NSW GOVERNMENT

Hindi

आवरण लगाने [क्लैडिंग (Cladding)] संबंधी नियम (Cladding Regulations)

अपार्टमेंट व भवनों के मालिकों के लिए अकसर पूछे जाने वाले प्रश्न

जिन भवनों के आवरण शीघ्र जलने वाले होते हैं, उनके मालिकों के लिए उन भवनों को रजिस्टर करवाना अनिवार्य होता है।

नए कानूनः जीवन व संपत्ति के ख़तरों को कम करना

2017 की लन्डन के Grenfell Tower में व 2014 में मेलबर्न की Lacrosse Building में लगी दु:खदायक आगों ने भवनों के बाहरी हिस्सों में शीघ्र जलने वाली अनुपयुक्त चीज़ों के उपयोग से लोगों की सुरक्षा को होने वाले खतरों को स्पष्ट कर दिया है।

इस समस्या को सुलझाने के लिए, NSW सरकार ने एक 10-विचार-बिंदुओं पर आधारित कार्य-योजना का विकास किया है। इसमें Department of Finance, Services and Innovation (वित्त, सेवा व नवपरिवर्तन क्रिया विभाग) द्वारा निर्देशित Cladding Taskforce (क्लैडिंग कर्मी दल) बनाना शामिल है, व इसमें Fire and Rescue NSW [(अग्नि व बचाव NSW) (FRNSW)] व Department of Planning and Environment (योजना व पर्यावरण विभाग) भी शामिल हैं।

कर्मी दल की प्राथमिकता है उन भवनों की पहचान करना, जिनमें शीघ्र जलने वाली क्लैडिंग लगी हुई है, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सके कि प्रभावित भवन सुरक्षित हैं। यह भवन- मालिकों व किराएदारों, उद्योग व काउंसिलों के सहयोग से किया जा रहा है।

इस कर्मी दल का सदस्य होने के नाते, FRNSW स्थानीय काउंसिलों द्वारा पहचाने गए 2,000 से अधिक स्थानों पर गए हैं और उनकी जाँच की है, FRNSW अधिकारियों ने देख कर निरीक्षण किए हैं, व Department of Planning and Environment द्वारा विकास के अनुमोदित कार्यों का विश्लेशण किया है। ।

10-विचार-बिंदुओं की योजना के अंतर्गत एक और पहल है कि Environmental Planning and Assessment Regulation 2000 (पर्यावरण योजना व मूल्याँकन नियम 2000) (Cladding Regulation) में संशोधन के रूप में नया कानून लागू किया जाएगा। नया अधिनियम कई तरह के रिहायशी व सार्वजनिक भवनों के मालिकों के लिए यह आवश्यक करेगा कि वे अपने भवन को NSW सरकार के पोर्टल **claddingregistration.nsw.gov.au** पर रजिस्टर करें। रजिस्टर करने के लिए मालिकों को उनके भवन में क्लैडिंग के शीघ्र जलने के स्तर को सही तरह से जानना ज़रूरी नहीं है ।

इन भवनों की पहचान करने से FRNSW इस योग्य होगी कि वह रहने वालों को आग न लगने देने व आग लगने पर उसका उचित रूप से कैसे सामना करना है इस के विषय में शिक्षित कर सके। रजिस्टर करने से काउंसिलों को भी इस बात में सहायता मिलती है कि वे अपनी भवन नियंत्रण प्राधिकरण की भूमिका में वे निर्णय ले सकें कि आगे किस प्रकार के कार्यों को किए जाने (यदि हो तो) की आवश्यकता है।

इस बात पर ध्यान देना ज़रूरी है कि किसी भवन पर शीघ्र जलने वाली बाहरी क्लैडिंग लगी होने पर यह ज़रूरी नहीं है कि यह कोई आग लगने का ख़तरा है।

Fair Trading के कमिश्नर ने हाल ही में कई विशेष प्रकार की शीघ्र जलने वाली क्लैडिंग पर उत्पाद के प्रयोग पर प्रतिबंध जारी किया है। उत्पाद के उपयोग पर प्रतिबंध का प्राथमिक लक्ष्य है कि भविष्य में भवनों पर उस प्रकार के विशेष क्लैडिंग उत्पादों का उपयोग न किया जाए। Building Products (Safety) Act 2017 व उत्पाद के उपयोग पर प्रतिबंध के बारे में अधिक जानकारी NSW Fair Trading की वेबसाइट पर उपलब्ध है।

क्लैडिंग अधिनियम क्या आपके भवन पर लागू होता है?

यदि आप निम्नलिखित तरह के भवनों में से किसी एक प्रकार के भवन के मालिक हैं, जो दो मन्ज़िलों का या उससे अधिक का हो और जिस पर शीघ्र जलने वाली बाहरी क्लैडिंग हो तो यह नियम आप के भवन पर लागू होता है:

- रिहायशी अपार्टमेंट वाले भवन।
- अन्य प्रकार के रिहायशी भवन जहाँ ऐसे लोग, जिनका एक दूसरे से कोई संबंध नहीं है, सोते हैं, जैसे कि होटल, बोर्डिंग-हाउस, बैकपैकर, विद्यार्थियों के रहने के स्थान।
- वृद्ध-देखभाल भवन, अस्पताल, ऑपरेशन के बाद उसी दिन छुट्टी देने वाले स्थान व लोगों के मिलने के सार्वजनिक स्थान, जैसे कि थियेटर, सिनेमाघर, स्कूल व चर्च। यह नियम इन भवनों में केवल एक रिहायशी स्थान पर लागू होता है जैसे कि वृद्ध लोगों के केन्द्र या स्कूल का ध्यान रखने वाले व्यक्ति का निवास स्थान।

यह अधिनियम अभी कार्यालयों, दुकानों, वेयरहाउज़, कारपार्क, फ़ैक्टरियों व अन्य व्यावसायिक भवनों पर लागू नहीं होता है हालाँकि, ये बाद में कभी शामिल किए जा सकते हैं। यह नियम घरों पर भी लागू नहीं होता है।

यह नया अधिनियम उन भवनों पर लागू होगा जिनकी बाहरी दीवारों या अन्य बाहरी क्षेत्रों पर निम्नलिखित तरह की बाहरी जल्दी जलने वाली क्लैडिंग लगी होगी:

- मिश्रित धातु पैनल साथ ही ऐसे उत्पाद जिनमें अंदर की कोर सामग्री के साथ बाहरी परतों के लिए ऐलुमिनियम, जिंक या ताँबे को इस्तेमाल किया गया हो या
- आवरण चढ़े हुए क्लैडिंग सिस्टम जिनमें पॉलीस्टरीन, पॉलीयुरेथेन व पॉलीसोसाइनेरेट से बने हुए सिस्टम लगे हों।

यदि आप ऊपर बताए गए तरीके से बने भवनों में से किसी प्रकार के भवन के मालिक हैं जिसमें संबंधित प्रकार की क्लैडिंग लगी हो तो आप के लिए अपने भवन को NSW सरकार के पोर्टल पर 22 अक्तूबर 2018 व 22 फ़रवरी 2019 के बीच रजिस्टर करवाना अनिवार्य है।

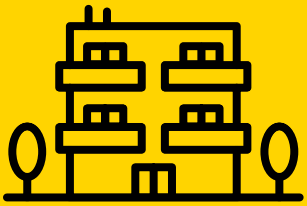
यह नया अधिनियम उन भवनों पर भी लागू होता है जिनके के पास चाहे निम्नलिखित भी क्यों न हो:

- विकास की सहमति
- अनुपालन करते हुए विकास किए जाने का प्रमाणपत्र
- निर्माण प्रमाण-पत्र
- व्यवसाय का प्रमाण-पत्र
- आग से सुरक्षा का सालाना बयान
- क्लैडिंग का मूल्याँकन
- आग से सुरक्षा आदेश
- भवन के बारे में NSW Cladding Taskforce द्वारा दिया गया पत्र
- Fair Trading के कमिश्नर द्वारा जारी की गई उत्पाद के उपयोग पर प्रतिबंध लगाने की सूचना।

यह नियम उन सरकारी प्राधिकरणों पर भी लागू होता है जो उन भवनों के मालिक हैं जो इस अधिनियम के दायरे में आते हैं ।

नया अधिनियम निम्नलिखित पर लागू होता है[1]:

श्रेणी 2



वे अपार्टमेंट वाले भवन जो दो मंजिल के या उससे अधिक ऊँचे हैं।

श्रेणी 3

अन्य प्रकार के रिहायशी भवन जहाँ लोग सोते हैं, जो दो मंजिल के या उससे अधिक ऊँचे हैं।

इनके उदाहरण हैं:
होटल, मोटल, , बोर्डिंग-हाउस, बैकपैकर, स्कूल में विद्यार्थियों के रहने के स्थान या ऐसे रिहायशी भवन जिनमें बच्चे, वृद्ध या विकलांग लोग रहते हैं।

श्रेणी 9[2]

जो भवन दो मंजिल या उससे अधिक ऊँचे हैं और जो कि:

वृद्ध-देखभाल भवन, स्वास्थ्य-देखभाल भवन, अस्पताल, व ऑपरेशन के बाद उसी दिन घर जाने देने वाले स्थान हैं।

वे भवन जहाँ सार्वजनिक सभाएँ होती हैं, और लोग सामाजिक मुलाक़ातों, नाटक के लिए, राजनीतिक, धार्मिक या नागरिक संबधी लक्ष्यों के लिए मिलते हैं।

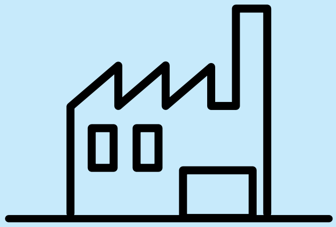
इनके उदाहरण हैं स्कूल, विश्वविद्यालय, शिशु-देखभाल केन्द्र, खेल-कूद की सुविधाएँ, सिनेमाघर, नाइट-क्लब, सार्वजनिक यातायात भवन।

यह निम्नलिखित पर लागू नहीं होता है:

श्रेणी 1 व 10

घर व ऐसे भवन या ढाँचे जहाँ कोई नहीं रहता है

श्रेणी 5, 6, 7 व 8



कार्यालय, दुकानें, फ़ैक्टरियाँ, वेयरहाउज़, कारपार्क, व अन्य व्यावसायिक भवन।

(नोटः ये भवन बाद में शामिल किए जा सकते हैं)।

Australian Building Codes Board की वेबसाईइट पर भवनों के वर्गीकरण के बारे में अधिक पढ़ें

1 क्लैडिंग अधिनियम का प्रयोजन वे भवन हैं जिनमें लोग सोते हैं, सार्वजनिक भवन, ज़मीन के ऊपर दो मंज़िल। लक्ष्य है उन भवनों को पहचानना जिनमें शीघ्र जलने वाली बाहरी क्लैडिंग लगी हुई है जो आग फैलने में सहायक हो सकती है।

2 श्रेणी 9 में कोई भी 'श्रेणी 4 का हिस्सा' शामिल है, जो श्रेणी 9 भवन में निवास स्थान है।

शीघ्र जलने वाली बाहरी क्लैडिंग क्या होती है?

कई तरह की क्लैडिंग आग पकड़ने पर बहुत ही शीघ्रता से जल सकती है। धातुओं से बने पैनलों व आवरण वाली (insulated) क्लैडिंग सिस्टम संबंधी समस्याएँ मुख्य रूप से बहु-मंजिला भवनों से संबंधित है क्योंकि उनमें भवन के बाहरी हिस्से में आग की शीघ्रता से फैलने की संभावना होती है। ये उत्पाद आसानी से आग पकड़ लेते हैं व अपेक्षाकृत कम तापमान में पिघल जाते हैं।

यह जानना भी ज़रूरी है कि किसी भवन में शीघ्र जलने वाली बाहरी क्लैडिंग होने का यह अर्थ नहीं है कि यहाँ आग लगने का ख़तरा है। यह इस पर निर्भर करेगा कि क्लैडिंग कहाँ लगाई गई है व सामान्य रूप से भवन के आग से सुरक्षा के तरीके क्या हैं।

धातुओं से बने पैनल

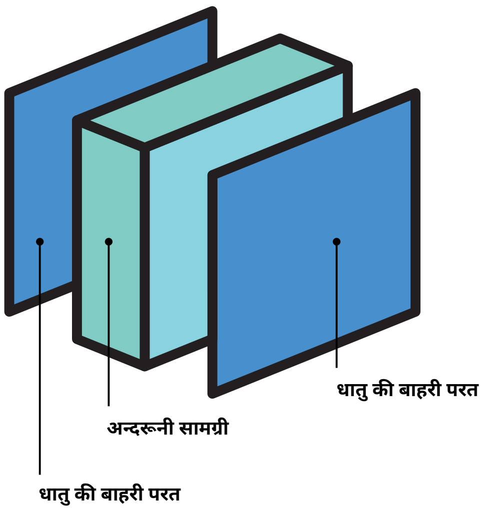
धातुओं से बने पैनल (MCP) किसी भवन के बाहरी क्षेत्र पर क्लैडिंग सिस्टम का हिस्सा होते हैं और भिन्न रंगों के हो सकते हैं या वे सलेटी या बिना रंग के हो सकते हैं।

MCP भिन्न आकार के हो सकते हैं व उनका उपयोग कई तरह से हो सकता है, जैसे कि दीवार के किसी हिस्से पर लगाना या पूरी दीवार पर लगाना या सजावट के रूप में खिड़कियों और दरवाज़ों के चारों ओर, बालकनी पर, ऑनिंग (बालकनी के आवरण के लिए तिरपाल लगाना) व दीवारों पर संकेतक की तरह लगाना ।

MCP के उत्पाद सैंडविच की तरह के पैनल होते हैं, ज़्यादातर 2 – 5 मिलिमीटर मोटे, जिनमें बाहर की तरफ धातुओं की दो परतें व उनके बीच भीतरी सामाग्री होती है। MCP में ऐसे उत्पाद शामिल होते हैं जिनमें ताँबे व जिंक की बाहरी परत होती है पर सबसे आम उत्पाद वे हैं जिनमें बाहर की परत के लिए ऐलुमिनियम का उपयोग होता है। इनको ऐलुमिनियम मिश्रित पैनल (ACP) कहा जाता है।

पैनलों के बीच का हिस्सा कई प्रकार की सामग्रियों से बना होता है, जिसमें पॉलीथलीन (PE) शामिल है, जो शीघ्र जलने व आग फैलाने की शक्ति में काफ़ी अलग- अलग हो सकती हैं।

पिछले 10 सालों में MCP अधिक उपयोग में ली जाने लगी है, जबकि भवन निर्माण उत्पाद के रूप में 1980 के आखिरी सालों से ACP का उपयोग होता रहा है, इसलिए यह पुराने भवनों में अभी भी लगा हो सकता है। उद्योग में कुछ प्रकार के ACP के आम नाम हैं ACP PE व ACP FR ।

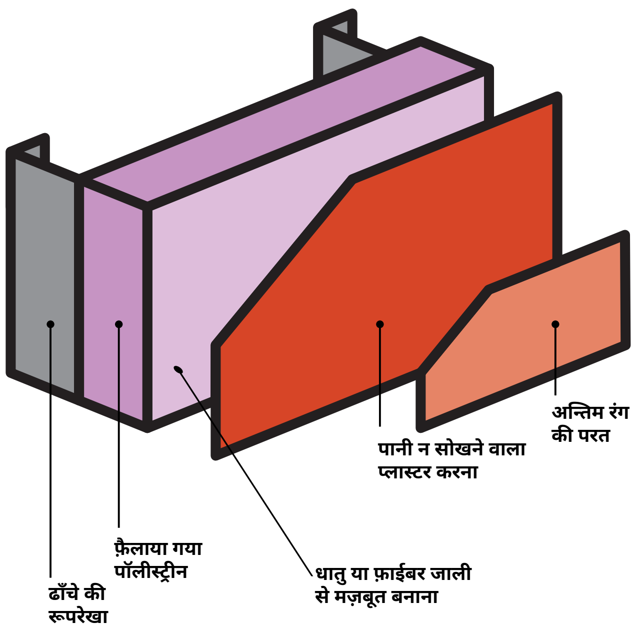


आवरण चढ़े हुए क्लैडिंग सिस्टम

आवरण चढ़े हुए क्लैडिंग सिस्टम बाहरी दीवार के सिस्टम होते हैं जिनमें बड़ी तादाद में फ़ोम से आवरण लगाया जाता है जो ढाँचे के फ्रेम पर लगाया जाता है, फिर उसे सील करके, उस पर प्लास्टर करने के बाद रंग किया जाता है।

ये सिस्टम हलके होते हैं व इनमें बढ़िया थर्मल आवरण के गुण होते हैं क्योंकि इसमें आवरण के लिए फ़ोम, जैसे कि पॉलीस्टरीन, पॉलीयुरेथेन व पॉलीसोसाइनेरेट की मोटी परत लगाई जाती है।

ये सिस्टम पहचानने में कठिन होते हैं क्योंकि वे देखने में प्लास्टर की हुई ईंटों या कॉन्क्रीट जैसे लगते हैं। पर इन सिस्टमों की सतह पर खट-खट करने से एक ख़ास तरह की आवाज़ आती है जैसे कि खोखले में जोर की गूँज की आवाज़ हो और यह आवाज़ ईंट या कॉन्क्रीट पर खट-खट करने से होने वाली आवाज़ से भिन्न होती है।



यदि आपको अपने भवन के बारे में निश्चित रूप से पता नहीं है तो अपनी स्थानीय काउंसिल से संपर्क करें। यदि आपके भवन में क्लैडिंग का उपयोग हुआ होगा तो उनके पास अनुमति देने के कागज़ात होंगे। हो सकता है कि जिन भवनों में क्लैडिंग लगी हुई है उनके लिए काउंसिल ने भवन में आग से सुरक्षा से जुड़े ख़तरों की जाँच करने के लिए प्रारम्भिक काम किया हो।

शीघ्र आग लगने वाली बाहरी क्लैडिंग की पहचान कैसे की जाए:

यह जानने के लिए कि आपको अपने भवन को रजिस्टर करवाना चाहिए या नहीं, आपको कुछ आसान कदम लेने चाहिएँ, जैसे कि:

- भवन के बाहरी हिस्से को देखें कि उसमें क्लैडिंग है या नहीं। क्लैडिंग कई तरह के रंगों व सज्जा में आती है। इसे भिन्न तरीकों से उपयोग किया जा सकता है, जैसे कि खिड़कियों व दरवाज़ों के चारों तरफ़, बालकनियों में, पूरी दीवार पर, या उसके कुछ हिस्से पर ।
- पता करें कि आपका भवन कब बनाया या उसका नवीनीकरण करवाया गया था। इससे पता लग सकता है कि आपके भवन में शीघ्र आग लगने वाली बाहरी क्लैडिंग होने की संभावना है या नहीं।
- सर्वेक्षण करें या अपने स्ट्राटा मैनेजर, भवन मैनेजर, संपत्ति मैनेजर या रख-रखाव के मैनेजर से कहें कि वे उपलब्ध डिज़ाईन व निर्माण के कागज़ातों को देखें, जिससे पता लगे कि इस भवन में शीघ्र आग लगने वाली बाहरी क्लैडिंग का उपयोग हुआ था या नहीं।

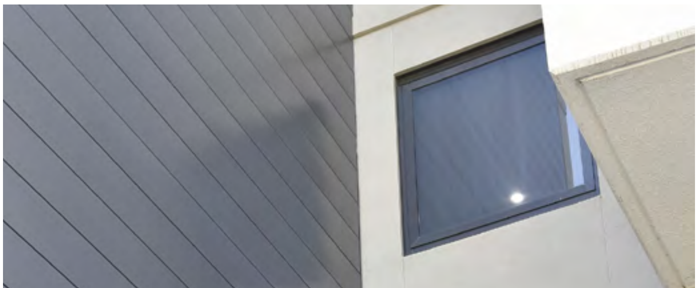
बालकनियों पर

खिड़कियों के चारों ओर

बाहरी दीवारों पर

चमकरहित व बिना रंग की हो सकती है

तम्बू के तौर पर


बाड़

सजावट की चीज़ों के तौर पर

बालकनी की दीवारें

ये चित्र दिखाते है कि क्लैडिंग देखने में कैसी होती है पर ये पूरा मार्गदर्शन नहीं करती हैं। इस बात पर ध्यान देना ज़रूरी है कि किसी भवन पर शीघ्र जलने वाली बाहरी क्लैडिंग लगाने पर यह ज़रूरी नहीं है कि यह एक आग लगने का ख़तरा है।

आपको क्या करना चाहिए

क्लैडिंग अधिनियम के अंतर्गत यह आवश्यक है कि आप अपने वर्तमान भवन को 22 अक्तूबर 2018 व 22 फ़रवरी 2019 के बीच NSW सरकार के पोर्टल claddingregistration.nsw.gov.au पर रजिस्टर करें। नए भवनों (वे भवन जिनमें अधिनियम प्रारम्भ होने से पहले लोग रह नहीं रहे थे), रजिस्टर करने की अन्तिम तिथि पहली बार रिहाइश शुरू होने के चार महीने के बाद की होगी।

- ईमेल से रजिस्टर करवाने की अनुमति नहीं है और उस पर कार्यवाही नहीं होगी
- केवल मालिक या उनके मनोनीत प्रतिनिधि ही भवनों को रजिस्टर कर सकते हैं
- भवनों में अपार्टमेंट के मालिकों को मालिकों की सभा में यह निर्णय लेना चाहिए कि कौन रजिस्टर करएगा
- हर भवन को केवल एक बार रजिस्टर करने की अनुमति है।
- हो सकता है कि स्ट्राटा मैनेजर आपके लिए रजिस्टर कर सके, जो कि इस पर निर्भर करेगा कि आपका उनके साथ किस प्रकार का समझौता है

आपको किस प्रकार की जानकारी रजिस्टर करनी होगी

भवन रजिस्टर करने के लिए आपको किसी विशेषज्ञ की मदद लेने की आवश्यकता नहीं है। ऑनलाईन पोर्टल पर आप भवनों को रजिस्टर करने की आसान, उपयोक्ता-मैत्रीपूर्ण कार्यविधि से उसे पूरा कर सकते हैं।

आपको मूलभूत जानकारी देनी होगी, जैसे कि:

- शीघ्र आग लगने वाली बाहरी क्लैडिंग किस प्रकार की है (धातु से बने पैनल या आवरण सहित क्लैडिंग सिस्टम)
- भवन का पता
- मालिक/ मालिकों के निगम के प्रतिनिधि का नाम व पता
- भवन का उपयोग (जैसे कि रिहायशी, स्कूल, अस्पताल)
- कितनी मंज़िलें हैं
- क्लैडिंग का अंदाज़न प्रतिशत
- भवन के वे हिस्से जहाँ पर क्लैडिंग लगी हुई है।

रजिस्टर करते समय सही वर्णन देने की पूरी कोशिश करनी चाहिए, यदि आवश्यकता हो तो यह जानकारी बाद में भी सही की जा सकती है। यदि क्लैडिंग के बारे में आपको निश्चित रूप से मालूम नहीं है तो यही बेहतर होगा कि आप अपने भवन को रजिस्टर करें।

यदि आप भवन रजिस्टर नहीं करवाएँगे तो क्या होगा?

रजिस्टर नहीं करने से व्यक्तियों के लिए $1500 का व निगमों के लिए $3000 का फ़ाइन होगा।

क्लैडिंग अधिनियम व Fair Trading के कमीश्नर द्वारा जारी किए गए उत्पाद पर प्रतिबंध का परस्पर क्या संबंध है ?

प्रतिबंध व अधिनियम एक दूसरे के पूरक हैं। Department of Finance, Services and Innovation व Department of Planning and Environment ने इन सुधारों का विकास करने के लिए मिल-जुल कर काम किया है। क्लैडिंग अधिनियम का लक्ष्य है नए (वे भवन जिनमें इस अधिनियम के आरम्भ होने के समय कोई रह नहीं रहा था) व वे वर्तमान भवन जिनमें शीघ्र जलने वाले कई प्रकार के क्लैडिंग उत्पाद हो सकते हैं, जो आग से सुरक्षा के लिए ख़तरा हो सकते हैं, व जिनका अधिक मूल्याँकन करने की आवश्यकता हो सकती है।

उत्पादों के उपयोग पर प्रतिबंध का मुख्य लक्ष्य है भविष्य में भवनों पर विशेष क्लैडिंग उत्पादों के उपयोग को रोकना। Building Products (Safety) Act 2017 व उत्पादों के उपयोग पर प्रतिबंध के बारे में अधिक जानकारी की NSW Fair Trading वेबसाइट पर उपलब्ध है।

क्या यह अधिनियम उन वर्तमान आग से सुरक्षा के आदेशों को प्रभावित करता है जो काउंसिल ने क्लैडिंग वाले भवनों के लिए जारी किए हैं ?

नहीं। भवनों के मालिकों के लिए फिर भी अपने भवनों को रजिस्टर करवाना अनिवार्य है, चाहे उनके पास आग से सुरक्षा आदेश क्यों न हो।

किराएदार क्या कर सकते हैं ?

केवल भवनों के मालिक या उनके प्रतिनिधि ही भवन को रजिस्टर करवा सकते हैं। यदि किराएदारों को चिन्ता है कि क्या इस भवन में शीघ्र जलने वाली क्लैडिंग है या उनके मालिक का इन आवश्यकताओं के प्रति जो जवाब है उसके बारे में उन्हें चिंता है तो उनको अपने मकान-मालिक या एजेंट से अधिक जानकारी लेनी चाहिए।

जब आप रजिस्टर कर लेते हैं तो उसके बाद क्या होगा ?

इस भवन का विवरण FRNSW व स्थानीय काउंसिल को दिया जाएगा। हो सकता है कि रजिस्टर करने के बाद आपकी काउंसिल या FRNSW आपसे संपर्क करें।

भवन को रजिस्टर करने के लिए claddingregistration.nsw.gov.au पर जाएँ

क्लैडिंग अधिनियम के बारे में अधिक जानकारी के लिए योजना व पर्यावरण विभाग की वेबसाइट planning.nsw.gov.au/cladding पर देखें।

आग से सुरक्षा व बाहरी दीवार पर क्लैडिंग, NSW क्लैडिंग टास्कफ़ोर्स व भवन उत्पाद सुरक्षा के बारे में अधिक जानकारी के लिए NSW Fair Trading की वेबसाइट fairtrading.nsw.gov.au पर देखें।

गगन-चुंबी इमारतों में आग से सुरक्षा के बारे में सुझावों के लिए Fire & Rescue NSW की वेबसाइट fire.nsw.gov.au पर देखें।