

पत्रांक... 3031

दिनांक... 09/06/2025



☎ 0612-2330035

✉ sfcsumedirector-bih@gov.in

प्रपत्र - ड

File No.- 118/2024

**औपबंधिक अग्नि निवारण एवं अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र**  
बिहार अग्निशमन सेवा अधिनियम, 2014 की धारा-02 को उपधारा (छ) के अधीन  
बिहार अग्निशमन सेवा नियमावली, 2021 के नियम 15 (च) (iii) के अन्तर्गत

प्रेषक

निदेशक,  
राज्य अग्निशमन सेवा,  
बिहार, पटना ।

सेवा में,

नीरज कुमार,  
निदेशक-

M/S Kautilya Real - Tech (OPC) Pvt.Ltd.

आवेदनकर्ता वास्तुविद, नवरत्न रघुवंशी (विशिष्ट आई.डी.नं० 164/2023)

विषय: भवन निर्माण के लिए औपबंधिक अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत।

महाशय,

राज्य अग्निशमन सेवा, बिहार, पटना के द्वारा गठित अग्नि सुरक्षा एवं निवारण स्कंध (FSPW) की संतुष्टि के उपरान्त व उक्त समिति में शामिल विशेषज्ञों की अनुशंसा के आलोक में भवन निर्माणकर्ता नीरज कुमार के द्वारा प्रस्तावित भवन/ब्लॉक का निर्माण हेतु बिहार अग्निशमन सेवा नियमावली, 2021 के नियम 15 (च) (iii) के अंतर्गत औपबंधिक अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत किया जाता है।

प्रस्तावित भवन योजना से संबंधित भवन का नाम **M/S Kautilya Real - Tech (OPC) Pvt.Ltd.** निदेशक- नीरज कुमार, प्लॉट नं०-1148p,1149 एवं 1150 खाता नं०-141 एवं 72, थाना नं०-41, मौजा- लखनी बिगहा, जिला- पटना, अधिभोग आवासीय, उप श्रेणी आवासीय, भवन की ऊँचाई 16.45 (मीटर मे), फर्श क्षेत्र 3798.81 वर्गमीटर, भवन के तलों की संख्या 5, तलघर की संख्या 1, स्लिट/भूतल की संख्या 1, भवन के ब्लॉक की संख्या 1, प्रत्येक मंजिल का औसत अधिभोग भार 45, लिफ्ट की संख्या 3. फायर लिफ्ट की संख्या शून्य, रैम्प की संख्या 1, आपातकालीन शरण स्थल (रिफ्यूजी एरिया) की संख्या शून्य, फायर टावर की संख्या शून्य है। राष्ट्रीय भवन संहिता के दिशा-निर्देश, स्थानीय भवन नियमावली एवं स्थानीय परिस्थिति के आधार पर निम्नलिखित सलाह अनुशंसा के साथ भवन निर्माण योजना को स्वीकृति दी जाती है, जिसका अनुपालन संबंधित वास्तुविद/भवन निर्माणकर्ता/भू-स्वामी के द्वारा किया जाएगा।

भवन योजना पर प्रतिहस्ताक्षर के बाद आपके अनुमोदन हेतु अग्रसारित किया जाता है :-

(1) भवन निर्माणकर्ता द्वारा भवन के लिए खुली जगह (मीटर) (उत्तर 4.00 मी०, दक्षिण 4.00 मी०, पूर्व 4.00 मी०/6.10 मी०, पश्चिम 4.00 मी०) एवं पलायन के साधन (आंतरिक सीढ़ियों की संख्या 3, चौड़ाई 2.50 (मीटर) बाह्य सीढ़ियों की संख्या 2, चौड़ाई 2.50 (मीटर) प्रस्तावित किया गया है।

**(2) खुला स्थान एवं पहुँच-**

(क) भवन के चारों तरफ तत्समय प्रवृत्त भवन उपविधि एवं अन्य तत्संबंधी अधिनियम/नियम/विनियमन/स्थानीय आवश्यकता के अनुसार खुला स्थान होगा एवं अग्निशमन दस्ते के पहुँच एवं घुमाने के लिए न्यूनतम 3.60 मीटर जगह (भवन श्रेणी एवं निर्माण के अनुसार परितर्तनीय) छोड़ा जाना चाहिए।

(ख) भवन का पहुँच पथ मजबूत एवं चौड़ी हो जो 20 मिट्रिक टन अग्निशामक वाहन का भार आसानी से सहन कर सके।

(ग) भवन के प्रवेश द्वार की चौड़ाई 4.5 मीटर एवं ऊँचाई 5 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।

**(3) बनावट :-**

- (क) प्रस्तावित भवन का पूरा निर्माण अनुमोदित योजना के अनुसार बिहार भवन उपविधि, 2014 समय-समय पर यथा संशोधित तथा स्थानीय नगर निकाय के भवन संबंधी नियमों को ध्यान में रखकर किया जाएगा।
- (ख) भवन का फर्श क्षेत्र 750 वर्गमीटर से अधिक होने की स्थिति में अलग-अलग दिवारों से उचित रूप से छत तक बाँटा जाएगा, जिसमें कम से कम दो घंटे तक अग्नि प्रतिरोधक क्षमता होगा।
- (ग) भवन की आंतरिक सजावट अग्नि पफैलाव निरोधक सामग्री से बना हुआ आई०एस० गुण स्तर का होगा।
- (घ) भवन के केन्द्रीय कोर डक्ट का crown के पास बेन्टीलेशन का प्रावधान होगा। सभी उच्च डक्ट का सीढ़ी पर्याप्त अग्नि निरोधक क्षमता के सामग्री से करने का व्यवस्था करना होगा।

**(4) सीढ़ी:-**

- (क) भवन का सीढ़ी बंद प्रकार का होगा। पूरे भवन निर्माण कार्य ईट/आर.सी.सी. से न्यूनतम 04 घंटे के अग्नि प्रतिरोधक क्षमता का होगा।
- (ख) भवन का सीढ़ी के उपरी भाग में स्थायी भेन्ट होगा जो सीढ़ी के क्रॉस सेक्शन एरिया का 05 प्रतिशत होगा। साथ ही सीढ़ी के क्रॉस सेक्शन क्षेत्र का 15 प्रतिशत क्षेत्र के बराबर प्रत्येक मंजिल के स्तर पर खुलने योग्य Sashes होगा। यह भवन के बाहरी दीवार पर प्रदान किया जाएगा।
- (ग) भवन के सभी सीढ़ियों का निर्माण कमरे से अलग होगा एवं किसी भी कमरे में प्रवेश किये बिना हर मंजिल पर एक दूसरे से परगम्य होगा, जिसे संबंधित छत के लेवल तक बढ़ाया जाएगा। सीढ़ी वाली दीवार की छत आस-पास की छत के क्षेत्र से 1 मीटर ऊपर होगी।
- (घ) विभिन्न श्रेणी के भवनों में सीढ़ी की चौड़ाई तथा कोरिडोर एवं यात्रा दूरी संबंधित भवन नियमों के अनुसार होगा।
- (ङ) दो सीढ़ी के मामले में एक सीढ़ी बाहरी दीवार से होनी चाहिए।
- (च) तलघर तक पहुँच के लिए दोनों सीढ़ी तलघर मंजिल तक नहीं जाना चाहिए। पहुँच के लिए एक अलग सीढ़ी होगा।
- (5) अग्नि सुरक्षा प्रणाली :-** राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 समय-समय पर तथा संशोधित के प्रावधानों के आलोक में निम्नलिखित अग्नि सुरक्षा उपायों के प्रावधान के साथ अनुमोदित भवन योजना अग्ररारित किया जाता है:-

(क) होज रील

(ख) वेट राईजर-सह-डाउन नगर सिस्टम (01 अदद)

(ग) यार्ड हाईड्रेंट सिस्टम

(घ) हस्तचालित विद्युत अग्नि एलार्म सिस्टम

(ङ) पूरे भवन में ऑटोमेटिक डिटेक्शन एण्ड अलार्म सिस्टम

(ब) स्वीक्लर सिस्टम (आवश्यकतानुसार)

(छ) भूतल स्टैटिक टैंक 200000 लीटर क्षमता

(ज) ओभर हेड वाटर टैंक 10000 लीटर क्षमता

(झ) एक पम्प हाउस 2280 एल.पी.एम. इलेक्ट्रीक एवं डीजल, 180 एल.पी.एम. जॉकी पम्प, 900 एल. पी. एम. बूस्टर पम्प

(ञ) फायर एक्सटीग्यूसर

(6) संबंधित अधिनियम/नियम/विनियमन जैसे बिहार भवन उपविधि, 2014, समय-समय पर यथा संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016, समय-समय पर यथा संशोधित बहुमंजिली भवन निर्माण विनियम, 1981, बिहार अग्निशमन सेवा अधिनियम, 2014, बिहार अग्निशमन सेवा नियमावली, 2021 में संबंधित अधिभोग के लिए वांछित अन्य शर्तों का पालन किया जाएगा। कुछ शर्तें निम्न प्रकार हैं:-

**(क) लिफ्ट**

(i) भवन का लिफ्ट की दीवार न्यूनतम 02 घंटे का अग्नि निरोधक क्षमता का होगा।

(ii) भवन का लिफ्ट उच्च गति "फायर लिफ्ट" पर डिजाइन की जाएगी और योजना में स्पष्ट रूप से चिह्नित होगा।

(iii) विद्युत आपूर्ति की विफलता के मामले में, स्वचालित वैकल्पिक व्यवस्था होना चाहिए। भवनों के लिए विद्युत आपूर्ति परिवर्तन हेतु हस्ताचालित परिवर्तनीय स्वीच के माध्यम से यह व्यवस्था कथकता है। वैकल्पिक रूप से लिफ्ट तरह से वायर्ड होगा कि बिजली की विफलता की स्थिति में भी जमीन स्तर तक आयेगा एवं व आसानी से खुल सकेगा।

(iv) आग लगने की स्थिति में प्रति घंटा 30 बार हवा परिवर्तन करने हेतु स्मोक बेटिंग सिस्टम का सभी लिफ्टकर आनिकासी हेतु व्यवस्था की जाएगी। यह इस प्रकार का डिजाइन किया जाएगा कि स्वीकला एवं फायर अलार्म क्रियाशील हो सके। सामान्य विद्युत आपूर्ति की विफलता के मामले में स्वचालित रूप से वैकल्पिक आपूर्ति के लिए कार्य करेगा।

(v) अग्नि नियंत्रण कक्ष के साथ लिफ्ट का संचार व्यवस्था बनाये रखने सहित अन्य सभी आवश्यकताएँ आई० एस० गुणस्तर के अनुरूप करना होगा, जिसमें भवन के लिफ्ट कार, अग्नि नियंत्रण कक्ष के साथ जुड़ी होनी चाहिए, जिससे संचार व्यवस्था बनी रहे।

(vi) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 समय-समय पर यथा संशोधित से संबंधित प्रावधानों का पालन करते हुए फायरलिफ्ट होना चाहिए जैसे 1200 वर्गमीटर के फर्श क्षेत्र के लिए एक फायर लिफ्ट होना चाहिए।

(ख) भवन में सक्रिय अग्नि सुरक्षा प्रणाली जैसे प्रत्येक मंजिल पर लैण्डिंग भत्व के साथ डाउन कमर सिस्टम एवं होजरील, छत स्तर पर 900 एल०पी०एम० पम्प के साथ होगा। आई० एस० 2190/1992 तथा संबंधित विशिष्टियों का आई०एस०आई० मार्केड अग्निशमन यंत्र, फायर चेक दरवाजा, हस्तचालित कॉल अलार्म आईन्ट, आग्नि सुरक्षा चमकीला संकेत एवं भवन निर्माण संहिता के अनुसार अन्य अग्नि निरोध उपाय किये जायेंगे।

(ग) तलघर में स्वचालित स्प्रौक्लर सिस्टम होना चाहिए एवं दो अलग-अलग निकास द्वार होना चाहिए।

(घ) भूतल जल स्टैटिक टैंक (20,000 लीटर से कम क्षमता का नहीं) स्वचालित रिफिलिंग की व्यवस्था के साथ हो, जहाँ अग्निशामक वाहन आसानी से पहुँच सके। ओभर हेड वाटर स्टैटिक टैंक (10,000 लीटर यता से कम नहीं) अधिवास के पूर्व हो जाना चाहिए।

(ङ) भवन के प्रत्येक मंजिल पर विद्युत केबुल सील होनी चाहिए।

(च) भवन का कम्पार्टमेन्टेशन इस प्रकार होगा कि आग एवं धुँआ उसी क्षेत्र में सीमित रहेगा जहाँ अग्निकांड हुआ है तथा भवन के अन्य भागों में नहीं फैले।

(छ) भवन के अलगाव दीवार एवं फ्लोर में खुला स्थान ऐसे सभी प्रकार के तथ्यों पर ध्यान देना होगा जी आग एवं धुँआ के फैलाव को इन खुला स्थानों में प्रवेश को सीमित कर सके और बनावट का फायर रेटिंग बरकरार रह सके। सभी दीवार में खुला स्थान न्यूनतम दो घंटे की फायर रेटिंग के अग्नि निरोधक दरवाजा से सुरक्षित रहेगा। मंजिलों में सभी खुला स्थान vertical enclosure से सुरक्षित रहेगा एवं ऐसे enclosure का दीवार न्यूनतम दो घंटे की फायर रेटिंग का होगा।

(ज) मंजिलों के प्रत्येक vertical openings यथोचित रूप से बंद एवं सुरक्षित रहेगा तथा निम्नलिखित व्यवस्थाएँ की जाएगी :-

(1) पलायन के रास्ता का प्रयोग करते वक्त अधिवासियों को मंजिल दर मंजिल खुले स्थान से आग एवं भा के फैलाव को रोकने के लिए प्रर्याप्त सुरक्षा प्रदान करना होगा। यह सुनिश्चित करना होगा कि अधिवासियों के निकासी मार्ग में कम से कम 21 मिली मीटर का उपरी भाग खुला हो।

(ii) दो घंटे की फायर रेटिंग का अग्नि दरवाजा बाहर भागने/निकलने के रास्ते एवं लिफ्ट में प्रवेश के रास्ते तथा सीढ़ी पर एवं अन्य उपयुक्त स्थानों पर आग एवं धुँआ के फैलाव को रोकने के लिए दिया जाएगा।

(iii) निकासी मार्ग का सुरक्षित प्रयोग हेतु स्मोक वेन्टिंग सुविधा प्रदान किया जाएगा।

(iv) आंतरिक सजावट से जहरीला धुँआ के उत्पन्न होने से बचाने हेतु धुँआ निरोधी सामग्रियों का प्रयोग किया जाएगा।

(v) भवन के निकासी मार्ग (सीढ़ी एवं कोरिडोर) का रौशनीकरण/सीढ़ियों का प्रेसराइजेशन/ तलघर का कन्टीलेशन राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 समय-समय पर यथा संशोधित के अनुसार करना होगा।

(vi) एयर कंडिशनिंग एवं वेंटिलेशन सिस्टम को इस प्रकार अधिष्ठापित किया जाएगा, जिससे आग एवं पैक्षा एक फ्लोर से दूसरे फ्लोर और भवन से बाहर नहीं फैल सके। एयर फिल्टर में आग लगने पर धुँआ को फैलने से बचाने के लिए स्मोक सैन्सिटीव डिवाइस भवन में होना चाहिए। प्रत्येक तल पर आग और धुए के हजार्ड से बचाने के लिए प्रत्येक तल पर अलग-अलग एयर हैडलिंग यूनिट होना चाहिए। फायर डंपर्स को ए०सी० सिस्टम में प्रदान किया जाएगा, ताकि आग की स्थिति में स्वचालित रूप से बंद हो सके और इस तरह अग्नि/ धुँआ का फैलाव रोका जा सके।

(vii) विद्युत अधिष्ठापन- विद्युत सुरक्षा भारतीय विद्युत नियमावली एवं संबंधित आई०एस०/संहिता के प्रावधान के आलोक में होगा। लाईसेंस विद्युत ठेकेदार के द्वारा विद्युत अधिष्ठापन किया जाएगा। मुख्य रूप से अलग नली में वायरिंग, अलग सर्किट, स्वचालित सर्किट ब्रेकर, मास्टर स्वीच, इन्स्पेक्शन पैनल दरवाजा, आपातकालीन/वैकल्पिक विद्युत आपूर्ति का आवधिक सत्यापन आदि पर ध्यान दिया जाएगा।

(viii) भवन का अधिवास प्राप्त करने के बाद प्रत्येक वर्ष कम से कम दो बार नियमित रूप से फायर एक्जीट ड्रिल किया जाना चाहिए।

(ix) अग्नि सुरक्षा अधिकारी-एन०बी०सी० 2016 और बिहार अग्निशमन सेवा अधिनियम, 2014 के अनुसार। (x) भवन में अधिष्ठापित अग्निशमन उपकरणों आदि का ए०एम०सी० योग्य फर्म या व्यक्ति को दिया जाना चाहिए।

(xi) स्थापित नियम के आलोक में भवन के सेट बैंक का चेकिंग वास्तुविद/पारित करने वाले द्वारा किया जाएगा।

(xii) यह स्पष्ट किया जाता है कि उपरोक्त सिफारिशों का पालन नहीं करने की स्थिति में भविष्य में होने वाली किसी भी कानूनी विवाद के मामले में, जिम्मेवारी डेवलपर्स/वास्तुविद/जमीन मालिक पर होगी एवं किसी भी सरकारी प्राधिकार (जैसे कि राज्य अग्निशमन पदाधिकारी, बिहार, पटना) की नहीं होगी।

(xiii) इसके द्वारा यह भी स्पष्ट किया जाता है कि इस कार्यालय (अर्थात निदेशक-सह-राज्य अग्निशमन पदाधिकारी, बिहार, पटना/प्राधिकृत पदाधिकारी) का कार्यालय उस भूमि के किसी भी कानूनी विवाद के लिए जिम्मेवार नहीं है, जिसपर प्रस्तावित भवन का निर्माण होगा।

(7) अनिवार्यतः अन्डरटेकिंग्स के सभी प्रावधानों का पालन करना होगा।

(8) इसे औपबंधिक अनापत्ति प्रमाण पत्र माना जाएगा। उपरोक्त सभी अग्नि एवं जीवन सुरक्षा अनुशंसाओं के अनुपालन के बाद आवश्यक निरीक्षण एवं अधिष्ठापन के जाँच हेतु राज्य अग्निशमन कार्यालय को सूचित करना होगा। सभी बिन्दुओं की जाँच से संतुष्टि के बाद अंतिम अग्नि निवारण एवं अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत किया जाएगा।

(9) अनुमोदित भवन योजना में बिना पूर्व स्वीकृति के किसी भी प्रकार का विबलन या परिवर्तन किये जाने को स्थिति में इस औपबंधिक अनापत्ति प्रमाण पत्र को रद्द कर दिया जाएगा।

(10) हस्ताक्षर एवं मुहर के साथ नक्शा वापस किया जाता है।

अनुलग्नकः

- 1) वास्तुविद, नवरत्न रघुवंशी
- 2) अध्यक्ष, नगर निगम, पटना।

निदेशक-सह-राज्य अग्निशमन पदाधिकारी,  
5 JUN 2017 बिहार, पटना।