATION**

New Delhi, the 12th October, 2026

S.R.O. 77(E).—The following draft of the Pune 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 82 PART II SECTION 4 dated 18.04.1988, except as respect things done or omitted to be done before such supersession, is hereby published for the information of the public likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft Bye-laws shall be taken into consideration on or after the expiry of a period of thirty days from the date on which copies of the Gazette of India containing the Bye-laws are made available to the public; and the said draft Bye Laws is also available at the Office of the Cantonment Board, Pune on the website pune.cantt.gov.in.

Any person interested in making any observations or suggestions on the proposal contained in the draft building Bye-laws may forward the same in writing, for consideration of the Cantonment Board within the period so specified to the Cantonment Board, Pune or at email address : ceopune-stats@nic.in.

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

1. **SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND EXTENT.**—(1) These Bye-Laws shall be called the Pune Cantonment Building Bye-laws, 2026.
(2) These shall come into force on the date of final publication in the Official Gazette by the Central Government.
(3) These Bye-Laws shall apply within the limits of Pune Cantonment.
2. **DEFINITIONS.** —In these Bye-Laws, unless the context otherwise requires:
 - (1) **“Act”** means the Cantonment Act, 2006, as amended from time to time;
 - (2) **“Application”** means an application made in such a form as may be specified by the authority from time to time;
 - (3) **“Applicant”** means a persons who has legally valid occupancy rights on leased or Old Grant or Private land and intends to erect / re-erect a building or to make any addition/alteration in the building;
 - (4) **“Approved”** means approval granted by the Competent Authority as prescribed under the Act;
 - (5) **“Architect”** – means any person who holds a valid registration with the council of Architecture, India as per the provisions of the Architects Act, 1972;
 - (6) **“Addition to a building”** means addition to the cubic contents of a building;
 - (7) **“Alteration of building”** means –
 - (a) The sub-division of any room in such building so as to convert the same into two or separate rooms, or
 - (b) The change in two or more rooms in such building which increases or diminishes the cubic content of any room or rooms.
 - (c) The conversion of any passage or space in such building into a room or rooms;
 - (8) **“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;
 - (9) **“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;
- (10) **“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;
- (11) **“Amenity Space”** for the purpose of these regulations, amenity space means a statutory space kept in any layout to be used for any of the amenity such as open spaces, parks recreational grounds, playgrounds, sports complex, gardens, convenience shopping, parking lots, primary and secondary schools, nursery, health club, Dispensary, Nursing Home, Hospital, sub post-office, police station, electric substation, ATM of banks, electronic cyber library, open market, garbage bin, assisted living and hospice together, senior citizen housing and orphanage together, project affected persons' housing, auditorium, conventional center, water supply, electricity supply and includes other utilities, services and conveniences;
- (12) **“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;
- (13) **“Access”** means a clear approach to a plot or a building;
- (14) **“Apartment”** - means whether called block, chamber, dwelling unit, flat, office, showroom, shop, godown, premises, suit, tenement, unit or by any other name, means a separate and self-contained part of any immovable property, including one or more rooms or enclosed spaces, located on one or more floors or any part thereof, in a building or on a plot of land, used or intended to be used for any residential or commercial use such as residence, office, shop, showroom or godown or for carrying on any business, occupation, profession or trade, or for any other type of use ancillary to the purpose specified;
- (15) **“Appendix”** means as appendix to these Bye-Laws;
- (16) **“Atrium”** - means a sky lighted and naturally/mechanically ventilated area in a building with no intermediate floors and used as circulation space or entrance foyer;
- (17) **“Balcony”** means a horizontal projection including a handrail, balustrade or parapet to serve as a sitting-out place;
- (18) **“Barrier Free”** means a barrier free environment which enables people with disabilities to move safely and freely and to use the facilities within the built environment;
- (19) **“Barsati”** means a shed or covered space, which is not enclosed on all sides, used for shelter on the roof or a building;
- (20) **“Basement”** means the lowest storey of a building below or partly below ground level or adjoining ground level;

- (21) **“Board”** shall mean a Cantonment Board constituted under the Cantonments Act, 2006;
- (22) **“Building”** - means a house, outhouse, stable, latrine, shed, hut or other roofed structure whether of masonry, brick, wood, mud, metal or other material and any part thereof, and includes a well and a wall other than a boundary wall but does not include a tent or other portable and temporary shelter;
- (23) **“Building Height”** means the vertical distance measured in the case of flat roof from the average level of the centre line of the adjoining street to the highest points of the building adjacent to the street wall; in the case of pitched roofs up to the point where the external surface of the outer wall intersects the finished surface of the sloping roof; and in the case of gable facing the road, the midpoint between the 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) **“Built up Area”** means the area covered by a building on all floors including cantilevered portion, mezzanine floors, if any, but excluding the areas specifically exempted from computation of Floor Space Index (F.S.I.) under these Regulations;
- (25) **“Building Line”** means the line up to which the plinth of a building adjoining on a street or on an extension of a street or on a future street may lawfully extend and includes the line prescribed, if any, in any scheme;
- (26) **“Building Envelop”** means the horizontal spatial limits up to which a building may be permitted to be constructed on a plot which shall not exceed the clear setbacks as prescribed in the Bye-Laws;
- (27) **“Bungalow Area”** means area outside notified civil area with old grant / leasehold bungalows;
- (28) **“Butchery”** means a slaughterhouse where animals (sheep and goats) are slaughtered under the supervision of Competent Authority;
- (29) **“Cabin”** means a non-residential enclosure constructed of non-load bearing, non-masonry partitions;
- (30) **“Canopy”** means an overhead roof or else a structure over which a fabric or metal covering is attached, able to provide shade or shelter from weather conditions such as sun, hail, snow and rain. A canopy can also be a tent, generally without a floor;
- (31) **“Ceiling Height”** means vertical distance between the finished floor and the ceiling;
- (32) **“Central Government”** for the purposes of these Bye-Laws means the Government of the Union in the Ministry of Defence;

- (33) **“Chajja”** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on external walls to provide protection from sun and rain and for purpose of architectural appearance;
- (34) **“Chimney”** means an upright shaft containing and encasing one or more flues;
- (35) **“Civil Area”** means an area declared to be a civil area by the Central Government under Sub-Section (1) of Section 46 of the Act;
- (36) **“Civil Engineer”** means any person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or foreign university duly approved by Govt of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of Engineers (India) and is competent to carry out supervision of building works as per approved drawings and design;
- (37) **“Competent Authority”** means the authority to sanction the building plan as prescribed under Chapter 10 of the Cantonments Act, 2006;
- (38) **“Commercial Building”** means a building used or constructed or adapted to be used the whole or a substantial part of building for commercial purposes;
- (39) **“Corner Plot or Site”** means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;
- (40) **“Combustible Material”** means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (41) **“Courtyard”** means a space open to the sky enclosed or partially enclosed, by walls or by railing and shall be at ground floor level;
- (42) **“Covered Area”** means the ground area covered by the building immediately above the plinth level, but does not include the space covered by the following:
- (a) Garden, rockery, well and well structure, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered), platform around a tree, water tank, fountain, bench with open to Pandunen closed sites and the like;
 - (b) Drainage, culvert, conduit, catch pit, gully pit, chamber, gutter, septic tank, soakage pit like;
 - (c) Compound wall, gate, canopy, uncovered staircases areas covered by sunshade and the like;
- (43) **“Cupboard”** means a space used for storage of household goods/ dress having shelves/partitions that may project up to 0.60 m in the setbacks for building;
- (44) **“Damp Proof Course”** A course consisting of appropriate waterproofing material provided to prevent penetration of dampness or moisture from any part of the ground to the structure or one part of the structure to any other part of it;
- (45) **“Drain”** means a line of pipes including all fittings and equipment such as manholes, inspection chambers, traps, gully traps and floor traps, used for the

- drainage of a building, or a number of buildings, or yards appurtenant to buildings, within the same cartilage. Drain shall also include open channels used for conveying surface water;
- (46) **“Drainage”** means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose;
- (47) **“Dwelling Unit/ Tenement”** An independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitation needs;
- (48) **“Demolished”** means the total dismantling of an existing building;
- (49) **“Enclosed Staircase”** means a staircase separated by fire resistant walls and doors from the rest of the building;
- (50) **“Equivalent Car Space (ECS)”** means the space occupied by the vehicle as well as the minimum space needed to move it into and out of the space and one equivalent car space is as defined in National Building Code of India , as amended time to time;
- (51) **“Existing Building or Use”** means a building, structure or its use as sanctioned or deemed to have been sanctioned by the Competent Authority, existing before the commencement of the Bye-Laws;
- (52) **“Exit”** means a passage or means of egress from any buildings, storey or floor area to a street or any other open space of safety.;
- (a) **Vertical exit:** It is a means of exit used for ascending or descending between two or more levels, including stairways, ramps and fire escapes;
- (b) **Horizontal exit:** It is a protected opening through or around a fire-resistant wall or bridge connecting two buildings;
- (c) **Outside exit:** It is an exit from the building to a public way or to an open area leading to a public way or an enclosed fire-resistant passage leading to a public way;
- (53) **“External Wall”** means an outer wall of a building not being a partition wall, even though adjoining to a wall of another building and also means, a wall abutting on an interior open space of any building;
- (54) **“Floor”** means the lower surface in a storey on which one normally walks in a building. The general term, floor, unless otherwise specifically mentioned, shall not refer to a mezzanine floor. The sequential numbering of the floor shall be determined by its relation to the determining entrance level. For floors at or wholly above ground level, the lowest floor in the building with direct entrance from the road/street to be termed as the Ground Floor. Other floors above the ground floor shall be numbered in sequence as Floor 1, Floor 2, with numbers increasing upwards;

- (55) **“Floor Area Ratio” or “FAR”** means the quotient obtained by dividing the multiple of the total of the covered area on all floors and hundred by the area of the plot, i.e.

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

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

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

- (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 superstructure and which transmits loads of the superstructure to the ground;

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

- (61) **“Front Open Space / Margin / Setback”** means the distance between the boundary line of plot abutting the means of access / road / street and the building line. In case of plots facing two or more means of access, roads / streets, the plot shall be deemed to front on all such means of accesses / roads / streets;

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

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

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

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

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

- (66) **“Group Housing”** means housing of more than one dwelling unit, where land is owned jointly as in the case of cooperative societies or public agencies such as local authorities or housing boards or property developers etc. and the

- construction is undertaken by any one agency shall not include properties which are co-owned by family members;
- (67) **“Habitable Room”** means a room occupied or designed for occupancy by one or more persons for study, living, sleeping, eating, kitchen if it is part of living room but does not include bathroom, water closet compartments, laundries, serving and storage pantries, corridors, cellars, attics and other spaces that are not used frequently or during extended period;
- (68) **“Height of a Room”** means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling/slab surface;
- (69) **“Internal Wall”** means all partition walls in the interior of a building excluding walls which abut exterior or interior open spaces; internal walls when made of bricks shall be a minimum of 115 mm. brickwork in suitable mortar; other non-load-bearing partitions shall be of suitable thickness;
- (70) **“Loft”** means an intermediate floor in between two main floors but not more than 1.5 meter in height which may be adopted or constructed for storage purposes;
- (71) **“Marginal Distance / Side and Rear Marginal Open Space”** means a minimum distance required to be left open to sky between the boundary of the building plot and the building line on respective sides;
- (72) **“Masonry”** means the form of construction composed of brick, stone, tile, concrete blocks, gypsum or other similar building material units or combination of these material units laid up, bonded together and set in mortar;
- (73) **“Materials Alteration”** means a change of use in building materials in any existing building;
- (74) **“Mezzanine Floor”** means an intermediate floor between two floor levels above the ground floor, and at least one side of it should form an integral part of the space /floor below;
- (75) **“Mumty”** means a structure with a covering roof over a staircase and its landing built to enclose only the stairs for the purpose of providing protection from weather and not meant for human habitation;
- (76) **“Non-Combustible”** means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (77) **“Occupancy”** means the function or use of the building;
- (78) **“Parapet”** means a low wall built along the edge of a roof or a floor not more than 1.2 mt. height;
- (79) **“Parking Space”** means an area enclosed or unenclosed sufficient in size to park vehicles together with a driveway connecting the parking space with a street or alley and provided for ingress and egress of the vehicles;
- (80) **“Partition”** means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height;

- (81) **“Pavilion”** means a flexible architectural open space that invites people to come in and spend time in it. It could be temporary or permanent and might even change its form and function. A pavilion might be used as a shelter, seating, meeting point, cafe, theatre, or for lectures, events, exhibitions, sports, play, relaxation and work, etc;
- (82) **“Pillar”** means a wood, stone, brick, RCC or metal pillar and includes all columns or upright posts or support, stanchions (steel structures) and an assemblage of columns of stanchions properly riveted or welded or bolted together;
- (83) **“Plinth”** means the portion of a structure between the surface of the surrounding ground and the surface of the floor immediately above the ground;
- (84) **“Porch or Portico”** means a covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building;
- (85) **“Public Building”** means a building used or intended to be used either ordinarily or occasionally, as a church, temple, mosque or any other place of public worship, dharmshala, college/school, hostel, theatre, cinema, public concert room, lecture room, library, orphanage, or rescue home or any other place of public assembly;
- (86) **“Public Garage”** means a building or portion thereof designed other than a private garage, operated for gains, designed or used for repairing, servicing, hiring, selling or storing motor driven or other vehicles;
- (87) **“Residential Building”** means a building used or constructed or adopted to be used wholly for human habitation;
- (88) **“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;
- (89) **“Repairs”** means and includes the following activities, which do not otherwise violate any provisions regarding general building requirements, structural stability and fire safety requirements of these Bye-Laws;
- (a) Erection, Re-erection, Addition to, or Alteration of
- (i) an internal partition wall which does not involve the subdivision of property, or
- (ii) a parapet wall or a cornice or chhajja within the boundaries of the permissible setbacks & ground coverage area of the site. Provided that the total height of the parapet wall shall not be more than 1.2 mt. and the width of the cornice or chhajja shall not be more than 0.75 mt.;

- (b) Repairing of a staircase;
 - (c) White washing or painting;
 - (d) Re-flooring of the surface of an existing floor;
 - (e) Minor repairs and recasting of an existing damaged roof without changing the character and dimensions of such a roof;
 - (f) Erection of a false ceiling in any floor for air-conditioning, lighting or decorative purposes;
 - (g) Plastering and Patch work;
 - (h) Providing or closing an internal door or window or a ventilator not opening directly opposite a door or a window of another building;
 - (i) Replacing of fallen bricks or stones;
 - (j) Repairing or renewing existing plumbing, sanitary and other utility services;
 - (k) Repairing of boundary wall;
 - (l) Installation of air conditioner/water tank/solar plants/solar water heater, etc.;
- (90) **“Sanctioned Plan”** means the set of plans and specifications submitted under section 235 of the Cantonments Act, 2006, under the Bye-Laws and regulations in connection with a building and duly sanctioned by the Authority under section 234/237/ 238 of the Cantonments Act, 2006;
- (91) **“Setback Line”** means a line usually parallel with the center line of the road or street and laid down in each case by the Board beyond which nothing can be constructed towards the road/ street;
- (92) **“Site or plot”** means a parcel / piece of land enclosed by definite boundaries;
- (93) **“Smoke Pipe”** means a flue approximately horizontal, made of metal or other material in which smoke or the products of combustion are conducted from a furnace to a chimney;
- (94) **“Store or Shop”** shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside;
- (95) **“Storey”** means the portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the floor next above it, or if there be no floor above it, then the space between any floor and the ceiling next above it;
- (96) **“Street”** includes anyway, road, lane, square, court, alley or passage in a Cantonment, whether a thoroughfare or not and whether built upon or not, over which the public have 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 the Government of India or is a member of the Civil Engineering Division of the

- Institution of Engineers (India) with experience in structural engineering practice, which includes structural design and field work;
- (98) **“Sun Shade”** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on an external wall to provide protection from sun and rain;
- (99) **“Substantial part”** of a building or plot is an area of more than 50% of the area of the building or plot concerned;
- (100) **“Swimming Pool”** means a wading pool, means a wading pool, paddling pool or simply a pool in a container filled with water intended for swimming or water-based recreation. The pool can be built either above or in the ground and from materials such as concrete, metal, plastic or fiber glass;
- (101) **“To Abut”** means to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc;
- (102) **“To erect or Re-erect”** means
- (a) To erect a new building on any site whether previously built upon or not;
 - (b) To re-erect any building of which portion have been pulled down, burnt or destroyed, damaged by storm, rains, fire, earthquake or any other natural calamity to the same extent, and similar specifications as existing prior to damage;
 - (c) Conversion from one occupancy to another;
 - (d) To carry out alterations and ;
 - (e) To add to a storey/storeys;
- (103) **“Total Floor Area”** means the area of all floors of the building, including habitable, basement and mezzanine floor.
- (104) **“Travel Distance”** means the distance an occupant has to travel to reach the exit;
- (105) **“Verandah”** means a covered area with at least one side open to the outside;
- (106) **“Water Closet (WC)”** means a privy with arrangement for flushing the pan with water but does not include bathroom;
- (107) **“Water Course”** means a natural channel meant for carrying storm water and includes an artificial one formed by training or diversion of a natural channel;
- (a) “Major Water Course” means a river.
 - (b) “Minor Water Course” means a nallah.
- (108) **“Window”** means an opening to the outside other than the door which provides all or part of the required natural light, ventilation or both, to the interior space and not used as a means of ingress / egress;
- (109) **“Workshop”** means a room or a group of rooms or buildings in which goods are manufactured or repaired;

- (110) **“Warehouse”** means a building, the whole or a substantial part of which is used or intended to be used for the storage of goods, whether for keeping or for sale or for any similar purpose, but does not include a storeroom attached to and used for the proper functioning of a shop;
- (111) **“Washing Platform”** means an authorized platform for washing and also for servicing of scooters/cars, etc;
- (112) Words and expressions used and not defined in these Bye-laws but defined in the Act shall have the same meanings as assigned to them in the Act.

CHAPTER II

PROCEDURE FOR SANCTION OF BUILDING PLANS AND RELATED DOCUMENTATION

3. **BUILDING SANCTION REQUIRED.**—No person shall carry out any erection, re-erection, additions or alterations to any building or cause the same to be done without obtaining a sanction for such work from the Competent Authority.
4. **PROCEDURE FOR OBTAINING BUILDING SANCTION.**—(1) An applicant who intends to erect or re-erect a building or to make an addition or alteration in any building shall register himself/ herself in the e-Chhawani Portal and apply online, duly enclosing all the requisite documents and plans, in e-Chhawani Portal through Cantonment Board registered architect/ architects ;
 Provided that due to any reasons, if it is not feasible for an applicant to apply in the e-Chhawani Portal, the Board may prescribe a procedure for the 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 the sanction of the Building Plan. In cases wherein breach of lease conditions on leased land or breach of old grant terms in old grant lands 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 the Cantonment Board;
- (4) On the deposition of Development Charges (or the charges levied by the Board by whatever name these are known), the sanction is conveyed within the prescribed timelines;
5. **BUILDING APPLICATION FEES AND APPLICABLE CHARGES.**—1) **Building Application Fees:** The Building Plan application shall be deemed valid only if the applicant has paid the requisite building application fee as

determined by the Board.

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

- (3) **Incentive in development charges if Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting is proposed and implemented:** For construction of residential or commercial or any building situated on plot area less than 300 sq. mt.; if the applicant opts for Rooftop Solar Installation and/or Rain Water Harvesting, he/she shall be eligible for rebate of 5 percent in Development Charges after the completion of said Rooftop Solar Installation and/or Rain Water Harvesting facility and submission of photographs to this effect.

The properties that have Solar Panels and Rain Water Harvesting facilities may be incentivized by giving 10 percent rebate in Application Fee.

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

6. **DOCUMENTS AT THE TIME OF APPLICATION.**—The following documents shall be submitted online on the e-Chhawani Portal or along-with Application Form at the time of submitting an application for building sanction:

- (a) Proof of ownership / HOR/ Lessee/ Successor/ legal rights document
- (b) Affidavit and Indemnity Bond as specified by the competent authority
- (c) Proof of identity
- (d) Road widening undertaking on Stamp Paper.
- (e) Photograph of the site.
- (f) Tax clearance certificate updated.
- (g) Notice under Section 235 of the Cantonments Act 2006 in triplicate.
- (h) Building Plan showing the required details.
- (i) Indenture as per Government Land Policy of 09.02.1995 in case of Old Grant / Cantonment Code Lease Properties duly registered.
- (j) Any other document as approved by the Competent Authority.

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

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

- (3) The Competent Authority shall sanction the plan unless such building would contravene any of the following, namely:-
- (i) That the building or the use of the site for the building or any of the particulars comprised in the site plan, ground plan, elevation, section or specification contravenes the provisions of the Act or the Bye-Laws made there under;
 - (ii) That the notice for sanction does not contain the particulars or is not prepared in the manner required under the provisions of these Bye-Laws;
 - (iii) That any information or documents required by the Board under these Bye-Laws has or have not been duly furnished;
 - (iv) That the Building Plan is not in accordance with the Bye-Laws framed by the Board under Section 260 or those framed under clauses (19) and (20) of Section 348 of the Act;
 - (v) That the building would be an encroachment on defense land or land vested in the Cantonment Board;
 - (vi) That the site of the building does not abut on a street or projected street and that there is no access to such building from any such street by a passage or path-way appertaining to such site; or
 - (vii) That the erection or re-erection of the building is not in conformity with any general scheme sanctioned under Section 240 of the Act.
 - (viii) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is entrusted to the management of the Board by the Government if the erection or re-erection constitutes a breach of terms of the entrustment of management or contravenes any of the instructions issued by the Government regarding the management of the land by the Board;
 - (ix) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is not held on a lease from the Government, if the right to build on such land is in dispute between the person applying for sanction and the Govt.;
 - (x) That the minimum size of the plot for residential purposes is not less than 50 sq. mt.; or
 - (xi) That it is mandatory to provide Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting, if the size of the plot exceeds 300 sq. mt. and this shall be applicable in the case of new building constructions;
- (4) The sanction, once granted, shall be valid for a period as provided in the Act from the date of issue of the sanction.
- (5) The Building Sanction can be revalidated beyond the date of the original Sanction of building plans on payment of the required revalidation fees as decided by the Board under provisions of the Act. Application for such revalidation shall be submitted on plain paper along with the following documents:
- (a) Original Sanctioned Plan.

- (b) Revalidation fees chargeable based on the decision and guidelines issued by the Competent Authority from time to time.
 - (c) Documents in support of construction, if any, having been done within a valid period of sanction.
 - (d) Certificate of supervision from Architect/ Engineer / Supervising Engineer and the Applicant that the construction will be carried out under his supervision according to the plans sanctioned by the Competent Authority.
- 8. SCRUTINY OF BUILDING PLAN APPLICATIONS.—** (1) Once the plans have been scrutinized and objections, if any, have been communicated online, the applicant may modify the plan, comply with the objections raised and resubmit online, for the consideration of the competent authority.
- (2) The responsibility of scrutinizing the building plans lies with the Engineers of the board.
- 9. REVOCATION OF SANCTIONED BUILDING PLANS AND THE LIABILITY OF THE APPLICANT TO CONFORM TO BYE-LAWS.—**(1) The Competent Authority may revoke any building sanction issued under the provisions of these Bye-Laws, whenever there has been any false statement, or any misrepresentation of material fact, or concealment of facts in the application on which the building sanction was based, and the whole work executed on the basis of such sanction shall be treated as unauthorized. Further, any or all executed works in cases of deviation from the sanctioned plan shall be treated as unauthorized construction and would lead to revocation of the accorded sanction.
- (2) In the case of revocation of sanction during the course of construction under the above Bye-law, no compensation / damages shall be payable by the Competent Authority.
- (3) No such order of revocation shall be passed by the Competent Authority without giving a reasonable opportunity to the applicant of being heard.
- 10. NOTICE OF COMMENCEMENT AND COMPLETION OF WORK.—**(1) On issue of building sanction, the applicant shall commence the work for which the building sanction has been issued. The Applicant shall give notice to the Chief Executive Officer of his intention to start work on the building site by submitting **Form D**, set forth in the Appendix.
- (2) On completion of work, the Applicant shall submit a Notice of Completion of the building as per **Form E**, set forth in the Appendix through the Architect / Engineer who has supervised the construction within a period of thirty days from the date of completion of work.
- 11. COMPLETION-CUM-OCCUPANCY CERTIFICATE.—**The Chief Executive Officer, on receipt of the notice of completion, shall inspect the work and issue a certificate of occupancy within the period stipulated in the Act, as per **Form**

F, set forth in the Appendix, if the building has been constructed in conformity with the sanction issued.

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

CHAPTER III

ZONING

- 13. ZONING.**—(1) The Cantonment should be divided into three broad zones, namely: -
- (a) Zone - I: Includes entire Civil Area comprising of House No. 2390-B New Modikhana (Glr Sy No.522) , Wanowrie Bazar, Ghorpuri Bazar, Ghorpuri Village, Fatima Nagar and Wanowrie Tannery.
- (b) Zone – II: All other land not included in Zone - I but inclusive of all OGBS and leases situated outside the Civil Area.
- (c) Zone – III: Includes Survey No. 72-76 Mundhwa Industrial Estate.
- (2) **ZONE-I.**—The Zone comprises all lands as depicted in the 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, is not drained properly, or is incapable of being well drained.
- (b) **PERMISSIBLE FSI.**—The permissible Floor Space Index (FSI), depending on the plot size, shall be as per the table below;

Table : Floor Space Index (FSI) in Zone-I

Sr. No.	Plot Size in sq. mt.	Floor Space Index (FSI)	Maximum Ground Coverage
1	50 to 150 sq. mt.	2.0	90 Percent
2	above 150 to 300 sq. mt.	1.75	80 Percent
3	above 300 to 500 sq. mt.	1.5	70 Percent
4	above 500 to 1,000 sq. mt.	1.25	60 Percent
5	above 1,000 sq. mt.	1.0	50 Percent

- (c) **TENEMENT DENSITY.**—No independent dwelling unit of less than 50 sq. mt. can be constructed if the plot size is more than 150 sq. mt. No construction on less than 50 sqm plot is recommended except in existing plots where construction already exists as per GLR records.
- (d) **BUILDING HEIGHT.**—Minimum height of floors in buildings falling in this zone shall be 3.0 mt. measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab. The total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 16 mt. from ground level including height of the stilt floor.
- (e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREY PERMISSIBLE.**—The maximum number of storey permissible in all category of plots in Zone-I shall be G+2/stilt + 3, if stilt is used for parking.
- (f) **GROUND COVERAGE.**—The maximum permissible ground coverage for Zone No. I shall be refer as per table above in point No.13.1.2.
- 3. ZONE-II.**—The zone comprises all lands as depicted in the 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 unsanitary, is not drained properly or is incapable of being well drained.
- (b) **PERMISSIBLE FLOOR SPACE INDEX (FSI) -**
- (i) The permissible FSI in Zone II shall be 0.50.
- (ii) The permissible FSI for OGB shall be restricted to the existing authorized floor space of main Bungalow Area 10% floor space to be used strictly for verandah, kitchen and toilets.
- (iii) For sites held on leases and freehold sites, permissible FSI shall be 0.50
- (c) **TENEMENT DENSITY.**—No independent dwelling unit of less than 50 sq. mt. can be constructed if the plot size is more than 150

sq. mt. No construction on less than 50 sqm plot is recommended except in existing plots where construction already exists as per GLR records.

- (d) **BUILDING HEIGHT.**—Minimum height of floors in buildings falling in Zone II shall be 3.0 mt. 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 except OGB Bungalows shall not be more than 16 mt. from ground level including height of the stilt floor. Total height of OGB Bungalows shall not be more than 16.0 mt. while reconstruction.
- (e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREY PERMISSIBLE.**—The maximum number of storey permissible in all category of plots in Zone-II shall be G+2/stilt + 3, if stilt is used for parking.
- (f) **GROUND COVERAGE.**—The maximum permissible ground coverage for Zone No. II shall be 50% of the plot area for the sites held on lease and freehold.

4. ZONE-III.—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 FLOOR SPACE INDEX (FSI) .**—The permissible Floor Space Index (FSI) shall be 0.75 irrespective of the plot area.
- (c) **TENEMENT DENSITY.**—No independent dwelling unit of less than 50.0 sq.mt can be constructed if the plot size is more than 200.0 sq. mt.
- (d) **BUILDING HEIGHT.**—Minimum height of floors in buildings falling in this zone shall be 3.0 mt. 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 25 mt. from ground level including height of the stilt floor as per prevailing local requirement.
- (e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREY PERMISSIBLE.**—The maximum number of storey permissible in all category of plots in Zone-III shall be G+3/ stilt + 4, if stilt is used for parking.
- (f) **GROUND COVERAGE** - The maximum permissible ground coverage for Zone No. III shall be 50% of the plot area.

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 the front setback calculation.
- (c) Sunshades and balconies shall be within the front property line or shall be constructed within the front setback or within the boundary wall of the plot.
- (d) In the case of school buildings, the front boundary wall shall be recessed by 6.0 mt. to accommodate visitor parking within the setback area.

(2) SIDE AND REAR SETBACK

- (a) Every building shall have a minimum clear side and rear setback as prescribed in these Bye-Laws. No use is permitted in this open space except steps, staircases, rainwater harvesting pits, septic tank and soak pit or in case this space is 4.5 mt. wherein parking of vehicles is allowed.
- (b) External staircases on the sides and rear of the building shall not be considered in the setback calculation and shall be as per the following table and shall be constructed within the boundary wall of the plot.
- (c) Sunshades and balconies shall be within the boundary wall of the plot.

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

Table : Minimum Building Setback Distance in mt.

Sr. No.	Plot Size (in sq. mt.)	Minimum Setback in mt.			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
Zone - I					
1	50 to 150 sq. mt.	1.5	1.0	0.5	0.5
2	above 150 to 300 sq. mt.	2.25	1.0	1.0	1.0
3	above 300 to 500 sq. mt.	3.0	1.5	1.5	1.5
4	above 500 to 1,000 sq. mt.	4.5	3.0	3.0	3.0
5	above 1,000 sq. mt.	6.0	4.5	3.0	3.0
Zone – II and III					
1	50 to 250 sq. mt.	3.0	1.5	1.5	1.5
2	above 250 to 500 sq. mt.	4.5	3.0	3.0	3.0
3	above 500 to 1,000 sq. mt.	6.0	4.5	4.5	4.5
4	above 1,000 sq. mt.	9.0	6.0	4.5	4.5
Note: Minimum Front Margin / Setback distance is more than 1.0 mt.					

Also, the following points should be considered while deciding on the setback:

- (a) For small plots of size 50 sq. mt. or less, the Board may do away with the requirement of setbacks except for the front setback of the minimum 1.5 mt.
 - (b) For plot sizes between 51 sq. mt. to 100 sq. mt. a minimum 1.5 mt. front and 1.0 mt. rear setback should be given.
 - (c) For plots facing the main road, the setback shall be as per the road widening plan, if any; of the Board, otherwise the setback should confirm to the policy of maintaining a general building alignment on the road.
 - (d) Where a plot accommodates two separate buildings or where a building has two or more wings the distance between two buildings, or two wings of the same building shall be at least 3.0 mt.
 - (e) Where the external wall of the building abuts its plot boundary no opening for the purpose of light and ventilation shall be permitted in such wall so as to open on to adjoining plot / plots.
 - (f) The loss due to setback in existing buildings with the sanctioned plan may be compensated by allowing additional space on higher floors.
- (3) INTERIOR OPEN SPACE - VENTILATION SHAFT.**—For ventilating the spaces for the bathroom and water closet, if not opening on to front, side, rear or interior (courtyard) open spaces, these shall open on the ventilation shaft, the size of which shall not be below values indicated in the table;

Table: Minimum Size of Ventilation Shaft

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

- 15. LANDS SITUATED IN ARCHAEOLOGICAL ZONE.**—For plots falling in Archaeological Zone, NOC from Department from Archaeological Survey of India shall be submitted.
- 16. RESTRICTIONS TO HEIGHT IN THE VICINITY OF AERODROMES.**—For buildings in the vicinity of Aerodromes, the maximum height of such building shall be decided in consultation with the Civil Aviation Authorities and in such cases, applicant shall obtained '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 to all new applications for Building Plan sanctions.
- 18. PLINTH OF MAIN BUILDING.**—(1) The plinth of any part of a building shall be so located with respect to the surrounding ground level that adequate drainage of the site is assured. The height of the plinth shall not be less than 0.45 mt. above the surrounding ground level.
- (2) In areas subjected to flooding, the height of the plinth shall be at least 0.45 mt. above the High Flood Level. Covered parking spaces and garages shall be raised at least 0.15 mt. above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.
- 19. PLINTH OF INTERIOR COURTYARDS.**—Every interior courtyard shall be raised at least 0.30 mt. above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.
- 20. SIZE OF HABITABLE ROOMS.**—(1) No habitable room shall have an area of less than 9.5. sq. mt.
- (2) The width of the Habitable Room shall be a minimum of 3.0 mt.
- (3) In a two-room tenement one room shall not be less than 9.5 sq mt. and other 7.5 sq. mt. with minimum width of 2.4 mt.

- (4) In the case of a Special Housing Scheme for low-income families, economically weaker sections of society, the size of the single room tenement shall not be less than 12.5 sq. mt. with a minimum width of 2.4 mt.
- 21. HEIGHT OF HABITABLE ROOM.**—(1) The height of all rooms for human habitation shall not be less than 3.0 mt. measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of the slab.
- (2) In case of centrally air-conditioned building, height of the habitable room shall not be less than 2.75 mt. 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 mt. The minimum clear headroom under a beam, folded plates or eaves shall be 2.4 mt.
- 22. BATHROOMS AND WATER-CLOSETS (COMBINED).**—(1) **Size:** The minimum size of a bathroom shall be 1.2 sq. mt. and the minimum width of a side shall be 1.0 mt. The minimum size of a water closet shall be 1.1 sq. mt. and the minimum width of a side shall be 0.9 mt. The minimum size of a combined bathroom and water closet shall be 2.8 sq. mt. and the minimum width of a side shall be 1.2 mt.
- (2) **Height:** The height of a bathroom or water closet measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. the bottom of slab shall not be less than 2.1 mt.;
- (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 or louvers not less than 0.3 sq. mt. in area and side not less than 0.30 mt.
- (b) not be directly under or above any room other than another water closet, bathroom, washing area or terrace unless it has a water tight floor.
- (c) have the platform and/or seat made of water tight non-absorbent material.
- (d) be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.0 mt. 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 5.5 sq. mt. and the minimum width of a side shall be 1.8 mt. The minimum area of the

kitchen, which is also intended to be used as a dining room, shall be 9.5 sq. mt. and the minimum width of a side shall be 2.4 mt.

- (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 mt.
- (3) **Other Requirements:** Any room to be used as kitchen shall have:
 - (a) a height of not less than 2.75 mt.
 - (b) a window of not less than 0.90 sq. mt. superficial area opening directly to an interior or exterior open space, but not into a shaft.
 - (c) unless separately provided for in a pantry, means for the washing up of kitchen utensils which shall lead directly or through a sink to a grated and trapped connection to the waste pipe.
 - (d) be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.0 mt. above the floor level.
 - (e) be provided with an impervious floor finish; with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

24. PANTRIES.— Pantries shall have

- (1) a floor area of not less than 3 sq. mt. and a minimum width of a side shall be 1.4 mt.
- (2) a sink for cleansing of kitchen's utensils which shall drain through a grated and trapped connection to the waste pipe.
- (3) been enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.0 mt. above the floor level.
- (4) been provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

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

- (2) The clear head room under the loft shall not be less than 2.2 mt.
- (3) Loft when provided in a commercial building, shall be located 2.0 mt. away from the entrance.
- (4) The loft shall not interfere with the ventilation of the room under any circumstances.

26. MEZZANINE FLOOR.—(1) **Size :** Mezzanines shall not be sanctioned in residential buildings. When provided in commercial buildings, the aggregate

area of the mezzanine floor shall not exceed 33 % of the built-up area of that floor.

- (2) **Height:** The minimum height of a mezzanine floor shall be 2.1 mt. The head room under the mezzanine floor shall not be less than 2.1 mt.
- (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 the mezzanine floor is 9.5 sq. mt. or more, it should conform to the standard of living room in so far as lighting and ventilation is concerned.
 - (c) It is so constructed as not to interfere under any circumstances with the ventilation of the space over and under it.
 - (d) Such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a Kitchen.
 - (e) In no case shall a mezzanine floor be closed so as to make it liable to be converted into unventilated compartments.

27. GARAGE.—(1) Individual private garage: The size of a private garage in a residential building shall be not less than 2.5 mt. X 5.0 mt. The garage, if located in the side, open space shall not be constructed within 3.0 mt. 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 above.
- (3) **Height:** The minimum and maximum head room in the garage and parking area shall be 2.4 mt. and 2.75 mt. respectively.
- (4) The plinth of a garage located at ground level shall not be less than 0.15 mt. above the surrounding ground level.
- (5) The garage shall be set back behind the building line for the street/ road on to which the plot abuts and shall not be so located to affect the access ways to the building.
- (6) **Corner Site:** When the site fronts on two streets, the frontage would be as on the street having the larger width. In cases where the two streets are of the same width, then the larger depth of the site will decide the frontage and open spaces. In such cases the location of a garage if provided within the open spaces shall be located diagonally opposite the point of intersections.

28. ROOF.—(1) The roof of a building shall be so constructed or formed as to ensure effectual drainage of the rainwater there from by means of sufficient

rain water pipes of adequate size, whenever required so arranged, joined and fixed as to ensure that the rain water is carried away from the building without causing damage in any part of the walls or foundation of the said building or those of an adjacent building.

- (2) Rain Water 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) Rain Water 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 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 / entrance floor.

- (2) Basements shall not be used for residential or commercial purposes and to be constructed within the building envelope and subject to maximum coverage on ground floor / entrance floor and used only for:
 - (a) storage of household or other goods except inflammable materials.
 - (b) strong room, bank cellars etc.
 - (c) air-conditioning equipment and other machines used for the services and utilities of the building;
 - (d) parking spaces.
- (3) Basements shall have the following requirements, namely:-
 - (a) Every basement shall be in every part at least 2.4 mt. in height from the floor to the underside of the slab or ceiling.
 - (b) Adequate ventilation shall be provided for the basement. The standards of ventilation shall be the same as required by the particular occupancy according to Bye-Laws. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers or exhaust fans at the rate of one exhaust fan for 50 sq. mt. floor area.
 - (c) The minimum height of the ceiling of any basement shall be 0.9 mt. and the maximum 1.2 mt. above the average surrounding ground level.
 - (d) Adequate arrangement shall be made so that surface drainage or drainage water does not enter the basement.
 - (e) The basement shall not be partitioned. In cases where partitions are allowed by the Competent Authority and the ventilation standards as laid-down in (b) above are met, the partitioning of basement may be

sanctioned, subject to the condition that no space shall be less than 50 sq. mt

- (f) Adequate protection against the fire shall be provided. The roofs separating the basement and floors above shall be constructed of material like R.C.C. or of such material which will provide resistance against fire for at least two hours.
- (g) Where a basement is sanctioned in apartment houses (residential flats) and hotels, the Applicant/ Occupier shall display the basement plan at the entrance. Thimbles shall be provided in the roof of the basement and their positions clearly indicated on the plan. One fire extinguisher for every 30 sq. mt. of basement area or part thereof shall be provided.
- (h) The walls and floors of the basement shall be water-tight and so designed that the effect of surrounding soil moisture, if any, are taken into consideration and adequate damp proofing treatment is given.
- (i) In the event of atmospheric water percolating into basement necessary arrangement to drain out the same shall be provided.
- (j) Kitchen, bath and water closet shall not be sanctioned in the basement unless the sewer levels allow the same and there is no chance of backflow and flooding of sewage. If sanctioned they shall be placed against the external walls of the basement (which shall also be the external walls of the building) and shall be adequately lighted and ventilated. The area of such kitchens and baths shall be counted in the FSI. Only water-closet up to 2.0 sq. mt. provided in the basement shall be excluded from the FSI calculations.
- (k) A kitchen, when sanctioned in the basement, shall be equipped with electric ovens, stoves, gas only. No coke or fire wood will be used.
- (l) The access to the basement shall be separate from the main and alternate staircase providing access and exit from higher floors. Where the staircase is continuous the same shall be enclosed type serving as fire separation from the basement floor and higher floors. Open ramps shall be sanctioned if they are constructed within the building line subject to suitable drainage provision.
- (m) In case of basements of office and commercial occupancy, sufficient number of exit ways and access ways shall be provided as per norms stated in the National Building Code of India as amended from time to time.

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

(2) The chimneys shall be built at least 0.9 mt. above the top of the roof provided the top chimney shall not be below the tops of adjacent parapet wall.

In the case of sloping roof, the chimney top shall not be less than 0.6 mt. above the ridge of the roof in which the chimney penetrates.

- 31. LIGHTING AND VENTILATION OF THE ROOMS.—**(1) The whole or part of one side of one or more rooms intended for human habitation and not abutting on either the front, rear or side open spaces shall abut on an interior open space whose minimum width in all directions shall be 1.5 mt. in case of buildings not more than 12.0 mt. in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height of 0.2 mt. per every meter height or part thereof beyond 12 mt. However, in case of buildings already constructed with 1.5 mt., the open space for new construction on upper floor, the open space on this basis shall be ensured and would remain as mandatory open space.
- (2) Where the lighting and ventilation requirements are not met through daylight and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per part VIII Building Services Section 1 Lighting and Ventilation of National Building Code of India as amended from time to time published by the Indian Standard Institution. The latest version of the National Building Code of India shall be considered at the time of enforcement of these Bye-Laws.
- (3) The minimum aggregate area of opening of habitable room excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than $1/8^{\text{th}}$ of floor area of the room.
- (4) The minimum aggregate area of opening of kitchens excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than $1/8^{\text{th}}$ of floor area of the kitchen.
- (5) No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 7.5 mt. 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.—**(1) Parapet walls and handrails provided on the edges of roof terrace, balcony, etc. shall not be less than 1.0 mt. and not more than 1.2 mt. in height from the finished floor level and not apply when roof terrace is not accessible by a staircase.
- (2) In the case of occupancies like educational, health etc. such parapet may be permitted up to 2.00 mt. height.
- 33. BOUNDARY WALL.—**(1) Except with the permission of Chief Executive Officer, under Section 261 of the Cantonments Act, 2006 boundary wall, hedges, fences on any land in the Cantonment shall not be erected and the

maximum height of the boundary wall shall not exceed two and a half meters above the center-line of the street.

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

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

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

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

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

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

- (a) **Arrangement of Exits:** Exits shall be so located that the travel distance on the floor shall not exceed 22.5 mt. for residential, educational, institutional and hazardous occupancies and 30.0 mt. for assembly, business, mercantile, industrial and storage occupancies. Whenever more than one exit is required for a floor of a building, exits shall be

placed as remote from each other as possible. All the exits shall be accessible from the entire floor area at all floor levels. The travel distance to an exit from the remote point shall not exceed half the distance as stated above except in the case of institutional occupancy wherein it shall not exceed 6.0 mt.

- (b) **Occupant Load:** The population in rooms and areas of floors shall be calculated based on the occupant load as provided in National Building Code of India as amended from time to time.
 - (c) **Capacity of Exits:** The capacity of exits (doors and stairways) indicating the number of persons of that could be safely evacuated through a unit exit width of 0.50 mt. shall be as per the National Building Code of India as amended from time to time.
- (4) **Doorways.**—(a) Every exit doorway shall open into an enclosed stairway, a horizontal exit, on corridor or passageway providing continuous and protected means of egress.
- (b) No exit doorway shall be less than 1.0 mt. in width except assembly buildings where door width shall be not less than 2.0 mt. Doorways shall be not less than 2.0 mt. in height. Doorways for bathrooms, water closet stores etc. shall not be less than 0.75 mt. wide.
 - (c) Exit doorways shall open outwards, that is, away from the room but shall not obstruct the travel along any exit. No door, when opened, shall reduce the required width of stairway or landing to less than 0.90 mt. Overhead or sliding doors shall not be installed.
 - (d) Exit door shall not open immediately upon a flight of stairs. A landing equal to at least the width of the door shall be provided in the stair way at each doorway. The level of landing shall be the same as that of the floor which it serves.
 - (e) Exit doorways shall be open-able from the side which they serve without the use of a key.
 - (f) Revolving doors shall not be allowed.
- (5) **Stairway.**—(a) For assembly, business, educational, hazardous, industrial, mercantile, multi-storey and public buildings, there shall be a minimum of two staircases and one of them shall be an enclosed stairway and the other shall be on the external wall of the building and shall open directly to the exterior, interior open space or to any open space for safety. Single staircase may be accepted for educational, business or residential building where floor area does not exceed 300 sq. mt. and height of building does not exceed 16 mt. and other requirements of occupant load, travel distance and width of staircase shall meet the requirement. The single staircase in such cases shall be on the outer wall of the building.
- (b) Internal stairs shall be constructed of non-combustible materials throughout.

- (c) Internal stairs shall be constructed as a self-contained unit with at least one side adjacent to an external wall and shall be completely enclosed.
- (d) The minimum width of an internal staircase shall be 1.0 mt. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase.
- (e) The minimum width of treads without nosing shall be 0.25 mt. for an internal staircase for residential buildings. In the case of other buildings, the minimum tread shall be 0.30 mt. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping.
- (f) The maximum height of riser shall be 0.19 mt. in the case of residential buildings and 0.15 mt. in the case of other buildings. They shall be limited to 15 per flight.
- (g) Handrails shall be provided with a minimum height of 0.90 mt. from the center of the tread;
- (h) The minimum head room in a passage under the landing of a staircase and under the staircase shall be 2.2 mt. Beams and other building features shall not reduce the head room of the staircase.
- (i) No living space, store or other fire exits shall open directly into the stairwell of the staircase.
- (j) The external exit door of the staircase enclosure at ground level shall open directly to the open spaces or should be reached without passing through any door other than a door provided to from a draught lobby.
- (k) The main staircase and fire escape shall be continuous from ground floor to the terrace level.
- (l) No electrical shafts/ AC ducts or gas pipe etc. shall pass through the staircase.
- (m) Lift shall not open in staircase landing.
- (n) No combustible material shall be used for any surface decoration in the staircase.
- (o) A staircase shall not be arranged round a lift shaft.
- (p) The exit signs with an arrow indicating the way to escape route shall be provided at a suitable height from the floor level on the wall and shall be illuminated by electric light connected to corridor circuits. All exit way marking signs of suitable size should be flushed with the wall and so designed that no mechanical damage shall occur to them due to moving of furniture or other heavy equipment. Further all landings of floor shall have floor indication boards indicating the number of floors as per bye-law. The floor signage indicator shall be placed on the wall immediately facing the flight of stairs and nearest to the landing. It shall be of size not less than 0.50 mt. X 0.50 mt.

- (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 external staircase shall have straight flight not less than 1.25 mt. wide with 0.25 mt. treads and risers not more than 0.15 mt. The number of risers shall be limited to 15 per flight.
- (g) Handrails shall be of a height not less than 0.9 mt.
- (7) **Ramps.**—(a) Ramps with a slope of not more than 1: 10 may be substituted for and shall comply with all the applicable requirements of required stairways as to enclosure capacity and limiting dimensions. Ramps shall be surfaced with approved non-slipping materials.
- (b) The minimum width of the ramps in hospitals shall be 2.25 mt.
- (c) Handrails shall be provided on both sides of the ramp.
- (d) Ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyard or safe place.
- (8) **Corridors.**—(a) The minimum width of a corridor shall not be less than 0.90 mts in the case of two-storey row housing residential building. For all other buildings, the minimum width shall be 1.2 mt.
- (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 enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two staircases.
- 35. NON-FSI SPACES.**—The following shall not be included in FSI calculation:
- (a) In the terrace above the top most storey, areas covered by stair-case rooms and lift rooms and passages thereto, architectural features, elevated tanks (provided its height below the tank from the floor does not exceed 2.4 mt. and WC (with floor area not exceeding 1.5 sq.mt.)

- (b) Staircase and lift rooms and passage thereto in the stilt parking floor or upper floors used for parking.
- (c) Staircase and lift rooms and passage thereto in the basement floor or floors used for parking.
- (d) The area of the basement floor or floors used for parking.
- (e) The area of the stilt parking floor provided it is open on sides and used for parking.
- (f) Servants or drivers' bathroom and water closet for each block in cases of Non-High-Rise Buildings at ground floor or stilt parking floor.
- (g) Watchman booth maximum size of 5.0 sq. mt. with minimum width or diameter of 1.2 mt.
- (h) Caretaker booth or room on ground floor or stilt parking floor maximum size of 5.0 sq. mt. with minimum width or diameter of 1.2 mt.
- (i) One toilet on each floor not exceeding 1.5 sq. mt.

CHAPTER V

INCLUSIVE DESIGN

- 36 FACILITIES IN THE PUBLIC BUILDING FOR THE DIFFERENTLY-ABLED PERSONS.**—The provisions are applicable to all buildings, recreation areas and facilities used by the public. It does not apply to private domestic residences.
- (1) **Site Planning.**—The level of the roads, access paths and parking areas shall be described in the plan along with the specification of materials. Every building should have at least one access to the main entrance / exit to the differently-abled which shall be indicated by proper signage. This entrance shall be approached through a ramp together with stepped entry. The ramp should have a landing after every 9.0 mt. run and in front of the doorway. Minimum size of landing shall be 1.0 X 2.0 sq. mt.
 - (2) **Access Path / Walk Way.**—Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be a minimum of 1.80 mt. wide having even surface without any step. Slope, if any shall not have gradient greater than 5 percent. Selection of floor material shall be made suitably to attract or to guide visually impaired persons (limited to floor material) whose colour texture is conspicuously different from that of the surrounding floor material or the material that emit different sound to guide visually impaired persons. Finishes shall have a non-slip surface with a texture traversable by a wheel chair. Curbs wherever provided should blend to common level.
 - (3) **Parking.**—For parking of vehicles of differently-abled persons, the following provisions shall be made:

- (a) Surface parking for two Equivalent Car Spaces (ECS) shall be provided near entrance for the differently-abled persons with a maximum travel distance of 30 mt. from building entrance.
 - (b) The width of parking bay shall be minimum 3.6 mt.
 - (c) The information stating that the space is reserved for wheel chair users shall be conspicuously displayed.
 - (d) Guiding floor materials shall be provided or a device which guides visually impaired persons with audible signals or other devices which serve the same purpose shall be provided.
- (4) **Building Requirements.**—The specified facilities for the buildings for differently-abled persons shall be as follows:
- (a) Approach to plinth level.
 - (b) Corridor connecting the entrance exits for the differently-abled.
 - (c) Stair-ways.
 - (d) Lift.
 - (e) Toilet.
 - (f) Drinking water.
 - (g) Braille signage shall be provided at the above specified facilities.
- (5) **Approaches to Plinth Level.**—(a) Ramp shall be provided with non-slip material to enter the building; minimum clear width of ramp shall be 1.8 mt. with maximum gradient 1: 12, between top and bottom of the ramp. The length of ramp shall not exceed 9.0 mt. having 0.8 mt. high handrail on both sides extending 0.30 mt. beyond the ramp. The minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 0.050 mt.
- (b) Minimum clear opening for the entrance door shall be 1.0 mt. Threshold shall not be raised more than 0.12 mt.
 - (c) For stepped approach, the size of tread shall not be less than 0.30 mt. and maximum riser shall be 0.15 mt. Provision of 0.80 m. high handrails on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach shall be made.
- (6) **Corridor connecting the entrance/ exit for the differently-abled.**—The corridor connecting the entrance/exit for the differently-abled persons leading directly outdoors to a place where information concerning the overall use of the specified building can be provided to visually impaired person either by a person or by signs, shall be provided as follows:
- (a) Guiding floor materials shall be provided or devices that emit sound to guide visually impaired persons.
 - (b) The minimum width shall be 1.5 mt.

- (c) In case there is a difference of level, slope ways shall be provided with a slope of 1: 12.
- (d) Handrails shall be provided for ramps/slope ways.
- (7) **Stairways.**—Stairways with open riser and provision of nosing shall not be sanctioned.
- (8) **Lifts.**—Wherever lift is necessary, provisions of at least one lift shall be made for the wheel chair user with the following car dimensions of lift recommended for passenger lift for 13 persons' capacity by Bureau of Indian Standard.
 - (a) Clear internal depth minimum of 1.10 mt.
 - (b) Clear internal width minimum of 2.0 mt. Entrance door width shall be 0.9 mt.
 - (c) A handrail not less than 0.60 mt. long at 0.90 mt. above floor level shall be fixed adjacent to the control panel.
 - (d) The lift lobby shall be of an inside measurement of 1.8 mt. X 2.0 mt. or more.
 - (e) The Braille signage will be posted outside the lifts.
 - (f) Operational details of lifts shall conform to the National Building Code of India as amended from time to time and will be the responsibility of the designer as well as manufacturer.
- (9) **Toilets.**—One special water closet in a set of toilets shall be provided for the use of differently abled with an essential provision of a washbasin near the entrance for the differently abled.
 - (a) The minimum size shall be 1.5 mt. X 1.75 mt.
 - (b) The minimum clear opening of the door shall be 0.9 mt., and the door shall be a swing or sliding type.
 - (c) A suitable arrangement for vertical/ horizontal handrails with 0.50 mt. clearance from the wall shall be made in the toilet.
 - (d) The water closet seat shall be 0.50 mt. 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 a clear opening width of 0.9 mt. and
 - (c) The area shall have an alarm switch installed between 0.9 mt. and 1.2 mt. from the floor level.

- (d) Refuge area is mandatorily to be provided for the plot size of 1,000 sq.mt.

CHAPTER VI

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

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

Table : Number of Trees Required to be Planted

Sr. No.	Plot Area in sq. mt.	Number of trees required to be planted
1	Plot Area up to 1,000 sq. mt.	One tree per 80 sq. mt. of Open Space out of which a minimum 50 percent trees to be in the category of evergreen / native trees having a height of 6.0 mt. or more.
2	Plot Area more than 1,000 sq. mt.	One tree per 80 sq. mt. of Open Space out of which a minimum 50 percent trees to be in the category of evergreen / native trees having a height of 9.0 mt. or more.

- (2) A detailed landscaping plan will have to be approved by the Competent Authority with specifications.
- (3) Compensatory Plantation for felled/transplanted trees in the ratio 1:3 within the premises.
- (4) 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 500 sq. mt.
- (b) Selected trees should be more than 6 mt. in height and be suitable for the local climate.
- (c) The existing trees will be counted for this purpose.

- 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 (Part 1)-2002** "Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures (Fifth Revision)"
- (2) **IS: 13920- 1993** "Ductile detailing of Reinforced Concrete Structures subject to Seismic Forces - Code of Practice" November 1993.

- (3) **IS: 13828- 1993** "Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonry Buildings" August 1993.
- (4) **IS: 4326-2013** "Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings - Code of Practice (Second Revision)".
- (5) **IS: 13827-1993** "Improving Earthquake Resistance of Earthen Building Guidelines" Guidelines" October 1993.
- (6) **IS:13935-2009** "Seismic Evaluation, Repair and Seismic Strengthening of Buildings Guidelines"
- (7) **For Protection of Landslide Hazard :**
 - (a) **IS 14458 (Part 1): 1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 1 Selection of type of wall.
 - (b) **IS 14458 (Part 2): 1997** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 2 Design of retaining/breast walls
 - (c) **IS 14458 (Part 3): 1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 3 Construction of dry-stone walls.
 - (d) **IS 14496 (Part 2): 1998** Guidelines for the preparation of landslide - Hazard zonation maps in mountainous terrains: Part 2 Macro-zonation.
- (8) Whenever an Indian Standard or the National Building Code of India is referred, the latest provision in the standard should be adhered to.

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

- (a) All materials and workmanship shall be of good quality, conforming generally to accepted standards of Public Works Department, Government of Maharashtra, Military Engineering Services Government of India, Indian Standard Specifications and Code as included in Part – V Building Materials and Part – VII Constructional Practices and Safety of National Building Code of India as amended from time to time.
 - (b) All burrow pits dug in the course of construction and repair of buildings, roads, embankment and the like shall be deep and connected with each other in the formation of a drain directed towards the lowest level and properly sloped for discharge into a river, stream, channel or drain and no person shall create any isolated burrow pit which is likely to cause accumulation of water which shall breed mosquitoes.
- (2) **New Materials and Design Methods**
- (a) The provisions of these Bye-Laws are not intended to prevent the use of any material or method of design or construction not specifically prescribed by Bye-Laws No. 39.1(a), provided any such alternative has been approved by BIS or any other statutory body.

- (b) Such alternatives may be approved provided that it is found that the proposed alternative is satisfactory and confirms to the provisions of relevant parts regarding material, design and construction and that material, method, or work offered is for the purpose intended, at least equivalent to that prescribed, in the Bye-Laws in quality, strength, compatibility, effectiveness, fire and water resistance, durability and safety.
- 40. ELECTRICAL SERVICES.**—The planning, design and installation of electrical installation, air conditioning installation and installation of lifts and escalators shall be carried out in accordance with Part VIII Building Services, Section - 2 Electrical installations, Section - 3 Air Conditioning and Heating, Section -5 Installation of Lifts and Escalators of the National Building Code of India as amended from time to time.
- 41. ENERGY CONSERVATION MEASURES.**— (1) Use of Compact Florescent Lamps and Electric Chokes:
- (a) The use of incandescent lamps and conventional chokes in all new buildings, institutions constructed in the Government sector, Government Aided sector, Boards and Corporations and Autonomous bodies is banned.
 - (b) It will be mandatory that in these existing buildings, the defective incandescent lamps and chokes, when replaced, would be replaced by only compact fluorescent lamps (CFL), LED and electronic chokes.
 - (c) The Competent Authority will affect necessary modification in the local demand to promote the use of Compact Fluorescent Lamps, LED and electronic chokes instead of conventional bulbs and chokes while releasing/sanctioning new connections/loads in such buildings.
- (2) All new cases may consider the following provisions of Solar Water Heating Systems for energy Conservation:
- (a) An open space on the roof which receives direct sunshine; the roof shall have a load-bearing capacity of at least 50 kg. per square meter.
 - (b) The building must have a provision for continuous water supply to the solar water heating system.
 - (c) The building design should provide for an insulated pipeline from the heating system to all distribution points where hot water is required.
 - (d) The recommended minimum capacity of installation shall not be less than 100-300 litres per day for each bathroom and kitchen subject to the maximum of 60 percent of the total roof area is utilized by the system.
 - (e) The installation of Solar Assisted Water Heating Systems shall conform to BIS specification IS 12933. The solar collectors used in the system shall have the BIS certification mark.

- (3) Whenever the hot water requirement is continuous, an auxiliary arrangement either with electrical elements or oil-based systems of adequate capacity may be provided.
- (4) No new building in the following categories shall be sanctioned unless this installation has a Solar-Assisted Water Heating System:
- Industries which use hot water for processing;
 - All hospitals and nursing homes;
 - All hostels, hotels, motels, guest houses and banquet halls;
 - Large canteens, i.e. which serve more than 100 persons in a day;
 - Office building on a plot area of 1,000 sq. mt. or above;
 - Residential buildings on a plot area of 150 sq. mt. or above;
 - Residential schools and colleges;
- (5) **Off-Grid Roof Top Solar Power Plant at New Buildings.**—All buildings on plot size 300 sq. mt. more, which are proposed to be constructed afresh, shall install Rooftop Solar Power installation of adequate capacity, as per norms and parameters fixed by the Ministry of New and Renewable Energy or its subordinate organizations, from time to time.
- 42. LIGHTNING PROTECTION OF BUILDING.**—The lightning protection for a building shall be provided based on the provisions of Part III of the National Building Code of India as amended from time to time.
- 43. PLUMBING SERVICE.**—The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply systems shall be in accordance with Part IX Plumbing Services, Section -1 Water Supply, Section -2 Drainage and Sanitation, Section -3 Gas Supply of the National Building Code of India as amended from time to time.
- 44. REQUIREMENTS OF WATER SUPPLY IN BUILDING.**—(1) The total requirements of water supply shall be calculated based on the Building Occupancy as follows and as per the National Building Code of India amended from time to time.
- Residential Building: Five persons per tenement.
 - 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 Water Storage Capacity

Sr. No.	No. of Floors	Storage Capacity
	For premises occupied as tenements with common convenience.	
1	Ground Floor / Floor 1	Nil, provided down take fitting are installed.

2	Floor 2 and above	500 liter per tenement
	For premises occupied as flats or blocks	
3	Ground Floor / Floor 1	Nil, provided down take fitting are installed.
4	Floor 2 and above	500 liter per tenement
Note: (a) 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 (b) The above storage may be sanctioned to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down-take fittings according to the scale given below. -Down-take taps: 70 liters each -Showers: 135 liters each -Bathtubs: 200 liters each		

(3) Storage of Water for Flushing Storage Capacity:

Table : Per Capita Water Requirements for Various Occupancies/ Use:

Sr. No.	Type of Occupancy	Consumption per Head Per day (in Liters)
1.	Residential	
	a) In living units	135
	b) Hotel with lodging accommodation (per bed)	100
2.	Educational	
	a) Day Schools	045
	b) Boarding Schools	135
3.	Institutional (Medical Hospital)	
	a) Number of Beds not exceeding 100	340
	b) Number of Beds exceeding 100	450
	c) Medical Quarters and Hotels	135
4.	Assembly – Cinema theatres, Auditoria etc. (Per seat of Accommodation)	015
5.	Government or Semi-public Business	045
6.	Mercantile (Commercial)	
	a) Restaurant (per seat)	010
	b) Other business buildings	45
7.	Industrial	
	a) Factories where bathrooms are to be provided	45
	b) Factories where bathrooms are required to be provided	30
8.	Storage (including warehousing)	30
9.	Hazardous	30

Table : Flushing Storage Capacity according to Classification of Buildings

Sr. No.	Classification of Building	Storage Capacity
1.	For tenements having common convenience	980 liters Net per WC seat
2.	For residential premises other than tenements having common convenience	270 liters net for WC seat and 180 liter for each additional convenience
3.	For factories and workshops	900 liters per WC seat and 180 liters per urinal seat
4.	For cinemas, public assembly	900 liters per WC seat and 350 liters per urinal seat

45. RAIN WATER HARVESTING AND GROUND WATER REGULATIONS.—

- (1) Water harvesting through storage of water runoff, including rainwater in all buildings on plots of 300 sq. mt. and above will be mandatory.
- (2) The adoption of a rooftop Rain Water Harvesting system is mandatory for all residential / educational / institutional / hotel buildings / industrial and commercial establishments which have a plot size of more than 300 sq. mt. and more.
- (3) The plans submitted shall indicate the system of storm water drainage along with points of collection of rainwater in surface reservoirs or recharge wells. These provisions will be applicable as per the Public Notice(s) of the Central Ground Water Authority issued from time to time.
- (4) Undertaking of any operations connected with drilling, cleaning, construction or rehabilitation of groundwater abstraction structures and related works, including installation of pumps, cannot be taken up without prior permission of the Cantonment Board.
- (5) Drilling contractors or Agencies/ Plot occupiers are required to take prior permission for works connected with drilling, cleaning, boring and installation of pumps.
- (6) The Authority shall ensure that no drilling activity is undertaken without prior approval and is authorized to take action against offenders by seizing of drilling rig, sealing of tube well and disconnection of electric supply to the energized tube well.

46. REQUIREMENTS OF SANITARY FITTINGS.— (1) To ensure optimization of water, the following measures shall be adopted in case of all new building sanction where plot size is more than 50 sq. mt. on a case-to-case basis as decided by the Competent Authority.

- (a) Use of low dual flush capacity cisterns (6/3 liter) in water closets instead of the normal 9-liter capacity.

- (b) Use of waterless urinals in all public buildings.
 - (c) Provision of storage and use of recycled water for toilet flushing where the minimum discharge in the building/complex is 10,000 litres or more.
- (2) The sanitary fittings and installations for different occupancies shall be as per the National Building Code of India amended from time to time.

CHAPTER VII

SAVINGS, PENALTIES AND INTERPRETATION

- 47 SAVINGS CLAUSE.**—(1) The existing buildings approved by the Board shall remain valid and the building erected as per the building plans approved by the Board before the date of entry into force by the Bye-Laws shall also be valid.
- (2) For new erection of residential building there will restrictions on minimum size of plot area of 50 sq.mt. However, this restriction shall not be applicable for re-erection of buildings on plots less than 50 sq.mt. where a building is an existing authorized structure and the plot size of construction is as per the area in the General Land Register (GLR).
- (3) Wherever there is an existing sanctioned structure / building that exceed coverage sand FAR/FSI etc, re-erection shall be permitted as per the approval granted to the original structure prior to the implementation of these bye-laws.
- 48. PENALTIES.**—Any person who contravenes any of the provisions of these Bye-Laws shall be punishable as per the provisions of the Cantonments Act.
- 49. INTERPRETATION TO BE IN CONSONANCE WITH THE ACT, APPLICABLE RULES AND POLICIES.**—Notwithstanding anything contained hereunder, the provisions of this Building Bye-Laws shall at all times be in consonance and within the provisions of the Act and other statutory Rules under the said Act. Wherever any discrepancy or ambiguity arises, the Act shall apply and shall prevail. The provisions of the Act, 2006 are in-built into these Bye-Laws and shall be read as part of the Bye-Laws for understating and applying the Bye-Laws. Similarly, the terms of lease, terms of old grant and such other term as per the existing policies or any policy issued in this regard from time to time shall prevail and the Building Bye-Laws now promulgated shall be within the meaning of these policies and shall not be in any way contrary to the said policy terms. To the said extent, the terms of these Building Bye-Laws are conditional.

[F. No. CBP/Building Bye-Laws/2025-26]
VIDYADHAR VASUDEO PAWAR, I.D.E.S., Chief Executive Officer

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

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

To,

The Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Pune

Sir/ Madam,

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

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

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

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

Signature of Engineer _____

Name in block letters _____

Address _____

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

Dated : _____

FORM B: CERTIFICATE FOR SUPERVISION

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

To,

Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Pune

Sir/ Madam,

I hereby certify that the erection/ re-erection or addition/ alteration in building No.

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

Signature of Architect/ Civil Engineer /

Structural Engineer

Name of Architect/ Civil Engineer /

Structural Engineer

License no. of Architect/ Civil Engineer /

Structural Engineer

Signature of Architect/ Civil Engineer /

Structural Engineer

Signature of Applicant

Name in block letters

Address

Dated : _____

FORM C: INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

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

TO BE SUBMITTED ON NON-JUDICIAL STAMP PAPER OF RS. 500/- DULY ATTESTED BY THE OATH COMMISSIONER/MAGISTRATE FIRST CLASS

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

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

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

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

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

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

(Executants) (1) _____

(Applicant) (2) _____

Witness:

(1) _____

(2) _____

FORM D: NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK

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

To,

Chief Executive Officer
Office of Cantonment Board
Pune

Sir/ Madam,

I hereby state that the erection/ re-erection or addition/ alteration in/ on building No. _____ on/ in Survey no. _____ road Pune 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 in block letters

Address of Applicant

Dated _____

FORM E: NOTICE ON COMPLETION OF BUILDING

(Section 242 of the Act)

To,

Chief Executive Officer

Office of Cantonment Board

Pune

Sir/ Madam,

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

2. Certificates:

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

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

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

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

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

Signature of Applicant

Name

Address

Signature of Supervisory Architect

Name

Address

Signature of Structural Engineer

Name

Address

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

To,

Sir/Madam,

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

Brief description of each block with area:

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

Letter No. _____

Office Stamp

Date _____

Chief
Executive Officer

Office of Cantonment Board Pune