बिहार सरकार
नगर विकास एवं आवास विभाग
अधिसूचना
बिहार भवन उपविधि, 2026

पटना, दिनांक- 12/11/26

सं०-09/न०वि०बि०भ०उ०-03/2026-11455 बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा–321 और बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 की धारा–81(2)(ब) के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा इस विषय पर विद्यमान सभी उपविधियों का अवक्रमण एवं संशोधन करते हुए बिहार के राज्यपाल एतद्द्वारा निम्नलिखित उपविधियाँ बनाते है :—

अध्याय–I
प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारंभ

(1) इन उपविधियों को "बिहार भवन उपविधि, 2026" कहा जाएगा।

(2) ये उपविधियाँ निम्नलिखित के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों में सभी भवन एवं विकास संबंधी गतिविधियों पर लागू होंगी:

(क) सभी नगर निगम;

(ख) सभी नगर परिषद्;

(ग) सभी नगर पंचायत;

(घ) सभी महानगरीय क्षेत्र;

(ङ) सभी आयोजना क्षेत्र; तथा

(च) राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना के माध्यम से विनिर्दिष्ट कोई अन्य क्षेत्र।

(3) इन उपविधियों के प्रारंभ होने के ठीक पूर्व प्रवृत्त सभी विद्यमान परिपत्र एवं आदेश, जहाँ तक वे इन उपविधियों के प्रावधानों से असंगत अथवा प्रतिकूल हैं, ऐसी असंगति अथवा विरोध की सीमा तक संशोधित माने जाएंगे।

(4) ये उपविधियाँ छावनी क्षेत्रों पर लागू नहीं होंगी।

(5) राज्य सरकार, स्वयं या किसी विभाग, सक्षम प्राधिकार, बोर्ड अथवा नगरपालिका की अनुशंसा पर, अधिसूचना द्वारा किसी क्षेत्र को इन उपविधियों अथवा इनके किसी प्रावधान के अनुप्रयोग से मुक्त कर सकेगी।

(6) इन उपविधियों में निहित किसी बात के होते हुए भी, विधिवत अधिसूचित एवं प्रवृत्त किसी मास्टर प्लान, विकास योजना, जोनल प्लान, सेक्टर प्लान, स्थानीय क्षेत्र योजना, शहरी आयोजना स्कीम अथवा क्षेत्र विकास स्कीम में निहित विकास नियंत्रण विनियम अथवा अन्य विकास नियंत्रण प्रावधान, किसी असंगति अथवा विरोध की सीमा तक, इन उपविधियों के प्रावधानों पर लागू एवं प्रभावी रहेंगे।

(7) ये उपविधियाँ बिहार के राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगी।

2. परिभाषाएँ

इन उपविधियों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:

(1) **"अधिनियम"** से बिहार शहरी योजना तथा विकास अधिनियम, 2012 अभिप्रेत है।

(2) **"परिवर्धन या परिवर्तन"** से ऐसा संरचनात्मक परिवर्तन अभिप्रेत है, जैसे आच्छादित क्षेत्रफल अथवा ऊँचाई में वृद्धि अथवा भवन या निर्माण के किसी भाग को हटाना अथवा किसी दीवार, विभाजन, स्तंभ, बीम, जॉइस्ट, फर्श या अन्य आधार में कटाव करना अथवा उसे हटाना, या भवन के उपकरण की फिटिंग में परिवर्तन।

(3) **"वातानुकूलन"** से वायु के उपचार की ऐसी प्रक्रिया अभिप्रेत है जिससे वातानुकूलित स्थान की आवश्यकता के अनुरूप तापमान, आर्द्रता, स्वच्छता एवं वितरण को एक साथ नियंत्रित किया जाता है।

(4) **"सुविधा"** से सड़कें, गलियाँ, खुले स्थान, पार्क, मनोरंजन स्थल, खेल के मैदान, उद्यान, जलापूर्ति, विद्युत आपूर्ति, मार्ग प्रकाश, सीवरेज, जल निकासी, लोक निर्माण तथा अन्य उपयोगिताएँ, सेवाएँ एवं सुविधाएँ अभिप्रेत हैं।

(5) **"अनुलग्नक"** से इन उपविधियों के साथ संलग्न कोई अनुलग्नक अभिप्रेत है।

(6) **"अपार्टमेंट"** से बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 3(ख) के अंतर्गत परिभाषित अपार्टमेंट अभिप्रेत है।

(7) **"आवेदक"** से इन उपविधियों में विनिर्दिष्ट भवन अनुज्ञा अथवा भूमि विकास के लिए आवेदन करने वाला स्वामी, बिल्डर या प्राधिकृत पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति अभिप्रेत है।

(8) **"बालकनी"** से मार्ग अथवा बैठने के स्थान के रूप में उपयोग हेतु बनाया गया ऐसा प्रक्षेपण अभिप्रेत है, जिसमें हैंडरेल अथवा बालुस्ट्रेड भी सम्मिलित है।

(9) **"बरसाती"** से छत पर वर्षा के दौरान आश्रय के रूप में प्रयुक्त आच्छादित स्थान अभिप्रेत है, जिसकी कम-से-कम एक ओर खुली हो तथा जो छत के क्षेत्रफल के बीस प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल को आच्छादित न करती हो और किसी भी स्थिति में बीस वर्ग मीटर से अधिक न हो। बरसाती भवन का सामूहिक क्षेत्र होगी और इसे पृथक इकाई के रूप में बेचा नहीं जाएगा। जहाँ बरसाती का निर्माण यहाँ उल्लिखित मानकों के उल्लंघन में किया गया हो, वहाँ इन उपविधियों के अंतर्गत उसे पृथक तल माना एवं गिना जाएगा।

(10) **"तहखाना या बेसमेंट"** से भवन के ऐसे निचले तल अभिप्रेत हैं, जो भूमि स्तर से नीचे या आंशिक रूप से नीचे हों।

(11) **"बिल्डर"** से ऐसा आवेदक, भू-स्वामी, ठेकेदार, डेवलपर, भू-स्वामी का पावर ऑफ अटॉर्नी धारक, साझेदारी फर्म, न्यास या कंपनी अभिप्रेत है, जो आवासीय एवं अन्य प्रयोजनों के लिए भवन के निर्माण, पट्टे पर देने, बिक्री करने अथवा अन्यथा निस्तारण की जिम्मेदारी रखता हो तथा बिहार सरकार के नगर विकास एवं आवास विभाग में विधिवत पंजीकृत हो।

(12) **"भवन"** से ऐसा कोई ढाँचा या निर्माण अथवा ढाँचे या निर्माण का कोई भाग अभिप्रेत है, जिसका उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक अथवा किसी व्यवसाय, व्यवसायिक गतिविधि, पेशा या व्यापार अथवा किसी अन्य संबंधित प्रयोजन के लिए किया जाना हो। भवन को अधिभोग के आधार पर निम्नानुसार वर्गीकृत किया जाएगा:

(क) "सभा भवन" से ऐसा भवन या भवन का भाग अभिप्रेत है जहाँ लोग मनोरंजन, आमोद-प्रमोद, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति तथा समान प्रयोजनों के लिए एकत्रित होते हैं और इसमें थिएटर, सभा भवन, ऑडिटोरियम, प्रदर्शनी भवन, संग्रहालय, स्केटिंग रिंक, जिम्नेजियम, नृत्य कक्ष, क्लब कक्ष, मनोरंजन पियर तथा स्टेडियम सम्मिलित हैं;

(ख) "वाणिज्यिक भवन" से ऐसा भवन या भवन का भाग अभिप्रेत है, जिसका उपयोग व्यवसाय के लेन-देन, खातों एवं अभिलेखों के रख-रखाव अथवा समान प्रयोजनों के लिए किया जाता है तथा इसमें बैंक एवं वाणिज्यिक कार्यालय तथा कॉरपोरेट कार्यालय सम्मिलित हैं। इसमें दुकान, स्टोर, थोक या खुदरा रूप में माल के प्रदर्शन एवं बिक्री हेतु बाजार, माल की बिक्री से संबंधित कार्यालय, भंडारण या सेवा सुविधाएँ तथा सिनेमा हॉल, पेट्रोल पंप, होटल, रेस्टोरेंट, क्लीनिक, पैथोलॉजी लैब, लॉज-सह-गेस्ट हाउस एवं धर्मकांटा आदि जैसे वाणिज्यिक भवन सम्मिलित होंगे;

(ग) "शैक्षणिक भवन" से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग विद्यालय, महाविद्यालय या डे-केयर प्रयोजन के लिए प्रति सप्ताह 8 घंटे से अधिक समय तक सभा, निर्देश, शिक्षा या मनोरंजन संबंधी गतिविधियों के लिए किया जाता है;

(घ) "खतरनाक भवन" से ऐसा भवन या भवन का भाग अभिप्रेत है जिसका उपयोग अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्रियों या उत्पादों, जिनमें अत्यधिक तीव्रता से जलने अथवा जहरीले धुएँ उत्पन्न करने की संभावना हो, के भंडारण, संचालन, निर्माण या प्रसंस्करण के लिए किया जाता है अथवा जिसमें अत्यधिक संक्षारक, विषैले, दुर्गंधयुक्त क्षार, अम्ल अथवा अन्य द्रव, गैस या रसायन, जो ज्वाला, धुआँ एवं विस्फोट, विषैले, उत्तेजक या संक्षारक गैस उत्पन्न करते हों, के भंडारण, संचालन, निर्माण या प्रसंस्करण का कार्य किया जाता है तथा ऐसी किसी सामग्री के भंडारण, संचालन या प्रसंस्करण के लिए किया जाता है जिससे धूल का विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न होता हो अथवा पदार्थ के सूक्ष्म कणों में विभाजन के परिणामस्वरूप स्वतः प्रज्वलन हो सकता हो। इसमें पेट्रोल फिलिंग स्टेशन भी सम्मिलित होंगे;

(ङ) "औद्योगिक भवन" से ऐसा भवन या भवन का भाग अभिप्रेत है जिसमें सभी प्रकार एवं गुणों के उत्पाद या सामग्रियाँ निर्मित, संयोजित या संसाधित की जाती हैं, जैसे असेंबली प्लांट, प्रयोगशालाएँ, विद्युत संयंत्र, स्मोक हाउस, रिफाइनरी, गैस प्लांट, मिल, डेयरी या कारखाने;

(च) "संस्थागत भवन" से ऐसा भवन या भवन का भाग अभिप्रेत है जिसका उपयोग अनुसंधान एवं प्रशिक्षण केंद्र, सार्वजनिक या अर्द्ध-सार्वजनिक कार्यालय, अस्पताल, औषधालय एवं स्वास्थ्य केंद्र जैसे प्रयोजनों के लिए किया जाता है;

(छ) "आवासीय भवन" से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसमें सामान्य आवासीय प्रयोजन के लिए सोने की व्यवस्था, खाना पकाने अथवा भोजन करने की सुविधा सहित या उसके बिना, उपलब्ध हो और इसमें एकल, द्वि अथवा बहु-परिवार आवास, छात्रावास, अपार्टमेंट भवन, फ्लैट तथा हॉस्टल सम्मिलित हैं।

परंतु यह कि "एकल आवासीय भवन" से ऐसा भवन अभिप्रेत है जो विशेष रूप से एकल परिवार के आवासीय अधिभोग के लिए बनाया गया हो और जिसके अंतर्गत आवासीय उपयोग के लिए किसी भाग या इकाई की बिक्री, पट्टा या अंतरण का उद्देश्य न हो।

(ज) "लोक उपयोगिता भवन" से डाकघर, पुलिस थाना, अग्निशमन केंद्र, टेलीफोन एक्सचेंज, सब-स्टेशन, जल कार्य, टैक्सी स्टैंड, बस टर्मिनल आदि अभिप्रेत हैं;

(झ) "भंडारण भवन" से ऐसा भवन या भवन का भाग अभिप्रेत है जिसका मुख्यतः माल के भंडारण या आश्रय के लिए उपयोग किया जाता है तथा इसमें गोदाम, हैंगर, टर्मिनल डिपो, अनाज एलेवेटर, खलिहान या अस्तबल सम्मिलित हैं;

(ञ) "बहु-स्तरीय कार पार्किंग" से ऐसा भवन अभिप्रेत है जो आंशिक रूप से भूमि स्तर से नीचे हो और जिसमें दो या अधिक बेसमेंट हों अथवा जो भूमि स्तर से ऊपर हो तथा जिसका मुख्यतः

कार, स्कूटर या किसी अन्य प्रकार के हल्के मोटर चालित वाहनों की पार्किंग के लिए उपयोग किया जाना हो।

(13) **"भवन सहायक संरचना"** से ऐसा अधीनस्थ भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग मुख्य भवन के उपयोग के आनुषंगिक हो और जो उसी भूखंड पर स्थित हो, जैसे गैरेज, कोयला या ईंधन शेड, चपरासी, चौकीदार या घरेलू सेवक के क्वार्टर आदि।

(14) **"भवन आवरण"** से भूखंड पर भूमि स्तर से ऊपर वह क्षैतिज स्थानिक सीमा अभिप्रेत है जिसके भीतर भवन का निर्माण अनुमत किया जा सकता है।

(15) **"भवन की ऊँचाई"** से समतल छत के मामले में भवन के चारों ओर और उससे संलग्न भूमि के औसत स्तर से भवन की बाहरी दीवारों से लगे अंतिम रहने योग्य तल के ऊपरी स्लैब स्तर तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है; तथा ढलवाँ छत के मामले में उस बिंदु तक जहाँ बाहरी दीवार की बाहरी सतह ढलवाँ छत की अंतिम सतह को काटती है, और सड़क की ओर मुख वाले गैबल के मामले में ईव्स स्तर तथा रिज के मध्य बिंदु तक की दूरी अभिप्रेत है। केवल सजावटी प्रयोजन के लिए प्रयुक्त वास्तुशिल्पीय विशेषताओं को ऊँचाई मापने के प्रयोजन से शामिल नहीं किया जाएगा।

(क) जहाँ भवन का संलग्न भूमि स्तर निकटवर्ती सड़क की केंद्र रेखा के औसत स्तर से ऊपर हो, वहाँ भवन की ऊँचाई ऐसे संलग्न भूमि स्तर या प्लिंथ से मापी जाएगी, बशर्ते कि यह निकटवर्ती सड़क की केंद्र रेखा के विद्यमान औसत स्तर से 0.90 मीटर की सीमा के अधीन हो;

(ख) बेसमेंट के मामले में भवन की ऊँचाई बेसमेंट की छत के स्तर से मापी जाएगी, जो भवन के चारों ओर और उससे संलग्न भूमि के औसत स्तर से 1.20 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(16) **"भवन रेखा"** से वह रेखा अभिप्रेत है जहाँ तक किसी सड़क से संलग्न भवन का प्लिंथ, सड़क के विस्तार अथवा भावी सड़क की ओर विधिपूर्वक बढ़ाया जा सकता है तथा इसमें सक्षम प्राधिकार के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत किसी क्षेत्र में लागू किसी विकास योजना में निर्धारित रेखाएँ अथवा किसी विकास योजना या स्कीम अथवा इन उपविधियों में विनिर्दिष्ट रेखाएँ सम्मिलित हैं।

(17) **"निर्मित क्षेत्र"** से किसी अचल संपत्ति के सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल अभिप्रेत है।

(18) **"केबिन"** से भार-वहन न करने वाले विभाजनों से निर्मित गैर-आवासीय घेरा अभिप्रेत है।

(19) **"कैनोपी"** से किसी प्रवेश द्वार के ऊपर कैंटिलीवर के रूप में किया गया प्रक्षेपण अभिप्रेत है।

(20) **"कारपेट क्षेत्रफल"** से किसी अपार्टमेंट का शुद्ध उपयोग योग्य फर्श क्षेत्रफल अभिप्रेत है, जिसमें बाहरी दीवारों से आच्छादित क्षेत्र, सेवा शाफ्ट के नीचे का क्षेत्र, विशिष्ट बालकनी या बरामदा तथा विशिष्ट खुले टैरेस का क्षेत्र शामिल नहीं होगा, लेकिन अपार्टमेंट की आंतरिक विभाजन दीवारों से आच्छादित क्षेत्र इसमें शामिल होगा।

(21) **"छज्जा या सन-शेड"** से ढलवाँ या क्षैतिज संरचनात्मक प्रक्षेपण अभिप्रेत है, जो सामान्यतः सूर्य एवं वर्षा से सुरक्षा अथवा वास्तुशिल्पीय विचारों के लिए लिंटल स्तर पर प्रदान किया जाता है।

(22) **"चिमनी"** से ऐसा ऊर्ध्वाधर शाफ्ट अभिप्रेत है जिसमें एक या अधिक फ्ल्यू स्थित एवं आवृत्त होते हैं और जो ठोस, तरल या गैसीय ईंधन का उपयोग करने वाले किसी ऊष्मा उत्पन्न करने वाले उपकरण या संयंत्र के संचालन से उत्पन्न किसी दहन उत्पाद को बाहरी वायु तक पहुँचाने के लिए प्रदान किया जाता है।

(23) **"ज्वलनशील सामग्री"** से ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो अच्छी प्रथा के अनुसार ज्वलनशीलता के परीक्षण में जलती है या आग में ऊष्मा बढ़ाती है।

(24) **"सक्षम प्राधिकार"** से संहिता, भाग या उपविधि के प्रशासन के प्रयोजन से किसी विधि द्वारा गठित प्राधिकारी अभिप्रेत है। सक्षम प्राधिकार कोई नगरपालिका, आयोजना प्राधिकारी या राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित कोई अन्य प्राधिकारी, जैसा भी मामला हो, हो सकता है।

(25) **"कोने का भूखंड"** से दो या अधिक प्रतिच्छेदी सड़कों के जंक्शन पर स्थित एवं उन पर सामने की ओर खुलने वाला भूखंड अभिप्रेत है। जहाँ दोनों सड़कों की चौड़ाई समान हो, वहाँ भूखंड की बड़ी भुजा उसकी फ्रंटेज निर्धारित करेगी। ऐसी स्थिति में, यदि कोने के भूखंड पर गैरेज प्रदान किया गया हो, तो खुले स्थान के भीतर उसका स्थान प्रतिच्छेदन बिंदु के विकर्णतः विपरीत रखा जाएगा।

(26) **"कॉर्निस"** से खुलने वाले स्थानों या बाहरी दीवारों के ऊपर सामान्यतः सूर्य एवं वर्षा से सुरक्षा अथवा वास्तुशिल्पीय विचारों के लिए प्रदान किया गया ढलवाँ या क्षैतिज संरचनात्मक प्रक्षेपण अभिप्रेत है।

(27) **"आंगन"** से ऐसा स्थान अभिप्रेत है जो स्थायी रूप से आकाश के लिए खुला हो, जिसमें पेर्गोला हो या न हो, जो भवनों से पूर्णतः या आंशिक रूप से घिरा हो तथा भवन के भूमि स्तर या किसी अन्य स्तर पर हो सकता है।

(28) **"आच्छादन"** से भूखंड के कुल क्षेत्रफल के संबंध में भूतल पर आच्छादित क्षेत्रफल का वह प्रतिशत अभिप्रेत है जो आकाश के लिए खुला नहीं है, जिसमें खुले स्थान के ऊपर 0.75 मीटर चौड़ाई तक के छज्जे या छत के प्रक्षेपण को शामिल नहीं किया जाएगा।

(29) **"आच्छादित क्षेत्र"** से भूतल के संबंध में प्लिंथ स्तर के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है, लेकिन इसमें निम्नलिखित द्वारा आच्छादित खुला स्थान शामिल नहीं होगा:

(क) उद्यान, रॉकरी, कुआँ एवं कुएँ की संरचनाएँ, वर्षा जल संचयन संरचनाएँ, पौध नर्सरी, जल-कुंड (यदि अनाच्छादित हो), वृक्ष के चारों ओर प्लेटफॉर्म, टैंक, फव्वारा, बेंच, ऊपर से खुला एवं किनारों पर दीवारों से घिरा न होने वाला चबूतरा, चारदीवारी, झूला तथा भूमि को स्पर्श करने वाले किसी स्तंभ आदि के बिना छज्जे से आच्छादित क्षेत्र;

(ख) "ड्रेनेज कलवर्ट कंड्यूट", कैच-पिट, गली-पिट, निरीक्षण कक्ष, गटर एवं इसी प्रकार की संरचनाएँ;

(ग) चारदीवारी, गेट, स्लाइड, स्विंग डोर, कैनोपी तथा छज्जे या इसी प्रकार के प्रक्षेपणों से आच्छादित क्षेत्र और ऐसी सीढ़ियाँ जो कम-से-कम तीन ओर से अनाच्छादित एवं खुली हों तथा आकाश के लिए भी खुली हों; तथा

(घ) चौकीदार बूथ, पंप हाउस, कचरा शाफ्ट, विद्युत केबिन या सब-स्टेशन तथा भवन के निर्माण से संबंधित सेवाओं के लिए अभिप्रेत ऐसी अन्य उपयोगिता संरचनाएँ।

(30) **"नमी-रोधक परत"** से नमी के प्रवेश को रोकने के लिए उपयुक्त जलरोधक सामग्री से निर्मित परत अभिप्रेत है।

(31) **"स्वतंत्र भवन"** से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसकी दीवारें एवं छत किसी अन्य भवन से स्वतंत्र हों तथा सभी ओर खुले स्थान हों।

(32) **"विकास योजना"** से बिहार शहरी योजना एवं विकास अधिनियम, 2012 की धारा 2(xvi) के अंतर्गत परिभाषित विकास योजना अथवा बिहार नगर विकास अधिनियम, 2026 की धारा 2(v) के अंतर्गत परिभाषित विकास योजना अभिप्रेत है।

Certified by

(33) **"विचलन"** से अनुमोदित योजना से हटकर किया गया ऐसा कोई निर्माण अभिप्रेत है जो परिवर्तन या परिवर्धन, कुल फर्श क्षेत्रफल, आच्छादन, फर्श क्षेत्र अनुपात (FAR), सेटबैक, ऊँचाई, पार्किंग स्थान, लोक उपयोगिताओं के प्रावधान आदि में संशोधन के रूप में हो।

(34) **"नाला"** से मैनहोल, निरीक्षण कक्ष, ट्रैप, गली एवं फ्लोर ट्रैप जैसे सभी फिटिंग एवं उपकरणों सहित पाइपों की ऐसी लाइन अभिप्रेत है जिसका उपयोग किसी भवन या भवनों अथवा उसी परिसर के भवनों से संबंधित यार्ड की जल निकासी के लिए किया जाता है तथा इसमें सतही जल के वहन के लिए प्रयुक्त खुले चैनल भी सम्मिलित हैं।

(35) **"जल निकासी"** से इस प्रयोजन के लिए निर्मित प्रणाली द्वारा किसी द्रव को हटाना अभिप्रेत है।

(36) **"आवासीय इकाई"** से रहने, खाना पकाने एवं स्वच्छता संबंधी आवश्यकताओं की सुविधाओं वाली स्वतंत्र आवासीय इकाई अभिप्रेत है।

(37) **"पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति"** से ऐसा तकनीकी रूप से योग्य वास्तुविद् या सिविल इंजीनियर, अथवा संरचनात्मक इंजीनियर अथवा नगर नियोजक अभिप्रेत है, जो बिहार सरकार के नगर विकास एवं आवास विभाग के साथ पैनलबद्ध हो।

(38) **"पैनलबद्ध तृतीय पक्ष अग्नि परामर्शदाता"** से ऐसा तृतीय पक्ष परामर्शदाता अभिप्रेत है जिसे भवन में अग्नि सुरक्षा उपायों का पर्याप्त ज्ञान हो तथा जो सक्षम प्राधिकार या अग्निशमन विभाग द्वारा पैनलबद्ध हो।

(39) **"संवृत सीढ़ी"** से ऐसी सीढ़ी अभिप्रेत है जो भवन के शेष भाग से अग्नि-रोधी दीवारों द्वारा पृथक हो।

(40) **"अतिक्रमण"** से स्थानीय निकाय अथवा राज्य या केंद्र सरकार की भूमि या निर्मित संपत्ति पर स्थायी या अस्थायी प्रकृति के कब्जे या अधिकार में प्रवेश करने का कार्य अभिप्रेत है।

(41) **"विद्यमान भवन या उपयोग"** से इन उपविधियों के प्रारंभ होने से पूर्व सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत, अनुमोदित या नियमितीकृत विद्यमान भवन, संरचना या उसका उपयोग अभिप्रेत है।

(42) **"निकास"** से किसी भवन, तल या फ्लोर क्षेत्र से सड़क या किसी अन्य सुरक्षित खुले स्थान तक जाने वाला मार्ग, चैनल या बाहर निकलने का साधन अभिप्रेत है।

(43) **"बाहरी दीवार"** से भवन की बाहरी दीवार अभिप्रेत है, भले ही वह किसी अन्य भवन की दीवार से लगी हो, तथा इसमें भवन के आंतरिक खुले स्थान से लगी दीवार भी सम्मिलित है।

(44) **"फार्म हाउस"** से प्राधिकरण द्वारा कृषि उपयोग के लिए निर्धारित क्षेत्र में स्थित, उस पर किए गए निर्माण सहित, भूमि का भूखंड अभिप्रेत है।

(45) **"फार्म शेड"** में फार्म हाउस के लिए प्रयुक्त भूखंड पर निर्मित स्थायी या अस्थायी संरचनाएँ सम्मिलित होंगी।

(46) **"अग्नि अलार्म प्रणाली"** से कॉल प्वाइंट या डिटेक्टर, साउंडर तथा अन्य उपकरणों की ऐसी व्यवस्था अभिप्रेत है जो अलार्म के संचारण एवं संकेत के लिए तथा कभी-कभी सर्किट के परीक्षण हेतु संकेत के रूप में और जहाँ आवश्यक हो, सहायक सेवाओं के संचालन के लिए प्रयुक्त होती है। यह उपकरण आग लगने की स्थिति में अधिभोगियों को सचेत करने के लिए स्वचालित या मैनुअल रूप से कार्य कर सकता है।

(47) **"अग्नि लिफ्ट"** से आग लगने की स्थिति में अग्निशमन सेवा कर्मियों द्वारा उपयोग के लिए विशेष रूप से डिजाइन की गई लिफ्ट अभिप्रेत है।

(48) **"अग्निरोधी दरवाजा"** से दीवार के किसी खुलने वाले स्थान पर लगाया गया ऐसा दरवाजा या शटर अभिप्रेत है, जिसका निर्माण एवं स्थापना निर्धारित अवधि तक ऊष्मा एवं अग्नि के संचरण को रोकने के लिए की गई हो।

(49) **"अग्नि प्रतिरोधी सामग्री"** से सामान्यतः अग्नि प्रतिरोध के लिए प्रयुक्त सामग्री अभिप्रेत है।

(50) **"फ्लैट"** से भवन में स्थित आवासीय इकाई अभिप्रेत है।

(51) **"फर्श"** से भवन में किसी तल की वह निचली सतह अभिप्रेत है जिस पर सामान्यतः व्यक्ति चलता है।

(52) **"फर्श क्षेत्र अनुपात"** से इन उपविधियों के अंतर्गत विशेष रूप से छूट दिए गए क्षेत्रों को छोड़कर, सभी तलों के संयुक्त आच्छादित क्षेत्रफल (प्लिंथ क्षेत्रफल) को भूखंड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित करने पर प्राप्त भागफल अभिप्रेत है।

(53) **"फुटिंग"** से संरचना का वह भाग अभिप्रेत है जो सीधे भूमि के संपर्क में होता है और भार को भूमि तक पहुँचाता है।

(54) **"प्रपत्र"** से इन उपविधियों के साथ संलग्न प्रपत्र अभिप्रेत हैं।

(55) **"नींव"** से संरचना का वह भाग अभिप्रेत है जो भूमि के साथ अप्रत्यक्ष संपर्क में होता है और भार को भूमि तक पहुँचाने के लिए अभिप्रेत है।

(56) **"गैलरी"** से ऑडिटोरियम या हॉल की दीवार से बाहर निकला हुआ मध्यवर्ती तल या प्लेटफॉर्म अभिप्रेत है, जो अतिरिक्त फर्श क्षेत्रफल, अतिरिक्त बैठने की व्यवस्था आदि उपलब्ध कराता है। इसमें स्टेडियम में बैठने के लिए प्रदान की गई संरचनाएँ भी सम्मिलित होंगी।

(57) **"निजी गैरेज"** से निजी स्वामित्व वाले मोटर वाहनों या किसी अन्य वाहनों की पार्किंग के लिए डिजाइन किया गया भवन या उसका कोई भाग अभिप्रेत है।

(58) **"सार्वजनिक गैरेज"** से मोटर चालित या किसी अन्य वाहनों की मरम्मत, सेवा, किराए पर देने, बिक्री या पार्किंग के लिए डिजाइन या प्रयुक्त भवन या उसका कोई भाग अभिप्रेत है।

(59) **"भूतल"** से ऐसा तल अभिप्रेत है जिसकी फर्श की सतह भवन के चारों ओर की भूमि के सबसे निकट हो।

(60) **"समूह आवास"** से ऐसा आवासीय विकास अभिप्रेत है जिसमें एक ही बड़े भूखंड पर अनेक स्वतंत्र आवासीय इकाइयाँ (जैसे अपार्टमेंट, फ्लैट या प्लॉटेड रो हाउस) निर्मित की जाती हैं।

(61) **"खतरनाक एवं दुर्गंधयुक्त उद्योग"** से ऐसा उद्योग अभिप्रेत है जो गंध, धुआँ, गैस, धूल, वायु प्रदूषण, जल प्रदूषण तथा अन्य अस्वास्थ्यकर परिस्थितियों के रूप में आसपास के विकास के लिए उपद्रव उत्पन्न करता है।

(62) **"खतरनाक सामग्री"** से अभिप्रेत है:

(क) रेडियोधर्मी पदार्थ;

(ख) ऐसी सामग्री जो अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक हो अथवा जहरीले धुएँ या विस्फोटक उत्सर्जन उत्पन्न कर सकती हो, अथवा जिसके भंडारण, संचालन, प्रसंस्करण या निर्माण में अत्यधिक संक्षारक, विषैले, दुर्गंधयुक्त क्षार या अम्ल अथवा अन्य द्रव सम्मिलित हो सकते हों;

(ग) ऐसे अन्य द्रव या रसायन जो ज्वाला, धुआँ, विस्फोटक, जहरीली, उत्तेजक या संक्षारक गैस उत्पन्न करते हों अथवा जो धूल या सूक्ष्म कणों के ऐसे विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न कर सकते हों जिनमें स्वतः प्रज्वलन की क्षमता हो।

(63) **"विरासत क्षेत्र"** से विकास योजना में सीमांकित अथवा संबंधित केंद्रीय या राज्य अधिनियम के अंतर्गत इस रूप में सीमांकित क्षेत्र अभिप्रेत है।

(64) **"उच्च भवन"** से ऐसा बहुमंजिला भवन अभिप्रेत है जिसकी ऊँचाई 24 मीटर या उससे अधिक हो, चाहे उसका अधिभोग कोई भी हो।

(65) **"प्रकाशित निकास संकेत"** से सामान्य परिस्थितियों एवं विद्युत आपूर्ति विफलता के दौरान बच निकलने के साधन को दर्शाने वाला उपकरण अभिप्रेत है।

(66) **"भूमि उपयोग"** से विकास योजनाओं, जोनल प्लान, स्थानीय क्षेत्र योजनाओं, शहरी आयोजना स्कीम या क्षेत्र विकास स्कीम में प्रस्तावित भूमि उपयोग अथवा राज्य सरकार के अनुमोदन से निर्दिष्ट किसी भूमि उपयोग क्षेत्र का उपयोग अभिप्रेत है।

(67) **"भूमि उपयोग क्षेत्र"** बिहार शहरी योजना एवं विकास नियमावली, 2014 की धारा 27 के अनुसार माना जाएगा।

(68) **"सीवर से जुड़ा शौचालय"** से नगरपालिका सीवर प्रणाली से जुड़ा शौचालय अभिप्रेत है।

(69) **"सीवर से असंबद्ध शौचालय"** से नगरपालिका सीवर प्रणाली से जुड़ा न होने वाला शौचालय अभिप्रेत है; इसे सेप्टिक टैंक अथवा उपयुक्त उपचार या निस्तारण प्रणाली से जोड़ा जा सकता है।

(70) **"ले-आउट"** से भूमि के किसी पार्सल को भवन भूखंडों में विभाजित करते हुए सड़कों या गलियों का निर्माण, समतलीकरण, धातुकरण या ब्लैक टॉपिंग अथवा सड़कों एवं फुटपाथों का पक्कीकरण तथा जलापूर्ति, जल निकासी, मार्ग प्रकाश, खुले स्थान आदि जैसी सेवाओं का प्रावधान करना अभिप्रेत है और इसमें ऐसे भूखंडों पर भवन निर्माण के प्रयोजन से भूमि का उप-विभाजन भी सम्मिलित है।

(71) **"लिफ्ट"** से ऐसा उपकरण अभिप्रेत है जिसे निर्देशित कार या प्लेटफॉर्म के माध्यम से दो या अधिक स्तरों के बीच व्यक्तियों या सामग्रियों को ऊर्ध्वाधर या लगभग ऊर्ध्वाधर दिशा में ले जाने के लिए डिजाइन किया गया हो। 'एलिवेटर' शब्द भी 'लिफ्ट' के समानार्थी रूप में प्रयुक्त होता है।

(72) **"लॉबी"** से ऐसा आच्छादित स्थान अभिप्रेत है जिसमें उससे संलग्न सभी या कुछ कमरे खुलते हों।

(73) **"लॉफ्ट"** से दो तलों के बीच स्थित मध्यवर्ती तल अथवा ढलवाँ छत में सामान्य फर्श स्तर के ऊपर स्थित ऐसा अवशिष्ट स्थान अभिप्रेत है जिसकी अधिकतम ऊँचाई 1.5 मीटर हो और जिसका निर्माण या उपयोग भंडारण प्रयोजनों के लिए किया गया हो।

(74) **"चिनाई"** से गारे द्वारा उचित रूप से जोड़ी गई चिनाई इकाइयों का समूह अभिप्रेत है।

(75) **"मेज़ेनाइन तल"** से भूमि स्तर से ऊपर किसी भी दो तलों के बीच स्थित मध्यवर्ती तल अभिप्रेत है, जिस तक केवल निचले तल से पहुँचा जा सकता है।

(76) **"मिश्रित भूमि उपयोग या मिश्रित उपयोग"** से विकास योजना, मास्टर प्लान, जोनल प्लान, स्थानीय क्षेत्र योजना, शहरी आयोजना स्कीम या क्षेत्र विकास स्कीम के अनुसार ऐसा क्षेत्र या जोन अभिप्रेत है जहाँ इन उपविधियों या विकास नियंत्रण विनियम में किए गए प्रावधानों के अनुसार आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत या मिश्रित उपयोग को एकीकृत रूप से एक साथ स्थित किया जा सकता है।

(77) **"परिसर या भवन का मिश्रित अधिभोग"** वह स्थिति है जहाँ अनेक अधिभोग आपस में मिश्रित हों।

(78) **"मुमटी या सीढ़ी आवरण"** से सीढ़ी एवं उसके लैंडिंग के ऊपर ढकी हुई छत वाली ऐसी संरचना अभिप्रेत है जो केवल सीढ़ियों को मौसम से सुरक्षा प्रदान करने के लिए बनाई गई हो तथा मानव निवास के लिए प्रयुक्त न हो।

(79) **"नगरपालिका अधिनियम"** से बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 अभिप्रेत है।

(80) **"प्राकृतिक आपदा संभावित क्षेत्र"** से ऐसे क्षेत्र अभिप्रेत हैं जहाँ मध्यम से उच्च तीव्रता का भूकंप, चक्रवाती तूफान, महत्वपूर्ण बाढ़ प्रवाह या जलमग्नता, भूस्खलन, मड फ्लो, हिमस्खलन अथवा इनमें से एक या अधिक आपदाएँ होने की संभावना हो।

(81) **"नया क्षेत्र"** से ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जिसे नगर विकास एवं आवास विभाग, बिहार सरकार के अनुमोदन से सक्षम प्राधिकार द्वारा अधिसूचित किया गया हो।

(82) **"अज्वलनशील सामग्री"** से ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो अच्छी प्रथा के अनुसार ज्वलनशीलता के परीक्षण में न तो जलती है और न ही आग में ऊष्मा बढ़ाती है।

(83) **"अनुरूपता-विहीन भवन या भूमि उपयोग"** से ऐसा भवन या भूमि उपयोग अभिप्रेत है जो इन उपविधियों के प्रारंभ होने के समय विद्यमान हो और उस जोन से संबंधित उपविधियों के अनुरूप न हो जिसमें वह स्थित है।

(84) **"अधिभोग या उपयोग"** से वह प्रमुख अधिभोग अभिप्रेत है जिसके लिए भवन या भवन के किसी भाग का उपयोग किया जाता है या किया जाना अभिप्रेत है।

(85) **"पुराना क्षेत्र"** से ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जिसे नगर विकास एवं आवास विभाग, बिहार सरकार के अनुमोदन से सक्षम प्राधिकार द्वारा अधिसूचित किया गया हो।

(86) **"खुला स्थान"** से भूखंड के अभिन्न अंग के रूप में आकाश के लिए खुला छोड़ा गया क्षेत्र अभिप्रेत है।

(87) **"स्वामी"** से ऐसा व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह, कंपनी, न्यास, संस्था, पंजीकृत निकाय, राज्य या केंद्र सरकार तथा उसके विभाग, उपक्रम आदि अभिप्रेत हैं, जिनके नाम पर राजस्व अभिलेखों में संपत्ति पंजीकृत है। स्वामी में निम्नलिखित भी सम्मिलित होंगे:

(क) ऐसा एजेंट या न्यासी जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता है;

(ख) ऐसा एजेंट या न्यासी जो धार्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए समर्पित किसी भवन का किराया प्राप्त करता है या जिसके पास ऐसा भवन न्यस्त है अथवा जो उससे संबंधित है;

(ग) किसी सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय द्वारा नियुक्त ऐसा रिसीवर, निष्पादक, प्रशासक या प्रबंधक जिसे स्वामियों का प्रभार लेने या उनके अधिकारों का प्रयोग करने का दायित्व सौंपा गया हो।

(88) **"पैरापेट"** से छत या फर्श के किनारे पर निर्मित निम्न दीवार या रेलिंग अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई तैयार फर्श स्तर से निर्धारित की गई हो।

(89) **"पार्किंग स्थान"** से वाहनों की पार्किंग के लिए पर्याप्त आकार का घिरा हुआ या खुला, आच्छादित या अनाच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें पार्किंग स्थान को सड़क या किसी सार्वजनिक क्षेत्र से जोड़ने वाला तथा वाहनों के प्रवेश एवं निकास की अनुमति देने वाला ड्राइववे भी सम्मिलित है।

(90) **"विभाजन"** से आंतरिक भार-वहन न करने वाली दीवार अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई एक तल या तल के किसी भाग के बराबर हो।

(91) **"अनुज्ञप्ति"** से इन उपविधियों द्वारा विनियमित कार्य को करने के लिए सक्षम प्राधिकार द्वारा लिखित रूप में दी गई अनुमति या प्राधिकरण अभिप्रेत है।

(92) **"वृक्षारोपण"** से पौधों एवं वृक्षों का रोपण अभिप्रेत है।

(93) **"प्लिंथ"** से आसपास की भूमि की सतह और भूमि के ठीक ऊपर स्थित फर्श की सतह के बीच संरचना का भाग अभिप्रेत है।

(94) **"प्लिंथ क्षेत्रफल"** से भूतल के फर्श स्तर पर मापा गया निर्मित क्षेत्रफल अभिप्रेत है।

(95) **"पोर्च"** से पैदल यात्रियों या वाहनों के भवन तक पहुँचने के प्रयोजन से स्तंभ या अन्य माध्यम से समर्थित आच्छादित सतह अभिप्रेत है।

(96) **"भूमि या परिसर का मुख्य उपयोग"** से उस क्षेत्र के मामले में जहाँ विकास योजना, मास्टर प्लान, जोनल प्लान, स्थानीय क्षेत्र योजना, शहरी आयोजना स्कीम या क्षेत्र विकास स्कीम अधिसूचित हो चुकी हो, उस योजना में उस क्षेत्र के लिए परिभाषित उपयोग अभिप्रेत है और जहाँ ऐसी योजनाएँ अधिसूचित नहीं हुई हों, वहाँ भूमि/परिसर का विद्यमान प्रमुख उपयोग अभिप्रेत है।

(97) **"निषिद्ध क्षेत्र"** से प्राचीन स्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम (AMASR), 1958 की धारा 20A या किसी अन्य प्रवर्तित अधिनियम के अंतर्गत विनिर्दिष्ट या घोषित कोई क्षेत्र अभिप्रेत है।

(98) **"संरक्षित स्मारक"** से ऐसा प्राचीन स्मारक अभिप्रेत है जिसे प्राचीन स्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम (AMASR), 1958 या किसी अन्य प्रवर्तित अधिनियम के अंतर्गत राष्ट्रीय महत्व का घोषित किया गया हो।

(99) **"लोक उपयोगिता सेवा"** से जल निकासी, सीवरेज, विद्युत, जलापूर्ति, ठोस अपशिष्ट निपटान, स्वच्छता, अग्निशमन सेवाएँ, सड़कें तथा अन्य ऐसी सहायता या अवसंरचना अभिप्रेत है जिसके लिए भवन को सार्वजनिक निकायों, प्राधिकरणों या एजेंसियों पर निर्भर रहना पड़ता है।

(100) **"रैंप"** से कर्षित [illegible] वाला ऐसा मार्ग अभिप्रेत है जो दो समतल सतहों को जोड़ता है।

(101) **"विनियमित क्षेत्र"** से प्राचीन स्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम (AMASR), 1958 की धारा 20B अथवा किसी अन्य प्रवर्तित अधिनियम के अंतर्गत विनिर्दिष्ट या घोषित कोई क्षेत्र अभिप्रेत है।

(102) **"सड़क"** से किसी भी प्रकार का पहुँच मार्ग, जिसमें राजमार्ग, सड़क, गली, पथ, गलियारा या पुल सम्मिलित हैं, चाहे वह आवागमन का मार्ग हो या न हो, जिस पर जनता को आवागमन या पहुँच का अधिकार हो अथवा जिस पर जनता ने निर्धारित अवधि तक निर्बाध रूप से आवागमन एवं पहुँच प्राप्त की हो, अभिप्रेत है और इसमें सड़क सीमा के भीतर सभी बाँध, चैनल, खाइयाँ, वर्षा जल नालियाँ, कलवर्ट, साइड ट्रैक, ट्रैफिक आइलैंड, सड़क किनारे के वृक्ष एवं हेज, रिटेनिंग वॉल, बाड़, अवरोधक एवं रेलिंग सम्मिलित हैं।

(103) **"सड़क की चौड़ाई या मार्गाधिकार (ROW)"** से किसी सड़क की सीमाओं के भीतर स्थित स्थान का संपूर्ण विस्तार अभिप्रेत है, जैसा कि सिटी सर्वे, विकास योजना या किसी विधि के अंतर्गत निर्धारित सड़क रेखाओं में निर्धारित हो तथा सामान्यतः समकोण पर मापा गया हो। इन उपविधियों के अंतर्गत योजनाओं का अनुमोदन उस सड़क या मार्ग की उस चौड़ाई के आधार पर किया जाएगा, जो अनुमोदन की तारीख को विद्यमान हो।

(104) **"कमरे की ऊँचाई"** से तैयार फर्श स्तर से तैयार छत तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है।

(105) **"रो हाउसिंग"** से परस्पर सटे हुए घरों की ऐसी पंक्ति अभिप्रेत है जिनमें केवल सामने, पीछे और आंतरिक खुले स्थान हों।

(106) **"अर्ध-स्वतंत्र भवन"** से ऐसा भवन अभिप्रेत है जो तीन ओर (सामने, पीछे एवं पार्श्व) से स्वतंत्र हो और जिसमें उपविधियों के अनुसार खुले स्थान हों।

(107) **"सेवा तल"** से किसी भी प्रकार के उच्च भवन में भवन सेवाओं के लिए समर्पित तल अभिप्रेत है, जिसका उपयोग निवास के लिए नहीं किया जाना है, जिसकी तैयार फर्श स्तर से छत की ऊँचाई 2.1 मीटर से 2.2 मीटर के बीच हो तथा जिसे FAR में नहीं गिना जाएगा।

(108) **"सेवा सड़क"** से किसी भूखंड के सामने, पीछे या किनारे पर सेवा प्रयोजन के लिए प्रदान की गई सड़क अभिप्रेत है।

(109) **"सेटबैक"** से भवन की प्लिंथ रेखा और भूखंड की सीमा के बीच की दूरी अभिप्रेत है। सेटबैक को भूमि स्तर पर मापा जाएगा।

(110) **"सेटबैक रेखा"** से सामान्यतः भूखंड की सीमाओं के समानांतर ऐसी रेखा अभिप्रेत है जो प्रत्येक मामले में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जाती है और जिसके आगे भूखंड की सीमाओं की ओर कुछ भी निर्मित नहीं किया जा सकता।

(111) **"स्थल"** से निश्चित सीमाओं से घिरा भूमि का कोई पार्सल या टुकड़ा अभिप्रेत है।

(112) **"स्थल की गहराई"** से सामने एवं पीछे की पार्श्व सीमाओं के बीच की क्षैतिज दूरी अभिप्रेत है।

(113) **"स्थल योजना"** से भूमि के किसी पार्सल पर प्रस्तावित संरचनाओं, पार्किंग क्षेत्रों, खुले स्थान, लैंडस्केपिंग तथा अन्य विकास विशेषताओं की स्थिति दर्शाने वाली विस्तृत योजना अभिप्रेत है, जैसा कि प्रशासन अध्याय की विशिष्ट धाराओं द्वारा अपेक्षित है।

(114) **"दोहरे फ्रंटेज वाला स्थल"** से कोने के भूखंड के अतिरिक्त ऐसा स्थल अभिप्रेत है जिसका फ्रंटेज दो सड़कों पर हो।

(115) **"धुआँ अवरोधक दरवाजा"** से एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में धुएँ के प्रसार को रोकने या नियंत्रित करने के लिए लगाया गया दरवाजा अभिप्रेत है।

(116) **"स्टिल्ट तल"** से स्तंभों पर समर्थित ऐसा तल अभिप्रेत है जिसकी सभी ओर खुली हों और जिसका उपयोग पार्किंग, स्विच रूम, जनरेटर रूम, सोसाइटी रूम एवं सूचना कक्ष के लिए किया जाए तथा जिसकी न्यूनतम ऊँचाई 2.5 मीटर हो।

(117) **"स्टोर रूम"** से भंडारण के लिए प्रयुक्त कमरा अभिप्रेत है।

(118) **"भंडारण स्थान"** से ऐसा स्थान अभिप्रेत है जहाँ गैर-खतरनाक प्रकृति के सामान का भंडारण किया जाता है और इसमें कोल्ड स्टोरेज तथा बैंकिंग सेफ वॉल्ट सम्मिलित हैं।

(119) **"सर्पिल सीढ़ी"** से ऐसी सीढ़ी अभिप्रेत है जो खुले स्थान में किसी केंद्रीय बिंदु या अक्ष के चारों ओर निरंतर घुमावदार वक्र बनाती हो तथा जिसमें राइजर के बिना ट्रेड हों।

(120) **"तल"** से किसी फर्श की सतह और उसके ऊपर स्थित अगले फर्श की सतह के बीच का स्थान अभिप्रेत है, अथवा यदि उसके ऊपर कोई फर्श न हो तो किसी फर्श और उसके ठीक ऊपर की छत के बीच का स्थान अभिप्रेत है, लेकिन इसमें सेवा तल या मेज़ेनाइन तल सम्मिलित नहीं होगा।

(121) **"टेनमेंट"** से किसी एक टेनमेंट के अधिभोग में या उसके अधिभोग के लिए अभिप्रेत कमरा या कमरे अभिप्रेत हैं।

(122) **"सड़क से सटा होना"** से सड़क से इस प्रकार सटा होना अभिप्रेत है कि भवन या भूमि का कोई भाग सड़क की सीमा पर हो।

(123) **"भवन का निर्माण करना"** अभिप्रेत है:

(क) किसी ऐसे स्थल पर नया भवन निर्मित करना, चाहे उस स्थल पर पहले कोई निर्माण हुआ हो या नहीं;

(ख) ऐसे किसी भवन का पुनर्निर्माण करना जिसके प्लिंथ स्तर से ऊपर के भाग को गिरा दिया गया हो या नष्ट हो गया हो।

(124) **"न्यायाधिकरण"** से नगरपालिका अधिनियम की धारा 329 के अंतर्गत नगरपालिका भवन न्यायाधिकरण अथवा बिहार शहरी योजना एवं विकास अधिनियम, 2012 के अध्याय XII की धारा 79 के अंतर्गत गठित न्यायाधिकरण अभिप्रेत है।

(125) **"अनधिकृत निर्माण"** से सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति के बिना अथवा स्वीकृत भवन योजना के प्रत्यक्ष उल्लंघन में निर्मित किसी भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण, परिवर्धन या परिवर्तन अभिप्रेत है।

(126) **"भूमिगत या ऊपरी टंकी"** से जल भंडारण के लिए निर्मित या स्थापित भूमिगत अथवा ऊपरी जल टंकी अभिप्रेत है।

(127) **"असुरक्षित भवन"** से ऐसे भवन अभिप्रेत हैं जो संरचनात्मक एवं निर्माण की दृष्टि से असुरक्षित हों, अथवा अस्वच्छ हों, अथवा जिनमें बाहर निकलने के पर्याप्त साधन उपलब्ध न हों, अथवा जो अग्नि जोखिम उत्पन्न करते हों, अथवा अन्यथा मानव जीवन या संपत्ति के लिए खतरनाक हों, अथवा जो अपने विद्यमान उपयोग के संबंध में अपर्याप्त रख-रखाव, जीर्णता या परित्याग के कारण सुरक्षा, स्वास्थ्य या लोक कल्याण के लिए जोखिम उत्पन्न करते हों।

(128) **"शहरी स्थानीय निकाय"** से बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 के अंतर्गत स्थापित कोई नगर निगम, नगर परिषद् या नगर पंचायत अभिप्रेत है।

(129) **"वातायन"** से बाहर की हवा का खिड़की या अन्य खुले स्थानों के माध्यम से भवन में प्रवेश करना अभिप्रेत है, जो बाहर की हवा एवं अंदर और बाहर के बीच तापमान या वाष्प दाब के अंतर (या दोनों) से उत्पन्न पवन एवं संवहन प्रभावों के कारण होता है।

(130) **"बरामदा"** से ऐसा स्थान अभिप्रेत है जिसकी कम-से-कम एक ओर बाहर की ओर खुली हो, परंतु ऊपरी तलों पर खुले भाग की ओर एक मीटर का पैरापेट प्रदान किया जाएगा।

(131) **"शौचालय"** से ऐसा शौचालय अभिप्रेत है जिसमें पैन को पानी से फ्लश करने की व्यवस्था हो, लेकिन इसमें स्नानघर **सम्मिलित** नहीं होगा।

(132) **"जोनिंग"** से ऐसे आयोजना क्षेत्र अभिप्रेत हैं जहाँ विभिन्न भूमि उपयोग क्षेत्र, यथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक, लोक उपयोगिता, मनोरंजन, परिवहन एवं संचार, कृषि, जल निकाय तथा पर्यावरण-संवेदी क्षेत्र, उनके जोनल सीमांकन के साथ दर्शाए गए हों।

अध्याय–II

प्रशासन

3. प्रयोज्यता

अधिनियम एवं नगरपालिका अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, ये उपविधियाँ निम्नलिखित पर लागू होंगी:

(क) किसी भवन या उसके किसी भाग की आयोजना, डिजाइन, निर्माण, हटाने, ध्वस्तीकरण, परिवर्तन, अधिभोग या उपयोग में परिवर्तन पर; तथा

(ख) जहाँ किसी भवन का निर्माण इन उपविधियों की अधिसूचना से पूर्व आंशिक रूप से किया गया हो और मूल स्वीकृति की वैधता अवधि समाप्त हो गई हो, वहाँ वैधता अवधि के विस्तार के पश्चात शेष भाग के निर्माण पर इन उपविधियों के प्रावधान लागू होंगे; बशर्ते कि जहाँ विकास की अनुमति प्रदान की जा चुकी हो, लेकिन निर्माण अभी प्रारंभ नहीं हुआ हो और संबंधित वैधता अवधि समाप्त हो गई हो, वहाँ भी ये उपविधियाँ लागू होंगी।

4. स्वतः स्वीकृत अनुमति

इन उपविधियों के प्रावधानों के अधीन, किसी भवन को नियंत्रित करने वाले संरचनात्मक विनियम निम्नलिखित नियमों के अनुसार लागू होंगे:

(क) ऐसे किसी भवन का निर्माण, जिसके संबंध में इन उपविधियों के प्रारंभ होने से पूर्व वैध विकास अनुमति जारी की जा चुकी है, पूर्ववर्ती भवन उपविधियों के प्रावधानों से असंगत न होने की सीमा तक वैध माना जाता रहेगा तथा उक्त अनुमति को इन उपविधियों के संगत प्रावधानों के अंतर्गत जारी की गई अनुमति माना जाएगा;

(ख) जहाँ किसी भवन का निर्माण अनुमोदित योजना के बिना किया गया हो, वहाँ इन उपविधियों के प्रावधान लागू होंगे; तथा

(ग) जहाँ किसी आवेदक द्वारा भवन योजना के अनुमोदन के लिए आवेदन किया गया हो और 30 दिनों के भीतर उसे न तो अनुमोदित किया गया हो और न ही अस्वीकृत, तो भवन योजना को अनुमोदित माना जाएगा।

5. भवन योजना की स्वीकृति से छूट अथवा स्व-प्रमाणन

5क. भवन योजना की स्वीकृति से छूट प्राप्त श्रेणियाँ

इन उपविधियों में अन्यत्र निहित किसी बात के होते हुए भी, निम्नलिखित कार्यों को किए जाने के लिए किसी अनुमति या सूचना की आवश्यकता नहीं होगी:

(क) ऐसे आंतरिक पुनर्समायोजन से संबंधित कार्य, जो इन उपविधियों के अंतर्गत सामान्य भवन आवश्यकताओं, संरचनात्मक स्थिरता तथा अग्नि एवं जीवन सुरक्षा संबंधी किसी प्रावधान का अन्यथा उल्लंघन न करते हों;

(ख) केंद्र सरकार एवं राज्य सरकार के विभागों अथवा उनके अधीन बोर्ड/संस्थाओं द्वारा किए गए कार्य, यदि उनकी योजनाएँ सरकारी वास्तुविदों या सरकारी इंजीनियरों द्वारा विधिवत अनुमोदित हों।

परंतु यह कि ऐसे सरकारी वास्तुविद् या इंजीनियर यह सुनिश्चित करेंगे कि योजनाएँ इन उपविधियों के प्रावधानों तथा जहाँ लागू हो, अधिसूचित विकास योजना के अनुरूप हों।

5ख . स्व-प्रमाणन श्रेणी के अंतर्गत भवन योजना की स्वीकृति

यहाँ उल्लिखित ऊँचाई एवं निर्मित क्षेत्रफल तक के भवनों के लिए उनकी भवन योजनाओं की स्वीकृति लेना आवश्यक नहीं होगा। इसके स्थान पर, उन्हें केवल अपनी भवन योजना किसी पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति से अनुमोदित कराकर पोर्टल पर अपलोड करना होगा। निर्धारित शुल्क का भुगतान करने के पश्चात संबंधित व्यक्ति/संस्था भवन योजना की स्वीकृति का प्रमाण-पत्र डाउनलोड कर सकेगा।

तालिका 1: स्व-प्रमाणन श्रेणी के अंतर्गत अधिभोग के प्रकार

क्र. सं.	अधिभोग का प्रकार	जिस ऊँचाई तक भवन योजना स्व-प्रमाणन के आधार पर अनुमोदित की जा सकती है	कुल निर्मित क्षेत्रफल
(i)	आवासीय	10 मीटर	2500 वर्ग मीटर
(ii)	वाणिज्यिक	10 मीटर	2500 वर्ग मीटर
(iii)	शैक्षणिक एव खेल तथा मनोरंजन, जैसे स्विमिंग पूल, जिम, स्पा, स्टेडियम	9 मीटर	5000 वर्ग मीटर
(iv)	स्वास्थ्य सेवा तथा सार्वजनिक एव अर्द्ध-सार्वजनिक	15 मीटर	5000 वर्ग मीटर
(v)	औद्योगिक (बिहार प्रदूषण नियंत्रण समिति/CPCB द्वारा वर्गीकृत श्वेत श्रेणी उद्योग)	15 मीटर	5000 वर्ग मीटर
(vi)	मिश्रित उपयोग	15 मीटर	5000 वर्ग मीटर
(vii)	कोई अन्य	15 मीटर	5000 वर्ग मीटर

5ग. स्व-प्रमाणन के लिए सामान्य शर्तें

(क) उपर्युक्त श्रेणी के भवनों को अग्नि अनापत्ति प्रमाण-पत्र से छूट होगी। तथापि, यह अपेक्षित है कि पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति उपर्युक्त श्रेणी के लिए भवन योजना तैयार करते समय भवन में पर्याप्त अग्नि सुरक्षा उपाय, जैसे अग्निशामक यंत्र, अग्नि निकास, अग्नि अलार्म, स्प्रिंकलर, होज, अग्निशमन हेतु पर्याप्त जल भंडारण आदि सुनिश्चित करेंगे;

(ख) स्व-प्रमाणन के अंतर्गत अनुमोदन के होते हुए भी, पैनलबद्ध तृतीय-पक्ष अग्नि परामर्शदाता अथवा विभागीय अग्निशमन अधिकारी बिहार अग्नि सुरक्षा अधिनियम, 2014 के प्रावधानों के अंतर्गत अग्नि

ऑडिट कर सकते हैं तथा स्वामी को उपयुक्त अग्नि सुरक्षा व्यवस्था करने के लिए कह सकते हैं। अनुपालन में विफलता की स्थिति में भवन को सील किया जा सकता है।

6. आवेदन

(1) कोई भी आवेदक, जो भूमि का विकास करना, किसी भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा परिवर्धन या परिवर्तन करना, किसी भवन को ध्वस्त करना अथवा विकास के लिए किसी भूखंड का उप-विभाजन करना चाहता है, सक्षम प्राधिकार के समक्ष, जैसा लागू हो, अथवा ऑनलाइन सुविधा के माध्यम से आवेदन करेगा।

(2) कोई भी व्यक्ति जो किसी भूखंड या भूमि पर उप-विभाजन अथवा समेकन सहित किसी विकास या पुनर्विकास का कार्य करना चाहता है, वह प्राधिकारी को सूचना देकर तथा निर्धारित शुल्क का भुगतान करके ऐसा करने के लिए सक्षम होगा।

(3) आरेखों की परतें — सभी योजनाएँ नीचे उल्लिखित तालिका के अनुसार प्रदर्शित की जाएंगी। जहाँ कार्य की मदें अधिसूचित हों, वहाँ प्रयुक्त रंग-संकेत का इंडेक्स दिया जाएगा। परंतु यह कि ऑनलाइन सुविधा के अनुरूप प्रारूप में आरेख तैयार करने के लिए पृथक दिशा-निर्देश जारी किए जा सकते हैं।

तालिका 2: योजनाओं के रंग-संकेत

क्र. सं.	मद	भूमि उप-विभाजन	भवन योजना
		कंप्युटर प्रिन्ट / सफेद प्रिन्ट	कंप्युटर प्रिन्ट / सफेद प्रिन्ट
1	भूखंड रेखा	मोटी काली	मोटी काली
2	विद्यमान सड़क	हरी	–
3	भावी सड़क	हरी बिंदीदार	हरी बिंदीदार
4	अनुमेय भवन	मोटी काली बिंदीदार	मोटी
5	खुले स्थान	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं
6	विद्यमान रूपरेखा	काली	काली
7	ध्वस्त किया जाना प्रस्तावित कार्य	पीले हैच से	पीले हैच से
8	प्रस्तावित कार्य – (क)परिवर्धन एवं परिवर्तन	लाल भरा हुआ	लाल
	(ख) पूर्णतः नया कार्य	रंग नहीं किया जाएगा	रंग नहीं किया जाएगा
9	जल निकासी एवं सीवरेज कार्य	लाल बिंदीदार	लाल बिंदीदार
10	जलापूर्ति कार्य	काली पतली बिंदीदार	काली पतली बिंदीदार

(4) विकास अनुमति के लिए आवेदन (भूमि विकास)-

आवेदन निर्धारित रूप में सक्षम प्राधिकार के समक्ष किया जाएगा तथा भूमि को भूखंडों, उप-विभाजनों या भूमि उपयोग क्षेत्रों में विकसित या पुनर्विकसित करने की स्थिति में विकास अनुमति के लिए आवेदन के साथ प्रस्तुत किया जाएगा। दस्तावेज़ CAD प्रारूप में आरेखों के साथ निर्धारित स्क्रूटिनी शुल्क, शेल्टर फंड, श्रम उपकर तथा समय-समय पर अधिसूचित अन्य वैधानिक देयों सहित प्रस्तुत किए जाएंगे। आवेदन में निम्नलिखित घटक भी सम्मिलित होंगे:

(क) मुख्य योजना (Key Plan) — इसमें उप-विभाजन के लिए प्रस्तावित भूमि का स्थान दर्शाया जाएगा। इसमें उत्तर दिशा तथा प्रयुक्त पैमाना भी दर्शाया जाएगा। *(खेसरा संख्या या म्यूटेशन अभिलेख सहित राजस्व सर्वेक्षण शीट/नगरपालिका सर्वेक्षण शीट भी संलग्न की जाएगी।)*

(ख) स्थल योजना (Site Plan) — 10 हेक्टेयर तक के भूखंडों के लिए कम-से-कम 1:1000 तथा 10 हेक्टेयर से अधिक के भूखंडों के लिए कम-से-कम 1:2000 के पैमाने पर तैयार की जाएगी तथा इसमें निम्नलिखित दर्शाए जाएंगे:

(i) स्थल की सीमाएँ, उनके आयाम तथा आवेदक से संबंधित संलग्न भूमि का विवरण, जिसमें खेसरा संख्या या कोई अन्य समकक्ष स्थानीय पहचान हो तथा, यदि आवेदक की सतत भूमि का पूर्व में उप-विभाजन किया गया हो, तो उसमें उपलब्ध सार्वजनिक सुविधाएँ तथा जिस स्थल के लिए अनुमति मांगी जा रही है उसमें खुलने वाली सभी सड़कें;

(ii) विद्यमान सड़क से उस भूमि तक पहुँच का साधन, जिसका आवेदक उप-विभाजन करना चाहता है, सड़क का नाम एवं चौड़ाई दर्शाई जाएगी;

(iii) स्थल के निकटतम किनारे से 30 मीटर की दूरी के भीतर सभी विद्यमान संरचनाओं एवं विशेषताओं, जैसे उच्च तनाव विद्युत लाइन, टेलीग्राफ एवं विद्युत पोल, भूमिगत पाइपलाइन, वृक्ष, कब्रिस्तान, धार्मिक भवन, रेलवे लाइन आदि की स्थिति;

(iv) प्रस्तावित विकास हेतु भूमि की सभी प्रमुख भौतिक विशेषताएँ, जिसमें जल निकाय का अनुमानित स्थान एवं आकार, सामान्य बाढ़ प्रभावित क्षेत्र तथा 1:20 से अधिक ढाल वाले स्थल के मामले में 0.5 मीटर के अंतराल पर कंटूर शामिल होंगे।

(v) विकास योजना अथवा सक्षम प्राधिकार द्वारा विनिर्दिष्ट जोनिंग में स्थल का स्थान;

(vi) भूमि का विद्यमान एवं प्रस्तावित उपयोग;

(vii) प्रयुक्त पैमाना एवं उत्तर दिशा।

(ग) उप-विभाजन योजना (Sub-division Plan) — 10 हेक्टेयर तक के भूखंड के लिए कम-से-कम 1:500 तथा 10 हेक्टेयर से अधिक के भूखंड के लिए कम-से-कम 1:1000 के पैमाने पर तैयार की जाएगी। यह समेकित विकास योजनाओं पर भी लागू होगी। इसमें निम्नलिखित होंगे:

(i) प्रयुक्त पैमाना एवं उत्तर दिशा;

(ii) भूमि के भीतर सभी प्रस्तावित एवं विद्यमान सड़कों का स्थान तथा उनकी चौड़ाई;

(iii) जहाँ लागू हो, प्रत्येक भूखंड के भीतर आयाम सहित सेटबैक दर्शाने वाली भवन रेखाएँ;

(iv) नालियों, सीवर, सार्वजनिक सुविधाओं एवं सेवाओं तथा विद्यमान लोक उपयोगिता सेवा प्रणाली से उनके कनेक्शन का स्थान;

(v) उप-विभाजन ले-आउट योजना में सभी भूखंडों के आकार, क्षेत्रफल एवं उपयोग को दर्शाने वाला विश्लेषण;

(vi) सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, शॉपिंग एवं अन्य सार्वजनिक स्थानों के अंतर्गत उपयोग किए गए कुल स्थल क्षेत्रफल तथा प्रस्तावित उप-विभाजन किए जाने वाले स्थल के कुल क्षेत्रफल के संदर्भ में उनके प्रतिशत को दर्शाने वाला विवरण;

(vii) निर्मित क्षेत्रों में उप-विभाजित भूखंडों के मामले में, विद्यमान सड़कों से उप-विभाजन तक पहुँच के साधन तथा बिछाई गई विद्यमान सेवा लाइनों का विवरण।

(घ) प्रस्तुत किए जाने वाले विवरण — भूमि के उप-विभाजन की अनुमति के प्रत्येक आवेदन के साथ निम्नलिखित भी प्रस्तुत किए जाएंगे:

(i) क्षेत्र के भीतर किए जाने वाले सभी प्रस्तावित सुधारों की सामान्य विशिष्टियों का विवरण, जिसमें सड़कों एवं गलियों की ग्रेडिंग एवं पक्कीकरण, गटर, साइड ड्रेन, पर्याप्त, सुरक्षित एवं सुनिश्चित जलापूर्ति की व्यवस्था, सीवेज निस्तारण, मार्ग प्रकाश तथा पार्क, खेल मैदान एवं लोक उपयोगिताओं का विकास शामिल है;

(ii) जिस प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग किया जाना है तथा विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि के वितरण का लिखित विश्लेषण;

(iii) प्रयुक्त की जाने वाली सामग्रियों की सामान्य विशिष्टियाँ तथा क्षेत्र के प्रस्तावित विकास की अनुमानित लागत;

(iv) औद्योगिक इकाइयों के संबंध में बहिःस्राव की गुणवत्ता एवं मात्रा। सक्षम प्राधिकार द्वारा अपेक्षित कोई अन्य विवरण; तथा

(v) जहाँ लागू हो, भू-स्वामी एवं डेवलपर के बीच पंजीकृत विकास करार।

(5) भवन अनुमति के लिए आवेदन- आवेदन निर्धारित प्रपत्र में सक्षम प्राधिकार के समक्ष अथवा ऑनलाइन सुविधा के माध्यम से किया जाएगा। दस्तावेज CAD प्रारूप में आरेखों के साथ निर्धारित स्क्रूटिनी शुल्क, लागू शेल्टर फंड, श्रम उपकर तथा समय-समय पर अधिसूचित अन्य वैधानिक देयों सहित प्रस्तुत किए जाएंगे। आवेदन में निम्नलिखित घटक भी सम्मिलित होंगे:

(क) स्थल योजना - आवेदन के साथ भेजी जाने वाली योजना 1 हेक्टेयर तक के क्षेत्रों के लिए कम-से-कम 1:500 तथा 1 हेक्टेयर से अधिक के क्षेत्रों के लिए कम-से-कम 1:1000 के पैमाने पर तैयार की जाएगी और इसमें निम्नलिखित दर्शाए जाएंगे:

(i) स्थल की सीमा, भूखंड के आयाम तथा उसके चारों ओर की संलग्न भूमि;

(ii) निकटवर्ती सड़क के संबंध में स्थल की स्थिति, साथ में नगरपालिका भूखंड संख्या एवं राजस्व भूखंड संख्या तथा उस सड़क का नाम जिसमें प्रस्तावित भवन स्थित किया जाना है, यदि कोई हो;

Compiled by

(iii) उस सड़क का नाम जिसमें प्रस्तावित भवन स्थित किया जाना है, यदि कोई हो;

(iv) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे स्थित सभी विद्यमान भवन तथा आयाम सहित प्रस्तावित भवन।;

(v) आवेदक की उस भूमि पर, जो (क) में उल्लिखित है, निर्मित किए जाने वाले भवन अथवा अन्य सभी भवनों (यदि कोई हों) की स्थिति, स्थल की सीमाओं तथा, जहाँ स्थल का विभाजन किया गया हो, आवेदक के स्वामित्व वाले भाग की सीमाओं और अन्य के स्वामित्व वाले भाग की सीमाओं के संबंध में दर्शायी जाएगी।

(ख) **मुख्य योजना** - इसमें उस भूमि का स्थान दर्शाया जाएगा जहाँ भवन प्रस्तावित है। इसमें उत्तर दिशा तथा प्रयुक्त पैमाना भी दर्शाया जाएगा।

(ग) **भवन योजना** - भवन की योजना तथा आवेदन के साथ दो उन्नयन (सामने एवं पार्श्व) तथा अनुभाग कम-से-कम 1:100 के पैमाने पर तैयार किए जाएंगे। योजना में:

(i) सभी तलों के फ्लोर प्लान, मेज़ेनाइन प्लान या सेवा तल, संबंधित आच्छादित क्षेत्र सहित, तथा सभी फ्रेमिंग सदस्यों के आकार एवं अंतराल और कमरों के आकार तथा सीढ़ी, रैंप एवं लिफ्ट वेल की स्थिति स्पष्ट रूप से दर्शाई जाएगी;

(ii) भवन के सभी भागों का उपयोग या अधिभोग दर्शाया जाएगा;

(iii) पार्किंग स्थान का विवरण;

(iv) आवश्यक सेवाओं, जैसे WC, सिंक, स्नान आदि का सटीक स्थान, जिसमें जलापूर्ति एवं जल निकासी लाइनें भी शामिल होंगी,

(v) दो उन्नयन (सामने एवं पार्श्व) तथा अनुभागीय ड्राइंग, जिसमें फुटिंग का आकार, बेसमेंट की दीवार की मोटाई, दीवार निर्माण का आकार एवं फ्रेमिंग सदस्यों का अंतराल, फर्श स्लैब एवं छत स्लैब की सामग्री तथा आकार एवं दरवाजे, खिड़कियों और अन्य खुले स्थानों का आकार एवं स्थान स्पष्ट रूप से दर्शाया जाएगा। अनुभाग में भवन एवं कमरों की ऊँचाई तथा पैरापेट की ऊँचाई और छत की जल निकासी एवं ढाल दर्शाई जाएगी। कम-से-कम एक अनुभाग सीढ़ी के माध्यम से लिया जाएगा;

(vi) सभी सड़कों के स्तरों के दो अनुभागीय उन्नयन, भूखंड के विद्यमान एवं प्रस्तावित भूमि स्तर सहित; सभी सड़कों पर विद्यमान एवं अंतिम भूमि स्तर सहित भवन के उन्नयन;

(vii) सीमा के चारों ओर चारदीवारी का विवरण, जिसमें ऊँचाई एवं अनुभाग शामिल हैं;

(viii) खुले स्थानों के भीतर अनुमेय प्रक्षेपित भागों के आयाम;

(ix) वर्षा जल संचयन प्रणाली तथा जल निकासी एवं छत की ढाल दर्शाने वाली टैरेस योजना;

(x) योजना के संबंध में उत्तर दिशा तथा प्रयुक्त पैमाने का संकेत; तथा

(xi) प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित कोई अन्य विवरण।

(घ) **सेवा योजना** - नगरपालिका सेवाओं से स्वतंत्र निजी जलापूर्ति एवं सीवरेज निस्तारण प्रणाली, यदि कोई हो, की योजनाएँ, उन्नयन एवं अनुभाग 1:10 के पैमाने पर शामिल किए जाएंगे।

(ङ) **विशिष्टियाँ** -प्रयुक्त की जाने वाली सामग्रियों के प्रकार एवं ग्रेड की सामान्य विशिष्टियाँ आवेदन के साथ संलग्न की जाएंगी।

(6) विनियम 5ख के अंतर्गत नहीं आने वाले उच्च जोखिम या विशेष भवनों के लिए अतिरिक्त दस्तावेज एवं सूचना: विनियम 5ख के अंतर्गत नहीं आने वाली सभी श्रेणियों के भवनों के लिए, इन उपविधियों में दिए गए अन्य लागू विवरणों के अतिरिक्त, निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना भवन योजना में प्रस्तुत या दर्शाई जाएगी:

(क) अग्नि योजना एवं अग्नि NOC: अग्नि NOC को भवन योजना में सम्मिलित किया जाएगा। पैनलबद्ध तृतीय-पक्ष अग्नि परामर्शदाता या विभागीय अग्निशमन अधिकारी का प्रमाण-पत्र आवश्यक होगा। यदि भवन योजना अनुमोदित हो जाती है, तो यह माना जाएगा कि अग्नि NOC भी अनुमोदित है। अग्नि सुरक्षा मानकों को पूरा करने के लिए आवेदक निम्नलिखित के अनुसार विस्तृत अग्नि योजना प्रस्तुत करेगा:

(i) अग्निशमन वाहनों की पहुँच, जिसमें वाहनों के टर्निंग सर्किल तथा भवनों के चारों ओर स्पष्ट मोटरेबल पहुँच मार्ग का विवरण हो;

(ii) मुख्य एवं वैकल्पिक सीढ़ियों की चौड़ाई तथा बालकनी पहुँच, कॉरिडोर एवं वातायित लॉबी पहुँच;

(iii) लिफ्ट एनक्लोजर का स्थान एवं विवरण;

(iv) अग्नि लिफ्ट का स्थान एवं आकार;

(v) जहाँ प्रदान किया गया हो, धुआँ अवरोधक लॉबी या दरवाजा;

(vi) कचरा च्यूट, कचरा कक्ष, सेवा डक्ट आदि;

(vii) वाहनों की पार्किंग तथा अग्निशमन वाहन एवं एम्बुलेंस के लिए पार्किंग स्थान;

(viii) अग्निशमन वाहन या एम्बुलेंस भूखंड के भीतर किस प्रकार आवागमन करेंगे, उसका विवरण;

(ix) कचरा क्षेत्र, यदि कोई हो;

(x) भवन सेवाओं का विवरण—अग्नि डैम्पर की स्थिति सहित वातानुकूलन प्रणाली, यांत्रिक वेंटिलेशन प्रणाली, विद्युत सेवाएँ, बॉयलर, गैस पाइप आदि;

(xi) अस्पतालों एवं विशेष जोखिम वाले भवनों के उपयोग के लिए रैंप आदि सहित निकास का विवरण;

(xii) जनरेटर, ट्रांसफॉर्मर एवं स्विच गियर कक्ष का स्थान;

(xiii) धुआँ निष्कासन प्रणाली, यदि कोई हो;

(xiv) अग्नि अलार्म प्रणाली नेटवर्क का विवरण;

(xv) सभी अग्नि अलार्म प्रणालियों, अंतर्निहित अग्नि सुरक्षा व्यवस्थाओं तथा सार्वजनिक उद्घोषणा प्रणाली आदि को जोड़ने वाले केंद्रीकृत नियंत्रण का स्थान;

(xvi) स्थिर जल भंडारण टैंक एवं पंप कक्ष का स्थान एवं आयाम, मोबाइल पंप के लिए अग्निशमन सेवा इनलेट तथा जल भंडारण टैंक सहित;

Tarlijeet

(xvii) स्थायी अग्नि सुरक्षा प्रतिष्ठानों, जैसे स्प्रिंकलर, वेट राइजर, होज रील, ड्रेंचर आदि का स्थान एवं विवरण;

(xviii) प्राथमिक अग्निशमन उपकरण प्रतिष्ठानों का स्थान एवं विवरण;

(xix) फुटिंग, बेसमेंट एवं सुपर-स्ट्रक्चर फ्रेमिंग सदस्यों के आकार तथा भवन एवं कमरों की ऊँचाई एवं सीढ़ी के विवरण सहित भवन का अनुदैर्ध्य क्रॉस-सेक्शन;

(xx) गैस आपूर्ति तथा अन्य संबंधित उपकरणों के प्रावधान का स्थान एवं विवरण;

(xxi) ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, दिव्यांगजन, बच्चों एवं वृद्धों, वर्षा जल संचयन, हरित भवन एवं इन उपविधियों के अंतर्गत लागू स्थायित्व संबंधी प्रावधानों का स्थान एवं विवरण।

(ख) सेवा योजनाएँ - सेवा योजना में भवन एवं प्लंबिंग सेवाओं के सभी विवरण तथा निजी जलापूर्ति, सीवेज निस्तारण प्रणाली एवं वर्षा जल संचयन प्रणाली की योजनाएँ, उन्नयन एवं अनुभाग शामिल होंगे।

(ग) पार्किंग योजना - समूह आवास, वाणिज्यिक, संस्थागत, कार्यालय एवं अन्य बहुमंजिला भवनों के मानचित्रों के साथ पार्किंग योजना पृथक रूप से अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाएगी, जिसमें सभी प्रकार के वाहनों के लिए पार्किंग क्षेत्र तथा उनके प्रवेश एवं निकास हेतु उचित परिसंचरण व्यवस्था दर्शाई जाएगी।

(घ) लैंडस्केप योजना - लैंडस्केप, यदि कोई हो, योजना में लॉन, उद्यान, वृक्षारोपण आदि के रूप में विकसित किए जाने वाले क्षेत्र को दर्शाया जाएगा।

(ङ) भवन निर्माण सामग्री की विशिष्टियाँ - प्रयुक्त की जाने वाली सामग्रियों के प्रकार एवं ग्रेड को दर्शाने वाली सामान्य एवं विस्तृत विशिष्टियाँ पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति द्वारा संयुक्त रूप से हस्ताक्षरित होंगी और आवेदन के साथ संलग्न की जाएंगी।

(7) प्रमाण-पत्र एवं अनापत्तियाँ

प्रत्येक आवेदक, जहाँ लागू हो, निम्नलिखित वैधानिक अनापत्तियाँ एवं तकनीकी प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करेगा:

(क) सक्षम प्राधिकार से प्राप्त आवश्यक पर्यावरणीय स्वीकृति;

(ख) भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (Airport Authority of India) से NOC, जहाँ प्रस्तावित CCZM (Colour Coded Zone Map) के अनुसार लागू हो;

(ग) पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति का प्रमाण-पत्र कि भवन योजना एवं डिजाइन बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण द्वारा निर्धारित भूकंप सुरक्षा आवश्यकताओं के अनुरूप हैं;

(घ) राष्ट्रीय स्मारक प्राधिकरण अथवा भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण अथवा राज्य पुरातत्व विभाग से NOC; तथा

(ङ) उच्च भवनों के लिए संरचनात्मक स्थिरता प्रमाण-पत्र, जिसके साथ पैनलबद्ध इंजीनियर द्वारा विधिवत सत्यापित एवं हस्ताक्षरित Structural Design Basis Report संलग्न हो।.

7. भवन योजनाओं एवं आरेखों के संबंध में अधिकार

(1) सभी योजनाएँ एवं आरेख पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और योजना के मुख्य भाग तथा अन्य सभी संबंधित दस्तावेजों पर उनका पूरा नाम एवं पंजीकरण संख्या अंकित होगी।

(2) सभी योजनाएँ, आरेख, विवरण एवं डिजाइन संबंधी विवरण आवेदक या उसके अधिकृत पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति द्वारा विधिवत प्रमाणित किए जाएंगे।

8. शुल्क

सभी लागू शुल्क समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दरों एवं प्रक्रियाओं के अनुसार अधिरोपित एवं वसूल किए जाएंगे।

9. अनुमति की प्रक्रिया

(1) **भवन योजना की त्वरित स्वीकृति हेतु जोखिम-आधारित भवन वर्गीकरण:**

भवन अनुमति प्रक्रियाओं को त्वरित बनाने के उद्देश्य से भवनों को जोखिम मानकों के आधार पर जोखिम-आधारित वर्गीकरण में वर्गीकृत किया गया है। आवासीय भवनों के लिए निम्नलिखित जोखिम मैट्रिक्स संदर्भित किया जा सकता है:

तालिका 3: आवासीय भवनों के लिए जोखिम मैट्रिक्स

जोखिम मानक	निम्न	मध्यम	उच्च
भवन की ऊँचाई	10 मीटर तक	10 मीटर से अधिक एवं 24 मीटर तक	24 मीटर से अधिक
कुल निर्मित क्षेत्रफल	2500 वर्ग मीटर तक	2500–5000 वर्ग मीटर	5000 वर्ग मीटर से अधिक

तालिका 4: वाणिज्यिक भवनों के लिए जोखिम मैट्रिक्स

जोखिम मानक	निम्न	मध्यम	उच्च
भवन की ऊँचाई	10 मीटर तक	10 मीटर से अधिक एवं 24 मीटर तक	24 मीटर से अधिक
कुल निर्मित क्षेत्रफल	2500 वर्ग मीटर तक	2500–5000 वर्ग मीटर	5000 वर्ग मीटर से अधिक
गतिविधियाँ	गैर-उपद्रवी, गैर-प्रदूषणकारी एवं गैर-खतरनाक गतिविधि	गैर-उपद्रवी, गैर-प्रदूषणकारी एवं गैर-खतरनाक गतिविधि	अन्य सभी गतिविधियाँ

तालिका 5: औद्योगिक भवनों के लिए जोखिम मैट्रिक्स

जोखिम मानक	निम्न	उच्च
श्रेणी	बिहार प्रदूषण नियंत्रण समिति/CPCB द्वारा वर्गीकृत श्वेत श्रेणी उद्योग	सभी श्रेणियाँ
भवन की ऊँचाई	15 मीटर तक	15 मीटर से अधिक
कुल निर्मित क्षेत्रफल	5000 वर्ग मीटर तक	5000 वर्ग मीटर से अधिक
गतिविधियाँ	गैर-उपद्रवी, गैर-प्रदूषणकारी एवं गैर-खतरनाक गतिविधि। जल एवं खतरनाक रसायनों या कच्चे माल, बहिःस्राव या उप-उत्पाद आदि का उपयोग नहीं	जल एवं खतरनाक सामग्री, रसायन आदि का उपयोग

तालिका 6: शैक्षणिक/खेल/मनोरंजन भवनों के लिए जोखिम मैट्रिक्स

जोखिम मानक	निम्न	उच्च
भवन की ऊँचाई	9 मीटर तक	9 मीटर से अधिक
कुल निर्मित क्षेत्रफल	5000 वर्ग मीटर तक	5000 वर्ग मीटर से अधिक
गतिविधियाँ	गैर-उपद्रवी, गैर-प्रदूषणकारी एवं गैर-खतरनाक गतिविधि। खतरनाक रसायनों या कच्चे माल, बहिःस्राव या उप-उत्पाद आदि का उपयोग नहीं	खतरनाक सामग्री, रसायन आदि का उपयोग

तालिका 7: स्वास्थ्य सेवा/सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक भवनों के लिए जोखिम मैट्रिक्स

जोखिम मानक	निम्न	उच्च
भवन की ऊँचाई	15 मीटर तक	15 मीटर से अधिक
कुल निर्मित क्षेत्रफल	5000 वर्ग मीटर तक	5000 वर्ग मीटर से अधिक
गतिविधियाँ	गैर-उपद्रवी, गैर-प्रदूषणकारी एवं गैर-खतरनाक गतिविधि। खतरनाक रसायनों या कच्चे माल, बहिःस्राव या उप-उत्पाद आदि का उपयोग नहीं	खतरनाक सामग्री, रसायन आदि का उपयोग

तालिका 8: मिश्रित उपयोग भवनों के लिए जोखिम मैट्रिक्स

जोखिम मानक	निम्न	उच्च
भवन की ऊँचाई	15 मीटर तक	15 मीटर से अधिक
कुल निर्मित क्षेत्रफल	5000 वर्ग मीटर तक	5000 वर्ग मीटर से अधिक
गतिविधियाँ	गैर-उपद्रवी, गैर-प्रदूषणकारी एवं गैर-खतरनाक गतिविधि। खतरनाक रसायनों या कच्चे माल, बहिःस्राव या उप-उत्पाद आदि का उपयोग नहीं	खतरनाक सामग्री, रसायन आदि का उपयोग

तालिका 9: अन्य भवनों के लिए जोखिम मैट्रिक्स

जोखिम मानक	निम्न	उच्च
भवन की ऊँचाई	15 मीटर तक	15 मीटर से अधिक
कुल निर्मित क्षेत्रफल	5000 वर्ग मीटर तक	5000 वर्ग मीटर से अधिक
गतिविधियाँ	गैर-उपद्रवी, गैर-प्रदूषणकारी एवं गैर-खतरनाक गतिविधि। खतरनाक रसायनों या कच्चे माल, बहिःस्राव या उप-उत्पाद आदि का उपयोग नहीं	खतरनाक सामग्री, रसायन आदि का उपयोग

टिप्पणी:

(i) उपर्युक्त जोखिम मैट्रिक्स के लिए, यदि कोई भवन एक से अधिक जोखिम-आधारित वर्गीकरण वाली श्रेणी में आता है, तो उसे उच्चतर जोखिम-आधारित वर्गीकरण के अंतर्गत माना जाएगा।

(ii) यदि कोई भवन किसी भी जोखिम मैट्रिक्स के अंतर्गत अर्हता प्राप्त नहीं करता है, तो उसे उच्च-जोखिम भवन माना जाएगा।

(2) **निम्न-जोखिम भवनों के लिए भवन योजना की स्वीकृति**

(क) निम्न-जोखिम श्रेणियों के लिए भवन योजना की स्वीकृति पूर्व उल्लिखित नियम 5ख एवं 5ग के अनुसार स्व-प्रमाणन के आधार पर होगी;

(ख) यदि यह पाया जाता है कि भवन अनुमति गलत प्रस्तुतीकरण या धोखाधड़ी के माध्यम से प्राप्त की गई है, तो प्राधिकरण द्वारा अनुमति रद्द की जा सकती है तथा भवन, चाहे निर्मित हो या निर्माणाधीन, सील किए जाने के लिए उत्तरदायी होगा।

(3)**मध्यम जोखिम वाले भवनों के लिए भवन योजना की स्वीकृति**

मध्यम जोखिम वाले भवनों की भवन योजना को ऑनलाइन प्रणाली के माध्यम से वास्तुविद् जो पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति है द्वारा अनुमोदित किया जाएगा। इस स्थिति में मानचित्र तैयार करने एवं अनुमोदित करने का कार्य एक ही व्यक्ति द्वारा नहीं किया जा सकेगा।.

(4)**उच्च-जोखिम भवनों के लिए भवन योजना की स्वीकृति**

(क) उच्च-जोखिम भवनों की भवन योजना को स्थानीय नगर निगम अथवा नगर विकास विभाग में सक्षम प्राधिकार द्वारा अनुमोदित किया जाएगा;

(ख) भवन योजना या दस्तावेजों में किसी कमी के संबंध में सभी स्पष्टीकरण आवेदन प्राप्त होने की तारीख से 15 दिनों के भीतर एकल समेकित पत्राचार के माध्यम से आवेदक से मांगे जाएंगे। इन उपविधियों के अंतर्गत आवश्यक सभी संबंधित निकायों का स्थल निरीक्षण भी इसी अवधि के भीतर किया जाएगा;

(ग) योजना की जाँच हो जाने तथा सभी आपत्तियाँ एकल समेकित पत्राचार में बताए जाने के बाद आवेदक उठाई गई आपत्तियों के अनुपालन के लिए योजना में संशोधन करेगा और मांगे गए किसी अतिरिक्त दस्तावेज सहित 7 दिनों के भीतर पुनः प्रस्तुत करेगा। सक्षम प्राधिकार पुनः प्रस्तुत योजना को जाँच करेगा और संशोधित योजना एवं दस्तावेज प्राप्त होने के 7 दिनों के भीतर प्रस्तुत योजना एवं दस्तावेजों पर अपना अंतिम निर्णय सूचित करेगा;

(घ) प्रस्तुत योजना की किसी भी अस्वीकृति के साथ सक्षम प्राधिकार का कारणयुक्त आदेश होगा, जिसमें अस्वीकृति के आधार निर्धारित किए जाएंगे;

(ङ) योजना के अनुमोदन का पत्र प्राप्त होने के पश्चात लेकिन औपचारिक स्वीकृति पत्र जारी होने से पूर्व आवेदक भवन अनुमति शुल्क जमा करेगा;

(च) सक्षम प्राधिकार इन उपविधियों के अंतर्गत आवेदन प्राप्त होने की तारीख से 30 दिनों के भीतर निर्धारित प्रपत्र में अनुमति की स्वीकृति या अस्वीकृति सूचित करेगा;

(छ) यदि सक्षम प्राधिकार 30 दिनों के भीतर योजना को न तो अनुमोदित करता है और न ही अस्वीकृत करता है, तो भवन योजना को अनुमोदित माना जाएगा;

(ज) प्राधिकरण के निर्णय के विरुद्ध अपील अधिनियम के अंतर्गत न्यायाधिकरण के समक्ष, यदि आदेश आयोजना प्राधिकरण द्वारा पारित किया गया हो, तथा बिहार नगरपालिका न्यायाधिकरण के समक्ष, यदि आदेश किसी शहरी स्थानीय निकाय द्वारा पारित किया गया हो, की जा सकेगी।

10. अनुमति की अवधि

(1) इन उपविधियों के अंतर्गत प्रदान की गई प्रत्येक अनुमति उस अनुमति के प्रदान किए जाने की तारीख से पाँच वर्ष की अवधि तक वैध रहेगी, जिसके भीतर पूर्णता की सूचना सक्षम प्राधिकार को अनिवार्य रूप से प्रस्तुत की जाएगी। जहाँ आवेदक द्वारा निर्माण पूर्ण किया गया हो, वहाँ भी पूर्णता की सूचना इसी अवधि के भीतर प्रस्तुत की जाएगी। तथापि, निर्धारित अवधि के भीतर पूर्णता की सूचना प्रस्तुत करने में विफल रहने की स्थिति में, उपर्युक्त अवधि समाप्त होने से पूर्व इन उपविधियों में विनिर्दिष्ट शुल्क के भुगतान पर अनुमति का पुनर्वैधीकरण कराना आवश्यक होगा और ऐसा पुनर्वैधीकरण अगले पाँच वर्षों के लिए वैध होगा। शुल्क के भुगतान पर तत्काल पुनर्वैधीकरण स्वतः प्रदान किया जाएगा।

(2) यदि भवन या विकास कार्य उप-विधि (1) के अंतर्गत निर्धारित कुल दस वर्ष की अवधि के भीतर पूर्ण नहीं किए जाते हैं, तो आवेदक को प्रचलित विनियमों के अनुसार भवन योजना की स्वीकृति के लिए नया आवेदन करना होगा।

11. उच्च-जोखिम भवनों के निर्माण स्थल पर सूचना.

(1) जहाँ इन उपविधियों की आवश्यकताओं के अनुरूपता सुनिश्चित करने के लिए किसी भवन निर्माण सामग्री के संरचनात्मक परीक्षण किए जाते हैं, वहाँ परीक्षण संबंधी आँकड़ों के अभिलेख, जिनमें क्यूब टेस्ट एवं मिट्टी परीक्षण रिपोर्ट शामिल हैं, भवन के निर्माण के दौरान तथा प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित ऐसी आगामी अवधि तक निरीक्षण के लिए उपलब्ध रखे जाएंगे।

(2) जिन व्यक्तियों को अनुमति जारी की गई है, वे निर्माण की पूरी अवधि के दौरान उस संपत्ति पर, जिसके संबंध में अनुमति जारी की गई है, स्पष्ट रूप से दिखाई देने वाले स्थान पर अनुमोदित आरेखों एवं विशिष्टियों की एक प्रति प्रदर्शित एवं सुरक्षित रखेंगे।

(3) आवधिक प्रगति रिपोर्ट की एक प्रति तथा संधारित रजिस्टर को साइट कार्यालय में सुरक्षित रखा जाएगा और किसी अधिकृत नगरपालिका निरीक्षक द्वारा मांग किए जाने पर तत्काल प्रस्तुत किया जाएगा।

(4) डेवलपर या स्वामियों के प्रतिनिधियों के पूरे नाम एवं संपर्क विवरण तथा साइट पर्यवेक्षकों या तकनीकी व्यक्तियों के संबंधित विवरण निर्माण स्थल के मुख्य प्रवेश द्वार पर स्पष्ट रूप से प्रदर्शित किए जाएंगे।.

12. निरीक्षण

(1) प्रत्येक निर्माण या विकास कार्य, जिसके लिए अनुमति आवश्यक है, पूर्व सूचना के साथ सभी उचित समयों पर संबंधित एजेंसियों द्वारा निरीक्षण के अधीन होगा।

(2) जहाँ निरीक्षण आवश्यक हो, वहाँ निर्धारित प्रपत्र में निर्माण की आवधिक रिपोर्ट प्राप्त होने के सात दिनों के भीतर निरीक्षण किया जाएगा। प्रथम निरीक्षण के समय प्राधिकरण यह निर्धारित करेगा कि भवन

निर्माण अनुमोदित योजनाओं के अनुसार किया जा रहा है। निरीक्षण रिपोर्ट की एक प्रति आवेदक को उपलब्ध कराई जाएगी।

13. निर्माण की पूर्णता

(1)पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति निम्न-जोखिम एवं मध्यम-जोखिम वर्गीकरण वाले भवनों की पूर्णता प्रमाणित करने के लिए सक्षम होगा। स्व-प्रमाणन श्रेणी के अंतर्गत जिन भवनों की योजनाएँ अनुमोदित हैं, उन्हें भी किसी पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति द्वारा विधिवत जारी पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(2)सभी उच्च-जोखिम प्रकार के भवनों के लिए स्वामी या अधिकृत पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति निर्धारित प्रपत्र में पूर्णता की सूचना सक्षम प्राधिकार को प्रस्तुत करेगा। उक्त सूचना के साथ निम्नलिखित संलग्न होंगे:

(क) CAD प्रारूप में तैयार किए गए as-built drawings, साथ में स्थल के फोटोग्राफ; तथा

(ख) पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति द्वारा निर्धारित प्रारूप में जारी प्रमाण-पत्र, जिसमें विभिन्न अग्नि एवं जीवन सुरक्षा प्रावधानों तथा लागू पर्यावरणीय स्वीकृति के अनुपालन को दर्शाया गया हो।

(3)किसी भी संरचनात्मक या स्थानिक विचलन की सूचना भी सक्षम प्राधिकार को दी जाएगी, जिसमें पूर्व में प्रस्तुत की गई आवधिक प्रगति रिपोर्ट सहित संबंधित दस्तावेज शामिल होंगे।

(4)प्राधिकरण के निरीक्षण अधिकारी पूर्णता की सूचना प्रस्तुत किए जाने के सात दिनों के भीतर निम्नलिखित का सत्यापन करेंगे:

(क) तलों की संख्या;

(ख) भवन की ऊँचाई;

(ग) प्रक्षेपण सहित बाहरी सेटबैक;

(घ) सेटबैक क्षेत्र में अवरोध या निर्माण;

(ङ) भवन रेखा;

(च) पार्किंग स्थान का प्रावधान;

(छ) संलग्न सड़क की चौड़ाई;

(ज) FAR;

(झ) बेसमेंट --- विस्तार एवं ऊँचाई;

(ञ) वृक्ष आवरण एवं हरित पट्टी;

(ट) जल संचयन संरचनाएँ;

(ठ) यदि आवश्यक हो, तो प्राधिकरण के पक्ष में अंतरण विलेख के माध्यम से समर्पित की जाने वाली भूमि;

(ड) स्वीकृत योजना के अनुसार आवश्यक संरचनाओं को हटाना;

(ढ) प्रयोज्यता के अनुसार ऊर्जा दक्षता, हरित भवन, सौर जल तापन, दिव्यांग-अनुकूल, वर्षा जल संचयन, पृथक सार्वजनिक शौचालय प्रावधान आदि;

(ण) जहाँ लागू हो, अग्निशमन के प्रावधान;

(त) जहाँ लागू हो, STP के प्रावधान; तथा

(थ) जहाँ लागू हो, CGDN (City Gas Distribution Network) से कनेक्ट करने के प्रावधान।

(5)यदि उच्च-जोखिम श्रेणी में सक्षम प्राधिकार द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र विधिवत रूप से सूचना प्रस्तुत किए जाने की तारीख से 30 दिनों के भीतर जारी नहीं किया जाता है, तो उसे जारी किया हुआ माना जाएगा। ऐसा मानी गई पूर्णता प्रमाण-पत्र पोर्टल से डाउनलोड किया जा सकेगा।

14. निम्न / मध्यम / उच्च-जोखिम भवनों के लिए अधिभोग प्रमाण-पत्र

(1) निम्न-जोखिम एवं मध्यम-जोखिम भवनों के लिए प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। तथापि, पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति के रूप में कार्यरत वास्तुविद् ऑनलाइन माध्यम से पूर्णता-सह-अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करने के लिए पात्र होगा।

(2) प्राधिकरण सभी उच्च-जोखिम श्रेणी के भवनों के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किए जाने की तारीख से 15 दिनों के भीतर अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करेगा। यदि उच्च-जोखिम श्रेणी में सक्षम प्राधिकार द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किए जाने की तारीख से 15 दिनों के भीतर अधिभोग प्रमाण-पत्र विधिवत रूप से जारी नहीं किया जाता है, तो उसे जारी किया हुआ माना जाएगा। ऐसा मानी गई अधिभोग प्रमाण-पत्र पोर्टल से डाउनलोड किया जा सकेगा। अधिभोग प्रमाण-पत्र की अस्वीकृति कारणयुक्त आदेश के रूप में होगी, जिसमें अधिभोग प्रमाण-पत्र की अस्वीकृति का कारण स्पष्ट रूप से उल्लिखित होगा। किसी भी गलत कथन की स्थिति में आवेदक इन उपविधियों के प्रावधानों के अंतर्गत दंड तथा अन्य उपयुक्त कानूनी कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा।

(3) अस्थायी अधिभोग — पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति के अनुरोध पर, प्राधिकरण या पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति के रूप में कार्यरत वास्तुविद्, भवन या उसके किसी भाग के लिए संपूर्ण भवन अनुमति के अंतर्गत आने वाला पूरा कार्य पूर्ण होने से पूर्व अस्थायी अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी कर सकता है, बशर्ते कि ऐसे भाग या भागों पर भवन का पूर्ण निर्माण होने से पूर्व सुरक्षित रूप से अधिभोग किया जा सके और इससे जीवन या लोक कल्याण को खतरा उत्पन्न न हो।

(4) निर्माण के प्रयोजन से जलापूर्ति, जल निकासी, सीवरेज एवं विद्युत कनेक्शन भवन योजना के अनुमोदन के पश्चात दिए जा सकते हैं। भवन का उपयोग बदलने या अनधिकृत निर्माण किए जाने की स्थिति में प्राधिकरण ऐसी सेवाओं को बंद करने या बंद करवाने के लिए अधिकृत होगा।

(5) प्राधिकरण के निर्णय के विरुद्ध अपील अधिनियम के अंतर्गत न्यायाधिकरण के समक्ष, यदि आदेश आयोजना प्राधिकरण द्वारा पारित किया गया हो, तथा बिहार नगरपालिका न्यायाधिकरण के समक्ष, यदि आदेश किसी शहरी स्थानीय निकाय द्वारा पारित किया गया हो, की जा सकेगी।.

15. दंडात्मक कार्रवाई

(1) प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि यदि नगर नियोजक, वास्तुविद्, इंजीनियर, संरचनात्मक इंजीनियर अथवा पैनलबद्ध तृतीय-पक्ष अग्नि परामर्शदाता द्वारा व्यावसायिक आचरण से विचलन किया गया हो अथवा कोई गलत कथन किया गया हो अथवा किसी महत्वपूर्ण तथ्य के गलत प्रस्तुतीकरण के कारण या भवन उपविधियों एवं स्वीकृत भवन योजनाओं के विरुद्ध किसी योजना के प्रमाणीकरण या निर्माण के पर्यवेक्षण में चूक की गई हो, तो उनके विरुद्ध कार्रवाई करे तथा उन्हें डिबार या ब्लैकलिस्ट करे।

(2) यदि प्राधिकरण को किसी भी समय भवन उपविधियों का उल्लंघन, तथ्यों का गलत प्रस्तुतीकरण अथवा स्वीकृति या भवन उपविधियों, जिसमें निर्धारित दस्तावेज भी शामिल हैं, से भिन्न निर्माण मिलता है, तो प्राधिकरण स्वीकृति रद्द करेगा तथा ऐसे पेशेवर के विरुद्ध उचित कार्रवाई करेगा और मामला अंतिम रूप से तय होने तक ऐसे पेशेवर को नई योजनाएँ प्रस्तुत करने के लिए अधिकृत नहीं किया जाएगा। ऐसे पेशेवर को डिबार या ब्लैकलिस्ट करने से पूर्व, यदि वह व्यावसायिक कदाचार में संलिप्त पाया जाता है या उसने किसी महत्वपूर्ण तथ्य का गलत प्रस्तुतीकरण किया है, तो प्राधिकरण उसे कारण बताओ नोटिस जारी करेगा तथा व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर देगा और उसे योजना प्रस्तुत करने एवं निर्माण के पर्यवेक्षण से डिबार करने का आदेश इसके पूर्ण औचित्य सहित पारित करेगा। इस आदेश के विरुद्ध विभाग के समक्ष अपील की जा सकेगी।

16. अनधिकृत विकास एवं मानचित्र स्वीकृति के बिना निर्माण

(1) अनधिकृत विकास या असुरक्षित निर्माण की स्थिति में प्राधिकरण उपयुक्त कार्रवाई करेगा, जिसमें प्रचलित संबंधित कानूनों के अनुसार अनधिकृत कार्यों का ध्वस्तीकरण, परिसर को सील करना, अभियोजन तथा अपराधी के विरुद्ध आपराधिक कार्यवाही शामिल हो सकती है।

(2) उपर्युक्त के अतिरिक्त, प्राधिकरण कानून के अनुसार उपयुक्त जुर्माना या दंडात्मक कार्रवाई कर सकता है;परंतु यह कि संबंधित व्यक्ति को सुनवाई का उचित अवसर दिए बिना कोई कार्रवाई नहीं की जाएगी।

17. योजना के अनुरूप न किया गया निर्माण

(1) जहाँ प्राधिकरण को किसी भी स्तर पर यह पता चलता है कि निर्माण स्वीकृत योजना के अनुसार नहीं किया जा रहा है अथवा इन उपविधियों के किसी प्रावधान का उल्लंघन किया जा रहा है, वहाँ वह आवेदक को ऐसा नोटिस देगा जिसमें ऐसे विचलन या उल्लंघन का विवरण विनिर्दिष्ट होगा; और ऐसे नोटिस के जारी होने पर सभी आगे की निर्माण गतिविधियाँ तब तक रोक दी जाएंगी जब तक योजना में आवश्यक सुधार नहीं किया जाता और ऐसी संशोधित योजना प्राधिकरण द्वारा विधिवत अनुमोदित नहीं कर दी जाती। परंतु यह कि, जहाँ विचलन इन उपविधियों में विनिर्दिष्ट क्षम्य या शमनीय सीमाओं के अंतर्गत आता हो, वहाँ निर्माण कार्य की प्रगति को रोका या बाधित नहीं किया जाएगा।

(2) यदि किसी भी स्तर पर आवेदक अधिसूचित विचलन को सुधारने या प्राधिकरण की मांगों का निर्दिष्ट समय-सीमा के भीतर अनुपालन करने में विफल रहता है, तो प्राधिकरण पूर्व में जारी भवन अनुमति को रद्द एवं निरस्त कर सकता है और ऐसी रद्दीकरण की कारण बताओ सूचना संबंधित निर्माण स्थल पर प्रमुखता से चस्पा करवाएगा। जहाँ आवेदन में दिए गए पते पर आवेदक का पता नहीं लगाया जा सकता है, वहाँ परिसर पर ऐसी सूचना चस्पा करना उसके स्वामी को रद्दीकरण की पर्याप्त सूचना माना जाएगा; तथा इसके बाद ऐसे निर्माण स्थल पर कोई और कार्य तब तक नहीं किया जाएगा या अनुमत नहीं होगा जब तक उसके पश्चात वैध भवन अनुमति जारी न कर दी जाए।

(3) उप-विधि (2) के अंतर्गत नोटिस को सार्वजनिक सूचना के रूप में भी प्रकाशित किया जाएगा।

(4) उप-विधि (1), (2) एवं (3) के अंतर्गत प्रक्रिया, स्वीकृत ले-आउट से विचलन तथा स्व-प्रमाणित, निम्न-जोखिम "Trust and Verify" मामलों में महत्वपूर्ण गलत प्रस्तुतीकरण एवं धोखाधड़ी की घटनाओं पर भी यथावश्यक परिवर्तन सहित लागू होगी।

(5) उप-विधि (2) के अंतर्गत पारित रद्दीकरण आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति अधिनियम एवं नगरपालिका अधिनियम के अंतर्गत गठित वैधानिक अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील कर सकता है।

(6) जिन परियोजनाओं के लिए नोटिस जारी किया गया है, उनकी सूची प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रदर्शित की जाएगी।.

18. सिंगल विंडो क्लियरेंस

प्राधिकरण विभिन्न नोटिसों एवं प्रमाण-पत्रों की प्राप्ति, प्रसंस्करण एवं जारी करने के लिए डिजिटल माध्यम से सिंगल विंडो की व्यवस्था कर सकता है। संबंधित प्राधिकारियों द्वारा क्लियरेंस या अनुमोदन को संशोधन सहित अस्वीकार किए जाने की स्थिति में, नोडल प्राधिकरण संबंधित विषयों की जाँच करेगा और आगे विचार के लिए संबंधित प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित संशोधन करने के लिए आवेदक से कह सकता है।

19. असुरक्षित भवन

(1) सभी असुरक्षित भवनों को लोक सुरक्षा के लिए खतरा उत्पन्न करने वाला माना जाएगा और उन्हें मरम्मत द्वारा पुनर्स्थापित किया जाएगा अथवा ध्वस्त किया जाएगा अथवा प्राधिकरण के निर्देशानुसार अन्यथा निपटाया जाएगा।

(2) प्राधिकरण असुरक्षित या क्षतिग्रस्त बताए गए प्रत्येक भवन की स्वयं जाँच करेगा या जाँच करवाएगा तथा ऐसी जाँच का लिखित अभिलेख तैयार करेगा।

(3) जब भी प्राधिकरण किसी भवन या उसके किसी भाग को असुरक्षित पाता है, तो विधिक नोटिस की स्थापित प्रक्रिया के अनुसार वह ऐसे भवन के स्वामी या अधिभोगी को लिखित नोटिस देगा, जिसमें उसमें पाई गई कमियों का उल्लेख होगा। इस नोटिस में स्वामी या अधिभोगी को निर्धारित अवधि के

Parijeet

भीतर या तो निर्दिष्ट मरम्मत या सुधार पूरा करने अथवा भवन या उसके भाग को ध्वस्त कर हटाने की अपेक्षा की जाएगी।

(4) प्राधिकरण कारण दर्ज करते हुए लिखित रूप में निर्देश दे सकता है कि ऐसा भवन, जो उसकी राय में खतरनाक है अथवा जिसमें आग लगने की स्थिति में निकास की व्यवस्था नहीं है, तत्काल अथवा इसके लिए निर्धारित अवधि के भीतर खाली किया जाए।

(5) यदि कोई व्यक्ति भवन खाली करने के आदेश का अनुपालन नहीं करता है, तो प्राधिकरण पुलिस की सहायता से उस व्यक्ति को भवन से बाहर निकाल सकता है।

(6) जहाँ स्वामी या अधिभोगी भवन या उसके भाग की मरम्मत या ध्वस्तीकरण के नोटिस का अनुपालन करने में विफल रहता है, उपेक्षा करता है या मना करता है, वहाँ प्राधिकरण ध्वस्तीकरण या मरम्मत अथवा अन्यथा भवन या उसके भाग से उत्पन्न खतरे को दूर करवाएगा।

(7) ऐसी आपात स्थिति में, जिसमें प्राधिकरण की राय में मानव जीवन या स्वास्थ्य के लिए आसन्न खतरा हो, प्राधिकरण का निर्णय अंतिम होगा। प्राधिकरण तत्काल अथवा जितनी शीघ्रता से संभव हो, ऐसे नोटिस के साथ, भवन या उसके भाग को रेट्रोफिटिंग/सुदृढ़ीकरण द्वारा आवश्यक सुरक्षा स्तर तक सुरक्षित करवाएगा अथवा उसे हटवाएगा। इस प्रयोजन के लिए प्राधिकरण ऐसी संरचना या जिस भूमि पर वह स्थित है अथवा उससे लगी भूमि या संरचना में आवश्यक सहायता एवं ऐसे व्यय पर, जिसे आवश्यक समझा जाए, तत्काल प्रवेश कर सकता है। प्राधिकरण आस-पास की संरचनाओं को भी खाली करवाकर उचित बाड़ या ऐसे अन्य साधनों द्वारा जनता की सुरक्षा कर सकता है जो आवश्यक हों।

(8) उप-विधि (6) एवं (7) के अंतर्गत किए गए व्यय संबंधित परिसर के स्वामी से वसूल किए जाएंगे। ऐसी लागत उस परिसर पर, जिसके संबंध में या जिसके लाभ के लिए वह व्यय किया गया है, अधिरोपित की जाएगी और कानून के अनुसार वसूल की जा सकेगी।

20. भवन का ध्वस्तीकरण

(1) किसी भवन को ध्वस्त करने से पूर्व स्वामी भवन के भीतर सेवा कनेक्शन रखने वाली सभी उपयोगिता सेवाओं, जैसे जल, विद्युत, गैस, सीवर तथा अन्य कनेक्शनों को सूचित करेगा। किसी भवन को ध्वस्त करने की अनुमति तब तक जारी नहीं की जाएगी जब तक उपयोगिता विभागों से यह प्रमाणित करते हुए अनुमति/मुक्ति प्राप्त न हो जाए कि उनके संबंधित सेवा कनेक्शन तथा संबंधित उपकरण, जैसे मीटर एवं रेगुलेटर, हटा दिए गए हैं अथवा सुरक्षित तरीके से सील एवं प्लग कर दिए गए हैं।

(2) स्वामी शोर एवं धूल प्रदूषण से बचने के लिए सभी सावधानियाँ बरतेगा तथा निकटवर्ती भूखंडों के स्वामियों को कोई असुविधा उत्पन्न नहीं करेगा।

21. आवेदक एवं उसके अधिकृत पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति की जिम्मेदारी एवं कर्तव्य

(1) **क्षतिपूर्ति एवं निर्माण मानकों का अनुपालन-** आवेदक विकास परियोजना से उत्पन्न या उसके संबंध में किसी भी प्रकार के नुकसान, दावे, वाद, कानूनी दायित्व तथा इसी प्रकार की अन्य कार्रवाई या कार्यवाही के सभी दावों के विरुद्ध प्राधिकरण को क्षतिपूर्ति करेगा तथा उसे दायित्व-मुक्त रखेगा। आवेदक तथा उसका अधिकृत पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति इन उपविधियों की आवश्यकताओं के अनुसार कार्य किए जाने के लिए पूर्णतः उत्तरदायी होंगे।

(2) **प्रवर्तन एवं निरीक्षण हेतु प्रवेश का अधिकार -** प्रत्येक स्वामी या आवेदक प्राधिकरण को उपविधियों के प्रवर्तन के प्रयोजन से किसी भी उचित समय पर उस भवन या परिसर में प्रवेश करने की अनुमति देगा, जिसके लिए अनुमति प्रदान की गई है। ऐसे किसी निरीक्षण के दौरान स्वामी या आवेदक स्वयं अथवा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित रहेगा तथा सत्यापन के लिए सभी संबंधित मानचित्र एवं प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करेगा।

अध्याय-III

भूमि उपयोग वर्गीकरण एवं अनुमेय उपयोग

22. भूमि उपयोग एवं गतिविधियाँ

(क) निषिद्ध गतिविधियों की सूची -

(1) इन भवन उपविधियों के अंतर्गत न्यूनतम ज़ोनिंग आवश्यकताएँ निर्धारित की जाएँगी।

(2) किसी भी ज़ोन में सभी गतिविधियाँ अनुमत होंगी, जब तक कि उन्हें निषिद्ध न किया गया हो। निषिद्ध गतिविधियों की सूची नीचे दी गई है।

(3) निषिद्ध गतिविधियों की सूची में निर्दिष्ट न की गई कोई भी गतिविधि, जिसमें मिश्रित उपयोग विकास भी शामिल है, किसी भी ज़ोन में वैध होगी और इसके लिए पृथक भूमि उपयोग परिवर्तन की अनुमति प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा।

(4) प्राधिकरण को किसी विशेष भूमि उपयोग में द्वितीयक गतिविधियों के लिए निर्धारित शुल्क अधिरोपित एवं वसूल करने का अधिकार होगा।

(5) ऐसे शुल्क भवन योजना शुल्क के साथ देय होंगे। विभिन्न भूमि उपयोग क्षेत्रों में ज़ोनिंग का विनियमन नीचे दी गई निषिद्ध गतिविधियों की सूची के अनुसार सख्ती से किया जाएगा।:

तालिका 10: निषिद्ध गतिविधियों की सूची

क्रम	भूमि उपयोग क्षेत्र	निषिद्ध गतिविधियाँ
	मास्टर प्लान के अंतर्गत आने वाली भूमि	
1	**आवासीय क्षेत्र**	(क) बिहार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा वर्गीकृत **Orange एवं Red Category Industries**। (ख) अंतिम संस्कार गृह/शवगृह/दफन/श्मशान स्थल, सिवाय निर्दिष्ट क्षेत्रों के। (ग) एकीकृत माल-भाड़ा परिसर (थोक दुकानें एवं लॉजिस्टिक्स हब), ट्रक टर्मिनल, भंडारण डिपो, कंटेनर यार्ड, गोदाम, HMV के लिए सेवा/मरम्मत सुविधाएँ, भारी वाहन-केंद्रित वर्कशॉप एवं गैरेज तथा बड़े पैमाने के कोल्ड स्टोरेज।
2	**वाणिज्यिक क्षेत्र**	(क) बिहार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा वर्गीकृत Orange एवं Red Category Industries। (ख) संक्रामक या खतरनाक जैविक एजेंटों से संबंधित अनुसंधान प्रयोगशालाएँ। (ग) श्मशान एवं कब्रिस्तान।
3	**यातायात एवं परिवहन**	बिहार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा वर्गीकृत Orange एवं Red Category Industries, **सिवाय** परिवहन डिपो, बस टर्मिनस, रेलवे स्टेशन, हवाई अड्डा, ड्राई पोर्ट, बस/ट्रक शेल्टर तथा ऑटोमोबाइल वर्कशॉप के। कार एवं अन्य ऑटोमोबाइल पार्किंग, जिसमें मल्टी-लेवल पार्किंग तथा उससे संबंधित भंडारण/गोदाम, दुकानें, सार्वजनिक उपयोगिता भवन जैसे सीवेज पंपिंग स्टेशन, जल कार्य, अग्निशमन केंद्र, टेलीफोन एक्सचेंज, ईंधन फिलिंग स्टेशन एवं सर्विस स्टेशन तथा घरेलू खाना पकाने वाली गैस सिलेंडरों का भंडारण शामिल है।
4	**औद्योगिक उपयोग**	कोई निषिद्ध सूची नहीं होगी। औद्योगिक क्षेत्र अपने स्वयं के मानकों द्वारा विनियमित होंगे।
5	**सार्वजनिक-अर्द्ध सार्वजनिक/संस्थागत**	(क) बिहार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा वर्गीकृत Orange एवं Red Category Industries।

		(ख) पशु-आधारित वाणिज्यिक उपयोग—पोल्ट्री फार्म, डेयरी फार्म, श्मशान/कब्रिस्तान, जब तक कि इन्हें सार्वजनिक उपयोग के लिए निर्धारित न किया गया हो। (ग) एकीकृत माल-भाड़ा परिसर/ट्रक टर्मिनल, वेब्रिज, LMV एवं HMV के वर्कशॉप एवं गैरेज/मरम्मत यार्ड, स्क्रैप यार्ड, जंक यार्ड, भारी माल बाजार तथा थोक मंडी/कृषि मंडी।
6	**कृषि, मनोरंजन एवं संबद्ध उपयोग**	बिहार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा वर्गीकृत Orange एवं Red Category Industries।
7	**जल निकाय उपयोग (Waterbody Use)**	कियोस्क, कैफेटेरिया, शौचालय इकाइयों या अन्य सार्वजनिक उपयोगिताओं को छोड़कर सभी स्थायी संरचनाएँ।

स्पष्टीकरण: वन, वन्यजीव, पुरातात्विक आदि प्रतिबंधित क्षेत्रों में कोई भी उद्यम तब तक अनुमत नहीं होगा जब तक संबंधित सक्षम प्राधिकारियों—जैसे रक्षा, वन, वन्यजीव रिजर्व, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण अथवा राज्य/केंद्र सरकार के कानूनों के अधीन कार्यरत अन्य संगठनों—से आवश्यक पूर्व स्वीकृति प्राप्त न कर ली गई हो।

मास्टर प्लान के बाहर आने वाली भूमि		
क्र.	**विद्यमान भूमि उपयोग**	**अनुमत नहीं गतिविधियाँ**
1	**विशुद्ध आवासीय**	(क) बिहार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा वर्गीकृत Orange एवं Red Category Industries।(ख) अंतिम संस्कार गृह/शवगृह/दफन/श्मशान स्थल, सिवाय निर्दिष्ट क्षेत्रों के।
2	**विशुद्ध वाणिज्यिक**	(क) बिहार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा वर्गीकृत Orange एवं Red Category Industries।(ख) संक्रामक या खतरनाक जैविक एजेंटों से संबंधित अनुसंधान प्रयोगशालाएँ।(ग) श्मशान एवं कब्रिस्तान।
3	**अधिसूचित औद्योगिक क्षेत्र**	कोई निषिद्ध सूची नहीं होगी। औद्योगिक क्षेत्र अपने स्वयं के मानकों द्वारा विनियमित होंगे।
4	**कृषि क्षेत्र**	बिहार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा वर्गीकृत Orange एवं Red Category Industries।
5	**जल निकाय**	कियोस्क, कैफेटेरिया, शौचालय इकाइयों या अन्य

Project by

		सार्वजनिक उपयोगिताओं को छोड़कर सभी स्थायी संरचनाएँ।
6	**प्रतिबंधित उपयोग**	जब तक संबंधित सक्षम प्राधिकारियों—रक्षा, वन, वन्यजीव रिजर्व, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण अथवा केंद्रीय कानूनों के अधीन कार्यरत अन्य संगठनों—से आवश्यक पूर्व स्वीकृति प्राप्त न हो, कोई भी उद्यम अनुमत नहीं होगा।

(ख) मिश्रित उपयोग वाले भवन में अनुमेय गतिविधियाँ

तालिका 11: मिश्रित उपयोग वाले भवन में अनुमेय गतिविधियाँ

क्रम	अधिभोग	आवासीय	शैक्षणिक	संस्थागत	सभा	वाणिज्यिक	औद्योगिक	भंडारण
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
i)	आवासीय	–	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	White	नहीं
ii)	शैक्षणिक	हाँ	–	हाँ	हाँ	हाँ	नहीं	नहीं
iii)	संस्थागत	हाँ	हाँ	–	हाँ	हाँ	नहीं	नहीं
iv)	सभा	हाँ	हाँ	हाँ	–	हाँ	White	नहीं
v)	वाणिज्यिक	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	–	White/ Green	नहीं
vi)	औद्योगिक	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	–	हाँ
vii)	भंडारण	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	सभी श्रेणियाँ	–

अध्याय–IV
सामान्य शर्तें

23. भवन के विभिन्न भागों के लिए आवश्यकताएँ

(1) न्यूनतम मानक विनिर्देश

भवन के विभिन्न घटक नीचे निर्दिष्ट न्यूनतम मानकों के अनुरूप होंगे : -

तालिका 12: भवन के विभिन्न घटकों का न्यूनतम आकार, चौड़ाई एवं ऊँचाई

क्र. सं.	भवन का घटक	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	चौड़ाई (मीटर)	ऊँचाई (मीटर)
1	रहने योग्य कक्ष	9.0	2.4	2.75
2	रसोई	4.5	1.8	—
3	भंडार-कक्ष	3.0	1.4	—
4	भोजन क्षेत्र सहित रसोई	7.5	2.1	—
5	स्नानघर	1.8	1.2	—
6	शौचालय	1.2	0.9	2.2
7	संयुक्त स्नानघर एवं शौचालय	2.8	1.2	—
8	द्वार मार्ग	—	0.9	2.1
9	चबूतरा तल की अनुमेय ऊँचाई	—	—	0.45 न्यूनतम; 0.9 अधिकतम
10	मुंडेर	—	—	1.2 न्यूनतम; 1.5 अधिकतम

नोट: किसी भी बीम के नीचे न्यूनतम स्पष्ट ऊर्ध्वाधर ऊँचाई 2.4 मीटर से कम नहीं होगी।

(2) **सीढ़ी एवं निकास संबंधी आवश्यकताएँ -**

क. मानव उपयोग के लिए बनाए गए प्रत्येक भवन में आग या अन्य आपात स्थिति में भवन में रहने वाले व्यक्तियों को सुरक्षित रूप से बाहर निकालने के लिए पर्याप्त निकास उपलब्ध कराया जाएगा।

ख. प्रत्येक भवन में निकास, न्यूनतम निर्धारित निकास आवश्यकताओं के अनुरूप होंगे; केवल वे निकास इसके अपवाद होंगे जो सामान्य जनता के उपयोग के लिए आवश्यक नहीं हैं।

ग. सभी निकास अवरोध-मुक्त होंगे।

घ. किसी भवन में ऐसा परिवर्तन नहीं किया जाएगा जिससे निकासों की संख्या, चौड़ाई अथवा सुरक्षा, निर्धारित आवश्यकता से कम हो जाए।

ङ. निकास स्पष्ट रूप से दिखाई देने चाहिए तथा निकास तक पहुँचने वाले मार्गों को स्पष्ट रूप से चिन्हित एवं साइनबोर्ड द्वारा दर्शाया जाएगा।

च. निकास के लिए पर्याप्त एवं विश्वसनीय प्रकाश व्यवस्था उपलब्ध होगी।

छ. अग्निशमन उपकरण एवं फायर अलार्म उपयुक्त स्थान पर लगाए जाएंगे तथा स्पष्ट रूप से चिन्हित होंगे।

ज. संबंधित व्यक्तियों को शीघ्र खाली कराने के लिए अलार्म उपकरण लगाए जाएंगे।

झ. सभी निकास भवन के बाहर या सड़क की ओर जाने वाले बाहरी खुले स्थान तक लगातार निकासी मार्ग प्रदान करेंगे।

ञ. निकास इस प्रकार व्यवस्थित होंगे कि वहाँ पहुँचने के लिए किसी अन्य आवासित इकाई से होकर गुजरना न पड़े।.

(3) **निकासों की व्यवस्था**

सभी प्रकार के अधिभोगों के लिए निकास इस प्रकार स्थित किए जाएंगे कि किसी तल पर यात्रा दूरी 30 मीटर से अधिक न हो।

(4) **निकासों की क्षमता**

(क) किसी निकास की क्षमता मापने के लिए निकास की एक इकाई चौड़ाई 50 सेंटीमीटर होगी। 25 सेंटीमीटर की स्पष्ट चौड़ाई को अतिरिक्त आधी इकाई माना जाएगा। 25 सेंटीमीटर से कम स्पष्ट चौड़ाई को निकास की चौड़ाई में शामिल नहीं किया जाएगा।

(ख) प्रति निकास इकाई अधिवासियों की संख्या निम्नलिखित होगी -:

तालिका 13: - अधिभोग के प्रकार के अनुसार अधिवासियों की संख्या

क्र. सं.	अधिभोग का प्रकार	अधिवासियों की संख्या प्रति निकास	
		सीढ़ी	द्वार
(1)	(2)	(3)	(4)
1	आवासीय	25	75
2	शैक्षणिक	25	75
3	संस्थागत	25	75
4	सभा	60	90
5	व्यावसायिक	50	75
6	वाणिज्यिक	50	75
7	औद्योगिक	50	75
8	भंडारण	50	75
9	खतरनाक	25	10

स्पष्टीकरण :

(I) लिफ्ट एवं चलती सीढ़ियों को निकास नहीं माना जाएगा।

(II) "यात्रा दूरी" से आशय तल क्षेत्र के किसी भी बिंदु से किसी निकास तक जाने वाले निकास मार्ग के साथ मापी गई दूरी से है। तथापि, जब तल क्षेत्र को ऐसे कक्षों में विभाजित किया गया हो जिनका स्वतंत्र रूप से उपयोग किया जाता है अथवा जो कक्ष समूह के गलियारों एवं मार्गों से जुड़े हों, तब यात्रा दूरी ऐसे कक्ष अथवा कक्ष समूह के गलियारे के प्रवेश द्वार से निकटतम सीढ़ी अथवा सड़क तक पहुँच वाले बरामदे तक मापी जा सकेगी।

(III) वृद्धाश्रम, अनाथालय, मानसिक चिकित्सालय आदि के शयनागार वाले भागों के लिए उपर्युक्त गुणकों को दोगुना किया जाएगा।

(IV) चबूतरा अथवा आच्छादित क्षेत्र में मुख्य सभा कक्ष अथवा उपयोग योग्य स्थान के अतिरिक्त उसी तल अथवा उसके ऊपर या नीचे के तल पर स्थित ऐसे जुड़े हुए कक्ष अथवा स्थान भी शामिल होंगे, जिनका प्रवेश सामान्य हो तथा जो सभा स्थल के अधिवासियों के उपयोग के लिए उपलब्ध हों।

(V) गलियारों, अलमारियों अथवा अन्य विभाजित भागों के सकल क्षेत्रफल में कोई कटौती नहीं की जाएगी। संबंधित सभा अधिभोग की सेवा करने वाले सभी स्थानों को गणना में शामिल किया जाएगा।

(5) **निकास की अन्य आवश्यकताएँ**

(क) प्रत्येक निकास द्वार किसी बंद सीढ़ी, क्षैतिज निकास, गलियारे अथवा ऐसे मार्ग में खुलेगा जो निरंतर एवं सुरक्षित निकास उपलब्ध कराता हो।

(ख) किसी निकास द्वार की चौड़ाई 100 सेंटीमीटर से कम नहीं होगी। द्वार की ऊँचाई 200 सेंटीमीटर से कम नहीं होगी।

(ग) निकास द्वार बाहर की ओर, अर्थात् कक्ष से बाहर की दिशा में खुलेंगे, परंतु किसी निकास मार्ग में आवागमन में बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे। किसी द्वार के खुलने पर सीढ़ी अथवा सोपान की आवश्यक चौड़ाई 90 सेंटीमीटर से कम नहीं होगी। ऊपर उठने वाले अथवा सरकने वाले द्वार स्थापित नहीं किए जाएंगे।

(घ) कोई निकास द्वार सीधे सीढ़ियों की उड़ान पर नहीं खुलेगा। प्रत्येक द्वार पर सीढ़ी में कम-से-कम द्वार की चौड़ाई के बराबर सोपान उपलब्ध कराया जाएगा तथा सोपान का स्तर उस तल के समान होगा जिसकी वह सेवा करता है।

(ङ) निकास द्वार उस ओर से, जिसकी वह सेवा करता है, बिना चाबी के संचालित किए जा सकेंगे।

(6) **अन्य निकास**

(क) घूर्णन द्वार

(i) घूर्णन द्वारों का उपयोग आवश्यक निकास के रूप में नहीं किया जाएगा, सिवाय आवासीय, व्यावसायिक एवं वाणिज्यिक अधिभोगों के, बशर्ते कि ऐसे द्वार कुल आवश्यक द्वार चौड़ाई के आधे से अधिक न हों।

(ii) जब घूर्णन द्वार को आवश्यक निकास मार्ग के रूप में माना जाए, तब प्रत्येक घूर्णन द्वार को निकास चौड़ाई की आधी इकाई के रूप में गणना की जाएगी।

(iii) घूर्णन द्वार सीढ़ी के नीचे स्थित नहीं किया जाएगा। घूर्णन द्वार से जुड़ी किसी भी सीढ़ी का निकास प्रवेश-कक्ष अथवा स्वागत-कक्ष के माध्यम से होगा।

Ranjeet

(ख) सीढ़ियाँ

(i) आंतरिक सीढ़ियाँ पूरी तरह अग्निरोधी पदार्थों से निर्मित होंगी।

(ii) आंतरिक सीढ़ी एक स्वतंत्र इकाई के रूप में निर्मित होगी तथा उसका कम-से-कम एक भाग पूर्णतः बाहरी दीवार से लगा हुआ होगा।

(iii) किसी लिफ्ट शाफ्ट के चारों ओर सीढ़ी की व्यवस्था नहीं की जाएगी, जब तक कि लिफ्ट शाफ्ट को उसी प्रकार के निर्माण के लिए निर्धारित अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाले पदार्थ से पूर्णतः घेरा न गया हो।

(iv) खोखला ज्वलनशील निर्माण अनुमत नहीं होगा।

(v) सीढ़ी के पायदान के मध्य से 90 सेंटीमीटर की न्यूनतम ऊँचाई पर हस्त-पकड़ उपलब्ध कराई जाएगी।

(vi) न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई :

तालिका 14: विभिन्न अधिभोगों के लिए सीढ़ियों की न्यूनतम चौड़ाई

क्र. सं.	भवन का अधिभोग	न्यूनतम चौड़ाई
(क)	निम्न ऊँचाई वाले आवासीय भवन टिप्पणी : दो तल वाले कतारबद्ध आवास के लिए न्यूनतम चौड़ाई 0.75 मीटर होगी।	1.00 मीटर
(ख)	अन्य आवासीय भवन, जैसे फ्लैट, छात्रावास, समूह आवास, अतिथि गृह आदि	1.25 मीटर
(ग)	सभा भवन, जैसे सभागार, रंगमंच एवं चलचित्र गृह टिप्पणी : 150 से कम व्यक्तियों वाले सभा अधिभोग में सीढ़ी की चौड़ाई 1.50 मीटर स्वीकार की जा सकती है।	2.0 मीटर
(घ)	होटलों सहित अन्य सभी भवन	1.5 मीटर
(ङ)	संस्थागत भवन, जैसे चिकित्सालय	2.0 मीटर
(च)	शैक्षणिक भवन, जैसे विद्यालय, महाविद्यालय आदि	1.5 मीटर

(vii) न्यूनतम पायदान : नासिका को छोड़कर पायदान की न्यूनतम चौड़ाई 300 मिलीमीटर होगी। तथापि, एक अथवा दो परिवार वाले आवास में इसे घटाकर 250 मिलीमीटर से कम नहीं किया जा सकेगा।

(viii) अधिकतम उठान : उठान की अधिकतम ऊँचाई 150 मिलीमीटर होगी। तथापि, एक अथवा दो परिवार वाले आवास में इसे अधिकतम 190 मिलीमीटर तक बढ़ाया जा सकता है। एक उड़ान में उठानों की संख्या 12 तक सीमित होगी।

(ix) सीढ़ी के सोपान के नीचे मार्ग में न्यूनतम सिर ऊँचाई 2.2 मीटर होगी। किसी भी सीढ़ी में न्यूनतम स्पष्ट सिर ऊँचाई 2.2 मीटर होगी।

Kamaljeet

(ग) अग्नि निकास अथवा बाहरी सीढ़ियाँ -

(i) भवन से निकासी के समय की गणना में अग्नि निकास को शामिल नहीं किया जाएगा।

(ii) सभी अग्नि निकास सीधे भूमि तल से जुड़े होंगे।

(iii) अग्नि निकास का प्रवेश आंतरिक सीढ़ी से अलग एवं उससे दूर होगा।

(iv) अग्नि निकास का मार्ग हर समय अवरोध-मुक्त रहेगा, सिवाय ऐसे द्वार के जो अग्नि निकास की ओर जाता हो तथा निर्धारित अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाला हो।

(v) अग्नि निकास अग्निरोधी पदार्थों से निर्मित होगा।

(vi) अग्नि निकास सीढ़ी की सीधी उड़ान की चौड़ाई कम-से-कम 100 सेंटीमीटर, पायदान कम-से-कम 25 सेंटीमीटर तथा उठान अधिकतम 19 सेंटीमीटर होगा। एक उड़ान में उठानों की संख्या 12 तक सीमित होगी।

(vii) हस्त-पकड़ की ऊँचाई 90 सेंटीमीटर से कम नहीं होगी।

(घ) सर्पिल सीढ़ियाँ

सर्पिल सीढ़ी का उपयोग कम अधिवासी भार वाले भवनों तथा अधिकतम 9 मीटर ऊँचाई वाले भवनों तक सीमित होगा, जब तक कि ऐसी सीढ़ियाँ बालकनी एवं छत जैसे मंचों से न जुड़ी हों, जहाँ निकासी के दौरान थोड़ी देर रुकने की सुविधा हो। सर्पिल अग्नि निकास की व्यास 150 सेंटीमीटर से कम नहीं होगी तथा उसमें पर्याप्त सिर ऊँचाई उपलब्ध कराई जाएगी।

(ङ) ढलान मार्ग

(i) 1:12 से अधिक तीव्र ढलान न रखने वाले पैदल ढलान मार्गों को आवश्यक सीढ़ी के स्थान पर अपनाया जा सकता है तथा उन्हें घेराव, क्षमता एवं निर्धारित आयामों के संबंध में आवश्यक सीढ़ी की सभी आवश्यकताओं का पालन करना होगा। विशेष उपयोग के लिए अधिक तीव्र ढलान उपलब्ध कराया जा सकता है, किंतु किसी भी स्थिति में यह 1:10 से अधिक नहीं होगा। 1:12 से 1:10 के बीच ढलान वाला मार्ग केवल 2.4 मीटर तक की ऊँचाई के लिए अनुमत होगा।

(ii) 2.4 मीटर से अधिक ऊँचाई के लिए पैदल ढलान मार्ग की ढलान 1:20 से अधिक नहीं होगी।

(iii) सभी पैदल ढलान मार्गों में जहाँ ढलान 1:12 से अधिक हो तथा फिसलने का खतरा हो, वहाँ स्वीकृत फिसलनरोधी पदार्थ का उपयोग किया जाएगा।-

(iv) अग्निशमन वाहन के लिए 3.66 मीटर स्थान उपलब्ध कराने के बाद आवश्यक न्यूनतम सेटबैक में ढलान मार्ग उपलब्ध कराया जा सकता है।

(v) तहखाने, अर्ध तहखाने तथा न्यूनतम-सेटबैक के भीतर ढलान मार्ग की अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते इससे अग्निशमन वाहन की आवाजाही बाधित न हो।

(vi) किसी भी चिकित्सालय में पैदल ढलान मार्ग की ढलान 1:20 से अधिक नहीं होगी।

Complied

(7) **छत**

(क) भवन की छत का डिजाइन एवं निर्माण इस प्रकार किया जाएगा कि जहाँ आवश्यक हो, पर्याप्त आकार के वर्षाजल पाइपों के माध्यम से जल का प्रभावी निकास हो सके। वर्षाजल पाइप इस प्रकार व्यवस्थित, जोड़े एवं लगाए जाएंगे कि वर्षाजल भवन की दीवारों, छत या नींव अथवा समीपस्थ भवन के किसी भाग में नमी उत्पन्न किए बिना भवन से बाहर निकल जाए।

(ख) प्राधिकरण वर्षाजल पाइपों को नाली अथवा सीवर से या सार्वजनिक पैदल-पथ के नीचे बनाए गए ढके हुए नाले से जोड़ने की अपेक्षा कर सकता है, जिससे वर्षाजल पाइप को सड़क की नाली से अथवा किसी अन्य स्वीकृत तरीके से जोड़ा जा सके।

(ग) वर्षाजल पाइप भवन की बाहरी दीवारों के बाहर अथवा बाहरी दीवारों में बनाए गए खाँचों में अथवा प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किसी अन्य तरीके से लगाए जाएंगे।

(8) **आंतरिक खुला स्थान**

मानव निवास के लिए प्रयुक्त एक या अधिक कक्षों की एक पूरी अथवा आंशिक पार्श्व दिशा, जो सामने, पीछे अथवा पार्श्व खुले स्थान से लगी न हो, ऐसे आंतरिक खुले स्थान से लगी होगी जिसकी सभी दिशाओं में न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी, यदि भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक नहीं है। 15 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों में इसके अतिरिक्त यांत्रिक वायु-संचार अनिवार्य होगा।

(9) **धुआँ-निकास नलिकाएँ**

धुआँ-निकास नलिकाएँ समतल छत से कम-से-कम 0.9 मीटर ऊपर बनाई जाएंगी, बशर्ते कि नलिका का शीर्ष समीपस्थ मुंडेर की ऊँचाई से कम न हो। ढलानदार छत की स्थिति में नलिका का शीर्ष उस छत की कर्ण-रेखा से कम-से-कम 0.6 मीटर ऊपर होगा जहाँ से नलिका निकलती है।

(10) **सीमा दीवार**

सीमा दीवार के संबंध में निम्नलिखित आवश्यकताएँ होंगी :-

(क) परिसर की दीवार की अधिकतम ऊँचाई सामने वाली सड़क की मध्य रेखा से 1.5 मीटर होगी। यदि ऊपरी 0.9 मीटर भाग खुली संरचना का हो और प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित हो, तो 2.4 मीटर तक की परिसर दीवार की अनुमति दी जा सकती है।

(ख) कोने वाले भूखंड की स्थिति में सामने एवं पार्श्व सड़कों के मिलन-बिंदु से दोनों दिशाओं में 10 मीटर की लंबाई तक सीमा दीवार की ऊँचाई 0.75 मीटर तक सीमित होगी। यदि उपखंड (क) के अनुसार शेष 0.75 मीटर ऊँचाई आवश्यक हो, तो उसे खुली संरचना, जैसे रेलिंग, के माध्यम से तथा प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित डिजाइन के अनुसार बनाया जा सकेगा।

(ग) औद्योगिक भवनों, विद्युत उप-केंद्रों, ट्रांसफॉर्मर केंद्रों, संस्थागत भवनों जैसे आरोग्यगृह एवं चिकित्सालय, कार्यशाला एवं कारखाना जैसे औद्योगिक भवनों, विद्यालय एवं महाविद्यालय सहित छात्रावास वाले शैक्षणिक भवनों तथा अन्य लोक-उपयोगी संस्थानों एवं रणनीतिक रूप

Baljeet

से संवेदनशील भवनों में प्राधिकरण द्वारा 2.4 मीटर तक की ऊँचाई की अनुमति दी जा सकेगी।

(11) **मल-जल टैंक**

भूमिगत विसरण प्रणाली किसी कुएँ जैसे पेयजल स्रोत से 18 मीटर से कम दूरी पर नहीं होगी, ताकि भूमिगत जल के जीवाणु प्रदूषण की संभावना को कम किया जा सके। संरचनाओं को क्षति से बचाने के लिए इसे निकटतम रहने योग्य भवन से आर्थिक रूप से संभव अधिकतम दूरी पर रखा जाएगा, किंतु यह दूरी 6 मीटर से कम नहीं होगी।

(12) **मध्यवर्ती तल**

सभी प्रकार के भवनों में किसी भी तल के ऊपर उस तल के वास्तविक आच्छादित क्षेत्र के एक-तिहाई तक मध्यवर्ती तल की अनुमति दी जा सकती है। सभी मध्यवर्ती तल को फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना में शामिल किया जाएगा।

(13) **तहखाना / भूमिगत कक्ष**

(क) विकास योजना में परिभाषित अथवा प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित निम्न-स्थित क्षेत्र में तहखाने/भूमिगत कक्ष की अनुमति नहीं होगी तथा तहखाने से जल निकासी की पर्याप्त व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी। बाढ़-प्रवण क्षेत्रों में तहखाने की अनुमति नहीं होगी। तहखाने/भूमिगत कक्ष का उपयोग आवासीय प्रयोजन अथवा ज्वलनशील एवं खतरनाक वस्तुओं के भंडारण के लिए नहीं किया जाएगा।

(ख) न्यूनतम 100 वर्ग मीटर भूखंड क्षेत्र वाले व्यक्तिगत आवासीय एवं छोटे वाणिज्यिक भवनों में एक तहखाना हो सकता है। अन्य भवनों के लिए अधिकतम तीन तहखाने/भूमिगत कक्ष बनाए जा सकते हैं, बशर्ते परिसर की सीमा से तहखाने की गहराई के 2 मीटर अथवा आधे भाग, जो भी अधिक हो, के बराबर दूरी छोड़ी जाए तथा भवन रेखा से बाहर निकला तहखाने का भाग भूमि के साथ समतल हो।

(ग) तहखाना निम्नलिखित आवश्यकताओं को पूरा करेगा :-

(i) प्रत्येक तहखाने के प्रत्येक भाग में फर्श से छत की पटिया अथवा छत के निचले भाग तक ऊँचाई कम-से-कम 2.4 मीटर होगी।

(ii) तहखाने में पर्याप्त वायु-संचार उपलब्ध कराया जाएगा।

(iii) तहखाने तक पहुँच मुख्य सीढ़ी से अलग होगी तथा ऊपरी तलों तक पहुँच एवं निकास के लिए वैकल्पिक सीढ़ी उपलब्ध कराई जाएगी। जहाँ एक से अधिक सीढ़ियों वाले भवन में सीढ़ी निरंतर हो, वहाँ वह बंद प्रकार की होगी तथा तहखाने के तल और ऊपरी तल के बीच अग्नि पृथक्करण का कार्य करेगी।

Sanjeet

(iv) पार्किंग के लिए प्रयुक्त तहखाने तक पहुँचने वाले ढलान मार्ग की ढलान 1:8 से अधिक तीव्र नहीं होगी तथा इससे भवन के चारों ओर वाहनों एवं पैदल व्यक्तियों की स्पष्ट आवाजाही, जिसमें अग्निशमन वाहन की 3.66 मीटर आवाजाही भी शामिल है, बाधित नहीं होगी।

(v) तहखाने एवं ऊपरी पार्किंग तलों में पार्किंग के लिए कम-से-कम 3.6 मीटर चौड़ाई वाले दो ढलान मार्ग अथवा न्यूनतम 5.4 मीटर चौड़ाई वाला एक ढलान मार्ग, जिसकी अधिकतम ढलान 1:8 हो, उपलब्ध कराया जाएगा। इनके स्थान पर यांत्रिक लिफ्ट की व्यवस्था भी की जा सकती है। जिस ढलान मार्ग की पटिया पर अग्निशमन वाहन चलेगा, वह कम-से-कम 45 टन भार वाले अग्निशमन वाहन का भार वहन करने में सक्षम होगी।

(14) **लिफ्ट का प्रावधान एवं लिफ्ट अनापत्ति प्रमाण-पत्र.**

(क) 15 मीटर से अधिक संरचनात्मक ऊँचाई वाले सभी भवनों में परिचालन योग्य यात्री लिफ्ट अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराई जाएगी।

(ख) लिफ्ट की संख्या एवं क्षमता निम्नलिखित तालिका के अनुसार होगी :-

तालिका 15: लिफ्ट के आकार का प्रावधान

Sl No.	No. of Passengers	Rated Load (kg)	Car Size (mm)		2P COPD Door Width (mm)	Rated Speed: 1.0–2.0 m/s Shaft Size (mm)		Rated Speed: 2.5 m/s Shaft Size (mm)		Rated Speed: 3.0 m/s Shaft Size (mm)	
			Width	Depth		Width	Depth	Width	Depth	Width	Depth
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
i)	4	272	800	950	700	1 600	1 300	–	–	–	–
ii)	6	408	1 000	1 100	800	2 000	1 550	–	–	–	–
iii)	8	544	1 300	1 100	800	2 150	1 550	–	–	–	–
iv)	10	680	1 300	1 350	800	2 250	1 800	2 300	2 150	–	–
v)	13	884	1 500	1 450	900	2 250	1 900	2 550	2 150	2 550	2 250
vi)	15	1 020	1 500	1 600	1 000	2 550	2 050	2 650	2 150	2 650	2 250
vii)	16	1 088	1 500	1 650	1 000	2 550	2 050	2 650	2 200	2 650	2 300
viii)	20	1 360	1 700	1 800	1 000	2 550	2 350	2 850	2 350	2 850	2 350
ix)	22	1 496	1 800	1 900	1 000	2 700	2 400	2 800	2 450	2 750	2 450
x)	24	1 632	1 500	2 400	1 000	2 500	2 900	2 750	2 850	2 750	2 850
xi)	26	1 768	1 900	2 000	1 000	2 850	2 700	2 850	2 700	2 850	2 700
xii)	29	1 972	1 900	2 200	1 200	2 900	2 750	3 100	2 200	–	–

(ग) इन उपविधियों में किसी अन्य प्रावधान के होते हुए भी, 21 मीटर या उससे अधिक ऊँचाई वाले भवन में कम-से-कम दो लिफ्ट उपलब्ध कराई जाएंगी।

(घ) लिफ्ट का अनापत्ति प्रमाण-पत्र भवन योजना की स्वीकृति में ही सम्मिलित होगा। आवेदक द्वारा अलग से लिफ्ट अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक नहीं होगा। पैनलबद्ध तकनीकी व्यक्ति लिफ्ट की सुरक्षा प्रमाणित करने के लिए सक्षम होगा।

(15) **दिव्यांगजनों के लिए बाधा-रहित पहुँच**

(क) प्रयोज्यता

ये विनियम जनता द्वारा उपयोग किए जाने वाले सभी भवनों एवं सुविधाओं, जैसे शैक्षणिक, संस्थागत, सभा, वाणिज्यिक, व्यावसायिक, व्यापारिक भवनों तथा 2000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंडों पर निर्मित समूह आवास पर लागू होंगे। ये निजी आवासीय भवनों पर लागू नहीं होंगे।

(ख) दिशा-निर्देश एवं प्रावधान

(i) स्थल विकास

सड़कों, पहुँच मार्गों एवं पार्किंग क्षेत्रों का स्तर तथा प्रयुक्त होने वाली सामग्रियों का विनिर्देश योजना में दर्शाया जाएगा।

(ii) पहुँच मार्ग अथवा पैदल मार्ग –

भूखंड के प्रवेश एवं सतही पार्किंग से भवन के प्रवेश तक पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 1800 मिलीमीटर होगी तथा उसकी सतह समतल होगी और उसमें कोई सीढ़ी नहीं होगी। यदि ढलान हो तो उसकी ढलान 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श सामग्री का चयन इस प्रकार किया जाएगा कि दृष्टिबाधित व्यक्तियों का ध्यान आकर्षित हो अथवा उनका मार्गदर्शन हो। इसके लिए ऐसी रंगीन फर्श सामग्री का उपयोग किया जा सकता है जिसका रंग एवं चमक आसपास की फर्श सामग्री से स्पष्ट रूप से भिन्न हो अथवा ऐसी सामग्री हो जो अलग प्रकार की ध्वनि उत्पन्न करे। ऐसी सामग्री को आगे "मार्गदर्शक फर्श सामग्री" कहा जाएगा। फर्श की सतह फिसलन-रोधी तथा व्हीलचेयर के आवागमन के अनुकूल होगी। जहाँ भी किनारे उपलब्ध कराए गए हों, वे सामान्य स्तर के साथ समतल रूप से जुड़े होंगे।

(iii) पार्किंग

विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों के वाहनों के लिए निम्नलिखित प्रावधान किए जाएंगे :-

(क) प्रवेश के निकट विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों के लिए दो कारों के सतही पार्किंग स्थान उपलब्ध कराए जाएंगे। भवन के प्रवेश से इनकी अधिकतम यात्रा दूरी 30 मीटर होगी।

(ख) पार्किंग स्थान की चौड़ाई कम-से-कम 3.6 मीटर होगी।

Ranjeet

(ग) यह सूचना स्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी कि उक्त स्थान विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों के लिए आरक्षित है।

(घ) मार्गदर्शक फर्श सामग्री अथवा दृष्टिबाधित व्यक्तियों का ध्वनि संकेत अथवा अन्य समान साधन द्वारा मार्गदर्शन करने वाला उपकरण उपलब्ध कराया जाएगा।

(iv) भवन संबंधी आवश्यकताएँ

विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों के लिए भवन में निम्नलिखित सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाएंगी:-

(क) चबूतरा स्तर पर पहुँच : प्रत्येक भवन में कम-से-कम एक ऐसा प्रवेश होगा जो विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों के लिए सुगम हो तथा उचित संकेत द्वारा दर्शाया जाएगा। इस प्रवेश तक ढलान मार्ग के साथ सीढ़ीदार प्रवेश भी उपलब्ध कराया जाएगा।

(ख) ढलान मार्ग से प्रवेश : ढलान मार्ग फिसलन-रोधी सामग्री से निर्मित होगा। इसकी न्यूनतम चौड़ाई 1800 मिलीमीटर तथा अधिकतम ढलान 1:12 होगी। ढलान मार्ग की लंबाई 9 मीटर से अधिक नहीं होगी। दोनों ओर 800 मिलीमीटर ऊँची हस्त-पकड़ होगी, जो ढलान मार्ग के ऊपर एवं नीचे दोनों सिरों से 300 मिलीमीटर आगे तक विस्तारित होगी। समीपस्थ दीवार एवं हस्त-पकड़ के बीच न्यूनतम अंतर 50 मिलीमीटर होगा।

(ग) सीढ़ीदार प्रवेश : सीढ़ीदार प्रवेश में पायदान की चौड़ाई 300 मिलीमीटर से कम तथा उठान 150 मिलीमीटर से अधिक नहीं होगा। दोनों ओर ढलान मार्ग के समान 800 मिलीमीटर ऊँची हस्त-पकड़ उपलब्ध कराई जाएगी।

(घ) निकास/प्रवेश द्वार : प्रवेश द्वार का न्यूनतम स्पष्ट खुलाव 900 मिलीमीटर होगा तथा ऐसा कोई सोपान नहीं होगा जो व्हीलचेयर उपयोगकर्ता के आवागमन में बाधा डाले। द्वार की देहली 12 मिलीमीटर से अधिक ऊँची नहीं होगी।

(ङ) प्रवेश सोपान

ढलान मार्ग के समीप 1800 मिलीमीटर × 2000 मिलीमीटर के न्यूनतम आयाम वाला प्रवेश सोपान उपलब्ध कराया जाएगा। ढलान के ऊपरी सिरे से लगे प्रवेश सोपान पर ऐसी फर्श सामग्री उपलब्ध कराई जाएगी जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों का ध्यान आकर्षित करे। फर्श की सतह फिसलन-रोधी एवं व्हीलचेयर के आवागमन के अनुकूल होगी। जहाँ किनारे उपलब्ध कराए गए हों, वे सामान्य स्तर के साथ समतल रूप से जुड़े होंगे।

(च) विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों के प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा

विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों के प्रवेश/निकास को सीधे बाहरी स्थान से जोड़ने वाला गलियारा उपलब्ध कराया जाएगा, जहाँ भवन के समग्र उपयोग से संबंधित जानकारी दृष्टिबाधित व्यक्तियों को व्यक्ति अथवा संकेतों के माध्यम से उपलब्ध कराई जा सके।

(I) मार्गदर्शक फर्श सामग्री अथवा दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करने वाले ध्वनि उत्पन्न करने वाले उपकरण उपलब्ध कराए जाएंगे।

(II) न्यूनतम चौड़ाई 1250 मिलीमीटर होगी।

(1) स्तर में अंतर होने की स्थिति में 1:12 की ढलान वाले ढलान मार्ग उपलब्ध कराए जाएंगे।

(2) ढलान मार्गों के लिए 800 मिलीमीटर की ऊँचाई पर हस्त-पकड़ उपलब्ध कराई जाएगी।

(3) मार्ग/गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई।

(III) मार्ग/गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई:

आवासीय भवन, आवासीय इकाई प्रकार	1.25 मीटर
आवासीय भवन, जैसे छात्रावास आदि	1.25 मीटर
सभा भवन, जैसे सभागार, रंगमंच एवं चलचित्र गृह	2.00 मीटर
होटलों सहित अन्य सभी भवन	1.50 मीटर
चिकित्सालय, परिचर्या गृह, शैक्षणिक भवन आदि	2.40 मीटर

(v) सीढ़ियाँ

विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों के प्रवेश/निकास के निकट कम-से-कम एक सीढ़ी में निम्नलिखित प्रावधान होंगे :-

(क) न्यूनतम चौड़ाई 1350 मिलीमीटर होगी।

(ख) उठान की ऊँचाई 150 मिलीमीटर से अधिक तथा पायदान की चौड़ाई 300 मिलीमीटर होगी। सीढ़ियों में अचानक निकली हुई वर्गाकार नासिका नहीं होगी।

(ग) एक उड़ान में उठानों की अधिकतम संख्या 12 होगी।

(घ) दोनों ओर हस्त-पकड़ उपलब्ध कराई जाएगी तथा प्रत्येक सीढ़ी उड़ान के ऊपर एवं नीचे 30 मिलीमीटर तक विस्तारित होगी।

(vi) लिफ्ट

(क) जहाँ उपविधियों के अनुसार लिफ्ट आवश्यक है, वहाँ व्हीलचेयर उपयोगकर्ता के लिए कम-से-कम एक लिफ्ट उपलब्ध कराई जाएगी। 13 व्यक्ति क्षमता वाली यात्री लिफ्ट के लिए भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा अनुशंसित लिफ्ट केबिन के निम्नलिखित आयाम होंगे :-

(I) आंतरिक स्पष्ट गहराई : 1100 मिलीमीटर।

(II) आंतरिक स्पष्ट चौड़ाई : 2000 मिलीमीटर।

(III) प्रवेश द्वार की चौड़ाई : 900 मिलीमीटर।

(ख) नियंत्रण पट्ट के समीप फर्श स्तर से 1000 मिलीमीटर की ऊँचाई पर कम-से-कम 600 मिलीमीटर लंबी हस्त-पकड़ लगाई जाएगी।

(ग) लिफ्ट प्रवेश-कक्ष का आंतरिक माप 1800 मिलीमीटर × 1800 मिलीमीटर या उससे अधिक होगा।

(घ) स्वतः बंद होने वाले द्वार को बंद होने में न्यूनतम 5 सेकंड लगेंगे तथा बंद होने की गति 0.25 मीटर प्रति सेकंड से अधिक नहीं होगी।

(ङ) लिफ्ट केबिन के भीतर ऐसी व्यवस्था होगी जो ध्वनि द्वारा उस तल की सूचना दे जहाँ केबिन पहुँचा है तथा यह भी बताए कि प्रवेश/निकास का द्वार खुला है या बंद।

(च) नियंत्रण पट्ट पर दृष्टिबाधित व्यक्तियों की सहायता के लिए ब्रेल लिपि में चिह्न उपलब्ध होंगे।

(vii) शौचालय

शौचालयों के समूह में विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों के उपयोग के लिए एक विशेष शौचालय उपलब्ध कराया जाएगा तथा उसके प्रवेश के निकट आवश्यक हाथ धोने की सुविधा उपलब्ध होगी।

(क) न्यूनतम आकार 1500 × 1750 मिलीमीटर होगा।

(ख) द्वार का न्यूनतम स्पष्ट खुलाव 900 मिलीमीटर होगा तथा द्वार बाहर की ओर खुलेगा।

(ग) शौचालय में दीवार से 50 मिलीमीटर की दूरी पर उपयुक्त ऊर्ध्वाधर/क्षैतिज हस्त-पकड़ उपलब्ध कराई जाएगी।

(घ) शौचालय आसन की ऊँचाई फर्श से 500 मिलीमीटर होगी।

(viii) पेयजल

विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों के लिए उपलब्ध कराए गए विशेष शौचालय के निकट उपयुक्त पेयजल की व्यवस्था की जाएगी।

(ix) लिफ्ट रहित भवनों में शौचालय

चलने-फिरने में सक्षम दिव्यांग व्यक्तियों के लिए बनाए गए भवनों में सभी तलों पर विशेष शौचालय उपलब्ध कराया जाएगा। चलने में असमर्थ दिव्यांग व्यक्तियों के लिए बनाए गए भवनों में विशेष शौचालय भूतल पर उपलब्ध कराया जाएगा। शौचालय का आकार दिव्यांग व्यक्ति द्वारा उपयोग की जाने वाली व्हीलचेयर के प्रकार पर निर्भर करेगा।

(x) लिफ्ट वाले भवनों में शौचालय

सभी तलों पर विशेष शौचालय उपलब्ध कराया जाएगा। आकार उस दिव्यांग व्यक्ति की श्रेणी के अनुसार होगा जिसके लिए यह उपलब्ध कराया गया है।

(xi) चलने में सक्षम दिव्यांग व्यक्तियों के लिए शौचालय का विवरण

(क) शौचालय का न्यूनतम आकार 1075 × 1650 मिलीमीटर तथा प्रवेश द्वार से न्यूनतम गहराई 1450 मिलीमीटर होगी।

(ख) शौचालय के निकट वाली ओर 900 मिलीमीटर लंबी हस्त-पकड़ होगी। दोनों हस्त-पकड़ों के बीच स्पष्ट चौड़ाई 900 मिलीमीटर तथा फर्श से हस्त-पकड़ की ऊँचाई 800 मिलीमीटर होगी।

(ग) द्वार का न्यूनतम स्पष्ट खुलाव 780 मिलीमीटर होगा।

(xii) छोटे व्हीलचेयर का उपयोग करने वाले चलने में असमर्थ दिव्यांग व्यक्तियों के लिए शौचालय

(क) शौचालय का न्यूनतम आकार 1350 × 1500 मिलीमीटर तथा प्रवेश द्वार से न्यूनतम गहराई 1500 मिलीमीटर होगी। शौचालय के निकट वाली ओर 900 मिलीमीटर लंबी हस्त-पकड़ उपलब्ध कराई जाएगी। व्हीलचेयर की आवाजाही के लिए शौचालय आसन को सामने वाली समीपस्थ दीवार की ओर एक तरफ लगाया जाएगा। समीपस्थ दीवार से शौचालय की केंद्र रेखा

400 मिलीमीटर तथा दूसरी दीवार से न्यूनतम 950 मिलीमीटर होगी। द्वार का न्यूनतम स्पष्ट खुलाव 780 मिलीमीटर होगा।

(ख) शौचालय का न्यूनतम आकार 1500 × 1750 मिलीमीटर तथा प्रवेश द्वार से न्यूनतम गहराई 1750 मिलीमीटर होगी। शौचालय के निकट वाली पार्श्व दीवार पर 900 मिलीमीटर लंबी हस्त-पकड़ उपलब्ध कराई जाएगी। व्हीलचेयर की आवाजाही के लिए शौचालय आसन सामने वाली दीवार के एक ओर लगाया जाएगा। समीपस्थ दीवार से शौचालय की केंद्र रेखा 400 मिलीमीटर तथा दूसरी दीवार से न्यूनतम 1100 मिलीमीटर होगी। द्वार का न्यूनतम स्पष्ट खुलाव 860 मिलीमीटर होगा।

(ग) बच्चों के लिए डिजाइन : बच्चों के प्रमुख उपयोग के लिए निर्मित भवन में हस्त-पकड़ तथा अन्य फिटिंग एवं उपकरणों की ऊँचाई उपयुक्त रूप से परिवर्तित करना आवश्यक होगा। बच्चों के प्रमुख उपयोग वाले भवनों में हस्त-पकड़ तथा अन्य फिटिंग एवं उपकरणों आदि की ऊँचाई को आवश्यकतानुसार समायोजित किया जाएगा।

टिप्पणी : *मार्गदर्शक/चेतावनी फर्श सामग्री : दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन अथवा चेतावनी देने के लिए ऐसी फर्श सामग्री का उपयोग किया जाएगा जिसका रंग अथवा बनावट आसपास की फर्श सामग्री से स्पष्ट रूप से अलग हो। भिन्न बनावट वाली सामग्री पर छड़ी से चलने पर संवेदनात्मक चेतावनी के रूप में श्रव्य संकेत उत्पन्न हो सकते हैं। मार्गदर्शक/चेतावनी फर्श सामग्री का उद्देश्य महत्वपूर्ण स्थानों पर दिशा अथवा चेतावनी प्रदान करना है। इसे निम्नलिखित स्थानों पर उपलब्ध कराया जाएगा :-*

(1) भवन तथा पार्किंग क्षेत्र तक पहुँच मार्ग पर।

(2) सूचना पट्ट, स्वागत कक्ष, लिफ्ट, सीढ़ियों एवं शौचालयों की ओर जाने वाले प्रवेश-कक्ष में।

(3) वाहन आवागमन वाले पैदल मार्ग के आरंभ/अंत पर।

(4) जहाँ स्तर में अचानक परिवर्तन हो अथवा ढलान मार्ग का आरंभ/अंत हो।

(5) प्रवेश/निकास एवं प्रवेश सोपान के ठीक सामने।

(16) **सुरक्षित आश्रय क्षेत्र**

(क) सीढ़ियों और/अथवा लिफ्ट के माध्यम से भवन को तत्काल खाली कराने के विकल्प के रूप में दिव्यांग व्यक्तियों को भवन के भीतर सुरक्षित स्थानों पर ले जाया जा सकता है। यदि संभव हो तो वे वहाँ तब तक रह सकते हैं जब तक आग नियंत्रित एवं बुझा नहीं दी जाती अथवा अग्निशमन कर्मियों द्वारा उन्हें सुरक्षित नहीं निकाला जाता।

(ख) प्रत्येक तल पर सामान्यतः अग्नि-सुरक्षित सीढ़ी के सोपान पर सुरक्षित आश्रय क्षेत्र उपलब्ध कराना उपयोगी होगा, जहाँ एक या दो व्हीलचेयर सुरक्षित रूप से रखी जा सकें।

(ग) 900 मिलीमीटर के स्पष्ट खुलाव वाले द्वार तथा नियमित अनुपालन की व्यवस्था होगी।

(घ) फर्श स्तर से 900 मिलीमीटर से 1200 मिलीमीटर के बीच ऊँचाई पर चेतावनी स्विच लगाया जाएगा।

(17) **उचित संकेत व्यवस्था**

(क) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए भवन में उपलब्ध विशिष्ट सुविधाओं की उचित संकेतों के माध्यम से पहचान कराई जाएगी।

(ख) दृष्टिबाधित व्यक्ति दृष्टि की कमी की पूर्ति के लिए श्रवण एवं स्पर्श जैसी अन्य इंद्रियों का उपयोग करते हैं, जबकि श्रव्य बाधित व्यक्तियों के लिए दृश्य संकेत उपयोगी होते हैं। संकेत इस प्रकार डिजाइन एवं स्थापित किए जाएंगे कि वे आसानी से पढ़े जा सकें तथा अक्षरों की ऊँचाई 20 मिलीमीटर से कम न हो।

(ग) दृष्टिबाधित व्यक्तियों के लिए उपयुक्त ऊँचाई पर दीवार पर ब्रेल लिपि में सूचना पट्ट लगाया जाएगा तथा उसके निकट आसानी से पहुँचना संभव होगा।

(घ) सुरक्षित पैदल आवागमन सुनिश्चित करने के लिए कोई भी बाहर निकला हुआ संकेत ऐसा नहीं होगा जो आवागमन में बाधा उत्पन्न करे।

(ङ) व्यस्त सार्वजनिक क्षेत्रों में सार्वजनिक उद्घोषणा प्रणाली भी उपलब्ध कराई जा सकती है।

(च) प्रतीक एवं सूचना विपरीत रंग में तथा पर्याप्त प्रकाश के साथ उपलब्ध कराई जाएगी, क्योंकि सीमित दृष्टि वाले व्यक्ति प्राथमिक रंगों के बीच अंतर करने में सक्षम हो सकते हैं।

(छ) लिफ्ट, शौचालय, सीढ़ी, पार्किंग क्षेत्र आदि में व्हीलचेयर के लिए अंतरराष्ट्रीय प्रतीक चिह्न लगाया जाएगा, जहाँ दिव्यांग व्यक्तियों के लिए ऐसी सुविधाएँ उपलब्ध कराई गई हों।

(18) **सेवा नलिकाएँ एवं सुरक्षित निकास नलिका**

(क) सेवा नलिका को ऐसी दीवार एवं द्वार से घेरा जाएगा जिसकी अग्नि-प्रतिरोध क्षमता 2 घंटे हो। यदि नलिकाओं का क्षेत्रफल 10 वर्ग मीटर से अधिक हो तो फर्श द्वारा उन्हें बंद किया

जाएगा, किंतु पाइपों के गुजरने के लिए उपयुक्त खुलाव रखा जाएगा तथा उनके बीच के रिक्त स्थान को सील किया जाएगा।

(ख)सेवा शाफ्ट के शीर्ष पर शाफ्ट के क्षेत्रफल के एक-चौथाई से एक-आधे के बीच का वेंटिलेशन खुलाव उपलब्ध कराया जाएगा। सुरक्षित निकास नलिकाओं का बाहरी भाग कम-से-कम दो घंटे की अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाली अग्निरोधी सामग्री की दीवार से बनाया जाएगा। इन्हें सीढ़ी के घेराव, सेवा शाफ्ट अथवा वातानुकूलन शाफ्ट के भीतर नहीं रखा जाएगा। निरीक्षण पट्ट एवं द्वार कसकर बंद होने वाले तथा 1 घंटे की अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाले होंगे। ऐसी नलिकाओं को निकासों से यथासंभव दूर रखा जाएगा।

(ग) सीढ़ी की दीवारों तथा वातानुकूलन शाफ्ट आदि में सुरक्षित निकास नलिकाएँ उपलब्ध नहीं कराई जाएंगी।

(19) **विद्युत सेवाएँ**

(क) विद्युत वितरण केबल एवं तारों को अलग नलिका में बिछाया जाएगा तथा प्रत्येक तल पर नलिका की समान अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाली अग्निरोधी सामग्री से सील किया जाएगा। शाफ्ट एवं झूठी छत में चलने वाली निम्न एवं मध्यम वोल्टता की तारों को अलग-अलग नलिकाओं में रखा जाएगा। जल मुख्य पाइप, टेलीफोन तार, अंतर-संचार तार, गैस पाइप अथवा अन्य सेवा लाइनें विद्युत केबल की नलिकाओं में नहीं बिछाई जाएंगी।

(ख)जल पंप, लिफ्ट, सीढ़ी एवं गलियारे की प्रकाश व्यवस्था तथा दबाव प्रणाली के पंखों के लिए अलग-अलग नलिकाएँ मुख्य स्विच पट्ट से सीधे जोड़ी जाएंगी। इन परिपथों को अलग-अलग नलिका पाइपों में रखा जाएगा, ताकि एक परिपथ में लगी आग दूसरे परिपथ को प्रभावित न करे। आवश्यक सेवा परिपथों को नियंत्रित करने वाले मुख्य स्विच स्पष्ट रूप से चिह्नित होंगे।

(ग) निरीक्षण पट्ट के द्वार तथा शाफ्ट में अन्य सभी खुलावों पर वायुरोधी अग्नि-द्वार लगाए जाएंगे, जिनकी अग्नि-प्रतिरोध क्षमता कम-से-कम 1 घंटे होगी।

(घ) शाफ्ट तथा झूठी छत के भीतर चलने वाली मध्यम एवं निम्न वोल्टता की तारों को धातु की नलिकाओं में रखा जाएगा। झूठी छत के ऊपर प्रकाश अथवा अन्य सेवाओं के लिए प्रयुक्त 230 वोल्ट की तारों में 660 वोल्ट श्रेणी का विद्युतरोधन होगा। झूठी छत तथा उसके सहारे के लिए प्रयुक्त सभी उपकरण अग्निरोधी पदार्थ के होंगे।

(ङ) भूतल पर एक स्वतंत्र एवं अच्छी तरह हवादार सेवा कक्ष उपलब्ध कराया जाएगा, जिसमें बाहर से अथवा गलियारे से सीधा प्रवेश हो तथा जिसका उपयोग अनुज्ञप्ति प्राप्त सेवा एवं वैकल्पिक विद्युत आपूर्ति तारों के समापन के लिए किया जाएगा। सेवा कक्ष के द्वार की अग्नि-प्रतिरोध क्षमता कम-से-कम 1 घंटे होगी।

(च) विद्युत परिपथों के लिए लघु परिपथ विच्छेदक तथा पृथ्वी-रिसाव परिपथ विच्छेदक उपलब्ध कराए जाएंगे।

(20) **सीढ़ी एवं गलियारे की प्रकाश व्यवस्था**

(क) सीढ़ी एवं गलियारे की प्रकाश व्यवस्था अलग-अलग परिपथों पर होगी तथा स्वतंत्र रूप से जोड़ी जाएगी, ताकि भूतल पर लगाए गए एक स्विच से इसे संचालित किया जा सके। यह स्विच किसी भी समय अग्निशमन कर्मियों के लिए आसानी से सुलभ होगा, चाहे व्यक्तिगत प्रकाश बिंदुओं के नियंत्रण की स्थिति कुछ भी हो। आपात स्थिति में फ्यूज बदलने की आवश्यकता से बचने के लिए यह लघु परिपथ विच्छेदक प्रकार का स्विच होगा।

(ख) सीढ़ी एवं गलियारे की प्रकाश व्यवस्था वैकल्पिक विद्युत आपूर्ति स्रोत से भी जोड़ी जाएगी।

(ग) द्वि-दिशात्मक स्विच लगाकर ऐसी व्यवस्था की जाएगी कि सीढ़ी एवं गलियारे में स्थापित प्रकाश व्यवस्था एक ही समय में दो विद्युत स्रोतों से न जुड़ सके। वैकल्पिक विद्युत आपूर्ति को समाप्त करने के लिए सेवा कक्ष में द्वि-दिशात्मक स्विच लगाया जाएगा।

(घ) सीढ़ी एवं गलियारे में आपातकालीन प्रकाश उपलब्ध कराया जाएगा।

(21) **वातानुकूलन**

(क) वातानुकूलन प्रणाली इस प्रकार स्थापित एवं अनुरक्षित की जाएगी कि आग, धुआँ अथवा धुएँ से उत्पन्न गैसों के एक तल से दूसरे तल अथवा अग्नि क्षेत्र से अन्य स्थान तक तथा बाहर से किसी अधिवासित भवन या संरचना के भीतर फैलने का खतरा न्यूनतम हो।

(ख) एक से अधिक तल के क्षेत्र में वायु का संचार करने वाली वातानुकूलन प्रणालियों में ऐसे अवरोधक उपलब्ध कराए जाएंगे जो आग लगने की स्थिति में स्वतः बंद हो जाएँ तथा इस प्रकार आग अथवा धुएँ के प्रसार को रोकें। ऐसी प्रणाली में आग लगने की स्थिति में पंखों को रोकने के लिए स्वतः नियंत्रण भी उपलब्ध होगा, जब तक कि उन्हें आग से धुआँ निकालने के लिए संचालित रखना आवश्यक न हो।

(ग) एक हजार से अधिक व्यक्तियों वाले बड़े सभा स्थल, बड़े विभागीय भंडार अथवा एक ही खंड में 100 से अधिक कमरों वाले छात्रावासों की वातानुकूलन प्रणाली में आग की स्थिति में प्रणाली के माध्यम से धुएँ के प्रसार को रोकने की प्रभावी व्यवस्था होगी। ऐसी व्यवस्था अनुमोदित प्रभावी धुआँ-संवेदनशील नियंत्रण से युक्त होगी।

(i) वातानुकूलन निम्नलिखित के अनुरूप होगा :

(क) सीढ़ी, सामान्य गलियारे, लिफ्ट प्रवेश-कक्ष आदि निकास मार्गों का उपयोग वापसी वायु मार्ग के रूप में नहीं किया जाएगा।

(ख) नलिका का निर्माण भारतीय मानक 655:1963 के अनुरूप धातु से किया जाएगा।

(ग) जहाँ नलिकाएँ अग्नि-रोधी दीवार अथवा फर्श से होकर गुजरें, वहाँ नलिकाओं के चारों ओर के खुलाव को दीवार/फर्श के समान अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाले पदार्थ से सील किया जाएगा।

(घ) वापसी वायु के लिए भी झूठी छत के ऊपर के स्थान के बजाय धातु की नलिकाओं का उपयोग किया जाएगा।

(ङ) नलिका प्रणाली के अंदर या बाहर तापरोधन के लिए प्रयुक्त सामग्री ज्वाला-रोधी तथा ऊष्मा की सुचालक न होने वाली होगी।

(च) किसी एक तल का 750 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र अग्नि-रोधी दीवार द्वारा अलग किया जाएगा तथा पृथक्करण के लिए स्वतः संचालित अग्नि अवरोधक उपलब्ध कराए जाएंगे।

(छ) एक से अधिक तल होने की स्थिति में प्रत्येक तल पर नलिका को अलग करने के लिए स्वतः संचालित अग्नि अवरोधकों की व्यवस्था होगी। जहाँ वापसी वायु मार्ग के लिए ऊपरी रिक्त स्थान का उपयोग किया जाता है, वहाँ छत, उसके घटक तथा वायु-शोधन इकाइयों के फिल्टर ज्वाला-रोधी होंगे। मुख्य नलिका में निरीक्षण पट्ट उपलब्ध कराए जाएंगे। किसी नलिका से 15 सेंटीमीटर से कम दूरी पर कोई ज्वलनशील सामग्री नहीं लगाई जाएगी, जब तक कि नलिका उचित रूप से घिरी एवं ज्वाला-रोधी सामग्री से सुरक्षित न हो।

(ज) 24 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों में बिना वायु-संचार वाले प्रवेश-कक्ष एवं गलियारों में धुआँ निष्कासन शाफ्ट उपलब्ध कराया जाएगा।

(ii) अग्नि अवरोधक

(क) इन्हें वायु नलिकाओं तथा वापसी वायु नलिकाओं/मार्गों में निम्नलिखित स्थानों पर लगाया जाएगा :-

(I) अग्नि पृथक्करण दीवार पर।

(II) जहाँ नलिकाएँ/मार्ग केंद्रीय ऊर्ध्वाधर शाफ्ट में प्रवेश करते हों।

(III) जहाँ नलिकाएँ तलों से होकर गुजरती हों।

(IV) प्रत्येक तल पर प्रत्येक खंड की आपूर्ति वायु नलिका एवं वापसी वायु नलिका के प्रवेश स्थान पर।

(ख)अवरोधक स्वतः संचालित होंगे तथा साथ ही वायु-संचालन पंखों को बंद करेंगे। मैनुअल संचालन की व्यवस्था भी उपलब्ध होगी।

टिप्पणी : *जहाँ निष्कर्षण प्रणाली एवं धूल संग्रहक वाले पंखे प्रयुक्त हों, वहाँ अवरोधक उपलब्ध कराए जाएंगे।*

(ग) 24 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों के धुआँ निष्कासन शाफ्ट के लिए अग्नि एवं धुआँ अवरोधक निम्नानुसार होंगे :-

(I) बिना वायु-संचार वाले प्रवेश-कक्ष/गलियारे वाले अपार्टमेंट भवनों में संसूचन प्रणाली एवं मैनुअल नियंत्रण छिड़काव प्रणाली द्वारा संचालित।

(II) अन्य भवनों में धुआँ/ऊष्मा संसूचन प्रणाली तथा मैनुअल नियंत्रण/छिड़काव प्रणाली के संचालन पर।

(घ) स्वतः संचालित अग्नि अवरोधकों की व्यवस्था ऐसी होगी कि वे वायु की गति की दिशा में गुरुत्वाकर्षण के कारण बंद हों तथा गलनशील संयोजन के सक्रिय होने पर पूर्णतः बंद रहें।

(22) **बॉयलर कक्ष**

(क) बॉयलर एवं बॉयलर कक्ष से संबंधित प्रावधान भारतीय बॉयलर अधिनियम, 1923, यथासंशोधित, तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों के अनुरूप होंगे।

(ख) उप-उपविधि (1) पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, बॉयलर एवं बॉयलर कक्ष निम्नलिखित के अधीन होंगे :-

(i) बॉयलर अर्ध-तहखाने में अनुमत नहीं होगा, किंतु निकास मार्गों से दूर तहखाने में इसकी अनुमति दी जा सकती है।

(ii) बॉयलर को 4 घंटे की अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाले अग्निरोधी कक्ष में स्थापित किया जाएगा तथा यह कक्ष तहखाने की परिधि पर स्थित होगा। निचले स्तर पर संग्रह गड्ढे उपलब्ध कराए जाएंगे।

(iii) इस कक्ष में 2 घंटे की अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाला संयुक्त द्वार उपलब्ध कराया जाएगा।

(iv) बॉयलर कक्ष में सीधे वातावरण से जुड़ी ताजी वायु प्रवेश एवं धुआँ निष्कासन की व्यवस्था होगी।

(v) यदि बॉयलर के लिए ईंधन तेल टैंक समीपस्थ कक्ष में स्थित हो तो उसे 4 घंटे की अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाली दीवार से अलग किया जाएगा। इस कक्ष के प्रवेश पर दोहरे संयुक्त द्वार होंगे। टैंक में टूट-फूट की स्थिति में तेल को बॉयलर कक्ष में बहने से रोकने के लिए प्रवेश पर उपयुक्त ऊँचाई की रोक पट्टी उपलब्ध कराई जाएगी।

(vi) आग लगने की स्थिति में अग्निशमन सेवा द्वारा झाग का उपयोग किए जाने हेतु भवन की बाहरी दीवारों पर भूमि स्तर के निकट झाग प्रवेश व्यवस्था उपलब्ध कराई जाएगी।

(23) **विद्युत आपूर्ति का वैकल्पिक स्रोत**

(क) सामान्य विद्युत आपूर्ति विफल होने की स्थिति में सीढ़ी एवं गलियारे की प्रकाश व्यवस्था, लिफ्ट, संसूचन प्रणाली, अग्निशमन पंप, दबाव बनाए रखने वाले पंखे एवं पंप, सार्वजनिक उद्घोषणा प्रणाली, निकास संकेत तथा धुआँ निष्कासन प्रणाली को विद्युत आपूर्ति देने के लिए अतिरिक्त विद्युत जनित्र स्थापित किया जाएगा। जनित्र उपर्युक्त सभी मशीनों एवं परिपथों के एक साथ प्रारंभ होने वाली विद्युत धारा को वहन करने में सक्षम होगा।

(ख) यदि अतिरिक्त पंप डीजल इंजन से संचालित हो, तो जनित्र की विद्युत आपूर्ति को अतिरिक्त पंप से जोड़ना आवश्यक नहीं होगा। जनित्र स्वतः संचालित होगा।

(24) **विद्युत उप-केंद्र में सुरक्षा उपाय**

(i) भवन के बाहर से उप-केंद्र तक चौबीसों घंटे स्पष्ट एवं स्वतंत्र पहुँच उपलब्ध रहेगी।

(ii) उप-केंद्र क्षेत्र तक पहुँचने वाले गलियारों को हर समय व्यक्तियों एवं सामग्री की आवाजाही के लिए अवरोध-मुक्त रखा जाएगा।

(iii) उप-केंद्र के स्थान में उचित आंतरिक प्रकाश व्यवस्था उपलब्ध कराई जाएगी।

(iv) प्राकृतिक वायु-संचार के अतिरिक्त उपयुक्त स्थानों पर जालीदार झरोखे एवं निष्कासन पंखों के माध्यम से पर्याप्त वायु-संचार उपलब्ध कराया जाएगा, ताकि आग लगने की स्थिति में उप-केंद्र से धुआँ बिना विलंब बाहर निकाला जा सके और उप-केंद्र का संचालन शीघ्र किया जा सके।

(v) भवन के भीतर उपकरणों को जोड़ने के लिए केबल बिछाने हेतु 0.6 मीटर × 0.6 मीटर की केबल नालियाँ तथा 0.6 मीटर गहराई की आधार फर्श व्यवस्था उपलब्ध कराई जाएगी।

(vi) ट्रांसफॉर्मर एवं उप-केंद्र कक्ष के लिए उपयुक्त जालियों सहित 8 फुट × 8 फुट के इस्पात के पट लगाए जाएंगे।

(vii) उप-केंद्र का फर्श पहियों सहित 10 टन भार वाले ट्रांसफॉर्मर का भार वहन करने में सक्षम होगा।

(viii) निर्मित उप-केंद्र स्थान बिना किसी लागत के उपलब्ध कराया जाएगा।

(ix) उप-केंद्र स्थान जल, सीवर, वातानुकूलन, गैस पाइप अथवा टेलीफोन सेवाओं से मुक्त होगा। कोई अन्य सेवा उप-केंद्र स्थान अथवा केबल नालियों से होकर नहीं गुजरेगी।

(x) उपकरणों की लोडिंग एवं अनलोडिंग के लिए उपयुक्त ढलान वाला ढलान मार्ग एवं उचित पहुँच उपलब्ध कराई जाएगी।

(xi) आवश्यकतानुसार उपयुक्त स्थानों पर आरसीसी पाइप केबल प्रवेश के लिए उपलब्ध कराए जाएंगे तथा इन पाइपों के माध्यम से जल प्रवेश को रोकने की उपयुक्त व्यवस्था होगी।

(xii) उप-केंद्र स्थान भवन के स्वीकृत/अनुमोदित आच्छादित क्षेत्र में उपलब्ध कराया जाएगा।

(xiii) उपकरणों की स्थापना के समय आवश्यक अन्य परिवर्तन/संशोधन स्वामी/निर्माता द्वारा स्थल पर आवश्यकतानुसार किए जाएंगे।

(xiv) 15 टन भार के लिए चेन-पुली उपकरण लगाने हेतु पर्याप्त व्यवस्था उपलब्ध होगी।

(xv) ट्रांसफॉर्मर में विस्फोट होने की स्थिति में बाहर निकलने वाले ट्रांसफॉर्मर तेल की पूरी मात्रा को समाहित करने के लिए तेल संग्रह गड्ढों की व्यवस्था होगी। तेल संग्रह गड्ढों से आग के उप-केंद्र भवन में फैलने को रोकने के लिए पर्याप्त व्यवस्था होगी।

(xvi) उप-केंद्र भवन में आग फैलने की संभावना को रोकने के लिए अग्निरोधी केबल उपलब्ध कराने की व्यवस्था की जाएगी।

(xvii) आग लगने की स्थिति में जल बाहर निकालने के लिए पर्याप्त पंपिंग व्यवस्था होगी, ताकि स्विचगियर एवं ट्रांसफॉर्मर की क्षति न्यूनतम हो।

(xviii) आग लगने की संभावना को रोकने के लिए उप-केंद्र परिसर के भीतर अथवा आसपास कोई ज्वलनशील सामग्री जमा नहीं की जाएगी।

(xix) बहुमंजिला भवन के प्रवर्तकों के लिए यह अनिवार्य होगा कि वे विद्युत आपूर्ति के लिए विद्युत मंडल से प्राप्त अनुज्ञप्ति के पुनर्वैधीकरण हेतु वर्ष में एक बार उप-केंद्र परिसर का निरीक्षण कराएँ, ताकि उपविधियों का अनुपालन न होने की स्थिति में स्वामी/निर्माता के विरुद्ध उपयुक्त कार्रवाई की जा सके।

(xx) उप-केंद्र प्रथम तहखाने से नीचे तथा भूतल से ऊपर स्थित नहीं होगा।

Compiled

(xxi) उप-केंद्र स्थान को तहखाने के अन्य भागों से अग्निरोधी दीवार द्वारा पूर्णतः पृथक किया जाएगा। ढलान मार्ग की ढलान 1:10 होगी तथा उसका प्रवेश भूमि स्तर से होगा। भूतल पर प्रवेश सहित पूरा उप-केंद्र स्थान विद्युत अनुज्ञप्तिधारी को बिना लागत एवं किराए के सौंपा जाएगा।

(xxii) उप-केंद्र क्षेत्र में बीम के नीचे स्पष्ट ऊँचाई 15 फुट (4.5 मीटर) होगी। इसके अतिरिक्त उप-केंद्र क्षेत्र का स्तर तहखाने के शेष स्तर से 2 फुट ऊँचा होगा।

(xxiii) यह सुनिश्चित किया जाएगा कि उप-केंद्र क्षेत्र में जल का रिसाव न हो।

(xxiv) उपविधियों के उपर्युक्त किसी प्रावधान के उल्लंघन की स्थिति में विद्युत अनुज्ञप्तिधारी को भवन की विद्युत आपूर्ति काटने का अधिकार होगा। तथापि, आपातकालीन संचालन के लिए उप-केंद्र में आपातकालीन प्रकाश की व्यवस्था की जाएगी।

(xxv) विद्युत उप-केंद्र का घेरा तहखाने के शेष भाग से 4 घंटे की अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाली दीवार द्वारा पूर्णतः पृथक होगा।

(xxvi) उप-केंद्र परिधि/अर्ध-तहखाने में स्थित होगा तथा भूतल से ऊपर नहीं होगा।

(xxvii) यदि सबसे दूरस्थ कोने से ढलान मार्ग तक यात्रा दूरी 15 मीटर से अधिक हो, तो अतिरिक्त निकास उपलब्ध कराया जाएगा।

(xxviii) संसूचन प्रणाली तथा स्वतः उच्च वेग जल छिड़काव प्रणाली से जुड़ी स्वतंत्र वायु निष्कासन प्रणाली उपलब्ध होगी, जिसमें प्रति घंटे 30 वायु परिवर्तन की क्षमता होगी।

(xxix) तेल-युक्त ट्रांसफॉर्मर की स्थिति में सभी ट्रांसफॉर्मरों को नाइट्रोजन इंजेक्शन प्रणाली तथा कार्बन डाइऑक्साइड पूर्ण बाढ़न प्रणाली द्वारा सुरक्षित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त प्रत्येक ट्रांसफॉर्मर की स्वतः उच्च वेग जल छिड़काव प्रणाली का मैनुअल नियंत्रण भूतल पर भवन के बाहर स्थित होगा।

(xxx) जहाँ भवन में ऐसी व्यवस्था उपलब्ध न हो, वहाँ पंप कक्ष, जल भंडारण टैंक, मुख्य विद्युत पंप एवं डीजल चालित पंप की उपयुक्त व्यवस्था की जाएगी। यदि भवन में छिड़काव प्रणाली के लिए जल पंपिंग की सुविधा पहले से उपलब्ध हो, तो उसी का उच्च वेग जल छिड़काव प्रणाली के लिए उपयोग किया जाएगा। वैकल्पिक रूप से विद्युत उप-केंद्र के बाहर मैनुअल नियंत्रण सहित स्वतः कार्बन डाइऑक्साइड पूर्ण बाढ़न प्रणाली उपलब्ध कराई जाएगी।

(xxxi) प्रणाली में तहखाने तथा नियंत्रण कक्ष दोनों में श्रव्य चेतावनी देने की सुविधा होगी।

(xxxii) अग्नि नियंत्रण कक्ष में चौबीसों घंटे कर्मचारी उपलब्ध रहेंगे।

Kamaljeet

(xxxiii) वायु निष्कासन प्रणाली एवं प्रकाश व्यवस्था के संचालन के लिए विद्युत उप-केंद्र में वैकल्पिक स्रोत से विद्युत आपूर्ति होगी।

(xxxiv) केबल नालियाँ रेत से भरी जाएंगी।

(xxxv) नियमों के अनुसार दो ट्रांसफॉर्मरों के बीच पृथक्करण दीवार उपलब्ध कराई जाएगी।

(xxxvi) विद्युत नियंत्रण पट्ट पृथक-पृथक रखे जाएंगे।

(xxxvii) तहखाने के विद्युत उप-केंद्र से निकास मार्ग पर ढलान मार्ग के प्रवेश के निकट 2 घंटे की अग्नि-प्रतिरोध क्षमता वाले स्वतः बंद होने वाले अग्नि एवं धुआँ-रोधक द्वार होंगे।

(xxxviii) निचले तहखाने अथवा भूतल की ओर जाने वाले सभी खुलावों को उचित रूप से सील किया जाएगा।

(xxxix) विद्युत भार स्वीकृत करने वाले प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक वर्ष निरीक्षण किया जाएगा।

(xl) ढलान मार्ग का डिजाइन इस प्रकार किया जाएगा कि आग लगने की स्थिति में मुख्य भवन में धुआँ प्रवेश न कर सके।

(xli) विद्युत उप-केंद्र ट्रांसफॉर्मर के चारों ओर संबंधित भवन उपविधियों/विद्युत नियमों के अनुसार आवश्यक खुला स्थान होगा।

(xlii) अन्य सुविधाएँ भवन उपविधियों एवं संबंधित विद्युत नियमों के अनुसार होंगी।

(xliii) ऊर्ध्वगामी विद्युत मुख्य लाइनें सुरक्षा की दृष्टि से उपयुक्त रूप से सुरक्षित धातु बसपट्टियों से बनी होंगी।

(xliv) तेल-रहित ट्रांसफॉर्मर को प्राथमिकता दी जाएगी। यदि उप-केंद्र मुख्य भवन के तहखाने/भूतल में स्थित हो तो ट्रांसफॉर्मर अनिवार्य रूप से शुष्क प्रकार के होंगे। शुष्क प्रकार के ट्रांसफॉर्मर कक्ष में दीवार से घेराव आवश्यक नहीं होगा।

टिप्पणी : *जहाँ स्थानीय अग्नि नियम एवं उनके अधीन नियम प्रभावी हों, वहाँ उप-केंद्र की स्थापना स्थानीय अग्नि विनियमों एवं उनके अधीन नियमों के अनुरूप की जाएगी।*

24. वर्षाजल संचयन प्रणाली

100 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंडों से संबंधित भवन योजना की स्वीकृति के लिए प्रस्तुत किए जाने वाले सभी आवेदनों में वर्षाजल संचयन प्रणाली की स्थापना के लिए पूर्ण एवं विस्तृत वास्तु प्रस्ताव अनिवार्य रूप से सम्मिलित होगा।

25. सूचना एवं संचार प्रौद्योगिकी संयोजन बिंदु

सभी ऊँची इमारतों के भवन परिसरों में सूचना एवं संचार प्रौद्योगिकी संयोजन बिंदु उपलब्ध कराया जाएगा। यह मुख्य प्रवेश द्वार के निकट स्थित एक कक्ष के रूप में होगा, जिसका न्यूनतम आकार 3 मीटर × 4 मीटर तथा स्पष्ट ऊँचाई 3 मीटर होगी। इस कक्ष में बाहर की ओर खुलने वाले 1.2 मीटर चौड़ाई के दो अग्निरोधी द्वार तथा खिड़कियों अथवा वायु-संचारकों के रूप में पर्याप्त वायु-संचार की व्यवस्था होगी। ऐसे कक्ष को आच्छादन तथा फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

26. विद्युत लाइनों से दूरी

किसी भवन में बरामदा, बालकनी, प्रक्षेपण, छज्जा, कंगनी, वर्षा-छाया अथवा इसी प्रकार की कोई संबद्ध संरचना इस प्रकार निर्मित, पुनर्निर्मित, विस्तारित, परिवर्तित अथवा जोड़ी नहीं ज़ाएगी जिससे किसी ऊपरी विद्युत आपूर्ति लाइन से निर्धारित न्यूनतम सुरक्षा दूरी का उल्लंघन हो।

तालिका 16: विद्युत लाइन से न्यूनतम दूरी

विद्युत लाइन का प्रकार	ऊर्ध्वाधर दूरी (मीटर)	क्षैतिज दूरी (मीटर)
650 वोल्ट से अधिक तथा 11,000 वोल्ट तक और इसमें 11,000 वोल्ट शामिल	3.7	1.2
11,000 वोल्ट से अधिक तथा 33,000 वोल्ट तक और इसमें 33,000 वोल्ट शामिल	3.7	2.0
33,000 वोल्ट से अधिक अतिरिक्त उच्च वोल्टता लाइन	3.7 तथा प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्ट या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर अतिरिक्त	2.0 तथा प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्ट या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर अतिरिक्त

27. पहुँच मार्ग

(1) प्रत्येक भवन अथवा भूखंड के सामने सार्वजनिक अथवा निजी पहुँच मार्ग होगा जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 3.7 मीटर होगी। परंतु यह कि, जहाँ किसी क्षेत्र के लिए मास्टर प्लान, क्षेत्रीय योजना अथवा कोई अन्य विकास योजना विधिवत अधिसूचित हो, वहाँ पहुँच मार्ग नवीनतम अधिसूचित योजना के प्रावधानों के अनुरूप होगा।

(2) जहाँ विद्यमान सड़क की चौड़ाई उप-नियम (1) में निर्धारित चौड़ाई से कम हो, वहाँ ऐसी सड़क के दोनों ओर स्थित भूखंडों के स्वामी निर्धारित सड़क चौड़ाई उपलब्ध कराने के लिए अपने-अपने भूखंडों में आने वाली आवश्यक भूमि को समान रूप से छोड़ेंगे। प्रत्येक स्वामी द्वारा छोड़ी जाने वाली भूमि निर्धारित करने के लिए विद्यमान सड़क की मध्य रेखा को संदर्भ रेखा माना जाएगा। सड़क चौड़ीकरण

Baljeet

के लिए आवश्यक भूमि को किसी भी निर्माण अथवा अवरोध से मुक्त रखा जाएगा तथा जहाँ लागू हो, सड़क चौड़ीकरण के लिए उपलब्ध रखा जाएगा।

(3) उप-नियम (2) के अंतर्गत सड़क चौड़ीकरण के लिए छोड़ी गई भूमि को शपथ-पत्र के माध्यम से संबंधित प्राधिकरण को, यथास्थिति, हस्तांतरित किया जाएगा।

(4) ऐसी भूमि छोड़े जाने के बावजूद सड़क चौड़ीकरण के लिए छोड़ी गई भूमि को कुल निर्मित क्षेत्र निर्धारित करने के प्रयोजन से गणना में शामिल किया जाता रहेगा। कुल निर्मित क्षेत्र आधार फर्श क्षेत्र अनुपात के आधार पर निर्धारित किया जाएगा तथा ऐसी छोड़ी गई भूमि के लिए उपलब्ध फर्श क्षेत्र अनुपात का उपयोग उस भूखंड के शेष क्षेत्र पर किया जाएगा, जहाँ से भूमि छोड़ी गई है।

(5) राजमार्ग/महत्वपूर्ण सड़कों से पहुँच : राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग अथवा द्रुतमार्ग से पहुँच की स्थिति में संबंधित क्षेत्राधिकार वाले प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।

28. सेटबैक

(1) प्रत्येक भवन में कम-से-कम एक ओर अनिवार्य पार्श्व सेटबैक उपलब्ध कराया जाएगा, जब तक कि अन्यथा छूट न दी गई हो। आपदा प्रतिक्रिया एवं आपातकालीन वाहनों के प्रवेश एवं आवागमन तथा भवन तक निर्बाध पहुँच सुनिश्चित करने के लिए इसे अधिमानतः दाहिनी ओर उपलब्ध कराया जाएगा।

(2) उप-खंड (1) में निहित किसी बात के होते हुए भी :-

(क) जिस भूखंड की सामने तथा किसी एक पार्श्व दिशा से सड़क तक पहुँच हो, उसमें अनिवार्य पार्श्व सेटबैक उस आंतरिक पार्श्व सीमा पर उपलब्ध कराया जाएगा जो किसी सड़क से लगी न हो।

(ख) जहाँ भूखंड सामने तथा दोनों पार्श्व दिशाओं में सड़कों से लगा हो, वहाँ अनिवार्य पार्श्व सेटबैक कम चौड़ाई वाली सड़क की ओर वाली पार्श्व सीमा पर उपलब्ध कराया जाएगा।

(3) ऐसे एकल आवासीय भवन जिनके भूखंड की चौड़ाई 20 मीटर तक अथवा गहराई 20 मीटर तक तथा भवन की ऊँचाई 10 मीटर तक हो, सेटबैक संबंधी आवश्यकताओं से मुक्त होंगे।

(4) एकल आवासीय भवनों के अतिरिक्त अन्य भवन, जिनके भूखंड की चौड़ाई 10 मीटर तक अथवा गहराई 10 मीटर तक तथा भवन की ऊँचाई 10 मीटर तक हो, भी सेटबैक संबंधी आवश्यकताओं से मुक्त होंगे।

(5) छूट की सीमा से बाहर आने वाले भूखंडों में केवल एक ओर पार्श्व सेटबैक उपलब्ध कराया जाएगा। 15 मीटर तक ऊँचे भवनों के लिए न्यूनतम पार्श्व सेटबैक 3.7 मीटर होगा तथा भवन की प्रत्येक अतिरिक्त 3 मीटर ऊँचाई अथवा उसके भाग के लिए 0.3 मीटर अतिरिक्त सेटबैक होगा। इस प्रावधान के अंतर्गत आवश्यक अधिकतम पार्श्व सेटबैक 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगा।

(6) आवश्यक सेटबैक निरंतर तथा सभी स्थायी अथवा अस्थायी अवरोधों से मुक्त होगा, जिसमें प्रक्षेपण, संरचनाएँ, पार्किंग, ढलान मार्ग, सीमा दीवार, पौधरोपण अथवा अन्य कोई बाधा शामिल है, ताकि आपदा प्रतिक्रिया वाहनों के लिए स्पष्ट पहुँच बनी रहे।

(7) एक भूखंड में दो या अधिक भवन खंड होने की स्थिति में 15 मीटर तक ऊँचे भवन खंडों के बीच न्यूनतम स्पष्ट दूरी 3.7 मीटर होगी। 15 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवन खंडों के बीच न्यूनतम स्पष्ट दूरी 3.7 मीटर तथा 15 मीटर से अधिक भवन की प्रत्येक अतिरिक्त 3 मीटर ऊँचाई अथवा उसके भाग

के लिए 0.3 मीटर अतिरिक्त होगी, जो अधिकतम 9 मीटर तक होगी। आवश्यक स्पष्ट दूरी की गणना अधिक ऊँचे भवन खंड की ऊँचाई के आधार पर की जाएगी।

परंतु यह कि, आवश्यक दूरी भवन खंडों की पूरी ऊँचाई में बनाए रखी जाएगी तथा प्रत्येक तल पर भवन खंडों के बीच किसी चबूतरे, पुल, गलियारे अथवा अन्य भवन-संयोजन के होते हुए भी उपलब्ध कराई जाएगी।

29. फर्श क्षेत्र अनुपात

(1) भवन के क्षेत्रफल अथवा उपयोग के बावजूद सभी भूखंडों के लिए आधार फर्श क्षेत्र अनुपात 3.0 होगा।

(2) फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना में भवन के प्रत्येक तल द्वारा आच्छादित सभी क्षेत्र शामिल किए जाएंगे, सिवाय उन क्षेत्रों के जिन्हें इन उपविधियों के अंतर्गत विशेष रूप से छूट दी गई है।

(3) इन उपविधियों की उपविधि संख्या 31 के अंतर्गत अनिवार्य पार्किंग प्रावधानों के अनुपालन में उपलब्ध कराए गए पार्किंग क्षेत्र को फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना से मुक्त रखा जाएगा।

(4) अनिवार्य पार्किंग आवश्यकता से अधिक उपलब्ध कराया गया कोई भी पार्किंग क्षेत्र फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना में शामिल किया जाएगा।

(5) आधार फर्श क्षेत्र अनुपात के अतिरिक्त अतिरिक्त फर्श क्षेत्र अनुपात उन भवनों को प्रोत्साहन के रूप मे दिया जाएगा जो हरित भवन मूल्यांकन प्राप्त करते हैं, जैसा कि निम्नलिखित तालिका में दिया गया है :-

Rating Level	LEED (for all types of Building)	GRIHA (for all types of Building)	ECSBC (for Commercial/ office Building)	ECSBC (for Residential Building only)	Additional FAR beyond the Base FAR
Level 1	Silver	3-Star	ECBC Compliant	ENS Compliant	5%
Level 2	Gold	4-Star	ECBC+	ENS+ Compliance	10%
Level 3	Platinum	5-Star	Super ECBC	Super ENS Compliance	15%

टिप्पणी :

(क) भवन निर्माण अनुमति के आवेदन के स्तर पर अतिरिक्त फर्श क्षेत्र अनुपात प्राप्त करने के लिए मूल्यांकन संस्था अथवा पैनलबद्ध परामर्शदाता अथवा मूल्यांकन संस्था द्वारा मान्यता प्राप्त/अनुमोदित एजेंसी, यथास्थिति, से पूर्व-प्रमाणन अनिवार्य होगा।

(ख) प्राप्त मूल्यांकन की पुष्टि के लिए अधिभोग के समय मूल्यांकन संस्था का अंतिम प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(ग) यदि अंतिम अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी होने से पूर्व विकासकर्ता भवन का वह मूल्यांकन प्राप्त करने में विफल रहता है, जिसके लिए पूर्व-प्रमाणन में प्रतिबद्धता दी गई थी, तो अंतिम अधिभोग प्रमाण-

पत्र का निर्गमन आधार फर्श क्षेत्र अनुपात की सीमा से अधिक आवश्यक अतिरिक्त फर्श क्षेत्र अनुपात को सक्षम प्राधिकार से खरीदने के अधीन होगा।

(6) अधिकतम अनुमेय फर्श क्षेत्र अनुपात निम्नलिखित के अनुसार होगा :

(क) सभी भूखंडों अथवा भवन उपयोगों के लिए अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात की कोई ऊपरी सीमा नहीं होगी। आवेदक सक्षम प्राधिकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित लागू शुल्क का भुगतान करने के बाद अतिरिक्त फर्श क्षेत्र अनुपात खरीद सकेगा।

(ख) उप-खंड (क) के अंतर्गत अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात निम्नलिखित के कड़ाई से अधीन होगा:-

(i) लागू पर्यावरणीय स्वीकृतियों, क्षेत्र निर्धारण तथा वैधानिक मास्टर प्लान के अंतर्गत भूमि उपयोग संबंधी विनियमों का अनुपालन;

(ii) सक्षम प्राधिकार द्वारा अधिसूचित विरासत, संरक्षित, परिरक्षित अथवा संरक्षणाधीन क्षेत्रों से संबंधित विकास प्रतिबंध; तथा

(iii) सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्धारित निर्धारित शुल्क का भुगतान।

30. भवन की ऊँचाई

(1) सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों में सभी अनुमेय गतिविधियों के लिए भवन की अधिकतम ऊँचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा।

(2) हवाई अड्डे अथवा वायुसेना स्टेशनों से लगे भवनों की ऊँचाई भारत सरकार के नागर विमानन मंत्रालय, रक्षा मंत्रालय, भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी आदेशों के अनुरूप होगी तथा समय-समय पर लागू नवीनतम रंग-कोडित क्षेत्र मानचित्र के अनुसार उसका पालन किया जाएगा।

(3) भवन की अधिकतम ऊँचाई संरक्षित स्मारक, विरासत स्थल से दूरी तथा विभिन्न क्षेत्रों से संबंधित अन्य वैधानिक प्रतिबंधों द्वारा भी निर्धारित होगी।

31. आम मार्ग से अलग पार्किंग स्थान

(1) पार्किंग के लिए अनुमेय स्थान: सड़क से बाहर पार्किंग स्थान निम्नलिखित संरचनात्मक एवं स्थानिक व्यवस्थाओं में उपलब्ध कराए जा सकेंगे :-

(क) तहखाने अथवा भूमिगत कक्ष में;

(ख) स्तंभ-आधारित तल पर;

(ग) खुले पार्किंग क्षेत्र में;

(घ) वाणिज्यिक/सूचना प्रौद्योगिकी/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवा तथा निगमित भवनों की स्थिति में पृथक बहु-स्तरीय पार्किंग अथवा छत पर पार्किंग;

(ङ) चबूतरा पार्किंग;

(च) उपर्युक्त में से किसी एक अथवा सभी का संयोजन।

परंतु यह कि, सभी पार्किंग स्थानों तक वाहनों के प्रवेश एवं निकास के लिए पर्याप्त व्यवस्था उपलब्ध कराई जाएगी।

(2) पार्किंग मानक

(क) कार पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र की गणना के प्रयोजन से प्रत्येक कार पार्किंग स्थान के लिए 15 वर्ग मीटर क्षेत्र माना जाएगा। आवासीय भवनों में प्रत्येक आवासीय इकाई के लिए एक कार पार्किंग स्थान उपलब्ध कराया जाएगा। शैक्षणिक, वाणिज्यिक, संस्थागत, सभा एवं मिश्रित उपयोग वाले भवनों में प्रत्येक 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार पार्किंग स्थान उपलब्ध कराया जाएगा। औद्योगिक एवं भंडारण भवनों में प्रत्येक 300 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार पार्किंग स्थान उपलब्ध कराया जाएगा।

(ख) जहाँ ऊपर निर्दिष्ट अनिवार्य पार्किंग स्थान उपलब्ध नहीं कराए गए हों अथवा किसी ऐसे पार्किंग क्षेत्र का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए किया जा रहा हो, वहाँ प्राधिकरण को भवन को सील करने का अधिकार होगा।

(3) स्तंभ-आधारित पार्किंग - पार्किंग के प्रयोजन से स्तंभ-आधारित तल का निर्माण सभी प्रकार के भवनों में अनुमेय होगा।

(4) बहु-स्तरीय पार्किंग - मास्टर प्लान, क्षेत्रीय योजना, अभिन्यास योजना अथवा आवासीय, वाणिज्यिक एवं कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं तथा यातायात एवं परिवहन केंद्रों के अंतर्गत निर्धारित पार्किंग स्थानों के आधार पर विकसित बहु-स्तरीय पार्किंग संरचनाएँ निम्नलिखित मानकों के अनुसार विकसित की जाएंगी :-

(क) बहु-स्तरीय पार्किंग सुविधा के लिए भूखंड का न्यूनतम आकार 1000 वर्ग मीटर होगा। निर्मित क्षेत्र में यह सुविधा 750 वर्ग मीटर क्षेत्र में उपलब्ध कराई जा सकती है।

(ख) निर्मित क्षेत्र में पार्किंग के लिए चरणनेत स्थान न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी सड़क पर तथा गैर-निर्मित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।

(ग) लागत की पूर्ति अथवा बहु-स्तरीय पार्किंग की व्यवहार्यता सुनिश्चित करने के लिए भवन के पर्याप्त भाग का उपयोग वाणिज्यिक, कार्यालय एवं मनोरंजन संबंधी प्रयोजनों के लिए किया जा सकता है।

(5) चबूतरा पार्किंग - जहाँ किसी व्यक्तिगत भूखंड पर पार्किंग स्थान उपलब्ध कराने के लिए स्तंभ-आधारित तल के साथ भवन का निर्माण किया जाना हो तथा पार्किंग के लिए तहखाने तक पहुँच संभव न हो, वहाँ भूमि तल पर स्तंभ-आधारित तल की निरंतरता में चबूतरा बनाया जा सकता है। पार्किंग के लिए सामने से पहुँच उपलब्ध होगी तथा भूखंड की सीमा से न्यूनतम 3 मीटर सेटबैक छोड़ा जाएगा। चबूतरे की छत का उपयोग पौधरोपण एवं भू-दृश्य विकास के लिए किया जा सकता है।

32. अग्नि सुरक्षा संबंधी आवश्यकताएँ

(1) सभी भवनों की योजना, डिजाइन एवं निर्माण इस प्रकार किया जाएगा कि इन उपविधियों के प्रावधानों के अनुसार अग्नि सुरक्षा सुनिश्चित हो।

(2) प्राथमिक अग्निशमन, स्थायी अग्निशमन, अग्नि संसूचन प्रणाली एवं अन्य सुविधाएँ : विभिन्न प्रकार के अधिभोगों के लिए अग्नि सुरक्षा संबंधी व्यवस्थाएँ एवं सुविधाएँ परिशिष्ट की तालिका संख्या 17 से 30 में निर्धारित विनिर्देशों एवं मानकों के अनुरूप होंगी।

अध्याय–V

शमन, क्षमादान, दंड एवं अनुपालन

33. शमन एवं क्षमादान की प्रक्रिया

(1) **अपराधों का शमन :**

सक्षम प्राधिकार, अधिनियम के प्रावधानों के अधीन कार्यवाही प्रारंभ किए जाने से पूर्व अथवा उसके पश्चात्, संबंधित भूखंड पर लागू उपयोग प्रतिबंधों एवं इन उपविधियों के प्रावधानों के अंतर्गत किसी अपराध का शमन कर सकता है, जहाँ :-

(क) विकास अथवा निर्माण पूर्व अनुमोदन के बिना किया गया हो; अथवा

(ख) विकास अथवा निर्माण स्वीकृत योजना से विचलन करते हुए किया गया हो।

(2) **क्षमादान :**

सक्षम प्राधिकार, तथापि, इन उपविधियों के अनुमेय मानकों से परे किए गए विचलनों को क्षमा कर सकता है।

(3) शमन की प्रक्रिया

(क) कोई स्वामी अथवा विकासकर्ता स्वयं की पहल पर अथवा सक्षम प्राधिकार द्वारा जारी नोटिस के प्रत्युत्तर में शमन के लिए आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

(ख) किसी निर्माण अथवा विकास कार्य के शमन को प्रदान करते अथवा अस्वीकार करते समय सक्षम प्राधिकार उल्लंघनों की प्रकृति एवं सीमा; इन उपविधियों के उन प्रावधानों, जिनका उल्लंघन किया गया है; तथा यह कि ऐसे विचलन शमन के लिए निर्धारित अनुमेय सीमाओं के अंतर्गत आते हैं या नहीं, का परीक्षण करेगा।

(4) शमन योग्य नहीं होने वाले उल्लंघन :

उप-उपविधि (1) एवं (2) में निहित किसी बात के होते हुए भी, उपविधि 22(1), तालिका–10 में निर्धारित निषिद्ध गतिविधियों की सूची के उल्लंघन में किया गया निर्माण अथवा संबंधित विभागों, प्राधिकरणों या संगठनों से प्राप्त अनापत्ति प्रमाण-पत्रों में उल्लिखित नियमों एवं शर्तों के उल्लंघन में किया गया निर्माण, शमन के लिए पात्र नहीं होगा।

(5) प्रयोज्यता

(क) इन उपविधियों के अनुमेय मानकों से परे किए गए निर्माण संबंधी विचलनों को पार्श्व एवं पीछे के सेटबैक, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई के संबंध में 10 प्रतिशत तक क्षमा किया जा सकता है।

(ख) इन उपविधियों के अंतर्गत शमन अथवा क्षमादान के लिए निर्धारित सीमाओं से अधिक कोई निर्माण, परिवर्धन, परिवर्तन अथवा विचलन शमन योग्य नहीं माना जाएगा तथा उसे ध्वस्त किया जाएगा।

(6) शमन एवं क्षमादान की दर :

Rejected

(क) विभिन्न श्रेणियों के भवनों के लिए शमन शुल्क एवं क्षमादान की दरें सक्षम प्राधिकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित की जाएंगी।

(ख) इस अध्याय के अंतर्गत निर्धारित शमन शुल्क एवं क्षमादान की दरें भवन अनुज्ञा शुल्क, जाँच शुल्क, विकास शुल्क, अवसंरचना शुल्क तथा इन उपविधियों अथवा किसी अन्य लागू विधि के अंतर्गत देय किसी अन्य शुल्क या प्रभार के अतिरिक्त अधिरोपित की जाएंगी।

34. भवन निर्माताओं अथवा तकनीकी कार्मिकों के विरुद्ध कार्रवाई

(1) इन उपविधियों में निहित किसी बात के होते हुए भी, प्राधिकरण को ऐसे भवन निर्माता/तकनीकी व्यक्ति को प्रतिबंधित अथवा काली सूची में डालने तथा उसके विरुद्ध विधिक कार्रवाई करने का अधिकार होगा, जिसने व्यावसायिक आचरण से विचलन किया हो; अथवा अपने आवेदन या योजना में कोई कपटपूर्ण कथन किया हो अथवा गलत प्रस्तुतीकरण किया हो अथवा किसी महत्वपूर्ण तथ्य को छिपाया हो; अथवा स्वीकृत योजना अथवा इन उपविधियों के मानकों से विचलित होकर भवन के निर्माण में संलिप्त हो।

(2) उपर्युक्त खंड (1) के अंतर्गत कोई कार्रवाई करने से पूर्व, प्राधिकरण कारणों को निर्दिष्ट करते हुए एक नोटिस जारी करेगा, जिसमें संबंधित भवन निर्माता अथवा तकनीकी व्यक्ति से यह पूछा जाएगा कि उसे प्रतिबंधित अथवा काली सूची में क्यों नहीं डाला जाना चाहिए और इसके लिए 15 दिनों के भीतर कारण बताओ उत्तर प्रस्तुत करने को कहा जाएगा। कारण बताओ उत्तर, यदि कोई हो, प्राप्त होने के पश्चात् उसे तकनीकी व्यक्ति अथवा भवन निर्माता को प्रतिबंधित अथवा काली सूची में डालने के संबंध में निर्णय के लिए प्राधिकरण के समक्ष रखा जाएगा। इस संबंध में प्राधिकरण का निर्णय प्राधिकरण के सूचना-पट्ट तथा सरकार की वेबसाइट पर प्रकाशित किया जाएगा।

(3) उपर्युक्त (2) के अंतर्गत किए गए आदेश के विरुद्ध अपील अधिनियम की धारा–79 तथा बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा 329 के अंतर्गत की जा सकेगी।

अध्याय–VI

बचत एवं निरसन

35. बचाव एवं निरसन

(1) भवन उपविधि, 2014, इसके सभी संशोधनों तथा इससे संबंधित कार्यकारी आदेशों सहित, एतद्द्वारा निरसित किए जाते हैं।

(2) ऐसे निरसन के बावजूद, निरसित की गई उपविधियों के अधीन किया गया कोई कार्य अथवा की गई कोई कार्रवाई, इन उपविधियों के अधीन किया गया अथवा की गई मानी जाएगी।

(3) वर्तमान में प्रवृत्त इन उपविधियों में निहित किसी बात के होते हुए भी, इन उपविधियों के प्रारंभ होने से पूर्व बिना वैध अनुज्ञा प्राप्त किए निर्मित कोई भवन अथवा संरचना या किया गया कोई विकास, अथवा उस समय प्रवृत्त उपविधियों के अधीन प्राप्त भवन अनुज्ञा के उल्लंघन में किया गया कोई भवन निर्माण

अथवा विकास, जो अन्यथा इन उपविधियों में निर्धारित मानदंडों के अनुरूप है, लागू जोखिम मैट्रिक्स के अनुसार, आवेदन किए जाने पर, भवन अनुज्ञा प्रदान किए जाने के लिए पात्र होगा, बशर्ते कि राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित की जाने वाली ऐसी फीस का भुगतान किया जाए।

(4) नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा गठित भवन उपविधि पुनरीक्षण समिति इन उपविधियों का समय-समय पर पुनरीक्षण एवं पुनर्विचार तथा आवश्यक संशोधन करेगी। विभाग इन उपविधियों के बेहतर कार्यान्वयन के लिए किसी अतिरिक्त सूचना, शुल्क संरचना, दिशा-निर्देश, स्पष्टीकरण, कठिनाइयों के निवारण अथवा लघु परिवर्तनों को अधिसूचित कर सकता है।

36. परिशिष्ट

Table 17: Requirements for Firefighting Installations – For Residential Buildings

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
RESIDENTIAL BUILDINGS (A)									
a)	Lodging and Rooming Houses (A-I)	Up to 500 m² area and up to 24 m height (both conditions to be met), self-certification by a certified and State approved building professional should be treated acceptable							
1)	24 m and above in height and, having any area OR Less than 24 m in height but of area:								
i)	Floor area on any single floor 501 m² to 1 000 m² (HL-1) See Notes 1, 2, 3 and 4	R	R	NR	NR	NR	NR	R	NR
ii)	1 001 m² and above (HL-2) See Notes 2, 3 and 4	R	R	R	NR	NR	NR	R	R
b)	Dormitories (A-II)	Up to 500 m² area and up to 24 m height (both conditions to be met), self-certification by a certified and State approved building professional should be treated acceptable							
1)	501 m² to 1 000 m² (HL-1) See Notes 1, 2, 3 and 4	R	R	NR	NR	NR	NR	NR	NR
2)	1 001 m² and above (HL-2) See Notes 2, 3 and 4	R	R	R	NR	NR	NR	R	NR
c)	Apartment Houses (A-III)	Up to 500 m² area and up to 24 m height (both conditions to be met), self-certification by a certified and State approved building professional should be treated acceptable							
1)	24 m and above but not exceeding 60 m in height; and, height less than 24 m, but of area:								
i)	501 m² to 1 000 m² (HL-2) See Notes 2, 3, 4, 7 and 9	R	R	R	NR	NR	NR	NR	NR
ii)	1 001 m² and above (HL-3) See Notes 2, 3, 4, 5, 7,	R	R	NR	R	R	NR	R	R

Compiled

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
	9 and 10								
2)	Above 60 m height (CL-4) See Notes 3, 4, 5, 7, 8, 9 and 10	R	R	NR	R	R	R	R	R
d)	Hotels (A-IV)	Up to 500 m² area and up to 24 m height (both conditions to be met), self-certification by a certified and State approved building professional should be treated acceptable							
1)	Up to 24 m in height, but of area:								
i)	501 m² to 1 000 m² (HL-3) See Notes 2, 3, 4, 7 and 9	R	R	R	NR	NR	NR	R	NR
ii)	1 001 m² and above (CL-3) See Notes 3, 4, 7 and 9	R	R	NR	R	NR	R	R	R
2)	24 m and above but not exceeding 60 m in height OR 3/4 Star Hotels (CL-4) See Notes 3, 4, 5, 7, 8 and 9	R	R	NR	R	R	R	R	R
3)	Above 60 m – See Note 5	—	—	—	—	—	—	—	—
e)	Starred (Franchise – 5 Star) Hotels (A-V)								
1)	Up to 60 m (CL-5) See Note 4	R	R	NR	R	R	R	R	R
2)	Above 60 m – See Note 5	—	—	—	—	—	—	—	—

R – Required NR – Not Required

REMARK 1: Any area where the municipal supply caters to municipal/public yard hydrant system with hydrant outlets provided throughout the premises with adequate water supply meeting the wet riser requirement demand flow and pressure 24 × 7 uninterrupted, such areas/jurisdiction can replace the wet riser system and its associated pumping with water storage with a dry riser system. Dry riser system is also recommended for areas where ambient temperature below is 4 °C and has facility of connecting the yard hydrant to the dry riser in any event of fire in the building. This system is to be maintained with quarterly checks to ensure the system integrity to handle the required flow and pressure. This is applicable for buildings height only up to 24 m where HL Protection is required as per above Table.

REMARK 2: Sharing of water storage tank may be permitted between the adjacent neighbouring properties including industry clusters, without any loss of hydraulic effects (which is essential to fight the fire during an emergency).

NOTES

1 If the building has kitchen, the protection level will be HL-2.

2 If the building has basement to be protected with sprinklers, the protection level should comply with CL-3.

3 If the building has electrical vehicles (EV) parks in podium or basements, it should be protected with sprinklers and complying to CL-5.

4 Rate of rise of heat sensor/detection system should be provided in EV parks and charging areas. Smoke sensor/detectors should be provided in all basements other than ICE vehicles parks. ICE vehicle parks should be provided with carbon monoxide sensors as part of fire alarm system to activate ventilation system.

5 If the building height exceeds 60 m the hydraulic calculations meeting recommended system architecture with multi-level pumping and storage with gravity redundant down comer may be considered. The pumps considered should not exceed 12 bar shutoff pressure.

6 Pump pressure and quantity should be supported by hydraulic calculations.

7 2,500 lpm at 10 bar common pumping and water storage of 2,55,000 litre should be provided for a cluster of maximum 5 buildings, with or without common basement. The buildings should not be closer than 9 m. If the buildings are closer than 9 m, or the basement is used for EV parking and/or charging facilities, the protection level should comply with CL-5.

8 Multi-level pumping and water storage as per schematic line drawing (SLD) may be considered for cluster buildings more than 45 m in height; and water storage at every 45 m above should be provided for individual buildings.

9 If the cluster of buildings exceeds 5, another set of pumps and water storage of similar capacity should be provided. A maximum of two such sets is recommended, provided it satisfies the hydraulic requirements and functioning at the remotest point.

10 Table 26 and Table 27 suggesting the basis for water quantity required for fire-fighting, respectively for combined (sprinkler and hose) protection and hose protection be considered.

Table 18: Requirements for Firefighting Installations – For Educational Buildings

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
EDUCATIONAL BUILDINGS (B)									
	Up to 500 m² area and up to 24 m height (both conditions to be met), self-certification by a certified and State approved building professional should be treated acceptable								
1)	24 m and above but not exceeding 45 m; and, height less than 24 m, but of area:								
i)	501 m² to 1 000 m² (HL-3) See Notes 1, 2, 3, 5, 7 and 9	R	R	NR	R	R	NR	R	R
ii)	1 001 m² and above (CL-4) See Notes 3, 5, 7, 9 and 10	R	R	NR	R	R	R	R	R
2)	45 m and above but not exceeding 60 m in height (CL-4) See Notes 5, 6, 7, 8, 9 and 10	R	R	NR	R	R	R	R	R
3)	Above 60 m – See Note 5	—	—	—	—	—	—	—	—

R – Required NR – Not Required

REMARK 1: Any area where the municipal supply caters to municipal/public yard hydrant system with hydrant outlets provided throughout the premises with adequate water supply meeting the wet riser requirement demand flow and pressure 24 × 7 uninterrupted, such areas/jurisdiction can replace the wet riser system and its associated pumping with water storage with a dry riser system. Dry riser system is also recommended for areas where ambient temperature below is 4 °C and has facility of connecting the yard hydrant to the dry riser in any event of fire in the building. This system is to be maintained with quarterly checks to ensure the system integrity to handle the required flow and pressure. This is applicable for buildings height only up to 24 m where HL Protection is required as per above Table.

REMARK 2: Sharing of water storage tank may be permitted between the adjacent neighbouring properties including industry clusters, without any loss of hydraulic effects (which is essential to fight the fire during an emergency).

NOTES

1 If there are laboratories, AV/computer rooms, auditoriums, they should be protected with sprinkler and the protection level should comply with CL-3.

2 If the building has basement to be protected with sprinklers, the protection level should comply with CL-3.

3 If the building has electrical vehicles (EV) parks in podium or basements, it should be protected with sprinklers and complying to CL-5.

4 Rate of rise heat sensor/detection system should be provided in EV parks and charging areas. Smoke sensor/detectors should be provided in all basements other than ICE vehicles parks. ICE vehicle parks should be provided with carbon monoxide sensors as part of fire alarm system to activate ventilation system.

5 If the building height exceeds 60 m the hydraulic calculations meeting recommended system architecture with multi-level pumping and storage with gravity redundant down comer may be considered. The pumps considered should not exceed 12 bar shutoff pressure.

6 Pump pressure and quantity should be supported by hydraulic calculations.

7 2,500 lpm at 10 bar common pumping and water storage of 2,55,000 litre should be provided for a cluster of maximum 5 buildings, with or without common basement. The buildings should not be closer than 9 m.

8 Multi-level Pumping and water storage as per SLD may be considered for cluster buildings more than 45 m; and water storage at every 45 m above should be provided for individual buildings.

9 If the cluster of buildings exceeds 5, another set of pumps and water storage of similar capacity should be provided. A maximum of two such sets is recommended.

10 Table 26 and Table 27 suggesting the basis for water quantity required for fire-fighting, respectively for combined (sprinkler and hose) protection and hose protection be considered.

Table 19: Requirements for Firefighting Installations – For Institutional Buildings

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
INSTITUTIONAL BUILDINGS (C)									
a)	Nursing Homes and Sanatoria	Up to 500 m² area and up to 24 m height (both conditions to be met), self-certification by a certified and State approved building professional should be treated acceptable							
i)	Building height above 15 m; and, for heights up to 15 m, and area 501 m² and above (HL-3) See Notes 1, 2, 4, 6 and 9	R	R	R	NR	NR	NR	R	NR
b)	Hospitals (C-I)	Up to 500 m² area and up to 24 m height (both conditions to be met), self-certification by a Certified and State Approved building professional should be treated acceptable							
1)	For heights not exceeding 45 m in height:								
i)	501 m² to 1 000 m² (CL-3) See Notes 2, 4, 6, 7, 9 and 10	R	R	NR	R	R	R	R	NR
ii)	Above 1 001 m² (CL-4) See Notes 2, 4, 6, 7, 9 and 10	R	R	NR	R	R	R	R	R
2)	Above 45 m but not exceeding 60 m in height (CL-5) See Notes 4, 6, 7, 9 and 10	R	R	NR	R	R	R	R	R
3)	Above 60 m – See Note 3	—	—	—	—	—	—	—	—
b)	Custodial, Penal and Mental Institutions (C-II and III)	Up to 500 m² area and up to 24 m height (both conditions to be met), self-certification by a Certified and State Approved building professional should be treated acceptable							

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
1)	For heights not exceeding 45 m in height:								
i)	501 m² to 1 000 m² (HL-2) See Notes 1, 2, 4 and 6	R	R	R	NR	NR	NR	NR	R
ii)	1 001 m² and above (HL-3) See Notes 1, 2, 4, 6 and 9	R	R	NR	R	R	NR	R	R
2)	Above 45 m (HL-4) See Notes 1, 2, 3, 6, 8 and 9	R	R	NR	R	R	NR	R	R

R – Required NR – Not Required

REMARK 1: Any area where the municipal supply caters to municipal/public yard hydrant system with hydrant outlets provided throughout the premises with adequate water supply meeting the wet riser requirement demand flow and pressure 24 × 7 uninterrupted, such areas/jurisdiction can replace the wet riser system and its associated pumping with water storage with a dry riser system. Dry riser system is also recommended for areas where ambient temperature below is 4 °C and has facility of connecting the yard hydrant to the dry riser in any event of fire in the building. This system is to be maintained with quarterly checks to ensure the system integrity to handle the required flow and pressure. This is applicable for buildings height only up to 24 m where HL Protection is required as per above Table.

REMARK 2: Sharing of water storage tank may be permitted between the adjacent neighbouring properties including industry clusters, without any loss of hydraulic effects (which is essential to fight the fire during an emergency).

NOTES

1 Basement area or storage of oxygen or any medical gases or any gas fuel, laundry or linen/waste, transformer/HT rooms within the building footprint or in basement should be protected with sprinkler and the protection level should comply with CL-3.

2 If the building has electrical vehicles (EV) parks in podium or basements, it should be protected with sprinklers and complying to CL-5.

3 If the building height exceeds 60 m the hydraulic calculations meeting recommended system architecture with multi-level pumping and storage with gravity redundant down comer may be considered. The pumps considered should not exceed 12 bar shutoff pressure.

4 Protection should comply to supplementary protection for specific hazard/critical rooms as per Table 28/Table 29/Table 30 as applicable.

5 Pump pressure and quantity should be supported by hydraulic calculations.

6 Rate of rise heat sensor/detection system should be provided in EV parks and charging areas. Smoke sensor/detectors should be provided in all basements other than ICE vehicles parks. ICE vehicle parks should be provided with carbon monoxide sensors as part of fire alarm system to activate ventilation system.

7 3785/2500 lpm at 10 bar common pumping and water storage of 3,50,000/2,55,000 litre should be provided for cluster of maximum 5 buildings 45 m height, with or without common basement. The buildings should not be closer than 9 m. If the buildings are closer than 9 m, or the basement is used for EV parking and/or charging facilities, the protection level should comply with CL-5.

8 Multi-level pumping and water storage as per SLD may be considered for cluster buildings more than 45 m; and water storage at every 45 m above should be provided for individual buildings.

9 If the cluster of buildings exceeds 5, another set of pumps and water storage of similar capacity should be provided. A maximum of two such sets is recommended.

10 If the building height exceeds 30 m it should comply hydraulic calculations meeting recommended system architecture.

11 Table 26 and Table 27 suggesting the basis for water quantity required for fire-fighting, respectively for combined (sprinkler and hose) protection and hose protection be considered.

Table 20: Requirements for Firefighting Installations – For Assembly Buildings

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
ASSEMBLY BUILDINGS (D) — See Note 4									
a)	Assembly Buildings	Up to 500 m² area and up to 9 m height (both conditions to be met), self-certification by a certified and State approved building professional should be treated acceptable							
1)	9 m and above but not exceeding 15 m in height; and, for heights less than 9 m; and area — See Note 6:								
i)	501 m² to 1 000 m² (HL-3) See Notes 1, 2, 3, 5 and 8	R	R	NR	R	NR	NR	R	NR
ii)	1 001 m² and above (CL-4) See Notes 2, 5, 8 and 9	R	R	NR	R	R	R	R	NR
2)	Above 15 m in height (CL-4) See Notes 2, 5, 6, 7, 8 and 9	R	R	NR	R	R	R	R	NR

R – Required NR – Not Required

REMARK 1: Any area where the municipal supply caters to municipal/public yard hydrant system with hydrant outlets provided throughout the premises with adequate water supply meeting the wet riser requirement demand flow and pressure 24 × 7 uninterrupted, such areas/jurisdiction can replace the wet riser system and its associated pumping with water storage with a dry riser system. Dry riser system is also recommended for areas where ambient temperature below is 4 °C and has facility of connecting the yard hydrant to the dry riser in any event of fire in the building. This system is to be maintained with quarterly checks to ensure the system integrity to handle the required flow and pressure. This is applicable for buildings height only up to 24 m where HL Protection is required as per above Table.

REMARK 2: Sharing of water storage tank may be permitted between the adjacent neighbouring properties including industry clusters, without any loss of hydraulic effects (which is essential to fight the fire during an emergency).

NOTES

1 If the building has basement to be protected with sprinklers, the protection level should comply with CL-3.

2 If the building has electrical vehicles (EV) parks in podium or basements, it should be protected with sprinklers and complying to CL-5.

3 Live cooking kitchens, boiler/furnace rooms, laundry or linen/waste rooms, transformer/HT rooms within the building footprint or in basement the area should be protected with sprinkler protection and should comply with CL-4.

4 Pump pressure and quantity should be supported by hydraulic calculations.

5 Rate of rise heat sensor/detection system should be provided in EV parks and charging areas. Smoke sensor/detectors should be provided in all basements other than ICE vehicles parks. ICE vehicle parks should be provided with carbon monoxide sensors as part of fire alarm system to activate ventilation system.

6 2,500 lpm at 10 bar common pumping and water storage of 2,55,000 litre should be provided for a cluster of maximum 5 buildings, with or without common basement. The buildings should not be closer than 9 m.

7 Multi-level pumping and water storage as per SLD may be considered for cluster buildings more than 45 m; and water storage at every 45 m above should be provided for individual buildings.

8 If the cluster of buildings exceeds 5, another set of pumps and water storage of similar capacity should be provided. A maximum of two such sets is recommended.

9 Table 26 and Table 27 suggesting the basis for water quantity required for fire-fighting, respectively for combined (sprinkler and hose) protection and hose protection be considered.

Table 21: Requirements for Firefighting Installations – For Business Buildings

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
BUSINESS BUILDINGS (E) — See Note 5									
a)	Business Buildings (Human Occupied)	Up to 500 m² area and up to 15 m height (both conditions to be met), self-certification by a Certified and State approved building professional should be treated acceptable							
1)	15 m and above but not exceeding 45 m in height; and, for heights less than 15 m and area:								
i)	500 m² to 1 000 m² (CL-2) See Notes 1, 2, 3, 6, 7, 9 and 11	R	R	R	NR	NR	R	R	R
ii)	1 001 m² to 3 000 m² (CL-3) See Notes 2, 3, 6, 7, 9 and 11	R	R	NR	R	R	R	R	R
iii)	3 001 m² and above (CL-4) See Notes 2, 3, 6, 7, 9 and 11	R	R	NR	R	R	R	R	R
2)	Above 45 m but not exceeding 60 m height (CL-5) See Notes 3, 4, 6, 7, 8, 9 and 11	R	R	NR	R	R	R	R	R
3)	For buildings over 60 m height — See Note 4	—	—	—	—	—	—	—	—
b)	Data Centres (Machine Environment) See Notes 3, 12, 13 and 15								
1)	Less than 15 m in height:								
i)	Floor Area on any single floor up to 1 000 m²	R	R	NR	R	R	R	R	R
ii)	1 001 m² and above	R	R	NR	R	R	R	R	R

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
2)	Above 15 m in height:								
i)	Floor area on any single floor up to 1 000 m²	R	R	NR	R	R	R	R	R
ii)	1 001 m² and above	R	R	NR	R	R	R	R	R

R – Required NR – Not Required

REMARK 1: Any area where the municipal supply caters to municipal/public yard hydrant system with hydrant outlets provided throughout the premises with adequate water supply meeting the wet riser requirement demand flow and pressure 24 × 7 uninterrupted, such areas/jurisdiction can replace the wet riser system and its associated pumping with water storage with a dry riser system. Dry riser system is also recommended for areas where ambient temperature below is 4 °C and has facility of connecting the yard hydrant to the dry riser in any event of fire in the building. This system is to be maintained with quarterly checks to ensure the system integrity to handle the required flow and pressure. This is applicable for buildings height only up to 24 m where HL Protection is required as per above Table.

REMARK 2: Sharing of water storage tank may be permitted between the adjacent neighbouring properties including industry clusters, without any loss of hydraulic effects (which is essential to fight the fire during an emergency).

NOTES

1 If the building has basement to be protected with sprinklers, the protection level should comply with CL-3.

2 If the building has Electrical Vehicles (EV) parks in podium or basements, it should be protected with sprinklers and complying to CL-5.

3 Protection should comply to supplementary protection for specific hazard/critical rooms as per Table 28/ Table 29/ Table 30 as applicable.

4 If the building height exceeds 60 m the hydraulic calculations meeting recommended system architecture with multi-level pumping and storage with gravity redundant down comer may be considered. The pumps considered should not exceed 12 bar shutoff pressure.

5 Pump pressure and quantity should be supported by hydraulic calculations.

6 2,500 lpm at 10 bar common pumping and water storage of 2,55,000 litre should be provided for a cluster of maximum 5 buildings, with or without common basement. The buildings should not be closer than 9 m.

7 3,785 lpm at 10 bar common pumping and water storage of 3,50,000 litre should be provided for cluster of maximum 5 buildings, with or without common basement. The buildings should not be closer than 9 m.

8 Multi-level pumping and water storage as per SLD (see Fig. 20) may be considered for cluster buildings more than 45 m; and water storage at every 45 m above should be provided for individual buildings.

9 If the cluster of buildings exceeds 5, another set of pumps and water storage of similar capacity should be provided. A maximum of two such sets is recommended.

10 The entire building should be protected with sprinkler and the protection level should comply with CL-5. IT/Data Hall should be protected with suitable clean agent gas suppression only if the racks are without BBU (not exceeding 20 kWh backup battery units).

11 All internet data centres or hyper scales or colocation data centres comply with protection level CL-6.

12 If the IT/data hall (DC) racks are with BBUs with Lithium-ion batteries not exceeding 20 kWh/rack, wet or dry sprinkler/pre-action/water mist (3rd party tested for lithium ion BBUs) should be deployed. If the BBUs exceed 20 kWh/rack, water mist should not be installed.

13 If the cluster of data centre buildings to a maximum of 3, common pumping system and storage may be with an additional diesel engine pump, with double water storage.

14 If any of the building houses lithium-ion energy storage systems exceeding 600 kWh/floor, the building should comply to protection level CL-6.

15 Lithium-ion battery energy storage systems (BESS) room should be protected with wet/single interlock pre action sprinkler only, considering entire room as 'assumed area of operation'. Pump and water storage should be calculated based on maximum design and hydraulic calculations whichever is higher.

16 Table 26 and Table 27 suggesting the basis for water quantity required for fire-fighting, respectively for combined (sprinkler and hose) protection and hose protection be considered.

Table 22: Requirements for Firefighting Installations – For Mercantile Buildings

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
MERCANTILE BUILDINGS (F) — See Note 4									
a)	Mercantile Buildings (F)	Up to 500 m² area and up to 15 m height (both conditions to be met), self-certification by a certified and State approved building professional should be treated acceptable							
1)	Above 15 m but not exceeding 30 m in height; and, for heights less than 15 m and area:								
i)	501 m² to 1 000 m² (HL-3) See Notes 1, 2, 3, 5, 6 and 7	R	R	R	NR	NR	NR	R	NR
ii)	1 001 m² and above (CL-4) See Notes 2, 3, 5, 6, 7 and 8	R	R	NR	R	R	R	R	NR
2)	Above 30 m — See Note 5	—	—	—	—	—	—	—	—
b)	Underground Shopping Complex (CL-5) See Note 3	R	R	NR	R	R	R	R	R

R – Required NR – Not Required

REMARK 1: Any state or area where the municipal supply caters to municipal/public yard hydrant system with hydrant outlets provided throughout the premises with adequate water supply meeting the wet riser requirement demand flow and pressure 24 × 7 uninterrupted, such states/areas/jurisdiction can replace the wet riser system and its associated pumping with water storage with a dry riser system. Dry riser system is also recommended for areas where ambient temperature below is 4 °C and has facility of connecting the yard hydrant to the dry riser in any event of fire in the building. This system is to be maintained with quarterly checks to ensure the system integrity to handle the required flow and pressure. This is applicable for buildings height only up to 24 m where HL Protection is required as per above Table.

REMARK 2: Sharing of water storage tank may be permitted between the adjacent neighbouring properties including industry clusters, without any loss of hydraulic effects (which is essential to fight the fire during an emergency).

NOTES

1 If the building has basement to be protected with sprinklers, the protection level should comply with CL-3.

2 If the building has electrical vehicles (EV) parks in podium or basements, it should be protected with sprinklers and complying to CL-5.

3 Protection should comply to supplementary protection for specific hazard/critical rooms as per Table 28/Table 29/Table 30 as applicable.

Complied

4 Pump pressure and quantity should be supported by hydraulic calculations.

5 If the building height exceeds 30 m it should comply with hydraulic calculations meeting recommended system architecture.

6 If the building height exceeds 60 m multi-level pumping and storage with gravity redundant down comer. The pumps considered should not exceed 12 bar shutoff pressure.

7 Rate of rise heat sensor/detection system should be provided in EV parks and charging areas. Smoke sensor/detectors should be provided in all basements other than ICE vehicles parks. ICE vehicles parks should be provided with carbon monoxide sensors as part of fire alarm system to activate ventilation system.

8 Table 26 and Table 27 suggesting the basis for water quantity required for fire-fighting, respectively for combined (sprinkler and hose) protection and hose protection be considered.

Table 23: Requirements for Firefighting Installations – For Industrial Buildings

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
Industrial Buildings (G) — See Note 5									
a)	Low Hazard (G-1) See Notes 1 and 6								
i)	Built up area up to 1 000 m² (Including the MSMEs) (HL-1)	R	R	NR	NR	NR	NR	NR	NR
ii)	Built up area from 1 001 m² to 2 000 m² (HL-2)	R	R	R	NR	NR	NR	NR	NR
iii)	Built up area from 2 001 m² up to 3 000 m² (HL-3)	R	R	NR	NR	R	NR	R	NR
iv)	Above 3 001 m² (HL-4) See Note 1	R	R	NR	NR	R	NR	R	NR
b)	Moderate Hazard (G-2) See Notes 1, 4 and 6								
i)	Built up area up to 500 m² (HL-2)	R	R	R	NR	NR	NR	NR	NR
ii)	Built up area from 501 m² to 2 000 m² (HL-3)	R	R	NR	R	R	NR	R	NR
iii)	Built up area from 2 001 m² to 3 000 m² (HL-4)	R	R	NR	R	R	NR	R	NR
iv)	Built up area above 3 001 m² (CL-5)	R	R	NR	R	R	R	R	NR
c)	High Hazard (G-3)								
i)	Built up area up to 250 m² (CL-4) See Notes 1, 2, 3 and 7	R	R	NR	R	R	R	NR	NR
ii)	Built up area from 251 m² to 1 000 m² (CL-5) See Notes 1, 2, 3, 4 and 7	R	R	NR	R	R	R	R	NR
iii)	Built up area above 1 001 m² (CL-6) See Notes 2, 3, 4 and 7	R	R	NR	R	R	R	R	R

R – Required NR – Not Required

REMARK 1: Any area where the municipal supply caters to municipal/public yard hydrant system with hydrant outlets provided throughout the premises with adequate water supply meeting the wet riser requirement demand flow and pressure 24 × 7 uninterrupted, such states/areas/jurisdiction can replace the wet riser system and its associated pumping with water storage with a dry riser system. Dry riser system is also recommended for areas where ambient temperature below is 4 °C and has facility of connecting the yard hydrant to the dry riser in any event of fire in the building. This system is to be maintained with quarterly checks to ensure the system integrity to handle the required flow and pressure. This is applicable for buildings height only up to 24 m where HL Protection is required as per above Table.

REMARK 2: Sharing of water storage tank may be permitted between the adjacent neighbouring properties including industry clusters, without any loss of hydraulic effects (which is essential to fight the fire during an emergency).

NOTES

1 If the building has any type of combustible storage, combustible packing, fuel storage, boilers, furnaces such areas should be protected and should comply to protection level CL-6.

2 Alternate suppression agent should be considered as per relevant Indian Standards if water is not a suitable agent for materials protected.

3 Oxidizing materials, ignitable liquids, water resistive chemicals, explosives, aluminium dust, or any other explosive environment should be treated separately.

4 Protection should comply to supplementary protection for specific hazard/critical rooms as per Table 28/Table 29/Table 30 as applicable.

5 Pump pressure and quantity should be supported by hydraulic calculations.

6 If the cluster of buildings exceeds 5, another set of pumps and water storage of similar capacity should be provided. A maximum of two such sets is recommended.

7 Table 26 and Table 27 suggesting the basis for water quantity required for fire-fighting, respectively for combined (sprinkler and hose) protection and hose protection be considered.

Table 24: Requirements for Firefighting Installations – For Storage Buildings

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
Storage Buildings (H) — See Notes 1, 2 and 3									
i)	Built-up area up to 500 m² (HL-4)	R	R	NR	R	NR	NR	R	NR
ii)	501 m² to 1 000 m² (HL-5)	R	R	NR	R	R	NR	R	NR
iii)	1 001 m² to 2 000 m² or building ridge height up to 7.6 m (CL-6)	R	R	R	NR	R	R	R	NR
iv)	Above 2 001 m² or Building ridge height above 7.6 m and up to 9.0 m (CL-7)	R	R	NR	R	R	R	R	R
v)	Building of any height with rack storage	R	R	NR	R	R	R	R	R

R – Required NR – Not Required

REMARK 1: Any area where the municipal supply caters to municipal/public yard hydrant system with hydrant outlets provided throughout the premises with adequate water supply meeting the wet riser requirement demand flow and pressure 24 × 7 uninterrupted, such areas/jurisdiction can replace the wet riser system and its associated pumping with water storage with a dry riser system. Dry riser system is also recommended for areas where ambient temperature below is 4 °C and has facility of connecting the yard hydrant to the dry riser in any event of fire in the building. This system is to be maintained with quarterly checks to ensure the system integrity to handle the required flow and pressure. This is applicable for buildings height only up to 24 m where HL Protection is required as per above Table.

REMARK 2: Sharing of water storage tank may be permitted between the adjacent neighbouring properties including industry clusters, without any loss of hydraulic effects (which is essential to fight the fire during an emergency).

NOTES

1 Pump pressure mentioned in above table is considering minimum requirement; it should be supported by hydraulic calculations. The above Table applies to the below Storage categories only, stored on ground, not exceeding 3.7 m (12 feet), excluding tyre storage. They should also comply with supplementary protection as per Table 28/Table 29/Table 30: (a) Packaging materials stored on ground with or without pallets; (b) Raw materials storage, in solid pile, shelves, pallets; (c) Finished goods storage, solid pile, shelves, pallets; (d) Miscellaneous storage in and around manufacturing/assembly/packaging areas; (e) Retail storage in shelves other than catwalk storage.

2 For rack storages, with plastic/combustible packaging, water reactive solids/liquid storages, lithium battery storages, ignitable chemical storages, or retail catwalk, any other oxidizing agent storages, relevant Indian Standards should be followed, and pumping capacities and water storage should be justified by way of hydraulic calculations.

3 If the cluster of buildings exceeds 5, another set of pumps and water storage of similar capacity should be provided. A maximum of two such sets is recommended.

4 Table 26 and Table 27 suggesting the basis for water quantity required for fire-fighting, respectively for combined (sprinkler and hose) protection and hose protection be considered.

Table 25: Requirements for Firefighting Installations – For Hazardous Buildings

Sl No.	Type of Building Occupancy	Type of Installation							
		Fire Extinguisher (3)	First Aid Hose Reel (4)	Down Comer (5)	Wet Riser (6)	Yard Hydrant (7)	Automatic Wet Sprinkler System (8)	Automatic Fire Detection & Alarm System (9)	Public Address & Voice Evacuation System (10)
Hazardous Buildings (J) — See Notes 1 and 2									
1)	Up to 15 m in height:								
i)	Single storey building (CL-7)	R	R	NR	R	R	R	R	NR
ii)	More than one floor building but not exceeding 15 m (CL-8)	R	R	NR	R	R	R	R	R

R – Required NR – Not Required

REMARK 1: Any area where the municipal supply caters to municipal/public yard hydrant system with hydrant outlets provided throughout the premises with adequate water supply meeting the wet riser requirement demand flow and pressure 24 × 7 uninterrupted, such areas/jurisdiction can replace the wet riser system and its associated pumping with water storage with a dry riser system. Dry riser system is also recommended for areas where ambient temperature below is 4 °C and has facility of connecting the yard hydrant to the dry riser in any event of fire in the building. This system is to be maintained with quarterly checks to ensure the system integrity to handle the required flow and pressure. This is applicable for buildings height only up to 24 m where HL Protection is required as per above Table.

REMARK 2: Sharing of water storage tank may be permitted between the adjacent neighbouring properties including industry clusters, without any loss of hydraulic effects (which is essential to fight the fire during an emergency).

NOTES

1 These buildings should deploy specific tailor-made systems and solutions in terms of water hydrant/sprinklers, dry chemical, dry powder, water mist, gas/wet chemical suppression, foam or/and any other as per relevant Indian Standards and international standards (wherever Indian Standards are not available) in consultation with local fire services or Authority having Jurisdiction (AHJ).

2 Pump pressure and quantity should be supported by hydraulic calculations.

3 Table 26 and Table 27 suggesting the basis for water quantity required for fire-fighting, respectively for combined (sprinkler and hose) protection and hose protection be considered.

Table 26: Base Calculations for Combined Protection System (Sprinkler System and Hose Stream)

Sl No.	Combined System	Hazard Classification	Sprinkler Demand (lpm / m² & lpm)	Hose Stream Flow @ 3.5 bar (lpm)	Number of Hose Streams	Pump Capacity and Quantity	Duration (min)
i)	Level of Protection – CL-1	Extra Low Hazard-1	2.25 / 84	50	2	379 lpm × 1	30 – 60
ii)	Level of Protection – CL-2	Extra Low Hazard-2	4.1 / 140	170	2	946 lpm × 1	30 – 60
iii)	Level of Protection – CL-3	Low Hazard	6.1 / 230	285	3	1 892 lpm × 1	30 – 60
iv)	Level of Protection – CL-4	Moderate Hazard-1	8.1 / 230	285	3	2 500 lpm × 1	60 – 120
v)	Level of Protection – CL-5	Moderate Hazard-2	12.2 / 230	475	3	3 785 lpm × 1	60 – 120
vi)	Level of Protection – CL-6	Extra Hazard-1	16.3 / 230	475	3	4 731 lpm × 1	60 – 120
vii)	Level of Protection – CL-7	Extra Hazard-2	18.3 / 280	670	4	7 570 lpm × 1	60 – 120
viii)	Level of Protection – CL-8	High Hazard	24.5 / 280	1 050	4	4 731 lpm × 2	60 – 120

NOTES

1 'Pump' implies, providing an electric pump and 'Standby pump of equivalent capacity'. For loss in pressure, jockey pump is also to be provided.

2 The duration of firefighting may be decided from 30 min to 120 min based on the hazard, fire preparedness, local conditions, to name a few.

3 The required quantity of water may be calculated as per the respective Indian Standards (where available); or based on the Table 26 and Table 27.

Pump capacity = Total flow with 20 percent overflow and operating at 140 percent capacity. Example for CL-5: capacity = (12.2 × 230) + (475 × 3) = 4 231 litre; with overflow margin = 5 077.2 litre; pump selection = 5 077.2/140 × 100 = 3 627 lpm (nearest Indian Standard pump: 3 785 lpm).

Table 27: Base Calculations for Hose Stream Protection System

Sl No.	Hose Stream Only	Hazard Classification	Hose Stream Flow (lpm)	Number of Hose Streams	Pump Capacity and Quantity	Duration (min)
i)	Level of Protection – HL-1	Extra Light-1	50	4	379 lpm × 1	30 – 60
ii)	Level of Protection – HL-2	Extra Light-2	170	4	946 lpm × 1	30 – 60
iii)	Level of Protection – HL-3	Low Hazard	270	4	1 514 lpm × 1	30 – 60
iv)	Level of Protection – HL-4	Moderate-1	475	4	2 839 lpm × 1	60 – 120
v)	Level of Protection – HL-5	Moderate-2	670	5	4 731 lpm × 1	60 – 120
vi)	Level of Protection – HL-6	Extra Hazard	670	6	5 677 lpm × 1	60 – 120

NOTES

1 'Pump' implies, providing an Electric pump and 'Standby pump of equivalent capacity'. For loss in pressure, jockey pump is also to be provided.

2 The duration of firefighting may be decided from 30 min to 120 min based on the hazard, fire preparedness, local conditions, to name a few.

3 The required quantity of water may be calculated as per the respective Indian Standards (where available); or based on the Table 26 and Table 27.

Pump capacity = Total flow with 40 percent overflow and operating at 140 percent capacity. Example for HL-3: capacity = 270 × 4 = 1 080 litre; with overflow margin = 1 512 litre; pump selection = 1 512/140 × 100 = 1 514 lpm (nearest Indian Standard pump).

Table 28: Fire Detection and Suppression Systems

Sl No.	Type of Risk/ Hazard	Types of Special Protection System											
		Automatic Detection System					Automatic Fire Suppression Systems						
		Pneumatic Linear (Copper/ Steel/ Teflon Tubing) High Sensitivity Heat Detection	Aspiration High Sensitivity Smoke Detection	Gas/ Flame / Video Detection	Fuel Leak Detection	Linear Heat Sensing Cable (LHS)	Water Mist Low/ High Pressure	Clean Agent Gas Suppression	Water Pre-Action Sprinkler	Modular Panel/ Rack Suppression with Heat Sensitive Tubing	Water Spray Protection	Wet Chemical Kitchen Suppression	Aerosol Based Fire Suppression
		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
i)	UPS room without batteries	NS	S	S	NS	NS	S	S	S	NS	NS	NS	NS
ii)	UPS room with batteries (except Lithium ion)	NS	S	S	NS	NS	S	S	S	NS	NS	NS	NS
iii)	Battery room with Lithium ion	S	S	S	NS	NS	NS	NS	S	NS	S	NS	NS
iv)	Server room/data halls	NS	S	NS	NS	NS	S	S	S	NS	NS	NS	NS
v)	Kitchen with any type of fuel, (live cooking)	NS	NS	S	NS	S	S	NS	NS	NS	NS	NS	NS
vi)	Networ	NS	S	NS	NS	NS	S	S	S	NS	NS	NS	NS

Sl No.	Type of Risk/ Hazard	Types of Special Protection System											
		Automatic Detection System					Automatic Fire Suppression Systems						
		Pneumatic Linear (Copper/ Steel/ Teflon Tubing) High Sensitivity Heat Detection	Aspiration High Sensitivity Smoke Detection	Gas/ Flame / Video Detection	Fuel Leak Detection	Linear Heat Sensing Cable (LHS)	Water Mist Low/ High Pressure	Clean Agent Gas Suppression	Water Pre-Action Sprinkler	Modular Panel/ Rack Suppression with Heat Sensitive Tubing	Water Spray Protection	Wet Chemical Kitchen Suppression	Aerosol Based Fire Suppression
		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
	k/ Electrical rooms												
vii)	Electrical/ MCC panels	NS	S	NS	NS	NS	NS	S	NS	S	NS	NS	S
viii)	Cable cellar and trenches and trays over 1.5 m wide	S	NS	NS	NS	S	S	NS	NS	NS	S	NS	S
ix)	Dry transformer indoor	S	NS	S	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
x)	Oil transformer outdoor more than 2.0 MVA or 2 000 litre oil	S	NS	S	NS	NS	NS	NS	NS	NS	S	NS	NS
xi)	DG rooms	S	NS	S	S	S	S	NS	NS	NS	S	NS	S

Sl No.	Type of Risk/ Hazard	Types of Special Protection System											
		Automatic Detection System					Automatic Fire Suppression Systems						
		Pneumatic Linear (Copper/ Steel/ Teflon Tubing) High Sensitivity Heat Detection	Aspiration High Sensitivity Smoke Detection	Gas/ Flame / Video Detection	Fuel Leak Detection	Linear Heat Sensing Cable (LHS)	Water Mist Low/ High Pressure	Clean Agent Gas Suppression	Water Pre-Action Sprinkler	Modular Panel/ Rack Suppression with Heat Sensitive Tubing	Water Spray Protection	Wet Chemical Kitchen Suppression	Aerosol Based Fire Suppression
		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
xii)	Cold/freezer rooms	S	S	NS	NS	NS	S	S	NS	NS	NS	NS	NS
xiii)	MRI/ scanning rooms	NS	S	NS	NS	NS	S	NS	NS	NS	NS	NS	NS
xiv)	Operation theatres	NS	S	NS	NS	NS	S	NS	S	NS	NS	NS	NS
xv)	Tunnel protection	S	NS	S	NS	S	S	NS	NS	NS	S	NS	NS

NS = Not Suitable S = Suitable

NOTES

1. Wet sprinklers are acceptable for all areas where pre-action sprinklers or closed water mist is suitable.
2. DG rooms should be protected with total flooding open nozzles where water mist is being deployed.
3. Spray system should be supplemented with suitable foam, if ignitable liquids or water miscible liquids are involved.
4. Water mist system should be selected based on 3rd party independent test carried out for the specific application, flow rate, density, etc. The products in terms of functionality and the performance should be based on actual test results and certifications, and should NOT be prescriptive.
5. Water mist solution selected, total flooding with sprinklers, total flooding with open nozzles, wet system, pre-action system should comply based on actual test results, and certifications.

Table 29: Special Protection Systems — Automatic Detection Systems for G to J Occupancies

Sl No.	Type of Risk/Hazard	Pneumatic Linear (Copper/Steel/Teflon Tubing) High Sensitivity Heat Detection	Flame/Gas/ Spark Detection	High Ceiling Beam Detection System	Linear Heat Sensing Cable	Probe Type Heat Detector	Aspiration High Sensitivity Smoke Detection
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
i)	Generator room	S	S	NS	S	S	NS
ii)	Water reactive chemical store	S	S	NS	S	S	NS
iii)	Chemical store	S	S	NS	S	S	NS
iv)	Paint booth	S	S	NS	S	S	NS
v)	Paint/varnish storage	S	S	NS	S	S	NS
vi)	Warehouse	NS	S	S	NS	NS	S
vii)	Above ground fuel oil storage	S	S	NS	S	NS	NS
viii)	Oil transformers	S	S	NS	NS	NS	NS
ix)	Diesel/HSD tanks	S	S	NS	S	NS	NS
x)	LPG bullets/Benzene, Xylene, Toulene tanks	NS	NS	NS	NS	NS	NS
xi)	Airport hanger	S	S	S	S	NS	NS
xii)	Hydrogenation rooms	NS	S	NS	S	S	S
xiii)	Sulphur storage	S	S	NS	S	S	S
xiv)	Tanker loading/unloading bay	NS	S	NS	NS	S	NS
xv)	Kitchen	S	S	NS	S	S	NS
xvi)	Conveyors	S	S	NS	S	NS	NS
xvii)	QA/QC labs	S	S	NS	S	S	NS
xviii)	Open large atriums	NS	NS	NS	NS	NS	S
xix)	Floating roof tanks	S	S	NS	S	NS	NS
xx)	Oil fire boiler room, oil quenching tank	NS	NS	NS	S	S	NS
xxi)	Cooling tower	S	NS	NS	S	NS	NS
xxii)	MCC room	S	NS	NS	S	S	S
xxiii)	Cable cellar/trenches	S	NS	NS	S	S	NS
xxiv)	Electrical panels	S	NS	NS	S	NS	NS

NS = Not Suitable S = Suitable

Table 30: Special Protection Systems - Automatic Fire Suppression Systems for G to J Occupancies

Sl No.	Type Of Risk/Hazard	Water Spray System	Wet/Dry Pre-action	Nitrogen Injection	Water Mist	Foam Sprinkler System	Dry Powder Flooding System	Clean Agent Total Flooding	Carbon-Dioxide Flooding
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
i)	Generator room	S	NS	NS	S	NS	NS	NS	NS
ii)	Water reactive chemical store	NS	NS	NS	NS	NS	S	NS	S
iii)	Chemical store	S	NS	NS	S	S	NS	NS	NS
iv)	Paint booth	S	NS	NS	S	NS	NS	NS	NS
v)	Paint/varnish storage	S	NS	NS	S	S	S	NS	NS
vi)	Warehouse	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
vii)	Above ground fuel oil storage	S	NS	NS	NS	S	NS	NS	NS
viii)	Oil transformers	S	NS	S	S	NS	NS	NS	NS
ix)	Diesel / HSD tanks	S	NS	NS	NS	S	NS	NS	NS
x)	LPG bullets/Benzene, Xylene, Toulene tanks	S	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
xi)	Airport hanger	NS	NS	NS	NS	S	NS	NS	NS
xii)	Hydrogenation rooms	S	NS	NS	S	NS	NS	NS	NS
xiii)	Sulphur storage	NS	NS	NS	S	NS	NS	NS	NS
xiv)	Tanker loading/unloading bay	S	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
xv)	Kitchen	NS	NS	NS	S	NS	NS	NS	NS
xvi)	Conveyors	S	NS	NS	S	NS	NS	NS	NS
xvii)	QA/QC labs	NS	S	NS	S	S	S	S	NS
xviii)	Open large atriums	NS	NS	NS	S	NS	NS	NS	NS
xix)	Floating roof tanks	S	NS	NS	NS	S	NS	NS	NS
xx)	Oil fire boiler room, oil quenching tank	S	NS	NS	S	S	NS	NS	NS
xxi)	Cooling tower	S	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
xxii)	MCC room	NS	S	NS	S	NS	NS	S	S
xxiii)	Cable cellar/trenches	S	NS	NS	S	NS	NS	NS	S
xxiv)	Electrical panels	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	S

NS = Not Suitable S = Suitable

NOTES

1. Spray system should be supplemented with suitable foam, if ignitable liquids or water miscible liquids are involved.
2. Chemical material safety data sheet (MSDS) as per manufacture should be referred to select the right suppression agent.

3. Water mist system should be selected based on third party independent test carried out for the specific application, flow rate, density, etc. The products in terms of functionality and the performance should be based on actual test results and certifications, and should not be prescriptive.
4. Water mist solution selected, total flooding with sprinklers, total flooding with open nozzles, wet system, pre-action system should comply based on actual test results, and certifications.
5. Oxygen-reduction systems, which is not listed but are proactive fire prevention solutions by maintaining the oxygen percentage below the threshold needed for ignition and sustained combustion but suitable for human occupancy. These systems should be carefully evaluated and used for normally unoccupied areas with proper monitoring of oxygen levels. Fully enclosed very sensitive and critical high valve equipment rooms, rooms in heritage buildings for storing archives or ancient manuscripts, areas where no other fire protection system are effective and feasible are a few areas where it can be implemented. The implementer should ensure all 3rd party product/system accreditations certifications for specific applications and approval from local statutory bodies and AHJs in place before use.

<u>आदेश:</u> आदेश दिया जाता है कि इस अधिसूचना को बिहार राजपत्र के अगले असाधरण अंक में सर्वसाधारण की जानकारी हेतु प्राकशित किया जाय।

बिहार राज्यपाल के आदेश से

12/11/2026

(मनोज कुमार)
अपर सचिव,
नगर विकास एवं आवास विभाग।

ज्ञापांक-09/न०वि०बि०भ०उ० - 03/2026..11445..न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक- 12/11/26

प्रतिलिपि-अधीक्षक, राजकीय मुद्रणालय, गुलजारबाग, पटना/ई-गजट कोषांग वित्त विभाग, पटना (सी०डी० के साथ) को बिहार गजट में अतिरिक्त प्रकाशन हेतु सूचनार्थ एवं अनुरोध है कि प्रकाशित गजट के 200 कॉपी कार्यालय उपयोग के लिए उपलब्ध कराया जाय।

12/11/2026

अपर सचिव,
नगर विकास एवं आवास विभाग।

ज्ञापांक-09/न०वि०बि०भ०उ० - 03/2026..11445..न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक- 12/11/26

प्रतिलिपि-मुख्य सचिव, बिहार/विकास आयुक्त, बिहार/मुख्यमंत्री के प्रधान सचिव/सभी अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव/सभी प्रमण्डलीय आयुक्त/सभी जिला पदाधिकारी/अध्यक्ष, बिहार भू-सम्पदा अपीलीय न्यायाधिकरण, पटना/अध्यक्ष, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना/ मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी, पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार/नगर आयुक्त, सभी नगर निगम/मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी, सभी जिला आयोजना क्षेत्र प्राधिकार/नगर कार्यपालक पदाधिकारी, सभी नगर परिषद् एवं सभी नगर पंचायत को सूचनार्थ एवं आवश्यक कारवाई हेतु प्रेषित।

प्रतिलिपि-विभागीय मंत्री के आप्त सचिव/प्रधान सचिव के प्रधान आप्त सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग/विभाग के सभी पदाधिकारियों को सूचनार्थ एवं आवश्यक कारवाई हेतु प्रेषित।

प्रतिलिपि-आई०टी० प्रबंधक, नगर विकास एवं आवास विभाग को सूचनार्थ एवं विभागीय बेवसाईट पर अपलोड करने हेतु प्रेषित।

12/XI/2026

अपर सचिव,
नगर विकास एवं आवास विभाग।