



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-16102026-277218
CG-DL-E-16102026-277218

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 69]

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

No. 69]

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

रक्षा मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 12 अक्टूबर, 2026

का.नि.आ. 69(अ).—बेलगावि छावनी भवन उप-विधियाँ, 2026 का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे छावनी बोर्ड, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 251 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और 1 जनवरी 1949 की अधिसूचना संख्या 12 और 7 जून 1967 की अधिसूचना संख्या 211 को अधिक्रमित करते हुए, सिवाय उन कार्यों के जो ऐसे अधिक्रमण से पहले किए गए या नहीं किए गए, जारी करने का प्रस्ताव करता है; बेलगावि छावनी भवन उप-विधियाँ, 2026 का यह प्रारूप, इससे प्रभावित होने की संभावना वाली जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है; साथ ही, यह सूचना दी जाती है कि उक्त प्रारूप उप-विधियों पर उस तारीख से तीस दिनों की अवधि समाप्त होने पर या उसके पश्चात् विचार किया जाएगा, जिस तारीख को इन उप-विधियों को अंतर्विष्ट करने वाली भारत के राजपत्र की प्रतियाँ जनता के लिए उपलब्ध कराई जाती हैं; और उक्त प्रारूप उप-विधियाँ, छावनी बोर्ड, बेलगावि के कार्यालय में और वेबसाइट belgaum.cantt.gov.in पर भी उपलब्ध हैं।

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

बेलगावि छावनी प्रारूप भवन उप-विधियां, 2026

अध्याय – I

साधारण

1. **संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और विस्तार :—** (1) इन उप-विधियों का संक्षिप्त नाम “बेलगावि छावनी भवन उप-विधियां, 2026” है ।
 (2) ये, केंद्र सरकार द्वारा राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगी ।
 (3) ये उप-विधियां, बेलगावि छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगी ।
2. **परिभाषाएँ :—** इन उप-विधियों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—
 (1) **“अधिनियम”** छावनी अधिनियम, 2006 अभिप्रेत है, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया गया है;
 (2) **“अभिगम”** से किसी भूखंड या भवन तक पहुँचने के लिए उपलब्ध स्पष्ट मार्ग से अभिप्राय है;
 (3) **“सहायक भवन”** से अभिप्राय भूखंड पर मुख्य भवन से पृथक स्थित ऐसा भवन अभिप्रेत है, जिसमें सहायक उपयोगों, जैसे सेवक-कक्ष, गैरेज, भंडार-कक्ष आदि के लिए एक या अधिक कमरे हों;
 (4) **“सहायक उपयोग”** से परिसर का ऐसा उपयोग अभिप्रेत है, जो मुख्य उपयोग के अधीनस्थ हो तथा मुख्य उपयोग के साथ प्रथागत रूप से संबंधित और आकस्मिक हो;
 (5) **“विज्ञापन चिन्ह(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 ।
 (6) **“भवन में जोड़”** से भवन की आयतनी (Cubic Content) विस्तार में वृद्धि अभिप्रेत है;
 (7) **“वातानुकूलन”** 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 ।
 (8) **“भवन में परिवर्तन”** से निम्नलिखित अभिप्रेत है :—
 (क) ऐसे भवन में किसी कमरे का उप-विभाजन इस प्रकार करना कि वह दो या अधिक पृथक कमरों में परिवर्तित हो जाए; अथवा
 (ख) ऐसे भवन में दो या अधिक कमरों में ऐसा परिवर्तन करना, जिससे किसी एक या अधिक कमरे के आयतनी विस्तार में वृद्धि या कमी हो जाए; या
 (ग) ऐसे भवन में किसी मार्ग या स्थान को एक या अधिक कमरों में परिवर्तित करना ।
 (9) **“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।

- (10) **“अपार्टमेंट”** 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।
- (11) **“परिशिष्ट”** का अर्थ इन उप-विधियों के परिशिष्ट के रूप में है।
- (12) **“आवेदन”** से ऐसा आवेदन अभिप्रेत है, जो उस प्ररूप में किया गया हो जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए;
- (13) **“आवेदक”** से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसके पास पट्टे या ओल्ड ग्रांट या निजी भूमि पर विधिक रूप से वैध अधिभोग अधिकार हो और जो कोई भवन निर्मित करने/पुनर्निर्माण करने अथवा भवन में कोई जोड़/परिवर्तन करने का आशय रखता हो;
- (14) **“अनुमोदित”** से सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान की गई वह स्वीकृति अभिप्रेत है जैसा कि अधिनियम के अधीन विहित है;
- (15) **“वास्तुकार”** से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसके पास वास्तुकार अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार, भारतीय वास्तुकला परिषद (Council of Architecture) के साथ वैध पंजीकरण हो;
- (16) **“वास्तुशिल्पीय प्रक्षेप” (Architectural Projection)** से छज्जा, कॉर्निस आदि जैसा भवन के अग्रभाग अथवा भवन की रेखा से बाहर निकला हुआ ऐसा भाग अभिप्रेत है, जिसका उद्देश्य केवल सौंदर्यात्मक हो और जिसका उपयोग किसी रहने योग्य प्रयोजन के लिए न किया जाता हो;
- (17) **“स्वचालित स्प्रिंकलर प्रणाली” (Automatic Sprinkler System)** से पाइपों और स्प्रिंकलरों की ऐसी व्यवस्था अभिप्रेत है, जिसे अग्नि की ऊष्मा के प्रभाव से स्वतः संचालित होने और उस अग्नि पर पानी छोड़ने के लिए अभिकल्पित किया गया हो तथा जो उसी समय स्वतः श्रव्य चेतावनी (अलार्म) भी दे सके;
- (18) **“आंतरिक प्रांगण / एट्रियम” (Atrium)** से भवन के भीतर ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जो प्राकृतिक प्रकाश से प्रकाशित तथा प्राकृतिक/यांत्रिक रूप से हवादार हो, जिसमें कोई मध्यवर्ती मंजिल न हो और जिसका उपयोग आवागमन क्षेत्र अथवा प्रवेश लॉबी (Entrance Foyer) के रूप में किया जाता हो;
- (19) **“बालकनी”** से एक क्षैतिज उभार (projection) अभिप्रेत है, जिसमें बैठने के स्थान के रूप में उपयोग हेतु रेलिंग, बाड़ या मुंडेर सम्मिलित हो;

- (20) **“बाधा-मुक्त” (Barrier Free)** से ऐसा बाधा-मुक्त वातावरण से 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;
- (21) **“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 ।
- (22) **“तहखाना” (Basement)** से भवन का सबसे निचला तल अभिप्रेत है, जो भू-स्तर से नीचे या आंशिक रूप से नीचे हो या भू-स्तर से सटा हुआ हो;
- (23) **“बोर्ड”** से छावनी अधिनियम, 2006 के अधीन गठित छावनी बोर्ड अभिप्रेत है;
- (24) **“भवन”** से कोई घर, बाहरी कमरा (Outhouse), अस्तबल, शौचालय, शेड, झोपड़ी अथवा अन्य छत वाली संरचना-चाहे वह चिनाई, ईंट, लकड़ी, मिट्टी, धातु या किसी अन्य सामग्री से निर्मित हो-तथा उसका कोई भी भाग अभिप्रेत है और इसमें एक कुआँ और सीमा-दीवार (boundary wall) के अतिरिक्त कोई अन्य चल एवं अस्थायी आश्रय सम्मिलित नहीं है ।
- (25) **“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 जहां 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, ऊंचाई मापने के प्रयोजन से बाहर रखी जाएंगी; और यदि भवन किसी सड़क से सटा हुआ नहीं है, तो ऊंचाई भवन के चारों ओर और उससे सटे ज़मीन के औसत स्तर के ऊपर मापी जाएंगी;
- (26) **“भवन रेखा” (Building Line)** 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;
- (27) **“भवन आवरण” (Building Envelope)** 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;
- (28) **“निर्मित क्षेत्र” (Built-up Area)** से अभिप्राय भवन द्वारा सभी तलों पर आच्छादित क्षेत्र से है, जिसमें कैंटिलीवर 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 ।
- (29) **“बंगला क्षेत्र” (Bungalow Area)** 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 ।
- (30) **“पशु-वधशाला चड़खाना” (Butchery)** से ऐसा वधगृह अभिप्रेत है, जहाँ सक्षम प्राधिकारी की देखरेख में पशुओं (भेड़ एवं बकरियों) का वध किया जाता है;
- (31) **“केबिन” (Cabin)** से अभिप्राय ऐसे गैर-आवासीय परिबद्ध स्थान से है, जिसका निर्माण भार-वहन न करने वाले, गैर-चिनाई विभाजनों (Non-load Bearing, Non-masonry Partitions) से किया गया हो ।

- (32) **“कैनोपी (Canopy)”** का अर्थ है एक ऊपरी छत या कोई ऐसी संरचना जिसके ऊपर कपड़े या धातु की कोई कवरींग लगी हो, जो धूप, ओले, बर्फ और बारिश जैसी मौसम की स्थितियों से छाया या आश्रय प्रदान करने में सक्षम हो। कैनोपी एक तंबू भी हो सकती है, जिसमें सामान्यतः फर्श नहीं होता;
- (33) **“कैंटिलीवर (Cantilever)”** से अभिप्राय भवन की दीवार के फलक से स्लैब स्तर पर प्रवेश द्वार के ऊपर निकले हुए ऐसे प्रक्षेपण से है, जो निम्नलिखित शर्तों के अधीन होगा—
 (क) यह निर्धारित पार्श्व अंतराल (Side Margins) से बाहर प्रक्षेपित नहीं होगा।
 (ख) इसकी ऊँचाई भूमि स्तर से मापे जाने पर 3.0 मीटर से कम नहीं होगी।
 (ग) इसके ऊपर कोई संरचना नहीं होगी तथा इसका ऊपरी भाग आकाश की ओर खुला रहेगा।
- (34) **“कारपेट एरिया (Carpet Area)”** से अभिप्राय भवन के भीतर के शुद्ध फर्श क्षेत्र से है, जिसमें दीवारों, सामान्य मार्गों, सीढ़ियों, शौचालय तथा बालकनी का क्षेत्र शामिल नहीं होगा।
- (35) **“छत की ऊँचाई”** से तैयार फर्श और छत के बीच की ऊर्ध्वाधर (सीधी) दूरी अभिप्रेत है;
- (36) **“केंद्र सरकार”** से अभिप्राय इन उप-विधियों के प्रयोजनों के लिए रक्षा मंत्रालय में संघ की सरकार से है।
- (37) **“छज्जा”** से अभिप्राय ऐसे ढलवां अथवा क्षैतिज 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।
- (38) **“चिमनी”** 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;
- (39) **“नागरिक क्षेत्र (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;
- (40) **“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;
- (41) **“दहनशील सामग्री (Combustible Material)”** से अभिप्राय ऐसी किसी सामग्री से है, जो अच्छी प्रथा के अनुसार दहनशीलता के परीक्षण के दौरान जलती हो अथवा आग में ऊष्मा की वृद्धि करती हो।
- (42) **“सक्षम प्राधिकारी”** से अभिप्राय ऐसे प्राधिकारी से है, जिसे छावनी अधिनियम, 2006 के अध्याय 10 के अंतर्गत निर्धारित भवन योजना को मंजूरी प्रदान करने का अधिकार प्राप्त हो;
- (43) **“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;
- (44) **“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;

- (45) **“आंगन (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;
- (46) **“आच्छादित 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;
- (47) **“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;
- (48) **“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 ढांचे में या भवन के एक हिस्से से दूसरे हिस्से में नमी सीलन को घुसने से रोकने के लिए बनाया जाता है;
- (49) **“स्वतंत्र भवन (Detached Building)”** से अभिप्राय ऐसे भवन से है, जिसकी दीवारें और छत किसी अन्य भवन से स्वतंत्र हों ।
- (50) **“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 आहातों (yards) से पानी निकालने के लिए किया जाता है, जो सभी एक ही परिसर (cartilage) के अंदर हो । ड्रेन में वे खुली नालियाँ भी सम्मिलित होंगी जमीन की सतह पर बहने वाले पानी को आगे ले जाने के लिए किया जाता है;
- (51) **“ड्रेनेज” (Drainage)** से किसी भी पदार्थ को इस प्रयोजन के लिए बनाए गए किसी सिस्टम के जरिए वहां से हटाना अभिप्रेत है;
- (52) **“ड्वेलिंग 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;
- (53) **“भंजित (Demolished)”** से किसी पहले से बने हुए भवन को पूरी तरह से तोड़कर हटा देना अभिप्रेत है; (54) **“बंद सीढ़ी (Enclosed Staircase)”** से अग्निरোধी दीवारों और दरवाजों द्वारा भवन के शेष भाग से अलग की गई सीढ़ी अभिप्रेत है
- (55) **“इक्विवेलेंट कार स्पेस (ECS)” (Equivalent Car Space)** से यह जगह अभिप्रेत है जो कार्ड 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;

- (56) **“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;
- (57) **“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;
- (58) **“बाहरी दीवार (External Wall)”** 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;
- (59) **“अग्नि प्रतिरोध (Fire Resistance)”** से अभिप्राय उस अवधि से है, जिसके दौरान अग्निरोधी सामग्री, अर्थात् ऐसी सामग्री जिसमें अग्नि के प्रति निर्धारित स्तर का प्रतिरोध हो, निर्धारित ताप एवं भार अथवा अवरोध की परिस्थितियों के अधीन भवन की अग्नि सुरक्षा में योगदान देने का अपना कार्य करती रहती है। संरचनाओं का अग्नि प्रतिरोध परीक्षण IS 3809-1979, Fire Resistance Test of Structure के अनुसार किया जाएगा।
- (60) **“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 क्रमांकन प्रवेश स्तर के संबंध में उसके क्रम के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। भूतल पर या उससे पूरी तरह ऊपर स्थित तलों के लिए, भवन में सबसे निचला तल जिसमें सड़क/गली से सीधा प्रवेश हो, उसे भूतल कहा जाएगा। भूतल से ऊपर के अन्य तलों को क्रम से तल 1, तल 2 के रूप में गिना जाएगा, जिसमें संख्याएं ऊपर की ओर बढ़ती जाएँगी;
- (61) **“फ़्लोर 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, अर्थात्:

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

- (62) **“फ़्लोर स्पेस इंडेक्स (Floor Space Index)”** या “FSI” से अभिप्राय भूखंड के क्षेत्रफल से सभी फर्शों के कुल आच्छादित क्षेत्रफल के योग को विभाजित करके प्राप्त भागफल से है, अर्थात्—

$$\text{FSI} = \frac{\text{सभी फर्शों का कुल आच्छादित क्षेत्रफल}}{\text{भूखंड का क्षेत्रफल}}$$

- (63) **“फ्लू (Flu)”** 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;
- (64) **“फुटिंग (Footing)”** से नींव के आधार पर बने हुए ऑफसेट हिस्से अभिप्रेत हैं, जो सहारा देने के लिए ज़्यादा जगह (bearing area) देते हैं;
- (65) **“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;
- (66) **“अग्रभाग (Frontage)”** से अभिप्राय किसी भूखंड की उस भुजा की माप से है, जो सड़क से लगी हुई हो।
- (67) **“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।
- (68) **“गैलरी”** से अभिप्रेत है बीच का तल या प्लेटफ़ॉर्म 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;
- (69) **“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;
- (70) **“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 :

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

- (71) **“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;
- (72) **“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 डेवलपर्स जैसी सार्वजनिक 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;
- (73) **“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 डिज़ाइन किया गया हो यदि रसोई लिविंग रूम का हिस्सा हो तो उसे भी इसमें शामिल किया जाता है, लेकिन इसमें बाथरूम, टॉयलेट, कपड़े धोने की जगह, खाना परोसने और सामान रखने की पैट्री, गलियारे, तहखाने, अटारी और दूसरी ऐसी जगहें शामिल नहीं हैं जिनका इस्तेमाल अक्सर या लंबे समय तक नहीं किया जाता;
- (74) **“कमरे की ऊँचाई”** से तैयार फ़र्श की सतह से लेकर तैयार छत/स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है;

- (75) **“अधिभोग अधिकार धारक (Holder of Occupancy Rights – HOR)”** से अभिप्राय ऐसे व्यक्ति/व्यक्तियों से है, जो भूमि या स्थल के स्वामी नहीं हैं, लेकिन रक्षा भूमि पर स्थित किसी स्थल के अधिभोग का अधिकार रखते हैं, जैसा कि छावनियों में पुराने अनुदान (Old Grant) स्थलों एवं पट्टों के मामले में होता है।
- (76) **“होटल”** से अभिप्राय ऐसे भवन से है, जिसका उपयोग निवास के स्थान के रूप में तथा भोजन सहित या बिना भोजन के 15 से अधिक व्यक्तियों को भुगतान के आधार पर आवास एवं अन्य सुविधाएँ प्रदान करने के लिए किया जाता हो।
- (77) **“औद्योगिक भवन (Industrial Building)”** से अभिप्राय ऐसे भवन, भवन के भाग अथवा संरचना से है, जिसमें सभी प्रकार एवं प्रकृति के उत्पादों या सामग्रियों का निर्माण, संयोजन अथवा प्रसंस्करण किया जाता हो, जिसमें रिफाइनरी, गैस संयंत्र, मिल, डेयरी आदि सम्मिलित हैं।
- (78) **“आंतरिक दीवार (Internal Wall)”** 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 साले में कम-से-कम 100 मिमी ईंटों की होनी चाहिए; दूसरी बिना वजन वाली विभाजन दीवारें भी सही मोटाई की होनी चाहिए;
- (79) **“लेज (Ledge)”** से अभिप्राय कमरे के भीतर किसी भी प्रकार से सहारा दी गई शेल्फ जैसी संरचनात्मक निकासी से है, जिसे ऊर्ध्वाधर सहारों द्वारा सहारा न दिया गया हो तथा जिसका प्रक्षेपण 0.9 मीटर से अधिक न हो और जो फर्श से कम से कम 2.40 मीटर की ऊँचाई पर हो।
- (80) **“पट्टेदार”** से अभिप्राय ऐसे व्यक्ति से है, जो छावनी में रक्षा भूमि पर स्थित स्थल को पट्टे पर धारण करता हो।
- (81) **“लिफ्ट”** से अभिप्राय ऐसे उपकरण से है, जिसे निर्देशित कार/प्लेटफॉर्म की सहायता से दो या अधिक स्तरों के बीच व्यक्तियों या सामग्री को ऊर्ध्वाधर अथवा लगभग ऊर्ध्वाधर दिशा में ले जाने के लिए बनाया गया हो। “Elevator” शब्द भी “Lift” के समानार्थी रूप में प्रयुक्त होता है।
- (82) **“लॉफ्ट (Loft)”** 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;
- (83) **“चिनाई (Masonry)”** 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;
- (84) **“सामग्री में बदलाव”** से किसी भी मौजूदा इमारत में इस्तेमाल होने वाली निर्माण सामग्री में किया गया कोई भी बदलाव अभिप्रेत है;
- (85) **“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।
- (86) **“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;

- (87) **“मुम्टी (Mumty)”** 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;
- (88) **“अज्वलनशील (Non-Combustible)”** 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;
- (89) **“अधिभोग (Occupancy)”** से भवन के कार्य या उपयोग अभिप्रेत है ।
- (90) **“पैरापेट”** से अभिप्राय छत अथवा फ्लोर के किनारे बनाई गई ऐसी नीची दीवार से है, जिसकी ऊँचाई 2.00 मीटर से अधिक न हो ।
- (91) **“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;
- (92) **“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;
- (93) **“पैविलियन (Pavilion)”** से अभिप्राय ऐसे लचीले वास्तुशिल्पीय खुले स्थान से है, जो लोगों को उसमें प्रवेश करने तथा समय बिताने के लिए आमंत्रित करता हो । यह अस्थायी अथवा स्थायी हो सकता है तथा समय के साथ इसका स्वरूप एवं कार्य भी बदल सकता है । पैविलियन का उपयोग आश्रय, बैठने की व्यवस्था, बैठक स्थल, कैफे, थिएटर अथवा व्याख्यान, कार्यक्रम, प्रदर्शनियों, खेल, मनोरंजन, विश्राम एवं कार्य आदि के लिए किया जा सकता है ।
- (94) **“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 ढाँचे) और कोलम या स्टैचियन का ऐसा समूह शामिल है जो ठीक से रिबेट, वेल्ड या बोल्ट से एक साथ जोड़ा गया हो;
- (95) **“प्लिंथ (Plinth)”** से किसी ढाँचे 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;
- (96) **“प्लॉट”** से अभिप्राय भूमि के ऐसे भाग से है, जिस पर एक मुख्य भवन स्थित हो या स्थित किया जाना हो, साथ में उससे संबंधित सहायक भवन भी हों और जिनका उपयोग सामान्यतः एवं आनुषंगिक रूप से मुख्य भवन के साथ किया जाता हो । इसमें इन उप-विधियों द्वारा अपेक्षित खुले स्थान सम्मिलित होंगे तथा यह किसी सड़क अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित निजी मार्ग की ओर अग्रभाग वाला होना चाहिए ।
- (97) **“कोने का प्लॉट (Plot Corner)”** से अभिप्राय दो या अधिक परस्पर प्रतिच्छेद करने वाली सड़कों के संगम पर स्थित और उनकी ओर अग्रभाग वाला भूखंड है ।
- (98) **“दोहरा अग्रभाग वाला भूखंड (Plot Double Frontage)”** से अभिप्राय ऐसे भूखंड से है, जिसका अग्रभाग दो सड़कों की ओर हो, लेकिन जो कोने का भूखंड न हो ।
- (99) **“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;
- (100) **“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;

- (101) **“सार्वजनिक गैरेज”** 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;
- (102) **“नवीनीकरण”** से अभिप्राय विद्यमान भवन/मकान में किए जाने वाले ऐसे कार्य से है, जिससे कार्य पूर्ण होने पर भवन को नया स्वरूप एवं मजबूती प्राप्त हो सकती है, लेकिन इसमें अधिनियम की धारा 234 एवं 235 के अर्थ में कोई अतिरिक्त निर्माण/निर्माण अथवा पुनर्निर्माण सम्मिलित नहीं होगा।
- (103) **“आवासीय भवन”** 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;
- (104) **“आवासीय-सह-वाणिज्यिक भवन (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;
- (105) **“मरम्मत”** से अभिप्राय निम्नलिखित कार्यों से है, जो इन उप-विधियों में निर्धारित सामान्य भवन आवश्यकताओं, संरचनात्मक स्थिरता एवं अग्नि सुरक्षा संबंधी प्रावधानों का अन्यथा उल्लंघन नहीं करते हैं:—

- (क) निम्नलिखित का निर्माण, पुनर्निर्माण, अतिरिक्त निर्माण अथवा परिवर्तन—
- (i) ऐसी आंतरिक विभाजन दीवार, जिसमें संपत्ति का उप-विभाजन सम्मिलित न हो; अथवा
- (ii) अनुमत सेटबैक एवं स्थल के ग्राउंड कवरेज क्षेत्र की सीमाओं के भीतर मुंडेर की दीवार, कॉर्निस अथवा छज्जा। परंतु यह शर्त होगी कि मुंडेर की दीवार की कुल ऊँचाई 1.20 मीटर से अधिक नहीं होगी तथा कॉर्निस अथवा छज्जे की चौड़ाई 0.75 मीटर से अधिक नहीं होगी;
- (ख) सीढ़ियों की मरम्मत;
- (ग) सफेदी अथवा पेंटिंग;
- (घ) विद्यमान फर्श की सतह पर पुनः फर्श बिछाना;
- (ङ) विद्यमान क्षतिग्रस्त छत की प्रकृति एवं आयामों में परिवर्तन किए बिना मामूली मरम्मत एवं पुनः ढलाई;
- (च) वातानुकूलन, प्रकाश व्यवस्था अथवा सजावटी प्रयोजनों के लिए किसी भी फर्श पर फॉल्स सीलिंग का निर्माण;
- (छ) प्लास्टर एवं पैच वर्क;
- (ज) किसी आंतरिक दरवाजे, खिड़की अथवा वेंटिलेटर को लगाना या बंद करना, बशर्ते वह किसी अन्य भवन के दरवाजे अथवा खिड़की के ठीक सामने सीधे न खुलता हो;

- (झ) गिरी हुई ईंटों अथवा पत्थरों को बदलना;
- (ञ) विद्यमान प्लंबिंग, स्वच्छता संबंधी तथा अन्य उपयोगिता सेवाओं की मरम्मत अथवा नवीनीकरण;
- (ट) सीमा दीवार की मरम्मत;
- (ठ) एयर कंडीशनर/जल टंकी/सौर संयंत्र/वॉटर हीटर आदि की स्थापना ।
- (106) **“कमरे की ऊँचाई”** से अभिप्राय तैयार फर्श की सतह से तैयार छत की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी से है ।
- (107) **“रो हाउस”** से अभिप्राय एक श्रृंखला में स्थित ऐसे घरों में से किसी एक घर से है, जिनके अग्रभाग प्रायः समान या एक जैसे होते हैं तथा जो एक-दूसरे के बगल में स्थित अथवा सामान्य दीवारों से जुड़े होते हैं ।
- (108) **“रो हाउसिंग”** से अभिप्राय ऐसे घरों की कतार से है, जिसमें केवल सामने, पीछे तथा आंतरिक खुले स्थान उपलब्ध हों ।
- (109) **“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;
- (110) **“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;
- (111) **“साइट या प्लॉट”** से ज़मीन का एक ऐसा टुकड़ा या हिस्सा अभिप्रेत है जो तय सीमाओं के अंदर घिरा हुआ हो;
- (112) **“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;
- (113) **“सर्पिल सीढ़ी (Spiral Staircase)”** से अभिप्राय ऐसी सीढ़ी से है, जो किसी केंद्रीय बिंदु अथवा अक्ष के चारों ओर निरंतर घुमावदार वक्र बनाती हो और खुले स्थान में बिना राइज़र के ट्रेड सहित प्रदान की गई हो।
- (114) **“स्टोर या दुकान (Store or Shop)”** से कोई भी ऐसा स्टोर या दुकान अभिप्रेत है जहाँ किसी भी व्यक्ति के रहने का आशय न हो ।
- (115) **“संरचनात्मक अभियंता (Structural Engineer)”** 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 डिप्लोम का सदस्य हो, और जिसे स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग के काम का अनुभव, जिसने स्ट्रक्चरल डिज़ाइन और फ़ील्ड वर्क शामिल है;
- (116) **“मंजिल (Storey)”** से अभिप्राय भवन के उस भाग से है, जो किसी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर स्थित अगले फर्श की सतह के बीच हो; अथवा यदि उसके ऊपर कोई फर्श न हो, तो किसी फर्श और उसके ठीक ऊपर स्थित छत के बीच का स्थान है ।

- (117) **“गली/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;
- (118) **“धूप से बचाव हेतु छज्जा (Sunshade)”** से अभिप्राय बाहरी दीवार में बने खुले स्थानों के ऊपर सामान्यतः प्रदान किए जाने वाले ढलानयुक्त अथवा क्षैतिज संरचनात्मक उभार से है, जो धूप एवं वर्षा से सुरक्षा प्रदान करता है।
- (119) **“भवन या भूखंड का महत्वपूर्ण भाग (Substantial Part)”** से अभिप्राय संबंधित भवन या भूखंड के क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल से है।
- (120) **“तैराकी का तालाब”** से अभिप्राय पानी में चलने, बच्चों के खेलने अथवा सामान्य रूप से तैराकी या जल-आधारित मनोरंजन के लिए जल से भरे ऐसे तालाब/कुंड से है। यह भूमि के ऊपर अथवा भूमि में बनाया जा सकता है तथा कंक्रीट, धातु, प्लास्टिक अथवा फाइबर ग्लास जैसी सामग्रियों से निर्मित हो सकता है।
- (121) **“आवास (Tenement)”** से अभिप्राय रसोई एवं शौचालय की सुविधा वाली स्वतंत्र आवासीय इकाई से है। आवास का न्यूनतम आकार 20 वर्ग मीटर कारपेट एरिया होगा।
- (122) **“सटा हुआ होना (To Abut)”** से अभिप्राय सड़क, गली, खुले स्थान, भवन आदि के साथ सटा अथवा संलग्न होकर स्थित होना है।
- (123) **“निर्माण करना या पुनर्निर्माण करना (To Erect or Re-erect)”** से अभिप्राय है—
- (क) किसी ऐसे स्थल पर नया भवन बनाना, चाहे उस स्थल पर पहले निर्माण हुआ हो या नहीं;
 - (ख) ऐसे भवन का पुनर्निर्माण करना, जिसका कोई भाग गिराया गया हो, जल गया हो, नष्ट हुआ हो अथवा तूफान, वर्षा, आग, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से क्षतिग्रस्त हुआ हो, उसी सीमा तक तथा क्षति से पूर्व विद्यमान समान विनिर्देशों के अनुसार;
 - (ग) एक अधिभोग से दूसरे अधिभोग में परिवर्तन करना;
 - (घ) परिवर्तन/परिवर्धन का कार्य करना; तथा
 - (ङ) किसी मंजिल/मंजिलों को जोड़ना।
- (124) **“कुल फर्श क्षेत्रफल (Total Floor Area)”** से अभिप्राय भवन की सभी मंजिलों के क्षेत्रफल से है, जिसमें रहने योग्य, बेसमेंट तथा मेजेनाइन फर्श सम्मिलित हैं।
- (125) **“यात्रा दूरी”** से अभिप्राय किसी अधिभोगी द्वारा निकास तक पहुँचने के लिए तय की जाने वाली दूरी से है।
- (126) **“बरामदा (Verandah)”** से अभिप्राय ऐसे आच्छादित क्षेत्र से है, जिसकी कम से कम एक ओर बाहरी वातावरण के लिए खुली हो।
- (127) **“जल शौचालय (Water Closet)”** से अभिप्राय ऐसे शौचालय से है, जिसमें पैन को पानी से फ्लश करने की व्यवस्था हो, लेकिन इसमें स्नानघर सम्मिलित नहीं होगा।
- (128) **“जलमार्ग (Water Course)”** से अभिप्राय वर्षा जल के प्रवाह के लिए प्रयुक्त प्राकृतिक चैनल से है तथा इसमें प्राकृतिक चैनल को प्रशिक्षित करने (Training) अथवा उसका मार्ग बदलने (Diversion) से निर्मित कृत्रिम जलमार्ग भी सम्मिलित होगा।

- (i) "मुख्य जलमार्ग (Major Water Course)" से अभिप्राय नदी से है।
 - (ii) "लघु जलमार्ग (Minor Water Course)" से अभिप्राय नाला से है।
- (129) "गोदाम (Warehouse)" से अभिप्राय ऐसे भवन से है, जिसका संपूर्ण अथवा महत्वपूर्ण भाग माल के भंडारण के लिए उपयोग किया जाता हो अथवा उपयोग के लिए अभिप्रेत हो, चाहे वह माल को सुरक्षित रखने, बिक्री अथवा किसी समान प्रयोजन के लिए हो। इसमें किसी दुकान से संलग्न तथा दुकान के उचित संचालन के लिए उपयोग किया जाने वाला भंडार कक्ष सम्मिलित नहीं होगा।
- (130) "धुलाई प्लेटफॉर्म (Washing Platform)" से अभिप्राय स्कूटर/कार आदि की धुलाई तथा सर्विसिंग के लिए अधिकृत प्लेटफॉर्म से है।
- (131) "खिड़की" से अभिप्राय दरवाजे के अतिरिक्त बाहरी भाग की ओर खुलने वाले ऐसे खुले स्थान से है, जो किसी आंतरिक स्थान को आवश्यक प्राकृतिक प्रकाश, वेंटिलेशन अथवा दोनों का पूरा या आंशिक भाग प्रदान करता हो और जिसका उपयोग प्रवेश/निकास के साधन के रूप में न किया जाता हो।
- (132) "कार्यशाला" से अभिप्राय ऐसे कमरे, कमरों के समूह अथवा भवन से है, जिसमें वस्तुओं का निर्माण अथवा मरम्मत की जाती हो।
- (133) इन उप-विधियों में प्रयुक्त ऐसे शब्द एवं अभिव्यक्तियाँ, जो इनमें परिभाषित नहीं हैं, लेकिन अधिनियम में परिभाषित हैं, उनके वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उन्हें दिए गए हैं।

अध्याय II

भवन योजनाओं की स्वीकृति एवं संबंधित दस्तावेजीकरण की प्रक्रिया

3. **भवन निर्माण हेतु स्वीकृति आवश्यक (Building Sanction Required) :-** कोई भी व्यक्ति सक्षम प्राधिकारी से ऐसे कार्य के लिए स्वीकृति प्राप्त किए बिना किसी भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण, परिवर्धन अथवा परिवर्तन नहीं करेगा और न ही ऐसा कार्य करवाएगा।

4. **भवन निर्माण की स्वीकृति प्राप्त करने की प्रक्रिया:-** (1) कोई आवेदक, जो किसी भवन का निर्माण अथवा पुनर्निर्माण करना चाहता है या किसी भवन में परिवर्धन अथवा परिवर्तन करना चाहता है, वह ई-छावनी पोर्टल पर स्वयं को पंजीकृत करेगा तथा सभी अपेक्षित दस्तावेज एवं योजनाएँ संलग्न करते हुए, छावनी में पंजीकृत वास्तुविद्/वास्तुविदों के माध्यम से ई-छावनी पोर्टल पर ऑनलाइन आवेदन करेगा।

परंतु यह कि, यदि किसी कारणवश आवेदक के लिए ई-छावनी पोर्टल पर आवेदन करना संभव न हो, तो बोर्ड आवेदन प्रस्तुत करने की प्रक्रिया निर्धारित कर सकता है।

परंतु यह भी कि, केंद्र सरकार अथवा महानिदेशक समय-समय पर उक्त प्रयोजन के लिए आवेदन प्रस्तुत करने की रीति के संबंध में बोर्ड को दिशा-निर्देश जारी कर सकते हैं।

(2) केवल वे व्यक्ति, जिनके पास पट्टे की भूमि, पुराने अनुदान की भूमि अथवा निजी भूमि पर विधि-सम्मत अधिभोग अधिकार हैं, भवन योजना की स्वीकृति के लिए आवेदन करने के पात्र होंगे। यदि पट्टे की भूमि में पट्टे की शर्तों का उल्लंघन अथवा पुराने अनुदान की भूमि में पुराने अनुदान की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, तो बोर्ड को यह अधिकार होगा कि वह निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा परिवर्धन/परिवर्तन

के आवेदन को तब तक अस्वीकार अथवा निरस्त कर सके, जब तक पट्टे अथवा पुराने अनुदान की शर्तों के उल्लंघन को नियमित अथवा माफ नहीं कर दिया जाता।

(3) प्रस्तुत दस्तावेजों एवं योजनाओं की जाँच के पश्चात् आवेदक को विकास शुल्क अथवा बोर्ड द्वारा किसी भी नाम से लगाए गए अन्य शुल्क के भुगतान के संबंध में सूचना दी जाएगी, जिसका भुगतान छावनी बोर्ड को किया जाना होगा।

(4) विकास शुल्क अथवा बोर्ड द्वारा किसी भी नाम से लगाए गए शुल्क के जमा किए जाने के पश्चात् निर्धारित समय-सीमा के भीतर स्वीकृति प्रदान की जाएगी।

5. भवन आवेदन शुल्क एवं लागू शुल्क:-(1) **भवन आवेदन शुल्क:** भवन योजना का आवेदन तभी वैध माना जाएगा जब आवेदक ने बोर्ड द्वारा निर्धारित अपेक्षित भवन आवेदन शुल्क का भुगतान कर दिया हो।

(2) **विकास शुल्क:** बोर्ड द्वारा निर्धारित विकास शुल्क, श्रम उपकर तथा अन्य शुल्कों का भुगतान सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन आवेदन की स्वीकृति जारी किए जाने से पूर्व आवेदक द्वारा ऑनलाइन किया जाएगा।

(3) **रूफटॉप सौर स्थापना एवं वर्षा जल संचयन प्रस्तावित एवं कार्यान्वित किए जाने पर विकास शुल्क में प्रोत्साहन:** 300 वर्ग मीटर से कम भूखंड क्षेत्रफल पर स्थित आवासीय, वाणिज्यिक अथवा किसी अन्य भवन के निर्माण के मामले में, यदि आवेदक रूफटॉप सौर स्थापना या वर्षा जल संचयन की व्यवस्था अपनाता है, तो उक्त रूफटॉप सौर स्थापना या वर्षा जल संचयन सुविधा के पूर्ण होने तथा इस संबंध में फोटोग्राफ प्रस्तुत किए जाने के पश्चात् वह विकास शुल्क के एक निश्चित प्रतिशत की प्रोत्साहन राशि अथवा वापसी प्राप्त करने का पात्र होगा। विभिन्न श्रेणियों के भवनों के लिए प्रोत्साहन की मात्रा बोर्ड द्वारा संकल्प के माध्यम से निर्धारित की जाएगी।

(4) मुख्य कार्यकारी अधिकारी की अनुमति के बिना सड़क अथवा अन्य सार्वजनिक भूमि पर भवन निर्माण सामग्री का भंडारण नहीं किया जाएगा। ऐसी अनुमति प्रत्येक मामले के आधार पर मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा प्रदान की जाएगी तथा अधिनियम की धारा 257 के अंतर्गत मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा निर्धारित शुल्क का भुगतान करना होगा।

6. आवेदन के समय प्रस्तुत किए जाने वाले दस्तावेज: - भवन स्वीकृति के लिए आवेदन प्रस्तुत करते समय निम्नलिखित दस्तावेज ई-छावनी पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन प्रस्तुत किए जाएंगे—

- (i) स्वामित्व/HOR/पट्टेदार/उत्तराधिकारी/विधिक अधिकार संबंधी दस्तावेज का प्रमाण;
- (ii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्दिष्ट शपथ-पत्र एवं क्षतिपूर्ति बंधपत्र (Indemnity Bond);
- (iii) पहचान का प्रमाण;
- (iv) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित कोई अन्य दस्तावेज (छावनी-विशिष्ट दस्तावेज)।

7. योजनाओं की स्वीकृति/अस्वीकृति, वैधता अवधि एवं पुनर्वैधीकरण की प्रक्रिया :- (1) पुराने अनुदान की भूमि के मामले में प्रस्तावित भवन योजना पुराने अनुदान की शर्तों तथा रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।

(2) पट्टे की भूमि के मामले में प्रस्तावित भवन योजना पट्टाधिकार/पट्टे की शर्तों तथा 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 गई स्वीकृति अधिनियम में निर्धारित अवधि के लिए, स्वीकृति जारी किए जाने की तारीख से वैध होगी।

(5) भवन योजना की मूल स्वीकृति की तारीख के बाद भी बोर्ड द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत निर्धारित पुनर्वैधीकरण शुल्क के भुगतान पर भवन स्वीकृति का पुनर्वैधीकरण किया जा सकता है। ऐसे पुनर्वैधीकरण के लिए आवेदन सादे कागज पर निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ प्रस्तुत किया जाएगा—

- (क) मूल स्वीकृत योजना;

- (ख) सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी निर्णय एवं दिशा-निर्देशों के आधार पर देय पुनर्वैधीकरण शुल्क;
- (ग) स्वीकृति की वैध अवधि के भीतर यदि निर्माण कार्य किया गया हो, तो उसके समर्थन में दस्तावेज;
- (घ) वास्तुविद्/अभियंता/पर्यवेक्षण अभियंता तथा आवेदक का पर्यवेक्षण प्रमाण-पत्र, जिसमें यह प्रमाणित किया गया हो कि निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार उनके पर्यवेक्षण में किया जाएगा।

8. भवन योजना आवेदनों की जाँच (scrutiny of building plan applications):- (1) योजनाओं की जाँच किए जाने तथा यदि कोई आपत्ति हो तो उसे ऑनलाइन सूचित किए जाने के पश्चात् आवेदक योजना में आवश्यक संशोधन कर सकता है, उठाई गई आपत्तियों का अनुपालन कर सकता है और सक्षम प्राधिकारी के विचारार्थ उसे ऑनलाइन पुनः प्रस्तुत कर सकता है।

(2) भवन योजनाओं की जाँच का उत्तरदायित्व बोर्ड के अभियंताओं का होगा।

9. स्वीकृत भवन योजनाओं का निरसन एवं उप-विधियों के अनुरूप कार्य करने के लिए आवेदक का दायित्व :- (1) सक्षम प्राधिकारी इन उप-विधियों के अंतर्गत प्रदान की गई किसी भी भवन स्वीकृति को उस स्थिति में निरस्त कर सकता है, जब आवेदन में कोई गलत कथन, महत्वपूर्ण तथ्य का गलत प्रस्तुतीकरण अथवा तथ्य का छिपाव किया गया हो और उसी के आधार पर भवन स्वीकृति प्रदान की गई हो। ऐसी स्वीकृति के आधार पर किया गया संपूर्ण कार्य अनधिकृत माना जाएगा। इसके अतिरिक्त, स्वीकृत योजना से किसी भी प्रकार के विचलन की स्थिति में किया गया कोई भी अथवा समस्त निर्माण कार्य अनधिकृत निर्माण माना जाएगा और इसके परिणामस्वरूप प्रदान की गई स्वीकृति का निरसन किया जा सकता है।

(2) उपर्युक्त उप-विधि के अंतर्गत निर्माण कार्य के दौरान स्वीकृति निरस्त किए जाने की स्थिति में सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई क्षतिपूर्ति/हानिपूर्ति देय नहीं होगी।

(3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा ऐसा कोई निरसन आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा, जब तक आवेदक को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का युक्तियुक्त अवसर प्रदान न कर दिया गया हो।

10. कार्य प्रारंभ एवं कार्य पूर्ण होने की सूचना:- (1) भवन स्वीकृति जारी होने के पश्चात् आवेदक उस कार्य को प्रारंभ करेगा जिसके लिए भवन स्वीकृति प्रदान की गई है। आवेदक भवन स्थल पर कार्य प्रारंभ करने के अपने आशय की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को परिशिष्ट में दिए गए **प्रपत्र घ** के माध्यम से प्रस्तुत करेगा।

(2) कार्य पूर्ण होने पर आवेदक निर्माण की निगरानी करने वाले वास्तुविद्/अभियंता के माध्यम से कार्य पूर्ण होने की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर परिशिष्ट में दिए गए **प्रपत्र ड** के अनुसार भवन के कार्य पूर्णता की सूचना प्रस्तुत करेगा।

11. कार्य पूर्णता-सह-अधिभोग प्रमाण-पत्र (completion cum occupancy certificate): - कार्य पूर्ण होने की सूचना प्राप्त होने पर मुख्य कार्यकारी अधिकारी कार्य का निरीक्षण करेगा और यदि भवन स्वीकृति के अनुरूप निर्मित किया गया है, तो अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर परिशिष्ट में दिए गए **प्रपत्र ड** के अनुसार अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करेगा।

12. अनधिकृत निर्माण का शमन/नियमितीकरण:- (1) छावनी बोर्ड संकल्प द्वारा अनधिकृत निर्माण के नियमितीकरण के लिए दंड/शुल्क की मात्रा निर्धारित करने हेतु सूत्र निर्धारित कर सकता है।

- (2) अनधिकृत निर्माण का ऐसा शमन/नियमितीकरण छावनी अधिनियम, 2006, उसके अधीन लागू नियमों तथा इन उप-विधियों में उल्लिखित अन्य प्रतिबंधों के अधीन होगा, जिसमें FSI, सेटबैक तथा ग्राउंड कवरेज सहित, परंतु इन्हीं तक सीमित नहीं, प्रावधान सम्मिलित हैं।
- (3) इन उप-विधियों की अधिसूचना की तारीख को जो निर्माण पहले से विद्यमान हैं और जो बिना स्वीकृति के किए गए हैं अथवा स्वीकृत योजना के उल्लंघन, जिसमें विचलन भी सम्मिलित है, के रूप में विद्यमान हैं, उनके संबंध में आवेदक अनधिकृत निर्माण के शमन/नियमितीकरण के लिए छावनी बोर्ड को आवेदन कर सकता है। ऐसा शमन/नियमितीकरण, जहाँ लागू हो, छावनी बोर्ड अथवा GOC-in-C के विवेकानुसार, छावनी बोर्ड अथवा GOC-in-C द्वारा निर्धारित शमन शुल्क के भुगतान के अधीन स्वीकृत किया जा सकता है। यह कार्य केंद्र सरकार की स्वीकृति के पश्चात् इनके अधीन बनाए गए उप-विधियों के अनुसार किया जाएगा।

अध्याय III

क्षेत्र निर्धारण (ZONING)

- 13. क्षेत्र निर्धारण :-** (1) छावनी को दो व्यापक जोन में विभाजित किया जाना चाहिए, अर्थात्—
- (क) जोन-I: इसमें अधिसूचित सिविल क्षेत्रों के साथ-साथ अधिसूचित सिविल क्षेत्रों की सीमा के भीतर स्थित फ्रीहोल्ड संपत्तियाँ सम्मिलित होंगी। ये क्षेत्र सामान्यतः उच्च घनत्व वाले क्षेत्र होंगे।
- (ख) क्षेत्र -II: इसमें जोन-I में सम्मिलित नहीं की गई अन्य सभी भूमि सम्मिलित होगी, जिसमें अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर स्थित सभी OGBs तथा पट्टे भी सम्मिलित होंगे। यह सामान्यतः निम्न घनत्व वाला क्षेत्र होगा। इसमें मुख्य छावनी एवं किले के क्षेत्र के बंगला क्षेत्र सामान्यतः सम्मिलित होंगे।
- (2) **क्षेत्र-I – क्षेत्र-I** में वे सभी भूमियाँ सम्मिलित होंगी, जिन्हें इस संबंध में बोर्ड द्वारा संकल्प के माध्यम से तैयार जोनल योजना में दर्शाया गया है।
- (क) **साइट की अपेक्षा (Requirement of Site) :-** किसी भी भूमि का उपयोग भवन निर्माण के स्थल के रूप में नहीं किया जाएगा, यदि सक्षम प्राधिकारी की राय में वह स्थल अस्वास्थ्यकर है, उचित रूप से जल-निकासी युक्त नहीं है अथवा उचित जल-निकासी के योग्य नहीं है।
- (ख) **अनुमेय एफएसआई (Permissible FSI) :-** सभी भूखंडों के लिए अनुमेय FSI 2.0 होगा।
- (i) यदि मेजेनाइन का निर्माण किया जाता है, तो उसे FAR में सम्मिलित किया जाएगा।
- (ii) यदि बेसमेंट का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जाता है, तो उसे FAR में शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ग) **आवास घनत्व (Tenement Density) :-** 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई निर्मित नहीं की जाएगी। न्यूनतम भूखंड का आकार 50 वर्ग मीटर माना जाएगा। 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखंड पर कोई निर्माण अनुशंसित नहीं होगा, सिवाय उन विद्यमान भूखंडों के, जहाँ GLR अभिलेखों के अनुसार पहले से निर्माण विद्यमान है।
- (घ) **भवन की ऊँचाई, अधिकतम मंजिलों की संख्या एवं अधिकतम अनुमेय ग्राउंड कवरेज:** सारणी : जोन-I में भवन की अनुमेय ऊँचाई, अधिकतम मंजिलों की संख्या एवं अधिकतम ग्राउंड कवरेज

क्र. सं.	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	मंजिलों की संख्या	भवन की अधिकतम ऊँचाई	अधिकतम अनुमेय ग्राउंड कवरेज
1	50 से 100 तक	यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है तो G+2 / स्टिल्ट + 3	16 मीटर	90%
2	100 से अधिक तथा 300 तक		16 मीटर	75%
3	300 से अधिक		16 मीटर	60%

इस जोन में आने वाले भवनों में प्रत्येक मंजिल की न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर होगी, जिसे फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक मापा जाएगा।

(3) **क्षेत्र-II – मुख्य छावनी और किला क्षेत्र में सिविल क्षेत्र के बाहर स्थित OGBS तथा लीज़ भूमि:-**

इस जोन में वे सभी भूमि/भू-भाग शामिल होंगे, जिन्हें इस संबंध में बोर्ड द्वारा पारित संकल्प के अनुसार स्वीकृत क्षेत्रीय योजना (जोनल प्लान) में दर्शाया गया है।

(क) **स्थल की आवश्यकताएँ :-** किसी भी भूमि का उपयोग भवन निर्माण के स्थल के रूप में नहीं किया जाएगा, यदि सक्षम प्राधिकारी की राय में वह स्थल अस्वास्थ्यकर है, उचित रूप से जल-निकासी युक्त नहीं है अथवा उचित जल-निकासी के योग्य नहीं है।

(ख) **अनुमेय FSI (Permissible FSI) :-** सभी भूखंडों के लिए अनुमेय FSI 0.50 अथवा 50% होगा।

(ग) **आवास घनत्व :-** 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई स्वतंत्र आवासीय इकाई निर्मित नहीं की जाएगी। न्यूनतम भूखंड का आकार 50 वर्ग मीटर माना जाएगा। 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखंड पर कोई निर्माण अनुशंसित नहीं होगा, सिवाय उन विद्यमान भूखंडों के, जहाँ GLR अभिलेखों के अनुसार पहले से निर्माण विद्यमान है।

(घ) **भवन की ऊँचाई, अधिकतम मंजिलों की संख्या एवं अधिकतम अनुमेय ग्राउंड कवरेज :-** सारणी : क्षेत्र -II में भवन की अनुमेय ऊँचाई, अधिकतम मंजिलों की संख्या एवं अधिकतम ग्राउंड कवरेज

क्र. सं.	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	मंजिलों की संख्या	भवन की अधिकतम ऊँचाई	अधिकतम अनुमेय ग्राउंड कवरेज
1	50 से 100 तक	यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाता है G+2 / स्टिल्ट + 3,	16 मीटर	50%
2	100 से अधिक तथा 300 तक		16 मीटर	50%
3	300 से अधिक		16 मीटर	50%

इस जोन में आने वाले भवनों में प्रत्येक मंजिल की न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर होगी, जिसे फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु अर्थात् स्लैब के निचले भाग (Bottom of Slab) तक मापा जाएगा।

अध्याय IV भवन निर्माण के संबंध में विशिष्ट प्रावधान

14. खुले स्थान / सेटबैक (OPEN SPACES / SETBACKS): - भवन का निर्माण क्षेत्र निम्नलिखित न्यूनतम स्पष्ट खुले स्थान एवं सेटबैक के अधीन होगा:—

(1) सामने का सेटबैक (FRONT SETBACK)

- (क) सड़क/फुटपाथ 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 के अग्रभाग में स्थित बाहरी सीढ़ियों को सामने के सेटबैक की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ग) सनशेड एवं बालकनियाँ सामने की संपत्ति सीमा के भीतर अथवा सामने के सेटबैक के भीतर अथवा भूखंड की चारदीवारी के भीतर निर्मित की जाएँगी।
- (घ) विद्यालय भवनों के मामले में, सेटबैक क्षेत्र में आगंतुकों के लिए पार्किंग की व्यवस्था हेतु सामने की चारदीवारी को 4.5 मीटर पीछे हटाकर निर्मित किया जाएगा।

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

- (क) प्रत्येक भवन में इन उप-विधियों में निर्धारित न्यूनतम स्पष्ट पार्श्व एवं पिछला सेटबैक छोड़ा जाएगा। इस खुले स्थान में सीढ़ियों, वर्षा जल संचयन गड्ढे, सेप्टिक टैंक एवं सोख्ता गड्ढे के अतिरिक्त किसी अन्य उपयोग की अनुमति नहीं होगी। तथापि, यदि यह स्थान 3 मीटर से अधिक है, तो उसमें वाहनों की पार्किंग की अनुमति होगी।
- (ख) भवन के पार्श्व एवं पीछे स्थित बाहरी सीढ़ियों को सेटबैक की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा तथा वे निम्नलिखित सारणी के अनुसार होंगी और भूखंड की चारदीवारी के भीतर निर्मित की जाएँगी।
- (ग) सनशेड एवं बालकनियाँ भूखंड की चारदीवारी के भीतर होंगी।
भवन के सामने, बगल (पार्श्व) और पीछे खुले स्थान (Open Spaces) के संबंध में प्रावधान नीचे दी गई तालिका के अनुसार होंगे।

सारणी : न्यूनतम भवन सेटबैक

क्र. सं.	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	न्यूनतम सेटबैक (मीटर में)			
		सामने	पीछे	पार्श्व-1	पार्श्व-2
क्षेत्र - I					
1	50 से 100 तक	1.00 मी.	1.00 मी.	0.75 मी.	0.75 मी.
2	100 से अधिक से 200 तक	1.50 मी.	1.50 मी.	1.00 मी.	1.00 मी.

3	200 से अधिक से 500 तक	3.00 मी.	2.00 मी.	2.00 मी.	1.50 मी.
4	500 से अधिक से 750 तक	4.00 मी.	2.50 मी.	2.50 मी.	2.50 मी.
5	750 से अधिक से 1000 तक	5.00 मी.	3.00 मी.	3.00 मी.	3.00 मी.
6	1000 से अधिक	5	4	4	4
क्षेत्र - II					
1	50 से 500 तक	2	2	2	2
2	500 से अधिक	4.5	4.5	4.5	4.5

(3) **आंतरिक खुला स्थान - वेंटिलेशन शाफ्ट (interior open space - ventilation shaft):-** यदि बाथरूम एवं वाटर-क्लोसेट के स्थान सामने, पार्श्व, पीछे अथवा आंतरिक (आँगन) खुले स्थान में नहीं खुलते हैं, तो वे वेंटिलेशन शाफ्ट में खुलेंगे। वेंटिलेशन शाफ्ट का आकार निम्नलिखित सारणी में दिए गए न्यूनतम आकार से कम नहीं होगा:—

सारणी : वेंटिलेशन शाफ्ट का न्यूनतम आकार

क्र. सं.	भवन की ऊँचाई (मीटर में)	शाफ्ट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	न्यूनतम एक आयाम (मीटर)
1	10 तक	1.2	0.9
2	12 तक	2.8	1.2
3	18 तक	4.0	1.5
4	24 तक	5.4	1.8

15. पुरातात्विक क्षेत्र में स्थित भूमि (lands situated in archaeological zone): - पुरातात्विक क्षेत्र में आने वाले भूखंडों के लिए भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग / पुरातत्व, संग्रहालय एवं विरासत विभाग, कर्नाटक सरकार से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

16. विमानक्षेत्रों के आसपास ऊँचाई पर प्रतिबंध: - विमानक्षेत्रों के आसपास स्थित भवनों के मामले में ऐसे भवन की अधिकतम ऊँचाई नागरिक उड्डयन प्राधिकरण से परामर्श करके निर्धारित की जाएगी। ऐसे मामलों में आवेदक को नागरिक उड्डयन प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।

17. पार्किंग स्थान :- (1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए पार्किंग की व्यवस्था भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code of India), Code 10.3, Part 3 में समय-समय पर किए गए संशोधनों के अनुसार निर्धारित मानकों के अनुरूप होगी। इसमें कार, स्कूटर, साइकिल तथा हल्के एवं भारी वाणिज्यिक वाहनों सहित सभी वाहनों की पार्किंग सम्मिलित होगी।

(2) ये पार्किंग संबंधी मानदंड भवन योजना की स्वीकृति के लिए प्रस्तुत किए जाने वाले सभी नए आवेदनों पर लागू होंगे।

18. मुख्य भवन का प्लिंथ: - भवन के किसी भी भाग का प्लिंथ आसपास के भू-स्तर के संबंध में इस प्रकार स्थित किया जाएगा कि स्थल की पर्याप्त जल-निकासी सुनिश्चित हो सके, परंतु इसकी ऊँचाई 450 मिलीमीटर से कम नहीं होगी। न्यूनतम प्लिंथ स्तर इस प्रकार निर्धारित किया जाना चाहिए कि भवन जलभराव/स्थानीय बाढ़ की संभावना से सुरक्षित रहे। इसके लिए पूर्व के जलभराव के पैटर्न तथा सड़क आदि के निर्माण जैसी भविष्य की विकास योजनाओं को भी ध्यान में रखा जाएगा।

19. आंतरिक आँगनों का प्लिंथ: - प्रत्येक आंतरिक आँगन को आसपास के भू-स्तर से कम से कम 150 मिलीमीटर ऊँचा बनाया जाएगा तथा उसमें संतोषजनक जल-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 न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।

(3) दो-कमरों वाली आवासीय इकाई में एक कमरे का क्षेत्रफल कम से कम 9.5 वर्ग मीटर तथा दूसरे का 7.5 वर्ग मीटर होगा और दूसरे कमरे की न्यूनतम चौड़ाई 2.1 मीटर होगी।

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

(2) केंद्रीय वातानुकूलित भवन के मामले में, रहने योग्य कमरे की ऊँचाई फर्श की सतह से एयर-कंडीशनिंग डक्ट अथवा फॉल्स सीलिंग के सबसे निचले बिंदु तक मापने पर 2.4 मीटर से कम नहीं होगी।

(3) ढलवाँ छत के मामले में कमरे की औसत ऊँचाई 2.40 मीटर से कम नहीं होगी। बीम, फोल्डेड प्लेट अथवा ईक्स के नीचे न्यूनतम स्पष्ट ऊँचाई 2.40 मीटर होगी।

22. बाथरूम एवं वाटर-क्लोसेट (संयुक्त): - (1) आकार :- स्नानघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.8 वर्ग मीटर तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी। वाटर-क्लोसेट का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.1 वर्ग मीटर तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई 0.9 मीटर होगी। संयुक्त स्नानघर एवं वाटर-क्लोसेट का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.8 वर्ग मीटर तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी।

(2) **ऊँचाई:-** फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु अर्थात् स्लैब के निचले भाग तक मापी गई स्नानघर या वाटर-क्लोसेट की ऊँचाई 2.1 मीटर से कम नहीं होगी।

(3) **अन्य आवश्यकताएँ:-** स्नानघर अथवा वाटर-क्लोसेट—

(क) इस प्रकार स्थित होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी वायु के लिए खुलती हो तथा उसमें कम से कम 0.30 वर्ग मीटर का वेंटिलेटर अथवा खिड़की का खुला स्थान हो।

(ख) किसी अन्य कमरे के ठीक नीचे या ऊपर नहीं होगा, सिवाय अन्य वाटर-क्लोसेट, स्नानघर, धुलाई क्षेत्र अथवा टैरेस के, जब तक कि उसमें जलरोधक फर्श न हो।

(ग) प्लेटफॉर्म और/या सीट जलरोधी एवं गैर-अवशोषक सामग्री से निर्मित होगी।

(घ) दीवारों/विभाजनों की सतह चिकनी एवं अभेद्य सामग्री से फर्श स्तर से कम से कम 1.0 मीटर की ऊँचाई तक तैयार की जाएगी।

(ङ) अभेद्य फर्श फिनिश प्रदान की जाएगी तथा फर्श की सतह उपयुक्त ढाल के साथ नाली की ओर ढलान वाली होगी और किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर नहीं होगी।

(4) वाटर-क्लोसेट वाले किसी कमरे का उपयोग शौचालय के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा तथा ऐसा कोई कमरा रसोई या खाना पकाने के स्थान में सीधे फर्श, खिड़की अथवा किसी अन्य खुले स्थान से नहीं खुलेगा। वाटर-क्लोसेट वाले प्रत्येक कमरे के प्रवेश द्वार पर पूर्णतः बंद होने वाला दरवाजा होगा।

23. रसोईघर :- (1) आकार : रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 5.0 वर्ग मीटर तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी। रसोई का उपयोग भोजन कक्ष के रूप में भी किया जाना हो तो उसका न्यूनतम क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई 2.1 मीटर होगी।

(2) **ऊँचाई:-** फर्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु अर्थात् स्लैब के निचले भाग तक मापी गई रसोई की ऊँचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होगी।

(3) **अन्य आवश्यकताएँ:-** रसोई के रूप में उपयोग किए जाने वाले प्रत्येक कमरे में—

(क) कम से कम 2.75 मीटर ऊँचाई होगी;

(ख) ऐसी खिड़की होगी जिसका आकार उप-विधि संख्या 20.1 के अधीन होगा और जो सीधे आंतरिक अथवा बाहरी खुले स्थान में खुलेगी, किंतु शाफ्ट में नहीं;

(ग) यदि पेंट्री में अलग से व्यवस्था नहीं की गई है, तो रसोई के बर्तनों की धुलाई के लिए ऐसी व्यवस्था होगी जो सीधे अथवा सिंक के माध्यम से जालीदार एवं ट्रेपयुक्त कनेक्शन द्वारा अपशिष्ट पाइप से जुड़ी हो;

(घ) दीवारों/विभाजनों की सतह चिकनी एवं अभेद्य सामग्री से फर्श स्तर से कम से कम 1.0 मीटर की ऊँचाई तक तैयार की जाएगी;

(ङ) अभेद्य फर्श फिनिश प्रदान की जाएगी तथा फर्श की सतह उपयुक्त ढाल के साथ नाली की ओर ढलान वाली होगी और किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर नहीं होगी।

24. पेंट्री (PANTRIES) : - पेंट्री में निम्नलिखित व्यवस्था होगी:—

- (1) न्यूनतम फर्श क्षेत्रफल 3.00 वर्ग मीटर तथा किसी एक भुजा की न्यूनतम चौड़ाई 1.4 मीटर होगी।
- (2) रसोई के बर्तनों की सफाई के लिए सिंक होगा, जिसकी जल-निकासी जालीदार एवं ट्रेपयुक्त कनेक्शन के माध्यम से अपशिष्ट पाइप में होगी।
- (3) दीवारों/विभाजनों की सतह चिकनी एवं अभेद्य सामग्री से फर्श स्तर से 2.40 मीटर की ऊँचाई तक तैयार की जाएगी।
- (4) अभेद्य फर्श फिनिश प्रदान की जाएगी तथा फर्श की सतह उपयुक्त ढाल के साथ नाली की ओर ढलान वाली होगी और किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर नहीं होगी।

25. लॉफ्ट:-(1) लॉफ्ट की अधिकतम ऊँचाई 1.5 मीटर होगी और लॉफ्ट केवल गलियारों एवं मार्गों के ऊपर ही बनाया जा सकेगा।

- (2) लॉफ्ट के नीचे स्पष्ट ऊँचाई 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) वाणिज्यिक भवन में लॉफ्ट बनाए जाने पर वह प्रवेश द्वार से 2.0 मीटर की दूरी पर स्थित होगा।

26. मेजेनाइन फ्लोर: (1) आकार: आवासीय भवनों में मेजेनाइन फ्लोर की स्वीकृति नहीं दी जाएगी। वाणिज्यिक भवनों में मेजेनाइन फ्लोर का कुल क्षेत्रफल उस मंजिल के निर्मित क्षेत्रफल के 33 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

(2) **ऊँचाई:** मेजेनाइन फ्लोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.2 मीटर होगी। मेजेनाइन फ्लोर के नीचे स्पष्ट ऊँचाई भी 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।

(3) **अन्य आवश्यकताएँ:-** मेजेनाइन फ्लोर किसी कमरे या कम्पार्टमेंट के ऊपर स्वीकृत किया जा सकता है, बशर्ते कि—

- (क) मेजेनाइन फ्लोर पर बंद छत एवं पार्श्व दीवारों के साथ किसी प्रयोजन के लिए निर्मित कमरे अथवा कोई संरचना फ्लोर स्पेस इंडेक्स (Floor Space Index) में शामिल की जाएगी। किंतु यदि मेजेनाइन फ्लोर आंतरिक वास्तुशिल्पीय सजावटी प्रयोजन तथा पर्याप्त हैंडरेल सहित अन्य मार्ग प्रयोजनों के लिए बनाया गया है, तो उसे फ्लोर स्पेस इंडेक्स में शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ख) यदि मेजेनाइन फ्लोर का क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर या अधिक है, तो प्रकाश एवं वेंटिलेशन के संबंध में वह बैठक/रहने वाले कमरे के मानकों के अनुरूप होगा।
- (ग) इसका निर्माण इस प्रकार किया जाएगा कि किसी भी परिस्थिति में इसके ऊपर एवं नीचे के स्थान के वेंटिलेशन में बाधा उत्पन्न न हो।
- (घ) मेजेनाइन फ्लोर अथवा उसके किसी भाग का उपयोग रसोई के रूप में नहीं किया जाएगा।
- (ङ) किसी भी स्थिति में मेजेनाइन फ्लोर को इस प्रकार बंद नहीं किया जाएगा कि वह बिना वेंटिलेशन वाले कम्पार्टमेंट में परिवर्तित हो सके।

27. गैरेज : (1) व्यक्तिगत निजी गैरेज:- आवासीय भवन में निजी गैरेज का आकार 3.0 मीटर × 6.0 मीटर से कम नहीं होगा। यदि गैरेज पार्श्व खुले स्थान में स्थित है, तो उसे मुख्य भवन से 2.0 मीटर के भीतर नहीं बनाया 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 उप-विधि संख्या 17 में निर्दिष्ट होगा।

(3) **ऊँचाई :-** गैरेज एवं पार्किंग क्षेत्र में अधिकतम स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मीटर होगी।

(4) भू-स्तर पर स्थित गैरेज का प्लिंथ आसपास के भू-स्तर से 150 मिलीमीटर से कम ऊँचा नहीं होगा।

(5) गैरेज उस सड़क/मार्ग की भवन निर्माण सीमा के पीछे स्थित होगा जिस पर भूखंड लगा हुआ है तथा इस प्रकार स्थित नहीं किया जाएगा कि भवन तक पहुँचने वाले मार्ग प्रभावित हों।

(6) **कोने का भूखंड (Corner site):** जब भूखंड दो सड़कों की ओर खुलता हो, तो अधिक चौड़ाई वाली सड़क की ओर वाला भाग उसका अग्रभाग माना जाएगा। यदि दोनों सड़कों की चौड़ाई समान हो, तो भूखंड की अधिक गहराई वाला भाग अग्रभाग एवं खुले स्थान का निर्धारण करेगा। ऐसे मामलों में, यदि खुले स्थान में गैरेज उपलब्ध कराया जाता है, तो उसे दोनों सड़कों के प्रतिच्छेदन बिंदु के तिरछे विपरीत (diagonally opposite) स्थान पर स्थित किया जाएगा।

28. छत:- (1) भवन की छत का निर्माण इस प्रकार किया जाएगा कि पर्याप्त आकार के वर्षा जल पाइपों के माध्यम से वर्षा जल की प्रभावी निकासी सुनिश्चित हो सके। वर्षा जल पाइप इस प्रकार व्यवस्थित, जोड़े एवं लगाए जाएँ कि वर्षा जल भवन की दीवारों या नींव अथवा समीपवर्ती भवन की दीवारों या नींव को किसी प्रकार की क्षति पहुँचाए बिना भवन से बाहर निकल जाए।

(2) भूखंड की छतों एवं खुले क्षेत्रों से वर्षा जल को उपयुक्त माध्यमों द्वारा रिचार्ज पिट एवं अन्य उपकरणों में एकत्रित किया जाएगा। इस संबंध में भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग 9 – प्लंबिंग सेवाएँ, अनुभाग 1: जल आपूर्ति, जल निकासी और स्वच्छता में समय-समय पर किए गए संशोधनों का संदर्भ लिया जा सकता है।

(3) वर्षा जल पाइप भवन की बाहरी दीवारों पर अथवा ऐसी दीवारों में बनाए गए रिक्त स्थान/चेज़ में अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किसी अन्य तरीके से लगाए जाएँगे।

(4) भवन की टैरेस का विभाजन नहीं किया जाएगा तथा उस तक सामान्य प्रवेश की व्यवस्था होगी।

29. बेसमेंट :- (1) बेसमेंट निर्धारित सेटबैक एवं निर्धारित भवन निर्माण सीमाओं के भीतर तथा भूतल पर अधिकतम अनुमेय कवरेज के अधीन निर्मित किए जा सकते हैं।

(2) बेसमेंट का उपयोग आवासीय अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए नहीं किया जाएगा। इसे भवन की निर्धारित निर्माण सीमा के भीतर तथा प्रवेश मंजिल (Floor 1) पर अधिकतम अनुमेय कवरेज के अधीन निर्मित किया जाएगा तथा इसका उपयोग केवल निम्नलिखित के लिए किया जाएगा:—

(क) ज्वलनशील सामग्री को छोड़कर घरेलू अथवा अन्य वस्तुओं के भंडारण हेतु;

(ख) स्ट्रॉंग रूम, बैंक सेलर आदि के लिए;

(ग) वातानुकूलन उपकरण तथा भवन की सेवाओं एवं उपयोगिताओं के लिए प्रयुक्त अन्य मशीनों हेतु;

(घ) पार्किंग स्थान हेतु ।

(3) बेसमेंट के लिए निम्नलिखित आवश्यकताएँ होंगी, अर्थात् :-

- (क) प्रत्येक बेसमेंट के प्रत्येक भाग में फर्श से स्लैब या छत के निचले भाग तक ऊँचाई कम से कम 2.4 मीटर होगी ।
- (ख) बेसमेंट में पर्याप्त वेंटिलेशन की व्यवस्था की जाएगी । वेंटिलेशन के मानक संबंधित उपयोग के लिए इन उप-विधियों में निर्धारित मानकों के समान होंगे । किसी कमी की पूर्ति पर्याप्त यांत्रिक वेंटिलेशन द्वारा की जा सकती है, जिसमें प्रत्येक 50 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक एग्जॉस्ट फैन लगाया जाएगा ।
- (ग) बेसमेंट की छत की ऊँचाई आसपास के औसत भू-स्तर से न्यूनतम 0.9 मीटर तथा अधिकतम 1.2 मीटर होगी ।
- (घ) सतही जल अथवा जल-निकासी का पानी बेसमेंट में प्रवेश न करे, इसके लिए पर्याप्त व्यवस्था की जाएगी ।
- (ङ) बेसमेंट में विभाजन नहीं किया जाएगा । सक्षम प्राधिकारी द्वारा विभाजन की अनुमति दिए जाने और उपर्युक्त खंड (ख) में निर्धारित वेंटिलेशन मानकों की पूर्ति होने पर बेसमेंट का विभाजन स्वीकृत किया जा सकता है, बशर्ते कोई भी स्थान 50 वर्ग मीटर से कम न हो ।
- (च) आग से पर्याप्त सुरक्षा प्रदान की जाएगी । बेसमेंट एवं ऊपर की मंजिलों को अलग करने वाली छत R.C.C. अथवा ऐसी सामग्री से निर्मित होगी जो कम से कम दो घंटे तक अग्नि-प्रतिरोध प्रदान करती हो ।
- (छ) अपार्टमेंट भवनों (आवासीय फ्लैटों) एवं होटलों में बेसमेंट की स्वीकृति होने पर आवेदक/अधिभोगी द्वारा प्रवेश द्वार पर बेसमेंट की योजना प्रदर्शित की जाएगी । बेसमेंट की छत में थिम्बल उपलब्ध कराए जाएँगे और उनकी स्थिति योजना में स्पष्ट रूप से दर्शाई जाएगी । बेसमेंट के प्रत्येक 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल या उसके भाग के लिए एक अग्निशामक यंत्र उपलब्ध कराया जाएगा ।
- (ज) बेसमेंट की दीवारें एवं फर्श जलरोधक होंगे तथा उनका डिजाइन इस प्रकार किया जाएगा कि आसपास की मिट्टी में मौजूद नमी के प्रभाव को ध्यान में रखा जा सके और पर्याप्त डैम्प-पूफिंग उपचार किया जा सके ।
- (झ) यदि वायुमंडलीय जल बेसमेंट में रिसता है, तो उसे बाहर निकालने के लिए आवश्यक जल-निकासी व्यवस्था की जाएगी ।
- (ञ) बेसमेंट में रसोई, स्नानघर एवं वाटर-क्लोसेट स्वीकृत नहीं किए जाएँगे, जब तक कि सीवर का स्तर इसकी अनुमति न देता हो और सीवेज के बैकफ्लो तथा जलभराव की कोई संभावना न हो । यदि स्वीकृत किए जाते हैं, तो उन्हें बेसमेंट की बाहरी दीवारों के साथ रखा जाएगा, जो भवन की बाहरी दीवारें भी होंगी, तथा उन्हें पर्याप्त प्रकाश एवं वेंटिलेशन उपलब्ध कराया

जाएगा। ऐसी रसोई एवं स्नानघर का क्षेत्रफल फ्लोर स्पेस इंडेक्स में शामिल किया जाएगा। बेसमेंट में उपलब्ध कराया गया केवल एक वाटर-क्लोसेट फ्लोर स्पेस इंडेक्स की गणना से बाहर रखा जाएगा।

- (ट) बेसमेंट में स्वीकृत रसोई में केवल विद्युत ओवन, स्टोव अथवा गैस का उपयोग किया जाएगा। कोक अथवा जलाऊ लकड़ी का उपयोग नहीं किया जाएगा।
- (ठ) बेसमेंट तक पहुँच मुख्य एवं वैकल्पिक सीढ़ियों से अलग होगी, जो ऊपरी मंजिलों तक पहुँच एवं निकास प्रदान करती हैं। यदि सीढ़ी निरंतर हो, तो वह बंद प्रकार की होगी और बेसमेंट मंजिल तथा ऊपरी मंजिलों के बीच अग्नि-विभाजन के रूप में कार्य करेगी। खुले रैंप को भवन निर्माण सीमा के भीतर बनाए जाने पर तथा उपयुक्त जल-निकासी व्यवस्था के अधीन स्वीकृत किया जा सकता है।
- (ड) कार्यालय एवं वाणिज्यिक उपयोग वाले बेसमेंट के मामले में, भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता में समय-समय पर संशोधित मानकों के अनुसार पर्याप्त संख्या में निकास एवं पहुँच मार्ग उपलब्ध कराए जाएँगे।

30. चिमनियाँ (CHIMNEYS): - (1) जहाँ चिमनी उपलब्ध कराई जाती है, वहाँ वह I.S. 1645-1960 – Indian Standards Code of Practice for Fire Safety of Buildings (General), Chimneys, Flues, Flue Pipes and Hearths की आवश्यकताओं के अनुरूप होगी।

(2) चिमनी का निर्माण छत के ऊपरी भाग से कम से कम 0.90 मीटर ऊपर किया जाएगा। चिमनी का ऊपरी भाग समीपवर्ती पैरापेट दीवार के ऊपरी भाग से नीचे नहीं होगा। ढलवाँ छत के मामले में, जिस छत को चिमनी भेदती है, उसकी रिज से चिमनी का ऊपरी भाग कम से कम 0.60 मीटर ऊपर होगा।

31. कमरों में रोशनी एवं वेंटिलेशन:- (1) मानव निवास के लिए प्रयुक्त एक या अधिक कमरों का पूरा या कुछ भाग यदि सामने, पीछे अथवा पार्श्व खुले स्थान से नहीं लगा है, तो वह आंतरिक खुले स्थान से लगा होगा। ऐसे आंतरिक खुले स्थान की सभी दिशाओं में न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी, उन भवनों के मामले में जिनकी ऊँचाई 17.5 मीटर से अधिक नहीं है, तथा 15 मीटर से अधिक प्रत्येक अतिरिक्त मीटर ऊँचाई अथवा उसके भाग के लिए इसमें 0.2 मीटर की वृद्धि की जाएगी। तथापि, जहाँ पहले से निर्मित भवन में 2.5 मीटर का खुला स्थान उपलब्ध है, वहाँ ऊपरी मंजिल पर नए निर्माण के लिए इसी आधार पर खुला स्थान सुनिश्चित किया जाएगा और यह खुला स्थान अनिवार्य रहेगा।

(2) जहाँ प्रकाश एवं वेंटिलेशन की आवश्यकताएँ प्राकृतिक प्रकाश एवं प्राकृतिक वेंटिलेशन से पूरी नहीं होती हैं, वहाँ समय-समय पर यथासंशोधित भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग VIII – भवन सेवाएँ, खंड 1 - प्रकाश और वेंटिलेशन के अनुसार कृत्रिम प्रकाश एवं यांत्रिक वेंटिलेशन की व्यवस्था की जाएगी। इन उप-विधियों के प्रवर्तन के समय भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के समय-समय पर संशोधित नवीनतम संस्करण को ध्यान में रखा जाएगा।

(3) रहने योग्य कमरे में दरवाजों एवं स्थायी ग्लेजिंग को छोड़कर, लेकिन फ्रेम सहित, खुले स्थान का न्यूनतम कुल क्षेत्रफल कमरे के फर्श क्षेत्रफल का 10% से कम नहीं होगा।

(4) रसोई में दरवाजों एवं स्थायी ग्लेजिंग को छोड़कर, लेकिन फ्रेम सहित, खुले स्थान का न्यूनतम कुल क्षेत्रफल रसोई के फर्श क्षेत्रफल का 10% से कम नहीं होगा।

(5) कमरे के किसी भी भाग को प्रकाशयुक्त नहीं माना जाएगा यदि वह उस खुले स्थान से 7.5 मीटर से अधिक दूरी पर है जिसे उस भाग के प्रकाश के लिए माना गया है।

(6) लॉज एवं होटलों में यदि ऐसे संलग्न शौचालय उपलब्ध कराए जाते हैं जिनकी दीवारें बाहरी दीवार से नहीं लगी हैं, तो भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग VIII के प्रावधानों के अनुसार यांत्रिक वेंटिलेशन प्रणाली स्थापित की जाएगी।

32. पैरापेट :- (1) छत/टैरेस, बालकनी आदि के किनारों पर उपलब्ध कराई गई पैरापेट दीवार एवं हैंडरेल की ऊँचाई 1.0 मीटर से कम तथा 1.2 मीटर से अधिक नहीं होगी। यह निर्दिष्ट ऊँचाई उस स्थिति में लागू नहीं होगी जब छत/टैरेस तक सीढ़ियों द्वारा पहुँच उपलब्ध नहीं हो।

(2) शैक्षणिक, स्वास्थ्य आदि जैसे उपयोगों के मामले में ऐसी पैरापेट की ऊँचाई 2.00 मीटर तक अनुमत की जा सकती है।

33. बाउंड्री वॉल:- छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 261 के अधीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी की अनुमति के बिना छावनी में किसी भी भूमि पर चारदीवारी, हेज या बाड़ का निर्माण नहीं किया जाएगा। बाउंड्री वॉल चारदीवारी की अधिकतम ऊँचाई सड़क की मध्य रेखा से 2.4 मीटर से अधिक नहीं होगी।

34. निकास संबंधी अपेक्षाएँ: (1) सामान्य अपेक्षाएँ:-

- (क) मानव अधिभोग के लिए प्रयुक्त प्रत्येक भवन में आग अथवा अन्य आपात स्थिति में अधिभोगियों के सुरक्षित बाहर निकलने के लिए पर्याप्त संख्या में निकास उपलब्ध कराए जाएँगे।
- (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-द्वारों पर कोई रुकावट नहीं होनी चाहिए।
- (घ) किसी भी इमारत में इस तरह बदलाव नहीं किया जाएगा जिससे निकास की संख्या, चौड़ाई सुरक्षा ज़रूरी स्तर से कम हो जाए।
- (ङ) निकास स्पष्ट रूप से दिखाई देने चाहिए तथा निकास तक पहुंचने वाले मार्ग स्पष्ट रूप से चिह्नित एवं sign-posted होंगे ताकि संबंधित तल के लोगों का मार्गदर्शन किया जा सके।
- (च) सभी निकास मार्गों में उचित प्रकाश की व्यवस्था होगी।
- (छ) जहां अग्निशमन उपकरण निकास मार्गों के साथ उपलब्ध कराए गए हों, उन्हें उचित स्थान पर स्पष्ट रूप से चिह्नित किया जाएगा। वे निकास मार्ग में बाधा नहीं डालेंगे और दोनों ओर से उनके स्थान का स्पष्ट संकेत उपलब्ध होगा।
- (ज) जहां आवश्यक हो, संबंधित लोगों को निकास के माध्यम से शीघ्रता से बाहर निकालने हेतु अलार्म उपकरण लगाए जाएँगे।
- (झ) सभी निकास भवन के बाहर अथवा सड़क तक जाने वाले बाहरी खुले स्थान तक निरंतर निकास मार्ग उपलब्ध कराएँगे।
- (ट) निकास इस प्रकार व्यवस्थित होंगे कि आवासीय भवनों को छोड़कर, किसी अन्य कब्जे वाली इकाई (occupied unit) से होकर गुजरे बिना निकास तक पहुंचा जा सके।

(2) निकास के प्रकार : (क) निकास क्षैतिज अथवा ऊर्ध्वाधर, दोनों में से किसी भी प्रकार के हो सकते हैं। निकास के रूप में द्वार, गलियारा/मार्ग, रैम्प, आंतरिक सीढ़ी या बाहरी सीढ़ी सम्मिलित हो सकती है। ये निकास भवन के आंतरिक अथवा बाहरी खुले क्षेत्र, बरामदे (Verandah) और/या छत (Terrace) तक पहुँच प्रदान कर सकते हैं, बशर्ते कि वहाँ से सड़क अथवा भवन की छत तक पहुँच उपलब्ध हो।

(ख) निकास में ऐसा क्षैतिज निकास (Horizontal Exit) भी सम्मिलित हो सकता है, जो समान स्तर पर स्थित किसी सन्निहित/संलग्न भवन (Adjoining Building) तक पहुँच प्रदान करता हो।

(ग) लिफ्ट, एस्केलेटर तथा घूमने वाले दरवाजे (Revolving Doors) को निकास नहीं माना जाएगा।

(3) निकासों की संख्या एवं आकार:- आवश्यक निकासों की संख्या एवं आकार प्रत्येक कक्ष, क्षेत्र तथा तल की अधिभोगी भार (Occupant Load) के आधार पर निर्धारित किए जाएंगे। इसके निर्धारण में अधिभोगी भार, निकासों की क्षमता (Exit Capacity), यात्रा दूरी (Travel Distance) तथा भवन की ऊँचाई (Height of Building) को ध्यान में रखा जाएगा।

(क) निकासों की व्यवस्था:- आवासीय, शैक्षणिक, संस्थागत एवं जोखिमपूर्ण (Hazardous) उपयोग वाले भवनों के लिए यात्रा दूरी 22.5 मीटर से अधिक नहीं होगी। सभा, व्यावसायिक, वाणिज्यिक, औद्योगिक एवं भंडारण (Storage) उपयोग वाले भवनों के लिए यात्रा दूरी 30 मीटर से अधिक नहीं होगी। जब किसी भवन के किसी तल के लिए एक से अधिक निकास आवश्यक हों, तो उन निकासों को यथासंभव एक-दूसरे से अधिकतम दूरी पर स्थित किया जाएगा। सभी निकास इस प्रकार व्यवस्थित किए जाएंगे कि वे प्रत्येक तल के संपूर्ण क्षेत्रफल से तथा सभी तल स्तरों से आसानी से सुलभ हों। निकास तक सबसे दूर स्थित बिंदु (Remote Point) से यात्रा दूरी उपर्युक्त निर्धारित दूरी की आधी से अधिक नहीं होगी। हालांकि, संस्थागत उपयोग वाले भवनों के मामले में यह यात्रा दूरी 30 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(ख) अधिभोगी भार : भवन के कक्षों एवं विभिन्न तल क्षेत्रों में उपस्थित व्यक्तियों की संख्या का निर्धारण भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता में समय-समय पर किए गए संशोधनों के अनुसार निर्धारित अधिभोगी भार के आधार पर किया जाएगा।

(ग) निकास की क्षमता :- निकासों (दरवाजों एवं सीढ़ियों) की क्षमता, अर्थात् 0.5 मीटर की एकक निकास चौड़ाई (Unit Exit Width) से सुरक्षित रूप से निकाले जा सकने वाले व्यक्तियों की संख्या, भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code of India) में समय - समय पर किए गए संशोधनों के अनुसार निर्धारित की जाएगी।

(4) दरवाजे:- (क) प्रत्येक निकास द्वार किसी संलग्न सीढ़ीघर, क्षैतिज निकास (Horizontal Exit) अथवा ऐसे गलियारे या मार्ग (Corridor or Passageway) में खुलेगा, जो बाहर निकलने के लिए निरंतर एवं संरक्षित मार्ग प्रदान करता हो।

(ख) किसी भी निकास द्वार की चौड़ाई 1.0 मीटर से कम नहीं होगी। द्वार की ऊँचाई 2.0 मीटर से कम नहीं होगी। बाथरूम, शौचालय, स्टोर आदि के द्वारों की चौड़ाई 0.75 मीटर से कम नहीं होगी।

(ग) निकास द्वार बाहर की ओर, अर्थात् कक्ष से बाहर की दिशा में खुलने वाले होंगे, परंतु इस प्रकार खुलेंगे कि किसी भी निकास मार्ग में आवागमन बाधित न हो। द्वार खुलने पर सीढ़ी या लैंडिंग की आवश्यक चौड़ाई 1.0 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। ऊपर की ओर खुलने वाले अथवा स्लाइडिंग दरवाजे स्थापित नहीं किए जाएंगे।

(घ) निकास द्वार सीधे सीढ़ियों की उड़ान (Flight of Stairs) पर नहीं खुलना चाहिए। सीढ़ीघर में प्रत्येक निकास द्वार के सामने कम से कम द्वार की चौड़ाई के बराबर चौड़ाई वाली लैंडिंग प्रदान की जाएगी। लैंडिंग का स्तर उसी तल के स्तर के समान होगा, जिसकी वह सेवा करती है।

(ङ) निकास द्वार उस दिशा से, जिस दिशा में वे सेवा प्रदान करते हैं, बिना चाबी के उपयोग के खोले जा सकने योग्य होंगे।

(च) घूमने वाले दरवाजे (Revolving Doors) की अनुमति नहीं होगी।

(5) **सीढ़ियाँ:** (क) सभा, व्यावसायिक, शैक्षणिक, खतरनाक, औद्योगिक, व्यापारिक, बहुमंजिला तथा सार्वजनिक भवनों के लिए न्यूनतम दो सीढ़ियाँ होना अनिवार्य होगा। इनमें से एक सीढ़ी संलग्न सीढ़ीघर होगी तथा दूसरी भवन की बाहरी दीवार पर स्थित होगी और सुरक्षा की दृष्टि से सीधे बाहरी क्षेत्र, आंतरिक खुले क्षेत्र अथवा किसी अन्य खुले स्थान में खुलेगी। एकल सीढ़ी शैक्षणिक, व्यावसायिक अथवा आवासीय भवनों में स्वीकार्य हो सकती है, बशर्ते कि भवन का तल क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक न हो तथा भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक न हो। साथ ही, अधिभोगी भार, यात्रा दूरी तथा सीढ़ी की चौड़ाई (Width of Staircase) से संबंधित अन्य सभी आवश्यकताओं का पालन किया जाना अनिवार्य होगा। ऐसे मामलों में एकल सीढ़ी भवन की बाहरी दीवार पर स्थित होगी।

- (ख) अंदरूनी सीढ़ियों का निर्माण पूरी तरह से अग्निरोधी/अज्वलनशील (non-combustible) सामग्रियों से किया जाएगा।
- (ग) अंदरूनी सीढ़ियों का निर्माण स्वतंत्र एवं स्व-निहित इकाई (Self-contained Unit) के रूप में किया जाएगा। इनकी कम-से-कम एक साइड बाहरी दीवार से सटी हुई होगी तथा सीढ़ियों को पूरी तरह से संलग्न किया जाएगा।
- (घ) अंदरूनी सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी। किसी भी स्तंभ अथवा भवन के अन्य संरचनात्मक तत्वों के कारण सीढ़ी की निर्धारित चौड़ाई कम नहीं होनी चाहिए।
- (ङ) आवासीय भवनों में आंतरिक सीढ़ियों के लिए, नोज़िंग के बिना पायदान की न्यूनतम चौड़ाई 250 मिलीमीटर होगी। अन्य प्रकार के भवनों के मामले में, पायदान की न्यूनतम चौड़ाई 300 मिलीमीटर होगी। पायदानों का निर्माण एवं रख-रखाव इस प्रकार किया जाएगा कि फिसलने की संभावना न हो।
- (च) आवासीय भवनों के मामले में राइज़र की अधिकतम ऊँचाई 190 मिलीमीटर तथा अन्य भवनों के मामले में 150 मिलीमीटर होगी। एक सीढ़ी उड़ान (Flight) में राइज़र की संख्या अधिकतम 12 तक सीमित होगी।
- (छ) सीढ़ियों में हैंडरेल पायदान के केंद्र से न्यूनतम 0.90 मीटर की ऊँचाई पर प्रदान किए जाएंगे।
- (ज) सीढ़ी की लैंडिंग के नीचे तथा सीढ़ी के नीचे स्थित मार्ग (Passage) में न्यूनतम हेडरूम (Headroom) 2.2 मीटर होगा। बीम (Beams) तथा भवन के अन्य संरचनात्मक तत्वों के कारण सीढ़ी के हेडरूम की निर्धारित ऊँचाई कम नहीं होनी चाहिए।
- (झ) किसी भी आवासीय स्थान (Living Space), स्टोर अथवा अन्य अग्नि निकास (Fire Exit) का द्वार सीधे सीढ़ीघर में नहीं खुलेगा।
- (ट) भूतल स्तर पर सीढ़ीघर के संलग्नक (Staircase Enclosure) का बाहरी निकास द्वार सीधे खुले स्थान में खुलना चाहिए अथवा वहाँ तक पहुँचने के लिए ड्राफ्ट लॉबी (Draught Lobby) के लिए प्रदान किए गए द्वार के अतिरिक्त किसी अन्य द्वार से होकर नहीं गुजरना चाहिए।
- (ठ) मुख्य सीढ़ी तथा अग्नि निकास सीढ़ी भूतल से छत के स्तर तक निरंतर होनी चाहिए।
- (ड) किसी भी विद्युत शाफ्ट, ए.सी. डक्ट अथवा गैस पाइप को सीढ़ीघर के भीतर से होकर नहीं ले जाया जाएगा।
- (ढ) लिफ्ट का द्वार सीढ़ी की लैंडिंग (Staircase Landing) में नहीं खुलना चाहिए।
- (ण) सीढ़ीघर की किसी भी सतह की सजावट के लिए किसी भी ज्वलनशील सामग्री का उपयोग नहीं किया जाएगा।
- (त) किसी भी सीढ़ी को लिफ्ट शाफ्ट के चारों ओर व्यवस्थित नहीं किया जाएगा।
- (थ) निकास मार्ग की दिशा दर्शाने वाले तीरयुक्त निकास संकेत फर्श के स्तर से उपयुक्त ऊँचाई पर दीवार पर लगाए जाएंगे तथा इन्हें गलियारे के विद्युत परिपथ से जुड़े विद्युत प्रकाश द्वारा प्रकाशित किया जाएगा। उपयुक्त आकार के सभी निकास मार्ग संकेतक दीवार की सतह के साथ समतल लगाए जाएंगे और इस प्रकार डिजाइन किए जाएंगे कि फर्नीचर अथवा अन्य भारी उपकरणों की आवाजाही से उन्हें कोई यांत्रिक क्षति न हो। इसके अतिरिक्त, प्रत्येक तल की

सभी लैंडिंग पर तल-संख्या दर्शाने वाले संकेतक बोर्ड लगाए जाएंगे, जिन पर संबंधित तल का क्रमांक स्पष्ट रूप से अंकित होगा। तल संकेतक सीढ़ियों की उड़ान के ठीक सामने तथा लैंडिंग के निकट दीवार पर लगाया जाएगा। इसका आकार 0.3 मीटर × 0.2 मीटर से कम नहीं होगा।

- (द) एकल सीढ़ी के मामले में, वह भूतल स्तर पर समाप्त होगी तथा तहखाने तक पहुँच के लिए एक अलग सीढ़ी प्रदान की जाएगी। तथापि, दूसरी सीढ़ी को तहखाने के स्तरों तक जाने की अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते कि भूतल स्तर पर उसे मुख्य सीढ़ी से अलग रखा गया हो। यह पृथक्करण या तो दो अलग-अलग सिरों पर निकास बिंदुओं वाली हवादार लॉबी के माध्यम से अथवा संलग्न कक्ष/परिसर के माध्यम से किया जाएगा।

(6) आग से बचने के लिए रास्ते या बाहरी सीढ़ियाँ: (क) किसी इमारत से बाहर निकलने के समय की गणना करते समय फायर एस्केप (आपातकालीन निकास) को शामिल नहीं किया जाएगा।

(ख) सभी फायर एस्केप सीधे ज़मीन से जुड़े होने चाहिए।

(ग) फायर एस्केप का प्रवेश द्वार अंदरूनी सीढ़ी से अलग तथा उससे यथासंभव दूर स्थित होना चाहिए।

(घ) फायर एस्केप तक जाने वाला मार्ग हर समय किसी भी प्रकार की बाधा से मुक्त रखा जाएगा। हालांकि, फायर एस्केप की ओर जाने वाले द्वार को आवश्यक अग्नि प्रतिरोध प्रदान किया गया होना चाहिए।

(ङ) फायर एस्केप का निर्माण अज्वलनशील (Non-Combustible) सामग्रियों से किया जाएगा।

(च) फायर एस्केप की सीढ़ियाँ सीधी उड़ान वाली होंगी, जिनकी न्यूनतम चौड़ाई 1.25 मीटर, पायदान (Tread) की चौड़ाई 280 मिलीमीटर तथा राइज़र (Riser) की अधिकतम ऊँचाई 190 मिलीमीटर होगी। एक सीढ़ी उड़ान में राइज़र की संख्या अधिकतम 16 तक सीमित होगी।

(छ) फायर एस्केप की हैंडरेल (Handrails) की ऊँचाई 1.0 मीटर से कम नहीं होगी।

(7) रैम्प: (क) 1:10 से 1:12 तक की ढाल (Slope) वाले रैम्पों को आवश्यक सीढ़ियों (Required Stairways) के स्थान पर उपयोग किया जा सकता है। ऐसे रैम्प संलग्नता (Enclosure), क्षमता (Capacity) तथा निर्धारित आयामों (Limiting Dimensions) से संबंधित आवश्यक सीढ़ियों के सभी लागू प्रावधानों का अनुपालन करेंगे। रैम्प की सतह पर स्वीकृत फिसलन-रोधी (Non-Slipping) सामग्री का उपयोग किया जाएगा।

(ख) अस्पतालों में रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।

(ग) रैप के दोनों तरफ़ हैंडरेल लगाए जाएँगे।

(घ) रैप ज़मीनी स्तर पर बाहर खुली जगह, आँगन या सुरक्षित स्थान तक जाने चाहिए।

(8) गलियारे (Corridors): (क) गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई एक-मंजिला पंक्तिबद्ध आवासीय भवन (1-Storey Row Housing Residential Building) के मामले में 1.0 मीटर से कम नहीं होगी। अन्य सभी प्रकार के भवनों के लिए गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।

(ख) यदि भवन की एक से अधिक मुख्य सीढ़ियाँ किसी गलियारे अथवा अन्य संलग्न स्थान (Enclosed Space) द्वारा आपस में जुड़ी हों, तो किसी भी दो सीढ़ीघरों की संलग्न दीवारों में स्थित दरवाजों के बीच, गलियारे अथवा संलग्न स्थान में कम-से-कम एक धुआँ अवरोधक द्वार (Smoke Stop Door) प्रदान किया जाएगा।

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

- (क) सबसे ऊपरी मंज़िल के ऊपर बनी छत (terrace) पर, सीढ़ियों के कमरों, लिफ्ट के कमरों और वहाँ तक जाने वाले रास्तों, वास्तुशिल्प की विशेषताओं, ऊँची टंकियों (किन्तु टंकी के नीचे फ़र्श से सकी ऊँचाई 2.0 मीटर से ज़्यादा न हो) और डब्ल्यू सी (जिसका फ़र्श का क्षेत्रफल 1.1 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो) द्वारा घेरा गया क्षेत्रफल।

- (ख) स्टिल्ट पार्किंग वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली ऊपरी मंज़िलों पर, सीढ़ियों के कमरे, लिफ्ट के कमरे और वहाँ तक जाने वाले रास्ते ।
- (ग) बेसमेंट वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली मंज़िलों पर, सीढ़ियों के कमरे, लिफ्ट के कमरे और वहाँ तक जाने वाले रास्ते ।
- (घ) बेसमेंट वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली मंज़िलों का क्षेत्रफल ।
- (ङ) स्टिल्ट पार्किंग वाली मंज़िल का क्षेत्रफल, किन्तु वह किनारों से खुली हो और पार्किंग के लिए इस्तेमाल होती हो ।
- (च) बिना ज़्यादा ऊँची इमारतों के मामले में, ग्राउंड फ्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर पर, हर ब्लॉक के लिए नौकरों या ड्राइवरों के बाथरूम और शौचालय का क्षेत्रफल ।
- (छ) चौकीदार का बूथ ।
- (ज) ग्राउंड फ्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ्लोर पर केयरटेकर का बूथ या कमरा ।
- (झ) हर फ्लोर पर एक टॉयलेट, जिसका साइज़ 1.1 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो ।

अध्याय V समावेशी डिज़ाइन

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

(1) साइट प्लानिंग:- सड़कों, पहुँच मार्गों तथा पार्किंग क्षेत्रों के स्तर को सामग्री के विनिर्देशों सहित योजना में दर्शाया जाएगा । प्रत्येक भवन में दिव्यांगजनों के लिए मुख्य प्रवेश/निकास तक कम से कम एक पहुँच मार्ग होना चाहिए, जिसे उचित संकेतक (Signage) द्वारा दर्शाया जाएगा । इस प्रवेश तक सीढ़ीदार प्रवेश के साथ एक रैम्प के माध्यम से पहुँचा जा सकेगा । रैम्प में प्रत्येक 9.0 मीटर की लंबाई के बाद तथा द्वार के सामने एक लैंडिंग उपलब्ध कराई जाएगी । लैंडिंग का न्यूनतम आकार 1.5 मीटर होगा ।

(2) पहुँच मार्ग / पैदल मार्ग:- प्लॉट के प्रवेश द्वार तथा सतही पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी तथा उसकी सतह समतल होगी और उसमें कोई सीढ़ी नहीं होगी । यदि ढाल हो तो उसका ग्रेडिएंट 1:20 से अधिक नहीं होगा । फर्श की सामग्री का चयन इस प्रकार किया जाएगा कि दृष्टिबाधित व्यक्तियों को आकर्षित अथवा मार्गदर्शन किया जा सके । इसके लिए ऐसी फर्श सामग्री का प्रयोग किया जा सकता है जिसकी रंग या बनावट आसपास की फर्श सामग्री से स्पष्ट रूप से भिन्न हो अथवा जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों के मार्गदर्शन के लिए अलग प्रकार की ध्वनि उत्पन्न करे । फर्श की सतह फिसलन-रहित तथा व्हीलचेयर के आवागमन के लिए उपयुक्त बनावट वाली होगी । जहाँ कर्ब उपलब्ध कराए गए हों, वे सामान्य स्तर के साथ समतल रूप से जुड़े होने चाहिए ।

(3) पार्किंग:- दिव्यांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग के लिए निम्नलिखित प्रावधान किए जाएंगे:-

- (क) प्रवेश द्वार के निकट दिव्यांगजनों के लिए दो समतुल्य कार स्थान (Equivalent Car Spaces – ECS) की सतही पार्किंग उपलब्ध कराई जाएगी तथा भवन के प्रवेश द्वार से इसकी अधिकतम दूरी 30 मीटर होगी ।
- (ख) पार्किंग बे की न्यूनतम चौड़ाई 3.9 मीटर होगी ।
- (ग) यह सूचना कि उक्त स्थान व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए आरक्षित है, स्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी ।
- (घ) दृष्टिबाधित व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु मार्गदर्शक फर्श सामग्री अथवा श्रव्य संकेतों या समान उद्देश्य की अन्य व्यवस्था वाला उपकरण उपलब्ध कराया जाएगा ।

(4) भवन संबंधी अपेक्षाएँ :- दिव्यांग व्यक्तियों के लिए भवनों में दी जाने वाली विशेष सुविधाएँ इस प्रकार होंगी:-

- (क) प्लिंथ स्तर तक पहुँच की व्यवस्था
- (ख) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश एवं निकास को जोड़ने वाला गलियारा
- (ग) सीढ़ियाँ
- (घ) लिफ्ट
- (ङ) शौचालय
- (च) पेयजल
- (छ) उपर्युक्त सुविधाओं पर ब्रेल संकेतक उपलब्ध कराए जाएंगे

(5) प्लिंथ लेवल तक पहुँच:- (क) भवन में प्रवेश के लिए फिसलन-रोधी सामग्री से निर्मित रैम्प उपलब्ध कराया जाएगा। रैम्प की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई 1.80 मीटर तथा ऊपर और नीचे के स्तर के बीच अधिकतम ढाल 1:12 होगी। रैम्प की लंबाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी। दोनों ओर 0.80 मीटर ऊँची हैंडरेल उपलब्ध कराई जाएगी, जो रैम्प से 300 मिलीमीटर आगे तक विस्तारित होगी। हैंडरेल और समीपस्थ दीवार के बीच न्यूनतम अंतर 50 मिलीमीटर होगा।

(ख) प्रवेश द्वार का न्यूनतम स्पष्ट खुलाव 0.90 मीटर होगा। दहलीज की ऊँचाई 12 मिलीमीटर से अधिक नहीं होगी।

(ग) सीढ़ीदार पहुँच के मामले में ट्रेड का आकार 300 मिलीमीटर से कम नहीं होगा तथा राइज़र की अधिकतम ऊँचाई 150 मिलीमीटर होगी। रैम्पयुक्त पहुँच के समान दोनों ओर 0.80 मीटर ऊँची हैंडरेल उपलब्ध कराई जाएगी।

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

(क) दृष्टिबाधित व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु मार्गदर्शक फर्श सामग्री अथवा ध्वनि उत्पन्न करने वाले उपकरण उपलब्ध कराए जाएंगे।

(ख) न्यूनतम चौड़ाई 1.50 मीटर होगी।

(ग) यदि स्तर में अंतर हो तो 1:12 की ढाल वाले रैम्प/स्लोप वे उपलब्ध कराए जाएंगे।

(घ) रैम्प/स्लोप वे पर हैंडरेल उपलब्ध कराई जाएगी।

(7) सीढ़ियाँ:- खुले राइज़र वाली सीढ़ियों तथा नोजिंग वाली सीढ़ियों को स्वीकृति नहीं दी जाएगी।

(8) लिफ्ट:- जहाँ लिफ्ट आवश्यक हो, वहाँ व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए कम से कम एक लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी। 13 यात्रियों की क्षमता वाली यात्री लिफ्ट के लिए भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा अनुशंसित निम्नलिखित कार आयाम होंगे:-

(क) लिफ्ट की आंतरिक स्पष्ट गहराई न्यूनतम 1.10 मीटर होगी।

(ख) लिफ्ट की आंतरिक स्पष्ट चौड़ाई न्यूनतम 2.0 मीटर होगी। प्रवेश द्वार की चौड़ाई 0.90 मीटर होगी।

(ग) नियंत्रण पैनल के समीप फर्श स्तर से 1.0 मीटर की ऊँचाई पर कम से कम 0.60 मीटर लंबी हैंडरेल लगाई जाएगी।

(घ) लिफ्ट लॉबी का आंतरिक माप 1.80 मीटर × 1.80 मीटर या उससे अधिक होगा।

(ङ) लिफ्ट के बाहर ब्रेल संकेतक लगाए जाएंगे।

(च) लिफ्ट के संचालन संबंधी विवरण समय-समय पर संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता, भारत के अनुरूप होंगे तथा इसके अनुपालन की जिम्मेदारी डिजाइनर एवं निर्माता की होगी।

(9) शौचालय:- शौचालयों के प्रत्येक समूह में दिव्यांगजनों के उपयोग के लिए एक विशेष जल-शौचालय उपलब्ध कराया जाएगा तथा दिव्यांगजनों के लिए प्रवेश द्वार के निकट आवश्यक वॉश-बेसिन की व्यवस्था की जाएगी।

- (क) न्यूनतम आकार 1.5 मीटर × 1.75 मीटर होगा।
- (ख) दरवाजे का न्यूनतम स्पष्ट खुलाव 0.90 मीटर होगा तथा दरवाजा झूलने वाला अथवा स्लाइडिंग प्रकार का होगा।
- (ग) शौचालय में दीवार से 50 मिलीमीटर का अंतर रखते हुए ऊर्ध्वाधर/क्षैतिज हैंडरेल की उपयुक्त व्यवस्था की जाएगी।
- (घ) जल-शौचालय की सीट की ऊँचाई फर्श से 0.50 मीटर होगी।

(10) सुरक्षित जगह (Refuge):- सीढ़ियों और/या लिफ्ट के माध्यम से भवन से तत्काल निकासी के विकल्प के रूप में दिव्यांग व्यक्तियों को भवन के भीतर सुरक्षित स्थानों तक पहुँचाने की व्यवस्था आवश्यक होगी। यदि संभव हो, तो वे तब तक वहाँ रह सकते हैं जब तक आग पर नियंत्रण एवं उसे बुझा नहीं दिया जाता अथवा अग्निशमन कर्मियों द्वारा उन्हें सुरक्षित बाहर नहीं निकाल लिया जाता।

- (क) प्रत्येक मंजिल पर अग्नि-सुरक्षित सीढ़ी की लैंडिंग पर ऐसा सुरक्षित क्षेत्र (Refuge Area) उपलब्ध कराया जा सकता है, जिसमें एक या दो व्हीलचेयर सुरक्षित रूप से रखी जा सकें।
- (ख) सुरक्षित क्षेत्र के दरवाजों का स्पष्ट खुलाव 900 मिलीमीटर होगा।
- (ग) सुरक्षित क्षेत्र में फर्श स्तर से 900 मिलीमीटर से 1200 मिलीमीटर की ऊँचाई के बीच अलार्म स्विच स्थापित किया जाएगा।
- (घ) 1000 वर्ग मीटर और उससे अधिक क्षेत्रफल वाले प्लॉट के लिए सुरक्षित क्षेत्र उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा।

अध्याय VI**संरचनात्मक सुरक्षा, बिजली एवं प्लंबिंग सेवाओं, जलापूर्ति आदि संबंधी प्रावधान**

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

सारणी : लगाए जाने वाले वृक्षों की संख्या

क्र. सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	अपेक्षित वृक्षों की संख्या
1	2000 तक	खुली जगह के हर 100 वर्ग मीटर पर एक पेड़, इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 3.6 मीटर या उससे अधिक हो।
2	2000 से अधिक – 12000 तक	खुली जगह के हर 100 वर्ग मीटर पर एक पेड़, इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 3.6 मीटर या उससे अधिक हो।
3	12000 से अधिक	खुली जगह के हर 100 वर्ग मीटर पर एक पेड़, इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 3.6 मीटर या उससे अधिक हो।

(2) विस्तृत भू-दृश्यांकन योजना विनिर्देशों सहित सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित कराई जानी होगी।

(3) व्यक्तिगत स्वामित्व वाले सभी भूखंडों में वृक्षारोपण के लिए निम्नलिखित मानदंड होंगे—
(क) 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले प्रत्येक भूखंड में न्यूनतम तीन वृक्ष लगाए जाएंगे।

(ख) चयनित वृक्षों की ऊँचाई 3.6 मीटर से अधिक होनी चाहिए तथा वे स्थानीय जलवायु के अनुकूल होने चाहिए।

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

(1) **भारतीय मानक : 1893 (भाग 1)-2002** — “संरचनाओं के भूकंपरोधी डिजाइन के मानदंड (पांचवां संशोधन)”।

(2) **भारतीय मानक:13920-1993** — “भूकंपीय बलों के अधीन प्रबलित कंक्रीट संरचनाओं का नमनीय विवरण अभ्यास संहिता”, नवंबर 1993।

- (3) **भारतीय मानक:13528-1993** — “कम मजबूती वाली चिनाई वाली भवनों की भूकंप-रोधी क्षमता में सुधार”, अगस्त 1993 ।
- (4) **भारतीय मानक:4326-2013** — “इमारतों का भूकंप-रोधी डिजाइन एवं निर्माण- अभ्यास संहिता (द्वितीय संशोधन)” ।
- (5) **भारतीय मानक:13827-1993** — “मिट्टी की इमारतों की भूकंप-रोधी क्षमता में सुधार के लिए दिशानिर्देश”, अक्टूबर 1993 ।
- (6) **भारतीय मानक:13935-2009** — “इमारतों का भूकंपीय मूल्यांकन, मरम्मत एवं भूकंपीय सुदृढ़ीकरण— दिशानिर्देश” ।
- (7) भूस्खलन के खतरे से सुरक्षा हेतु—
 - (क) **भारतीय मानक 14458 (भाग 1): 1998** — पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारक दीवार हेतु दिशानिर्देश: भाग-1 - दीवार के प्रकार का चयन ।
 - (ख) **भारतीय मानक 14458 (भाग 2): 1997** — पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारण दीवारों हेतु दिशानिर्देश: भाग-2 - प्रतिधारण/ब्रेस्ट दीवारों का डिजाइन ।
 - (ग) **भारतीय मानक 14458 (भाग 3): 1998** — पहाड़ी क्षेत्रों के लिए प्रतिधारण दीवारों हेतु दिशानिर्देश: भाग-3 - सूखी पत्थर की दीवारों का निर्माण ।
 - (घ) **भारतीय मानक 14496 (भाग 2): 1998** — पर्वतीय भूभाग में भूस्खलन-जोखिम क्षेत्रीकरण मानचित्र तैयार करने हेतु दिशानिर्देश: भाग-2 — मैक्रो-जोनिंग ।
- (8) जब भी किसी भारतीय मानक अथवा समय-समय पर संशोधित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता का संदर्भ दिया जाए, तो उक्त मानक में निहित नवीनतम प्रावधानों का पालन किया जाएगा ।

39. सामग्री एवं निर्माण की विधियाँ:— (1) सामग्री एवं कारीगरी की गुणवत्ता

- (क) सभी सामग्री एवं कारीगरी अच्छी गुणवत्ता की होगी तथा सामान्यतः कर्नाटक राज्य लोक निर्माण विभाग के स्वीकृत मानकों, भारतीय मानक विनिर्देशों तथा समय-समय पर संशोधित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग-V भवन निर्माण सामग्री एवं भाग-VII निर्माण संबंधी कार्य-पद्धतियाँ एवं सुरक्षा में सम्मिलित संहिताओं के अनुरूप होगी ।
- (ख) भवनों, सड़कों, तटबंधों आदि के निर्माण एवं मरम्मत के दौरान खोदे गए सभी मिट्टी-उत्खनन गड्ढे (Borrow Pits) पर्याप्त गहराई के होंगे तथा एक-दूसरे से जुड़े हुए होंगे और इस प्रकार एक नाली का रूप देंगे, जो सबसे निचले स्तर की ओर उचित ढाल के साथ नदी, नाले, जलमार्ग अथवा नाली में जल निकासी हेतु बनाई जाएगी । कोई भी व्यक्ति ऐसा अलग-थलग मिट्टी-उत्खनन गड्ढा नहीं बनाएगा, जिसमें पानी जमा होकर मच्छरों के प्रजनन का कारण बन सकता हो ।
- (2) **नई सामग्री एवं डिजाइन पद्धतियाँ:-**
 - (क) इन उप-विधियों के प्रावधानों का उद्देश्य ऐसी किसी सामग्री अथवा डिजाइन या निर्माण विधि के उपयोग को रोकना नहीं है, जो उप-विधि संख्या 39(1) में विशेष रूप से निर्धारित नहीं की गई हो, बशर्ते ऐसी वैकल्पिक सामग्री अथवा विधि को BIS अथवा किसी अन्य वैधानिक निकाय द्वारा अनुमोदित किया गया हो ।
 - (ख) ऐसी वैकल्पिक सामग्री अथवा विधि को तभी अनुमोदित किया जा सकता है, जब यह पाया जाए कि प्रस्तावित विकल्प संतोषजनक है तथा सामग्री, डिजाइन एवं निर्माण से संबंधित प्रासंगिक प्रावधानों के अनुरूप है और प्रस्तावित सामग्री, विधि अथवा कार्य अपने निर्धारित उद्देश्य के लिए गुणवत्ता, मजबूती, अनुकूलता, प्रभावशीलता, अग्नि एवं जल प्रतिरोध, टिकाऊपन तथा सुरक्षा के संबंध में इन उप-विधियों में निर्धारित सामग्री, विधि अथवा कार्य के कम-से-कम समकक्ष है ।

40. विद्युत सेवाएँ :— विद्युत प्रतिष्ठानों, वातानुकूलन प्रतिष्ठानों तथा लिफ्ट एवं एस्केलेटर की योजना, डिजाइन एवं स्थापना का कार्य समय-समय पर संशोधित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग-VIII भवन सेवाएँ, खंड-2 विद्युत प्रतिष्ठापन, खंड-3 वातानुकूलन एवं तापन, तथा खंड-5 लिफ्ट एवं एस्केलेटर की स्थापना के अनुसार किया जाएगा।

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

(क) सरकारी क्षेत्र, सरकारी सहायता प्राप्त क्षेत्र, बोर्ड एवं निगम तथा स्वायत्त निकायों द्वारा निर्मित सभी नए भवनों एवं संस्थानों में तापदीप्त लैंप (Incandescent Lamps) तथा पारंपरिक चोक के उपयोग पर प्रतिबंध होगा।

(ख) इन मौजूदा भवनों में जब भी खराब तापदीप्त लैंप एवं चोक बदले जाएँ, तो उनके स्थान पर केवल कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप (CFL), LED तथा इलेक्ट्रॉनिक चोक का उपयोग किया जाएगा।

(ग) ऐसे भवनों में नए विद्युत कनेक्शन / लोड जारी अथवा स्वीकृत करते समय सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारंपरिक बल्ब एवं चोक के स्थान पर कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप, LED तथा इलेक्ट्रॉनिक चोक के उपयोग को प्रोत्साहित करने के लिए आवश्यक संशोधन किए जाएंगे।

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

(क) छत पर ऐसा खुला स्थान उपलब्ध होना चाहिए जहाँ सीधी धूप प्राप्त होती हो तथा छत की भार-वहन क्षमता कम-से-कम 50 किलोग्राम प्रति वर्ग मीटर हो।

(ख) भवन में सौर जल-तापन प्रणाली के लिए निरंतर जलापूर्ति की व्यवस्था होनी चाहिए।

(ग) भवन का डिजाइन ऐसा होना चाहिए कि जल-तापन प्रणाली से गर्म पानी की आवश्यकता वाले सभी वितरण बिंदुओं तक इंसुलेटेड पाइपलाइन की व्यवस्था की जा सके।

(घ) स्थापना की अनुशंसित न्यूनतम क्षमता प्रत्येक बाथरूम एवं रसोई के लिए प्रतिदिन 25 लीटर से कम नहीं होगी, बशर्ते प्रणाली द्वारा कुल छत क्षेत्र के अधिकतम 50% क्षेत्र का उपयोग किया जाए।

(ङ) सौर-सहायित जल-तापन प्रणालियों की स्थापना BIS विनिर्देश IS 12933 के अनुरूप होगी। प्रणाली में प्रयुक्त सौर संग्राहकों (Solar Collectors) पर BIS प्रमाणन चिह्न होना चाहिए।

(3) जहाँ गर्म पानी की आवश्यकता निरंतर रहती है, वहाँ पर्याप्त क्षमता की सहायक व्यवस्था, विद्युत तत्वों अथवा तेल-आधारित प्रणाली के माध्यम से, उपलब्ध कराई जा सकती है।

(4) निम्नलिखित श्रेणियों के किसी भी नए भवन को तब तक स्वीकृति नहीं दी जाएगी, जब तक उसमें सौर सहायित जल-तापन प्रणाली स्थापित न की गई हो—

(क) वे उद्योग जिनमें प्रसंस्करण के लिए गर्म पानी का उपयोग होता है;

(ख) सभी अस्पताल एवं नर्सिंग होम;

(ग) सभी छात्रावास, होटल, मोटल, अतिथि गृह एवं बैकेट हॉल;

(घ) बड़े कैटीन, जिनमें प्रतिदिन 500 से अधिक व्यक्तियों को भोजन परोसा जाता है;

(ङ) 500 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 विद्युत संयंत्र:—** 300 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंड पर नए सिरे से निर्मित किए जाने वाले सभी भवनों में नवीन एवं नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय अथवा उसके अधीनस्थ संगठनों द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदंडों एवं मापदंडों के अनुसार पर्याप्त क्षमता का रूफटॉप सौर विद्युत संयंत्र स्थापित करना होगा।

42. भवनों के लिए तड़ित संरक्षण:— भवन के लिए तड़ित सुरक्षा की व्यवस्था, समय-समय पर संशोधित, भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code of India) के भाग III में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार की जाएगी।

43. प्लंबिंग सेवाएँ:- जलापूर्ति, जल निकासी एवं स्वच्छता तथा गैस आपूर्ति प्रणालियों की योजना, डिजाइन, निर्माण एवं स्थापना का कार्य समय-समय पर संशोधित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग-IX प्लंबिंग सेवाएँ, अनुभाग-1 जलापूर्ति, अनुभाग-2 जल निकासी एवं स्वच्छता, तथा अनुभाग-3 गैस आपूर्ति के अनुसार किया जाएगा।

44. इमारत में जलापूर्ति की आवश्यकताएँ:- (1) जलापूर्ति की कुल आवश्यकताएँ इमारत में रहने वालों की संख्या के आधार पर निम्न प्रकार से गिनी जाएंगी, और जैसा कि समय - समय पर संशोधित, राष्ट्रीय भवन संहिता में है।

(क) रहेन वाली इमारत : हर घर के लिए पाँच लोग।

(ख) दूसरी इमारतें: इमारत कई हिस्से और फ्लोर एरिया के आधार पर लोगों की संख्या।

(2) **जल का स्टोरेज:-** भवन का उपयोग करने वाले व्यक्तियों की दैनिक आवश्यकता को पूरा करने के लिए निम्नानुसार न्यूनतम जल भंडारण की व्यवस्था की जानी चाहिए।

सारणी : न्यूनतम घरेलू जल भंडारण क्षमता

क्र सं	मंज़िलों की संख्या	स्टोरेज की क्षमता
उन जगहों के लिए जिन्हें रहेन के लिए इस्तेमाल किया जाता है और जहाँ आम सुविधाएँ हैं		
1	फ्लोर 1	शून्य
2	फ्लोर 2	500 लीटर प्रति आवास
फ्लैट या ब्लॉक के रूप में उपयोग किए जाने आले परिसरों के लिए		
3	फ्लोर 1	शून्य
4	फ्लोर 2 और उससे ऊपर	500 लीटर प्रति आवास
टिप्पणी :		
- यदि परिसर उसके सामने स्थित सड़क के स्तर से ऊँचाई पर स्थित है, तो ऊपरी मंज़िलों के लिए निर्धारित व्यवस्था के अनुरूप भूतल पर भी जल भंडारण की व्यवस्था की जाएगी। - उपर्युक्त जल भंडारण की व्यवस्था तभी स्वीकृत की जा सकती है, जब उपर्युक्त आधार पर गणना की गई कुल घरेलू जल भंडारण क्षमता, नीचे दिए गए पैमाने के अनुसार डाउन-टेक फिटिंग्स की संख्या के आधार पर गणना की गई भंडारण क्षमता से कम न हो। - डाउन-टेक नल — प्रत्येक के लिए 70 लीटर - शॉवर — प्रत्येक के लिए 135 लीटर - बाथटब — प्रत्येक के लिए 200 लीटर		

45. वर्षा जल संचयन एवं भूजल विनियमन:- (1) 300 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल वाले सभी भूखंडों पर स्थित भवनों में जल प्रवाह, जिसमें वर्षा जल भी शामिल है, के संचयन हेतु जल भंडारण की व्यवस्था करना अनिवार्य होगा।

(2) 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंडों पर स्थित सभी आवासीय, शैक्षणिक, संस्थागत, होटल, औद्योगिक एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों / भवनों में छत पर आधारित वर्षा जल संचयन प्रणाली अपनाना अनिवार्य होगा।

(3) प्रस्तुत की जाने वाली योजनाओं में सतही जल निकासी प्रणाली तथा वर्षा जल को सतही जलाशयों अथवा भूजल पुनर्भरण कुओं तक पहुँचाने के लिए जल संग्रहण बिंदुओं को दर्शाया जाएगा। ये प्रावधान समय-समय पर केंद्रीय भूजल प्राधिकरण द्वारा जारी सार्वजनिक सूचनाओं के अनुसार लागू होंगे।

(4) भूजल दोहन संरचनाओं तथा उनसे संबंधित कार्यों की ड्रिलिंग, सफाई, निर्माण अथवा पुनर्वास से संबंधित कोई भी कार्य, जिसमें पंपों की स्थापना भी शामिल है, 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 लेना आवश्यक होगा।

(6) प्राधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि पूर्व अनुमति के बिना कोई ड्रिलिंग कार्य न किया जाए तथा उल्लंघनकर्ताओं के विरुद्ध कार्रवाई करने के लिए ड्रिलिंग रिग को जब्त करने, ट्यूबवेल को सील करने तथा विद्युत आपूर्ति से जुड़े ऊर्जीकृत ट्यूबवेल का विद्युत कनेक्शन काटने की कार्रवाई करने के लिए अधिकृत 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 शौचालयों में सामान्य 12.5 लीटर क्षमता वाले सिस्टर्न के स्थान पर कम जल-प्रवाह वाले ड्यूल-फ्लश सिस्टर्न का उपयोग किया जाएगा।
- (ख) सभी सार्वजनिक भवनों में जलरहित मूत्रालयों का उपयोग किया जाएगा।
- (ग) जहाँ भवन/परिसर में न्यूनतम जल-निकासी 10,000 लीटर या उससे अधिक हो, वहाँ 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 VII

व्यावृत्ति, शास्तियां एवं निर्वचन

47. व्यावृत्ति खंडः— बोर्ड द्वारा अनुमोदित विद्यमान भवन वैध बने रहेंगे तथा उप-विधियों 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 उप-विधियों के लागू होने से पूर्व मूल संरचना को प्रदान की गई स्वीकृति के अनुसार पुनर्निर्माण की अनुमति दी जाएगी ।

48. दंडः— जो कोई व्यक्ति इन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करेगा, वह छावनी अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार दंडनीय होगा ।

49. निर्वचन अधिनियम, लागू नियमों और नीतियों के अनुरूप होगा - इसमें निहित किसी भी बात के होते हुए भी, इन 'भवन उप-विधियों' के प्रावधान हर समय अधिनियम और अधिनियम के अधीन बनाए गए अन्य सांविधिक नियमों के अनुरूप और उनके दायरे में होंगे । जहाँ कहीं भी कोई विसंगति या अस्पष्टता उत्पन्न होती है, वहाँ अधिनियम ही लागू होगा और उसे ही प्रधानता दी जाएगी । अधिनियम, 2006 के प्रावधान इन उप-विधियों में अंतर्निहित हैं, और उप-विधियों को समझने तथा लागू करने के प्रयोजन से उन्हें इन उप-विधियों का ही एक हिस्सा माना जाएगा । इसी प्रकार, पट्टे (lease) की शर्तें, 'ओल्ड ग्रांट' (old grant) की शर्तें, और मौजूदा नीतियों अथवा इस संबंध में समय-समय पर जारी की गई किसी भी अन्य नीति के अनुसार निर्धारित अन्य शर्तें ही प्रभावी होंगी; तथा अब प्रख्यापित की गई 'भवन उप-विधियां' भी इन्हीं नीतियों के अर्थ और दायरे के भीतर होंगी, और किसी भी प्रकार से उक्त नीतिगत शर्तों के विपरीत नहीं होंगी । इस सीमा तक, इन भवन उप-नियमों के निबंधन सशर्त हैं ।

[फा. सं. बिल्डिंग बाय-लॉज/2026]

मंचलवार सुदाम हरिविजय, भा.र.सं.से., मुख्य कार्यकारी अधिकारी

प्रपत्र-क : प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा संबंधी प्रमाण-पत्र
(संरचनात्मक अभियंता और आवेदक द्वारा e-Chhawani पोर्टल के माध्यम से प्रस्तुत किया जाना है)

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
छावनी बोर्ड कार्यालय,
बेलगावि ।

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता/करती हूँ कि बेलगावि छावनी में स्थित भवन संख्या _____,
भूखंड संख्या _____, ब्लॉक संख्या _____, सड़क/गली
_____, सर्वेक्षण/GLRS संख्या _____ में भवन का
निर्माण/पुनर्निर्माण अथवा अतिरिक्त निर्माण/परिवर्तन मेरे द्वारा किया गया है/कराया गया है ।

मैं प्रमाणित करता/करती हूँ कि अनुमोदन हेतु प्रस्तुत भवन योजनाएँ इन उप-विधियों में निर्धारित सुरक्षा
संबंधी आवश्यकताओं के अनुरूप हैं।

यह प्रमाणित किया जाता है कि मिट्टी की स्थिति के आधार पर प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा सहित
संरचनात्मक डिजाइन संबंधी प्रावधानों को भवन के डिजाइन में विधिवत सम्मिलित किया गया है तथा
निर्माण के दौरान इन प्रावधानों का पालन किया जाएगा ।

मैं, एक संरचनात्मक अभियंता के रूप में, प्रमाणित करता/करती हूँ कि किए गए अतिरिक्त
निर्माण/परिवर्तन संरचनात्मक स्थिरता की आवश्यकताओं को पूरा करते हैं तथा दीवारों, स्तंभों, बीम,
छत, फुटिंग, नींव आदि से संबंधित ऐसे सभी परिवर्तन एवं मरम्मत भवन उप-विधियों के उन प्रावधानों
के अंतर्गत आते हैं, जिनका अनुपालन आवश्यक है ।

अभियंता के हस्ताक्षर: _____

सुस्पष्ट अक्षरों में नाम: _____

पता: _____

आवेदक के हस्ताक्षर: _____

सुस्पष्ट अक्षरों में नाम: _____

पता: _____

दिनांक: _____

प्रपत्र-ख : पर्यवेक्षण(Supervision) का प्रमाण-पत्र

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

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
छावनी बोर्ड कार्यालय,
बेलगावि ।

महोदय/महोदया,

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

हस्ताक्षर

आर्किटेक्ट/सिविल अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता: _____

नाम

आर्किटेक्ट/सिविल अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता : _____

लाइसेंस संख्या

आर्किटेक्ट/सिविल अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता: _____

हस्ताक्षर

आर्किटेक्ट/सिविल अभियंता/ स्ट्रक्चरल अभियंता: _____

आवेदक के हस्ताक्षर: _____

नाम (बड़े अक्षरों में): _____

पता: _____

दिनांक: _____

प्रपत्र-ग : बेसमेंट के लिए क्षतिपूर्ति बंध-पत्र (Indemnity Bond)

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

₹20/- के गैर-न्यायिक (Non-Judicial) स्टाम्प पेपर पर, शपथ आयुक्त/प्रथम श्रेणी दंडाधिकारी द्वारा विधिवत सत्यापित कर प्रस्तुत किया जाना है।

यह क्षतिपूर्ति बॉण्ड-पत्र श्री _____, पुत्र श्री _____, निवासी _____, जिसे आगे "आवेदक" कहा गया है, द्वारा बेलगावि छावनी में भूखंड संख्या _____ स्थित _____ के संबंध में सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में निष्पादित किया जाता है।

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

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

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

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

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

(निष्पादक): 1) _____

(आवेदक) : 2) _____

साक्षी:

1) _____

2) _____

प्रपत्र-घ : कार्य प्रारंभ करने की सूचना

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
छावनी बोर्ड कार्यालय,
बेलगावि ।

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा यह प्रमाणित करता/करती हूँ कि बेलगावि छावनी के भवन संख्या _____, GLR सर्वेक्षण संख्या _____ में भवन का निर्माण/पुनर्निर्माण या अतिरिक्त जोड़/बदलाव दिनांक _____ को प्रारंभ किया जाएगा । उक्त कार्य आपके कार्यालय पत्र संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा प्रदान की गई अनुमति के अनुसार तथा _____ वास्तुकार/सिविल अभियंता/संरचनात्मक अभियंता के पर्यवेक्षण में स्वीकृत योजनाओं के अनुरूप किया जाएगा ।

आवेदक के हस्ताक्षर: _____

आवेदक का नाम (बड़े अक्षरों में): _____

आवेदक का पता: _____

दिनांक: _____

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

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
छावनी बोर्ड कार्यालय,
बेलगावि ।

महोदय/महोदया,

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

2. प्रमाण-पत्र :

2.1 प्रमाणित किया जाता है कि भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत योजना तथा संरचनात्मक डिजाइन के अनुसार किया गया है, जिसमें प्रचलित संबंधित IS कोड/मानक/दिशानिर्देशों में निर्दिष्ट संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधानों को शामिल किया गया है ।

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

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

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

4. पूरे हो चुके आरेखों (drawings) में किया गया कोई भी बदलाव आवेदक/आवेदकों की जिम्मेदारी होगी ।

आवेदक के हस्ताक्षर:

नाम: _____

पता: _____

पर्यवेक्षण आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर: _____

लाइसेंस संख्या: _____

नाम: _____

पता: _____

स्ट्रक्चरल अभियंता के हस्ताक्षर: _____

लाइसेंस संख्या: _____

नाम: _____

पता: _____

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

सेवा में,

महोदय/महोदया,

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

क्षेत्रफल सहित प्रत्येक ब्लॉक का संक्षिप्त विवरण:

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

पत्र संख्या: _____

कार्यालय की मुहर

दिनांक: _____

अधिकारी

कार्यालय

मुख्य कार्यकारी

छावनी बोर्ड

बेलगावि

MINISTRY OF DEFENCE**NOTIFICATION**

New Delhi, the 12th October, 2026

S.R.O. 69(E).—The following draft of the Belagavi 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 12 dated 1st January, 1949, and notification number 211 dated 7th June 1967 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, Belagavi on the website belgaum.cantt.gov.in

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

THE DRAFT OF THE BELAGAVI CANTONMENT BUILDING BYE-LAWS, 2026**CHAPTER I****GENERAL**

1. **SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND EXTENT:-** (1) These Bye-Laws shall be called the Belagavi 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 Belagavi Cantonment.
2. **DEFINITIONS.** —In these Bye-Laws, unless the context otherwise requires;
 - (1) “**Act**” means the Cantonments Act, 2006 as amended from time to time;
 - (2) “**Access**” means clear approach to plot or a building;
 - (3) “**Accessory Building**” means a building separate from the main building on a plot and containing one or more rooms for accessory uses such as servant quarters, garage, storerooms etc;
 - (4) “**Accessory Use**” means any use of the premises subordinate to the principal use and customarily incidental to the principal use;
 - (5) “**Advertising Sign**” means any surface or structure with characters, letters or illustrations applied thereto and displayed outdoor in any manner whatsoever for purposes of advertising or to give information regarding or to attract the public to any place for public performance, article or merchandise whatsoever, or is attached to, or forms a part of building, or is connected with any building or is fixed to a tree or to the ground or to any pole, screen, fence or hoarding or displayed in space, or in or over any water body;
 - (6) “**Addition to a building**” means addition to the cubic contents of a building;
 - (7) “**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.
 - (8) “**Alteration of a building**” means -
 - (a) The sub-division of any room in such building so as to convert the same into two or separate rooms, or
 - (b) The change in two or more rooms in such building which increases or diminishes the cubic content of any room or rooms.
 - (c) The conversion of any passage or space in such building into a room or rooms;

- (9) **“Amenity Space”** for the purpose of these regulations, amenity space means a statutory space kept in any layout to be used for any of the amenity such as open spaces, parks recreational grounds, playgrounds, sports complex, gardens, convenience shopping, parking lots, primary and secondary schools, nursery, health club, dispensary, Nursing home, hospital, sub post-office, police station, electric substation, ATM of banks, electronic cyber library, open market, garbage bin, assisted living and hospice together, senior citizen housing and orphanage together, project affected person' housing, auditorium, conventional center, water supply, electricity supply and includes other utilities, services and conveniences;
- (10) **“Apartment”** means whether called block, chamber, dwelling unit, flat, office, showroom, shop, godown, premises, suit, tenement, unit or by any other name, means separate and self-contained part of any immovable property, including one or more rooms or enclosed spaces, located on one or more floors or any part thereof, in a building or on a plot of land, used or intended to be used for any residential or commercial use such as residence, office, shop, showroom or godown or for carrying on any business, occupation, profession or trade, or for any other type of use ancillary to purpose specified;
- (11) **“Appendix”** means as appendix to these Bye-Laws;
- (12) **“Application”** means an application made in such a form as may be specified by the authority from time to time;
- (13) **“Applicant”** means a person who has legally valid occupancy rights on leased or old grant or private land and intends to erect/re-erect a building or to make any addition/alternation in the building;
- (14) **“Approved”** means approval granted by the Competent Authority as prescribed under the Act;
- (15) **“Architect”** means any person who holds a valid registration with the Council of Architecture, India as per the provisions of the Architects Act, 1972;
- (16) **“Architectural Projection”** means a chajja, cornice etc. which is a protrusion from the building façade or line of the building only for aesthetic purpose and not used for any habitable purpose;
- (17) **“Automatic Sprinkler System”** means an arrangement of piping and sprinklers, designed to operate automatically by the heat of fire and to discharge water upon that fire and which may also simultaneously give automatic audible alarm;
- (18) **“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.

- (19) **“Balcony”** means a horizontal projection including a hand rail, balustrade or parapet to serve as a sitting out place;
- (20) **“Barrier free”** means a barrier free environment which enabled people with disabilities to move safely and freely and to use the facilities within the built environment;
- (21) **“Barsati”** means a shed or covered space, which is not enclosed on all sides, used for shelter on the roof or a building.
- (22) **“Basement”** means the lowest storey of a building below or partly below ground level;
- (23) **“Board”** shall mean a Cantonment Board constituted under the Cantonments Act, 2006;
- (24) **“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;
- (25) **“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;
- (26) **“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;
- (27) **“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;
- (28) **“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.
- (29) **“Bungalow Area”** means area outside notified civil area with old grant/ leasehold bungalows;
- (30) **“Butchery”** means a slaughterhouse where animals (sheep and goats) are slaughtered under the supervision of competent Authority.

- (31) **“Cabin”** means a non-residential enclosure constructed of non-load bearing, non- masonry partitions.
- (32) **“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;
- (33) **“Cantilever”** means a projection from the face of all wall over an entry to the building at slab level provided that –
- a) It shall not project beyond the prescribed side margins.
 - b) It shall not be lower than 3.0 meters when measured from the ground.
 - c) There shall be no structure on it and the top shall remain open to sky;
- (34) **“Carpet Area”** means the net floor area within the building excluding the area of walls, common passages, stair case, toilet and balcony;
- (35) **“Ceiling Height”** means vertical distance between the finished floor and the ceiling;
- (36) **“Central Government”** for the purposes of these Bye-Laws means the Government of the Union in the Ministry of Defence;
- (37) **“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.
- (38) **“Chimney”** means an upright shaft containing and encasing one or more flues;
- (39) **“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;
- (40) **“Civil Engineer”** means any person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or foreign university duly approved by Government of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of Engineers(India) and is competent carry out supervision of building works as per approved drawings and design;
- (41) **“Combustible material”** means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (42) **“Competent Authority”** means the authority to sanction the building plan as prescribed under Chapter 10 of the Cantonments Act, 2006;
- (43) **“Commercial Building”** means a building used or constructed or adapted to be used the whole or a substantial part of building for commercial purposes;
- (44) **“Corner Plot or Site”** means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;

- (45) **“Courtyard”** means a space open to the sky enclosed or partially enclosed, by walls or by railing and shall be at ground floor level;
- (46) **“Covered area”** means ground area covered by the building immediately above plinth level, but does not include the space covered by the following:
- (a) Garden, rockery, well and well structure, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered), platform around a tree, water tank, fountain, bench with open to Pandunen closed sides and the like;
 - (b) Drainage, culvert, conduit, catch pit, gully pit, chamber, gutter, septic tank, soakage pit and the like;
 - (c) Compound wall, gate, canopy, uncovered staircases areas covered by sunshade and the like;
- (47) **“Cupboard”** means a space used for storage of household goods/dress having shelves/partitions that may project upto 0.60 m. in the setbacks for buildings;
- (48) **“Damp Proof Course”** means a course consisting of appropriate water proofing material provided to prevent penetration of dampness or moisture from any part of the ground to the structure or from one part of the structure to any other part of it;
- (49) **“Detached building”** means a building whose walls and roof are independent of any other building;
- (50) **“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;
- (51) **“Drainage”** means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose;
- (52) **“Dwelling Unit/Tenement”** An independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitation needs;
- (53) **“Demolished”** means total dismantling of an existing building;
- (54) **“Enclosed Staircase”** means a staircase separated by fire resistant walls and doors from the rest of the buildings;
- (55) **“Equivalent Car Space (ECS)”** means the space occupied by the vehicle as well as the minimum space needed to move it into and out of the space and one equivalent car space is as defined in National Building Code of India as amended from time to time;
- (56) **“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;

- (57) **“Exit”** means a passage or means of egress from any building, storey or floor area to a street or any other open space of safety;
- (a) **Vertical exit:** It is a means of exit used for ascending or descending between two or more levels including stairways, ramps and fire escapes;
- (b) **Horizontal exit:** It is a protected opening through or around a fire-resistant wall or bridge connecting two buildings;
- (c) **Outside exit:** It is an exit from the building to a public way or to an open area leading to a public way or an enclosed fire resistant passage leading to a public way;
- (58) **“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;
- (59) **“Fire Resistance”** means the time during which a fire resistant material i.e. material having a certain degree of fire resistance, fulfils its function of contributing to the fire safety of a building when subjected to prescribed conditions of heat and load or restraint. The fire resistance test of structures shall be done in accordance with IS 3809-1979, Fire Resistance Test of Structure;
- (60) **“Floor”** means the lower surface in a storey on which one normally walks in a building. The general term, floor, unless otherwise specifically mentioned, shall not refer to a mezzanine floor. Sequential numbering of floor shall be determined by its relation to the determining entrance level. For floors at or wholly above ground level the lowest floor in the building with direct entrance from the road/street to be termed as Ground floor. Other floors above ground floor shall be numbered in sequence as Floor 1, Floor 2, with numbers increasing upwards;
- (61) **“Floor Area Ratio” or “FAR”** means the quotient obtained by dividing the multiple of total of the covered area on all floors and hundred by the area of the plot, i.e.
- $$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area on all floors} \times 100}{\text{Plot Area}}$$
- (62) **“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.
- $$\text{FSI} = \frac{\text{Total covered area on all floors}}{\text{Plot Area}}$$
- (63) **“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;
- (64) **“Footing”** means offset portions at the base of a foundation to provide a greater bearing area;

- (65) **“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.
- (66) **“Frontage”** means the measurement of the side of any site abutting the road.
- (67) **“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.
- (68) **“Gallery”** means an intermediate floor or platform projecting from a wall of an auditorium or hall providing extra floor, additional seating accommodation etc;
- (69) **“Garage Private”** means a building designed or used for the parking of a motor car or other vehicles;
- (70) **“Ground Coverage”** means the quotient obtained in terms of percentage by dividing the plinth areas of the Ground Floor by plot area, i.e.

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

- (71) **“Ground Level”** means the finishing surface after formation cutting of the site from where erection of the building starts;
- (72) **“Group Housing”** means housing of more than one dwelling unit, where land is owned jointly as in the case of cooperative societies or public agencies such as Local Authorities or Housing Boards or property developers etc. and the construction is undertaken by one agency but shall not include properties which are co-owned by family members;
- (73) **“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 a livingroom but 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;
- (74) **“Height of a Room”** means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling / slab surface;
- (75) **“Holder of Occupancy Rights”** (HOR) means the person(s) who is not the owner of land or site but holds the right of occupancy of a site on defence land as in the case of Old Grant sites and leases in the Cantonments;
- (76) **“Hotel”** means a building used as place for abode and for providing means and accommodation on payment for more than 15 persons with or without meals;
- (77) **“Industrial Building”** means any building or part of a building or structure, in which products or materials of all kinds and properties are fabricated, assembled or processed including refineries, gas plants, mills, dairies etc;

- (78) **“Internal Wall”** means all partition walls in the interior of a building excluding walls which abut exterior or interior open spaces; internal walls when made of bricks shall be a minimum of 100 mm brickwork in suitable mortar; other non-load bearing partitions shall be of suitable thickness;
- (79) **“Ledge”** means a shelf- like projection supported in any manner whatever except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than 0.9 metres and at a height of not less than 2.40 metres from the floor;
- (80) **“Lessee”** means a person who holds the site on lease on defence land in the Cantonment;
- (81) **“Lift”** means an appliance designed to transport persons or materials between two or more levels on vertical or substantially vertical directions by means of a guided car platform. The word elevator is also synonymously used for lift;
- (82) **“Loft”** means an intermediate floor in between two main floors but not more than 2.2 metres in height which may be adopted or constructed for storage purposes;
- (83) **“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;
- (84) **“Materials Alteration”** means a change of use in building materials in any existing building;
- (85) **“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.
- (86) **“Mezzanine Floor”** means an intermediate floor between two floor levels above ground floor and at least one side of it should form an integral part of the space/floor below;
- (87) **“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;
- (88) **“Non- combustible”** means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice;
- (89) **“Occupancy”** means the function or use of the building;
- (90) **“Parapet”** means a low wall built along the edge of a roof or a floor not more than 2.00 metres height;

- (91) **“Parking space”** means an area enclosed or unenclosed sufficient in size to park vehicles together with a drive-way connecting the parking space with a street or alley and provided for ingress and egress of the vehicles;
- (92) **“Partition”** means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height;
- (93) **“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, café, theatre, or for lectures, events, exhibitions, sports, play, relaxation and work, etc;
- (94) **“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;
- (95) **“Plinth”** means the portion of a structure between the surface of the surrounding ground and surface of the floor, immediately above the ground;
- (96) **“Plot”** means a parcel or a land occupied or intended for occupancy by one main building, together with the accessory buildings and used customarily and incidental to it, including the open spaces required by these byelaws and having frontage upon a street or upon a private way that has been approved by the authority having jurisdiction;
- (97) **“Plot corner”** means a plot at the junction of and fronting on two or more intersecting streets;
- (98) **“Plot double frontage”** means a plot having frontage on two streets other than a corner plot;
- (99) **“Porch or Portico”** means covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building;
- (100) **“Public Building”** means a building used or intended to be used either ordinarily or occasionally as a church, temple, mosque or any other place of public worship, dharamshala, college/school, hostel, theatre, cinema, public concert room, lecture room, library, orphanage or rescue home or any other place of public assembly;
- (101) **“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;
- (102) **“Renovation”** means and may includes the work carried on an existing building/house, the completion of which may render it a new look & strength but shall not involve additions/erection/re-erection within the meaning of Sec 234 & 235 of the Act;

- (103) **“Residential Building”** means a building used or constructed or adapted to be used wholly for human habitation;
- (104) **“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;
- (105) **“Repairs”** means and includes the following activities, which do not otherwise violate any provisions regarding general building requirements, structural stability and fire safety requirements of these bye-laws: -
- (a) Erection, Re-erection, Addition to, or Alteration of
 - (i) an internal partition wall which does not involve sub-division of property, or
 - (ii) a parapet wall or a cornice or chajja 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 1.20 m and width of the cornice or chajja shall not be more than 0.75 m;
 - (b) Repairing of a staircase;
 - (c) White washing or painting;
 - (d) Re-flooring of the surface of an existing floor;
 - (e) Minor repairs and recasting of an existing damaged roof without changing the character and dimensions of such 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/ water heater, etc.;
- (106) **“Room Height”** means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling;
- (107) **“Row House”** means one of a series of houses, often of similar or identical façade situated side by side and or joined by common walls;
- (108) **“Row Housing”** means Row of houses with only front, rear and interior open space;

- (109) **“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;
- (110) **“Set back line”** means a line usually parallel with the centre line of the road or street and laid down in each case by the Board beyond which nothing can be constructed towards the road and street;
- (111) **“Site or Plot”** means a parcel/piece of land enclosed by definite boundaries;
- (112) **“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;
- (113) **“Spiral Staircase”** means a staircase forming continuous winding curve round a central point or axis provided in a open space having tread without rises;
- (114) **“Store or Shop”** shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside;
- (115) **“Structural Engineer”** means a person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or Foreign university duly approved by Government of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of Engineers (India) with experience in structural engineering practice which includes structural design and field work;
- (116) **“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;
- (117) **“Street”** includes anyway, road, lane, square, court, alley or passage in a cantonment, whether a thoroughfare or not and whether built upon or not, over which the public have a right of way and also the road way or foot-way over any bridge or cause way;
- (118) **“Sunshade”** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over opening on an external wall to provide protection from sun and rain;
- (119) **“Substantial part”** of a building or plot is an area of more than 50 % of the area of the building or plot concerned;
- (120) **“Swimming Pool”** means a wading pool, paddling pool or simply a pool in a container filled with water intended for swimming or water based recreation. The pool can be built either above or in the ground and from materials such as concrete, metal, plastic or fibre glass;
- (121) **“Tenement”** means an independent dwelling unit with a kitchen and toilet block. The minimum size of tenement shall be 20 sqm of carpet area;

- (122) **“To Abut”** means to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc.;
- (123) **“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
- (124) **“Total Floor Area”** means the area of all floors of building, including habitable, basement and mezzanine floor;
- (125) **“Travel Distance”** means the distance an occupant has to travel to reach the exit;
- (126) **“Verandah”** means a covered area with at least one side open to the outside;
- (127) **“Water closet”** means a privy with arrangements for flushing the pan with water but does not include bathroom;
- (128) **“Water Course”** - 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.
- (i) “Major Water Course” means a river.
 - (ii) “Minor Water Course” means a nallah.
- (129) **“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;
- (130) **“Washing Platform”** means an authorized platform for washing and also for servicing of scooters/cars etc;
- (131) **“Window”** means an opening to the outside other than a door which provides all or part of the required natural light, ventilation or both to an interior space and not used as a means of ingress/egress;
- (132) **“Workshop”** means a room or a group of rooms or building in which goods are manufactured or repaired;
- (133) Words and expressions used and not defined in these bye-laws but defined in the Act shall have the same meanings as assigned to them in the Act;

CHAPTER II

PROCEDURE FOR SANCTION OF BUILDING PLANS AND RELATED DOCUMENTATION

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

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

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

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

- (2) Only persons who have legally valid occupancy rights on leased or old grant or private land are eligible for applying for sanction of the building plan. In cases wherein breach of leased conditions on leased land or breach of old grant terms in old grant land are involved, the board shall have the right to refuse or reject applications for erections, re-erection or addition/alteration till the breach of lease or old grant conditions is regularized or condoned.
- (3) On Scrutiny of the documents and plans submitted, the applicant receives the development charges communication (or the charges levied by the Board by whatever name these are known) for payment to Cantonment Board.
- (4) On deposition of development charges (or the charges levied by the Board by whatever name these are known), the sanction is conveyed within the prescribed timelines.

5. **BUILDING APPLICATION FEES AND APPLICABLE CHARGES:— (1)**

Building Application Fees: The Building plan application shall be deemed valid only if the applicant has paid the requisite building application fee, as determined by the Board.

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

- (3) **Incentive in development charges if Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting is proposed and implemented:** For construction of residential or commercial or any building situated on plot area of less than 300 sqm, if the applicant opts for Rooftop Solar Installation and / or Rain Water Harvesting, he/she shall be eligible for incentives or refunding of certain percentage of development charges after the completion of said Rooftop solar installation and/or Rain Water Harvesting facility and submission of photographs to this effect. The quantum of incentive for different categories of buildings shall be decided by the Board by resolution.
- (4) Stacking of building material on street or other public land shall not take place without the permission of the Chief Executive Officer on case to case basis and on payment of charges as fixed by the Chief Executive Officer in terms of Section 257 of the Act.
6. **DOCUMENTS AT THE TIME OF APPLICATION.**— The following documents shall be submitted through online on the e-Chhawani portal at the time of submitting application for building sanction:
- (i) Proof of ownership/HOR/Lessee/Successor/ legal rights document;
 - (ii) Affidavit and indemnity Bond as specified by the competent authority;
 - (iii) Proof of identity;
 - (iv) Any other document as approved by the competent authority (Cantonment specific document).
7. **SANCTION/REFUSAL OF PLANS, VALIDITY PERIOD AND REVALIDATION PROCEDURE.**— (1) In case of old grant land, the proposed building plan shall be in conformity with the old grant terms and the land policies of Ministry of Defence.
- (2) In case of leased land, the proposed building plan shall be in conformity with the lease hold rights / terms and the land policies of Ministry of Defence.
- (3) The Competent Authority shall sanction the plan unless such building would contravene any of the following, namely:-
- (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-Law's made thereunder;
 - (ii) That the notice for sanction does not contain the particulars or is not prepared in the manner required under the provisions of these Bye-Laws;
 - (iii) That any information or documents required by the Board under these Bye-Laws has or have not been duly furnished;

- (iv) That the building plan is not in accordance with the bye laws framed by the Board under section 260 or those framed under clauses (19) and (20) of section 348 of the Act;
 - (v) That the building would be an encroachment on defence land or land vested in the Cantonment Board;
 - (vi) That the site of the building does not abut on a street or projected street and that there is no access to such building from any such street by a passage or path-way appertaining to such site; or
 - (vii) That the erection or re-erection of the building is not in conformity with any general scheme sanctioned under section 240 of the Act.
 - (viii) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is entrusted to the management of the Board by the Government if the erection or re-erection constitutes a breach of terms of the entrustment of management or contravenes any of the instructions issued by the Government regarding the management of the land by the Board;
 - (ix) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is not held on a lease from the Government, if the right to build on such land is in dispute between the person applying for sanction and the Govt.
 - (x) That the minimum size of the plot for residential purpose is not less than 50 sqmt.; or
 - (xi) That it is mandatory to provide Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting if the size of the plot exceeds 300 sqmt.;
- (4) The sanction once granted shall be valid for a period as provided in the Act from the date of issue of the sanction.
- (5) The Building Sanction can be revalidated beyond the date of the original Sanction of building plans on payment of the required revalidation fees as decided by the Board under provisions of the Act. Application for such revalidation shall be submitted on plain paper along with the following documents:
- (a) Original sanctioned plan.
 - (b) Revalidation fees chargeable based on the decision and guidelines issued by Competent Authority from time to time.
 - (c) Documents in support of construction, if any, having been done within valid period of sanction.
 - (d) Certificate of supervision from Architect/ Engineer/ Supervising Engineer and the Applicant that the construction will be carried out under his supervision according to the plans sanctioned by the Competent Authority.

8. **SCRUTINY OF BUILDING PLAN APPLICATIONS.-** (1) Once the plans have been scrutinized and objections, if any, have been communicated through online, the applicant may modify the plan, comply with the objections raised and resubmit 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 BYELAWS.—** (1) The Competent Authority may revoke any building sanction issued under the provisions of these byelaws, whenever there has been any false statement, or any misrepresentation of material fact, or concealment of facts in the application on which the building sanction was based, and the whole work executed on the basis of such sanction shall be treated as unauthorized. Further, any or all executed works in cases of deviation from the sanctioned plan shall be treated as unauthorized construction and would lead to revocation of accorded sanction.
- (2) In the case of revocation of sanction during course of construction under the above Bye-law, no compensation / damages shall be payable by the Competent Authority.
- (3) No such order of revocation shall be passed by the Competent Authority without giving a reasonable opportunity to the applicant of being heard.
10. **NOTICE OF COMMENCEMENT AND COMPLETION OF WORK.—** (1) On issue of building sanction, the applicant shall commence the work for which the building sanction has been issued. The Applicant shall give notice to the Chief Executive Officer of his intention to start work on the building site by submitting **Form D**, set forth in the Appendix
- (2) On Completion of work the Applicant shall submit a Notice of Completion of the building as per **Form E**, set forth in the Appendix through the Architect / Engineer who has supervised the construction within a period of thirty days from the date of completion of work.
11. **COMPLETION CUM OCCUPANCY CERTIFICATE.—** The Chief Executive Officer on receipt of the notice of Completion shall inspect the work and issue a certificate of occupancy within the period stipulated in the Act, as per **Form F**, set forth in the Appendix, if the building has been constructed in conformity with sanction issued.
12. **COMPOSITION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION.—**(1) The Cantonment Board may by resolution decide formula to calculate quantum of penalty / fees for regularization of unauthorized construction.
- (2) Such composition of unauthorized construction shall be subject to the provisions of the Cantonments Act, 2006, the rules subsisting there under and other restrictions mentioned in these Bye-Laws including but not limited to FSI, set-backs, and ground Coverage.

- (3) In so far as constructions which are present and existing on the date of notifying of these Bye-laws wherein such constructions are without sanction or in violation of approved plan including deviation, the applicants may apply to Cantonment Board for Compounding, which at the discretion of the Cantonment Board or GOC-in-C, as applicable, may be allowed subject to payment of compounding fees as determined by Cantonment Board or GOC-in-C, as applicable. This exercise shall be undertaken subject to the Bye-Laws framed hereunder after approval of Central Government.

CHAPTER III

ZONING

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

- (a) Zone I – this would include notified civil areas including freehold properties within the limit of notified civil areas. These are generally high density areas.
- (b) Zone II – All other land not included in Zone –I but inclusive of all OGBs and leases situated outside notified civil area. This will be generally low density zone. This will be generally comprising of Bungalow area in main Cantonment and Fort area.

- (2) **ZONE – I** - The Zone I comprises all lands as depicted in Zonal plan by the Board by resolution in this regard.

- (a) **REQUIREMENT OF SITE:-** No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.
- (b) **PERMISSIBLE FSI:-** For all plots FSI permissible is 2.0
 - (i) Mezzanine, if constructed, shall be included in FAR.
 - (ii) Basement shall not be counted in FAR, if it is used for parking only.
- (c) **TENEMENT DENSITY:-** No independent dwelling unit of less than 50 sqm can be constructed. The minimum plot size shall be considered as a 50 sqm. 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, MAXIMUM NUMBER OF STOREYS AND MAXIMUM GROUND COVERAGE PERMISSABLE:**

Table : Building Heights, Maximum Number of Storeys & Maximum Ground Coverage Permissible in Zone I

Sl.No	Area of Plot in Square metres	No of Floors	Maximum Height of the building	Maximum Ground Coverage
1	50 to 100	G+2 / Stilt + 3, if stilt used for parking	16 m	90%
2	Above 100 to 300		16 m	75%
3	Above 300		16 m	60%

Minimum height of floors in buildings falling in this zone shall be 2.75 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling.

(3) **ZONE II – (OGBS, LEASES SITUATED OUTSIDE CIVIL AREA IN MAIN CANTONMENT AND FORT ZONE) :-** 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 or is not drained properly or is incapable of being well drained.
- (b) **PERMISSIBLE FSI:** - For all plots permissible FSI is 0.50 / 50%.
- (c) **TENEMENT DENSITY:-** No independent dwelling unit of less than 50 sqm can be constructed. The minimum plot size shall be considered as a 50 sqm. 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, MAXIMUM NUMBER OF STOREYS AND MAXIMUM GROUND COVERAGE PERMISSABLE:**

Table : Building Heights, Maximum Number of Storeys & Maximum Ground Coverage Permissible in Zone II

Sl.No	Area of Plot in Square metres	No of Floors	Maximum Height of the building	Maximum Ground Coverage
1	50 to 100	G+2 / Stilt + 3, if stilt used for parking	16 m	50%
2	Above 100 to 300		16 m	
3	Above 300		16 m	

Minimum height of floors in buildings falling in this zone shall be 2.75 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab.

CHAPTER IV

SPECIFICITIES WITH RESPECT TO BUILDING CONSTRUCTION

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

(1) FRONT SETBACK

- (a) Every building abutting a street/ footpath shall have a front setback from the front property line to the front building envelope or building front main wall.
- (b) External staircases in the front elevation of the building shall not be considered in front setback calculation.
- (c) Sunshades and balconies shall be within the front property line or shall be constructed within the front setback or within the boundary wall of the plot.
- (d) In the case of school buildings, the front boundary wall shall be recessed by 4.5 metres to accommodate visitor parking within setback area.

(2) SIDE AND REAR SETBACK

- a) Every building shall leave a minimum clear side and rear setback as prescribed in these Bye-Laws. No use is permitted in this open space except steps, staircases, rain water harvesting pits, septic tank and soak pit or in case this space is more than 3m wherein parking of vehicles is allowed.
- b) External staircases in the sides and rear of the building shall not be considered in setback calculation and shall be as per the following table and shall be constructed within the boundary wall of the plot.
- c) Sunshades and balconies shall be within the boundary wall of the plot

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

Table : Minimum Building Setback

Sl.No	Plot Size (in Square meters)	Minimum Setback (in metres)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
Zone I					
1.	50 to 100	1.00	1.00	0.75	0.75
2.	Above 100 to 200	1.50	1.50	1.00	1.00
3.	Above 200 to 500	3.00	2.00	2.00	1.50

4.	Above 500 to 750	4.00	2.50	2.50	2.50
5.	Above 750 to 1000	5.00	3.00	3.00	3.00
6.	Above 1000	5	4	4	4
Zone II					
1	50 to 500	2	2	2	2
2	Above 500	4.5	4.5	4.5	4.5

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

Table : Minimum Size of Ventilation Shaft

Sl.No	Building Height in meters	Size of shaft in square meters	Minimum one dimension in meters
1	Up to 10	1.2	0.9
2	Up to 12	2.8	1.2
3	Up to 18	4.0	1.5
4	Up to 24	5.4	1.8

15. **LANDS SITUATED IN ARCHAEOLOGICAL ZONE.**—For plots falling in Archaeological Zone, NOC from Department of Archaeological Survey of India/Department of Archaeology, Museums and Heritage, Government of Karnataka shall be submitted.
16. **RESTRICTIONS TO HEIGHT IN THE VICINITY OF AERODOMES.**—For building in the vicinity of Aerodromes, the maximum height of such building shall be decided in consultation with the Civil Aviation Authorities and in such cases, applicant shall obtain 'no-objection' from the Civil Aviation Authorities.
17. **PARKING SPACE:-** (1) Parking provision for different types of buildings shall be as per norms laid out by the National Building Code of India (Code 10.3 Part 3) as amended from time to time and it includes parking of all vehicles like cars, scooters, cycles and light and heavy commercial vehicles.
- (2) These parking norms shall be applicable for all new applications for building plan sanctions.
18. **PLINTH OF MAIN BUILDING.**—The plinth of any part of a building shall be so located with respect to surrounding ground level that adequate drainage of the site is assured but not at a height of less than 450 millimetres. The minimum plinth level should be decided to ensure that the building does not become prone to inundation / local flooding. This should be done keeping in view the historical patterns and also the future development plans like construction of road, etc.
19. **PLINTH OF INTERIOR COURTYARDS.**— Every interior courtyard shall be raised at least 150 millimetres above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.
20. **SIZE OF HABITABLE ROOMS:-**(1) No habitable room shall have an area of less than 9.5 square metres.

- (2) The minimum width of a habitable room shall be 2.4 metres.
- (3) In a two-room tenement, one shall be not less than 9.5 square metres and other 7.5 square metres with a minimum width of 2.1 metres.

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

- (2) In case of centrally air-conditioned building, height of the habitable room shall not be less than 2.4 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of air conditioning duct or false ceiling.
- (3) In the case of pitched roof, the average height of rooms shall not be less 2.40 metres. The minimum clear headroom under a beam, folded plates or eaves shall be 2.40 metres.

22. BATHROOMS AND WATER-CLOSETS (COMBINED):- (1)**Size:** The minimum size of a bathroom shall be 1.8 square metres and the minimum width of a side shall be 1.2 metres. The minimum size of a water closet shall be 1.1 square metres and the minimum width of a side shall be 0.9 metre. The minimum size of a combined bathroom and water closet shall be 2.8 square metres and the minimum width of a side shall be 1.2 metres.

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

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

- (a) be so situated that at least one of its walls shall open to external air and shall have a minimum opening in the form of a ventilator or window of 0.30 square metres.
 - (b) not be directly under or above any room other than another water closet, bathroom, washing area or terrace unless it has a 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 metre above the floor level.
 - (e) be provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.
- (4) No room containing water closets shall be used for any purpose except as a lavatory and no such room shall open directly in to a kitchen or cooking space by a floor, 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 in area of the kitchen shall be 5.0 square metres and the minimum width of a side shall be 1.8 metres. The minimum area

of the kitchen which is also intended to be used as dining room shall 7.5 square metres and the minimum width of a side shall be 2.1 metres.

- (2) **Height:** The height of a kitchen measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 2.75 metre.
- (3) **Other Requirements:** Any room to be used as kitchen shall have:
- a height of not less than 2.75 metres;
 - a window the size of which shall be subject to Byelaw No. 20.1 opening to directly to an interior or exterior open space, but not into a shaft.
 - 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.
 - be enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.0 metres above the floor level.
 - be provided with 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,—

- a floor area of not less than 3.00 square metres and a minimum side of a side shall be 1.4 metres
- a sink for cleansing of kitchen's utensils which shall drain through a grated and trapped connection to the waste pipe
- been enclosed by walls/partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 2.40 metre above the floor level.
- been provided with an impervious floor finish, with floor surface shaping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

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

- The clear head room under the loft shall not be less than 2.2 metres,
- Loft when provided in a commercial building, shall be located 2.0 metres away from the entrance.

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

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

- (3) **Other Requirements:** A mezzanine floor may be sanctioned over a room or a Compartment provided that:
- (a) In mezzanine floor, rooms and any structure constructed with closed roof and side walls for any purpose shall be included in FSI but in case the mezzanine floor is constructed for interior architectural decorative purpose and other passage purposes with adequate handrails shall not be counted in FSI.
 - (b) In case the size of mezzanine floor is 9.5 square metres or more, it should conform to the standard of living room in so far as lighting and ventilation is concerned.
 - (c) It is so constructed as not to interfere under any circumstances with the ventilation of the space over and under it;
 - (d) Such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a Kitchen.
 - (e) In no case shall a mezzanine floor be closed so as to make it liable to be converted into unventilated compartments.

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

- (2) **Commercial/Public Garage:** The size of a public garage shall be calculated based on the number of vehicles to be parked and the minimum parking space is as specified in Bye-Law No 17.
- (3) **Height:** The Maximum head room in a garage and parking area shall be 2.4 metres.
- (4) The plinth of a garage located at ground level shall not be less than 150 millimetres above the surrounding ground level.
- (5) The garage shall be set back behind the building line for the street/ road on to which plot abuts, and shall not be so located to affect the access ways to the building.
- (6) **Corner site:** When the site fronts on two streets, the frontage would be as on the street having the larger width. In cases where the two streets are of the same width, then the larger depth of the site will decide the frontage and open spaces. In such cases the location of a garage if provided within the open spaces shall be located diagonally opposite the point of intersections.

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

- (2) Rainwater from roofs and open areas on the plot shall be collected by suitable means to recharge pits and other devices. In this context reference may be made to Part 9 Plumbing Services Section 1: Water Supply, Drainage and Sanitation of the National Building Code of India as amended from time to time.
 - (3) Rainwater pipes shall be affixed to the outside of the walls of the building or in recesses or chases cut out or formed in such walls or in such other manner as may be approved by the Competent Authority.
 - (4) Terrace of buildings shall not be subdivided and it shall have a common access.
- 29. BASEMENTS.—**(1) Basements may be erected within the prescribed setbacks and prescribed building lines and subject to maximum coverage on ground floor.
- (2) Basements shall not be used for residential or commercial purposes and to be constructed within the building envelope and subject to maximum coverage on floor 1 (entrance floor) and used only for
 - (a) storage of household or other goods except inflammable materials;
 - (b) strong room, Bank cellars etc.;
 - (c) air-conditioning equipment and other machines used for services and utilities of the building;
 - (d) parking spaces.
 - (3) Basements shall have the following requirements, namely :-
 - (a) Every basement shall be in every part at least 2.4 metres in height from the floor to the underside of the slab or ceiling.
 - (b) Adequate ventilation shall be provided for the basement. The standards of ventilation shall be the same as required by the particular occupancy according to byelaws. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers or exhaust fans at the rate of one exhaust fan for 50 sq.mt floor area.
 - (c) The minimum height of the ceiling of any basement shall be 0.9 metres and the maximum 1.2 metres above the average surrounding ground level.
 - (d) Adequate arrangement shall be made so that surface drainage or drainage water does not enter the basement.
 - (e) The basement shall not be partitioned. In cases where partitions are allowed by Competent Authority and the ventilation standards as laid-down in (b) above are met, the partitioning of basement may be sanctioned, subject to the condition that no space shall be less than 50 square metres.
 - (f) Adequate protection against the fire shall be provided. The roofs separating basement and floors above shall be constructed of a material

like R.C.C. or of such material which will provide resistance against fire for at least two hours.

- (g) Where a basement is sanctioned in apartment houses (residential flats) and hotels, the Applicant/ Occupier shall display the basement plan at the entrance. Thimbles shall be provided in the roof of the basement and their positions clearly indicated on the plan. One fire extinguisher for every 100 square metres of basement area or part thereof shall be provided.
- (h) The walls and floors of the basement shall be water-tight and so designed that the effect of surrounding soil moisture, if any, are taken into consideration and adequate damp proofing treatment is given.
- (i) In the event of atmospheric water percolating into basement necessary arrangement to drain out the same shall be provided.
- (j) Kitchen, bath and water closet shall not be sanctioned in the basement unless the sewer levels allow the same and there is no chance of backflow and flooding of sewage. If sanctioned they shall be placed against the external walls of the basement (which shall also be the external walls of the building) and shall be adequately lighted and ventilated. The area of such kitchens and baths shall be counted in the FSI. Only one water-closet provided in the basement shall be excluded from the FSI calculations.
- (k) A kitchen when sanctioned in the basement shall be equipped with electric ovens, stoves, gas only. No coke or fire wood will be used.
- (l) The access to the basement shall be separate from the main and alternate staircase providing access and exit from higher floors. Where the staircase is continuous the same shall be enclosed type serving as a fire separation from the basement floor and higher floors. Open ramps shall be sanctioned if they are constructed within the building line subject to suitable drainage provision.
- (m) In case of basements of office and commercial occupancy, sufficient number of exit ways and access ways shall be provided as per norms stated in the National Building Code of India as amended from time to time.

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

- (2) The chimneys shall be built at least 0.90 metres above the top of the roof provided the top chimney shall not be below the tops of adjacent parapet wall. In the case of sloping roof, the chimney top shall not be less than 0.60 metres above the ridge of the roof in which the chimney penetrates.

31. LIGHTING AND VENTILATION OF THE ROOMS. - (1)The whole or part of one side of one or more rooms intended for human habitation and not abutting on either the front, rear or side open spaces shall abut on an interior open space

whose minimum width in all directions shall be 2.5 metres in case of buildings not more than 17.5 metres in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height of 0.2 metres per every metre height or part thereof beyond 15 metres. However, in case of buildings already constructed with 2.5 metres the open space for new construction on upper floor, the open space on this basis shall be ensured and would remain as mandatory open space.

- (2) Where the lighting and ventilation requirements are not met through daylight and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per part VIII Building Services Section 1 Lighting and Ventilation of National Building Code of India, as amended from time to time published by the Indian Standard Institution. The latest version of the National Building Code of India as amended from time to time shall be considered at the time of enforcement of these Bye-Laws.
 - (3) The minimum aggregate area of opening of habitable room excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than 10 % 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 10 % of floor area of the kitchen.
 - (5) No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 7.5 metres front 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 hand rails provided on the edges of roof terrace, balcony, etc. shall not be less than 1.0 metres and not more than 1.2 metres in height. The specified height shall not apply when roof terrace is not accessible by a staircase.
- (2) In the case of occupancies like educational, health etc. such parapet may be permitted up to 2.00 mt. height.
- 33. BOUNDARY WALL.** — Except with the permission of Chief Executive Officer, under Section 261 of the Cantonments Act, 2006 boundary wall, hedges, fences on any land in the Cantonment shall not be erected and the maximum height of the boundary wall shall not exceed 2.4 metres above the centre 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, exit shall comply with the minimum requirement of this part, except those not accessible for general public use.
 - c) All exits shall be free of obstructions.
 - d) No building shall be altered so as to reduce the number, width or protection of exits to less than that required.
 - e) Exits shall be clearly visible and the routes to reach the exit shall be clearly marked and sign posted to guide the population of floor concerned.
 - f) All exit ways shall be properly illuminated.
 - g) Firefighting equipment where provided along exits shall be suitably located and clearly marked but must not obstruct the exit way and yet there should be clear indication about its location from either side of the exit way.
 - h) Alarm devices shall be installed to ensure prompt evacuation of the population concerned through the exits, wherever required.
 - i) All exits shall provide continuous means of egress to the exterior of a building or to an exterior open space leading to a street.
 - j) Exits shall be 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 least 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 metres for residential, educational, institutional and hazardous occupancies and 30 metres for assembly, business, mercantile, industrial and storage occupancies. Whenever more than one exit is required for a floor of a building, exits shall be placed as remote from each other as possible. All the exits shall be accessible from the entire floor area at all floor levels. The travel distance to an exit from the remote point shall not exceed half the distance as stated above except in the case of institutional occupancy wherein it shall not exceed 30 metres.
 - (b) **Occupant Load:** The population in rooms and areas of floors shall be calculated based on the occupant load as provided in National Building Code of India as amended 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 0.5 meters 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 metre in width. Doorways shall be not less than 2.0 metres in height. Doorways for bathrooms, water closet stores etc. shall not be less than 0.75 metres wide.
 - (c) Exit doorways shall open outwards, that is, away from the room but shall not obstruct the travel along any exit. To door, when opened, shall reduce the required width of stairway or landing to less than 1.0 metre. Overhead or sliding doors shall not be installed.
 - (d) Exit door shall not open immediately upon a flight of stairs. A landing equal to at least the width of the door shall be provided in the stair way at each doorway. Level of landing shall be the same as that of the floor which it serves.
 - (e) Exit doorways shall be open-able from the side which they serve without the use of a key.
 - (f) Revolving doors shall not be allowed.
- (5) **Stairway:-**(a) For assembly, business, educational, hazardous, industrial, mercantile, multi-storey and public buildings there shall be a minimum of two stair cases and one of them shall be an enclosed stairway and the other shall be on the external wall of the building and shall open directly to the exterior, interior open space or to any open space for safety. Single staircase may be accepted for educational, business or residential building where floor area does not exceed 500 square metres and height of building does not exceed 15 metre and other requirements of occupant load, travel distance and width of staircase shall meet the requirement. The single staircase in such cases shall be on the outer wall of the building.
- (b) Internal stairs shall be constructed of non-combustible materials throughout;
 - (c) Internal stairs shall be constructed as a self-contained unit with at least one side adjacent to an external wall and shall be completely enclosed;
 - (d) The minimum width of an internal staircase shall be 1.0 metre. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase.
 - (e) The minimum width of treads without nosing shall be 250 millimetres for an internal staircase for residential buildings. In the case of other buildings, the minimum tread shall be 300 millimetres. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping.

- (f) The maximum height of riser shall be 190 millimetre in the case of residential buildings and 150 millimetre in the case of other buildings. They shall be limited to 12 per flight.
- (g) Handrails shall be provided with a minimum height of 0.90 metre from the centre of the tread.
- (h) The minimum head room in a passage under the landing of a staircase and under the staircase shall be 2.2 metres. Beams and other building features shall not reduce the head room of the staircase.
- (i) No living space, store or other fire exits shall open directly into the stairwell of the staircase.
- (j) The external exit door of the staircase enclosure at ground level shall open directly to the open spaces or should be reached without passing through any door other than a door provided to from a draught lobby.
- (k) The main staircase and fire escape shall be continuous from ground floor to the terrace level.
- (l) No electrical shafts/ AC ducts or gas pipe 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 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 electrical 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 their 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 0.3 meter X 0.2 meter.
- (q) In case of single staircase, it shall terminate at ground floor level and access to the basement shall be by a separate staircase. However, second staircase may lead to basement levels provided the same is separate at ground level by either a ventilated lobby with discharge points at two different ends or through enclosures.

- (6) **Fire escape or External Stairs.**—(a) Fire escapes shall not be considered in calculating the evacuation time of a building.
- (b) All fire escapes shall be directly connected to the ground.
 - (c) Entrance to fire escape shall be separate and remote from the internal staircase.
 - (d) The route to fire escape shall be free of obstructions at all times, except a doorway leading to the fire escape which shall have the required fire resistance.
 - (e) Fire escape shall be constructed of non-combustible materials.
 - (f) Fire escapes stairs shall have straight flight not less than 1.25 metre wide with 280 millimetres treads and risers not more than 190 millimetres. The number of risers shall be limited to 16 per flight.
 - (g) Handrails shall be of a height not less than 1.0 meter.
- (7) **Ramps.**—(a) Ramps with a slope of not more than 1:10 to 1:12 may be substituted for and shall comply with all the applicable requirements of required Stairways as to enclosure capacity and limiting dimensions' ramps shall be surfaced with approved non-slipping materials.
- (b) The minimum width of the ramps in hospitals shall be 2.4 metres
 - (c) Handrails shall be provided on both sides of the ramp
 - (d) Ramps shall lead 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 1.0 metre in the case of 1 storey row housing residential building. For all other buildings minimum width shall 1.5 meter.
- (b) In case of more than one main staircase of the building interconnected by a corridor or other enclosed space there shall be at least one smoke stop door across the corridor or enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two stair cases.
- 35. NON-FSI SPACES.**—The following shall not be included in FSI calculation:
- (a) In the open 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 2.0 metre) and WC (with floor area not exceeding 1.1 sq.mt)
 - (b) Staircase and lift rooms and passage thereto in the stilt parking floor or upper floors used for parking.
 - (c) Staircase and lift rooms and passage thereto in the basement floor or floors used for parking.

- (d) Area of the basement floor or floors used for parking.
- (e) Area of the stilt parking floor provided it is open on sides, and used for parking.
- (f) Servants or drivers bath room and water closet for each block in cases of Not-High-Rise Buildings at ground floor or stilt parking floor.
- (g) Watchman booth.
- (h) Caretaker booth or room in ground floor or stilt parking floor.
- (i) One toilet in each floor not exceeding 1.1 Sq.mt.

CHAPTER V

INCLUSIVE DESIGN

36. FACILITIES IN THE PUBLIC BUILDING FOR THE DIFFERENTLY-ABLED PERSONS :-These Provisions are applicable to all buildings, recreation areas and facilities used by public. It does not apply to private domestic residences

- (1) **Site planning.-** Level of the roads, access paths and parking areas shall be described in the plan along with specification of materials. Every building should have at least one access to main entrance/exit to the differently-abled which shall be indicated by proper signage. This entrance shall be approached through a ramp together with stepped entry. The ramp should have a landing after every 9.0 metre run and in front of the door way. Minimum size of landing shall be 1.5 metres.
- (2) **Access Path / Walk way.-** Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be minimum of 1.8-metre-wide having even surface without any step. Slope, if any shall not have gradient greater than 1:20. Selection of floor material shall be made suitably to attract or to guide visually impaired persons (limited to floor material) whose colour texture is conspicuously different from that of the surrounding floor material or the material that emit different sound to guide visually impaired persons. Finishes shall have a non-slip surface with texture traversable by a wheel chair. Curbs wherever provided should blend to common level.
- (3) **Parking.-**For parking of vehicles of differently-abled people, the following provisions shall be made:
 - (a) Surface parking for two Equivalent Car Spaces (ECS) shall be provided near entrance for the differently-abled persons with maximum travel distance of 30 metre from building entrance.
 - (b) The width of parking bay shall be minimum 3.9 metres.
 - (c) The information stating that the space is reserved for wheel chair users shall be conspicuously displayed.

- (d) Guiding floor materials shall be provided or a device which guides visually impaired persons with audible signals or other devices which serves the same purpose shall be provided.
- (4) **Building Requirements.-** The specified facilities for the buildings for disabled persons shall be as follows:
- (a) Approach to plinth level.
 - (b) Corridor connecting the entrance exits for the differently-abled.
 - (c) Stair-ways
 - (d) Lift
 - (e) Toilet.
 - (f) Drinking water
 - (g) Braille signage shall be provided at the above specified facilities.
- (5) **Approaches to Plinth Level.-** (a) Ramp shall be provided with non-slip material to enter the building minimum clear width of ramp shall be 1.80 metre with maximum gradient 1:12 between top and bottom of the ramp. Length of ramp shall not exceed 9.0 metres leaving 0.80-metre-high handrail on both sides extending 300 millimetres beyond the ramp. Minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 50 millimetres.
- (b) Minimum clear opening for the entrance door shall be 0.90 metre. Threshold shall not be raised more than 12 millimetres
 - (c) For stepped approach, size of tread shall not be less than 300 millimetres and maximum riser shall be 150 millimetres. Provision of 0.80-metre-high handrails on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach shall be made.
- (6) **Corridor connecting the entrance, exit for the differently-abled.-** The corridor connecting the entrance/ exit for differently-abled leading directly outdoors to a place where information concerning the overall use of the specified building can be provided to visually impaired 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 1.50 metres.
 - (c) In case there is a difference of level, slope ways shall be provided with a slope of 1:12.
 - (d) Handrails shall be provided for ramps/slope ways.
- (7) **Stairways.—**Stairways with open riser and provision of nosing shall not to 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-passenger capacity by Bureau of Indian Standard.
- (a) Clear internal depth minimum of 1.10 metre,
 - (b) Clear internal width minimum of 2.0 metre. Entrance door width shall be 0.90 metre.
 - (c) A handrail not less than 0.60 metre-long at 1.0 metre above floor level shall be fixed adjacent to the control panel.
 - (d) The lift lobby shall be of an inside measurement of 1.80 metre x 1.80 metre or more
 - (e) The Braille signage will be posted outside the lifts.
 - (f) Operational details of lifts shall confirm to the National Building Code of India as amended from time to time and will be the responsibility of designer as well as manufacturer.
- (9) **Toilets.**—One special water closet in a set of toilets shall be provided for the use of differently abled with essential provision of washbasin near the entrance for the differently abled.
- (a) The minimum size shall be 1.5 metre x 1.75metre.
 - (b) Minimum clear opening of the door shall be 0.90 metre and the door shall be swing or sliding type.
 - (c) Suitable arrangement for vertical/horizontal handrails with 50 millimetre clearance from wall shall be made in the toilet.
 - (d) The water closet seat shall be 0.50 metre from the floor.
- (10) **Refuge.**—An alternative to immediate evacuation of a building via staircases and/or lifts is required for the movement of differently-abled persons to areas of safety within a building. If possible, they could remain there until the fire is controlled and extinguished or until rescued by fire fighters
- (a) A refuge area may be provided at the fire protected stair landing on each floor that can safely hold one or two wheelchairs.
 - (b) The area shall have doorways with clear opening width of 900 mm and
 - (c) The area shall have an alarm switch installed between 900 mm and 1200 mm from the floor level.
 - (d) Refuge area is mandatorily to be provided for the plot size of 1000 Sq.mt and above.

CHAPTER VI

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

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

Table : Number of Trees to be planted

Sl.No	Plot Area (in Sqm)	No of trees required
1	Upto 2000	One tree per 100 square metre of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees having height of 3.6 metres or more
2	2000- 12000	One tree per 100 square metre of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees, having height of 3.6 metres or more
3	More than 12000	One tree per 100 square metre of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees having height of 3.6 metres or more

- (2) A detailed landscaping plan will have to be approved from the Competent Authority with specifications.
- (3) Norms for planting in all plots belonging, to individual shall be as follows:
- Minimum of three trees in every plot for plot size above 500 square metres.
 - Selected trees should be more than 3.6 metres in height and be suitable for local climate.

38. **STRUCTURAL DESIGN AND SAFETY FEATURES.**—The structural design of foundation elements made of masonry, timber, plain concrete, reinforced concrete, pre-stressed concrete and structural steel, shall be carried out in accordance with Part-VI Structural Design, Section-I Loads, Section 2 - Foundations, Section 3. Wood, Section 4 Masonry, Section 5 - Concrete, Section 6 - Steel of National Building Code of India as amended from time to time,

- (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: 13528 - 1993** "Improving Earth quake Resistance of Low Strength Masonry Buildings" August 1993.
- (4) **IS: 4326-2013** "Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings - Code of Practice (Second Revision)".

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

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

- (a) All materials and workmanship shall be of good quality conforming generally to accepted standards of Public Works Department of Karnataka State, Indian Standard Specifications and Code as included in Part V Building Materials and Part VII Constructional Practices and Safety of National Building Code of India as amended from time to time.
- (b) All burrow pits dug in the course of construction and repair of buildings, roads, embankment and the like shall be deep and connected with each other in the formation of a drain directed towards the lowest level and properly sloped for discharge into a river, stream, channel or drain and no person shall create any isolated burrow pit which is likely to cause accumulation of water which shall breed mosquitoes.

(2) New Materials and Design Methods

- (a) The Provisions of these Bye-Laws are not intended to prevent the use of any material or method of design or construction not specifically prescribed by Bye-Laws No. 39.1, provided any such alternative has been approved by BIS or any other statutory body.
- (b) Such alternatives may be approved provided that it is found that the proposed alternative is satisfactory and 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 MEASURE.-** (1) Use of Compact Florescent Lamps and Electric Chokes:
- (a) The use of incandescent lamps and conventional chokes in all new' buildings, institutions constructed in Government sector, Government Aided sector, Boards and Corporations and Autonomous Bodies is banned.
 - (b) It will be mandatory that in these existing buildings the defective incandescent lamps and chokes when replaced would be replaced by only compact fluorescent lamps (CFL), LED and electronic chokes.
 - (c) The Competent Authority will effect necessary modification in the local demand to promote the use of Compact Fluorescent Lamps, LED and electronic chokes instead of conventional bulbs and chokes while releasing/ sanctioning new' connections /loads in such buildings.
- (2) All new cases may consider the following provisions of solar water heating systems for energy conservation:
- (a) An open space in the roof which receives direct sunshine; the roof shall have a load bearing capacity of at least 50 kg. per square meter.
 - (b) The building must have a provision for continuous water supply to the solar water heating system.
 - (c) The building design should provide for an insulated pipeline from the heating system to all distribution points where hot water is required.
 - (d) The recommended minimum capacity of installation shall not be less than 25 litres per day for each bathroom and kitchen subjected to the maximum of 50% of the total roof area is utilized by the system.
 - (e) 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) Whatever hot water requirement is continuous, auxiliary arrangement either with electrical elements or oil-based systems of adequate capacity may be provided.
- (4) No new building in the following categories shall be sanctioned unless this installation has solar assisted water heating system:
- (a) Industries which use hot water for processing;
 - (b) All hospitals and nursing homes;
 - (c) All hostels, hotels, motels, guest houses and banquet halls;

- (d) Large canteens i.e. which serve more than 500 persons in a day.
 - (e) Office building on a plot area of 500 square metre or above.
 - (f) Residential buildings on a plot area of 150 square metre or above.
 - (g) Residential schools and colleges;
- (5) **Off Grid Roof Top Solar Power Plant at New Buildings.**—All buildings on plot size 300 square meter or more, which are proposed to be constructed afresh, shall install Rooftops Solar Power installation, of adequate capacity, as per norms and parameters fixed by ministry of new and renewable energy or its subordinate organizations, time to time.
- 42. LIGHTING PROTECTION TO BUILDINGS.**—The lightening protection for building shall be provided based on the provisions of Part III of the National Building Code of India as amended from time to time.
- 43. PLUMBING SERVICE.**—The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply systems shall be in accordance with Part IX Plumbing Services, Section - 1 Water Supply, Section - 2 Drainage and Sanitation, Section - 3 Gas Supply of the National Building Code of India as amended from time to time.
- 44. REQUIREMENTS OF WATER SUPPLY IN BUILDING.**— (1)The total requirements of water supply shall be calculated based on the Building Occupancy as follows and as per National Building Code of India as amended from time to time.
- (a) Residential Building: Five persons per tenement.
 - (b) Other buildings: No. of persons based on occupant block and floor area.
- (2) **Storage of Water:**- Minimum provision should be made for storage of water to meet the daily requirements of the individuals using the building as follows.

Table: Minimum Domestic storage capacities

Sl.no	No. of Floors	Storage Capacity
	For premises occupied as tenements with common convenience	
1	Floor 1	Nil
2	Floor 2	500 litres per tenement
	For premises occupied as flats or blocks	
3	Floor 1	Nil
4	Floor 2 and above	500 litres per tenement
Note: 1. If the premises are situated at a place higher than the road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided on the same lines as on upper floors		

2. The above storage may be sanctioned to be installed provided that the total domestic storage calculated on above basis is not less than the storage calculated on the number of down take fittings according to the scale given below

- Down-take taps 70 litres each
- Showers 135 litres each
- Bathtubs 200 litres each

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

Water harvesting through storage of water runoff including rain water in all building on plots of 300 square metres and above will be mandatory.

- (2) Adoption of roof top rain water harvesting system is mandatory for all residential/educational/institutional/hotel building/industrial and commercial establishments, which have plot size more than 300 square metres and more.
- (3) The plans submitted shall indicate the system of storm water drainage along with points of collection of rainwater in surface reservoirs or in recharge wells. These provisions will be applicable as per the Public Notice(s) of Central Ground Water Authority issued from time to time.
- (4) Undertaking of any operations connected with drilling, cleaning, construction or rehabilitation of ground water abstraction structures and related works

including installation of pumps cannot be taken up without prior permission of the Cantonment Board.
- (5) Drilling contractors or Agencies/Plot occupiers are required to take prior permission for works connected with drilling, cleaning, boring and installation of pumps.
- (6) The Authority shall ensure that no drilling activity is undertaken without prior approval and is authorized to take action against offenders by seizing of drilling rig, sealing of tube well and disconnection of electric supply to the energized tube well.

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

- (a) Use of low dual flush capacity cisterns in water closets instead of the normal 12.5 litre capacity.
 - (b) Use of waterless urinals in all public buildings.
 - (c) Provision of storage and use of recycled water for toilet flushing where the minimum discharge in the building /complex is 10,000 litres or more.
- (2) The sanitary fittings and installations for different occupancies shall be as per National Building Code of India as amended from time to time.

CHAPTER VII

SAVINGS, PENALTIES AND INTERPRETATION

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

[F. No. Building Bye-Laws/2026]

MANCHALWAR SUDAM HARIVIJAY, I.D.E.S., Chief Executive Officer

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

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

To,

The Chief Executive Officer
Office of the Cantonment Board
Belagavi.

Sir/Madam,

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

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

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

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

Signature of Engineer _____

Name in block letters _____

Address _____

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

Dated _____

FORM B: CERTIFICATE FOR SUPERVISION

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

To,

The Chief Executive Officer
Office of the Cantonment Board
Belagavi.

Sir/Madam,

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

Signature of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Name of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

License no of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Signature of

Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Signature of Applicant

Name in block letters

Address

Dated _____

FORM C: INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

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

TO BE SUBMITTED ON NON-JUDICIAL STAMP PAPER OF RS 20/- DULY ATTESTED BY OATH COMMISSIONER. MAGISTRATE FIRST CLASS

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

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

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

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

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

(Executants) (1) _____

(Applicant) (2) _____

Witness:

1) _____

2) _____

FORM D: NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK.

To,

The Chief Executive Officer
Office of the Cantonment Board
Belagavi.

Sir/Madam,

I hereby certify that the erection/ re-erection or addition/ alteration in building No. _____ on/ in GLR Sy. No _____ of Belagavi 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 Applicant

(IN BLOCK LETTERS)

Address of Applicant

Dated _____

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

To,

Sir/Madam,

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

Brief description of each block with area.

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

Letter No. _____

Office Stamp

Date _____

Chief Executive Officer,
Office of the Cantonment Board,
Belagavi.