



आठवीस नगरपालिका स्थानीय राजपत्र

खण्ड : १ संख्या : १५ मिति : २०७४/११/१९

भाग-१

आठवीस नगरपालिका

भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन निर्माण अनुमति तथा नक्सा पास सम्बन्धी कार्यविधि-२०७४

१. प्रारम्भिक :

मिति २०७२ बैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भुकम्पबाट जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षति भयो । आवास, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक प्रतिष्ठान, तथा कार्यालय भवनहरू, बस्तीहरू, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू तथा अन्य सामाजिक, आर्थिक संरचनाहरू तहसनहस भए । यस पृष्ठभूमिलाई ध्यानमा राखी नेपाल सरकार (संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय) ले राष्ट्रिय भवन संहिता-२०६० तथा भवन सम्बन्धी परिमार्जित मापदण्डहरूलाई सहरी विकास मन्त्रालयको प्राविधिक सहयोग र समन्वयमा सबै नगरपालिका तथा गाउँ विकास समितिहरूमा कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भुकम्प प्रतिरोधात्मक आवास, व्यवस्थित बसोबास प्रवर्द्धनको निमित्त नेपाल सरकार (माननीय मन्त्रीस्तर) को मिति २०७२।०४।२९ को निर्णय अनुसार वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन-२०७२, वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड-२०७२ र स्थानीय सरकार संचालन ऐन-२०७४ तथा प्रचलित मापदण्ड, संहिता, कानून आदिमा भएका व्यवस्थाहरूको अनुकूल हुने गरी यस आठवीस नगरपालिकाले यो भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड नगरकार्यपालिकाको बैठकबाट पारित गरी कार्यान्वयनमा ल्याएको छ ।

खण्ड : १

संख्या : १५

मिति : २०७४/११/१९

२. पारिभाषिक शब्दहरू :

- ⇒ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) : भन्नाले भवनको भुँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ भुँई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio): भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
- ⇒ सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way): भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ सेटब्याक (Set Back): भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध, सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ किरण सतह (Light Plane) : भन्नाले सेट ब्याक रेखामाथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुबै तर्फको सेटब्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाइबाट सडकको अर्को तर्फको सेट ब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँछ ।
- ⇒ खुल्ला क्षेत्र (Open Space) : भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय तहले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुला क्षेत्र भनी घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।
- ⇒ टाँसिएको भवन (Attached Building) : भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ जोडिएको भवन (Joined Building) : भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ आंशिक निर्माण सम्पन्न : भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ नगरपालिका : यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भन्नाले

महानगरपालिका, उपमहानगरपालिकासमेतलाई जनाउँदछ ।

- ⇒ स्थानीय तह : यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि स्थानीय तह भन्नाले नगरपालिका, उप-महानगरपालिका, महानगरपालिका र गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।
- ⇒ शहरी विकास कार्यालय: भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ प्राविधिक समिति : भन्नाले स्थानीय तहको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan) : भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- ⇒ सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan) : भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर, तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- ⇒ वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप : भन्नाले नेपाल सरकार मन्त्रपरिषद्दले २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।
- ⇒ क वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसार विकसित मुलुकमा अपनाइएका भवन संहितासमेतको अनुशरण गरी इन्टरनेशनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ ख वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसार भुँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढि, भुँइ तला सहित ३ तला भन्दा बढि वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढि भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ ग वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसार भुँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा

Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

- ⇒ घ वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसार क, ख, ग वर्गमा नपरेका इटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएका अधिकतम २ तलाका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ माटो परीक्षण: भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका'ले तोकेको परीक्षण प्रक्रिया र विधिलाई जनाउँछ ।
- ⇒ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु: भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ संवेदनशिल क्षेत्र : भन्नाले राष्ट्रपति निवासलगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई जनाउँछ ।
- ⇒ संस्थागत भवन: भन्नाले विद्यालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ सभा-सम्मेलन भवन: भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त बजार, विशाल बजार, मल्टिपल कम्प्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ सार्वजनिक भवन: भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवनलगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोज-भतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ व्यापारिक भवन : भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्भन्नु पर्दछ ।
- ⇒ मिश्रित आवासीय भवन : भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्भन्नु पर्दछ ।
- ⇒ भवन एकीकरण (House Pooling) : भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टाछुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँछ ।
- ⇒ आर्किटेक्ट रइन्जिनियर : भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।
- ⇒ सम्पदा बस्ती : भन्नाले यस मापदण्डको दफा १४ क को व्यवस्था लागू हुने

गरी दफा १४ क. ३ बमोजिम सूचिकृत गरिएको बस्ती सम्झनु पर्दछ ।

३. भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता कार्यान्वयन र नक्सा पास जस्ता प्राविधिक कार्यको लागि यस नगरपालिकामा मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल र आर्किटेक ईन्जिनियरिङ विषयमा स्नातक तह उत्तीर्ण र नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएका आर्किटेकरसिभिल ईन्जिनियर १ को व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

४. भवनको डिजाइन एवं निर्माण सुरपरिवेक्षणको व्यवस्थापन :

४.१ नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने :

यस नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले यस नगरपालिकाको क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरूको नक्सा निर्माण र ड्रइङ डिजाइन जस्ता कार्यमा प्रत्यक्ष वा परोक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैनन् । तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत र यस नगरपालिकाको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरूको नक्सा निर्माण, सुपरीवेक्षण र डिजाइन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाइन गरिएको नक्शामासमेत ईन्जिनियरिङ काउन्सिलको नम्बरसहित डिजाइनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

४.२ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने र निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्ने उपर कारवाही गर्ने :

नगरपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुअघि नक्सा डिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित कानुन, भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तयार एवं स्वीकृत भएमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको Structural डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यसको जिम्मेवार सोही व्यक्ति हुनेछ । नक्सामा नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता नम्बर उल्लेख गरी निज आफैले अनिवार्य रूपमा दस्तखतसमेत गरेको हुनुपर्नेछ । साथै नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने नगरपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीसमेत अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम र नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलको दर्ता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । नक्सा

प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, सुपरीवेक्षण गर्ने तथा नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कारवाहीको लागि नगरपालिकाले नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा लेखी पठाउनु पर्नेछ र त्यसरी लेखी आएमा नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलले त्यस्ता प्राविधिकलाई कानूनी कारवाही गर्नु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा समेत राखी नाम सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ ।

४.३ ईन्जिनियरिङ परामर्शदाता सूचिकृत हुनुपर्ने :

यस नगर क्षेत्रमा घर नक्सा सम्बन्धी ड्रइङ डिजाइन सुपरीवेक्षण जस्ता परामर्श सेवा दिने व्यक्ति, संस्था (परामर्शदाता) यस नगरपालिकामा सूचिकृत भएको हुनु पर्नेछ ।

४.४ सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिनु पर्ने :

अब उपरान्त पूर्ण वा आंशिक रूपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नलिईएका भवनहरूमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन । स्थानीय तहको स्वीकृति र सिफारिस बिना समबन्धित सेवा प्रदायक निकायहरूले पनि त्यस्ता सेवाहरू प्रदान गर्नु हुदैन ।

४.५ नगरपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दश हजार वर्ग फिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिस आवश्यक पर्ने :

नगरपालिकाले नगरक्षेत्रमा निर्माण हुने भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारका भवनहरूको नक्सापास गर्दा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्सा शाखाको प्रमुख, सम्बन्धित विज्ञहरू, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका ईन्जिनियर, शहरी विकास कार्यालयका प्रमुख वा निजले तोकेको ईन्जिनियर प्रतिनिधि, नापी कार्यालयका नापी अधिकृत रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सा पास गर्नुपर्ने छ । तर नगरपालिकाको निर्णयबाट जुनसुकै वर्गका भवनमा प्राविधिक समितिको सिफारिस आवश्यक पर्ने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरू नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ । प्लानिङ परमिट, Structural Permit तथा वातावरणीय परिक्षणको

हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोकेको व्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।

४.७ संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दश हजार वर्ग फिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने :

नगरपालिकाले संस्थागत भवन तथा दश हजार वर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवनको निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा नगरपालिका वा स्वामित्वकर्ताले आवश्यक ठानेमा तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गरी सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमति र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन सकिनेछ । यस प्रयोजनको लागि नगरपालिकाले भवन निर्माणको नक्सा निर्माण, डिजाइन तथा सुपरीवेक्षणको निमित्त नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउन्सिलबाट दर्ता सर्टिफाइड भएका ईन्जिनियरहरूको हरेक वर्ष अध्यावधिक रोष्टर बनाई रोष्टरमा भएका ईन्जिनियर हरूबाट तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्नेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले Peer Review को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

४.८ भवन निर्माणको आंशिक अनुमति दिने :

नगरपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति एकै पटक नदिई पहिलो पटक डिपिसी लेभलसम्मको मात्र अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसी भए नभएको सुपरीवेक्षण गरी क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरीवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ । नगरपालिकाले उपरोक्त प्रक्रिया पुरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा १५ दिन भित्र निवेदनको टुंगो लगाउने व्यवस्था गर्नेछ ।

४.९ सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने :

निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न कर्मचारी व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

४.१० भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन :

भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

४.११ भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नभएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाईने :

यस नगरपालिकामा सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरू तथा संगठित संस्थाहरूले घर भाडामा लिनु अघि भाडामा लिन लागिएको भवन नगरपालिकाबाट प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र भएका भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् । यस विपरित भाडा सम्भौता गरेमा सम्भौता गर्ने प्रमुख व्यक्ति जिम्मेवार हुनेछ ।

४.१२ भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यवाही गर्ने :

राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी र नक्सा पास नगरी सार्वजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा नगर क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा नगरकार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरी यसमा संलग्न पदाधिकारीको नामसमेत सार्वजनिक गरी तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कारवाहीको लागि लेखी पठाउनु पर्नेछ । नगरपालिकाको लगानीमा बन्ने भवनमा समेत यस प्रावधान बमोजिम भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

५. सडक तथा सार्वजनिक क्षेत्राधिकारभित्र बनेका गैरकानुनी संरचनाहरू हटाउने :

सडक तथा सार्वजनिक क्षेत्रको अतिक्रमण हटाई तिनको संरक्षण र विस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिन नगरप्रमुखको संयोजकत्वमा प्रमुख जिल्ला अधिकारी, जिल्ला समन्वय अधिकारी, जनपद र सशस्त्र प्रहरी प्रमुख, नगर उपप्रमुख, प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका प्रमुख, जिल्ला वन, मालपोत र नापी कार्यालयका प्रमुख, उद्योग वाणिज्य संघ र निर्माण व्यवसायी संघका प्रतिनिधि, नगरपालिकामा क्रियाशिल राजनीतिक दलका १/१

जना प्रतिनिधिहरू सदस्य रहेको एक सडक तथा सार्वजनिक जग्गा संरक्षण समिति गठन गर्न सकिनेछ। यस समितिको निर्णयमा सडक तथा सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरू र तिनका स्वामित्वकर्ताको नामसहितको विवरण सार्वजनिक गरी नगर कार्यपालिकाको बैठकको निर्णय बमोजिमको म्याद दिई स्वामित्वकर्ताबाट नै हटाउन लगाइनेछ। तोकिएको समयसम्म पनि त्यस्ता गैरकानुनी संरचनाहरू नहटाउनेहरूको हकमा शून्य सहनशीलताको नीति अपनाई नगरपालिकाले भत्काउनेछ। त्यसरी ती संरचनाहरू भत्काउन लागेको खर्चसमेत सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाटै सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ। साथै यस नगरपालिकाका सडक तथा सार्वजनिक क्षेत्रहरूको अभिलेख अद्यावधिक गरी सो अभिलेखलाई मालपोत र नापी कार्यालयमा लगतवद्ध गरिनेछ।

६. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :

नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरूको अभिलेख अद्यावधिक गरी तिनको संरक्षण समेत गर्ने नीति लिनेछ। आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जमिनहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरूमा रूपान्तरण गर्दै लगिनेछ। यस कार्यमा पनि दफा ५ बमोजिम गठन भएको समितिको सहयोग र सल्लाह लिन सकिनेछ। सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्रपरिषद्) को निर्णय बिना कोही कसैलाई कुनै पनि प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस समेत गरिने छैन। यस नगरक्षेत्रमा सार्वजनिक जमिन तथा सडक क्षेत्र घट्ने र निजी जमिन बढ्ने गरी कुनै पनि जमिनको हाल साबिक गर्न नदिइने नीति लिइनेछ।

७. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था :

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ। निर्माणाधीन क र ख वर्गका भवनहरूको हकमा स्वामित्वकर्ताहरूले निर्माणस्थलमा प्राविधिक सुपरिवेक्षकको विवरणका साथै स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरू जस्तै Ground Coverage Ratio, Floor Area Ratio निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback क्षेत्र आदि विवरणहरू निर्माण कार्य सम्पन्न

नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिङ बोर्डमा राख्नु पर्नेछ।

८. भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना मापदण्डका आधारमा निर्माण अनुमति दिनुपर्ने :

यस नगरपालिकामा भवन निर्माण सम्बन्धमा यस मापदण्डमा उल्लेख भएको विषयमा यसै बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएको विषयमा सहरी विकास मन्त्रालयबाट तयार गरिएको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड २०७१ तथा सोही मन्त्रालयबाट स्वीकृत सहरी योजना सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७१ तथा अन्य प्रचलित कानूनका मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण अनुमति दिइनेछ।

९. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन :

यस नगरपालिकाले भूमिसूधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय तथा प्रचलित कानूनले तोकेका प्रक्रिया पुरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रूपमा जोखिम संवेदनशिल भू-उपयोग योजना (Risks-Sensitive Land Use Plan) बनाई कार्यान्वयनमा ल्याउन सक्नेछ। यस प्रयोजनका लागि नगरसभाबाट राष्ट्रिय वन नीति २०७१ ले आत्मसात गरेको “एक घर-एक रुख, एक गाउँ-एक वन, एक नगर-अनेक उद्यान” को अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै भूमिलाई राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति-२०६९ का आधारमा विभाजन गरिनेछ। यसरी भू-उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ।

१०. भवन निर्माणमा बन्देज :

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवीप्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भू-क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउने गरी यस नगरपालिकामा सिफारिस गरेमा नगरपालिकाले उक्त क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न आंशिक वा पूर्ण प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ।

११. भवन संहिताको कार्यान्वयन :

चालू आर्थिक वर्ष भित्र यस नगरपालिकाले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० लाई कार्यान्वयनमा ल्याउनेछ।

१२. जग्गा प्लटिङ सम्बन्धी व्यवस्थाहरू :

जग्गाको प्लटिङ गरी बिक्री वितरण गरिने जस्तो जग्गाको कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनको लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कुल,

कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा नगरपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा यस नगरपालिकाले उक्त कार्यहरूको Planning Permit स्वीकृत गर्न सक्नेछ । यसरी Planning Permit दिंदा प्लटिङ गरिने जग्गाको क्षेत्रफल तोकी बाटोबाहेक कुल जमिनको कम्तिमा ५/५ वा नगरसभाले तोकेको निश्चित प्रतिशत जमिन प्लटिङको जग्गाभित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्नेछ । सो प्लटिङ क्षेत्रमा प्रवेश गर्ने मुल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर, प्लटिङ क्षेत्रमा सडकको चौडाई कम्तिमा ६ मिटर र सडक किनाराबाट सेट ब्याक १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । प्लटिङ गरिने जग्गाको न्युनतम क्षेत्रफल ३० रोपनी वा नगरसभाले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ । तर नगरपालिका स्वयंले यस्तो कार्य गर्न चाहेमा यो न्युनतम क्षेत्रफलको सीमा लागू हुनेछैन । प्लटिङ गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, बिजुलीको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिङकर्ताकै हुने गरी प्लटिङको Planning Permit स्वीकृत गरिनेछ । साथै प्लटिङ गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्डसमेत पुरा गर्नुपर्ने छ । उपरोक्त मापदण्डहरू पूरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्न सकिनेछ । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ गरेमा उक्त प्लटिङ क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै धारा, बिजुली टेलिफोन जस्ता सेवाहरू जडान हुने छैनन् । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन सकिने छ । जग्गा प्लटिङ सम्बन्धमा नगरपालिकाको आगामी नगरसभाले सहरी विकास मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार आवश्यक विनियमावली जारी गरी व्यवस्थित गर्नेछ ।

१३. जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने :

नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरू पहिचान गरी तत्काल भत्काउन लगाउनेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा नगरपालिकाले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याइनेछ । साथै यस मापदण्डमा तोकिए अनुसार पर्खाल लगाउने अनुमति दिंदा सेटब्याक छाडेर मात्र पर्खाल लाउने अनुमति प्रदान गरिनेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रूख विरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको

सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दलीलगायतका संरचनाहरू समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

१४. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरू :

- १४.१ यस मापदण्ड जारी भएको मितिदेखि भवन निर्माणका मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मन्जुरनामा र करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन ।
- १४.२ यस मापदण्ड जारी भएको मितिदेखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरूलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गरिने छैन । तर, नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिंदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिंदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारूप-२०७० मा व्यवस्थित नगरक्षेत्रका घर, परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरू पूरा गर्नुपर्ने शर्तहरू समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन ।
- १४.३ यस नगरक्षेत्रमा निर्माण हुने नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि नगरपालिकारुको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।
- १४.४ भवनको उपयोगिता परिवर्तन गर्न अनुमति लिनु पर्ने र भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवन उपयोगमा ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मापदण्ड, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले नगरपालिकाको स्वीकृती विना भवनको उपयोगिता परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखी आए बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृती विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई नगरपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ ।

- १४.५ भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नसिड होम, पोलिक्लिनिक आदिको भवनलगायत १५ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परीक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने र दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । माटो परीक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न यस नगरपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।
- १४.६ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना बैकिङ कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न नगरपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ र बैकिङ र इन्सुरेन्स निकायहरूले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।
- १४.७ प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तलाभन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायहरूबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने पाइने छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागको अग्रिम स्वीकृती नलिइ ३० degree भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन ।
- १४.८ अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । साथै ६ मिटर भन्दा कम चौडाइको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो सम्पूर्ण भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा

ल्याउन पाइने छैन ।

- १४.९ नगरपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालन नगरेका क र ख वर्गका भवनको हकमा मापदण्ड विपरीत संरचनालाई प्रचलित कानून अनुसार नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछन् । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी नगरपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह विगोसहित असुल उपर गरिनेछ । साथै नगरपालिकाले यसरी भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरूको स्वामित्व कर्ताको नाम सहितको विवरण आफ्नो website मा सार्वजनिक गर्नेछ ।
- १४.१० नगरपालिका क्षेत्रमा मापदण्ड विपरित निर्माण भएका ग र घ वर्गका संरचनालाई समेत नगरपालिकाले प्रचलित कानूनको प्रावधान अनुसार पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी नगरपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह विगोसहित असुल उपर गरिनेछ ।
- १४.११ साविक बस्तीहरूका साना बाटाहरूमा समेत ऐम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ६ मिटर चौडा हुने गरी नगरपालिकाले बाटो विस्तार गर्ने नीति लिइनेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने नगर परिषद्को निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सकिनेछ ।
- १४.१२ धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पाटी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा नगरपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाइनेछ ।
- १४.१३ सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा नगरपालिकाले तोकीदिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गाह्रो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली र रेलिड राख्ने गरी स्वीकृती लिएर मात्र

गर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताको लागि नगरसभाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउने नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको सिफारिस र सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले आवश्यकता पुष्टी भएमा यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउने स्वीकृति दिन सक्नेछ । यसरी पर्खाल निर्माण गर्दा घर नक्सा जस्तै स्वीकृती लिनु पर्नेछ र तोकिएको सेट ब्याक (कम्तिमा १.५ मिटर) छोड्नु पर्नेछ ।

१४.१४ क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि नगरपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्रसमेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेबमोजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त नगरपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत् सुपरभिजन गराउन निजसंग संझौता गरी उक्त संझौतापत्र पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरेसम्म नगरपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का गर्नु पर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१४.१५ आर्थिक वर्ष २०७५/०७६ देखि नगरपालिका क्षेत्रमा भवनसंहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई नगरपालिकामा सूचीकृत भएका निर्माण व्यवसायि (डकर्मी र कालीगढ र स्थानीय ठेकेदार) हरूले मात्र सुपरीवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछन् । यस प्रयोजनको लागि नगर विकास प्रशिक्षण केन्द्र लगायत स्थानीय विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायक सस्थाहरूसंग समन्वय गरी प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरी निजको सहयोगमा यस नगरपालिकामा सो सम्बन्धी तालिमहरू सञ्चालन गर्ने नीति लिइनेछ ।

१४.१७ 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, यस नगरपालिकाद्वारा स्वीकृत मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

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

१४.१९ प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनु पर्नेछ ।

१४.२० अब उपरान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरूले वर्षाको पानी सोभै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिनमूनि पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेसम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिने छैन । तर नगरसभाको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन ।

१४.२१ कुनै पनि भवनमा नगरपालिकाको स्वीकृति बिना होर्डिड बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन । नगरपालिकाले यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

१४.२२ नगर क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवाधि सकिएपछि नगरको सहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र सहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी फिनिशिङ गर्नुपर्नेछ । साथै निर्माण अवाधि सकिएपछि भवनको छतमा पिलर ठड्याई राख्न पाइने छैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर भत्काउन लगाउनु पर्नेछ । यस

- प्रयोजनका लागि चालू आ.व.को हकमा नगरपालिकाले निश्चित समयसिमा तोकिएको घर धनीलाई मौका प्रदान गर्नु पर्नेछ ।
- १४.२३ नगरपालिकाले आफ्नो नगरसभाको निर्णयबाट निश्चित टोल वा बडामा भवन सहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डिजायन, ढाँचा, तला र आकारका भवनहरुमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपकता कायम गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका-२०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।
- १४.२५ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन, सपिड कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदी ठुला भवनको नक्सा पास गर्दा **Emergency Response Plan** समेत नक्साका साथ पेश गर्नुपर्नेछ ।
- १४.२६ ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा ख वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा **Structural Engineer** बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।
- १४.२७ नगरपालिकाले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणवस स्वीकृत प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र 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 ।
- १४.२८ भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाईन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुऱ्याई भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ र नगरपालिकाले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नुअघि परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १४.२९ सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।

- १४.३० नदी उकासबाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढलदेखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति विभाग वा बन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गर्नु पर्नेछ ।
- १४.३१ अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाई ६ मि. हुनुपर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरुलाई सोही बमोजिम सेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको कार्यान्वयन गर्न लेखी पठाउनु पर्नेछ । यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृत दिंदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मिटर सडकको क्षेत्राधिकार (RoW) र सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट १.५ मीटर सेट ब्याक छोडेर मात्र निर्माण स्वीकृत दिनु पर्नेछ । तर भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिकरूपमा उक्त ६ मिटर चौडाई कायम गर्न सम्भव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा नगरसभाको निर्णयबाट ४ मिटरमा नघट्ने गरी बाटोको चौडाई निर्धारण गर्न सकिनेछ ।
- १४.३२ भवनको प्लिनथको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटब्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन ।
- १४.३३ भवनमा १ मीटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा, बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।
- १४.३४ भवन सहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन गार्हो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासीय बस्तीका घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका इन्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गरी घर निर्माण गर्न बाधा पर्नेछैन ।
- १४.३६ नगरपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐनलगायत प्रचलित कानुनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण

गरे अनुरूप सडक क्षेत्र र सेटब्याक कायम हुनेछ । तर, नगरपालिकाले यस्तो सेटब्याक सडक किनारबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्नेछैन । सामान्यतः Height Set Back Ratio यस प्रकार हुनेछ -

- क) १० मिटर उचाईसम्मका भवनहरूको हकमा १.५ मिटर
 ख) १०-१५ मिटर उचाईसम्मका निजी भवनहरूको हकमा २ मिटर
 ग) १०-१५ मिटर उचाईसम्मका सार्वजनिक भवनहरूको हकमा ३ मिटर
 घ) १५ मिटर भन्दा बढी उचाइका भवनहरूको हकमा ६ मिटर
- १४.३७ जग्गा उपयोग प्रतिशत : आवासीय भवनकालागि २५० वर्गमिटरसम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भूइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिनु पर्नेछ । सरकारी, अर्ध-सरकारी सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा भवनको भूइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ ।
- १४.३८ नयाँ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २०५ ले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।
- १४.३९ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दशहजार वर्गफिट भन्दा ठुला सबै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- १४.४० अब उप्रान्त न्यूनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, बिजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिस गर्न सकिने छ ।
- १४.४१ नापी नक्शा तथा सेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्शा पास गर्न पाइने छैन ।
- १४.४२ भवनहरूको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा स्ट्रक्चरल डिजाईनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।
- १४.४३ यस मापदण्डमा उल्लेखित कुराहरू साविकमा लागु भएका मापदण्ड भन्दा खुकुलो भएको पाइएमा साविकको मापदण्ड बमोजिम नै हुनेछ ।

१४.४४ नक्सा पास गर्दा सेप्टिक ट्याङ्कको व्यावस्था सहितको नक्सा पास गर्नुपर्नेछ ।

१५. विविध :

- १५.१ FAR, Ground Coverage आदि सुविधा लिने प्रयोजनको लागि मन्जुरीनामाबाट नक्सा पास गर्दा यो मापदण्ड कार्यान्वयनमा प्रतिकुल असर पर्ने भएकोले प्रचलित कानूनको मन्जुरीनामा लिई नक्सापास गर्न सक्ने प्रावधानमा संशोधन नभएसम्मको लागि घर निर्माण हुने जग्गाको पुरै कित्ताको मन्जुरीनामा दिनु पर्ने र सो कित्ताको जग्गा रोक्का राख्न मालपोत कार्यालयमा लेखी पठाएर रोक्का भई आएपछि मात्र नक्सा पास प्रक्रिया अघि बढाइनेछ ।
- १५.२ जग्गाधनीले घर भएको जग्गाको कित्ताकाट गरी बेचबिखन गर्ने प्रयोजनका लागि घर बाटोलगायतका सिफारिस माग गरेमा सो जग्गाको कित्ताकाट गर्दा बनिस्केको घर यस मापदण्ड बमोजिम रहने भएमा मात्र त्यस्तो सिफारिस प्रदान गरिनेछ ।
- १५.३ यस नगरपालिका क्षेत्रमा ३ आना भन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरी कित्ताकाट गर्ने प्रयोजनको लागि घर बाटो सिफारिस गरिने छैन तर यस अघि कित्ताकाट भैसकेको र पुरै कित्ता जग्गा विक्री गर्दा तथा ३ आना भन्दा बढी क्षेत्रफल बनाउने गरी छिमेकी कित्तासँग गाभ्ने गरी जग्गा किनबेच गर्दा यो ३ आनाको व्यवस्था लागू हुने छैन ।
- १५.४ यस नगर क्षेत्रमा बन्ने घरमा भ्याल, ढोका राख्न घरधनीले आफ्नो जग्गाको किनाराबाट कम्ती ३ फिट जमिन छोड्नु पर्नेछ । बाटो नभएको जग्गामा घर निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।
- १५.५ यस नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासीय भवन, सार्वजनिक सरोकारका भवनहरू (सरकारी कार्यालय, अस्पताल, नर्सिङ होम, शैक्षिक संस्था, बैंक तथा वित्तिय संस्था, ब्यापारिक केन्द्र, सुपरमार्केट, फुटसल, होटल, पाटी प्यालेस, सिनेमाहल, आदि) बालमैत्री र अपाङ्गमैत्री हुनुका साथै आपतकालिन निष्कासनद्वार र भन्डो (Emergency Exit Door and Ladder) को व्यवस्था भएका हुनुपर्नेछ । साथै १५ मिटर भन्दा अग्ला बहुतले भवनहरूमा अनिवार्य रूपमा Lift/Escalator, Fire Escape को व्यवस्था समेत गरिएको हुनु पर्नेछ ।

- १५.६ नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको हाइटेन्सन लाइनको क्षेत्र (हाल दायाँ बायाँ ९/९ मिटर) भित्र भवन नक्सा पास गरिने छैन ।
- १५.७ नदी, खोलाको किनाराबाट कम्तीमा ३० मिटर तथा कुलो खोल्साको किनाराबाट कम्तीमा १० मिटर छोडी भवनको नक्सा पास गरिनेछ । यस्ता खोला, खोल्साका भागहरु हरियाली क्षेत्र बनाइनु पर्नेछ ।
- १५.८ सुरक्षाको दृष्टिले भवनको भुँइ तलाले चर्चेको क्षेत्रफलको २.५ गुणा मात्र उचाई बनाइनु पर्नेछ ।
- १५.९ जग : भवनको सबैभन्दा महत्वपूर्ण पक्ष जगको गहिराई माटोको प्रकार, आवासीय वा सार्वजनिक प्रयोजन, घरको तला, पिलरको आकार (लम्बाई, चौडाइ) आदिमा भर पर्दछ । सामान्यतः आवासीय प्रयोजनको २-३ तलाको घरमा साबिक जमिनभन्दा तल कम्तीमा ५८%८५ फिट गहिरो जग बनाइनु पर्नेछ । जग पुरिइसकेपछि डिपिसी गर्दा चारैतिर (यथाशक्य छड्के समेत) विम र पिलर बनाए जस्तै गरी बन्धन बाँध्नु पर्नेछ । भवनमा वेस टाइ विम, प्लिन्थ टाइ विम र स्ल्याप टाइ विम अनिवार्य रूपमा राख्नु पर्नेछ ।
- १५.१० पिलर र विम : पिलर र विम पनि घरको आकार, घरधनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा, घरको प्रयोजन (आवासीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । पिलरको हात्तीपाइलेको लेवल १८० डिग्रीमा हुनु पर्नेछ । पिलर ९० डिग्रीमा ठडिएको हुनु पर्नेछ । भरसक पिलरहरु एउटै लाइन, ग्रिडमा पार्नुपर्छ । सामान्यतः आवासीय प्रयोजनको घरमा १२“८१२” को पिलर हुनु पर्नेछ । एउटा पिलरदेखि अर्को पिलरको दुरी बढिमा १४’९” हुनुपर्नेछ । सो पिलरमा कम्तीमा ४ लाइनको ४ वटा र ५ लाइनको ४ वटा गरी ८ वटा डण्डी र २ लाइन (८ एम एम)का डण्डीमा ४-६ इन्चको अन्तरमा राखिएका डवल चुरी हुनु पर्नेछ । रिडको हुक ३” लामो र १३५ डिग्रीमा मोड्ने गर्नु पर्छ । प्रत्येक तलामा एउटा पिलरको ढलान एकै पटक नगरी आधा आधा गरी दुई पटक गर्नु पर्नेछ । घरको विम पनि पिलरको जस्तै डण्डी र चुरी राखेर कम्तीमा ९८१२ इन्चको मोटाइका बनाइनु पर्नेछ । यस्तो विममा कम्तीमा ४ वटा डण्डी १६ एम एम को हुनु पर्नेछ । विमका सबै डण्डीहरु पिलरको डण्डी भित्र पर्ने गरी राख्नु पर्नेछ । विममा रिड राख्दा पिलरको छेउबाट लम्बाइको एक तिहाइ भागमा ४” को अन्तरमा र बाँकी

- भागमा ६” को अन्तरमा राखिनु पर्छ । डिपिसी, पिलर, विम जहाँ पनि डण्डी गाँस्दा सबै एकै ठाँउमा र एकै पटक पर्ने गरी नगाँसी फरक-फरक ठाँउमा गाँसिनु पर्छ । यसको लागि डण्डी फरक फरक लम्बाईका प्रयोग गर्नु पर्छ र डण्डी गाँस्दा कम्तीमा डण्डीको व्यासको ६० गुणा खिप्टिने गरी गाँसिनु पर्छ । पिलरको डण्डीको गाँसाइ विमको २’ माथि वा तलबाट गर्नु पर्छ साथै विमको डण्डीको गाँसाइ पिलरको छेउबाट लम्बाइको एक तिहाइ भाग छोडी गर्नु पर्नेछ ।
- १५.११ ढलान : भवनको ढलान पनि घरको आकार, प्रकार, घरधनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा र चाहना, घरको प्रयोजन (आवासीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । आरसीसी ढलान एम २५(१:१.५:३) को हुनु पर्नेछ । पिलरमा .५”, विममा १” र स्ल्यावमा .७५” कंक्रीट कभर राख्नु पर्नेछ । सामान्यतः आवासीय प्रयोजनको घरमा सिढि र छानामा ५ इन्चको ढलान भए पुग्छ । ढलान गर्दा कम्तीमा २.५ लाइनको ढण्डीको जाली ६ इन्चको अन्तरमा बाँधिनु पर्छ । विमको नजिक र टपमा डवल जाली बुन्नु पर्छ । सुरक्षाको दृष्टिले ढलानको जाली फर्माभन्दा एक इन्च माथि पर्ने गरी बनाइनु पर्छ ता कि जालिमाथि मसला परोस् मसला जालीमा भुण्डिने अवस्था नहोओस् । ढलान गरेको १ दिन पछि कम्तीमा ७ दिनसम्म क्युरिड गर्नु पर्नेछ ।
- १५.१२ कंक्रीट बनाउने विधि :
- क) सामान्य आवासीय प्रयोजनका घरमा- एम १५ को कंक्रीट भए पुग्छ जसमा सिमेण्ट, बालुवा र गिट्टीको अनुपात १:२:४ हुनुपर्छ ।
- ख) ठूलो निर्माणमा-एम २५ (सिमेण्ट, बालुवा र गिट्टीको अनुपात १:२:३) हुनुपर्छ । यस्ता सामग्रीको मिश्रण, घोलाइ (यथाशक्य मिक्सर र भाइब्रेटरले) राम्रोसंग गरिनु पर्छ ।
- सामग्री (डण्डी, सिमेण्ट आदि) गुणस्तर चिन्हयुक्त हुनुपर्छ । बालुवा, माटो, अन्नख नमिसिएको, दानादार हुनुपर्छ । गिट्टी, साह्रो, हुंगाको र सानो ठूलो आकारको, पानी सफा आइरनमुक्त हुनुपर्छ । तापक्रम १०-३० डिग्री सेल्सियस भए राम्रो, (३ डिग्री भन्दा कम र ४० डिग्री भन्दा बढि तापक्रम कंक्रीट कामको लागि राम्रो मानिन्छ । कम तापक्रमले ढलान जम्दैन भने धेरै तापक्रम भएमा पानि तुरुन्त

सोसिन्छ । त्यसैले अधिक चिसो र गर्मीमा ढलान राम्रो हुँदैन ।

१५.१३ गारो : भवनमा लगाइने गारो घरको आकार, प्रकार, घरधनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा र घरको प्रयोजन (आवासीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । सकभर ९ इन्चको गारो लगाउनु राम्रो, ढलान गर्ने बित्तिकै गारो नलगाई ढलान गरेको कम्तीमा ३ हप्ता पछि गारो लगाउनु पर्छ । घरको स्ट्रक्चरको काम सकेर गारो लगाउँदा राम्रो हुन्छ । गारो लगाउँदा बिचबिचमा ठाडो र तेर्सो गरी २ लाइनका डण्डी राख्नु पर्छ । गारो लगाउँदा भ्याल र ढोकामा कम्तीमा ३" मोटाइ हुने गरी पिलरसंग टाँसी Sill Band & Lintel Band राख्नुपर्छ । गारोमा आवश्यकतानुसार सारो ढुंगा वा राम्ररी पाकेको इट्टा प्रयोग गर्न सकिन्छ । गारोको मसलामा सिमेन्ट र बालुवाको अनुपात १ र ५ तथा प्लास्टर गर्दा सो अनुपात सिलिडमा १:३ र अन्यत्र १:४ हुनुपर्छ ।

१५.१४ बिना डिजाइन १ मिटर भन्दा बढि छज्जा राख्न पाइने छैन । भन्दाको चौडाइ कम्तिमा ३' तथा प्रत्येक सिढीको चौडाइ कम्तिमा १०" र उचाइ बढिमा ७" हुनु पर्नेछ ।

१५.१५ गारो वाला (Load Bearing) भवन निर्माण गर्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड

क) सिमेन्टको गारोमा ढुंगाको चिनाइवाला भवन बढिमा २ तलासम्म बनाउन पाइनेछ ।

ख) त्यस्तो भवनको कोठाको भित्री लम्बाई बढिमा ११' सम्म हुनु पर्नेछ ।

ग) त्यस्तो भवनको एक तलाको उचाई १०' र भवनको जम्मा उचाई बढिमा २०' सम्म मात्र हुनेछ ।

घ) जगको गहिराई र चौडाई ३'६" र ३'६" हुनु पर्नेछ ।

ङ) भवनको लम्बाई चौडाईको ३ गुणा भन्दा बढि हुनु हुँदैन ।

च) जगदेखि प्लिन्थ लेवल (डिपीसी) सम्म कम्तिमा ३ वटा फुटिड (३'६", २'६", १'६") हुनु पर्नेछ ।

छ) जगमा ६" को एक तह ढुंगा सोलिड गरी सिमेन्ट, बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई ३" को पि सि सि ढलान गर्नु पर्नेछ । साथै प्रत्येक कुनामा १६ एमएमको डण्डी ब्याण्ड र स्टिचसंग जोडी राखिएको हुनु पर्नेछ ।

ज) पिपीसीमाथि सिमेन्ट, बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई ३"६"६" को राउण्डिड आरसीसी ढलान गर्नु पर्नेछ जसमा १२ एमएमका २ वटा छड,

८ एमएमका रिडहरु ६-६ इन्चको अन्तरमा पर्ने गरी जग बन्धन गर्नु पर्नेछ ।

झ) जमिनमाथि सामान्यतया १'६" मा टाइ विम ६"६"६" को हुने गरी ४ वटा १२ एमएमका रड, ८ एमएमका रिड ६/६ इन्चको अन्तरमा राखी सिमेन्ट, बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई आरसीसी ढलान गर्नु पर्नेछ ।

ञ) प्लिन्थ लेवलमाथि गारोको चौडाई १८" हुनु पर्नेछ ।

ट) टाई विम (प्लिन्थ लेवल) माथि कुना बन्धन, सिल ब्याण्ड, घेरा लिन्डल ब्यान्ड जग बन्धन (३"६"६") जस्तै हुने गरी बनाउनु पर्नेछ । ३" आरसीसी ढलानमा कम्तिमा १२ एमएमको दुई वटा डण्डीहरु राख्नु पर्नेछ ।

ठ) कुना बन्धनको लम्बाई कुनाबाट ३-३ फिट सम्म हुनु पर्नेछ साथै कुना बन्धन २-२ फिटको उचाईमा राख्दै जानु पर्नेछ ।

ड) भ्याल ढोका राख्दा कुनाबाट २' छोडी राख्नु पर्नेछ साथै भ्याल वा भ्याल ढोकाको दुरी कम्तिमा २' हुनु पर्नेछ ।

ढ) फ्लोर तथा छानामा टाई विम राख्नु पर्नेछ र यसलाई प्लिन्थ टाई विम जस्तै गरी घेरा बन्दी गर्नु पर्नेछ ।

ण) सामान्यतया सबै गारोहरुको चिनाइ एकै उचाईमा लगाउँदै जानु पर्नेछ तथा एक दिनमा ३'३" भन्दा अग्लो गारो लगाउनु हुँदैन ।

त) ढलान कार्यका लागि कंक्रीट मिक्सर उपलब्ध नभएमा १०५ सिमेन्ट थप गरी हातैले मिश्रण गर्न सकिनेछ ।

१५.१६ भवन निर्माण कार्यमा संलग्न दर्तावाला परामर्शदाता संस्थाले जुनस्तरको प्राविधिकबाट भवनको नक्सा ड्रइड डिजाइन भएको हो सोहीस्तरको प्राविधिकबाट सुपरीवेक्षण हुने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

१५.१७ क, ख, ग वर्गका भवनको नक्सा पासका लागि नगरपालिकामा निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकसंग भएको सम्झौतापत्रको प्रतिसमेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) बमोजिम हुनु पर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१५.१८ भवन निर्माणकर्ताले नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सडक तथा सार्वजनिक स्थलमा निर्माण सामग्री राख्न पाइने छैन, राखेको पाइएमा नगरपालिकाले

सो सामग्री जफत गरी नियमानुसार गर्नेछ ।

१५.१९ पूर्व निर्मित भवन सम्बन्धमा यस नगर क्षेत्रमा नगरपालिकाबाट भवन निर्माण अनुमति नलिई नक्सा पास बिना हालसम्म निर्माण भएका र निर्माण भैरहेका भवनहरूको हकमा एक पटकलाई यस आर्थिक वर्षको अन्त्यसम्मको म्याद दिई त्यस्ता भवनहरू यस मापदण्ड बमोजिम भएको व्यहोरा यस नगरपालिकामा सूचिकृत इन्जिनियरबाट प्रमाणित भई आएमा आवश्यक जाँचबुझ गरी यस मापदण्ड बमोजिम भएको पाइएमा तोकिएको शुल्क तथा विलम्ब शुल्क लिई नक्सा प्रमाणित र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यस मापदण्ड बमोजिम नपाइएका भवनहरूको हकमा उक्त अवधिभित्र अभिलेखिकरण गरिनेछ । सो अवधि पश्चात त्यस्ता भवनहरूको सम्बन्धमा नगरपालिकाले कुनै कारवाही गर्ने छैन र घरधनी स्वयं जिम्मेवार हुनु पर्नेछ ।

१५.२० नक्सा पास नगराई भवन निर्माण गर्न नहुने : यो भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएपछि यस नगर क्षेत्रमा नगरपालिकाबाट भवन निर्माण अनुमति नलिई, नक्सा पास नगराई कुनै पनि व्यक्ति, संस्था वा निकायले भवन निर्माण गर्न पाउने पाउने छैन । यस प्रावधानको बर्खिलाप गर्ने उपर कानूनी कारवाही हुनेछ ।

१६. भवन निर्माण अनुमति, नक्सा पास र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण लिने, दिने कार्यविधि :

जग्गा धनी स्वयं उपस्थित भई देहायका कागजातहरू संलग्न गरी अनुसूची १ बमोजिमको ढाँचामा दिएको निवेदन (क) भवन निर्माणकर्ताको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी (ख) जग्गा धनी प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपी (ग) भवन निर्माणको काम गर्ने कालिगढले तालिम लिएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी (घ) भवनको नक्साको ड्रइङ डिजाइन र निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्न प्राविधिकसंग जग्गा धनीले गरेको सम्झौताको प्रतिलिपी र त्यस्तो प्राविधिकको नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी (ङ) नगरपालिकालाई यस आ.व.सम्म तिर्नु पर्ने मालपोत, एकीकृत सम्पत्ती कर लगायत सबै कर तिरेको रसिद (च) खरिद, नामसारी गरिएको जग्गाको हकमा मालपोत कार्यालयको रजिस्ट्रेसन फाराम, राजिनामाको प्रतिलिपी (छ)

निर्माण हुने घरको नक्सा ३ सेट (ट्रेस नक्सा १ सेट, फोटोकपी २ सेट) (ज) घर निर्माण गरिने जग्गाको नापी कार्यालयबाट प्रमाणित ब्लु प्रिन्ट र ट्रेस नक्सा (झ) जग्गाको चार किल्ला किटानी भएको मुचुल्का (ञ) गुठी जग्गा भए गुठीको सिफारिस (ट) धितो, रोक्का राखिएको जग्गा भए धितो, रोक्का राख्ने निकाय, संस्थाको स्विकृति वा सिफारिस(ठ) वारेश राखी नक्सा पास गर्ने भए वारेशनामा र वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपी

उपरोक्त कागजातहरू संलग्न गरी दिएको निवेदन अनुसूची २ बमोजिमको अभिलेखमा दर्ता गरी सो को ७ दिनभित्र नगरपालिकाले आवश्यक जाँचबुझ गरी भवन निर्माणस्थल, सम्बन्धित वडा कार्यालय एवम् सो वडाका अन्य सार्वजनिक स्थलमा सँधियार एवं सरोकारवालाको जानकारीका लागि अनुसूची ३ बमोजिमको सूचना टाँस गर्नेछ ।

सूचना टाँस गरेको १५ दिन भित्र सूचना टाँसको मुचुल्का र सँधियार एवं सरोकारवालाको राय सहितको मुचुल्का तयार गरिनेछ ।

यस्तो मुचुल्का प्राप्त भएको ७ दिन भित्र अनुसूची ४ बमोजिमको अभिलेख राखी नक्सा पास गरेर अनुसूची ५ बमोजिमको डिपिसि लेवलसम्मको भवन निर्माण अनुमतिपत्र प्रदान गरिनेछ । त्यस्तो अनुमति पाएका जग्गा धनीले भवन निर्माण स्थलमा भवन निर्माण अवधिभर अनुसूची ६ बमोजिमको होडिड बोर्ड अनिवार्य रूपमा राख्नु पर्नेछ ।

डिपीसी लेवलसम्मको निर्माण कार्य समाप्त भएपछि प्रथम तला निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ र त्यसपछि प्रत्येक तलाको निर्माण कार्य समाप्ती पश्चात अर्को तलाको निर्माण अनुमती प्रदान गरिनेछ ।

भवन निर्माण अनुमति लिएको र नक्सा पास गरेको २ वर्षभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गरिसक्नु पर्नेछ अन्यथा पुनः अनुमति लिने र नक्सा पास प्रक्रिया थालनी गर्नु पर्नेछ ।

भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्सा पास अनुसारको निर्माण कार्य एवं रंग रोगन कार्य पूर्ण रूपमा सम्पन्न गरी सो को चेकजाँच गराई प्राविधिकको सिफारिस र निर्माण कार्य सम्पन्न भएको दृश्य देखिने फोटोहरू संलग्न भएको निवेदन प्राप्त भएपछि नगरपालिकाले आवश्यक जाँचबुझ गरी प्राविधिकको सिफारिसमा अनुसूची ७ बमोजिमको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ ।

भवन निर्माण अनुमति माग र नक्सा पासको लागि निवेदन दिँदा, नक्सा पास र निर्माण सम्पन्न प्रमाण दिँदा लागने शुल्क नगरसभाले समय समयमा निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

अनुसूची-१

(नक्सा पासरभवन निर्माण अनुमति र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाउन दिइने निवेदनको नमूना)

श्री आठवीस नगरकार्यपालिकाको कार्यालय,
राकम कर्णाली, दैलेख

मिति:

विषय : नक्सा पासरभवन निर्माण अनुमति र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण बारे ।

मैले/हामीले यस संस्था/निकायले देहाय बमोजिमको निर्माण कार्य गर्नु पर्ने भएकोले आवश्यक कागजातहरु संलग्न गरी यो निवेदन दिएको छु/छौं । नक्सा पास र भवन निर्माण अनुमति र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पाउँ ।

१) जग्गा धनीको नाम, थर, वतन :

२) नक्सावालाको नाम, थर, वतन :

पिता/पतिको नाम, थर :

नागरिकता नं.

३) घर निर्माण हुने, भएको जग्गाको विवरण :

हालको वडा नं.

टोल:

साविक वडा नं.

जग्गाको कि.नं.

जग्गाको क्षे.फ.

स्वामित्व : निजी/सामुहिक/गुठी/सार्वजनिक/अन्य

४) जग्गाको नाप:

मोहडा:

पछाडि:

दायाँ

बायाँ

५) बन्ने घरको प्रयोजन: आवास/ब्यापार/सरकारी/सार्वजनिक

६) जग्गाको चार किल्ला तथा सँधियारको विवरण:

पूर्व: कि.नं. - श्री)

पश्चिम :कि.नं. - श्री)

उत्तर :कि.नं. - श्री)

दक्षिण :कि.नं. - श्री)

७) निर्माण कार्यको किसिम : छान्ने

क) नयाँ घर निर्माण	ख) तला थप
ग) साविकको घर भत्काई पुनः निर्माण गर्ने	घ) घर निर्माण विस्तार
ड) घरको मोहोडा फेर्ने	च) घरको छाना फेर्ने
छ) सिमा पर्खाल लगाउने	ज) अन्य (उल्लेख गर्ने)

८) भवन निर्माण गर्ने कालिगढको नाम, थर:

ठेगाना:

९) भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, थर:

ठेगाना:

नेपाल इ.का.दर्ता नं.

जग्गाधनीसंग भएको सम्झौताको मिति:

यो निवेदन र संलग्न कागजातमा उल्लेखित विवरण सहि साँचो हो, भुट्टा ठहरे कानून बमोजिम सहँला, बुझाउँला ।

निवेदक

दस्तखत:

नाम, थर:

ठेगाना:

मिति:

सम्पर्क नं.

निवेदनसाथ संलग्न कागजातहरु :

(क) भवन निर्माणकर्ताको नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी

(ख) जग्गा धनी प्रमाणपुर्जाको प्रतिलिपी

(ग) भवन निर्माणको काम गर्ने कालिगढले तालिम लिएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी

(घ) भवनको नक्साको ड्रइङ डिजाइन र निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्न

प्राविधिकसंग जग्गाधनीले गरेको सम्झौताको प्रतिलिपी र त्यस्तो प्राविधिकको नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी

(ड) नगरपालिकालाई यस आ.व.सम्म तिर्नुपर्ने मालपोत, एकीकृत सम्पत्ती कर लगायत सबै कर तिरेको रसिद ।

(च) खरिद, नामसारी गरिएको जग्गाको हकमा मालपोत कार्यालयको रजिस्ट्रेसन फाराम, राजिनामाको प्रतिलिपी ।

(छ) निर्माण हुने घरको नक्सा ३ सेट (ट्रेस नक्सा १ सेट, फोटोकपी २ सेट) ।

(ज) घर निर्माण गरिने जग्गाको नापी कार्यालयबाट हाल सालै प्रमाणित ब्लु प्रिन्ट र ट्रेस नक्सा ।

(झ) जग्गाको चार किल्ला किटानी भएको मुचुल्का र नापी कार्यालयबाट सो ब्यहोरा उल्लेख भएको पत्र ।

(ञ) गुठी जग्गा भए गुठीको सिफारिस ।

(ट) धितो,रोक्का राखिएको जग्गा भए धितो, रोक्का राख्ने निकाय, संस्थाको स्विकृति वा सिफारिस ।

(ठ) वारेश राखी नक्सा पास गर्ने भए वारेशनामा र वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपी

अनुसूची-२

भवन निर्माण सम्बन्धी निवेदन दर्ता रजिस्ट्रर

आठबीस नगरकार्यपालिकाको कार्यालय

राकम कर्णाली दैलेख

क्र.सं.	मिति	निवेदकको नाम, थर	ठेगाना	जग्गाको कि.नं.	जग्गाको क्षे.फ.	घरको तला संख्या, उचाई	घर को भुइ तलाको क्षे.फ.	घरको कूल क्षे.फ.	नैफिया

अनुसूची-३

(दाबी विरोध बारेको सूचना)

आठबीस नगरकार्यपालिकाको कार्यालय

राकम कर्णाली दैलेख

मिति :

दाबी विरोध बारेको १५ दिने सूचना !

यस नगरपालिकाका निम्न अनुसारका व्यक्तिले तपसिल बमोजिमको चौहद्दीभिन्न घर बनाउन पाउँ भनी नक्सा पास र भवन निर्माण अनुमतिका लागि यस कार्यालयमा निवेदन दिएकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ दफा अनुसार यो सूचना प्रकाशित गरिएको छ । अतः निजको घर निर्माण हुँदा संघियारहरुलाई कुनै किसिमको बाधा, पिर, मर्का, हानी, नोक्सानी वा असर पर्ने भए सो को प्रमाणसहित यो सूचना प्रकाशन भएको मितिले १५ दिनभित्र यस कार्यालयमा उजुरी गर्न आउनु हुन सूचित गरिन्छ । म्याद नाघी आएका उजुरी उपर कुनै कारबाही नहुने र सोही ऐनको दफा अनुसार निवेदकलाई नक्सापास र भवन निर्माण अनुमति दिन सकिने ब्यहोरा समेत सम्बन्धित सबै लाई जानकारी गराइन्छ ।

सि.नं.	निवेदकको नाम, थर	ठेगाना	जग्गाको कि.नं.	जग्गाको क्षे.फ.	चार किल्ला, संघियार
					पूर्व - पश्चिम - उत्तर - दक्षिण -

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

अनुसूची-४

भवन निर्माण सम्बन्धी निवेदनको कारबाही अभिलेख

आठबीस नगरकार्यपालिकाको कार्यालय

राकम कर्णाली दैलेख

च.नं.	मिति	घर धनीको नाम, थर	ठेगाना	कि.नं., क्षे.फ.	घरको तला संख्या र उचाई	घरको भुइ तलाको क्षे.फ.	घरको कूल क्षे.फ.	नक्सा पास, निर्माण अनुमति पत्रको मिति	घर निर्माण सम्पन्न प्र.प.को मिति	प्रा. सुपरीवेक्षकको नाम, इ.प.द.नं.	कै.

अनुसूची-५

(निर्माण इजाजतपत्र)

आठबीस नगरकार्यपालिकाको कार्यालय

राकम कर्णाली दैलेख

आ.व.

च.नं.

मिति :

विषय : निर्माण अनुमति

श्री.....

आठबीस नगरपालिका वडा नं.

तपाईंले आठबीस नगरपालिका वडा नं. स्थित
कि.नं..... क्षेत्रफल ० - ० - ० - ० को जग्गामा पेश भएको
नक्सा बमोजिम नयाँ घर निर्माण गर्ने/तला थप गर्ने/साविकको घर भत्काई
पुनः निर्माण गर्ने/घर निर्माण विस्तार गर्ने/घरको मोहोडा फेर्ने/घरको छाना
फेर्ने /सिमा पर्खाल लगाउने कार्य गर्न नक्सा पास र निर्माण अनुमतिका लागि
निवेदन दिनु भएकोमा स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा
अनुसार निर्माण अनुमति दिइएको र सोही ऐनको दफा अनुसार नक्सा
पास गरिएको छ । स्वीकृत नक्सा र यस नगरपालिकाद्वारा तोकिएका मापदण्डका
अधिनमा रही निर्माण कार्य गरेर निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु हुन जानकारी
गराइन्छ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

अनुसूची-६

भवन निर्माण स्थलमा भवनको स्वामित्वकर्ताले

भवन निर्माण अवधिभर राख्नु पर्ने होडिड बोर्ड

१)घरधनीको नाम, थर :

२)घरधनीको ठेगाना :

३)जग्गाको कि.नं.

४) जग्गाको क्षेत्रफल :

५)जग्गाको संधियार :

पूर्व

पश्चिम

उत्तर

दक्षिण

६) घरको नक्सा पास भएको र निर्माण अनुमति लिएको मिति :

७) निर्माण गरिसक्नु पर्ने मिति :

८) घरको भुई तलाको क्षेत्रफल :

९) घरको कूल क्षेत्रफल :

१०)Ground Coverage Ratio:

११) Floor Area Ratio :

१२) Setback

१३) घरको तला संख्या र उचाई :

१४) घरको नक्सा ड्रइड, डिजाइन र सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको

नाम, थर :

ठेगाना :

ने.इ.प.दर्ता नं. र मिति :

१५) निर्माण कार्यमा संलग्न कालिगढको नाम, ठेगाना :

अनुसूची-७

(निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र)

आठबीस नगरकार्यपालिकाको कार्यालय

राकम कर्णाली दैलेख

आ.व.

च.नं.

मिति:

निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र

श्रीको आठबीस नगरपालिका वडा नं.मा निम्न बमोजिमको भवनको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको व्यहोरा प्रमाणित गरिन्छ ।

१) जग्गाको विवरण :

हालको ठेगाना : आठबीस नगरपालिका वडा नं.

साविकको ठेगाना :

कि.नं.

क्षेत्रफल :

२) चार किल्ला

पूर्व

पश्चिम

उत्तर

दक्षिण

३) निर्माण कार्यर किसिम :

४) नक्सा पास भएको, निर्माण अनुमति लिएको मिति:

५) घरको भुईँ तलाको क्षेत्रफल :

६) घरको कूल क्षेत्रफल:

७) घरको तला संख्या :

८) घरको उचाई:

९) घडेरीसंग जोडिएको सडकको चौडाई :

१०) सडकको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने दुरी :

छोडेको दुरी :

११) हाइटेन्सन लाइनबाट छोड्नु पर्ने दुरी :

छोडेको दुरी:

१२) नदी किनारारखोल्साबाट छोड्नु पर्ने दुरी :

छोडेको दुरी

१३) सेफ्टी ट्यांकी भएको/नभएको :

१४) ढल निकास भएको/नभएको :

१५) सडकको नाम :

सिफारिस गर्ने

जाँच गर्ने

प्रमाणित गर्ने

आज्ञाले

मातृका प्रसाद भट्टराई

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत