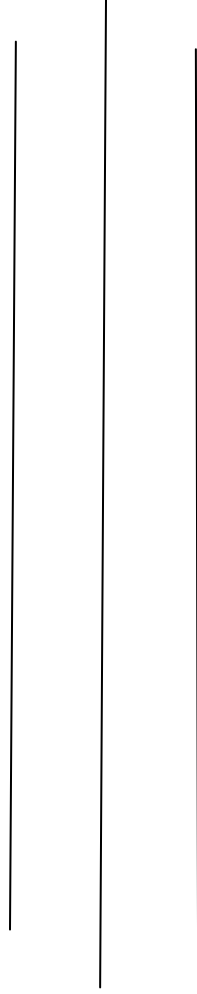




कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका डाँछी, काठमाडौं



भवन निर्माण मापदण्ड

असोज १, २०७५

कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड-२०७५

१. प्रारम्भिक:-

वि.सं. २०७२ साल बैशाख महिनामा नेपालमा आएको विनाशकारी भूकम्प र त्यसपछिका पराकम्पनहरूबाट राजधानी लगायत देशका विभिन्न क्षेत्रमा पुर्याएको अपुरणीय क्षति पछि सुरक्षित भवन निर्माण र व्यवस्थित शहरी विकास प्रमुख राष्ट्रिय चासो र आवश्यकताको विषय बन्न पुगेको छ । यसै सन्दर्भमा नेपाल सरकार मन्त्री परिषदको २०७२/०६/१३ को निर्णय अनुसार नगरपालिकाहरूमा राष्ट्रिय भवन संहिताको कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधी आवास र व्यवस्थित बसोबासको लागि शहरी विकास मन्त्रालयबाट “बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ (प्रथम संशोधन २०७३)” जारी भएको छ ।

भौतिक रूपमा सुरक्षित वातावरणीय दृष्टिकोणको "स्वच्छ, सफा, हराभरा, कागेश्वरी मनोहरा" नगरपालिका बनाउने उद्देश्य अनुरूप नगर क्षेत्र भित्र निर्माण गर्ने भवनहरूको मापदण्ड र सडक बाटोको वर्गीकरण समेत सुनिश्चित गरी सुव्यवस्थित योजना तयार पारी नगरको विकास गर्न यस नगरपालिकाबाट स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २७, ४३ र ४४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी यो मापदण्ड तयार पारी लागु गरीएको छ । तत्कालिन संघिय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयबाट मिति २०७२।४।३१ को पारीत बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२, शहरी विकास मन्त्रालयको “बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ (प्रथम संशोधन २०७३)” तथा यस नगरपालिकाको विशेष नगर परिषद्को निर्णय समेत समायोजन गरी यस नगरपालिकाको निर्वाचित जन प्रतिनिधिबाट जारी भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियमलाई असर नपर्ने गरी यो समायोजित भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी स्वीकृत दस्तावेज २०७५ तयार गरी लागु गरीएको छ ।

२. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

२.१. मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम “कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड २०७५” रहेको छ ।

२.१.१. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

यो मापदण्डका अधिकार क्षेत्र कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहनेछ ।

२.१.२. मापदण्डको कार्यान्वयन

यो मापदण्ड कागेश्वरी मनोहरा नगर कार्यपालिकाले लागु गरी कार्यान्वयन गर्नेछ ।

२.१.३ मापदण्डको संसोधन

यो मापदण्ड कागेश्वरी मनोहरा नगर कार्यपालिका बोर्डले समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्ने छ ।

२.१.४ मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन क्षेत्र

कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी, जग्गा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्ताव गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित निवेदकले नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीतपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति प्राप्त गर्नु पर्नेछ ।

नगरपालिकाको वडास्तरमा मापदण्डको कार्यान्वयन तथा भवन निर्माण कार्यमा आउन सक्ने विवाद समाधान गर्नका लागि वडा स्तरीय विवाद समाधान समिति गठन गरीने छ। उक्त समितिको संरचना निम्न बमोजिमको हुनेछ।

वडा स्तरीय विवाद समाधान समिति

१. वडा अध्यक्ष: अध्यक्ष
२. वडा सचिव: सदस्य सचिव
३. एक जना स्थानीय बुद्धीजिवि: सदस्य (वडा अध्यक्षले चयन गर्ने)-१
४. नगरपालिकाको नक्सा शाखा प्रमुख: सदस्य
५. नगरपालिका कानुनी सल्लाहकार: सदस्य (आमन्त्रित गर्न सकिने) -१
६. एक जना वडा सदस्य: (वडा अध्यक्षले चयन गर्ने)
७. सम्बन्धित वडामा कार्यरत ईन्जिनियर- सदस्य

वडास्तरीय विवाद समाधान समितिबाट समाधान हुन नसकेका समस्याहरु नगरपालिकाको न्यायिक समितिमा पेश गरीनेछ ।

३. परिभाषा:

विषय र प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस भवन मापदण्डमा

३.१. **ऐन:** भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ लाई सम्झनु पर्दछ ।

३.२. **नगरपालिका:** भन्नाले कागेश्वरी मनोहरा संझनु पर्दछ ।

३.३. **विभाग:** भन्नाले सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग जनाउँछ ।

३.४. **डिभिजन कार्यालय:** भन्नाले विभाग अन्तर्गतको डिभिजन कार्यालय जनाउँछ ।

३.५. **प्राधिकरण:** भन्नाले काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण वा त्यस्तै किसिमको एउटा निश्चित भौगोलिक सिमाना भित्र रहेको सहरी विकास प्राधिकरणलाई जनाउँछ ।

३.६. **न.वि.स:** भन्नाले नगर विकास ऐन २०४५ अन्तर्गत गठन गरीएको नगर विकास समिति जनाउँछ ।

३.७. **न.पा:** भन्नाले यस कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका जनाउँछ ।

३.८. **जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):** भन्नाले भवनको भूईतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँछ ।

३.९. **भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR:Floor Area Ratio):** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

३.१०. **सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way):** भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्ड तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।

३.११. **सेटब्याक (Set back):** भन्नाले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नुपर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

३.१२. **खुला क्षेत्र (Open Space):** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरीएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय तहले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुला क्षेत्र घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानी जमिन आदिलाई समेत जनाउँदछ ।

३.१३. **टाँसिएको भवन (Attached Building):** भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरीएको वा बनाईएको भवनलाई जनाउँदछ ।

३.१४. **जोडिएको भवन (Joined Building):** भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण गर्न प्रस्ताव गरीएको वा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

३.१५. **आंशिक निर्माण सम्पन्न:** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

३.१६. **तोकेको प्राविधिक समिति:** भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

३.१७. **नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured physical Plan):** भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरीएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

३.१८. **सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical plan):** भन्नाले केही स्वामित्व कर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरीएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

३.१९. **वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप:** भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०/०६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० लाई जनाउँदछ ।

३.२०. **माटो परीक्षण:** भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण प्रक्रिया/विधिलाई जनाउँदछ ।

३.२१. **आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु:** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

३.२२. **स्ट्रक्चरल इन्जिनियर:** भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा विश्व विद्यालयबाट स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इन्जिनियरिङमा स्नातकोत्तर (M.SC. वा M.E.) गरेको विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

३.२३. **इन्जिनियर/आर्किटेक्ट:** भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

३.२४. **भवनको क्षेत्रफल:** भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लान्थ लेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।

३.२५. **एयरकन्डिसनीङ्ग:** भन्नाले कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकैपल्ट नियन्त्रणको लागि गरीने प्रशोधन प्रक्रिया संझनुपर्छ।

३.२६. **थप तथा वा परिवर्तन:** भन्नाले मापदण्ड वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने, कोलुम, बीम, भूईं वा आवतजावतको कुनै पहुँचलाई बन्द वा परिवर्तन गर्ने भन्ने संझनुपर्छ ।

३.२७. **सेवा सुविधा:** भन्नाले सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैचा, खानेपानी, विधूत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरू र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरूलाई समेत जनाउँछ ।

३.२८. **स्वीकृत भएको:** भन्नाले यस मापदण्ड अन्तर्गत नगरपालिकाबाट स्वीकृत भएको भन्ने बुझिन्छ ।

३.२९. **बार्दली:** भन्नाले आउन जान हुने वा बस्न सकिने प्यारापीट, ह्यान्डरेल, समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्राजेक्सन भन्ने बुझिन्छ ।

३.३०. **वेसमेन्ट:** भन्नाले पूर्ण वा आंशिक रूपले जमिन मुनि रहेको भवनको तला भन्ने बुझिन्छ ।

३.३१. **भवन:** भन्नाले मानव बसोवास वा अन्य कुनै पनि प्रयोजनको लागि जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरीने स्ट्रक्चरहरू भन्ने बुझिन्छ जसमा तल लेखिएका कुराहरू समावेश हुन सक्छ ।

क) जग, प्लान्थ, गारो, भूईं, छाना, चिमनी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरू, जडान गरीएका प्लेटफर्महरू

ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्शन आदि ।

ग) भवनको भागहरू र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा।

घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरू, स्ट्रक्चरहरू आदि।

ङ) तरल रसायनिकहरू वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरीएको वा जडान गरीएका ट्यांकीहरू, पौडी खेल्ने पोखरीहरू आदि।

• **क वर्गका भवनहरू भन्नाले:**

संसारका विभिन्न विकसित मुलुकहरूमा तथा हाम्रो देश नेपालमा गरीएका भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धित विशिष्ट अनुसन्धान एवम अध्ययनबाट स्थापित विशिष्ट पद्धति बमोजिम डिजाइन गरीएका भवनहरू यस वर्गमा पर्दछन् । साथै भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धी उच्च प्राविधिक ज्ञानको आधारमा नीति तर्जुमा गरीएका विकसित मुलुकहरूका भवन निर्माण संहिता (Building Code) समेतलाई आधार मानि नेपालको भूकम्पीय विशेषता समेतलाई समेटी गरीएको डिजाइनको आधारमा निर्माण गरीने भवनहरू समेत यस वर्गमा पर्दछन् । यस अन्तर्गत घर अगाडिको सडक लेबलबाट १७ मिटर अग्लो वा पाँच वा सो भन्दा बढी तला भएको बढी उचाई (HIGH RISE) भवनहरू पर्दछन् । साथै विशेष प्रयोगका भवनहरू जस्तै: सिनेमाहल, सार्वजनिक भवनहरू (जहा धेरै मनिसहरू जम्मा हुन्छन्), विद्यालय भवन, अस्पतालका साथै राष्ट्रिय महत्वका संवेदनशील क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने अन्य भवनहरू जस्तै: दूरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजन संचार, पेट्रोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरू, विमानस्थाल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बनिने भवनहरू, सांस्कृतिक महत्वका भवन र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनका भवनहरू यस वर्गमा पर्दछन् ।

• **ख वर्गका भवनहरू भन्नाले:**

भवन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभूत प्रावधानहरू (Standard Code Provisions)को अनुसरण गरी डिजाइन गरीएका भवनहरू यस वर्गमा पर्दछन् । प्राविधिक इन्जिनियरहरू द्वारा डिजाइन र रेखदेख गरी बनाइने भूईँतलाको क्षेत्र (Plinth Area) १००० वर्ग फिट भन्दा बढी भएका वा ३ तला भन्दा बढी भएका तथा एउटा पिलर वा गारो देखि अर्को पिलर वा गारो सम्मको दूरी (Structural span) ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका C/C Slab Area १३.५ वर्ग मिटर भन्दा बढी भएको आवासीय एवं अन्य भवनहरू यस वर्गमा पर्दछन्। पिलर वा गारोहरू जग्गाको सिमानामा जोडिई जग Eccentric बनाउनु पर्ने खालका घरहरू यस वर्गमा पर्दछन्। साथै ग र घ वर्गका भवनहरूको लागि दिइएको अधिकतम प्रावधानहरू भन्दा फरक अवस्था भएका अन्य सम्पूर्ण भवनहरू समेत यसै वर्गमा पर्दछन्। यस वर्गका भवनहरू डिजाइन गर्दा नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरूको प्रयोग गर्नुपर्दछ ।

- 1) NBC: 101 Materials specifications
- 2) NBC: 102 Unit weight of material
- 3) NBC: 103 Occupancy load (Imposed load)
- 4) NBC: 104 Wind load
- 5) NBC: 105 Seismic Designing of Building in Nepal

- 6) NBC:106 Snow Load
- 7) NBC:107 Provisioned Recommendation
- 8) NBC:108 Site Load

• **ग वर्गका भवनहरू भन्नाले:**

म्यानन्डेटरी रूल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) को अथवा न्युनतम नियमहरू पालना गर्ने पर्ने प्रावधानहरूको पालना गरी डिजाईन गरीने सामान्यतया नेपाली शहर बजारमा चलन चल्तीमा रहेका भवनहरू यस वर्गमा पर्दछन् । भूईँतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा कम, ३ तला सम्म वा उचाई ११ मीटर भन्दा कम भएका तथा एउटा पिलर वा गारो देखि अर्को पिलर वा गारो सम्मको दुरी (Structural span) ४.५ मीटर भन्दा कम भएका C/C Slab Area १३.५ वर्ग मिटर भन्दा कम भएका आवासीय घरहरू यस अन्तर्गत पर्दछन् । साथै घरको गारो वा पिलर जग्गाको सिमानामा नजोडिएका घरहरू मात्र यस वर्गमा पर्दछन् । यस वर्गका भवनहरूको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरूको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

- 1) NBC 201: Mandatory rule of thumb: Reinforced concrete building with masonry infill
- 2) NBC 202: Mandatory rule of thumb: Load bearing masonry
- 3) NBC 205: Mandatory rule of thumb: Reinforced concrete building with masonry infill

• **घ वर्गका भवनहरू भन्नाले:**

ग्रामीण भेगका घरहरूको लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural buildings) अनुसार डिजाइन गरी ग्रामीण भेगहरूमा बनाईने घरहरू यस वर्गमा पर्दछन् । यसमा १ वा २ तल्ले पराल छ्वाली वा फुसको छाना भएका कच्ची घर तथा झिँगटि वा टायल छाना भएका माटोको जोडाइमा ढुङ्गा वा इट्टाको गारो लगाई बनाइने घरहरू यस वर्गमा पर्दछन् । यस्ता घरहरूको भूईँ तलाको क्षेत्रफल ७५० वर्ग फिट तथा जम्मा तलाहरूको क्षेत्रफल १५०० वर्गफिट भन्दा बढी हुनु हुँदैन। यस वर्गका घरहरूको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरूको प्रयोग पर्दछ ।

- 1) NBC 203: Guidelines for Earthquake Resistance Building Construction: Low strength masonry
- 2) NBC 204: Guidelines for Earthquake Resistance building construction

3) Earthen Buildings (EB)

- **“सभा भवन”** भन्नाले रमाइलो गर्ने वा मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरूको लागि जनसमूह हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहल, सिटीहल, अडिटोरियम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक ब्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरू, पूजा कोठाहरू, नाचघर, क्लव, जिमखाना, सडक, रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरू र मनोरञ्जन स्थलहरू समावेश हुन सक्छ ।
- **“व्यवसायिक भवन”** भन्नाले व्यवसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरू, बैंकहरू, पेशागत फर्महरू, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- **“शैक्षिक भवन”** भन्नाले उपयुक्त बोर्ड वा विश्वविद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन, शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरू समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरूको लागि आवासीय भवनहरू र शैक्षिक संस्थासँग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरूलाई समेत जनाउँछ ।
- **“औधोगिक भवन”** भन्नाले एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशाला, पावरप्लान्ट, रिफाइनरी, ग्यास प्लान्टहरू, मिलहरू, दुग्ध उधोगहरू, कलकारखानाहरू जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- **“संस्थागत भवन”** भन्नाले सरकारी वा अर्ध सरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको साँस्कृतिक तथा सम्बद्ध क्रियाकलापहरूका लागि सभा भवन, अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरूको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरिकाले सक्षम व्यक्तिहरू, टुहुराहरूको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालवालिका, गरीब अथवा जेष्ठ नागरीकहरूलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरू । यसमा निम्न लिखित भवनहरू समावेश हुनसक्छः धर्मशालाहरू, अस्पतालहरू, मानसिक अस्पताल, सुधार गृह भवनहरू आदि ।

- **“व्यापारिक भवनहरू”** भन्नाले पूर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवन वा निम्न लिखित प्रयोगका भवनहरू, पसलहरू, भण्डारण गर्ने, गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरीने भवनहरू आदि ।
- **“बहुतल्ले भवन वा अग्ला भवनहरू”** भन्नाले ५ तला भन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर उचाई भन्दा बढी भएको भवन ।
- **“कार्यालय भवनहरू”** भन्नाले कार्यालय संचालन गर्ने उद्देश्यको लागि निर्मित भवन वा कार्यालयको सहायक कार्यहरूको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई कार्यालय भवन भनिन्छ । यस प्रकारका भवनहरूमा निम्न लिखित विषयहरू समावेश हुन सक्छ । प्रशासनिक उद्देश्यहरू तथा रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि सहायक कार्यमा लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ, फाइलिङ, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरू ।
- **“विशेष भवन”** भन्नाले यसमा निम्न लिखित समावेश हुनेछः
सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरू, होटलहरू, छात्रावासहरू, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरू, १७ मिटर भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।
- **“भण्डार गृह”** भन्नाले भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, ह्यांगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरू आदि यसमा पर्दछन ।
- **“आवासीय भवन”** भन्नाले साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरू रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको बसोवास, अपार्टमेन्ट घरहरू फ्ल्याटहरू र निजी ग्यारेजहरू समावेश हुन सक्छ ।
- **“छुट्टै भवन”** भन्नाले अन्य भवनहरूले नछोएको गारो तथा छाना भएको घडेरीको चारै तर्फ खाली जग्गा भएको भवन।
- **“सेमी डिट्याचड भवन”** भन्नाले यस विनियममा उल्लेख गरीएका तीन साइडमा खुल्ला जग्गा भएको भवन ।

- “असुरक्षित भवन” भन्नाले निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ ।

क) असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर

ख) अस्वस्थकर

ग) आवत जावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको

घ) आगलागिको खतरा बढी भएको

ड) रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण

च) मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको)

३.३२. “भवन रेखा” भन्नाले यसले कुनै भवनको प्लिन्थले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखालाई समेत जनाउँछ।

३.३३. “भवनको उचाई” भन्नाले भवन उचाईको नापनलाई जनाउँछ । जसमा निम्न लिखित विषयहरु पर्दछनः

क) समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पोसम्म ।

ख) स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलान विन्दु सम्मको उचाई ।

ग) सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग तल्लोभाग र टुप्पो भागको मध्य विन्दु सम्मको उचाई । भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरुलाई उचाईको नापमा समावेश गरीने छैन ।

३.३४. “छज्जा” (क्यानोपी) भन्नाले यसले तल लेखिए अनुसारको भएमा लिन्टेलको लेभलसम्म गारो देखि भवनको धारसम्म क्यान्टीलिभर प्रोजेक्शनलाई बुझाउँछ ।

क) घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरी राख्ने ।

ख) यसको उचाई जमिनबाट २.३ मि. भन्दा कम नराख्ने ।

ग) यसमा कुनै स्ट्रक्चर नराख्ने र माथिल्लो भाग आकाश तर्फ खुल्ला राख्ने ।

३.३५. चिमनी धुवा तथा अन्य उत्सर्जनहरू खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नका लागि गरीने निर्माण । यसमा चिमनी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।

३.३६. उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएको (नक्सा पास गरेको) भन्दा बेग्लै किसिमको उपयोग गर्नु परेमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि ।

३.३७. चोक भन्नाले खुल्ला ठाउँ, पूर्ण वा आंशिक रूपमा भवनहरूले घेरेका स्थान चोक जमिन लेभल वा अन्य लेभलमा हुन सक्नेछ ।

३.३८. ढाकेको क्षेत्र (कभर्ड एरिया) भन्नाले प्लानिन्थ लेभलमा भवनले जमिन क्षेत्र भनिन्छ। यसमा तल लेखिएको समावेश हुने छैन ।

क) बगैँचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरू, नर्सरी, पानी पोखरी, स्वीमिङ्गपुल (नढाकिएको) त्यस वरिपरिको प्लेटफर्म, खुल्ला धारो भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा सम्झनु पर्छ ।

ख) ढल, कल्भर्ट, पाइप, कैच पिट, च्याम्बर, गटर आदि तथा कम्पाउण्ड वाल, मूलध्दार, छज्जा, छानाले ढाकेको क्षेत्रहरू वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्सनहरू र माथि तथा कम्तिमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भर्याङ्ग सम्झनु पर्छ ।

३.३९. डायम्प प्रुफिड: भन्नाले चिसो तथा ओसीलो जमिनबाट बचाउन वाटर रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य सम्झनु पर्छ ।

३.४०. ड्रेनेज: भन्नाले फोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरीएको बनोट भन्ने सम्झनु पर्छ।

३.४१. ढल फोहोर: भन्नाले पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मैनहोल समेत राखी निर्माण गरीएको पाइप लाइनहरूको प्रणाली र यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्कासनको लागि निर्माण गरीएको दुब हुन सक्छ ।

३.४२. आवास इकाई: भन्नाले एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सो को भाग सम्झनु पर्छ।

३.४३. अतिक्रमण: भन्नाले स्थानीय निकायको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तीमा स्थायी अस्थायी रूपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्य सम्झनु पर्छ ।

३.४४. सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई कुनै पनि स्वीकृतले आउट प्लान अनुसार १७मि. उचाई सम्मको र एक हेक्टर सम्मको घडेरीको भवन योजनाहरू तयार गर्न अधिकार प्राप्त व्यक्तिको रूपमा नगरपालिकाबाट सूचिकृत गरीएको व्यक्ति सम्झनु पर्छ ।

३.४५. **चारैतिर घेरीएको भन्याङ्ग:** भन्नाले आगलागि निरोधक गारोहरु तथा ढोकाहरुबाट बाँकी भवनसँग छुट्याइएको भन्याङ्ग भन्ने बुझिन्छ ।

३.४६. **मौजुदा भवनहरु:** भन्नाले यस भवन नियमावली लागुहुनु अगाडि साबिक गा.वि.स./नगरपालिकाबाट स्वीकृत रुपमा विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर भन्ने बुझ्नु पर्छ ।

३.४७. **मौजुदा उपयोग:** भन्नाले यस भवन मापदण्ड लागु हुनु अगाडि साबिक गा.बि.स /नगरपालिकाबाट स्वीकृत विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर बुझ्नु पर्छ ।

३.४८. **बाहिरी गारो :** भन्नाले अर्को भवनसँग जोडिएको भएता पनि पार्टीसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो भन्ने बुझ्नु पर्छ ।

३.४९. **निकास :** भन्नाले भवनको कुनै तला वा भुईँबाट बाटोतर्फ जाने बहिरगमनको माध्यम भन्ने बुझ्नु पर्छ ।

३.५०. **आगलागि वा आपतकालीन सूचना प्रणाली:** भन्नाले आगलागि हुदा अलाम संकेतहरुको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदि औजारहरुको व्यवस्थालाई बुझाउँछ ।

३.५१. **फायर लिङ्गट :** भन्नाले आगलागि वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागि सेवा प्रदायकहरुको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकारको लिफ्ट भन्ने सम्झनु पर्छ ।

३.५२. **आगलागि निरोधक ढोका :** भन्नाले केही अवधिको लागि आगलागिको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरीएको ढोका वा सटर सम्झनु पर्छ ।

३.५३. **फायर पम्प :** भन्नाले उपयुक्त इन्जिन वा मोटरसँग जोडिएको पम्पबाट पानी प्रवाह गर्नको लागि बाह्य पावरबाट संचालित मेसिन भन्ने बुझ्नु पर्छ ।

३.५४. **आगलागि प्रतिरोधक दुरी (फायर सेपरेसन) :** भन्नाले साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडिको सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दुरी सम्झनु पर्छ ।

३.५५. **आगलागि प्रतिरोधक भवन :** भन्नाले उपयुक्त सामग्रीबाट निर्माण गरीएको भवन ।

३.५६. **भुईँ र कुनै पनि तलाको तल्लो सतह :** भन्नाले जमिन सतहको तलालाई भुईँ तला भनिन्छ । त्यस माथिको तलालाई पहिलो तला । त्यस पछि दोस्रो तला आदि सम्झनु पर्छ ।

- ३.५७. **फलोर एरिया अनुपात** (फार) : भन्नाले सबै तलाहरूको कुल क्षेत्रफल र जग्गाको कुल क्षेत्रफल को अनुपात भन्ने संज्ञानुपर्दछ ।
- ३.५८. **फुटीङ** : भन्नाले कोलुमको वेशमा निर्माण गरीने जग्गाको इकाइलाई बुझाउँछ ।
- ३.५९. **जग** : भन्नाले स्ट्रक्चरको जमिनसँग जोडिएको भाग जसले यस माथि आइपरेको भार (लोड) लाई वितरण गर्दछ ।
- ३.६०. **निजी ग्यारेज**: भन्नाले गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरीएको भवन वा सो को भागलाई बुझाउँछ ।
- ३.६१. **सार्वजनिक ग्यारेज**: भन्नाले निजी ग्यारेजको रूपमा बाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरूको मर्मत, सर्भिसिङ्ग, उपयोग, वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरीने भवन वा त्यसको भाग बुझाउँछ ।
- ३.६२. **संयुक्त आवास** (अपार्टमेन्ट आवास) : भन्नाले दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइ राखी बनाइएको दुई वा दुई भन्दा बढी तला भएको आवासीय भवन बुझाउँछ ।
- ३.६३. **सामुहिक आवास**: भन्नाले साझा सेवा सुविधाहरू भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरू भएको एक वा बढी तला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन बुझाउँछ ।
- ३.६४. **आवास योग्य कोठा**: भन्नाले मानव बसोबासका लागि उपयोग गरीएका उपयोगको लागि डिजाईन भएको कोठा बुझाउँछ । यसमा भान्सा कोठा, बाथरुम, लुगा धुने स्थान, भन्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणतः प्रयोगमा नआउने ठाउँहरू समावेश हुदैन ।
- ३.६५. **पारापीट**: भन्नाले छाना वा भुईको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिङ बुझाउँछ ।
- ३.६६. **अनुमति वा पर्मीट**: भन्न भवन मापदण्ड अनुसार गरीने विकास निर्माण कार्यका लागि अधिकार प्राप्त नगर विकास समिति/प्राधिकरण/विभाग र नगरपालिकाले लिखित रूपमा दिइने औपचारिक अनुमति पत्र अधिकारपत्र बुझाउँछ ।
- ३.६७. **प्लीन्थ**: भन्नाले सँगैको जमिन सतह जमिन माथिको भुईको सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग बुझाउँछ ।
- ३.६८. **प्लीन्थ एरिया**: भन्नाले कुनै तला वा बेसमेन्टको भुई लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र बुझाउँछ ।

३.६९. **पोर्च:** भन्नाले भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएका माथि छाना भएको ठाउँ बुझाउँछ ।

३.७०. **सडकको राइट अफ वे:** भन्नाले सडकको दुवै तर्फको सीमाना बीचको चौडाई बुझाउँछ ।

३.७१. **लहे आवास:** (रो हाउजीङ्ग) भन्नाले अगाडि पछाडी र भवन भित्र मात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरूको लहरे समूह बुझाउँछ ।

३.७२. **कोठाको उचाई:** भन्नाले तयारी भई सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दुरी बुझाउँछ ।

३.७३. **सेवा मार्ग:** भन्नाले सेवा सुविधा पुऱ्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडि पछाडि वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली बुझाउँछ ।

३.७४. **सेट ब्याक रेखा:** भन्नाले नगरपालिकाले अनुमति दिए बाहेक केही निर्माण गर्न नपाईने गरी घडेरीको सीमा नगरपालिकाले निर्धारण गरेको वा गुरु योजना/जोनिङ्ग प्लानले निर्धारण गरेको रेखा बुझाउँछ ।

३.७५. **झ्याल:** भन्नाले ढोका बाहेकको बाहिर खुल्ने झ्यालले आवश्यक वा आंशिक रूपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलेशन वा दुवै भित्री ठाउँमा पुऱ्याउनेलाई बुझाउँछ । घर भित्र आउन जानको लागि झ्यालको प्रयोग हुँदैन ।

३.७६. **जोनिङ्ग योजना गुरुयोजना:** भन्नाले विस्तृत योजना, जसले गुरुयोजना र ले आउट योजनालाई आवद्ध गर्छ । यसमा साइट प्लान, भू-उपयोग योजना हुन सक्छ । यसले सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक भवनहरू/निर्माणहरू, सुविधाहरू, सडक, आवास, मनोरञ्जन, उधोग, व्यवसाय बजारहरू, विद्यालयहरू, अस्पतालहरू, खुल्ला क्षेत्रहरूको अव्यवस्थित दर्शाउँछ । यसले जनसंख्या घनत्व तथा क्षेत्रहरूको विकासको विभिन्न पक्षहरूको मापदण्ड समेत तोक्न सक्नेछ ।

३.७७. **घरनक्सा नियमित:** भन्नाले विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकाको घरनक्सा पास प्रयोजनको लागि नगरपालिका क्षेत्रभित्र मिति २०७५/०६/०९ अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणधिन रहेका घरहरूको न.पा. मा नक्सा दर्ता भएका वा नभएका, भवन निर्माण संहिता पालना गरी वा नगरी निर्माण भएका घरहरूलाई Structural Analysis गरेर सुरक्षित देखिएमा र स्ट्रक्चरल सुरक्षाको जिम्मेवारी स्वयं घरधनीमा रहने गरी अन्य आवश्यक मापदण्ड (सडक र सार्वजनिक जग्गाहरूको क्षेत्राधिकार) पालना गरी बनाइएका घरको नक्सा दर्ता गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने कार्यलाई बुझ्नु पर्नेछ ।

३.७८. **माटो परीक्षण:** भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालय वा तत्कालिन संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण प्रक्रिया वा विधिलाई जनाउँदछ ।

३.७९. **आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा:** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली, आदिलाई जनाउँदछ ।

४. भवन मापदण्ड व्याख्या:

यो भवन मापदण्डको अन्तिम व्याख्या गर्ने अधिकार नगर परिषद्मा हुनेछ ।

५. भवन मापदण्डको संशोधन:

नगरपालिकाको बैठकले निर्णय गरी सिफारिस गरेमा नगर परिषद्ले यो मापदण्ड संशोधन गर्न सक्नेछ ।

६. अधिकार प्रत्यायोजन:

यस मापदण्ड बमोजिमका सबै वा केही अधिकार नगर परिषद्ले नगरपालिकालाई प्रदान गर्न सक्नेछ ।

७. मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति:

क वर्गका भवनहरूको स्वीकृतिको लागि निर्माणको समयमा उठ्ने विवादहरू निराकरण गर्नका लागि समितिले सुझावहरू/सिफारिसहरू दिनेछ । समितिमा निम्न सदस्यहरू रहनेछन्।

क) नगर प्रमुख: अध्यक्ष

ख) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत: सदस्य सचिव

ग) नक्शा शाखा प्रमुख: सदस्य

घ) कानुनी सल्लाहाकार: सदस्य (आमन्त्रित गर्न सकिने)

ड) सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको प्रतिनिधि (आवश्यक परेमा)

८. अधिकार क्षेत्र:

नगरपालिका क्षेत्रको भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माणका क्रियाकलापहरूमा यो भवन निर्माण मापदण्ड लागु हुनेछ।

क) विकास तथा निर्माण: तल अन्य व्यवस्था भए बाहेक यो भवन मापदण्ड सबै विकास, पुनःनिर्माण, भवन निर्माण तथा मर्मत संभार आदिको साथै भवनको डिजाइन, निर्माण थप वा परिवर्तनहरूको लागि लागु हुनेछ ।

ख) आंशिक निर्माण: अन्यत्र तोकिए बाहेक यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइएका, परिवर्तन गरीएका वा पुनःनिर्माण गरीएका जति निर्माण कार्य गरीएको हो, त्यसमा मात्र लागु हुनेछ ।

ग) उपयोग परिवर्तन: अन्यत्र तोकिए बाहेक भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागु हुनेछ ।

घ) पुनःनिर्माण: न.पा.को परिक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागि, प्राकृतिक रुपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा वा भत्काइने सम्भावना भएमा र सोको लागि न.पा.ले आवश्यक आदेश दिएमा पुनःनिर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइनेछ ।

ड) अर्थ लगाउने: यस मापदण्डले वर्तमान काल र भविष्यकाललाई पनि जनाउँछ । पुलिङ्गले स्त्रीलिङ्गलाई पनि जनाउँछ । एक वचनले बहु वचनलाई पनि जनाउँछ र बहुवचनले एकवचनलाई पनि जनाउँछ । व्यक्ति शब्दले व्यक्ति सरह संस्था समेतलाई जनाउँछ । लेखिएकोले मुद्रित र टाइपिङ पनि जनाउँछ र सही छापले बूढी औलाको सँगै निजको नाम लेखिएको छ भने सही छापले लेख्न नजान्नेको हस्ताक्षरलाई समेत जनाउँछ ।

९. विकास:

९.१ विकास अनुमति:

जग्गा विकासको ले-आउट नक्सा नगरपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत ले-आउट नक्सा वा योजना नियमानुसार नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्नु हुँदैन ।

९.२ भवन निर्माण अनुमति:

न.पा. बाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनै पनि व्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, थप गर्ने वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्नु हुँदैन ।

९.३ पुराना भवन निर्माण अनुमति:

यो भवन मापदण्ड लागुहुनु भन्दा अगाडि साविक गा.वि.स./नगरपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भइरहेको तर पारित गरीएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । साथै उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

१०. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरू:

१०.१. भवन निर्माणका मापदण्डहरू पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी संधियारको मञ्जुरनामा र करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन ।

१०.२. निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरूको नक्सा पेश गर्दा आर्किटेक्चरले नक्साको साथै NBC पालना गरी तयार गरीएको Detail Structural Drawing समेतको सुझाव दिइ सच्चाउन लगाउन वा डिजाइन सम्बन्धमा Structural Analysis को Soft/Hard Copy माग गर्न वा अन्य जानकारी माग गर्न सक्नेछ।

१०.३. क वर्गका नयाँ भवनहरूको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । तर ख, ग र घ वर्गको भवनको हकमा उपयोगिता परिवर्तन नहुने गरी आंशिक रूपमा सम्पन्न गरी सम्बन्धित निकायको अनुमतिले प्रयोगमा ल्याउन बाधा पुग्ने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि सम्बन्धित निकायहरूको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

१०.४. भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोहि प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनुपर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो संशोधित मापदण्ड, स्वीकृत भू-उपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ। कसैले कानूनले तोकेको सम्बन्धित निकाय वा नगरपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउन सक्नेछ साथै यसरी स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई नगरपालिकाले आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ ।

१०.५. क वर्गका अथवा पाँच तला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड महल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदि १७ मिटर भन्दा अग्लो भवनहरूको हकमा माटो परीक्षण गरी भवनको डिजाइन गर्नुपर्ने र दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिको भवनहरूको थप भौगर्भिक परीक्षण (Geo Technical Analysis) तथा भूकम्पिय विश्लेषण (Seismic Response Analysis) को आधारमा तयार गरीएको Structural Design समेतको प्रतिवेदनहरू नक्सा पासको अनुमतिको लागि दर्ता गर्दा निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । माटो परीक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएका विधुत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउन सक्नेछ ।

१०.६. नगरपालिकाले नक्सापास नभएका भवनहरूलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र बिना बैङ्कीड कारोबार नगर्न र घर जग्गा नामसारी नगर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ । साथै घर निर्माण सम्पन्न/नियमित प्रमाणपत्र विना लालपुर्जामा घर कायम गर्न सिफारिस दिइने छैन ।

१०.७. प्रचलित कानूनको परिधि भित्र रही शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भू-गर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परीक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी आधिकारिक निकाय र संस्थाबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिएसम्म १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । भौगर्भिक परीक्षण (Geo Technical Analysis) तथा भूकम्पीय विश्लेषण (Seismic Response Analysis) नगरी ३० डिग्री या सो भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन ।

१०.८. नयाँ घर निर्माण गर्दा वा पुरानो घर भत्काई नयाँ घर निर्माण गर्दा बाटोको न्युनतम चौडाई ४ मिटर कायम गरी नक्सा पास गर्नुपर्नेछ । सटर राख्दा कम्तिमा बाटो देखि २ मिटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।

१०.९. नगरपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका जोखिम युक्त देखिएका भवनको हकमा मापदण्ड विपरीत संरचनालाई स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को प्रावधान अनुसार नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्व कर्ताले अटेर गरी नगरपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्व कर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह विगो सहित असुल उपर गर्न सक्नेछ । साथै नगरपालिकाले यसरी भवन संहिता तथा भवन निर्माण मापदण्ड पालना

नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरूको स्वामित्व कर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो website मा सार्वजनिक गर्नेछ ।

१०.१०. साविकका पुराना वस्तीहरूका गल्ली तथा साना बाटाहरूमा समेत एम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ४ मिटर हुने गरी नगरपालिकाले बाटो विस्तार गर्न सक्नेछ ।

१०.११. धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङहोम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा नगरपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पाइनेछ ।

१०.१२. सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताको लागि नगर परिषद्ले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले चेकजाँच गरी सुरक्षित देखिएमा त्यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

१०.१३. क वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि नगरपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त नगरपालिकामा सूचना गर्नुपर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्कै प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसँग सम्झौता गरी पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म नगरपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभिजाइजरको हुनेछ ।

१०.१४. स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल, नर्सिङ होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ तर नपाको स्विकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा न.पा.कै मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१०.१५. शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यो मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१०.१६. प्राचिन स्मारक संरक्षण लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनु पर्नेछ ।

१०.१७. क वर्गका भवनहरूले वर्षाको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिनमुनि पठाउने व्यवस्था नगरेसम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त गर्न सक्ने छैन ।

१०.१८. कुनै पनि भवनमा नगरपालिकाको स्वीकृति विना होर्डिंग बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन । न.पा.ले कुनै यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र यो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

१०.१९. नगर क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा तथा पर्यटकीय क्षेत्रमा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्ने गरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैन र यस्ता भवनमा रंगरोगन गरी (Finishing) गर्नुपर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याई राख्न पाइने छैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर न.पा.ले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।

१०.२०. नगरपालिकाले परिषद्को निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधि भित्र रही तोकिएको रंग र डिजाइन, ढाँचा, तला र आकारका भवनहरूमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्ने छन् । सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृति गरीएका सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धि निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।

१०.२१. अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासको भवन तथा सपिंग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूलो भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ। अबदेखि १७ मिटर भन्दा अग्ला बहुतले भवनहरूमा अनिवार्य रूपमा Lift/Escalator, Fire Escape को समेत व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।

१०.२२. क, ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरीएमा Structural Engineer बाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

१०.२३. न.पा.ले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गरीएको अवधि र नियमानुसार थप गरीएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधि भित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ। यसरी प्रमाणपत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

१०.२४. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुर्याई भवन डिजाइन गर्नु पर्नेछ र नगरपालिकाले प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परिक्षण गरी सुरक्षित रहेको निश्चित गर्नु पर्नेछ ।

१०.२५. सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन। साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

१०.२६. नदी उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संचरना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिनलाई स्वतः हरित क्षेत्र कायम गरीनेछ ।

१०.२७. नगरपालिका क्षेत्रभित्र कुनै पनि नयाँ बाटोको न्यूनतम चौडाई ६ मि. हुनुपर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरूलाई सोही बमोजिमले स्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरूमा बाटो कायम गर्ने गरी पत्राचार गरीनेछ।

१०.२८. भवनको प्लीन्थ उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेट ब्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

१०.२९. भवन निर्माण गर्दा १ मिटर भन्दा लामो क्यान्टिलेभर, छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास वखत सोको समेत डिजाइन पेश गर्नुपर्नेछ। सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याकमा पर्ने गरी खुड्किला, र्याम्प, भूमिगत ट्याङ्क, पेटी आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन।

१०.३०. भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साध सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भवन वाल निर्माण गर्न पाइनेछ । तर संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका अन्य इन्जिनियरिड प्रविधि प्रयोग गर्न बाधा पर्ने छैन । इन्जिनियरिड प्रविधि भन्नाले छिमेकी घडेरीसँग संयुक्त पिलर, Foundation Beam, Strap Beam वा Combined Footing लगायतका प्रविधिलाई बुझ्नु पर्नेछ ।

१०.३१. नगरपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरूप सेटब्याक कायम हुनेछ । तर नगरपालिकाले यस्तो सेटब्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्ने छैन ।

१०.३२. जग्गा उपयोग प्रतिशत आवासीय भवनका लागि २५० वर्गमिटरसम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भुइँतलाले चर्केको क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ । सरकारी, अर्ध सरकारी सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिदा भवनको भुइँतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ ।

१०.३३. नयाँ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २०५ ले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।

१०.३४. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्गफिट भन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नुपर्नेछ ।

१०.३५. न्यूनतम १ तलाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण इजाजत र सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, बिजुली, टेलिफोन, आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिस गर्न सकिनेछ ।

१०.३६. भवनहरूको Structural Analysis Report मा Structural Engineer वा Structural डिजाइनमा कम्तीमा ५ वर्ष अनुभव भएका Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

१०.३७. नक्सा डिजाइन गर्दा सेप्टी ट्यांकी/पानी ट्यांकी/Rain water harvesting system plan सहितको नक्सा पास गर्नुपर्नेछ।

१०.३८. जग्गाको प्लटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटिंग गरी विक्री वितरण गरीने) को लागि जग्गा विकाश गर्दा सामूहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड महल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङहोम बैंक तथा वित्तिय संस्था पोलिक्लिनिक आदिको भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा नगरपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले उक्त कार्यहरू (Planning Permit) स्वीकृत गर्नेछ, साथै Planning Permit लिई सकेको अवस्थामा मात्र मालपोत कार्यालयबाट स्वामित्व हस्तान्तरण हुनेछ । यसरी Planning Permit दिदा कुल जमिनको कम्तीमा बाटो बाहेकको १० प्रतिशत जमिन प्लटिङको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्न पर्ने, मूल

बाटाको चौडाई कम्तिमा ६ मिटरको हुनु पर्नेछ। प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिङ्ग गर्ने संस्थाकै हुने गरी प्लटिङ्गको Planning Permit स्वीकृत गर्नु पर्नेछ। साथै प्लटिंग गरीएका हरेक घडेरीले तोकिएको भवन मापदण्ड समेत पूरा गर्नु पर्नेछ । साथै कुनै क्षेत्रमा प्लटिङ्गको कारणले नजिकका बस्ती वा घडेरीहरूमा डुबान समस्या आउन सक्ने खतरा भएमा वर्षातको पानी निकासको व्यवस्था प्लटिङ्ग कर्ताले नै मिलाउनु पर्नेछ। उपरोक्त मापदण्डहरू पुरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्न सकिनेछ ।

यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै धारा, बत्ती विजुलीहरू जडान हुने छैनन् । यस्तो जग्गा विकासको कार्य नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न पर्नेछ।

१०.३९. नयाँ घर बनाउँदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल २.५ आना कायम गरीनेछ ।

१०.४०. **Height Set Back Ratio गर्ने:** आवासीय, शहर विस्तार क्षेत्रमा १० मि. उचाई सम्मका भवनहरूको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर, व्यापारिक र १० मिटर भन्दा माथि १७ मिटर सम्म उचाई भएका भवनहरूको न्यूनतम २ मि. तर संस्थागत तथा व्यवसायिक प्रयोजनका भवनहरूमा न्यूनतम सेटब्याक ३ मि. र १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरूको मोहोडामा पर्ने संस्थागत तथा व्यवसायिक प्रयोजनका घरहरूमा न्यूनतम सेटब्याक ६ मिटर कायम गरी नक्सा पास गर्नुपर्नेछ ।

१०.४१. यस नगरपालिकामा आवासीय भवनहरूको निर्माण गर्दा भवनको अधिकतम Floor Area Ratio (FAR) १.७५ कायम गर्नुपर्नेछ । अन्य भवनहरूको हकमा न.पा.ले तोके बमोजिम हुनेछ ।

१०.४२. नगरपालिका क्षेत्रमा भवन संहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई नगरपालिकामा सूचिकृत भएमा डकर्मी, कालिगढ र स्थानीय ठेकेदारहले मात्र भवन निर्माणमा संलग्न हुन पाउनेछन् । यस प्रयोजनको लागि सम्बन्धित तालिम सेवा प्रदायक संस्थालाई परिचालन गरी प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरी सो को सहयोगमा नगरपालिकामा यस सम्बन्धी तालिमहरू सञ्चालन गरीनेछ ।

१०.४३. संस्थागत स्वामित्वमा रहेका भवनहरू आवासीय भवनमा गणना गरीने छैन ।

१०.४४. नगरपालिका क्षेत्रभित्र यस अघि प्लिनथ लेभलसम्म निर्माण भएका २ वर्ष भन्दा पुराना जग्गा सुपर स्ट्रक्चर थप गर्न पाइने छैन । सोको सट्टामा तर २ वर्ष भित्र निर्माण भएकालाई काउन्सीलमा दर्ता भएका इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर परीक्षण गरी सुपर स्ट्रक्चर निर्माणको लागि सिफारिस गरेमा

नगरपालिकाबाट समेत आवश्यक परीक्षण गरी १ वा बढीमा दुई तला निर्माण सिमित गरी नयाँ मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

१०.४५. नगरपालिका क्षेत्रभित्र यस अघि निर्माण सम्पन्न भएका २० वर्ष भन्दा पुराना घरमा कुनै पनि तला थप गर्न पाइने छैन । तर २० वर्षभन्दा पछि बनेका भवनहरूमा तला थप गर्नका लागि काउन्सीलमा दर्ता रहेका इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर परीक्षण गरी तला थप गर्नका लागि सिफारिस गरेमा वा पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) डिजाइन पेश गरेमा नगरपालिकाबाट समेत आवश्यक परीक्षण गरी थप तला निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

१०.४६. जग्गाधनी पूर्जा नभएको जग्गामा शहरी व्यवस्थापन तथा सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा बन तथा अन्य सार्वजनिक जग्गा) संरक्षणको लागि भवन निर्माण कार्यको नगरपालिकामा घरनक्सा दर्ता गरी अभिलेख व्यवस्थित गरीनेछ । तर त्यस्ता जग्गाहरूमा बन्ने भवनहरूको घरनक्सा पास/नियमित प्रमाण पत्र प्रदान गरीने छैन ।

१०.४७. Plinth Area १००० ब. फिट भन्दा बढी वा ३ तला भन्दा माथि भवन निर्माण गर्दा कमसेकम १ वटा कार पार्किङ स्पेस अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

१०.४८. भवन निर्माण गर्दा भवनमा जडान हुने विद्युत वायरिङ र स्यानीटरी पाइपहरू बिम र पिलरलाई कमजोर बनाउने गरी बिम वा पिलर भित्रबाट लैजान पाइने छैन ।

१०.४९. निवेदन साथ चालु आर्थिक वर्ष सम्मको निर्माण भएको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको घरजग्गा कर, वहाल कर, व्यवसाय कर तथा नगरपालिकालाई तिर्नु/बुझाउनु पर्ने सबै प्रकारका कर तिरेको कागजात संलग्न गरी सो ब्यहोरा प्रमाणित समेत भएको हुनु पर्नेछ ।

१०.५०. तोकिएको समयभित्र प्राप्त निवेदन तोकिएको विवरण सहित पेश गरीएका कागजात रुजु गरी छुट्टै अभिलेख राखी दर्ता गरीनेछ ।

१०.५१. नेपाल सरकार मन्त्रि परिषदको मिति २०७२/०६/१३ को निर्णय अनुसार वस्ती विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्ग दर्शन, २०७२ संशोधित २०७३ समेतलाई निरन्तरता दिइने छ । तर उक्त निर्माण कार्यान्वयन गर्दा अंशबण्डा वा आयोजनाको कारणले गर्दा बाटो विस्तार भई बाँकी रहेको जग्गा, अधिग्रहणबाट बचेको जग्गा, नगरपालिका घोषणा हुनु भन्दा अगाडी खरिद भई आएको जग्गा र मोही वाँडफाँडबाट प्राप्त भएको जग्गा न्यूनतम क्षेत्रफल भन्दा कम भए पनि घर नक्सा पास हुन सक्ने देखिएको अवस्थामा घर नक्सा पास स्वीकृती प्रधान गरीनेछ ।

१०.५२. कागेश्वरी चक्रपथ सडकका दायाँ बायाँ बनेका घरका सम्बन्धमा पुष्टी हुने गरी ट्रिपल आरल (जि.वि.स.) जिल्ला समन्वय समिति काठमाण्डौंले गरेको निर्णय बमोजिम गरीनेछ ।

१०.५३. सडक बाटो, ढल मङ्गल, गौचर पाटी, पौवा देवालय, शिवालय, नदी नालापोखरी, आदी सार्वजनिक स्थल र मनाही गरीएको ठाँउको साथै अर्काको जग्गा समेत मिचुनु वा बन्द गर्नु हुँदैन र सार्वजनिक जग्गामा कम्तिमा १ मिटर छोडेर मात्र निर्माण गर्नुपर्दछ ।

१०.५४. यस नगरपालिका बाट नक्सा पास गर्दा अंशियार भित्रका कुनै सदस्यका नाउँमा जग्गा धनी कायम भएको तर सो जग्गामा अंशियारले हक प्राप्त गर्ने जग्गा भएमा त्यस्तो जग्गामा जुन अंशियारले घर निर्माण गर्ने लागेको छ उसैका नाममा पास गर्दा हाल ठहरिए बमोजिम अंशियारहरूले वडामा उपस्थित भई मञ्जुरिनामा सहिछाप गरीदिएमा सम्बन्धित निवेदकका नाममा नक्सा पास गरीनेछ ।

१०.५५. सेफ्टीट्यांकी, सोक पिटको निर्माण बिना निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन। बाटो तर्फको सेट व्याकमा पर्ने गरी सेफ्टीट्यांकी र सोक पिट निर्माण गर्न दिइने छैन ।

१०.५६. स्मार्ट सिटी भित्र पर्ने क्षेत्रहरूमा अर्को सूचना जारी नभए सम्म कुनै किसिमका भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति प्रदान गरीने छैन ।

१०.५७. भू-जोखिम संवेदनशील क्षेत्रमा नगरपालिकाको प्रविधिकले जोखिम मूल्याकन गरे पश्चात मात्र भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति प्रदान गरीने छ ।

१०.५८. न.पा.ले विपद्का दृष्टीले जोखिमयुक्त भवनहरूलाई पुनर्निर्माण गर्न, प्रबलीकरण (रेक्टोफिटिङ्ग) गर्न वा भत्काउन आदेश दिन सक्ने छ ।

१०.५९. कुनै सरकारी निकायले राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टिले भवनको नक्सा पेश गर्न मिल्ने भएमा त्यस्तो दर्खास्तमा भवनको लम्बाइ, चौडाइ, उचाइ र तला तथा जम्मा क्षेत्रफल मात्र उल्लेख गर्न सक्नेछ ।

१०.६०. नयाँ नक्सा स्वीकृतिको लागि पेस गर्दा नापी अमिनको प्रमाणित स्थल गत ट्रेस अनिबार्य रुपमा पेश गर्नु पर्ने छ ।

१०.६१. एक घरले दुई बिरुवा रोपे पछि मात्र निर्माण सम्पन्न/नियमित प्रमाणपत्र प्रदान गरीनेछ ।

११. निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता कार्यान्वयनको लागि स्थानीय निकायमा आवश्यक न्युनतम जनशक्ति व्यवस्थापन :

शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि यस नगरपालिकाको लागि नेपाल सरकार, संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय तथा यस नगरपालिकाको प्रथम नगरपरिषद, २०७५ स्वीकृत मौजुदा प्राविधिक दरबन्दीबाट कार्यान्वयन गरीनेछ। स्वीकृत रिक्त दरबन्दी अविलम्ब पदपूर्ति गरीनेछ। साथै मन्त्रालयबाट जारी भएको शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ र स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को प्रावधान अनुरूप यस नगरपालिकाको विशेष नगरपरिषद २०७५ बाट देहाय बमोजिम प्राविधिक जनशक्तिको दर्खास्त स्वीकृत गरी सोही अनुसार व्यवस्थापन गरीएको छ। यस जनशक्तिले नगरपालिका क्षेत्रको भवन तथा योजना मापदण्ड तथा भवन संहिता (building code) समेत कार्यान्वयन गर्नेछ ।

११.१ राजपत्रांकित द्वितीय श्रेणीको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत भएको यस नगरपालिकामा देहायको कामको लागि देहायको दरबन्दी रहनेछः

नगरपालिकामा निर्माण मापदण्ड, बस्ती विकास तथा भवनको संहिताको कार्यान्वयन र नक्सा स्वीकृतिको प्राविधिक कार्यको लागि

१. भवन विषयमा स्नातकोत्तर गरेको स्ट्रक्चरल ईन्जिनियर-----१,
२. अर्वान प्लानर, आर्किटेक्ट-----१,
३. सिभिल ईन्जिनियर-----१,
४. सिभिल ईन्जिनियरिड विषयमा प्रमाणपत्र हासिल गरेको सव ईन्जिनियर-----२
५. सम्बन्धित विषयमा प्रमाण पत्र हासिल गरेको सर्भेयर-----१

पुर्वाधारतर्फ प्राविधिक कार्यको लागि:

१. भवन विषयमा स्नातकोत्तर गरेको स्ट्रक्चरल ईन्जिनियर-१

११.२ सेवा करारमा जनशक्ति व्यवस्थापन:

माथि उल्लेखित प्राविधिक जनशक्तिको दरबन्दीहरू स्थायी रूपले पदपूर्ति नहुन्जेलसम्मका लागि नगरपालिकामा यी जनशक्तिहरू अभाव भै कार्य सम्पादनमा असजिलो भएमा नगरपालिकाले तत्काल करारमा नियुक्त गरी जनशक्ति व्यवस्थापन गर्नेछ ।

११.३ नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएका इन्जिनियरबाट सेवा लिनु पर्ने:

बुदा नं.१ मा उल्लेख गरीए अनुसारको सिभिल, आर्किटेक्ट र स्ट्रक्चरल इन्जिनियरहरु सेवा करारमा लिदा नगरपालिकाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएकाहरु मध्येबाट मात्र लिनेछ ।

१२. विभिन्न वर्गका भवनका भवनहरुको डिजाइन लागि आवश्यक डिजाइनरको न्यूनतम योग्यता

क वर्गका भवनहरु:

- स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इन्जिनियर (Structural/Earthquake Engineer): स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इन्जिनियर विद्यालय भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा विश्वविद्यालयबाट स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इन्जिनियरिङ्गमा स्नातकोत्तर (M.S.C. वा M.E.)पूरा गरेको वा,
- मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरमा स्नातक तह उत्तिर्ण गरी कम्तीमा १५ वर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चर डिजाइनमा अनुभव प्राप्त व्यक्ति ।

ख वर्ग का भवनहरु:

- मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थानबाट सिभिल इन्जिनियरिङ्गमा स्नातक तह उत्तिर्ण गरी कम्तीमा २ वर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चर डिजाइनमा अनुभव प्राप्त व्यक्ति।

ग वर्ग का भवनहरु:

- मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चर इन्जिनियरिङ्गमा डिप्लोमा कोर्स उत्तिर्ण गरेको व्यक्ति ।

घ वर्गका भवनहरु:

- सि.टि.ई.भि.टि.(CTEVT) बाट मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चर विषयमा असिस्टेन्ट सब-इन्जिनियरिङ्ग कोर्स उत्तिर्ण गरेको।

माथि विभिन्न वर्गका भवनहरुका लागि आवश्यक न्यूनतम योग्यता उल्लेख गरीएको हो । उल्लेखित न्यूनतम योग्यता भन्दा बढी शैक्षिक योग्यता भएका प्राविधिक व्यक्तिहरुले समेत माथि उल्लेख गरे बमोजिमको भवनहरुको डिजाइन गर्न बाधा पर्ने छैन ।

“क” वर्गको भवनको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरूले “ख”, “ग” र “घ” सबै वर्गको भवनहरू डिजाइन गर्न सक्ने छन् । त्यस्तै “ख” वर्गको भवनबाट डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरूले “ग” र “घ” तथा “ग” का लागि योग्यता पुगेका डिजाइन “घ” का समेत भवनहरूको डिजाइन गर्न सक्नेछन् ।

नक्सा पास स्वीकृतिका लागि पेश गरीने दरखास्त, नक्शा र डिजाइन कागजातहरूको साथमा अन्य आवश्यक कागजातहरूको अतिरिक्त सम्बन्धित डिजाइनरको योग्यता खुलेको प्रमाणपत्र समेत संलग्न गर्नु पर्ने छ । परामर्शदाता कम्पनीको हकमा कम्पनी दर्ताको प्रमाण पत्र समेत संलग्न गर्नुपर्नेछ ।

१३. भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्य विधिहरू

१३.१. नक्साहरू तथा व्यहोराहरूको प्रतिलिपिहरू:

यस नगरपालिकाबाट निर्माण अनुमति चाहिने भवन योजनाहरूको हकमा नक्सा तथा अन्य कागजपत्रको प्रतिलिपिको संख्या सामान्यतया २ सेट हुनु पर्नेछ । भवन निर्माणको अनुमति लिनको लागि भवन नियमावलीले निर्धारण गरेको फर्मेटको दर्खास्त फाराम न.पा.ले उपलब्ध गराउने छ । निबेदकले सो फरकमा उल्लेखित सम्पूर्ण व्यहोरा समावेश गर्नु पर्नेछ ।

१३.२. सूचना सँगै दिनु पर्ने जानकारीहरू:

सूचनामा अवस्थिति नक्सा, साइटप्लान, सवडिभिजन आउटप्लान, भवन नक्सा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेशनहरू तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण, जग्गाधनी लालपुर्जा न.पा.ले तोकेको अन्य दस्तावेजहरू संलग्न हुनुपर्नेछ ।

१३.३. दस्तावेजहरू:

भवन निर्माण अनुमतिको लागि दिइने आदेशमा तल दिइएका दस्तावेजहरू समावेश हुनु पर्नेछ ।

क) घडेरी/सम्पत्तिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधनी कागजातहरू, सडक, चौडाइको प्रमाण, सडक चौडाइको लागि आवश्यक जग्गा हस्तान्तरण गर्ने सम्बन्धी सहमति, साइटप्लान आदि ।

ख) आवश्यक परेमा गुरु योजना/जोनिङ्ग नक्सा अनुसारको भू-उपयोग योजना ।

ग) सूचिकृत भवनहरूको सम्बन्धमा वा पुरातात्विक क्षेत्रमा भएका भवनहरूको सम्बन्धमा न.पा.लाई आवश्यक पर्ने अन्य कुनै जानकारी/कागजात ।

घ) नयाँ नक्सापास वा नियमित गर्दा घर निर्माण हुने/भएको कित्ता नं. को क्षेत्रफल जग्गाधनी प्रमाण पत्रमा, फिल्ड नक्सा र वास्तविक फिल्ड मध्ये जुन क्षेत्रफल न्युनतम देखिन्छ सोही क्षेत्रफललाई आधार मानी नक्सा दर्ता/पास/नियमित गरीनेछ ।

१३.४. नक्साहरुमा सहीछाप गर्ने

नगरपालिकामा पेश हुने नक्साहरु स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा २७, ४३ र ४४ बमोजिमको योग्यता प्राप्त भएका प्राविधिकले तयार पारी निजहरुको हस्ताक्षर भएको हुनुपर्नेछ साथै त्यसरी पेश हुने नक्सामा जग्गा धनिको तथा मन्जुरी प्राप्त गरेको अवस्थामा मंजुरीनामा प्राप्त गर्ने व्यक्तिले समेत तोकेएको स्थानमा पूर्णरूपमा सहिछाप गरी पेश गर्नु पर्नेछ।

१४. नक्सा र प्लानहरु:

१४.१ लोकेसन प्लान:

स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकेको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाएको ११०,००० स्केल वा Not to Scale को लोकेसन प्लान निवेदनसँगै पेश गर्नुपर्नेछ ।

लोकेसन प्लान बनाउँदा नक्साको आधारमा उक्त फिल्डसम्म पुग्न सक्ने गरी राजमार्ग, मुख्य सडक र महत्वपूर्ण स्थान वा भवन देखिएको दुरी समेत उल्लेख गर्नुपर्नेछ ।

१४.२ साइट प्लान:

अनुमतिको लागि आवेदन दिदा संलग्न राख्न पर्ने साइट प्लानको स्केल १-०-०-० सम्मको लागि १:१०० वा २०० र १-०-०-० भन्दा माथिको लागि १:२०० वा ४०० हुनुपर्नेछ ।

प्लानमा तल लेखिएको कुराहरु दर्शाइएको हुनु पर्नेछ:

क) साइटको सिमानाहरु र त्यससँगै जोडिएको जग्गाहरु

ख) छिमेकको सडकको परिपेक्षमा साइटको अवस्थिति

ग) भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकको नामहरु (भएमा मात्र)

घ) माथि (क) को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गा सँगै जोडिएको सँगैको जग्गा निर्माण गर्ने चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुँच मार्ग ।

ड) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचको लागि भवन सँगै छोडिएको ठाउँ ।

च) भएमा घरको दाँया वायाँ तथा पछाडीको सडकको चौडाई र सडकको प्रकार

छ) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा

ज) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु

झ) सम्पूर्ण सम्पतिको जग्गाको क्षेत्रफल र यस नियमावलीमा व्यवस्था भएको कभरेज अनुसारको कुल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तलामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग ।

ञ) आवश्यक परेमा पार्किङ क्षेत्र देखाइएको पार्किङ योजना ।

ट) न.पा. ले तोकेको अन्य विवरणहरु

१४.३. भवन नक्सा

सूचना सँगै संलग्न गरीने भवनको नक्सा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्ग मि सम्मको घडेरीको लागि १५० स्केलमा २५० वर्ग मि. भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० वर्ग मि. वा सो भन्दा माथिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १:१०० स्केलमा बनाइएको हुनुपर्नेछ ।

क) सबै तलाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएको भूईँ नक्साहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । साथै प्रष्ट रुपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भर्याङ्गको चौडाइ र रयाम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेल्सहरु देखाइएको हुनुपर्नेछ ।

ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुनुपर्नेछ ।

ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरु एकिन अवस्थिति देखाइएको हुनुपर्नेछ ।

घ) सेक्सन नक्साहरु समावेश भएको हुने छ । यसमा फुटीड (जग) को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीडहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाईहरु र पारापेटको उचाई र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भर्याङ्ग, भान्छा कोठा, वाथरुम भएर काटिएको हुनुपर्नेछ ।

ड) सबै एलिभेसनहरु देखाइएको हुनुपर्नेछ ।

च) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको हुनेछ ।

छ) उत्तर दिशा नक्सामा देखाइएको हुनेछ र सबै प्लानहरूको दिशा उत्तर दिशासँग मेल खाएको हुनुपर्नेछ।

ज) पार्किङ स्थानहरूको डिटेल दिइएको हुनेछ ।

झ) भेन्टिलेटरहरूको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीडहरूको साइजहरू समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रूपमा विस्तृत विवरणहरू समेत दिइएको हुनेछ ।

ञ) न.पा.ले तोके बमोजिमका आवश्यक अन्य सबै विवरणहरू ।

ट) नक्सा प्रमाणिकरणको लागि न.पा.ले तोकेको स्थानमा तोकिएको साइजमा स्थान छोडिएको हुनेछ ।

१४.४. बहुतल्ले भवनहरूको भवन योजनाहरू:

५ तला भन्दा बढी तलाहरू भएका वा १७ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औधोगिक, भण्डारण तथा खतरायुक्त उपयोगहरू भएको विशेष भवनहरूको सन्दर्भमा मापदण्डको निम्नलिखित थप विवरणहरू समावेश हुनु पर्नेछ ।

क) आगलागी नियन्त्रणको औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँच मार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था ।

ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भर्याडको साथै बार्दलीबाटको पहुँच, करिडर तथा लवी बाटको पहुँच ।

ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू

घ) रिफ्रिज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण

ङ) आकासे पानी संकलन गर्न पाइप तथा संकलन गर्ने ट्यांकीहरू ।

च) जेनेरेटर, ट्रान्सफर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति

छ) अग्नी सूचक प्रणाली र नेटवर्कको डिटेलहरू

ज) आगलागी सुरक्षाका जडानहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू

झ) पानी ट्यांकी तथा पम्प हाउसको अवस्थिति तथा नाप

ञ) जडान गरीएका प्राथमिक उपचार औजारहरूको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरू

१४.५. Structural Analysis Report पेश गर्दा ध्यान दिनु पर्ने कुराहरू:-

Structural Analysis Report पेश गर्दा निम्न ढाँचामा तथा विवरणहरु पेश गर्ने:

- क) Project Information.
- ख) Analysis Technology and methodology.
- ग) Analysis.
- घ) Analysis Report.
- ङ) Design of structural members (Slab, Beam, Column, Footing, Staircase, Strap Beam)
- च) References.

१४.६. Structural Drawing बनाउँदा ध्यान दिनु पर्ने कुराहरु:-

- क) Foundation Trench Plan.
- ख) Footing Plan (with strap if needed).
- ग) Foundation Section.
- घ) Strap beam Section.
- ङ) Typical Tie Beam detail.
- च) Typical Column Section.
- छ) Beam and Column Junction detail Plan.
- ज) Parapet wall tie up detail with section.
- झ) Column and Beam layout Plan.
- ञ) Column details of the Building.
- ट) Slab reinforcement details for all floors. (Top bars and bottom bars separately).
- ठ) Slab Section at X-X and Y-Y.
- ड) Beam reinforcement details for each grid and each floor.
- ढ) Staircase Plan.
- ण) All flight detail section.
- त) General notes for structure.
- थ) Column hooks detail.

१४.७. खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरु:

१) खानेपानी आपूर्तिको नक्साहरु, इलेभेसनहरु तथा सेक्सनहरु, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरुको विवरण न.पा.ले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

२) २०० वर्ग मि. भन्दा माथिको आवासीय घडेरीहरुको लागि र २० रोपनी भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरुको लागि तल दिइएका प्रावधानहरु लागु हुनेछ ।

क) बगैचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नका लागि छुट्टै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने, यसको लागि उपयुक्त भण्डारको सुविधालाई भवन नक्सामा देखाउनु पर्नेछ ।

ख) जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र बर्षादको पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ । भवनको नक्सामा यी कुराहरु खुलाउनु पर्दछ ।

१४.८. घरनक्सा पास गर्नुपर्ने समयावधि:

सामान्यतया घरधनीले इजाजत प्राप्त मितिले ३ वर्षभित्र घर निर्माण सम्पन्न गरी सक्नुपर्नेछ । तर कुनै कारणले उक्त अवधि भित्र निर्माण सम्पन्न गर्न नसकी निवेदन दिएमा नगरपालिकाले अगाडि लिइएको राजस्व दस्तुरको २०% हर्जना लिई एक पटकको लागि बढीमा २ वर्ष म्याद थप गर्न सक्नेछ ।

१५. नक्सा पास सम्बन्धी अन्य व्यवस्था:

१५.१. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था:

निर्माणाधीन क वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै Ground Coverage Ration, Floor Area Ratio निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback आदि विवरणहरु निर्माणकार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

१५.२. स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने:

नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत नगरपालिकाको क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरुको नक्सा निर्माण र डिजाइन गर्न पाइने छैन । तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत न.पा.को लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरुको नक्सा निर्माण सुपरिवेक्षण र डिजाइन गर्न यस

प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाइन गरीएको नक्सामा समेत इन्जिनियरिङ काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

१५.३. फेरबदलको लागि सूचना:

१५.३.१. भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना:

भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्सा तथा व्यहोराहरु मात्र निवेदन सँग पेश गर्नुपर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका सामान्य भवन निर्माणका प्रावधानहरु स्ट्रक्चर तथा आगलागि संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी तल दिइएका फेरबदल गर्नु परेमा सूचना वा भवन निर्माण अनुमतिको आवश्यकता पर्ने छैन ।

क) प्लास्टरिङ र सानातिना मर्मत कार्य।

ख) फ्लोरिङ वा पुनः फ्लोरिङ गर्ने।

ग) अर्काको सम्पत्ति तथा सार्वजनिक सडक तर्फ बाहेक झ्याल भेन्टिलेटर र ढोकाहरु खोल्ने र बन्द गर्ने।

घ) विग्रेका इट्टाहरु, ढुंगाहरु आदि फेर्ने ।

ड) यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्ने गरी १.५ मि भन्दा कम उचाइको पारापीट र बाउन्ड्री पर्खालको निर्माण तथा पुनःनिर्माण गर्ने ।

च) अनुमति प्राप्त उचाई भन्दा कम नहुने गरी फ्लस सिलिडको निर्माण समेत रंगरोगन आदि कार्य ।

छ) भू-उपयोग योजना/जोनिङ योजनाका प्रावधानहरु सँग नबाझिने गरी क्षति हुनु अगाडिको जस्तै हुने गरी बाढी, बर्षात, आगलागि, भुकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक विपद्बाट क्षतिग्रस्त भवनका भागहरुको पुनःनिर्माण गर्ने ।

ज) यस मापदण्ड अन्तर्गत हुने गरी भित्री गारोहरुको निर्माण वा पुनःनिर्माण गर्ने।

१६. भवन प्रयोजन फेरबदल:

सामान्यतया: भवनको जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृति लिइएको हो सोही प्रयोजनमा उपयोग गरीनु पर्दछ । तर कुनै कारणले प्रयोजन परिवर्तन गर्नुपरेमा नयाँ प्रयोजनका लागि आवश्यक मापदण्ड पूरा गरेमा परिवर्तन गर्नु पर्नाका कारण सहित निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक

पर्ने नक्सा तथा व्यहोराहरु निवेदन सँग पेश गर्नुपर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका प्रावधानहरु स्ट्रक्चर तथा आगलागि संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाबाट जाँचबुझ गरी अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ ।

१७. भवन निर्माण अनुमति शुल्क:

जुरीसँग परामर्श गरी न.पा.ले निर्माण गरेको नक्सा पास शुल्क र निर्माण अवधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्कको साथै घडेरी विकास समूह आवास, फेरवदल/थप/संशोधित योजना, योजनाहरु अध्यावधिक गर्नका लागि तोकिएको अन्य शुल्कहरु नियमानुसार लिन सक्नेछ ।

१८. स्वीकृति दिने:

१८.१. प्रक्रियाहरु

क) जग्गा विकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमति दिने: आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्टर मार्फत प्लानिङ्ग अनुमति तोकिएको ढाँचामा जग्गाधनीले नगरपालिकामा आवेदन दिनु पर्ने छ । जग्गा विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गाधनीले सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्टर वा प्लानरद्वारा तयार गरीएको भू-उपयोग तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरीएको योजना पेश गर्नुपर्नेछ । यसको स्वीकृति सम्बन्धी कार्यविधि नगरपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ ।

ख) सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टरबाट प्रमाणित हुनुपर्ने: मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरुको अधिनमा रही भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्न अधिकार सूचिकृत इन्जिनियर र आर्किटेक्टरसँग हुनेछ ।

१८.२. योग्यता तथा क्षमता:

नगरयोजनाविद्/आर्किटेक्टर/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/आगलागि परामर्शदाता/अर्वान डिजाइनको योग्यता तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

१८.३. निर्माण रोक्का तथा भत्काउने:

नगरपालिकाबाट इजाजत नलिईकन भवन निर्माण गरेमा नगरपालिकाले त्यस्ता कार्य तत्काल रोक्का गर्न वा स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माण नभएको देखिएमा भत्काउने आदेश दिन सक्नेछ ।

निजी तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्ने निर्माण कर्मीहरुले सुपरिवेक्षकको सल्लाहमा स्वीकृत मापदण्ड र नक्सा अनुसार गुणस्तरीय कार्य गराउनु पर्नेछ ।

१८.४. दण्ड सजाय:

क) यदि पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै झुठो व्यहोरा दिएमा वा कुनै तथ्यको अपमान गरेमा वा योजना/नक्सा प्रमाणित गर्न त्रुटी वा कृत्य गरेमा वा भवन मापदण्ड र स्वीकृत भवन योजनाको खिलापमा निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण/निर्माण गरेमा न.पा.ले यस्ता नगर योजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/निर्माणकर्मीलाई कारवाही गर्ने र कालो सूचिमा राख्ने अधिकार हुनेछ र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदलाई दिनेछ ।

ख) न.पा. बाट स्विकृति प्राप्त भएता पनि स्वीकृती प्रदान गर्दा न.पा.को प्राविधिकवाट कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरीएको, तथ्यको गलत व्याख्या गरीएको, स्वीकृति दिइएको भन्दा फरक निर्माण भएको, तोकिएको दस्तावेज तथा भवन नियमावली सँग फरक हुने गरी निर्माण गरीएको भेट्टाएमा नगरपालिकाले उक्त स्वीकृतिलाई बदर गर्न सक्नुको साथै उक्त स्विकृति प्रदानको कार्यमा संगलन पेशाकर्मीलाई कालो सूचीमा राखी निजहरु विरुद्ध कारवाही गर्न सक्नेछ। उक्त बिषयमा मुद्दा परेको अवस्थामा मुद्दा टुंगो नलागे सम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नयाँ नक्साहरु पेश गर्ने/निर्माण गर्ने अधिकार हुनेछैन । तिनलाई कालो सूचिमा समावेश गर्नु अघि न.पा.ले कानून बमोजिम कारण देखाऊ आदेश जारी गर्नेछ ।

१८.५. अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य:

अनाधिकृत निर्माण/विकास कार्य गरेकोमा यस्ता कार्य भत्काउने, निर्माण स्थललाई रोक लगाउने, प्रचलित कानूनको आधारमा कानूनी कारवाही गर्ने जस्ता उपयुक्त कदम नगरपालिकाले चाल्न सक्नेछ ।

१९. निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्य विधि:

१९.१. मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नुपर्ने दायित्व:

जग्गाधनी वा मन्जुरी वालाले यस मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण कार्यको लागि अनुमति प्राप्त गरेको कारण वा नक्सा तथा स्पेसिफिकेशनहरु स्वीकृत गरीएको कारण वा भवन निर्माण हुँदा नगरपालिकाले निरीक्षण गरीएको कारणकै आधारमा निज मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गर्ने जवाफदेहिताबाट मुक्त भएको मानिने छैन। निजको जवाफदेहिता भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण भै कार्यसम्पन्न अनुमति प्राप्त नहुनजेल कायम रहनेछ।

१९.२. निर्माण स्थलमा कागजातहरु/दस्तावेजहरु राख्ने:

क) वर्गको भवन निर्माणको अनुमतिको प्रतिलिपी देखिने गरी टाँस गर्नुपर्नेछ । अनुमति जारी गरीएको सम्पत्तिमा लागु हुने भवन मापदण्ड अनुसार स्वीकृति नक्साहरु तथा स्पेशिफिकेशनहरुको प्रतिलिपी राख्नु पर्नेछ।

२०. कार्य सम्पन्न भएको सूचना:

प्रत्येक घरधनीले भवन अनुमतिमा वर्णन गरे अनुसारको सम्पूर्ण प्रमाणहरु निर्माण कार्य पुरा भएको सन्दर्भमा न.पा.मा पेश गर्नुपर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य मापदण्ड भित्र रही साँध सिमानामा विवाद नरहेमा कार्य सम्पन्न भएको प्लानको २ प्रति (स्वीकृत योजना पेश गर्दा जस्तै एक प्रति नगरपालिकालाई पेश गर्नुपर्नेछ) यस्तो सूचनामा तल दिइएको कागजातहरुको साथै तोकिएको शुल्क संलग्न हुनु पर्नेछ ।

क) न.पा.को सबै निरीक्षण प्रतिवेदनहरुको प्रतिलिपी

घ) स्ट्रक्चर इन्जिनियर/सिभिल इन्जिनियरबाट भवन संहिता अनुरूप निर्माण भएको प्रमाण

ङ) आवश्यकता अनुसार घरधनी आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फबाट खिचिएको दुई सेट फोटोहरु

च) न.पा.ले आवश्यक ठानेको अन्य आवश्यक जानकारी/कागजातहरु

छ) आफ्नो सुपरिवेक्षण भित्र पर्ने र भवन नियमावली तथा स्वीकृति भवन नक्साहरु अनुसार सम्पन्न भएको जमिन मुनिको ढल, स्यानीटरी तथा खानेपानी आपूर्ति सम्बन्धमा घरधनी र आर्किटेक्ट/इन्जिनियरबाट प्रमाणपत्र ।

२१. भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा बहालमा लिन नपाइने:

सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले घर बहालमा लिनु अघि नगरपालिका कार्यालयबाट बहालमा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवन मात्र बहालमा लिन पाउनेछन् । यस विपरीत बहाल सम्झौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

२२. निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्ने प्रतिबन्धः

नगरपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्नेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तयार एवं स्वीकृत गरेमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको Structural डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यसको जिम्मेवार सोही व्यक्ति हुनेछ । नक्सामा नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता नम्बर उल्लेख गरी निज आफैले अनिवार्य रूपमा दस्तखत समेत गरेको हुनु पर्नेछ । साथै नक्सा प्रमाणितको लागि सिफारिस गर्ने नगरपालिका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम र दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारी, नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, सुपरिवेक्षण गर्ने तथा नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कारवाहीको लागि नगर प्रमुखले नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा लेखि पठाउनु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सुचिमा समेत राखी नाम सार्वजनिक गर्नुपर्नेछ ।

२३. नगरपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार वर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिस आवश्यक पर्नेः

नगरपालिकाले नगरक्षेत्र भित्र निर्माण हुने संस्थागत भवन तथा १०००० वर्ग फिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवनहरूको नक्सापास गर्दा नगर प्रमुख को अध्यक्षतामा प्रशासकीय अधिकृत सदस्य सचिव रही नक्सा शाखा प्रमुख र नापी अधिकृत सदस्य रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सा पास गर्नु पर्नेछ । तर नगरपालिकाको निर्णयबाट जुनसुकै वर्गका भवनमा प्राविधिक समितिको सिफारिस आवश्यक पर्ने व्यवस्था गर्न सक्नेछ । नगर प्रमुख/ प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरू नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ । प्लानिङ परमिट, Structural Permit तथा वातावरणीय परीक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोकेको व्यवस्था अनुसार नै गर्नुपर्नेछ ।

२४. भवन निर्माणको आंशिक अनुमतिः

भवन निर्माणको अनुमति दिदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सी. लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरीनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डि.पि.सी. भए नभएको

सुपरिवेक्षण गरी क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा २७, ४३ र ४४ ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तलाको अनुमति प्रदान गरीनेछ । नगरपालिकाले उपरोक्त प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा २५ दिन भित्र निवेदनको टुंगो लगाउनेछ ।

२५. भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन:

भवन संहिता र मापदण्डको परिधि भित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरीएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिइसकेपछि थप निर्माण गर्नुपर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुःन अनुमति लिनु पर्नेछ ।

२६. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन:

नगरपालिकाले भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरीबी निवारण मन्त्रालय तथा स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ ले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पुर्ण वा आंशिक रूपमा भू-उपयोग योजना कार्यान्वयनमा ल्याउन सक्नेछ । यसरी भू-उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण इजाजत दिइनेछ ।

२७. जोखीम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने:

नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त तथा सडक आवागमनमा बाधा उत्पन्न गराउने पर्खालहरु तत्काल भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ । घरधनिले सो संरचना नभत्काएमा घरधनिकै खर्चमा नगरपालिकाले नै भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ । साथै नयाँ पर्खाल लगाउँदा नगरपालिकाले तोकिएको मापदण्ड बमोजिमको डिजाइन पेश गरी सेट ब्याक छोडेर मात्रै लगाउने अनुमति प्रदान गर्नेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गा भित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकुल प्रभाव नपर्ने गरी रुख बिरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

२८. भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्बाही गर्ने:

राष्ट्रिय भवन संहिताले स्वीकृति भवन मापदण्ड विपरीत हुने गरी सार्वजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा नगरको कार्यपालिका बैठकबाट निर्णय गरी यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरी निजहरुलाई कार्बाही गर्ने निकायमा त्यस्ता पदाधिकारीलाई कार्बाहीको लागि लेखी पठाइन्छ ।

२९. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु हटाउने/नक्सापास गर्ने:

सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरुलाई शून्य सहनशीलताको नीति अपनाई भत्काइने छ । आगामी दिनमा सडकको अतिक्रमणलाई हटाई यसको विस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिइनेछ ।

३०. भवन निर्माणमा बन्देज:

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन नगरपालिकालाई सिफारिस गरेमा उक्त क्षेत्रमा नगरपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउनेछ ।

३१. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरुको संरक्षण गर्नुपर्नेछ । त्यस्ता जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरुमा रूपान्तरण गर्नुपर्नेछ।

३२. भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण:

घडेरी विकास, सामूहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरु र गैह्र आवासीय क्षेत्रहरुको लागि उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो (फार), सेट ब्याक, खुल्ला ठाउँ, उचाई, आवासीय इकाइहरुको संख्या, तथा पार्किङ मापदण्ड योजना/जोनिङ प्लान/मापदण्ड कोड वा सहरी विकास योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयन मापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरु बमोजिम हुनेछ । यदि यो सवालहरुमा केही व्यवस्था गरीएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा न.पा.को निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

३३. भवन निर्माणमा नियन्त्रणको व्यवस्था:

यस कार्यविधिको मुख्य विषय वस्तु भवन उपयोग क्षेत्र भित्रका भवनहरूको लागि (आन्तरिक व्यवस्थाहरू बाहेक) भवन मापदण्ड अनुसार कायम राख्ने हो । भवन निर्माण मापदण्ड बनी नसकेका क्षेत्रहरूमा वास्तविक आवश्यकता तथा सान्दर्भिक नियमहरूको आधारमा न.पा.ले आवश्यक व्यवस्था गर्ने छ ।

३४. विशेष उपयोगका क्षेत्रहरू:

३४.१ आवासीय उपयोग क्षेत्र:

आवासीय क्षेत्रलाई घडेरी विकास वा सामूहिक आवासको रूपमा विकास गरीन्छ । घडेरीको साईज प्रत्येक घडेरीमा हुने आवास ईकाइहरू सेटव्याकहरू भवनको तला संख्या/उचाई को सन्दर्भमा विकासको स्वरूप कस्तो हुनुपर्छ निम्नोत्तर गर्न घनत्वको ढाँचा (उच्च, मध्य, उच्च, न्यून, मध्य वा न्यूनतम घनत्वहरू) निर्धारण गरीएको हुन्छ । गुरुयोजनामा व्यवस्था भए बमोजिमका नम्स तथा मापदण्ड अनुसार सहरी तथा सामाजिक पूर्वाधारको व्यवस्था गरीन्छ। लेआउट योजनाहरूमा सामाजिक तथा सहरी पूर्वाधारलाई आवश्यक पर्ने विभिन्न साइजहरू/प्लटहरू देखाइएको हुन्छ। नक्साहरू स्वीकृत गर्दा विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरूको लागि र विभिन्न साइजका घडेरीहरूका लागि बनाइएका विकास निर्माण नम्सहरूको प्रयोग गरिन्छ ।

३४.२. गैर आवासीय उपयोग क्षेत्र:

३४.२.१. छात्रावास:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात २.००

३४.२.३. पाहुना घर, बोर्डिङ तथा लजहरू: न्यूनतम घडेरीको साइज ५०० वर्ग मि.

- ग्राउण्ड अधिकतम ४० प्रतिशत कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.५

३४.२.४. धर्मशाला तथा रात्रि बास:

- न्यूनतम घडेरीको साईज ८०० ब.मि.
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.५

३४.२.५. स्थानीय पसलहरु:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.५

३४.२.६. सामुदायिक केन्द्र:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.५

३४.६ सामुदायिक संघ संस्था

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.५

३४.३. थोक व्यापार/गोदामघर निर्माण:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.५

३४.४. पेट्रोल पम्पहरु: पेट्रोल पम्प तथा मर्मत संभार सेवा केन्द्र (सर्भिस स्टेशन) हरुका लागि

क) सडक चोकबाट न्यूनतम दुरी:

- ३० मि. भन्दा कम चौडाई भएका साना सडकहरुको लागि ५० मी.
- ३० मि. भन्दा बढी चौडाई भएका ठूला सडकहरुको लागि १०० मि.

ख) नयाँ पेट्रोल पम्पहरु:

- ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत
- अधिकतम उचाई ६ मि.
- क्यानोपि अनुमति दिन सकिने । ग्राउण्ड कभरेज बराबर सेट ब्याक रेखा भित्रको बराबर सम्म
- अगाडिको सेट ब्याक न्यूनतम ६ मि.
- सम्बन्धित निकायबाट (उद्योग मन्त्रालय, आयल निगम, सडक विभाग आदि) बाट स्विकृत भएको हुनुपर्ने ।
- अधिकतम Floor Area अनुपात २.००

३४.५. होटेल:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.५
- बेसमेन्ट यदि पार्किङ सेवाहरूमा उपयोग भएमा भए फ्लोर एरिया अनुपातमा समावेश गर्न नपर्ने।

३४.६. औधोगिक क्षेत्र:

- समूह उधोग र सेवा केन्द्र न्यूनतम प्लट साइज २००० ब.मि.
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत
- बेसमेन्ट यदि पार्किङ सेवाहरूमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेसियोमा समावेश गर्न नपर्ने।
- अधिकतम floor area तोकिए अनुसार

३४.७. सरकारी कार्यालयहरू, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.७५
- एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्समा केन्द्रीय सरकारी कार्यालय स्थानीय सरकारी कार्यालय, सार्वजनिक जिम्मेवारीका कार्यालयहरू तथा अदालतहरू समावेश हुनेछ ।
- अधिकतम फ्लोर एरिया तोकिए अनुसार

३४.८. स्वास्थ्य संस्थाहरू:

स्वास्थ्य संस्थाहरूको हकमा नेपाल सरकार स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको “निजी तथा गैर सरकारी स्वास्थ्य संस्था स्थापना संचालन नीति, मापदण्ड एवं पूर्वाधार निर्देशिका” अनुसार हुनेछ। उक्त निर्देशिकामा उल्लेख नभएका विषयहरूका हकमा तल लेखिएका मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्ने छ ।

३४.८.१. अस्पताल:

- न्यूनतम प्लट साइज ३००० ब.मि.
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.२५
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत

स्वास्थ्य सुविधाहरूको लागि नर्सहरूमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरूको आवासको लागि प्रयोगमा ल्याइने क्षेत्र दिइएको छ । त्यस्तो क्षेत्रमा समूह आवासको लागि तोकिएको विनियम लागू हुनेछ ।

जमिन तला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइने छ र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरूको लागि प्रयोग गरीन्छ भने फ्लोर एरिया भित्र गणना गरीदैन ।

३४.८.२. स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ होम:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत।
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात २.०।
- वेशमेन्ट अस्पतालमा जस्तै हुनेछ ।

३४.८.३. शैक्षिक संस्थाहरू:

शैक्षिक संस्थाहरूका हकमा नेपाल सरकार शिक्षा मन्त्रालयले स्विकृत गरेको तत् सम्बन्धी नियमावली अनुसार हुनेछ । त्यस्ता नियमावलीमा उल्लेख नभएका विषयहरूका हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्ने छ ।

३४.८.४. नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यमिक विद्यालय:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.२५
- वेशमेन्ट जमिन तलाको मुनि र ग्राउण्ड कभरेजको अधिकतम सिमासम्म र निर्माण गरीएमा फ्लोर एरिया अनुपातमा गणना गरीनेछ ।

३४.८.५. महाविद्यालय:

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत

अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.२५

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र फ्लोर एरिया रेसियो भवनको लागि छुट्याइएको क्षेत्रफलको आधारमा मात्र गणना गरीने छ ।
- उल्लेखित कम्प्लेक्सहरूमा प्लटको कुल क्षेत्रफल तल दिइए अनुसार बाँडफाड गरीने छ ।

क) विद्यालय/महाविद्यालय भवन क्षेत्रफल

ख) खेल मैदान क्षेत्र

ग) पार्किङ क्षेत्र

घ) आवासीय तथा छात्रावास क्षेत्र

३४.९. शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्रः

१०० रोपनी वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका ठूला क्याम्पसहरू

- यी विनियमहरू अन्तर्गत विश्वविद्यालयहरू, इन्जिनियरिङ तथा मेडिकल महाविद्यालयहरू र अन्य शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्रहरू समेत पर्दछन् । क्याम्पसलाई तीन भागमा विभाजन गरी तल लेखिए अनुसार कार्यबिधि लागु गरीनेछ ।
- प्रशासन सहित शैक्षिक (कूल जग्गाको क्षेत्रफल ४५ प्रतिशत) अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.२५ ।
- जमिन तला मुनि बेशमेन्ट ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरूको लागि प्रयोग गरेमा भने फ्लोर एरिया अनुपात भित्र गणना गरीदैन।
- आवासीय क्षेत्र (कूल जग्गाको ३० प्रतिशत क्षेत्रफल) र समूह आवासको लागि व्यवस्था गरीए अनुसारको सब डिभिजन विनियमहरू यहाँ पनि लागु हुनेछ ।
- खेलकुद तथा साँस्कृतिक क्रियाकलापहरू (कूल जग्गाको २५ प्रतिशत): अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात ०.५
- पार्कहरू तथा ल्याण्डस्केप (कूल जग्गाको १५ प्रतिशत क्षेत्रफल): उपयुक्त ल्याण्डस्केप योजना यस क्षेत्रको लागि तयार पार्नु पर्ने हुन्छ ।

३४.१०. अडिटोरियम/सामुदायिक हलः

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.०

३४.११. धार्मिक स्थलहरूः

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.०

- जमिन तला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरूको लागि प्रयोग गरीएमा फ्लोर एरिया अनुपात भित्र गणना गरीदैन ।

३४.१२. सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू

३४.१२.१. प्रहरी चौकी:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.२५

३४.१२.२. सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरू: निम्न क्षेत्रहरूलाई सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रको रूपमा राख्न सकिन्छ ।

क) सुरक्षा सम्बन्धी सरकारी निकायहरू जस्तै नेपाल प्रहरी, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी आदि

ख) प्रमुख प्रशासनिक सरकारी कार्यालयहरू जस्तै जिल्ला प्रशासन कार्यालय, अदालतहरू, कारागारहरू, तथा अन्य सरकारी निकायहरू

ग) प्रमुख राजनैतिक पदाधिकारी, संवैधानिक निकायका पदाधिकारी, सरकारले तोकेको अन्य विशिष्ट महानुभावहरूको आवास क्षेत्र

घ) खानेपानीको भण्डारण वा मुहानको क्षेत्र, विधुत, उत्पादन गृह, दूरसञ्चारको प्रसारण टावर, पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण स्थल आदि

ङ) नेपाल सरकारले तोकेको अन्य संवेदनशील क्षेत्रहरू

३४.१३. सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक क्षेत्रहरू:

विशेष नियम/विनियमहरू नभएका क्षेत्रहरूको लागि सामान्यतः अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात १.० ।

३४.१४. फुटसल:

फुटसल निर्माण गर्दा फुटसलको लम्वाई ३८ मि.-४२ मि. र चौडाइ २०मि.-२५मि. हुनु पर्दछ। साथै कपडा फेर्ने कोठा, चर्पी तथा दुई पाङ्ग्रे र चार पाङ्ग्रे सवारी साधनको लागि पार्किङको समेत डिजाइन तथा व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।

३४.१५. स्विमिङ पुल:

स्विमिङ पुल: निर्माण गर्दा बयष्क र बच्चाहरुलाई छुट्टै स्विमिङ पुल निर्माण गर्नु पर्दछ। साथै Filtration plant, Sedimentation Tank, Balancing Tank, कपडा फेर्ने कोठा, चर्पी तथा दुई पाङ्ग्रे र चार पाङ्ग्रे सवारी साधनको लागि पार्किङको समेत डिजाइन तथा व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।

३४.१६. पुल हाउस:

पुल हाउस निर्माण गर्दा चर्पी तथा दुई पाङ्ग्रे र चार पाङ्ग्रे सवारी साधनको लागि पार्किङको समेत डिजाइन तथा व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।

३४.१७. ड्राइभिङ सेन्टर:

ड्राइभिङ सेन्टर निर्माण गर्दा standard size अनुसार डिजाइन तथा व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।

३४.१८ लागु गर्न सकिने व्यवस्था:

३४.१८.१ लागु गर्न सकिने:

सम्पदा स्थलहरुको संरचना तथा सम्बर्द्धन ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका भवनहरु, कलाकृतिहरु, स्ट्रक्चरहरु, सुन्दरता, वास्तुकला, साँस्कृतिक वा वातावरणीय रुपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (सम्पदा भवनहरु तथा सम्पदा स्थलहरु) वातावरणीय महत्वका प्राकृतिक स्वरुप भएका क्षेत्रहरु र सुन्दर दृश्य भएका ठाउँहरु समावेश हुने छन् ।

यो कार्यविधि तल दिइएका सम्पदा स्थलहरुमा लागु हुनेछ:

- ऐतिहासिक वास्तुकला, सुन्दर, साँस्कृतिक वा वातावरणीय वा पुरातात्विक महत्वका भवनहरु, कलाकृतिहरु, स्ट्रक्चरहरु, सडकहरु भएका स्थलहरु

यसपछि सूचिकृत सम्पदा भवनहरु सूचिकृत सम्पदा स्थलहरु भनी सम्बोधन गरीनेछ :

- पवित्र चिहानहरु, पर्वतहरु, जलकुण्ड (यसको वरपरको क्षेत्र समेत) खुल्ला क्षेत्रहरु, वन क्षेत्र आदि जस्ता (यसपछि सूचिकृत प्राकृतिक विशेषता भएका स्थलहरु भनी सम्बोधन गरीने सबै स्थानहरु) उपयुक्त क्षेत्रहरु सरकारले जारी गर्ने सूचनामा सूचिकृत गरीने वा नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकाको योजनामा पहिचान गरीनेछ ।

३४.१९.सम्पदा भवनहरूमा धनीहरूको जवाफदेहिता:

सम्पदा भवनहरू र सम्पदा स्थलहरू वा सम्पदा मार्गहरूमा रहेका भवनहरूका नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित जग्गा धनीहरूको कर्तव्य हुनेछ । सरकार वा नगरपालिकाको स्वामित्वमा रहेका भवनहरू बाहेक अन्य भवनहरूको मर्मत संभारको कार्यमा न.पा.को जवाफदेहिता हुने छैन ।

३५. विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदि कार्यमा रोक:

क) न.पा.को पूर्व स्वीकृति बेगर उपरोक्त सूचीकृत भवनहरू वा सूचीकृत स्थलहरू वा प्राकृतिक क्षेत्रमा भवनको रंगरोगन, विशेष स्वरूपमा फेरबदल गर्ने वा प्लाष्टर गर्ने वा कुनै भागलाई भत्काउने कार्य गर्न दिइने छैन । यस्ता अनुमतिहरू प्रदान गर्दा सम्बन्धित निकायले सरकारले गठन गरेको सम्पदा सम्बर्धन समिति वा पुरातत्व विभागको राय सुझाव लिनुपर्नेछ र सो समिति वा विभागले दिएको सल्लाह अनुसार कार्य गर्नुपर्नेछ ।

ख) सूचीकृत भवनहरू (सूचीकृत मार्ग वा स्थलमा रहेको) वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरूको सीमानामा फेरबदल गर्दा भत्काउने वा फेरबदल/थप गर्न अनुमति दिनु भन्दा अगाडि जन-साधारणबाट असहमति वा सुझावहरू आह्वान गरिनु पर्दछ ।

३६. सडक चौडाई:

नगरको योजना/जोनिङ योजना/विकास योजना वा ले आउट अन्तर्गतका विद्यमान सडकहरू चौडाई गर्ने कार्य गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरू वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएको क्षेत्रहरूमा असर गर्न सक्ने भवनहरूका सम्बन्धमा विचार पुऱ्याईनेछ ।

नगरपालिकाबाट घरनक्सा पास गर्दा तोकिएको सडकको मापदण्ड (सेट ब्याक बाहेक)

| | | |
|---|--|----------------------------|
| क | दक्षिणढोका- साँखु सडक | केन्द्र विन्दुबाट ११ मिटर |
| ख | बोडे नोलिङ्ग- सडक | |
| ग | तिवारी टोल- चाँगु सडक | केन्द्र विन्दुबाट ५.५ मिटर |
| घ | गान्धी, माहानटार, मूलपानी सडक | |
| ङ | कागेश्वरी चक्रपथ सडक | |
| च | सुन्दरीजल आलापोट सडक | |
| छ | गोठार माहादेवस्थान, अधिकारी गाँउ हुदै ठुलाघर बस्तेको ढिक सडक | |
| ज | गोठार, मूलपानी के. सी. गाँउ हुदै मिलनचोक सडक | |
| झ | नयाँ पाटी कृष्ण चद्र सडक | |
| ञ | विपि चोक भद्रवास सडक | |
| ट | सातघट्टे चिसापानी सडक | |
| ठ | ब्रह्मखेल कागेश्वरी सडक | |
| ड | गोठार, मूलपानी के. सी. गाँउ हुदै मिलनचोक सडक | |
| ध | सातघट्टे पिपलबोट सडक | |
| ण | आलापोट सूर्यमण्डली ईन्द्रायणी सडक | |

भवन निर्माण मापदण्ड २०७५, कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका, काठमाण्डौं ।

| | | |
|----|---|--------------------------|
| ग | सातघट्टे अधिकारी गाँउ सडक | केन्द्र विन्दुबाट ४ मिटर |
| घ | आलापोट कृष्णचौर हुदै ठुलाढिक सडक | |
| ड | घट्टेखोला हुदै लालिका ईन्द्रायणी सडक | |
| च | गान्धी विरेन्द्र चोक हुदै मुलपानी सडक | |
| छ | सुन्दरीजल ढकाल गाँउ कूवारटोल हुदै सातघट्टे सडक | |
| ज | गणेशमान प्रतिष्ठान हुदै ढकालगाँउ जाने सडक | |
| झ. | थलि मिलनचोक मुलपानी सडक | |
| ञ. | गणेशमान प्रतिष्ठान हुदै सानीटारी कृष्ण मन्दिरजाने सडक | |
| ॐ | घ वर्ग | |
| क. | पेप्सी गजरकोट सिंखडा गाँउ जाने सडक | केन्द्र विन्दुबाट ३ मिटर |
| ख. | आलापोट दुधेगाँउ जाने सडक | |
| ग. | काभ्रेपुँवार गाउ सडक | |

३७. खोला/नदी, कुलो, ताल किनारामा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा:

आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र न.पा.ले खोला, कुलो, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्याई निर्माण सम्बन्धी प्रावधान राखिनेछ । सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो आदि सँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिदा निम्नानुसार गरीनेछ:

३७.१. खोला/ नदि किनारबाट सेटब्याक:

- वागमती नदी किनार बाट दुबै तर्फ २०/२० मी र त्यसपछि १.५ मी सेट ब्याक छोडेर मात्र निर्माण कार्य पाइनेछ ।
- माहादेव नदी किनारबाट दुबै तर्फ १०/१० मी र त्यसपछि १.५ मी सेटब्याक छोडेर मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइनेछ ।
- मनोहरा नदी किनारबाट दूवै तर्फ २०/२० मी र त्यसपछि १.५ मी सेटब्याक छोडेर मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइने छ ।
- खोल्सी किनारबाट ५/५ मी र त्यसपछि १.५ मी/ १.५ मी सेटब्याक हुनेछ ।
- राजकुलो /कुलोको अधिकार क्षेत्र (Right of Way) केन्द्रबाट ४/४ मी हुनेछ ।
- राजकुलो /कुलोको अधिकार क्षेत्र भित्र पर्नेगरी कुनैपनि संरचना निर्माण गर्न पाइनेछैन ।
- पोखरी जलाशयको डिलबाट भवन निर्माण गर्नुपर्दा ५ मी सेटब्याक छोडेरमात्र भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

३७.१.१. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्नेगरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३७.१.२. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक,ढल र उधान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३८. बिधुत प्रसारण लाइन नजिकमा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा:

बिधुत प्रसारण लाइनमा तपशिल बमोजिमको सेटब्याक दुरी कायम गरीनेछ ।

- | | |
|--------------------------------|---|
| क) २२० V वा ४०० V वितरण लाइनमा | - १.२५ मिटर (नजिकको तारदेखि) |
| ख) ११ KV लाइनमा | - १.५ मिटर (नजिकको तारदेखि) |
| ग) ३३ KV लाइनमा | - २.० मिटर (नजिकको तारदेखि) |
| घ) ६६ KV /१३२ KV लाइनमा | - ९.० मिटर (टावर/ लानको केन्द्र बिन्दु बाट) |

३९. क्षेत्र विभाजन तथा निर्माण सम्पन्न सम्बन्धी मापदण्ड:-

यस नगर सिमा भित्र अन्य विविध विकास विस्तारको अबस्थालाई अझै सुव्यवस्थित बनाउन यस क्षेत्रका भू-भागलाई निम्न अनुसार क्षेत्रमा विभाजन गरीएको छ ।

- केन्द्र विन्दुबाट ११ मिटर छोड्नु पर्ने सडक (क वर्गका सडक) संग जोडिएका दुबै तर्फका किताहरुलाई ब्यापारिक क्षेत्र मानिने छ। ति क्षेत्रमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६० प्रतिशत तथा अधिकतम FAR २.५ सम्म दिन सकिने छ । ब्यापारिक भवन निर्माण गर्दा निर्माणकर्ताले सोको पार्किङ्ग ब्यवस्था आफ्नै जग्गा भित्र गरेको हुनु पर्ने छ ।
- केन्द्र विन्दुबाट ५.५ मिटर छोड्नु पर्ने सडक (ख वर्गका सडक)संग जोडिएका दुबै तर्फका किताहरुलाई मिश्रित आवासीय क्षेत्र मानिने छ। ति क्षेत्रमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६५ प्रतिशत तथा अधिकतम FAR २.० सम्म दिन सकिने छ । मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्दा निर्माणकर्ताले सोको पार्किङ्ग ब्यवस्था आफ्नै जग्गा भित्र गरेको हुनु पर्नेछ ।
- केन्द्र विन्दुबाट ४ मिटर छोड्नु पर्ने सडक (ग वर्गका सडक) संग जोडिएका
- दुबै तर्फका किताहरुलाई आवासीय क्षेत्र मानिने छ। ति क्षेत्रमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६५ प्रतिशत तथा अधिकतम FAR २.० सम्म दिन सकिने छ। आवासीय भवन निर्माण गर्दा निर्माणकर्ताले सोको पार्किङ्ग ब्यवस्था आफ्नै जग्गा भित्र गरेको हुनु पर्नेछ ।

४०. साइड मार्जिन राख्ने सम्बन्धमा:

छिमेकीको जग्गा वा अन्य सार्वजनिक जग्गा तर्फ झ्याल, ढोका राख्नको लागि ५ फिट साइड मार्जिन र भेन्टिलेसन राख्न चाहेमा ३ फिट साइड मार्जिन अनिवार्य राख्नुपर्नेछ ।

४१. अग्नी सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरु:

४१.१ दायरा (स्कोप)

यस भागमा बहु तले भवनहरु (अग्ला भवनहरु) १७ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु तल दिइएका जस्ता ठूला समूह जम्मा हुने स्थानहरुलाई आगलागिबाट बचाउन केही प्रावधानहरु समावेश गरीएको छ ।

सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुई तला भन्दा बढी र १००० व.मि. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको)

व्यावसायिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० ब.मि. भन्दा बढी भएको)

व्यापारिक (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० ब.मि. भन्दा बढी भएको)

होटल

- अस्पताल तथा नर्सिङ होमहरु
- जमिनमुनिका भवनहरु
- औधोगिक भण्डारण
- बैठक/पार्टी प्यालेस/हलहरु

४१.१.१. विधुत सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरु:

क) विधुत वितरण क्याबलहरु/वायरिड छुट्टै डकट राखिएको हुनु पर्दछ । डकटको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट प्रत्येक तलामा सिल गरीएको हुनु पर्दछ ।

ख) पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरकम लाईनहरु, ग्यास पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विधुत तारका डकटमा राखिने छैन ।

घ) विधुतीय सर्किटहरुमा एम.सि.बी. को व्यवस्था गरीने छ ।

४१.१.२. भर्याड र करिडोरका बत्तीहरु:

भर्याड र करिडोरका बत्तीहरुको लागि छुट्टै सर्भियूटहरु हुनेछन । कुनै पनि बखत आगो निभाउने स्टाफको सहज पहुँच हुने गरी जमिन तलाबाट एउटा स्वीच जडान गरी सञ्चालन गर्न सक्ने गरी यिनीहरुलाई छुट्टै जोडिनेछ । आपत परेको बेला फ्युज राख्न नपर्ने गर्न मिनी सर्किट ब्रेकर किसिमको हुनु पर्नेछ । आपतकालीन बत्तीहरु भर्याड र करिडोरमा राखिने छ ।

४१.१.३. एयर कण्डिसन:

क) आगो र धुवाँ एउटा तलाबाट अन्य तला वा बाहिरबाट कुनै मानिस बसेको भवन तथा स्ट्रक्चरमा फैलिने खतरालाई न्यून गर्न सकिने गरी ए.सी. सिस्टम जडान तथा संभार गरीनु पर्दछ ।

ख) एउटा तला भन्दा बढी तलामा हावा सञ्चालन गर्ने ए.सी. सिस्टमहरु आगलागि भएमा स्वतः बन्द हुने गरी डिजाइन गरीएको र आगो वा धुवा फैलन नदिने डयाम्पहरु राखिएको हुनु पर्दछ ।

ग) १०० व्यक्ति भन्दा बढी कोठा अटाउने ठूला सभाकक्षहरू, ठूला डिपार्टमेन्टल स्टोरहरू वा एउटै वलकमा १०० वटा भन्दा बढी कोठा भएका छात्रावासहरूका लागि व्यवस्था गरीने ए.सी. सिस्टम धुवाको सञ्चालनलाई रोक्नको लागि प्रभावकारी बनाइनु पर्दछ । एयर फिल्टरहरूमा आगलागी भएमा वा अन्य कारणबाट आगलागी भएमा पंखाहरू र ड्याम्पहरूलाई नियन्त्रण गर्ने स्मोक सेन्सीटीभ डिभाइसलाई क्रियाशील गर्न पर्याप्त ताप नभएता पनि यस्ता उपायहरूमा स्वीकृत प्रभावकारी स्मोक सेन्सीटीभ कन्ट्रोलहरू जडान गर्नुपर्नेछ ।

४१.१.४. अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी:

न.पा.का प्राबिधिकबाट उल्लेखित यन्त्रहरू आवश्यक ठाउँमा उपयोग अनुसारको उपयुक्त स्पेसिफिकेसन अनुसार अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान भए नभएको परीक्षण गरीनेछ । यस्ता यन्त्र फिक्सड कार्वनडाइअक्साइड/फोम वाटर स्प्रे एक्स्टिङ्ग्युसीड सिस्टम आदि जस्ता व्यवस्था भएको हुनेछन् ।

४१.१.५. अग्नी सूचक यन्त्र:

आवासीय भवनहरूको साथै १७ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएको सबै भवनहरूमा अग्नी सूचक यन्त्र जडान गरीएको हुनु पर्दछ ।

क) आवास इकाइहरू वा प्लान्टहरू भएको बोडिङ छात्रावास जस्ता सबै आवासीय भवनहरूमा प्रत्येक तलामा एक वा एकभन्दा बढी कल बक्सहरू राखी हातबाट बल्ने बिधुतीय अग्नीसूचक यन्त्र जडान भएको हुनेछ । २२.५ मि. भन्दा बढी हिड्न नपर्नेगरी तला अनुसार कल बक्स राख्ने ठाउँ एकीन गरीनेछ ।

ख) कल बक्सहरू कुनै चलने भाग भएको ब्रेक ग्लास टाइपबाट बनाइएको हुनेछ । कल बक्स सञ्चालन गर्ने व्यक्ति द्वारा केहि नगरी कुनै नियन्त्रण कक्षबाट स्वतः कल प्रसारण गर्न सक्नेछ ।

ग) कुनै पनि कल बक्स क्रियाशील हुँदा तलामा रहेका सबैले सुनोस भन्नाको लागि एक वा बढी साउन्डरहरू बाट आवाज आउने गरी कल बक्सहरू मिलाइएको हुनेछ ।

घ) बहिर्गमनका बाटाहरूमा बाधा नहुने गरीनुका साथै दुवै दिशाबाट तिनीहरू राखिएको ठाउँ देखिनै गरी कल बक्सहरू जडान गरीएको हुनेछ । कल बक्सको बेस भुईँ सतहबाट १.५ मि. उचाईको हुनेछ ।

ड) माथि लेखिएका बाहेक सबै भवनहरूमा हातले सञ्चालन हुने विधुतिय अग्नीसूचक यन्त्रको अतिरिक्त स्वचालित अग्नीसूचक यन्त्र पनि जडान गरीएको हुनेछ ।

पुनश्चः बजारमा धेरै प्रकारका फायर डिटेक्टरहरु उपलब्ध छन् । प्रत्येकको उपयोग सिमित छ । त्यसकारण खतराको प्रकार तथा भवनको स्ट्रक्चर हेरी उपयुक्त डिटेक्टरको छनोट गर्नुपर्नेछ ।

४१.१.६ नियन्त्रण कक्षः

विभिन्न तलाहरुबाट सन्देश पाउन भवनको प्रवेश तलामा सबै तलाहरु सबै सुविधाहरुको व्यवस्था भएको नियन्त्रण कक्ष राखिने छ । यस कक्षमा फायर फाइटिङ औजारहरु र तिनका जडानहरु बारे विस्तृत जानकारीको साथै रुलोर प्लानहरुको विस्तृत विवरणहरु राखिएको छ । सबै तलाहरुमा फायर डिटेक्सन सिस्टमसँग जोडिएको सूचना बोर्डहरु मार्फत कुनै पनि तलामा भएको आगलागिको जानकारी पाउने सुविधा पनि नियन्त्रण कक्षमार्फत राखिनेछ । नियन्त्रण कक्षमा कार्यरत प्राविधिक कर्मचारी सबै प्रकारको सेवाहरु, फायर फाइटिङ औजारहरु तथा जडानहरु प्रति जवाफदेहि रहने छन् ।

४१.१.७. भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामग्रीः

क) पार्टिशन, गारो, प्यानल, फल्स सिलिड आदिको लागि प्रज्ज्वलन सामग्रीहरु प्रयोग गरीने छैन । आगो लागेमा टक्सीक ग्यास/धुवा निकाल्ने कुनै पनि सामग्री पार्टिशन, गारो प्यानल, फल्स सिलिडको लागि प्रयोग गरीने छैन । सम्पूर्ण फल्स सिलिडमा फेमवर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि काठको प्रयोग गरीने छैन ।

४२. यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व निर्मित घरहरुको हकमा निम्न बमोजिमका विशेष व्यवस्था लागु हुनेछः

४२.१. नक्सा नविकरण तथा नामसारी

४२.१.१. साबिक गा.वि.स.बाट ३ बर्ष भित्र नक्सा पास गरी निर्माण कार्य नगरेको भएमा पुनः नगरपालिकामा नक्सा पास गरी भवन निर्माण शुरु गर्नु पर्ने छ ।

४२.१.२. नगरपालिकाबाट अस्थायी नक्सा स्वीकृत समाप्त भएको १ देखि २ बर्षसम्म पुगेको भवनका हकमा हालको नक्सा नविकरण दस्तुरको दोब्बर जरिवाना लिई एक पटकको (थप दुई वर्षको लागि) मात्र म्याद थप गरीने छ ।

४२.१.३. नक्सा स्वीकृतिको म्याद समाप्त भएका तथा कम्तीमा एक तला बनिसकेका २०७२ भदौ अघि सम्म निर्माण भएका भवनहरुका हकमा ती भवनहरुलाई म्याद थप गरी निर्माण कार्य अघि बढाउने तथा २०६४ को मापदण्ड अनुसार नै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छ ।

४२.१.४. नक्सा स्वीकृतिको म्याद समाप्त भएका तर निर्माण कार्य शुरु नै नगरेका भवनहरूका सम्बन्धमा ति भवनहरूले पुनः हालको मापदण्ड अनुसार नक्सा स्वीकृतिको प्रकृत्यामा आउनु पर्नेछ ।

४२.१.५. नगरपालिकाबाट अस्थायी नक्सा स्वीकृत गरेको तर स्थायी प्रमाण पत्र नलिई भवन सम्पन्न गरेको हकमा उक्त संरचनाहरू र मापदण्ड अनुरूप प्राविधिक रूपले नक्सा पास गर्न उपयुक्त देखिएमा १००० वर्ग फिट सम्म रु. ५०००।-, १००० वर्ग फिट भन्दा माथि २००० वर्ग फिट सम्म रु. १००००।- र २०००।- वर्ग फिट भन्दा माथि सबैलाई रु. १५०००।- जरिवाना लिई स्थायी र सम्पन्नको प्रमाण पत्र दिइने छ । तेसै गरी नगरपालिकाबाट अस्थायी नक्सा स्विकृत नगरी भवन निर्माण सुरु गरेमा उक्त संरचनाहरू र मापदण्ड अनुरूप प्राविधिक रूपले नक्सा पास गर्न उपयुक्त देखिएमा १००० वर्ग फिट सम्म रु. ५०००।-, १००० वर्ग फिट भन्दा माथि २००० वर्ग फिट सम्म रु. १००००।- र २०००।- वर्ग फिट भन्दा माथि सबैलाई रु. १५०००।- जरिवाना लिई अस्थायी/ स्थायी प्रमाण पत्र दिइने छ ।

४२.१.६. नक्सा नामसारी को लागि आवश्यक कागजात पेश गरेमा लाग्ने शुल्क असुल गरी नक्सा नामसारी गरीने छ ।

४२.१.७. घर निर्माण गर्दा निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर बाटोमा अवरोध पुऱ्याई समयमा नहटाउने प्रवृत्तिलाई निरुत्साहित गर्न घर निर्माण स्वीकृत लिने ब्यक्तिलाई अनिवार्य रूपमा सनाखत कागज गराउने।

४२.१.८. सार्वजनिक भवन तथा सेवा मूलक संस्थाको भवन तथा व्यवसायिक कृषि प्रयोजनका लागि निर्माण हुने टहरा तथा ट्रस्ट निर्माण ५०% छुट गरीने छ ।

४२.१.९. भूकम्प प्रतिरोधात्मक घर निर्माणको तालिम लिएको निर्माण व्यवसायी वा डकर्मीबाट घर निर्माण गर्नुपर्ने हुँदा निजले सो सम्बन्धी तालिम लिएको प्रमाणपत्र नक्शा निवेदनमा संलग्न हुनुपर्नेछ ।

४२.१.१०. भूकम्प पिडितको हक मा नक्सा स्विकृति लिदा र नक्सा नियमित प्रमाणपत्र लिदा १००० ब. फि. सम्म छुट गरीनेछ ।

४२.१.११. नक्सा स्वीकृतीको म्याद ४ वर्ष नाघेको भवन।

४ वर्ष भन्दा बढी अवधि भएको तथा नक्सा स्वीकृत बिना बनाएको घरहरूले पुन हालको मापदण्ड अनुसार नक्सा स्वीकृतिको प्रकृत्यामा आउनु पर्ने छ ।

४२.१.१२. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र तथा कैफियत सहितको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रको सम्बन्धमा।

- २०६४ अघि निर्माण भएका तथा कुनै मापदण्डमा नपर्ने भवनहरूलाई प्रमाणीकरण गर्न आह्वान गरी ति भवनहरूलाई कैफियत सहितको निर्माण सम्पन्न प्रदान गरीनेछ ।
- २०६४ अघि निर्माण भएका (साविक गाविसबाट सिफारिस नलिइ बनेका तर २०६४ को मापदण्ड अनुसार भएका) भवनहरूलाई २०६४ को मापदण्ड अनुसार निर्माण सम्पन्न भएको भनि स्पष्ट रूपमा खुलाइ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । २०६४ देखि २०७२ भदौ अघिसम्म निर्माण भएका तथा २०६४ को मापदण्ड अनुसार भएका भवनहरूलाई समेत नगरपालिकाको नक्सा स्वीकृतिको प्रकृया पुर्याइ २०६४ को मापदण्ड अनुसार निर्माण सम्पन्न भएको भनी स्पष्ट रूपमा खुलाइ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।
- २०७२ भदौ पछि निर्माण भएका भवनहरूका हकमा यस मापदण्ड अनुसार नक्सा स्वीकृतिको प्रकृया अघि बढाइनेछ, साथै नगरपालिकाको नक्सा स्वीकृतिको प्रकृया पुर्याइ २०७४ को मापदण्ड अनुसार निर्माण सम्पन्न भएको भनि स्पष्ट रूपमा खुलाइ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।

४२.२ गारो प्रणाली (Wall System) मा निर्माण भएका भवनहरूका सम्बन्धमा

- लोड वियरिङ्ग संरचानामा बनेका पुराना भवनहरूलाई अधिकतम २.५ तला सम्म तला तथा भ्याङ्ग छोप्ने भाग सम्मका भवनहरूलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ ।

४२.३. नापी नक्सामा नखुलेको सडकका सम्बन्धमा

नापी नक्सामा मुख्य बाटो भनी नदेखिएको वा नखुलेको तथा २०६४ भन्दा अघि देखि कायम रहेका बाटोहरू चलनचल्तीको बाटो भनी सम्बन्धित वडा बाट सम्बन्धित जग्गा धनीहरूको रोहबरमा सर्जमिन मुचुलका उठाई प्रमाणित भई आएमा चलनचल्तीको बाटो भनी राख्न सकिनेछ ।

४३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रका सम्बन्धमा

४३.१. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने बेलामा छुट दिन सकिने

- नक्सामा सेफिट ट्याँकी देखाएको तर भवन निर्माण सम्पन्नका लागि निरीक्षण गर्दा फिल्डमा नगरपालिकाको म्युनिसिपल सिवर लाइनमा जोडिएको पाइएमा ।
- घर निर्माण भइसके पश्चात बाटो काटिएको भएमा ।
- भित्री पार्टिशन वालहरू स्वीकृत नक्सा भन्दा हेरफेर गरी भवन निर्माण भएको पाइएमा । तर स्वीकृत नक्साको Structural Elements हरूमा कुनै किसिमको हेरफेर गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- रुमहरूको उपयोग स्वीकृत नक्सा भन्दा हेरफेर गरीएको पाइएमा ।

४३.२. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नदिने

सार्वजनिक चोक, पर्ति जग्गा, पाटी पौवा, विहार, सतल, मन्दिर, पिठ, ढुङ्गेधारा, घाट, नदिनाला, हाइ टेन्सन लाइन आदि सार्वजनिक निर्माणहरू मनाहि गरीएका ठाउँमा निर्माण भएका तथा सो स्थानहरूमा जग्गा मिचेर कुनै किसिमका निर्माण भएमा, तथा कथंकदाचित ति संरचनाको नक्सा स्वीकृत हुन गएमा पनि अनुगमन तथा सूचना वा उजुरीका आधारमा सोको जानकारी ठहरिएमा त्यस्ता संरचनाको निर्माण स्वीकृति स्वतः रद्द हुनेछ, साथै त्यस्ता संरचनाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गरीने छैन । साथै त्यस्ता संरचनाहरू नगरपालिकाले भत्काइ भत्काउन लागेको खर्च संरचनाको निर्माणकर्ताबाट असुल उपर गरिनेछ ।

४३.३. प्राविधिक प्रतिवेदन तथा सिफारिसमा उल्लेख भएको विवरण स्वीकृत नक्सा भन्दा वढि तर भवन निर्माण मापदण्ड तथा राष्ट्रिय भवन संहिता अनुकूल भएको पाइएमा तोकिएको रकम लिई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गरीनेछ ।

४३.४. प्राविधिक प्रतिवेदन वमोजिम कूल निर्माण भएको क्षेत्रफल मध्ये स्वीकृत नक्सा वमोजिमको क्षेत्रफल, मापदण्ड वमोजिम निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तथा मापदण्ड भन्दा वढि निर्माण भएको क्षेत्रफल छुट्याई निर्णयानुसार निर्माण प्रमाणित दस्तुर असूल गर्नको लागि राजश्व असुलीको लागि फाइल पठाइनेछ।

४३.५. नक्सा पास हुँदा नदेखिएको तर पछि नियम भित्र नपरेको नक्सा, निर्माण प्रमाणित गरेकै आधारमा कानून बमोजिमको कारबाही गर्न बाधा पुगेको मानिने छैन ।

४३.६. नगरपालिकाबाट जारी गरिने भवन निर्माण प्रमाणित प्रमाणपत्र अंशबण्डा, बेचबिखन, हक हस्तान्तरण, बैंक प्रयोजन, बिमा प्रयोजन, बहाल सम्झौता प्रयोजन लगायतका कामको लागि मान्य हुने बिषयमा न पत्राचार न्धित निकायहरूमाबाट सम्ब .पा. गरीने छ।

४३.७. २०५० साल भन्दा अघि निर्माण भएका सबै प्रकारका भवनहरूको लागि कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकालाई तिर्नु बुझाउनु पर्ने सबै प्रकारका राजश्व दाखिला गरेको प्रमाणको आधारमा घरबाटो तथा / चार किल्ला प्रमाणित गरीने छ । पुर्जामा घर कायम माग भएमा वडाबाट सिफारिस गरीने छ ।

४३.८. नगरपालिकाबाट निर्माण स्वीकृति लिई स्वीकृत नक्सा बमोजिमनै निर्माण भएको भवन खरिद बिक्री भई सम्बन्धित निकायबाट हकहस्तान्तरण समेत भैसकेको अवस्थामा स्वीकृत नक्सा पनि नामसारीको लागि नगरपालिकामा निवेदन प्राप्त हुने र नियमानुसार प्रकृत्या पुर्याइ नामसारी गर्नुपर्ने कानुनी व्यवस्थामा केही भवनहरू व्यक्तिको नाममा स्वीकृत भएका तर किनबेच वा अन्य कारणवाट संस्था, कम्पनी आदिको

नाममा हक हस्तान्तरण भएको पाइएकोले यो निर्णय हुनु भन्दा पूर्व यसरी हक हस्तान्तरण भैसकेको घरहरूको नक्सा नियमानुसार प्रकृया पुर्याइ दस्तुर लिई जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृत दिइएको हो, सोही प्रयोजनमा उपयोग हुनेगरी वा संस्थागत मापदण्डमा भवन संरचना परिवर्तन गरे पश्चात नामसारी गर्ने।

४३.९. भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रको लागि सम्बन्धित वडा अध्यक्ष, सम्बन्धित वडा हेर्ने ईन्जिनियर-१, सम्बन्धित वडा सचिव सहित १-३ जना रहने समिति गठन गरी सो समितिको सिफारिस बमोजिम भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने।

४३.१०. यस नगरपालिकाबाट नक्सापास गर्दा अंशियार भित्रका कुनै सदस्यका नाउँमा जग्गाधनी कायम भएको तर सो जग्गामा अंशियारले हकप्राप्त गर्ने जग्गा भएमा त्यस्तो जग्गामा जुन अंशियारले घर निर्माण गर्न लागेको छ उसैका नाममा नक्सापास गर्दा हाल ठहरिए बमोजिमको अंशियारहरूले वडामा उपस्थित भई निजको नाममा नक्सा पास भएमा आफ्नो मन्जुरी छ पछी कुनै पनि बेहोराको उजुर बाजुर नगर्ने व्यहोरा सहितको मन्जुरिनामा दिई सहिछाप सनाखत समेत गरीदिएमा सम्बन्धित निवेदकका नाममा नक्सा पास गरीनेछ ।

४५. अस्थायी टहराहरूका सम्बन्धमा

- नगरपालिका भित्र मुख्य तथा शाखा सडक वरपर निर्माण भएका अस्थायी टहराहरूका सम्बन्धमा त्यस्ता संरचनाहरू सम्बन्धित वडामा सूचिकृत भएको हुनु पर्नेछ । साथै त्यस्ता संरचनाहरू कुन प्रयोजनमा रहेको हो सो खुलाइएको हुनु पर्नेछ । त्यस्ता संरचनालाई यस मापदण्डका अनुसार आवश्यक सेटब्याक छोड्न लगाई सिफारिस दिन सकिनेछ ।
- अस्थायी टहराहरू एक तलासम्म मात्र स्वीकृत गर्न सकिने छ ।
- सिफारिश नविकरण नगरीएका अस्थायी टहराहरूलाई नगरपालिकाले दिने सेवा सुविधाबाट नगरपालिकाले वन्चित गर्न सक्नेछ ।
- गत बैशाख २०७२ को भूकम्पबाट पिडितहरूले निर्माण गरेका अस्थायी टहराहरूका सम्बन्धमा ति टहराहरू भूकम्प पिडितहरूको हो या होइन सो को निम्नयौल सम्बन्धित वडाले गर्नेछ । भूकम्प पिडितहरूले निर्माण गरेका अस्थायी टहराहरू नक्सा स्वीकृत प्रकृया वा राजस्व तिर्ने प्रकृत्यामा जानु नपर्ने सिफारिस सम्बन्धित वडा कार्यालयले गर्न सक्नेछ ।
- आवासीय अस्थायी टहरा निर्माण स्वीकृत गर्ने कार्य वडा कार्यालयबाट सम्पादन गरी व्यवसायिक टहरा स्वीकृती वडा कार्यालयको सिफारिसमा नगरपालिकाबाट गरीने छ ।
- १००० वर्ग फिट सम्म निर्माण गरीने अस्थायी टहरालाई बाटो तर्फ मात्र व्यवसायिक भवनले छोड्नु पर्ने सेटब्याक छोड्न लगाई सिफारिस दिन सकिने छ

भवन निर्माण मापदण्ड २०७५, कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका, काठमाण्डौ ।

| | | | |
|-----|---|-----------------------|--|
| ४६. | भवन नक्सा पाससंग सम्बन्धित | | |
| क. | माटो जोडाइ टायल जस्ता छाना(अस्थायी टहरा आवासीय) | प्रति गोटा रु.१०००। | |
| ख. | माटो जोडाइ टायल जस्ता छाना(अस्थायी टहरा आवासीय) | प्रति गोटा रु.५०००।० | |
| ग. | ट्रस टहरा आवासिय | प्रति गोटा रु.५०००।० | |
| घ. | ट्रस टहरा ब्यवसायीक | वर्ग फिट रु. १५ | |
| ङ | पक्कि ईटा माटो जोडाइ | प्रति व.फि. रु. २।०० | |
| च. | पक्कि ईटा सिमेन्ट जोडाइ | प्रति व.फि. रु. ६।०० | |
| छ. | फ्रेमस्ट्रक्चर(आवासिय २००० व.फि सम्म) | प्रति व.फि. रु. १०।०० | |
| ज. | फ्रेमस्ट्रक्चर (आवासिय २००१ देखि ३००० व.फि सम्म) | प्रति व.फि. रु. १५।०० | |
| झ. | फ्रेमस्ट्रक्चर (आवासिय ३००१ व.फि भन्दा बढी) | प्रति व.फि. रु. २०।०० | |
| ञ. | फ्रेमस्ट्रक्चर(हाउजिंग र ब्यबसायिक २००० व.फि सम्म) | प्रति व.फि. रु. २०।०० | |
| ट. | फ्रेमस्ट्रक्चर (हाउजिंग र ब्यबसायिक २००१ देखि ३००० व.फि सम्म) | प्रति व.फि. रु. ३०।०० | |
| ठ. | फ्रेमस्ट्रक्चर (हाउजिंग र व्यबसायिक ३००० व.फि भन्दा बढी) | प्रति व.फि. रु. ३५।०० | |
| ड. | नक्सा निवेदन | रु. १०००।०० | |
| ढ. | नक्सा संशोधन शुल्क | प्रति व.फि. रु. १।०० | |
| ण. | नक्सा नामसारी | प्रति व.फि. रु. २।०० | |
| त. | प्राविधिक सेवा शुल्क | रु. १५००।०० | |
| थ. | निर्माण सम्पन्न र आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र | रु.५००।०० | |
| द. | नक्सा प्रतिलिपि प्रमाणपत्र | रु.१०००।०० | |
| ध. | नक्सा नविकरण (DPC) | प्रति व.फि. रु. २।०० | |
| न. | नक्सा नविकरण (Super structure) | प्रति व.फि. रु.२।०० | |
| प. | प्रमाणिकरण शुल्क | रु. ५००।०० | |

४८. भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र, भवन निर्माण नियमित प्रमाण पत्र, भवन निर्माण कैफियत सहितको प्रमाणपत्रको दस्तुर सम्बन्धमा ।

४८.१. साविक गा.वि.स वा नगरपालिकाबाट नक्सा पास र स्वीकृति लिई निर्माण गरेको भवनहरु मध्य २०६४ को मापदण्ड भन्दा अगाडि निर्माण भएका भवनहरुको हकमा २०६४ को मापदण्ड , २०७२ को मापदण्ड आउनुभन्दा अगाडि निर्माण भएका भवनहरु २०६४ को मापदण्ड र सो भन्दा पछि निर्माण भएका भवनहरु २०७२ को मापदण्ड बमोजिम निर्माण भएको भएमा रु १५००/- प्राविधिक सेवा शुल्क र रु ५००/-निर्माण सम्पन्न शुल्क लिई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईने। नक्सा पास गर्दा साविकमा प्राविधिक सेवा शुल्क तिरेको रहेछ भने थप प्राविधिक सेवा शुल्क नलाग्ने व्यवस्था गरीएको छ।

४८.२. साविक गा.वि.स वा नगरपालिकाबाट नक्सा पास नगराई भवन निर्माण गरेको तर तत्कालिन मापदण्ड पुरागरेको पाईएमा निम्नानुसारको शुल्क लिई भवन निर्माण नियमित गर्ने ,

- ✓ २०६४ को मापदण्ड आगाडी निर्माण भएका भवन हरुको हकमा,
 - फ्रेम स्ट्रक्चर(आवासीय)-----प्रति वर्ग फिट रु. ४/००
 - फ्रेम स्ट्रक्चर(व्यवसायिक)-----प्रति वर्ग फिट रु. ८/००
 - लोड वियरिंग (आवासीय)-----प्रति वर्ग फिट रु. २/००
 - लोड वियरिंग(व्यवसायिक)-----प्रति वर्ग फिट रु. ४/००
- ✓ २०६४ को मापदण्ड पछि र २०७२ को मापदण्ड आगाडी निर्माण भएका भवन हरुको हकमा ,
 - फ्रेमस्ट्रक्चर(आवासीय २००० वर्गफिटसम्म)-----रु. १२/००
 - फ्रेमस्ट्रक्चर(२००१ वर्ग फिट देखि ३००० वर्ग फिट सम्म)-रु. १८/००
 - फ्रेमस्ट्रक्चर(३००१ वर्ग फिट देखि माथी)-----रु. २४/००
 - फ्रेम स्ट्रक्चर(व्यवसायिक २००० वर्ग फिट सम्म)-----रु. २४/००
 - फ्रेम स्ट्रक्चर (२००१ देखि ३००० वर्ग फिट)-----रु. ३६ /००
 - फ्रेम स्ट्रक्चर (३००१ वर्ग फिट देखि माथी)-----रु. ४२ /००
 - लोड वियरिंग आवासीय सबै-----प्रति वर्ग फिट रु. ८/००
 - लोड वियरिंग व्यवसायिक सबै-----प्रति वर्ग फिट रु. १०/००

✓ २०७२ को मापदण्ड पछि निर्माण भएका भवन हरुको हकमा ,

- फ्रेम स्ट्रक्चर (आवासीय २००० वर्ग फिट सम्म)-----रु. १४/००
- फ्रेम स्ट्रक्चर (२००१ वर्ग फिट देखि ३००० वर्ग फिट सम्म)---रु. २१/००
- फ्रेम स्ट्रक्चर(३००१ वर्ग फिट देखि माथि)-----रु. २८/००
- फ्रेम स्ट्रक्चर व्यवसायिक(२००० वर्ग फिट सम्म)-----रु. २८/००
- फ्रेम स्ट्रक्चर (२००१ देखि ३००० वर्ग फिट)-----रु. ४२/००
- फ्रेम स्ट्रक्चर (३००१ वर्ग फिट देखि माथी)-----रु. ४९ /००
- लोड वियरिंग आवासीय सबै-----प्रति वर्ग फिट रु. १०/००
- लोड वियरिंग व्यवसायिक सबै-----प्रति वर्ग फिट रु. १२/००

४८.३. साविक गा.वि.स. वा नगरपालिकाबाट नक्सा पास गरेको तर उक्त नक्सा नै तत्कालिन मापदण्ड विपरित भएको र भवन उक्त नक्सा बमोजिम नै निर्माण भएको हकमा प्राविधिक सेवा शुल्क रु. १५०० र कैफियत सहितको सम्पन्नता प्रमाणपत्र शुल्क वापत रु. ५०० लिई निर्माण सम्पन्न प्रदान गर्ने।

४८.४.साविक गा.वि.स.वा नगरपालिकाबाट मापदण्ड बमोजिम नै नक्सा पास भएको तर भवन निर्माण तत्कालिन मापदण्ड विपरित भएको As built drawing तयार गर्न लगाई हकमा निम्नानुसार जरिवाना लिई कैफियत सहितको निर्माण सम्पन्नता प्रदान गर्ने,

✓ २०६४ को मापदण्ड आगाडी निर्माण भएका भवनहरुको हकमा

- फ्रेमस्ट्रक्चर(आवासीय)-----रु. ६०००/००
- फ्रेमस्ट्रक्चर (व्यवसायिक)-----रु. १००००/००
- लोडवियरिंग(आवासीय)-----रु. ४०००/००
- लोडवियरिंग (व्यवसायिक)-----रु. ६०००/००

✓ २०६४ को मापदण्ड पछि र २०७२ को मापदण्ड अगाडि निर्माण भएका भवनहरुको हकमा-

- फ्रेमस्ट्रक्चर(आवासीय)-----रु. २००००/००
- फ्रेमस्ट्रक्चर (व्यवसायिक)-----रु. ३००००/००
- लोडवियरिंग(आवासीय)-----रु. १५०००/००
- लोडवियरिंग (व्यवसायिक)-----रु. २००००/००

भवन निर्माण मापदण्ड २०७५, कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका, काठमाण्डौ ।

✓ २०७२ को मापदण्ड पछि नक्सा पास गरेको तर मापदण्ड विपरित भवन निर्माण गरेको भएमा निम्न बमोजिम शुल्क लगाइनेछ :

▪ सेट्ब्याक मा वरन्डा, भवन आदी परेका घर हरू लाई एक मुस्ट रु ३०,००० जरिवना लिने तर त्यसो गर्दा थप भएको क्षेत्रफल मा निम्न अनुसार शुल्क लगाइनेछ:

- फ्रेमस्ट्रक्चर (आवासीय)-----प्रति वर्ग फिट रु. २४/००
- फ्रेमस्ट्रक्चर (व्यवसायिक)-----प्रति वर्ग फिट रु. ३०/००
- लोडवियरिंग (आवासीय)----- प्रति वर्ग फिट रु. २०/००
- लोडवियरिंग (व्यवसायिक)-----प्रति वर्ग फिट रु. २४/००

४८.५. साविक गा.वि.स.वा नगरपालिकाबाट नक्सा पास नगरी मापदण्ड विपरित बनेका घरहरुलाई As built drawing तयार गर्न लागाइ निम्न अनुसारको जरिवाना लिइ कैफियत सहितको निर्माण सम्पन्न प्रमाण प्रदान गर्ने:

✓ २०६४ को मापदण्ड अगाडि निर्माण भएका भवन हरूको हकमा

- फ्रेमस्ट्रक्चर(आवासीय)-----रु. १००००/००
- फ्रेमस्ट्रक्चर (व्यवसायिक)-----रु. १५०००/००
- लोडवियरिंग(आवासीय)-----रु. ७०००/००
- लोडवियरिंग (व्यवसायिक)-----रु. १००००/००

✓ २०६४ को मापदण्ड पछि र २०७२ को मापदण्ड अगाडी निर्माण भएका भवनहरुको हकमा

- फ्रेमस्ट्रक्चर(आवासीय)-----रु. ३००००/००
- फ्रेमस्ट्रक्चर (व्यवसायिक)-----रु. ४००००/००
- लोडवियरिंग(आवासीय)-----रु. २००००/००
- लोडवियरिंग (व्यवसायिक)-----रु. २५०००/००

✓ २०७२ को मापदण्ड पछि नक्सापास नगरेको तर मापदण्ड विपरित भवन निर्माण गरेको भएमा कुल क्षेत्रफलमा निम्नानुसार शुल्क लगाइनेछ:

- फ्रेमस्ट्रक्चर(आवासीय)-----प्रति वर्ग फिट रु. ३०/००
- फ्रेमस्ट्रक्चर (व्यवसायिक)-----प्रति वर्ग फिट रु. ४०/००
- लोडवियरिंग(आवासीय)-----प्रति वर्ग फिट रु. २४/००
- लोडवियरिंग (व्यवसायिक)-----प्रति वर्ग फिट रु.३०/००

भवन निर्माण मापदण्ड २०७५, कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका, काठमाण्डौं ।

- २०७५ भदौं मसान्त सम्म नक्सा पास गरी वा नगरी निर्माण भएका घरहरूको मात्र नियमानुसार नियमित/कैफियत सहितको निर्माण सम्पन्नता गरीनेछ ।
- २०७५ असोज १ गते देखि नक्सा पास नगरी घर निर्माण गरेमा र नक्सा पास गराई मापदण्ड विपरित निर्माण गरेमा नक्सा नियमित र कैफियत सहितको निर्माण सम्पन्नता गरीने छैन । त्यस्तो घर निर्माण गर्नेलाई नगरपालिकाले उपलब्ध गराउने सेवा सुविधाबाट बन्चित गरी स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ बमोजिम कारवाही गरीनेछ ।
- पुरानो अभिलेखिकरण वा साविक गा.वि.स. बाट सम्पन्न लिएको हकमा पुरानो प्रमाण पत्र खिची नयाँ कैफियत सहितको निर्माण सम्पन्नता पत्र उपलब्ध गराइनेछ।

कैफियतमा: दोश्रो नगर सभाको निर्णय अनुसार साविकको गा.वि.स. को निर्माण सम्पन्न /नगरपालिका बाट जारी गरीएको अभिलेखिकरणको सट्टामा उपलब्ध गराउने ।

नोट: क वर्गका ब्यापारिक भवनहरूको हकमा निर्माण सम्पन्न/नक्सा नियमित/कैफियत सहितको निर्माण सम्पन्नको लागि मापदण्ड मूल्यांकन समितिको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

अनुसूचि

न.वि.स./प्राधिकरण/न.पा.ले निर्णय गरी आफ्नो अधिकार क्षेत्रभित्र सडकका सिमाना (राइट अफ वे), सेटब्याक, लाइट, प्लेन, फ्लोर एरिया रेस्यो (फार) भू-उपयोग नक्सा, खोला नालाहरुको सीमाना आदि खुलाउने गरी अनुसूचि संलग्न गरिंदै लगिनेछ । यी अनुसूचिहरु यस मापदण्डका विभिन्न अंगका रुपमा रहने छन्।

भवन निर्माण मापदण्ड २०७५, कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका, काठमाण्डौ ।

सन्दर्भ सूचि

- वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन- २०७२
- कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका भवन निर्माण प्रमाणिकरण कार्यविधि, २०७४

भवन निर्माण मापदण्ड २०७५, कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका, काठमाण्डौं ।

भवन मापदण्ड स्रोत

- कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकाको भवन मापदण्ड, २०७५, वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन (संशोधन २०७३) लाई मार्गदर्शनका रूपमा लिएर बनाइएको छ। कतै कुनै कुराहरु छुट्न गएमा सो मापदण्ड अनुसार कायम गरीनेछ।