कार्यालय मुख्य अग्निशमन अधिकारी, वाराणसी

पत्र संख्या- एसटी/एफएस/आई–3(सी)भवन/2018 दिनांक: अगस्त 02, 2018

सेवा में,

निदेशक,
मेसर्स– श्री सॉई बाबा इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0
आराजी नं0–39, 48के, 79, 80, मौजा–दासेपुर,
आराजी नं0–4, 3के, 3केएच, 5के, 5केएच, 7के, 7 केएच, व 27क, अनौरा,
परगना–अठगॉवा, वाराणसी।

विषयः– श्री जितेन्द्र सिंह डायरेक्टर मेसर्स– श्री सॉई बाबा इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0 द्वारा आराजी नं0–39, 48के, 79, 80, मौजा–दासेपुर, आराजी नं0–4,3के, 3केएच, 5के, 5केएच, 7के, 7 केएच, व 27क, मौजा– अनौरा, परगना–अठगॉवा, वाराणसी पर प्रस्तावित अफोर्डेबल हाउसिंग "सॉई सिटी" प्रधानमंत्री आवासीय योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भवन निर्माण हेतु आख्या उपलब्ध कराये जाने विषयक।

संदर्भः– आपका प्रार्थना पत्र दिनांक:07.06.2018

कृपया अपने उपरोक्त संदर्भित पत्र का अवलोकन करने का कष्ट करें, जो मेसर्स– श्री सॉई बाबा इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0 द्वारा आराजी नं0–39, 48के, 79, 80, मौजा–दासेपुर, आराजी नं0–4, 3के, 3केएच, 5के, 5केएच, 7के, 7 केएच, व 27क, अनौरा, परगना–अठगॉवा, वाराणसी पर प्रस्तावित अफोर्डेबल हाउसिंग "सॉई सिटी" प्रधानमंत्री आवासीय योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भवन निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल का प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार जीवरक्षा एवं अग्निशमन सुरक्षा की दृष्टि से निरीक्षण कर आख्या उपलब्ध कराये जाने विषयक है।

उपरोक्त संबंध में प्रस्तावित स्थल का जीवरक्षा एवं अग्निशमन सुरक्षा की दृष्टि से निरीक्षण अग्निशमन अधिकारी, चेतगंज, वाराणसी द्वारा किया गया, प्राप्त उनकी आख्या दिनांक: 30.07.2018 का सुसगंत मानकों के अनुसार परिशीलन किया गया, जिसके अनुसार विवरण निम्नवत् है:–

A. भवन की संरचनाः–

AREA STATEMENT			
S NO.	PARTICULARS	SQ.MTR./NOS	
1	**PERMISSIBLES**	**EWS**	**HOUSING**
	TOTAL PLOT AREA	14500.40	15129.60
			29630.00
2	PERMISSIBLE GROUND COVERAGE 15129SQM @ 50%	50%	7564.80
3	PERMISSIBLE F.A.R. @2.5 FOR HOUSING	2.5%	37824.00
4	BALANCE F.A.R. FROM E.W.S.	0.86%	12589.04
5	PERMISSIBLE DENSITY @600 UNITS/HECTARES	906	906
6	PERMISSIBLE HIGHT		N.A.
7	PERMISSIBLE GREEN AREA@15% OF PLOT AREA 15129.60@15%= 2269.44 SQM	15%	2269.44
8	NO. OF CAR PARKING REQUIRED		360
	PROPOSED		
9	PROPOSED GROUND COVERAGE	21.32%	3226.59

CFO
VNS

10	PROPOSED F.A.R. OF HOUSING	2.63%	39897.92
11	PROPOSED F.A.R. OF COMMERCIAL	0.04%	654.04
12	PROPOSED F.A.R. UNDER BALANCE E.W.S. F.A.R.	0.18%	2727.96
13	BALANCE F.A.R. FROM E.W.S.	0.68%	9861.08
9	PROPOSED N0. OF FLOOR		B+S+16
10	PROPOSED N0. OF UNITS		464
11	PROPOSED BUILDING HIGHT		51.00MT
12	PROPOSED GREEN AREA	24.22%	3665.87
13	PROPOSED BASEMENT AREA	-	16768.30
14	PROPOSED NO. OF CAR PARKING	-	502
	UPER BASEMENT AREA		8384.15
	LOWER BASEMENT AREA		8384.15

AREA STATEMENT			
S NO.	**PARTICULARS**		**SQ.MTR./NOS**
	PERMISSIBLES		
1	TOTAL PLOT AREA		14500.40
2	PERMISSIBLE GROUND COVERAGE 14500.40SQM @ 50%	50%	7250.20
3	PERMISSIBLE F.A.R. @2.5 FOR HOUSING	2.5%	36251.00
4	PERMISSIBLE DENSITY @600 UNITS/HECTARES	870	870
5	PERMISSIBLE HIGHT		N.A.
6	PERMISSIBLE GREEN AREA@15% OF PLOT AREA 14500.40@15%= 2175.06 SQM	15%	2175.06
7	PERMISSIBLE PARKING AREA @250 SQM/UNIT=1216.00 SQM		1216.00
	PROPOSED		
8	PROPOSED GROUND COVERAGE	42.39%	6148.10
9	PROPOSED F.A.R.	1.63%	23661.96
10	PROPOSED N0. OF FLOOR		G+3,S/G+4
11	PROPOSED N0. OF UNITS		608
12	PROPOSED BUILDING HIGHT		15.10MT
13	PROPOSED GREEN AREA	15.24%	2209.97
14	PROPOSED PARKING AREA	-	1457.11

F.A.R. AREA STATEMENT			
AREA TABLE OF E.A.R.		**GROUP HOUSING**	
S NO.	**FLOORS**	**F.A.R.**	**N0. OF DWELLING UNITS**
1	F.A.R. AREA ON. GROUND FL.		
2	F.A.R. AREA ON. 1st FL.	2493.62	29
3	F.A.R. AREA ON. 2nd FL.	2493.62	29
4	F.A.R. AREA ON. 3rd FL.	2493.62	29
5	F.A.R. AREA ON. 4th FL.	2493.62	29
6	F.A.R. AREA ON. 5th FL.	2493.62	29

CFO
VNS

7	F.A.R. AREA ON. 6th FL.	2493.62	29
8	F.A.R. AREA ON. 7th FL.	2493.62	29
9	F.A.R. AREA ON. 8th FL.	2493.62	29
10	F.A.R. AREA ON. 9th FL.	2493.62	29
11	F.A.R. AREA ON. 10th FL.	2493.62	29
12	F.A.R. AREA ON. 11th FL.	2493.62	29
13	F.A.R. AREA ON. 12th FL.	2493.62	29
14	F.A.R. AREA ON. 13th FL.	2493.62	29
15	F.A.R. AREA ON. 14th FL.	2493.62	29
16	F.A.R. AREA ON. 15th FL.	2493.62	29
17	F.A.R. AREA ON. 16th FL.	2493.62	29
18	F.A.R. AREA ON. TARRACE FL.		
	TOTAL	**39897.920**	**464**
	TOTAL F.A.R. AREA	**39897.920**	
	TOTAL NO. OF UNIT	**464**	

F.A.R. AREA STATEMENT EOR EWS(01,02,05&06)									
AREA TABLE OF F.A.R.		**EWS 01**		**EWS 02**		**EWS 05**		**EWS 06**	
S NO	**FLOORS**	**F.A.R.**	**N0. OF DWELLING UNITS**	**F.A.R.**	**N0. OF DWELLING UNITS**	**F.A.R.**	**N0. OF DWELLING UNITS**	**F.A.R.**	**N0. OF DWELLING UNITS**
1	F.A.R. AREA ON. GROUND FL.	929.18	24	929.18	24	929.18	24	929.18	24
2	F.A.R. AREA ON. 1st FL.	929.18	24	929.18	24	929.18	24	929.18	24
3	F.A.R. AREA ON. 2nd FL.	929.18	24	929.18	24	929.18	24	929.18	24
4	F.A.R. AREA ON. 3rd FL.	929.18	24	929.18	24	929.18	24	929.18	24
5	F.A.R. AREA ON. 4th FL.	-	-	-	-	-	-	-	-
6	F.A.R. AREA ON. TARRACE FL.	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	3716.72	96	3716.72	96	3716.72	96	3716.72	96
	TOTAL F.A.R. AREA	14866.88							
	TOTAL NO. OF UNIT	384							

F.A.R. AREA STATEMENT EOR EWS(03)					
AREA TABLE OF F.A.R.		**EWS 03**			
S NO	**FLOORS**	**F.A.R.**	**N0. OF DWELLING UNITS**		
1	F.A.R. AREA ON. GROUND FL.	1069.877	28		
2	F.A.R. AREA ON. 1st FL.	1069.877	28		
3	F.A.R. AREA ON. 2nd FL.	1069.877	28		
4	F.A.R. AREA ON. 3rd FL.	1069.877	28		
	F.A.R. AREA ON. TARRACE FL.				
	TOTAL	**4279.51**	**112**		
	TOTAL F.A.R. AREA	**4279.51**			
	TOTAL NO. OF UNIT	**112**			

F.A.R. AREA STATEMENT EOR EWS (03)					
AREA TABLE OF F.A.R.		**EWS 03**			
S NO	**FLOORS**	**F.A.R.**	**N0. OF DWELLING UNITS**		
1	F.A.R. AREA ON. GROUND FL.	652.97	14		

CFO
VNS

2	F.A.R. AREA ON. 1st FL.	1069.877	28		
3	F.A.R. AREA ON. 2nd FL.	1069.877	28		
4	F.A.R. AREA ON. 3rd FL.	1069.877	28		
	F.A.R. AREA ON. 4th FL.	652.97	14		
	F.A.R. AREA ON. TARRACE FL.				
	TOTAL	**4515.57**	**112**		
	TOTAL F.A.R. AREA	**4515.57**			
	TOTAL NO. OF UNIT	**112**			

COMMERCIAL B LOCK				
F.A.R. AREA OF GROUND FLOOR= (A+B)-DEDUCTIONS				
A=21.250M×6.160M=130.90 SQM				
B=26.920M×7.560M=203.515 SQM				
DEDUCTIONS				
S.N0.	SIZE	AREA(SQM)	Nos	TOTAL AREA(SQM)
a	2.10M×2.130M	4.473	1	4.473
b	2.10M×2.40M	5.04	1	5.04
			TOTAL	9.513
F.A.R. AREA OF GROUND FLOOR= (130.9+203.515)-9.513=324.90 SQMT				
F.A.R. AREA OF GROUND FLOOR= (A+B)-DEDUCTIONS				
A=21.250M×6.275M=133.34 SQM				
B=26.920M×7.675M=206.61 SQM				
DEDUCTIONS				
S.N0.	SIZE	AREA(SQM)	Nos	TOTAL AREA(SQM)
a	2.10M×2.130M	4.473	1	4.473
b	2.10M×2.40M	5.04	1	5.04
C	0.430M×3.00M	1.29	1	1.29
			TOTAL	10.803
F.A.R. AREA OF FIRST FLOOR= (133.34+206.61)-10.803=329.14 SQMT				
TOTAL F.A.R. AREA GROUND FLOOR= GROUND FLOOR + FIRST FLOOR				
= 324.90+329.14= 654.04				
TOTAL GROUND COVERAGE AREA= (GROUND FLOOR AREA+LIFT SHAFT)				
TOTAL GROUND COVERAGE= (329.14+5.04)= 329.94				

B. **भवन का अधिभोग एवं हैजार्ड श्रेणी:–** प्रस्तावित भवन का अधिभोग एन.बी.सी. 2016 की आवासीय भवन (ए–4) की श्रेणी के अन्तर्गत वर्गीकृत किया गया है।

C. **ढांचागत व्यवस्था:–**

1. **पहुँच मार्ग:–** प्रस्तावित भवन मानचित्र के अनुसार 12.00 मीटर चौड़ी रोड पर स्थित है।
2. **प्रवेश द्वार की चौड़ाई–** प्रस्तावित भवन के मानचित्र में एक प्रवेश द्वार बनाया जाना प्रदर्शित है। प्रवेश द्वार की चौड़ाई 04.50 मीटर व ऊँचाई 05.00 मीटर से कम न रखी जाय।
3. **सेटबैक :–** प्रस्तावित भवन का सेटबैक निम्नवत है:–

—5पर

CFO
VNS

टावर–1

ए– अग्रभाग– 15.00 मीटर
बी– पृष्ठभाग– 15.00 मीटर
सी– पार्श्व प्रथम– 15.00 मीटर
डी– पार्श्व द्वितीय– 15.00 मीटर

ई0डब्लू0एस0 ब्लाक 01 से 05 तक

ए– अग्रभाग– 06.00 मीटर
बी– पृष्ठभाग– 06.00 मीटर
सी– पार्श्व प्रथम– 06.00 मीटर
डी– पार्श्व द्वितीय– 06.00 मीटर

प्रस्तावित भवन का सेटबैक भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 यथा संशोधित 2016 के क्लाज 3.4.5 के प्रस्तर– I के अनुसार है। सेटबैक को हमेशा अवरोध मुक्त रखा जायेगा। सेटबैक में किसी प्रकार का स्थायी/अस्थायी निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

4. **निकास मार्ग:–** प्रस्तावित भवन के टावर–1 में 05 स्टेयर केस एवं ई0डब्लू0एस0 के प्रत्येक ब्लाक में 03–03 स्टेयर केस_बनाया जाना है। जिनकी फ्लोर के समस्त स्थानों से ट्रैवलिंग डिस्टेन्स अधिकतम अनुमन्य सीमा के अन्तर्गत है। प्रस्तावित भवन में स्टेयर केस की चौड़ाई 01.50 मीटर से कम न रखी जाय। बेसमेन्ट से निकास हेतु 04.00 मीटर चौड़ाई का दो रैम्प बनाया जाना है। प्रस्तावित भवन के 16वें तल से सीधे बेसमेन्ट में आने वाली स्टेयर केस को नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया– 2016 के पार्ट III के क्लाज 12.9.3 के अनुरुप भूतल पर टर्मिनेट कर दिया जाय, या 04 घण्टा रेटिंग के स्मोक चेकडोर/फायर चेकडोर लगाया जाना आवश्यक होगा। किसी भी दशा में ऊपरी तलों से आने वाली स्टेयर केस में बेसमेन्ट तक निरन्तरता न रखी जाय। बेसमेन्ट का निर्माण व प्रयोग नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया– 2016 के पार्ट III के क्लाज 12.9 के अनुरुप किया जाना आवश्यक होगा।

5. **ऊँचाई–** प्रस्तावित भवन के टावर–1 की भूमि तल से ऊँचाई 51.00 मीटर एवं ई0डब्लू0 एस0 के ब्लाक 01 से 05 तक प्रत्येक ब्लाक की ऊँचाई 12.10 मीटर तथा कामर्शियल ब्लाक की ऊँचाई 06.85 मीटर है।

6. **रिफ्यूज एरिया का विवरण:–** रिफ्यूज एरिया हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया– 2016 पार्ट IV के क्लाज 4.12.3 के मानक का पालन किया जाना अनिवार्य होगा।

D. प्रस्तावित अग्निशमन सुरक्षा व्यवस्था एवं जीवरक्षा प्रणाली:–

नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2016 के अनुसार निम्नांकित अग्निशमन सुरक्षा व्यवस्थाएं पूर्ण किया जाना अनिवार्य है:–

I. टावर–1

1. **भूमिगत टैंक–** प्रस्तावित भवन में 1,50,000 लीटर क्षमता का भूमिगत टैंक स्थापित किया जाना आवश्यक है।

—6पर

CFO
VNS

2. **पम्पः–** प्रस्तावित भवन में भूमिगत टैंक के पास इलेक्ट्रिक पम्प क्षमता 2280 एल0पी0एम0–दो अदद, डीजल पम्प क्षमता 2280 एल0पी0एम0–एक अदद व जॉकी पम्प क्षमता 180 एल0पी0एम0–दो अदद पम्प स्थापित किया जाना आवश्यक है।
3. **होजरीलः–** प्रस्तावित भवन में होजरील लैण्डिंग वाल्व आई.एस.–3844 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक है।
4. **वेट राइजर सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन में वेट राइजर सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2016 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक है।
5. **डाउन कमर सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन में डाउन कमर सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया– 2016 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक नहीं है।
6. **यार्ड हाइड्रेन्टः–** प्रस्तावित भवन परिसर में यार्ड हाइड्रेन्ट होज कैबिनेट एवं उसमें डिलीवरी होज पाइप तथा ब्रांच एवं फायर सर्विस इनलेट का प्राविधान आई.एस.–13039:1991 के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक है।
7. **हस्त चालित इलेक्ट्रिक फायर अलार्म सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन में मैनुअली आपरेटेड इलेक्ट्रिक फायर अलार्म सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया– 2016 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक है।
8. **स्वचालित डिडेक्शन एण्ड अलार्म सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन में आटोमेटिक डिडेक्शन एण्ड अलार्म सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2016 के मानकों के अनुसार आवश्यक नहीं है।
9. **स्वचालित स्प्रिंकलर सिस्टमः–** प्रस्तावित सम्पूर्ण भवन में आटोमेटिक स्प्रिंकलर सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2016 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक है।
10. **टैरेस टैंकः–** प्रस्तावित भवन के टैरेस पर 10,000 लीटर क्षमता का टैरेस टैंक स्थापित कराया जाना आवश्यक है।
11. **टैरेस पम्पः–**प्रस्तावित भवन के टैरेस टैंक के पास टैरेस पम्प स्थापित किया जाना आवश्यक नहीं है,
12. **प्राथमिक अग्निशमन उपकरण (फायर एक्सटिंग्यूशर):–** प्रस्तावित भवन के प्रत्येक ब्लाक में प्राथमिक अग्निशमन उपकरण (फायर एक्सटिंग्यूशर) आई.एस.–2190:2010 के अनुसार स्थापित कराया जाना आवश्यक है।
13. **एक्जिट साइनेजः–** प्रश्नगत भवन में एक्जिट साइनेज स्थापित किया जाना आवश्यक है।
14. **पी0ए0 सिस्टमः–** पी0ए0 सिस्टम की व्यवस्था का किया जाना आवश्यक है।
15. प्रश्नगत भवन में वैकल्पिक विद्युत श्रोत हेतु जनरेटर की व्यवस्था किया जाना आवश्यक है।

II. <u>ई0डब्लू0एस0 ब्लाक 01 से 05 तक</u>

1 **होजरीलः–** प्रस्तावित भवन के "प्रत्येक ब्लाक" में होजरील लैण्डिंग वाल्व आई.एस.–3844 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक है।
2. **वेट राइजर सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन में वेट राइजर सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2016 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक नहीं है।

––7पर

CFO
VNS

3. **डाउन कमर सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन के "प्रत्येक ब्लाक" में डाउन कमर सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2016 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक है।
4. **यार्ड हाइड्रेन्टः–** प्रस्तावित भवन परिसर में यार्ड हाइड्रेन्ट होज कैबिनेट एवं उसमें डिलीवरी होज पाइप तथा ब्रांच एवं फायर सर्विस इनलेट का प्राविधान आई.एस.– 13039:1991 के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक नहीं है।
5. **हस्त चालित इलेक्ट्रिक फायर अलार्म सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन में मैनुअली आपरेटेड इलेक्ट्रिक फायर अलार्म सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया– 2016 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक नहीं है।
6. **स्वचालित डिडेक्शन एण्ड अलार्म सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन में आटोमेटिक डिडेक्शन एण्ड अलार्म सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2016 के मानकों के अनुसार आवश्यक नहीं है।
7. **स्वचालित स्प्रिंकलर सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन में आटोमेटिक स्प्रिंकलर सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2016 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक नहीं है।
8. **टैरेस टैंकः–** प्रस्तावित भवन के "प्रत्येक ब्लाक" के टैरेस पर 5,000 लीटर क्षमता का टैरेस टैंक स्थापित कराया जाना आवश्यक है।
9. **टैरेस पम्पः–**प्रस्तावित भवन के "प्रत्येक ब्लाक" के टैरेस टैंक के पास 450 एल0पी0एम0 क्षमता का टैरेस पम्प स्थापित किया जाना आवश्यक है,
10. **प्राथमिक अग्निशमन उपकरण (फायर एक्सटिंग्यूशर):–** प्रस्तावित भवन के प्रत्येक ब्लाक में प्राथमिक अग्निशमन उपकरण (फायर एक्सटिंग्यूशर) आई.एस.–2190:2010 के अनुसार स्थापित कराया जाना आवश्यक है।
11. **एक्जिट साइनेजः–** प्रश्नगत भवन में एक्जिट साइनेज स्थापित किया जाना आवश्यक है।
12. **पी0ए0 सिस्टमः–** पी0ए0 सिस्टम की व्यवस्था का किया जाना आवश्यक है।
13. प्रश्नगत भवन में वैकल्पिक विद्युत श्रोत हेतु जनरेटर की व्यवस्था किया जाना आवश्यक है।

III. कामर्शियल ब्लाक–

1. **होजरीलः–** प्रस्तावित भवन में होजरील लैण्डिंग वाल्व आई.एस.–3844 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक है।
2. **डाउन कमर सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन में डाउन कमर सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2016 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक है।
3. **हस्त चालित इलेक्ट्रिक फायर अलार्म सिस्टमः–** प्रस्तावित भवन में मैनुअली आपरेटेड इलेक्ट्रिक फायर अलार्म सिस्टम नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया– 2016 के मानकों के अनुसार स्थापित किया जाना आवश्यक है।
4. **टैरेस टैंकः–**प्रस्तावित भवन के टैरेस पर 20,000 लीटर क्षमता का टैरेस टैंक स्थापित कराया जाना आवश्यक है।

––8पर

CFO
VNS