शैल्यशिखर नगरपालिका द्वारा प्रकाशित

स्थानीय राजपत्र

खण्डः १ संख्याः ६ मितिः २०७५/०२/१०

भाग-१

शैल्यशिखर नगरपालिका

भवन तथा बस्ति विकाश, शहरी योजना निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०७५

स्थानीय राजपत्र

शैल्यशिखर नगरपालिकाद्वारा प्रकाशित

सुदूरपश्चिम प्रदेश, गोकुलेश्वर, दार्चुला जेष्ठ १० गते बिहिवार, २०७५ साल संख्या : ६

भाग : १

भवन तथा बस्ति विकाश, शहरी योजना निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड २०७५

(शैल्यशिखर नगरसभाबाट स्वीकृत मिति : २०७५/०२/०४

भवन तथा बस्ति विकाश, शहरी योजना निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड २०७५

भूमिका

शैल्यशिखर नगरपालिकाले आफ्नो नगर क्षेत्र भित्र व्यवस्थित भौतिक पूर्वाधारहरुको विकास गर्ने लक्ष्य लिएर यो मापदण्ड तयार पारेको छ। यो मापदण्डले नगरलाई सुन्दरएवं व्यवस्थित बनाउन सहयोग पुग्नेगरी भविस्यमा हुने विकासलाई निश्चित गती दिन टेवा पुर्याउने छ। यो मापदण्ड लागु गर्नु पूर्व भवन निर्माणका लागी कुनै पनि मापदण्ड नभएकोले भवन निर्माणमा एकरुपता भएको देखिदैन।तसर्थ नगरपालिकामा भइरहेको शहरी विकास कार्यलाई स्वच्छ, स्वस्थ, दिगो र बस्न उपयुक्त वातावरण निर्माणका लागी यो मापदण्डको आवस्यक देखिएको हो। यो मापदण्डलाई नगरपालिकाले समयानुकुल हुने गरी संशोधन र व्यवस्थित गर्दै लग्नेछ।

यो मापदण्ड तयारीका लागि अहोरात्र खटि सहयोग गर्नु भएकोमा बिशेष गरी यस नगरपालिकाका प्राबिधिक शाखा प्रमुख सिभिल ईन्जिनियर **श्री सन्तोष पाण्डेय**, सूचना प्रविधि अधिकृत श्री मनोज सिंह बिष्ट सव ईन्जिनियर श्री दिपक सिंह बिष्ट र सव ईन्जिनयर श्री मदन बिष्ट सहित सम्पुर्ण शैल्यशिखर नगरपालिका परीवारलाई धन्यबाद ज्ञापन गर्न चाहन्छु।

....

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
शैल्यशिखर नगरपालिका
गोकुलेश्वर, दार्चुला

विषय सूची

१. परिचय.. ०५

१.१ मापदण्डको नाम

१.२ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

१.३ मापदण्डको कार्यान्वयन

१.४ मापदण्डको संसोधन

१.५ मापदण्डसम्बन्धी प्रसासन

१.६ परिभाषा

१.६.१ भवन(Building)

१.६.२ विकास

१.६.३ जग्गाउपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)

१.६.४ भुँईक्षेत्रकोअनुपात (FAR: Floor Area Ratio)

१.६.५ सडकको अधिकार क्षेत्र(Rightof Way)

१.६.६ सेटव्याक (Set Back)

१.६.७ किरण सतह (Light plane)

१.६.८ खुल्ला क्षेत्र (open space)

१.६.९ टाँसिएको भवन (Attached Building)

१.६.१० जोडिएको भवन (Joined Building)

१.६.११ भवनको उचाई (Height of Building)

१.६.१२ बेसमेन्ट(Basement)

१.६.१३ निर्माण रेखा

१.६.१४ House Pooling

१.६.१५ आंशिक निर्माण सम्पन्न

१.६.१६ शहरीविकाश कार्यालय

१.६.१७ प्राविधिक समिति

१.६.१७.१ शहरि योजना तथा भवन र्निमाण मापदण्ड सदृढीकरण तथा सुपरिवेक्षण

१.६.१८ आर्किटेक्ट ईन्जिनियर

१.६.१९ Plinth

१.६.२० Plinth area

१.६.२१ ढाकिएको क्षेत्रफल(Covered Area)

२. भवनको वर्गिकरण..११

३. आवश्यक कागजातहरु... १२

४. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरिवेक्षण सम्बन्धि व्यवस्थाहरु १३

५.सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनि संरचनाहरु हटाउने..१३

६.खुल्ला क्षेत्र सम्वन्धि व्यवस्था..१३

७. पूव निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने...१३

८. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने...१३

९. भु- उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धि व्यवस्था..१३

१०. सार्वजनिक जमीन र सडकको सिमा घटने गरि हालसाविक गर्न वन्देज.....................................१४

११. भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मापदण्डहरु...१४

१२. नक्शा बनाउँदा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु २०

१२.१ भवनका प्लानहरु (Building Plans):

१२.२ मोहडा (Elevations):

१२.३ सेक्सनल एलिभेसन (Sectional Elevation):

१२.४ निर्माण स्थलको प्लान (Site Plan) :

१२.५ अवस्थिति नक्शा (Location Plan):

१२.६ माप (Scale):

१२.७ झ्याल / ढोकाको विवरण (Opening Schedule):

१२.८ उत्तर दिशा (North Direction):
१२.९ नक्शाको Title Block:
१३. बिबध ....४..२२

१. परिचय

नगर क्षेत्रको सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरीने भवन निर्माण क्रियाकलापहरु तथा भू-उपयोगमा गरीने क्रियाकलापहरुलाई सुनियोजित गर्ने आधारभूत साधनको रुपमा भवन र योजना मापदण्डलाई लिइएको छ। नगरको सुन्दरता, वातावरण लगायत नगरवासीहरुको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई समेत ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरीएको छ। (नेपाल सरकार सङ्घिय मामिला तथा स्थानिय विकाश मन्त्रालयले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० तथा भवन सम्बन्धी परीमार्जित मापदण्डहरुलाइ शहरी विकाश मन्त्रालयको प्राविधिक सहयोग र

समन्वयमा सुरक्षित एंव भुकम्प प्रतिरोधात्मक, आवास, व्यवस्थित बसोबास प्रवर्धनको निमित्त वस्ती विकाश, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मार्गदर्शन,२०७२ श्रावणमा र असोजमा जारी गरेको हो । सोहि मार्गदर्शन लगायत "भवन निर्माणको नमुना मापदण्ड २०७१" र "भवन ऐन २०५५" लाई आधार मानि हाम्रो नगरपालिकाले पनि यस सम्बन्धि विस्तृत मापदण्ड निर्माण गरीएको छ ।

१.१.मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम "भवन तथा बस्ति विकाश, शहरी योजना निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड २०७४"रहेकोछ। साथै उक्त मापदण्ड यस शैल्यशिखर नगरपालिकाको भु-जोखिम संबेदनासिलताका आधारमा जग्गाको उपयोग सम्बन्धी कार्यका लागि तयार गरी कार्यान्वयन गरिएको हो ।

१.२. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

यो मापदण्डका अधिकार क्षेत्र शैल्यशिखर नगरपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहेको छ।

१.३. मापदण्डको कार्यान्वयन

यो मापदण्ड शैल्यशिखर नगरपालिकाले लागु गरी कार्यान्वयन गर्नेछ।

१.४ मापदण्डको संसोधन

यो मापदण्ड शैल्यशिखर नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार नगरसभाबाट संशोधन गर्न सक्नेछ ।

१.५.मापदण्ड सम्बन्धी प्रसासन

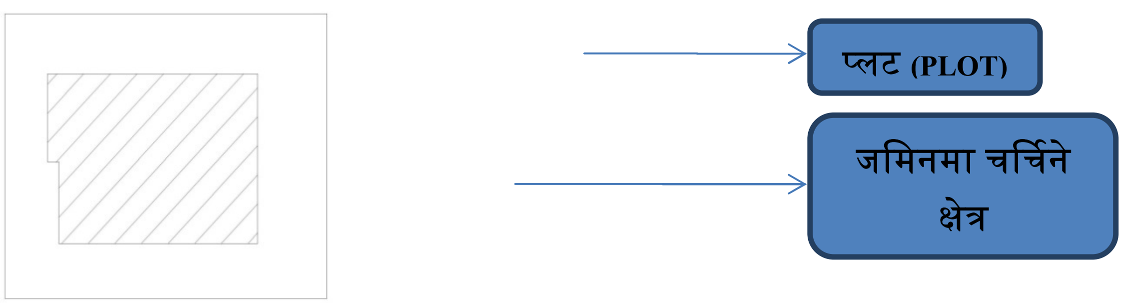
कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी, जग्गा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परीवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धितनिवेदकले भवनको नक्सा सहित वडा कार्यालय मार्फत नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृतति लिनु पर्नेछ।

१.६. परिभाषा

१.६.१ **भवन (Building):**भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्धोग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उध्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण भौतिक संरचना सम्झनु पर्दछ ।
भवन निर्माणः भवन निर्माण भन्नाले नयाँ भवन वनाउने परानो भवन भत्काई पनः निर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरि झ्याल,ढोका, वार्दली, कौशी, दलान, टहरा, तवेला वा ग्यारेज वनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउनेल कार्य सम्झनु पर्दछ । सो शव्दले संयुक्त आवासका लागि बनाइने भवन समेतलाई जनाउदछ ।

१.६.२ **विकासः** भन्नाले जमिनको कुनैपनि सतह वा भागमा गरीने (स्थायी वा अस्थायी) वा भैरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रुप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ।

१.६.३ **जग्गा उपयोग प्रतिशत** (Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूँईतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।



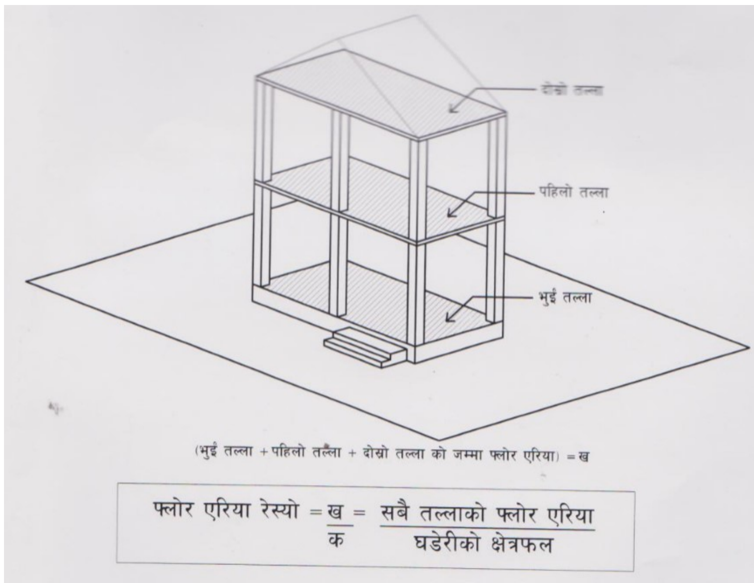
चित्र न. १

१.६.४ **भुँईक्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio):**
भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वाघ डेरीको क्षेत्रफलले भागगरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ।
जस्तैः २ तले घर भएको खण्डमा,
घडेरीको क्षेत्रफल (क)
दुबै तलाको भुइ को क्षेत्रफल जोड्दा (ख) भए,

भुँईक्षेत्रको अनुपात (FAR)=(ख) /(क)

भवनका निम्न लिखित भागहरुलाई FAR मा गणना गरीने छैन।

- आवासीय तथा व्यापारीक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागी निर्माण गरीने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट ।
- माथिल्लो तल्लामा रहेको भर्याङ छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा)।
- लिफ्टको मेसिन कोठा ।

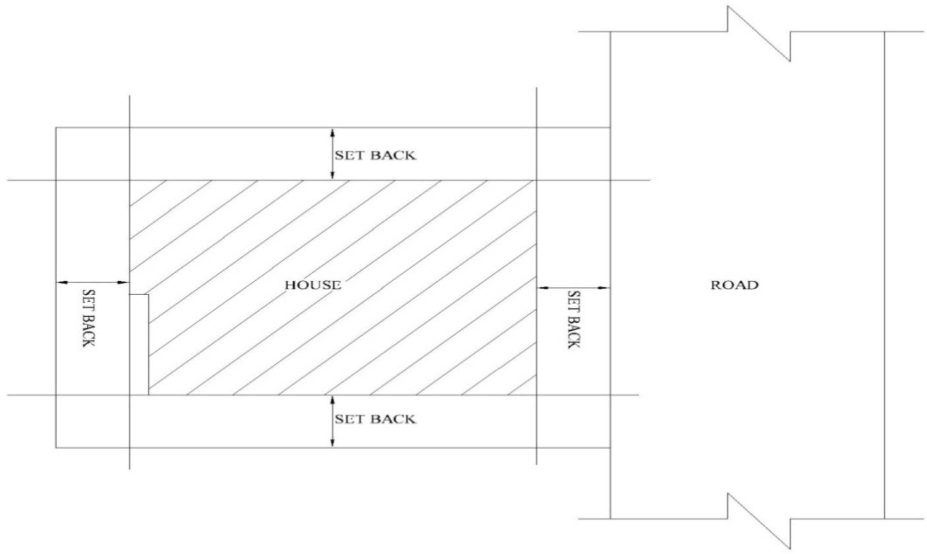


<u>चित्र न. २</u>

Figure: Floor Area Ratio (FAR)

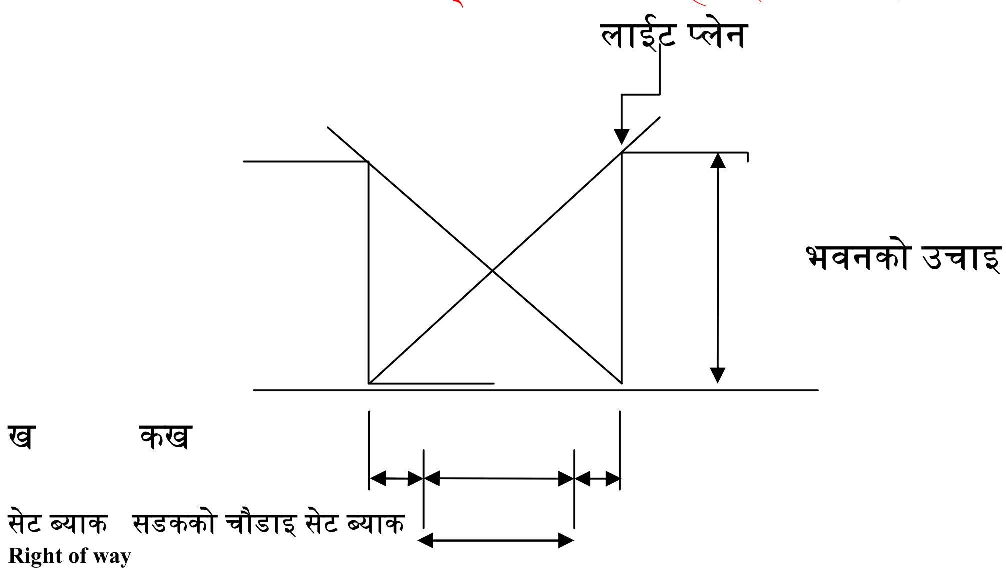
१.६.५ सडकको अधिकारक्षेत्र (Rightof Way): भन्नालेऐन, नियमत स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ।

१.६.६ सेटव्याक (Set Back): भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध-सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकारक्षेत्रबाट छाड्नुपर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ । यो दुरी सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट १.५ मिटर हुनुपर्दछ।



चित्र न. ३

१.६.७ किरण सतह (Light Plane) : भन्नाले सेट ब्याक रेखामाथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुबैतर्फको सेट ब्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुइगुणा उचाइबाट सडकको अर्को तर्फको सेट ब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।



चित्र न. ४

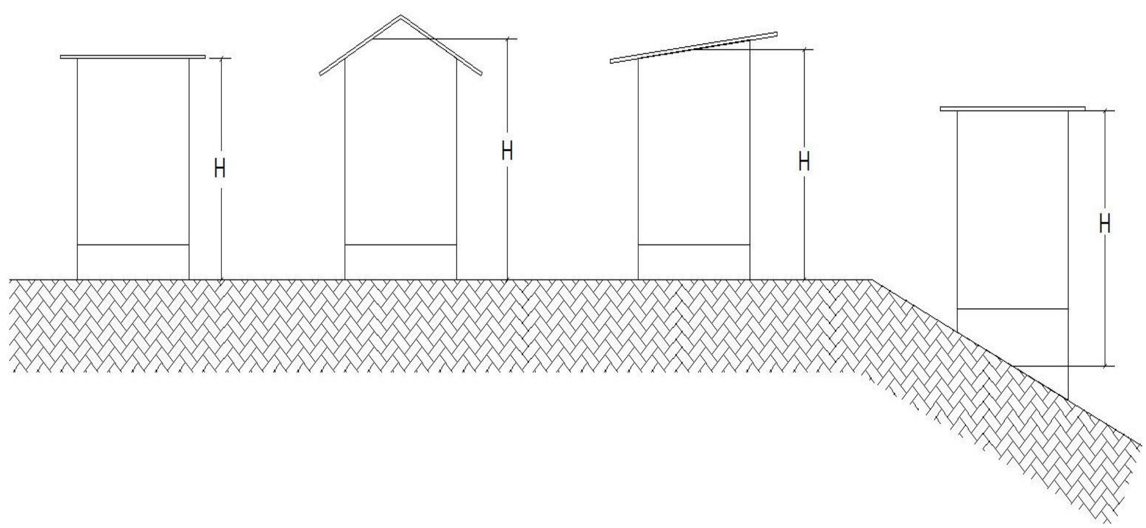
भवनको अधिकतम उँचाई = २* (क+२*ख)

१.६.८ **खुल्ला क्षेत्र (Open Space) :** भन्नाले वस्ती विकाश क्षेत्रमा जमिनभित्र अतिआवश्यक सार्वजनिक पुर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निशेध गरिएको क्षेत्रलाइ जनाउदछ ।

१.६.९ **टाँसिएको भवन (Attached Building):**भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरीएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ।

१.६.१० **जोडिएको भवन (Joined Building):**भन्नाले वेग्लावेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ।

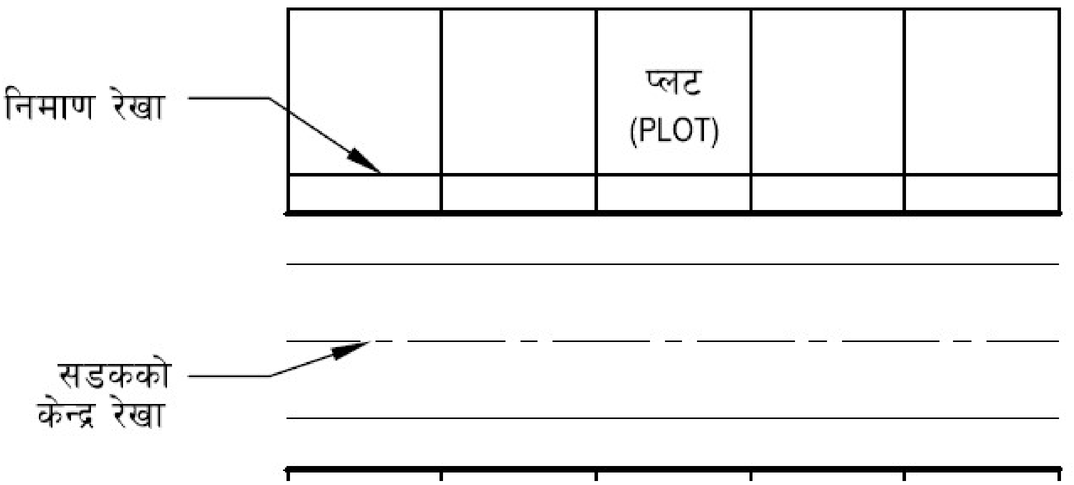
१.६.१० **भवनको उचाई H (Height of Building):** जमिनको औसत सतहदेखी भवनको माथिल्लो भाग। भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औसत सतहदेखी भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाई मानिनेछ। भवनको सजावट बाहेक अन्य उदेश्को लागी राखिएको वास्तुकला सम्बन्धि विशेषताहरुलाई समावेश गरीने छैन ।



चित्र न.५

१.६.१२ **बेसमेन्टः**पूर्ण वा आंशिक रुपले जमिन मुनि रहेकोभवनको तल्ला।

१.६.१३ **निर्माण रेखाः** भन्नाले बाटोको मोहडा तर्फ तोकिएको सडक सिमा र सेटब्याक छोडि आफ्नो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा कायम हुने रेखालाई जनाउँदछ।



चित्र न. ६

१.६.१४ **भवन एकिकरण (House Pooling):**भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ।

१.६.१५ **आंशिक निर्माण सम्पन्न:**भन्नाले उपयोग गर्न मिल्नेगरी न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

१.६.१६ **सहरीविकाश कार्यालय:**सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने शहरी बिकाश तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।

१.६.१७ **प्राविधिक समिति:**भन्नाले स्थानिय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको ईन्जिनियर,शहरी विकाश तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि , नापि अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।आवश्यकता अनुशार र समस्याको प्रकृति अनुशार अन्य निकायलाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिनेछ ।

१.६.१७.१ शहरि योजना तथा भवन र्निमाण मापदण्ड सुदृढीकरण तथा सुपरिवेक्षण:

(प्राविधिक समिति)

यस मापदण्डको कार्यान्वयन एवं सुपरिवेक्षण को नियमित समिक्षा तथा नगरपालिकालाई आवश्यक सहजिकरण एवं पृष्ठपोषणको निमित्त देहायको एक समिति रहने छ। यस समितिले प्रचलित कानुनको परिधि भित्र रहि आफ्नो कार्यविधि आफै निर्धारण गर्नेछ।

१.सयोजक : नगर प्रमुख

२.सदस्य : शहरी बिकास तथा भवन निर्माण विभाग (इन्जिनियर) - १जना

३. सदस्य : प्रमुख प्रशासकीय अधकिृत शैल्यशिखर नगरपालिका - १ जना

४.सदस्य : नापी कार्यालय प्रतिनिधी - १जना

५. सदस्य : मालपोत कार्यालय प्रतिनिधी - १जना

६. सदस्य : सडक बिभाग प्रतिनिधी (इन्जिनियर) - १जना

७. सदस्य : खानेपानि तथा ढल निकास विभाग प्रतिनिधी (इन्जिनियर) - १जना

८. सदस्य : विधुत विभाग प्रतिनिधी (इन्जिनियर) - १जना

९. सदस्य : नागरिक सामाज प्रतिनिधी (अध्यक्ष) - १जना

१०. सदस्य : नगर विकास समिति (अध्यक्ष) - १जना

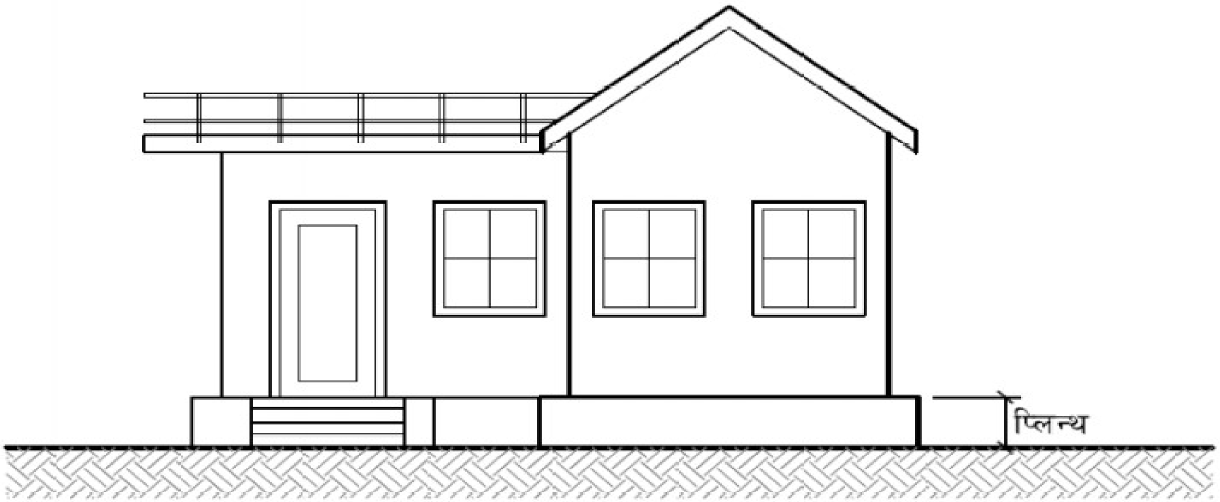
११. सदस्य : उध्योग वाणिज्य संघ (अध्यक्ष) - १ जना

१२. सदस्य : जिल्ला प्रशासन कार्यालय (अधिकृत स्तर) प्रतिनिधि - १ जना

१३. सदस्य सचिव: नगर कार्यपालिकाका प्राबिधिक प्रमुख (ईन्जिनियर) - १ जना

१.६.१८ आर्किटेक्ट ईन्जिनियर:भन्नाले नेपाल ईन्जिनियरिङ परिषदमा दर्ता भइ ईन्जिनियरिङ व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँछ।

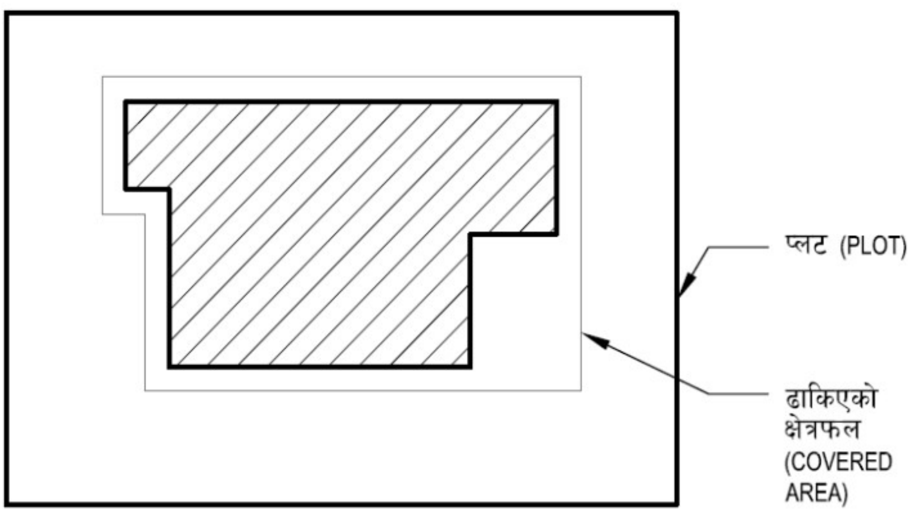
१.६.१९ **Plinth:**सँगैको जमिन माथिको भुईको सतह बिचको स्ट्रक्चरको भाग।



चित्र न. ७

१.६.२० **Plinth area**: कुनै तल्ला वा बेसमेन्टको भुईलेभलमा ढाकिएको सतह र निर्मित क्षेत्र ।

१.६.२१ ढाकिएको क्षेत्रफल(**Covered Area**) : प्लिन्थ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग ।



चित्र न. ८

२. भवनको वर्गिकरण

भवन संहिताको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्ने प्रयोजनको लागी भवनलाई देहाए बमोजिम चार वर्गमा वर्गीकरणगरीएको छ।

क) **"क" वर्गः** भन्नालेभवनऐन२०५५कोदफा८(क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माणहुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

ख) **"ख" वर्गः** भन्नाले भवन ऐन२०५५को दफा८(ख) अनुसारको भूँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्लावा Structural Span ४.५ मिटरभन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

ग) **"ग"वर्गः** भन्नाले भवन ऐन२०५५ को दफा८ (ग) अनुसारको भूँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट सम्म उचाई ३ तलासम्म वा Structural Span ४.५ मिटरभन्दाकम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

घ) **"घ" वर्गः** भन्नाले भवन ऐन२०५५को दफा८ (घ) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा परेका इंटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुईतले भवनलाई जनाउँदछ।

माथि उल्लेखित चार वर्गका भवनहरुमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहितालाई पनि चार किसिममा बिभाजन गरिएको छ र प्रतेक किसिमका लागि बेग्ला बेग्लै संहिताहरू तयार गरिएका छन । भवन संहिता प्राविधिक दस्ताबेज भएकाले सुरक्षा अर्थात स्ट्रक्चर सेफ्टिका लागि अवलम्बन गर्नुपर्ने सम्पुर्ण विधिहरू नक्शामा खुलाई नाप समेतराखि खुलाईएको छ । जम्मा २३ वटा खण्डहरु भएको भवन संहिता निम्न बमोजिम तयार गरिएको छ ।

१) "क" वर्गका भवनका लागि "NBC 000"

२) "ख" वर्गका भवनका लागि " NBC 101देखि NBC 114, NBC 206,NBC 207 र NBC 208 "

३) "ग" वर्गका भवनको लागि " NBC 201रNBC 202"

3.नक्शा पास गर्दा आवश्यक कागजातहरु

क) कानुनि कागजातहरु

- जग्गाधनि दर्ता प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपि - १ प्रति
- नागरीकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति
- पासपोर्ट साईजको फोटो - ३ प्रति

- कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापी / ट्रेस नक्शाको प्रमाणित प्रतिलिपि
- चार किल्ला प्रमाणित
- एकिकृत सम्पत्ति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रति
- गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिश पत्र
- कुनै निकायमा धितो राखेको भए धितो सम्बन्धि पत्र
- वारेश राखि नक्शा पास गर्ने भएमा वारेसनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकता वा निजको पहिचान खुल्ने प्रमाण पत्रको - १ प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

ख) प्राविधिक कागजातहरु

- निर्माण गरीनेघरको नक्शा - ३ प्रति
- प्लिन्थ एरीया १००० ब.फी. भन्दा बढी वा तिन तल्ला भन्दा बढी भएमा स्ट्रक्चरल बिश्लेषण (Structural Analysis)सहित स्ट्रक्चरल डिजाईन र स्यानिटरी डिजाइनकोनक्शा - ३ प्रति
- घर नक्शा तयार गर्ने प्राविधिक / परामर्शदाताको नगरपालिकामा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि – १ प्रति

४. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरिवेक्षण सम्बन्धि व्यवस्थाहरु

४.१ नक्शा डिजाइन गर्न नपाउने: नगरपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम वाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुकोयोजना,ढाँचा रर नक्शा बनाउने कार्यमा सोही स्थानिय तहमा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रुपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

४.२ भवनको ढाँचा/नक्शातयार गर्ने तथा निर्माण सुपरिवेक्षण अनुमति: यो मापदण्ड लागु भएदेखि भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार “क” र “ख” वर्गका भवनहरुको ढाँचा,नक्शा,स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाईन र निर्माण सुपरिवेक्षण आर्किटेक्ट वा ईन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल ईन्जिनियरिङ परिषद्ले ईन्जनियरहरुको सुचि तयार गरि व्यवसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरुन्जेल “क” र “ख” बर्गको भवनको लागि सिभिल ईन्जनियरिङ बिषयमा उत्तिर्ण गरि ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको ईन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुबिधाहरुको डिजाइन गराउनु पर्ने छ ।“ग” र “घ” वर्गका भवनका लागि भवन सम्बन्धि बिधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तिर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा \नक्शा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण गराउनुपर्नेछ ।

४.३ **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने :** भवन निर्माण मापदण्ड अनुशरण गरि नक्शा तयार, स्ट्रक्चर डिजाइन र सुपरिवेक्षण गरिएको भनि प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र महाकालीनगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड बिपरित नक्शा तथा डिजाईन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल ईन्जनियरिङ परिषद् सँगै नगरपालिकाले पनि कानुनी कारवाहि गर्नेछ ।

४.४**आधारभुत सार्वजनिक पुर्वाधार सेवाहरुको उपभोग :** पुर्ण वा आंशिक रुपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनमा मात्र स्थानिय तहले आधारभुत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायले उपभोक्ताहरुलाई यि सेवा प्रदान गर्नेछैन ।

४.५ **तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नुपर्ने** : "क" र "ख" वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिंदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्नसक्ने छ । सोकोलागि नगरपालिकाले ईन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरि आर्टिटेक्ट वा सिभिल ईन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षिय जाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समक्षी पुनरावलोकन (Peer Review)को व्यवस्था समेत गर्नसक्नेछ ।

४.६ **भवन निर्माणको अनुमति दिने :**भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पुर्ण निर्माणको पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुशार सो डिपिसि बनाएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति दिइनेछ । प्रकृया पुरागरि निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदनमाथि निर्णय दिनेछ।

४.७ **सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरे भवन निर्माण गर्न नहुने :** निर्माण मापदण्ड विपरित हुनेगरि सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानि बाट भवन निर्माण गर्नुहुँदैन । यसो गरेमा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारि व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछन ।

४.८ **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने :** सरकारि तथा अर्ध सरकारिनिकायहरु ,स्वास्थ्यसंस्था, विध्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन ।

५. <u>सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनि संरचनाहरु हटाउने :</u>

प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा जिल्ला समन्वय अधिकारी, प्रहरी प्रमुख,सम्वन्धित शहरी विकास कार्यालय प्रमुख , स्थानिय निकाय प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापि प्रमुख, वन प्रमुख,सडक डिभिजन कार्यालय भए सोको प्रमुख,जिल्ला प्राबिधिक कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरि सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्बजनिक, ऐलानि,प्रति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु हटाइनेछ ।

६. <u>खुला क्षेत्र सम्वन्धि व्यवस्था :</u>

यस शैल्यशिखर नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणागरि सो क्षेत्रलाइ सार्वजनिक हरियाली उध्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नेछन् । सार्वजनिक, ऐलानि र पर्ति जग्गालाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय बिना हकभोक हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।

७. <u>पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने :</u>

यो मापदण्ड “भवन तथा बस्ति विकाश, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड २०७५” लागू हुनपूर्व भवन संहिता अनुसरण नगरी निर्माण भएमा भवनहरु यो आधारभुत निर्माण मापदण्ड लागुभएको १ वर्ष भित्र यस नगरपालिकाले तोकेको प्रकृया अनुसार नगरपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाइ सरकारी अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैन ।

८. <u>भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने :</u>

भवनकोस्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरण खुल्ने गरीनगरपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्शाको साइट प्लान निर्माण स्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्नेगरि राख्नुपर्दछ ।

९. <u>भु- उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धि व्यवस्था :</u>

स्थानिय निकायहरुले स्थानिय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रकृया पुरा गरि नगरक्षेत्रमा पुर्ण वा आंशिक रुपमा जोखिम सम्बेदनशिल भू- उपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याइने छ । यस प्रयोजनको लागि स्थानिय तहको परिषद्ले राष्ट्रिय वन निति, २०७१ ले आत्मसाथ गरको "एक घर-एक रुख, एक गाँउ-एक वन, एक नगर –अनेक उध्यान " को अवधारणालाइ मध्यनजर गर्दै " राष्ट्रिय भू–उपयोग निति २०६९ " का आधारमा भुमिलाई विभाजन

गर्ने गरि भू- उपयोग नक्शा तयार गरि तोकेको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ । जिल्ला दैवि प्रकोप उद्दार समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिस गरेमा स्थानिय तहले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

१०. <u>सार्वजनिक जमीन र सडकको सिमा घट्ने गरि हालसाविक गर्न वन्देज :</u>

सार्वजनिक,ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो,बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साबिकको चौडाई घट्ने गरी निजि जग्गाहरुको हालसाविक गरीने छैन । यसो गरिएमा सो वाट हुन आउने नोक्सानि यसमा संलग्न पदाधिकारिबाट कानुन बमोजिम कारवाही सहित सरकारि बाँकी सरह असूल उपर गरीने छ।

११. <u>भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मापदण्डहरु</u>

११.१भुई देखि सिलिङसम्मको उचाईः

- आवासीय प्रयोजनकोलागि बन्ने नया भवनको भुँई देखि सिलिङसम्मको उचाई न्यूनतम ३.० मिटर हुनु पर्नेछ ।
- सिलिङ पङ्खा (ceiling fan) राख्ने प्रयोजनको लागि बनाइएका घरको भुँई देखि सिलिङसम्मको उचाई न्यूनतम ३.० मिटरहुनु पर्नेछ ।
- Sloping roof भएका घरको भुई देखि धुरि (Ridge beam) सम्मको उचाई २।० मिटर हुनु पर्नेछ ।

११.२ झ्याल र ढोका को अवस्थाः

घडेरीको सिमानाबाट तोकिएको सेट ब्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै किसिमको झ्याल र ढोका राख्न पाईने छैन।

११.३छज्जा

- सेट ब्याक भित्र पर्ने गरी बढिमा ०.८० मि.(३ फिट)सम्म छज्जा राख्न पाईने छ तर उक्त छज्जालाई अन्य कुनै पनि प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन।
- १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दली को स्ट्रक्चरलडिजाईन पेश नभएको “ग” वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरि राख्ने ।
- यसमा कुनै स्ट्रक्चर राख्नपाईनेछैन ।

११.४भवनको बाहिरी गारो देखि बाहिर पट्टी बार्दली, खुल्ला भरेङ्ग आदि निर्माण

भवनको कुनै पनि बाहिरी गारो देखि बाहिर पट्टी निस्कने गरी र सेटब्याक भित्र पर्नेगरी बार्दली, खुल्ला भर्याङ्ग,आदि निर्माण गर्नपाईने छैन।

११.५प्लिन्थ

जमिनको सतहबाट प्लिन्थको उँचाई कम्तिमा १.५ फिट कायम गरीएको छ। प्लिन्थको उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्रलाइ हानि नपुर्याउने गरी राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला -याम्प आदि राखेमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

११.६पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा

नगरपालिकाबाट स्वीकृती भएको नक्शा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको सम्वन्धित निकायलाई सिफारीश लेखी पठाईने छ। नगरपालिकाबाट गरीएको सिफारीश प्राप्त भए पछि मात्र सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ।जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा निकायले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, खानेपानी, विद्धुत, दुरसंचार, ढल, आदि के कसरी विस्तार एवं व्यवस्था गर्ने हो सो को विस्तृत प्लान (योजना) समेत पेश गर्नु पर्दछ।

११.७मापदण्डहरु पुर्याउने प्रयोजनको लागि कसैको संधियारको (छिमेकि) मन्जुरिनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिईनेछैन ।मापदण्ड पुर्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी कुनै खालि कित्ता बेचविखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरि कित्ताबाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वत: खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउने छ वा भत्काउन लगाउने छ ।

११.८भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरि कुनै पनि कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

११.९ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन । तर व्यापारिक र आवासीय भवनहरुआंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरि उपयोगमा लयाउन दिइनेछ ।

११.१०भवन प्रयोजन परिवर्तन गर्नुपरेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरि नगरपालिकाबाट स्विकृति लिएर मात्र गर्नदिइनेछ । सुचिकृत बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभुत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्न सन्बन्धीत निकायलाई लेखिपठाउनेछ र सम्वन्धित निकायहरुले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।

११.११ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र "क" वर्गका भवन तथा "ख" वर्गका ३तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको "माटो परीक्षण निर्देशिका" अनुसार माटो परीक्षण गर्नुपर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । नगरपालिकाले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।

११.१२ जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धि व्यवस्था:

१)जग्गा एकिकरण पद्दतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा नगर विकास समिति र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा यस नगरपालिकाले यसै उप-बूँदा ११.३ को प्रतिकुल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिईनेछ ।

२) एक मिटर भन्दा गहिरि माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक बिकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमिन कति भारबहनक्षमतानखुलेको योजना प्रस्ताव स्विकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरुलाई कानूनी कारवाहि गरीनेछ ।

११.१३ भौतिक योजनाहरुमा वाटोको व्यवस्था:

क)सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा:बिद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुनुपर्नेछ । बिद्यमान घना

वस्तिलाई भवन एकिकृत योजनाद्धारा पुन: निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा बूँदा १५ (नगरपालिका क्षेत्रभित्रको सडकको चौडाई तथा प्रस्तावित अधिकार क्षेत्र, ROW)अनुसार स्वीकृति दिईनेछ ।

ख) नियन्त्रित भैतिक योजनाको हकमा: बिद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा बाटो (gate and lane)हुनुपर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढि चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

ग) Highway को घुम्ती मोडको न्युनतम अर्धब्यास ३.५ मिटर भन्दा बढि हुनु पर्नेछ ।

घ)ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।

ङ)बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भैतिक योजनावाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

११.१४. मापदण्ड लागु भएको क्षेत्रमा सोको पालना नगरि बनेको कुनै पनि भवनलाई नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउने छ ।भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड बिपरित निर्माण भएको कुनै भवन नगरपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भतकाउन लगाउनुपरेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकि सरह असुल उपर गरीनेछ ।

११.१५न्युनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले पानी, बिजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।

११.१६.भवन संहिता २०६० अनुसारको "ग" वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column)वा भारबहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ ।

११. १७."क", "ख" र "ग" वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकतिको लागि निबेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षणभवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राबिधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नुपर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राबिधिक मार्फत सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफुले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्तामा प्राबिधिकले सोको सूचना अविलम्व नगरपालिकालाई दिनुपर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राबिधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

११.१८ आर्थिक वर्ष २०७३/०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिईसूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्चकर्तासंग व्दिपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्नपाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरुले यस्तो तालिम नि:शुल्क पाउनको लागि नगरपालिकामा निबेदन दिन सक्नेछन् ।

११.१९Rain Water Harvesting:

अब निर्माण हुने "क" र "ख" वर्गका भवनहरुले बर्षातको पानि सोझै ढलमा नमिसाई RainWater Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिनमुनि पानि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानि मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ। यस्तो व्यवस्था नगरेसम्मभवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईने छैन।

११.२० बिज्ञापन सम्बन्धी बोर्ड (Hoarding Board)

कुनै पनि भवनमा नगरपालिकाको स्वीकृति बिना होर्डिंङ बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइनेछैन। नगरपालिकालेयस्तो स्वीकृती दिंदा सो जडान भएको उपकरणले भवनको संरचना वा

सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिक समितिबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचनामा राख्ने स्वीकृति दिनुपर्नेछ। साथै भवनको स्ट्क्चरल डिजाईनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाइ समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

११.२१ तोकिएको मुल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाइ रंगरोगन (Finishing)नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइदैन ।

११.२२स्विकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनःअनुमति लिनुपर्नेछ ।

११.२३सार्वजनिक पानिको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

११.२४नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्दान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

११.२५ नापि नक्शा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

११.२६ प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रुपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

११.२७प्राकृतिक ताल, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

११.२८ संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ननगरपालिकाबाट योजना अनुमति (PlanningPermit) लिएर मात्र नक्शापासको प्रकृया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

११.२९. बिद्दुत

- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ।
- अग्ला भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्नु पर्दछ।
- २३०/४०० देखि ११००० भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तीमा २/२ मिटर छाड्नुपर्ने छ।
- ११००० देखि ३३००० भोल्ट सम्मको तार छेउबाट कम्तीमा ५/५ मिटर छाड्नुपर्ने छ।
- १३२ कि.भो. सम्मको तार छेउबाट कम्तीमा ७/७ मिटर छाड्नुपर्ने छ।
- पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरकम लाईनहरु, ग्याँस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन।

११.३०. फोहर मैला

- आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ।
- नगरपालिकाले तोकि दिएको स्थानमा मात्र फोहर फाल्नु पर्दछ।
- नगरपालिकाको निर्णय अनुसार तोकिएको फोहरमैला ब्यवस्थापन शुल्क तिर्नु पर्नेछ।
-

११.३१ ढल / नाला

- चर्पी नभएमा भवन निर्माणको लागी स्वीकृति दिईने छैन।
- सतहको ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहरमैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन।
- सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकि र सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन।

११.३२. बैंकिङ् र इन्स्युरेन्स कारोबार

निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र बिना भवनको बैंकिङ् र इन्स्युरेन्स कारोबार गर्न पाइने छैन।

<u>आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागी निर्माण तथा योजना मापदण्ड</u>

आवासीय क्षेत्रको लागी तल तालिकामा विभिन्न साईजका घडेरीहरुका लागी हुनुपर्ने ग्राउन्ड कभरेज प्रतिशत (GCR) रफ्लोर एरीया रेसियो (FAR)दिईएको छ,

- घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफलः ८० बर्ग मिटर वा (०-२-२-२)
- भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने निजि बाटोपनि सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनुपर्दछ।

- ६ मिटर भन्दा कम चौडाईको सडकको भवनमा सटर राख्न पाईनेछैन।

निर्माण गर्दा हेर्नुपर्ने फ्लोर एरिया रेसियो (FAR)र ग्राउन्ड कभरेज प्रतिशत (GCR)

अ) आवासीय

सि.नं.	घडेरी क्षेत्रफल (बर्ग मिटर)	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज प्रतिशत (GCR)	अधिकतम फ्लोर एरीया रेसियो (FAR)
१.	७०-१५०	७५	३.५
२.	१५०-२५०	७५	३.५
३.	२५०-५००	६०	३.०
४.	५००-१०००	६०	३.०

आ) गैर आवासीयः

सि.नं.	गैर आवासीय क्षेत्रहरु	न्यूनतमजग्गाको क्षेत्रफल (बर्ग मिटर)	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज प्रतिशत (GCR)	अधिकतम फ्लोर एरीया रेसियो (FAR)
१.	सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय	-	५०	२.०
२.	अस्पताल	३०००	३५	१.२५
३.	होटेल/लज	३०००/५००	४०	१.५
४.	स्कुल / क्याम्पस	२०००/६५००	४०	१.२५
५.	अडिटोरीयम / सामुदायिक हल	-	३५	१.०
६.	धर्मशालातथा रात्रि बस	८००	४०	१.५
७.	सिनेमा हल, थिएटर सभा	१०२०	३५	१.०

	गृह			
८.	प्रहरि चौकी	-	५०	१.२५
९.	व्यापारीक कम्प्लेक्स / सुपर मार्केट	३०००	४०	२.०
१०.	पेट्रोल पम्पहरु नयाँ	-	२०	२.०
११.	धार्मिक स्थलहरु	-	४०	१

१२. नक्शा बनाउँदा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

तोकिएको मापदण्ड अनुरुप मात्र नक्शा (Architectural / Structural)बनाइ पेश गर्नुपर्नेछ। नक्शा पासको लागी पेश गर्दा निम्न ढाँचामा तथा विवरणहरु पेश गर्ने,

१२.१. भवनका प्लानहरु (Building Plans):प्रत्येक तल्लाको प्लान पेश गर्ने ।

१२.२. मोहडा (Elevations):भवनको चारै मोहडा पेश गर्ने ।

१२.३. सेक्सनल एलिभेसन (Sectional Elevation):

- भूँई देखी सिलिङ्ग सम्मको उचाई देखीनुपर्ने
- भवनको कुल उचाई
- भर्याङ काटिएको हुनुपर्ने
- कम्तिमा एउटा झ्याल र ढोका काटिएको हुनुपर्ने

१२.४. निर्माण स्थलको प्लान (Site Plan)

- Access को चौडाई हुनुपर्ने
- चारै तिरको सेट ब्याक देखिनुपर्ने
- सेप्टिक ट्यांकि, सोक पिट देखिनुपर्ने
- जमिन मुनिको पानि ट्यांकि देखिनुपर्ने
- निर्माण स्थलभित्र अथवा सँगै High Tension Line भए सोबाट छोडेको दुरी देखिनुपर्ने
- सडकको केन्द्र बाट सडक अधिकार क्षेत्र देखिनुपर्ने
- निर्माण स्थलसंग सार्वजनिक जग्गा, नहर, नदी, खोला जोडिएको भए ति स्थलबाट छोडेको दुरी देखिनुपर्ने

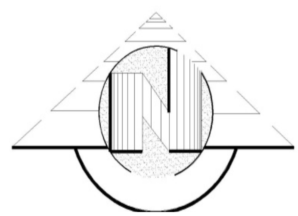
१२.५. **अवस्थिति नक्शा (Location Plan):**निर्माण स्थलसम्म सजिलै पुग्न सकिने गरी नक्शामा देखिनुपर्ने

१२.६. **माप (Scale):** कुन मापमा बनाईएको हो सो पनि नक्शामा उल्लेख गर्नुपर्ने

१२.७. **झ्याल / ढोकाको विवरण (Opening Schedule):** निम्मनानुसार राख्नु पर्नेः

S.N.	Door/Window	Symbol	Size	Number	Remarks

१२.८. उत्तर दिशा **(North Direction):**



१२.९. **नक्शाको Title Block:**

Owner:	Signature:	
Building Type:	Area:	
Plot No.:	Location:	
Detail/s: Plan, Elevations, Sections/ Structural Drawings		
Designed By:	Checked By:	Council Reg. No.:
Firm's Stamp:	Registration No.:	Drawn By:
Scale:	Date:	Sheet No.:

१३. बिबिध

१३.१. निर्माण सामाग्री

भवन निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर मानिस तथा सवारी साधनको आवागमनलाई अवरोध पुर्याउन पाईनेछैन।

१३.२. पुराना घरहरुको नक्शा

यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पूर्व निर्माण भएको भवनहरुको पनि मापदण्ड अनुसार (FAR, Ground Coverage, Set Back) नक्शा पास गरीनियमित गर्नुपर्नेछ।

१३.३. कम्पाउण्ड पर्खाल

कम्पाउन्ड पर्खाल निर्माण गर्दा पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो मात्र निर्माण गर्न पाईने र सो भन्दा माथी बढीमा ३ फिट जाली नगरपालिकाको स्वीकृती लिएर मात्र राख्न पाईने छ।

१३.४.सौर्य उर्जा प्रणालि सम्बन्धि

देहायका भवनहरुमा कूल उर्जा खपतको २५ % वा १५०० वाट पिक मध्ये जुन बढि हुन्छ सोही क्षमतामा जडान गर्ने गरी सौर्य उर्जा प्रणाली जडान गर्न भवन निर्माणको नक्शापास गर्दा भवनको डिजाइनमा नै अनिवार्य रुपमा सौर्य प्रणाली जडान गर्ने गरी डिजाइन गर्ने व्यवस्था मिलाउने र सो अनुसार जडान भए नभएको सुनिश्चित गरी जडान भएका भवनहरुको मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईनेछ ।

क) सबै प्रकारका सरकारी भवन,

ख) सबै प्रकारका व्यापारिक भवन (तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजन रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत),सबै प्रकारका संस्थागत भवन (विद्दालय, उच्च विद्दालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदि),

ग) सबै प्रकारका सार्वजनिक (संस्थागत भवन, सभा, सम्मेलनभवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदि),

घ) सबै प्रकारका सभा, सम्मेलन भवन (मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटेल आदि),

ङ) उल्लेखित (क) देखि (ङ) सम्मका भवनहरु मध्ये कुनै भवनमा दैनिक ५ घण्टा भन्दा कम घाम लाग्ने भई सौर्य उर्जा प्रणालिबाट विधुत उत्पादन गर्न नसकिने अवस्था देखिएमासऔर्य उर्जा जडान नगरी नक्शा पास तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र

जारी गर्न सकिनेछ । सोका लागि वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ मा व्यवस्था भएको प्राबिधिक समितिले दैनिक ५ घण्टा कम घाम लाग्ने भइ सौर्य उर्जा जडान गर्न उपयुक्त नभएको व्यहोरा प्रमाणित गरेको हुनुपर्नेछ ।

च) भवन निर्माणको अनुमती लिइ निर्माणाधिन अवस्थामा भएका वा निर्माण सम्पन्न भएका तर निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरुमा बुँदा नं १ मा उल्लेख भए बमोजिम सौर्य उर्जा प्रणालीजडान गर्ने व्यवस्था मिलाउने ।

छ) आवासीय भवनको हकमा नगर परिषद्को निर्णयबाट सम्पुर्ण वा निश्चित क्षेत्रमा जग्गाको क्षेत्रफल एवं भवनको तला अनुसार कम्तिमा २०० वाट पिकभन्दा कम नहुने गरी सौर्य उर्जा प्रणालि जडान गर्ने व्यवस्था मिलाउने ।

१३.५.**Structural Analysis** गर्नु पर्ने अवस्था

- ३ तला वा ११ मिटर भन्दा अग्लो भवन
- १००० बर्ग फिट भन्दा बढि प्लिन्थ एरीया भएको
- Structural Span ४.५मिटरभन्दाबढी भएको

१४.सेट ब्याक **(Set Back)**

- झ्याल ढोका राखी भवन निर्माण गर्दा प्लटको अगाडि, पछाडि, किनारा एवं जता पट्टी झ्याल ढोका राख्ने हो त्यता पट्टी कम्तीमा १.५ मिटर वा ५ फिट छाड्नुपर्नेछ।
- नगर भित्रका मोटरबल (motorable) सडक भन्दा भित्र निर्माण गर्नु परेमा ३ फिट छाड्नुपर्नेछ ।
- जग्गाको साँधसिमाना बाट कम्तिमा १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ।
- सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटर सेट ब्याक छोड्नु पर्नेछ।
- भवन निर्माण स्थलको किनारा तर्फ सडक वा सार्वजनिक जग्गा परेकोअवस्थामा सडक /सार्वजनिक जग्गाको साँध पछि कम्तीमा ३ फिट छाड्नुपर्नेछ।
- सडक सँग जोडिएको भवनमा सडक तर्फ Cantilever projection निकाल्न पाइने छैन।
- स्थान छनोट गर्दा समथल वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तीमा ३ मिटर छाडेर मात्र भवन बनाउन पाइने छ।
- खोला, नदी किनार बाट ३० मि. छाडि भवन निर्माण कार्य गर्नुपर्ने छ।
- ताल किनारा बाट ५० मि. छाडि भवन निर्माण कार्य गर्नुपर्ने छ।

- कुलो किनार बाट १० मि. छाडि भवन निर्माण कार्य गर्नुपर्ने छ।

➢ निम्नानुसारका भवनहरुको सेटब्याक निम्नानुसार कायम हुनेछ :

क्र.स.	भवनका प्रकार	न्युनतम सेटब्याक	
		अगाडि	पछाडि वा दाया बाया
१	आवासिय भवन	१.५ मी.	१ मी.
२	शैक्षिक भवन	५.० मी.	३.० मी.
३	संस्थागत भवन	५.० मी.	३.० मी.
४	सभा सम्मेलन केन्द्र, सिनेमा घर तथा भीड जम्मा हुने ठाउँ आदि	१५ मी.	६.० मी.
५	व्यवसायीक भवन (सुपरमार्केट आदि)	५.० मी.	२.० मी.
६	होटल, लज	५.० मी.	२.० मी.

आज्ञाले
सुरेन्द्रबहादुर बिष्ट
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत