



स्थानीय राजपत्र

गोकर्णेश्वर नगरपालिका, काठमाडौँद्वारा प्रकाशित

खण्ड: ४) काठमाडौँ, पौष २०७६, २०७७ साल संख्या: १५

भाग २

गोकर्णेश्वर नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय,
वागमती प्रदेश, नेपाल ।

नेपालको संविधान बमोजिम गोकर्णेश्वर नगरपालिकाको नगर सभाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमको मापदण्ड सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

गोकर्णेश्वर नगरपालिकाको भवन निर्माण
मापदण्ड, २०७६ (प्रथम संशोधन), २०७७

गोकर्णेश्वर नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०७६(प्रथम संशोधन), २०७७

१. प्रस्तावना:

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद ३ दफा ११ को उपदफा (२) को खण्ड (छ) को उपखण्ड (६) र (९) ले सुरक्षित वस्ती विकास सम्बन्धी नीति, योजना, कार्यक्रम, तर्जुमा, कार्यान्वयन, अनुगमन गर्ने जिम्मेवारी नगरपालिकालाई दिएको छ । दफा २७ को उपदफा (२) ले भू-उपयोग मापदण्ड तोकी त्यस्तो मापदण्डको अधीनमा रही भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिने तथा दफा २७ को उपदफा (५) ले नगरपालिकाले प्रचलित कानून र नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड विपरीत नहुनेगरी ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्विक दृष्टिले महत्वपूर्ण देखिएका वस्ती वा सोहि क्षेत्रमा बन्ने भवनको उचाई, सेट व्याक, छानो अग्रभाग निर्माण सामाग्रीको किसिम रंग वा कलात्मकता भल्कनेगरी भवन निर्माणको मापदण्ड तोक्न सक्ने व्यवस्था गरेको छ ।

वि.सं. २०७२ साल बैशाख महिनामा नेपालमा आएको विनाशकारी भूकम्प र त्यसपछिका पराकम्पनहरुबाट राजधानी लगायत देशका विभिन्न क्षेत्रमा पुऱ्याएको अपुरणीय क्षेति पछि सुरक्षित भवन निर्माण र व्यवस्थित शहरी विकास प्रमुख राष्ट्रिय चासो र आवश्यकताको

विषय बन्नु पुगेको छ । यसै सन्दर्भमा नेपाल सरकार मन्त्री परिषदको २०७२।०६।१३ को निर्णय अनुसार नगरपालिकाहरुमा 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 (संशोधन २०७३)” जारी भएको छ ।

भौतिक रुपमा सुरक्षित नगरपालिका बनाउने उद्देश्य अनुरूप नगरक्षेत्र भित्र निर्माण गर्ने भवनहरुको 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 । तत्कालीन 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 सभाको निर्णय समेत समायोजन गरी यस

नगरपालिकाको निर्वाचित जनप्रतिनिधिबाट जारी भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियमलाई असर नपर्ने गरी यो समायोजित भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी स्वीकृत दस्तावेज २०७६, (प्रथम संशोधन), २०७७ तयार गरी लागु गरिएको छ ।

२. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

२.१. मापदण्डको नाम

यस मापदण्डको नाम “गोकर्णेश्वर नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड २०७६(प्रथम संशोधन), २०७७” रहेको छ ।

२.१.१. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र गोकर्णेश्वर नगरपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहनेछ ।

२.१.२. मापदण्डको कार्यान्वयन

यो मापदण्ड गोकर्णेश्वर नगरकार्यपालिकाले स्वीकृत गरेको मिति देखि लागु हुनेछ ।

२.१.३ मापदण्डको संशोधन

यो मापदण्ड गोकर्णेश्वर नगर कार्यपालिकाको बैठकबाट समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्नेछ ।

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 गर्नुपरेमा सम्बन्धित निवेदकले नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रितपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति प्राप्त गर्नु पर्नेछ । नगरपालिकाको वडा स्तरमा 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 अध्यक्षले तोकेको स्थानीय बुद्धिजीवी- १

३. पुर्वाधार विकास शाखा प्रमुख: सदस्य

४. नगरपालिका कानुनी सल्लाहकार: सदस्य (आमन्त्रित गर्न सकिने)-१

५. एक जना महिला वडा सदस्य: १(वडा अध्यक्षले चयन गर्ने)

६. सम्बन्धित वडामा कार्यरत ईन्जिनियर

७. वडा सचिव: सदस्य सचिव

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

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 गोकर्णेश्वर नगरपालिका सम्झनुपर्दछ।

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.पा: भन्नाले यस गोकर्णेश्वर नगरपालिका जनाउँछ ।

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

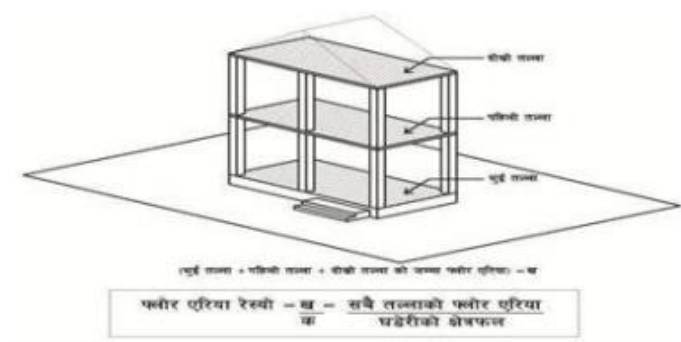
३.८. **भूईक्षेत्रको अनुपात (FAR)(Floor Area Ratio):-** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मितक्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वाघडेरीकोक्षेत्रफललेभाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँछ। भवनका निम्न लिखित भागहरुलाई FAR मा गणना गरिने छैन ।

(अ) आवासीय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमी बेसमेन्ट।

(आ) आवासीय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमी बेसमेन्ट माथि Open वरन्डा भएको अवस्थामा ।

(इ) माथिल्लो तल्लामा रहेको भ्याड छोजेभाग (कुनैपनि कोठा नभएको अवस्थामा) ।

(ई) लिफ्टको मेसिन कोठा ।



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

३.१०. **सेटब्याक (Set back):** भन्नाले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकारक्षेत्रबाट छाड्नुपर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँछ ।

३.११. **खुल्लाक्षेत्र(Open Space):** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरीएकोक्षेत्रलाई जनाउँछ । यसमा स्थानीय तहले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी

खुला क्षेत्र घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानी जमिन आदिलाई समेत जनाउँछ।

३.१२. टाँसिएको भवन (Attached Building):

भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरीएको वा बनाईएको भवनलाई जनाउँछ।

३.१३. जोडिएको भवन(Joined Building):

भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण गर्न प्रस्ताव गरीएको वा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँछ।

३.१४. आंशिक निर्माण सम्पन्न:

भन्नाले उपयोग गर्न मिले गरी स्वीकृत नक्साभन्दा कम न्युनतम १ तल्ला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँछ।

३.१५. प्राविधिक समिति:

भन्नाले प्रमुख प्रशासीकय अधिकृतको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँछ।

३.१६. नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured

physical Plan): भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरीएको भौतिक योजनालाई जनाउँछ।

३.१७. सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical plan): भन्नाले केही स्वामित्व कर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर सडक, खुल्लाक्षेत्रआदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरीएको भौतिक योजनालाई जनाउँछ ।

३.१८. वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप: भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।०६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० लाई जनाउँछ ।

३.१९. माटो परिक्षण: भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया र विधिलाई जनाउँछ ।

३.२०. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू: भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँछ।

३.२१. स्ट्रक्चरल ईन्जिनियर: भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा विश्व विद्यालयबाट स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इन्जिनियरिङमा स्नातकोत्तर (M.SC,M.E, गरेको विषेशज्ञलाई जनाउँदछ ।

३.२२. इन्जिनियर/आर्किटेक्ट: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ व्यवसाय

गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विपेशज्ञलाई जनाउँछ ।

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

३.२४. **एयरकन्डिसनिङ्ग:** भन्नाले कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकैपल्ट नियन्त्रणको लागि गरीने प्रशोधन प्रक्रिया सम्भन्तु पर्छ।

३.२५. **थप तथा वा परिवर्तन:** भन्नाले मापदण्ड वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने, कोलुम, बीम, भूईं वा आवत जावतको कुनै पहुँचलाई बन्द वा परिवर्तन गर्ने भन्ने सम्भन्तुपर्छ ।

३.२६. **सेवा सुविधा:** भन्नाले सडक, बाटो, खुल्लाक्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जनक्षेत्र, खेलमैदान, बगैंचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउँछ ।

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

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

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

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

क) जग, प्लिन्थ, गारो, भूई, छाना, चिमनी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरीएका प्लेटफर्महरु

ख) बरण्डा, बार्दली, कानीस, प्रोजेक्शन आदि ।

ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा

घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नकालागि बनाइएका गारोहरु, स्ट्रक्चरहरु आदि।

ङ) तरल रसायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरीएको वा जडान गरीएका ट्यांकीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि।

कवर्गका भवनहरु भन्नाले

संसारका विभिन्न विकसित मुलुकहरुमा तथा हाम्रो देश नेपालमा गरीएका भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धित विशिष्ट अनुसन्धान एवम् अध्ययनबाट स्थापित विशिष्ट पद्धति बमोजिम डिजाइन गरीएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन्। साथै भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धी उच्च प्राविधिक ज्ञानको आधारमा नीति तर्जुमा गरीएका विकसित मुलुकहरुका भवन निर्माण सहिता (Building Code) समेतलाई आधार मानी नेपालको भूकम्पीय विशेषता समेतलाई समेटी गरीएको डिजाइनको आधारमा निर्माण गरीने भवनहरु समेत यस वर्गमा पर्दछन् । यस अर्न्तगत घर अगाडिको सडक लेवलबाट १७ मिटर अग्लो वा पाँच वा सो भन्दा बढी तला भएको बढी उचाई (HIGH RISE) भवनहरु पर्दछन् । साथै विशेष प्रयोगका भवनहरु जस्तै: सिनेमाहल, सार्वजनिक भवनहरु (जहा धेरै मानिसहरु जम्मा हुन्छन्) विद्यालय भवन, अस्पतालका साथै राष्ट्रिय महत्वका संवेदनशील क्रियाकलापको लागी निर्माण हुने अन्य भवनहरु जस्तै: दूरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजन संचार, पेट्रोलियम पदार्थ सञ्चय गर्ने भण्डारहरु, विमानस्थाल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बन्ने भवनहरु, सांस्कृतिक महत्वका भवन र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् ।

खवर्गका भवनहरु भन्नाले: भवन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभूत प्रावधानहरु (Standard Code Provisions)को अनुसरण गरी डिजाइन गरीएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । प्राविधिक इन्जिनियरहरु 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 भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । पिलर वा गारोहरु जग्गाको सिमानामा जोडिई जग Eccentric बनाउनु पर्ने खालका घरहरु यस वर्गमा पर्दछन्। साथै ग र घ वर्गका भवनहरुको लागि दिइएको अधिकतम प्रावधानहरु भन्दा फरक अवस्था भएका अन्य सम्पूर्ण भवनहरु समेत यसै वर्गमा पर्दछन्।

यस वर्गका भवनहरु डिजाइन गर्दा नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नुपर्दछ ।

1.NBC: 101 Materials specications

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 भवनहरु भन्नाले:

म्यानन्डेटरी रुल्स अफ थम्ब :-Mandatory Rules of Thumb.को अथवा न्युनतम् नियमहरु पालना गर्ने पर्ने प्रावधानहरुको पालना गरी डिजाईन गरीने सामान्यतया नेपाली सहर बजारमा चलन चल्तीमा रहेका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । भूईतलाकोक्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा कम, ३ तला सम्म भएका तथा एउटा पिलर वा गारो देखी 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 आवासीयघरहरु यस अर्न्तगत पर्दछन् । साथै घरको गारो वा पिलर जग्गाको सिमानामा नजोडिएका घरहरु मात्र यस वर्गमा पर्दछन् । यस वर्गका भवनहरुको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको 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 भवनहरु भन्नाले: ग्रामीण भेगका घरहरुको लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural buildings) अनुसार डिजाइन गरी ग्रामीण भेगहरुमा बनाइने घरहरु यस वर्गमा पर्दछन् । यसमा १ वा २ तले पराल छ्वाली वा फुसको छाना भएका कच्ची घर तथा भिँगटी वा टायल छाना भएका माटोको जोडाइमा ढुङ्गा वा इट्टाको गारो लगाई बनाइने घरहरु यस वर्गमा पर्दछन् । यस्ता घरहरुको भूईँ तलाको

क्षेत्रफल ७५० वर्ग फिट भन्दा बढी हुनु हुँदैन । यस वर्गका घरहरुको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको 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 मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जनसमूह हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहल, सिटीहल, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक व्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्नेघरहरु, पूजा कोठाहरु, नाचघर, क्लव, जिमखाना, सडक, रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेसनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।

• “व्यावसायिक भवन” भन्नाले व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैंकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नका

लागी 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 प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासीय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासँग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ ।

•“औद्योगिक भवन” भन्नाले एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशाला, पावरप्लान्ट, रिफाइनरी, ग्यास प्लान्टहरु, मिलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु 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 सम्बृद्ध क्रियाकलापहरुका लागी सभा भवन, अडिटोरियम वा शारिरीक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरिकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने, एकल

महिला, बालबालिका, गरीब अथवा जेष्ठ नागरीकहरुलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुनसक्छ: धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, मानसिक अस्पताल, सुधार गृह भवनहरु आदि ।

•“व्यापारीक भवनहरु” भन्नाले पूर्ण व्यापारीक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवन वा निम्न लिखित प्रयोगका भवनहरु, पसलहरु, भण्डारण गर्ने, गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरीने भवनहरु आदि ।

•“बहुतल्ले भवन वा अग्ला भवनहरु” भन्नाले ५ तला भन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर उचाई भन्दा बढी भएको भवन ।

•“कार्यालय भवनहरु” भन्नाले कार्यालय संचालन गर्ने उद्देश्यको लागि निर्मित भवन वा कार्यालयको सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई कार्यालय भवन भनिन्छ । यस प्रकारका भवनहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ । प्रशासनिक उद्देश्यहरु तथा रकम कारोबार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि सहायक कार्यमा लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ, फाइलिङ, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु ।

“विशेष भवन’ भन्नाले यसमा निम्न लिखित समावेश हुनेछ:

सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरु, १७ मिटर भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढीक्षेत्रफल भएको घर ।

“भण्डार गृह’ भन्नाले भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग , गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी डिपो, परिवहन सेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, ट्यांगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि यसमा पर्दछन् ।

•“आवासीय भवन’ भन्नाले साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको बसोबास, अपार्टमेन्ट घरहरु फ्ल्याटहरु र निजी ग्यारेजहरु समावेश हुन सक्छ ।

३.३१. “छुट्टै भवन” भन्नाले अन्य भवनहरुले नछोएको गारो तथा छाना भएको घडेरीको चारै तर्फ खाली जग्गा भएको भवन।

• “सेमी डिट्याच्ड भवन” भन्नाले यस मापदण्डमा उल्लेख गरिएका 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

ङ) रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण

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

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

३.३२. **“भवनको उचाई”** भन्नाले भवन उचाईको नापनलाई जनाउँछ । जसमा निम्न लिखित विषयहरु पर्दछन:

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

ख) स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन बिन्दु सम्मको उचाई ।

ग) सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भागको तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्य बिन्दु सम्मको उचाई।

घ) भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरुलाई उचाईको नापमा समावेश गरीने छैन ।

३.३३. **“छज्जा” (क्यानोपी)** भन्नाले यसले तल लेखिए अनुसारको भएमा लिन्टेलको लेभलसम्म गारो देखि भवनको द्वारसम्म क्यान्टीलिभर प्रोजेक्सनलाई 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 ।

३.३४. चिम्ली धुवा तथा अन्य उत्सर्जनहरु खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नका लागि गरीने निर्माण । यसमा चिम्ली पाइप समावेश भएको हुन्छ ।

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

३.३६. चोक भन्नाले खुल्ला ठाउँ, पूर्ण वा आंशिक रुपमा भवनहरुले घेरेका स्थान चोक जमिन लेभल वा अन्य लेभलमा हुन सक्नेछ ।

३.३७. ढाकेको क्षेत्र (कभर्ड एरिया) भन्नाले प्लिनथ लेभलमा भवनको जमिनक्षेत्र भनिन्छ। यसमा तल लेखिएको समावेश हुने छैन ।

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

ख) ढल, कल्भर्ट, पाइप, कैच पिट, च्याम्बर, गटर आदि तथा कम्पाउड वाल, मूलद्वार, छज्जा, छानाले ढाके कोक्षेत्रहरु वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्सनहरु र माथि तथा

कम्तीमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भ्याङ्ग सम्झनु पर्छ ।

३.३८. **डायम्प प्रुफिङ्ग:** भन्नाले चिसो तथा ओसीलो जमिनबाट बचाउन वाटर रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य सम्झनु पर्छ ।

३.३९. **ड्रेनेज:** भन्नालेफोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरीएको बनोट भन्ने सम्झनु पर्छ।

३.४०. **ढल फोहोर:** भन्नाले पानी निकास गने उद्देश्यले मेनहोल समेत राखी निर्माण गरीएको पाइप लाइनहरुको प्रणाली र यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्कासनको लागि निर्माण गरीएको दुवै हुन सक्छ ।

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

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

३.४३. **सूचिकृतइन्जिनियर वा आर्किटेक्ट:** भन्नाले नेपाल इन्जीनियरङ्ग परिषद्मा दर्ता भई कुनै पनि स्वीकृतले आउट प्लान अनुसार १७ मि. उचाई सम्मको र एक हेक्टर सम्मको घडेरीको भवन योजनाहरु तयार गर्न

अधिकार प्राप्त व्यक्तिको रुपमा नगरपालिकाबाट सूचिकृत गरीएको व्यक्ति सम्झनु पर्छ ।

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

३.४५. **मौजुदा भवनहरु:** भन्नाले यस भवन नियमावली लागुहुनु अगाडी साविक गा.वि.स./नगरपालिकाबाट स्वीकृत रुपमा विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर बुझ्नु पर्छ ।

३.४६. **मौजुदा उपयोग:** भन्नाले यस भवन मापदण्ड लागु हुनु अगाडि साविक गा.वि.स./नगरपालिकाबाट स्वीकृत विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर बुझ्नु पर्छ ।

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

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

३.४९. **आगलागी वा आपतका लिन सूचना प्रणाली:** भन्नाले आगलागि हुदाँ अलाम संकेतहरुको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदि औजारहरुको व्यवस्थालाई बुझाउँछ ।

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

३.५१. **आगलागी निरोधक ढोका** : भन्नाले केही अवधिको लागि आगलागिको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरीएको ढोका वा सटर सम्झनुपर्छ ।

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

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

३.५४. **आगलागी प्रतिरोधक भवन** : भन्नाले आगलागीको जोखिमबाट वञ्चउपयुक्त सामग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन सम्झनुपर्दछ ।

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

३.५६. **फ्लोर एरिया अनुपात (फार) :** भन्नाले सबै तलाहरुको कुलक्षेत्रफल र जग्गाको कुलक्षेत्रफल को अनुपात भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

३.५७. **फुटीड :** भन्नाले कोलुमको वेशमा निर्माण गरीने जगको इकाईलाई बुझाउँछ ।

३.५८. **जग :** भन्नाले स्ट्रक्चरको जमिनसँग जोडिएको भाग जसले यस माथि आइपरेको भार (लोड) लाई वितरण भन्ने सम्झनुपर्दछ

३.५९. **निजी ग्यारेज:** भन्नाले गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरीएको भवन वा सो को भागलाई बुझाउँछ । .

३.६०. **सार्वजनिक ग्यारेज:** भन्नाले निजी ग्यारेजको रुपमा बाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरुको मर्मत, सर्भिसिङ्ग, उपयोग, बेचबिखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरीने भवन वा त्यसको भाग बुझाउँछ ।

३.६१. **संयुक्त आवास (अपार्टमेन्ट आवास) :** भन्नालेदुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुई भन्दा बढी तला भएको आवासीय भवन बुझाउँछ ।

३.६२. **सामुहिक आवास:** भन्नाले साभा सेवा सुविधाहरु भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरु भएको

एक वा बढी तला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन बुझाउँछ।

३.६३. **आवास योग्य कोठा:** भन्नालेमानव बसोबासका लागि उपयोग गरीएका उपयोगको लागि डिजाईन भएको कोठा बुझाउँछ। यसमा भान्सा कोठा, बाथरुम, लुगा धुने स्थान, भन्डार, कोरीडोर, पूजा कोठा तथा साधारणतः प्रयोगमा नआउने ठाउँहरू समावेश हुदैन।

३.६४. **पारापीट:** भन्नाले छाना वा भुईको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिङ बुझाउँछ।

३.६५. **अनुमति वा पर्मीट:** भन्नेभवन मापदण्ड अनुसार गरीने विकास निर्माण कार्यका लागि अधिकार प्राप्त नगर विकास समिति/प्राधिकरण/विभाग र नगरपालिकाले लिखित रुपमा दिइने औपचारिक अनुमति पत्र वा अधिकारपत्रलाई बुझाउँछ।

३.६६. **प्लीन्थ:** भन्नाले सँगैको जमिन सतह जमिन माथिको भुईको सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग बुझाउँछ।

३.६७. **प्लीन्थ एरिया:** भन्नाले कुनै तला वा बेसमेन्टको भुई लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र बुझाउँछ।

३.६८. **पोर्च:** भन्नालेभवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएका माथि छाना भएको ठाउँ बुझाउँछ।

३.६९. **सडकको राइट अफ वे:** भन्नाले सडकको दुवै तर्फ को सिमाना बिचको चौडाई बुझाउँछ ।

३.७०. **लहरे आवास:** (रो हाउजीङ्ग) भन्नाले अगाडी पछाडी र भवन भित्र मात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरुको लहरे समूह बुझाउँछ।

३.७१. **कोठाको उचाई:** भन्नालेतयारी भुईँ सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दुरी बुझाउँछ।

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

३.७३. **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 ।

३.७४. **भ्याल:** भन्नाले ढोका बाहेकको बाहिर खुल्ने भ्यालले आवश्यक वा आशिक रुपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलेशन वा दुवै भित्री ठाउँमा पुग्नेलाई बुझाउँछ । घर भित्र आउन जानको लागि भ्यालको प्रयोग हुँदैन ।

३.७५. **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 भवनहरु/निर्माणहरु, सुविधाहरु, सडक, आवास, मनोरञ्जन, उद्योग, व्यवसाय बजारहरु, विद्यालयहरु, अस्पतालहरु, खुल्लाक्षेत्रहरुको अव्यवस्थित दर्शाउँछ । यसले जनसांख्या घनत्व तथा क्षेत्रहरुको विकासको विभिन्न मापदण्ड समेत तोक्न सक्नेछ ।

३.७६. **घरनक्सा नियमित:** भन्नाले विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा गोकर्णेश्वर नगरपालिकाको घरनक्सा पास प्रयोजनको लागि नगरपालिकाक्षेत्र भित्र मिति २०७६/०६/१४ अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणधिन रहेका घरहरुको न.पा. मा नक्सा दर्ता भएका वा नभएका, भवन निर्माण संहिता पालना गरी वा नगरी निर्माण भएका घरहरुलाई **Structural Analysis** गरेर सुरक्षीत देखिएमा र स्ट्रक्चरल सुरक्षाको जिम्मेवारी स्वयंम् घरधनीमा रहने गरी अन्य आवश्यक मापदण्ड (सडक र सार्वजनिक जग्गाहरुको क्षेत्रधिकार) पालना गरी बनाइएका घरको नक्सा दर्ता गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने कार्यलाई बुझ्नु पर्नेछ ।

३.७७. **अभिलेखीकरण:** वस्ती विकास, शहरी विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्ड २०७२, भन्दा अघी निर्माण भएका घर/संरचनाहरुको अभिलेख व्यवस्थापनका लागि कार्यालय प्रयोजनका लागि वा सम्बन्धितघर धनिको अचल सम्पति प्रयोगमा अर्को व्यवस्था नभएसम्मका लागि निश्चित शर्तहरुको

अधिनमा रहि गरिएको अभिलेखिकरण भन्ने बुझिन्छ । अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र लिएको आधारमा पछि नगरपालिका/नेपाल सरकारबाट हुने कुनै पनि निर्णयले कुनै दायित्व सृजनामा उन्मुक्ति पाउने छैन।

३.७८. **माटो परीक्षण:** भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालय वा तत्कालिन संघिय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोके को परिक्षण प्रक्रिया वा विधीलाई जनाउँछ ।

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

३.८०. **Cul-de-Sac/ Dead-end:** छुट्टिएको बाटोको किनाराबाट नापी गर्दा ५० मी. वा सो भन्दा कम लम्बाईमा टुङ्गिएको बाटो भन्ने बुझिन्छ।

३.८१ **भवन मापदण्ड भन्नाले** गोकर्णेश्वर नगरपालिकाको भवन मापदण्ड २०७७ लाई सम्भन्नु पर्दछ ।

३.८२ **नगर सभा भन्नाले** गोकर्णेश्वर नगरपालिकाको नगर सभा लाई सम्भन्नुपर्दछ ।

३.८३ **नगर कार्यपालिका भन्नाले** गोकर्णेश्वर नगरपालिकाको नगर कार्यपालिकालाई जनाउँदछ ।

४. भवन मापदण्ड व्याख्या:

यो भवन मापदण्डको अन्तिम व्याख्या गर्ने अधिकार नगर सभामा हुनेछ ।

५. भवन मापदण्डको संशोधन:

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

६. अधिकार प्रत्यायोजन:

नगर सभाले यस मापदण्ड बमोजिमका सबै वा केही अधिकार नगर कार्यपालिकालाई प्रदान गर्न सक्नेछ ।

७. मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति:

क वर्गका भवनहरुको लागि मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन साथै निर्माणको समयमा उठ्ने विवादहरु निराकरण गर्नकालागि समितिले सुझावहरु/सिफारिसहरु दिन सक्नेछ । समितिमा निम्न सदस्यहरु रहनेछन्।

क) नगर प्रमुख: अध्यक्ष

ख) पुर्वाधार विकास शाखा प्रमुख:सदस्य

ग) कानुनी सल्लाहकार: सदस्य (आमन्त्रित गर्न सकिने)

घ) सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको प्रतिनिधि
ड) नापीको प्रतिनिधि,

च) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत: सदस्य सचिव

यस समितिको बैठकमा भवन निर्माण सम्बन्धि विज्ञ आमन्त्रित गर्न सकिने छ।

८. अधिकारक्षेत्र:

नगरपालिकाक्षेत्रको 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 सम्भार 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 गरिएका वा पुनःनिर्माण गरिएका जति निर्माण कार्य गरिएको 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, आगलागी, 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 बुढी औंलाको 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 हुदैन ।

९.३ पुराना भवन निर्माण अनुमति:

यो भवन मापदण्ड लागुहुनुभन्दा अगाडि साविक गा.वि.स./नगरपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भइरहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । माथि 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 पुऱ्उने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मञ्जुरिनामा 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 सच्याउन लगाउन वा डिजाइन

सम्बन्धमा Structural Analysis को Soft/Hard Copy माग गर्न वा अन्य जानकारी माग गर्न सक्नेछ।

१०.३. क वर्गका नयाँ भवनहरुको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । तर ख, ग र घ वर्गको भवनको हकमा उपयोगिता परिवर्तन नहुने गरी आंशिक रुपमा सम्पन्न गरी सम्बन्धित निकायको अनुमतिले प्रयोगमा ल्याउन बाधा पुग्ने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसके पछि सम्बन्धित निकायहरुको पूर्व स्वीकृती तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरुमा 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 रहि अनिवार्य रुपमा 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 उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि

पठाउन सक्नेछ, साथै यसरी स्वीकृति बिना 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 भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी भवनको डिजाइन गर्नुपर्ने र दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिको भवनहरुको थप

भौगर्भिक परिक्षण(Geo Technical

Analysis)तथा भूकम्पिय विश्लेषण (Seismic Response Analysis) को आधारमा तयार गरीएको Structural Design समेतको प्रतिवेदनहरु नक्सा पासको अनुमतिको लागि दर्ता गर्दा निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरुमा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएका विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउन सक्नेछ ।

१०.६. नगरपालिकाले नक्सापास नभएका भवनहरुलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र बिना बैकिङ 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 कानुनको परिधि भित्र रहि सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भू-गर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोके को 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 भू-गर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गरेकाक्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । भौगर्भिक परिक्षण (Geo Technical Analysis) तथा भूकम्पिय विश्लेषण (Seismic Response Analysis) नगरी ३० डिग्री या सो भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन ।

१०.८. नापीबाट चौडाई ४ मिटर कायम भएका पुराना सडकहरुलाई सो चौडाईलाई आधार मानी नक्सा पास गर्नुपर्नेछ।

१०.९. नगरपालिकाक्षेत्रमा निर्माण भएका जोखिम युक्त देखिएका भवनको हकमा मापदण्ड विपरीत संरचनालाई

स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को प्रावधान अनुसार नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्व कर्ताले अटेर गरी नगरपालिका आफै ले 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 भवनहरुको स्वामित्व कर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो website मा सार्वजनिक गर्नेछ ।

१०.१०. साविकका पुराना वस्तीहरुका गल्ली तथा साना बाटाहरुमा समेत एम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ४ मिटर हुने गरी नगरपालिकाले बाटो विस्तार गर्न सक्नेछ । सो काम गर्दाकुनैपनि प्रकारको मुआब्जा/क्षतिपूर्ति उपलब्ध हुने छैन।

१०.११. धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पाटी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमाकेट, फुट्सल 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 तोकि दिएको 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 सभालेतोकिएको 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 सुरक्षति देखिएमा त्यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

१०.१३. क वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि नगरपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधीक सँग 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 सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१०.१४. स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै अस्पताल, नसिर्द्धोम, 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 न.पा को स्विकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा न.पा.कै मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१०.१५. शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दाअन्य 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 यहि मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१०.१६. प्राचिन स्मारक संरक्षण लागु हुनेक्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृती दिनु पर्नेछ ।

१०.१७. क वर्गका भवनहरुले वर्षादको पानी सोभै 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 होर्डिङ बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन । न.पा.ले कुनै यस्तो स्वीकृति दिदा 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. नगरक्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा तथा पर्यटकीय क्षेत्रमा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि सहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्ने गरि 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. नगरपालिकाको नगरसभाको निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधि भित्र रही तोकिएको रंग र डिजाइन, ढाँचा, तला र आकारका भवनहरुमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरि एकरूपता कायम गर्न सक्ने छन् । सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृति गरीएका सार्वजनिक भवनमा

प्रयोग हुने रंग सम्बन्धि निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।

१०.२१. अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासको भवन तथा सिपिङ कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूलो भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ १७ मिटर भन्दा अग्ला बहु तले भवनहरुमा अनिवार्य रुपमा Lt/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 सुरक्षीत 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 क्षेत्रकायम गरिनेछ ।

१०.२७. नगरपालिका क्षेत्र भित्र कुनै पनि नयाँ बाटोको न्यूनतम् चौडाई ६ मि. हुनुपर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरुलाई सोही बमोजिमले सेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गर्ने गरी पत्राचार गरीनेछ।

१०.२८. भवनको प्लिन्थ उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेट व्याकलाई हानी नपुग्ने गरि 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।

सडककोक्षेत्राधिकार र सेटव्याकमा पर्ने गरी खुड्किला, च्याम्प, भूमिगत ट्याङ्क, पेटी आदि राख्न पाईने छैन । सो राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन।

१०.३०. नगरपालिकाक्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोके मा सोही अनुसार र सो नभएमा नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरूप सेटव्याक कायम हुनेछ । तर नगरपालिकाले यस्तो सेटव्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्ने छैन ।

१०.३१. जग्गा उपयोग प्रतिशत आवासीय भवनका लागि २५० वर्ग मिटरसम्मक्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढीक्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भुईतलाले चर्चेको क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ । सरकारी, अर्ध सरकारी सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिदा भवनको भूइतल्लाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ ।

१०.३२. नयाँ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्युनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २० 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 सहरी विकास वा संघिय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नुपर्नेछ ।

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

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

१०.३७. नक्सा डिजाइन गर्दा सेफ्टी ट्यांकी/ पानीट्यांकी Rainwater harvesting system Plan सहितको नक्सा पास गर्नुपर्नेछ।

१०.३८. जग्गाको प्लटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटिंग गरि विक्री वितरण गरीने) को लागि जग्गा विकाश गर्दा सामूहिक आवास, कुनै पनि सर्व साधारण भेला हुने सपिड महल, सुपरमाकेट, स्कुल,

कलेज, अस्पताल, नर्सिङहोम बैंक तथा वित्तिय संस्था पोलिक्लिनिक आदिको भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा नगरपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले उक्त कार्यहरु (**Planning Permit**) स्वीकृत गर्नेछ, साथै **Planning Permit** लिई सकेको अवस्थामा मात्र मालपोत कार्यालयबाट स्वामित्व हस्तान्तरण हुनेछ । यसरी **Planning Permit** दिदा कुल जमिनको कम्तिमा बाटो बाहेकको १० प्रतिशत जमिन प्लटिङ्गको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्लाक्षेत्रतथा पार्क को लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्न पर्ने, मूल बाटाको चौडाई कतिमा ६ मिटरको हुनु पर्नेछ । प्लटिङ गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिङ्ग गर्ने संस्थाकै हुने गरी प्लटिङ्गको **Planning Permit**स्वीकृत गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिङ गरिएका हरेकघडेरीले तोकिएको भवन मापदण्ड समेत पूरा गर्नु पर्नेछ । साथै कुनै क्षेत्रमा प्लटिङको कारणले नजिकका बस्ती वा घडेरीहरुमा ढुवान समस्या/ बाँकी भईरहेको संरचनामा क्षति पुग्ने आउन सक्ने खतरा भएमा सो को उचित व्यवस्था प्लटिङ कर्ताले नै मिलाउनु पर्नेछ । प्रचलित कानुनको उल्लंघन कसैको सम्पतिमा क्षति पुग्न गएमा सम्बन्धित प्लटिङ गर्ने व्यक्ति/संस्था जवाफदेहि हुनेछ। उपरोक्त

मापदण्डहरु पुरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्न सकिनेछ ।

यस प्रावधान विपरित प्लटिङ गरेमा उक्त प्लटिङ क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै धारा, बत्ती विजुलीहरु जडान हुने छैनन् । जग्गा विकासको कार्य नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ।

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

१०.४०.Height Set Back Ratio गर्ने: आवासीय, सहर विस्तार क्षेत्रमा १० मि. उचाई सम्मका भवनहरुको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर, व्यापारिक र १० मिटर भन्दा माथि १७ मिटर सम्म उचाई भएका भवनहरुको न्यूनतम २ मि. तर संस्थागत तथा व्यवसायिक प्रयोजनका भवनहरुमा न्यूनतम सेटब्याक ३ मि. र १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरुको मोहोडामा पर्ने संस्थागत तथा व्यवसायिक प्रयोजनका घरहरुमा न्यूनतम सेटब्याक ६ मिटर कायम गरि नक्सा पास गर्नुपर्नेछ ।

१०.४१. 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 तालिमहरु सञ्चालन गरिनेछ ।

१०.४२. संस्थागत स्वामित्वमा रहेका भवनहरु आवासीय भवनमा गणना गरीने छैन ।

१०.४३. नगरपालिकाक्षेत्र भित्र यस अधि प्लिन्थ लेभलसम्म निर्माण भएका २ वर्ष भन्दा पुराना जगमा सुपर स्ट्रक्चर थप गर्न पाइनेछैन । सोको सट्टामा तर २ वर्ष भित्र निर्माण भएकालाई नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सीलमा दर्ता भएका इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरी सुपर स्ट्रक्चर निर्माणको लागि सिफारिस गरेमा नगरपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरी १ वा बढीमा दुई तला निर्माण सिमित गरी नयाँ मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

१०.४४. नगरपालिकाक्षेत्र भित्र यस अधि निर्माण सम्पन्न भएका २० वर्ष भन्दा पुराना घरमा कुनै पनि तला थप गर्न पाइने छैन । सो भन्दा पछि बनेका भवनहरुमा तला थप गर्नका लागि नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सीलमा दर्ता रहेका इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर

परिक्षण गरी तला थप गर्नका लागि सिफारिस गरेमा वा पुराना भवनहरुलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) डिजाइन पेश गरेमा नगरपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरी थप तला निर्माणको लागि स्विकृति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

१०.४५. जग्गाधनी पूर्जा नभएको जग्गामा सहरी व्यवस्थापन तथा सार्वजनिक क्षेत्र(बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा वन तथा अन्य सार्वजनिक जग्गा) संक्षणको लागि भवन निर्माण कार्यको नगरपालिकामा घरनक्सा दर्ता गरि अभिलेख व्यवस्थित गरिनेछ । तर त्यस्ता जग्गाहरुमा बन्ने भवनहरुको घरनक्सा पास/नियमित प्रमाण पत्र प्रदान गरीनेछैन ।

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

१०.४७. निवेदन साथ चालु आर्थिक वर्ष सम्मको निर्माण भएको सम्पूर्णक्षेत्रफलकोघरजग्गा कर, वहाल कर, व्यवसाय कर तथा नगरपालिकालाई तिर्नु बुझाउनुपर्ने सबैप्रकारका कर तिरेको कागजात संलग्न गरि सो व्यहोरा प्रमाणित समेत भएको हुनुपर्नेछ।

१०.४८. तोकिएको समय भित्र प्राप्त निवेदन तोकिएको विवरण सहित पेश गरिएका कागजात रुजु गरी छुट्टै अभिलेख राखि दर्ता गरीनेछ ।

१०.४९. नेपाल सरकार मन्त्रिपरिषद्को 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 कार्यान्वयनगर्दा 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 न्यूनतम् क्षेत्रफल भन्दा कम भए पनि घर नक्सा पास हुन सक्ने देखिएको अवस्थामाघर नक्सा पास स्वीकृती प्रदान गरिनेछ .

१०.५०. गोकर्णेश्वर चक्रपथ सडकका दायाँ बायाँ बनेकाघरका सम्बन्धमा पुष्टि हुने गरीट्रिपल आरल (साविक जि.वि.स.) जिल्ला समन्वय समिती काठमाडौँले गरेको निर्णय बमोजिम गरिनेछ ।

१०.५१. सडक, बाटो,ढल, मङ्गल,गौचर पाटी,पौवा देवालय,शिवालय,नदी-नालापोखरीआदि सार्वजनिक स्थल र मनाही गरीएको ठाँउको साथै अर्काको जग्गा समेत मिचुवा बन्द गर्नुहुँदैन र सार्वजनिक जग्गामा कम्तिमा १ मिटर छोडेर मात्र निर्माण गर्नुपर्दछ ।

१०.५२. 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 गर्न लागेको छ उसैका नाममा पास गर्दा हाल ठहरिए बमोजिम अंशियारहरुले बडामा उपस्थित भई मञ्जुरिनामा सहिछाप गरिदिएमा सम्बन्धित निवेदकका नाममा नक्सा पास गरिनेछ ।

१०.५३. सेफ्टीट्यांकी, सोक पिटको निर्माण बिना निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन। बाटो तर्फ को सेट व्याकमा पर्ने गरी सेफ्टीट्यांकी र सोक पिट निर्माण गर्न दिइने छैन ।

१०.५४. स्माटय सिटी भित्र पर्नेक्षेत्रहरुमा अर्को सूचना जारी नभए सम्म कुनै किसिमका भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति प्रदान गरिने छैन ।

१०.५५. भू-जोखिम संवेदनशीलक्षेत्रमा नगरपालिकाको प्राविधिकले जोखिम मूल्याकन गरे पश्चात मात्र भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति प्रदान गरिने छ ।

१०.५६. न.पा.ले विपद् का दृष्टिले जोखिम युक्त भवनहरुलाई पुनर्निर्माण गर्न, प्रबलिकरण (रेक्टोफिटिङ्ग) गर्न वा भत्काउन आदेश दिन सक्ने छ ।

१०.५७. कुनै सरकारी निकायले राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टिले भवनको नक्सा पेश गर्न मिल्ने भएमा त्यस्तो दर्खास्तमा भवनको लम्बाई, चौडाई, उचाई र तला तथा जम्माक्षेत्रफल मात्र उल्लेख गर्न सक्नेछ ।

१०.५८. नयाँनक्सा स्विकृतिको लागि पेस गर्दा नापी अमिनको प्रमाणित स्थल गत ट्रेस अनिवार्यरूपमा पेश गर्नुपर्ने छ ।

१०.५९. एकघरले दुई विरुवा रोपे पछि मात्र निर्माण सम्पन्न/नियमित प्रमाणपत्र प्रदान गरीनेछ ।

११. विभिन्न वर्गका भवनका भवनहरुको डिजाइनका लागि आवश्यक डिजाइनरको न्यूनतम् 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 इन्जिनियरिङमा स्नातकोत्तर (M.S.C.,. M.E.)पुरा गरेको वा, मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरमा स्नातक तह उत्तीर्ण गरी कम्तिमा १५ वर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चर डिजाइनमा अनुभव प्राप्त व्यक्ति ।

ख वर्गका भवनहरु:

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

ग वर्ग का भवनहरु:

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

घ वर्गका भवनहरु:

• सि.टि.ई.भि.टि(CTEVT) बाट मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चर विषयमा असिस्टेन्ट सब -ईन्जिनियरिङ्ग कोर्स उत्तीर्ण 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 डिजाईन गर्न बाधा पर्नेछैन ।

“क” वर्गको भवनको डिजाईन गर्न योग्याता पुगेका डिजाईनरहरुले “ख”, “ग” र घ”” सबै वर्गको भवनहरु डिजाईन गर्न सक्ने छन । त्यस्तै “ख” वर्गको भवनबाट

डिजाईन गर्न योग्यता पुगेका डिजाईनरहरूले “ग” र घ”” तथा “ग” का लागि योग्यता पुगेका डिजाईन घ”” का समेत भवनहरूको डिजाईन गर्न सक्नेछन् ।

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

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

१२.१. नक्साहरू तथा व्यहोराहरूको प्रतिलिपिहरू:

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

१२.२. सूचना सँगै दिनु पर्ने जानकारीहरू:

सूचनामा अवस्थित नक्सा, साइटप्लान, सबडीभिजन आउटप्लान, भवन नक्सा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेशनहरु तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण, जग्गाधनी लालपुर्जा न.पा.ले तोके को अन्य दस्तावेजहरु संलग्न हुनुपर्नेछ।

१२.३. दस्तावेजहरु:

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

क)घडेरी/सम्पत्तिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधनी कागजातहरु, 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 भवनहरुको सम्बन्धमा वा पुरातात्विकक्षेत्रमा भएका भवनहरुको सम्बन्धमा न.पा.लाई आवश्यक पर्ने अन्य कुनै जानकारी/कागजात ।

घ) नयाँ नक्सापास वा नियमित गर्दाघर निर्माण हुने/भएको कित्ता नं को क्षेत्रफल जग्गाधनी प्रमाण पत्रमा, फिल्ड नक्सा र वास्तविक फिल्ड मध्ये जुन

क्षेत्रफल न्यूनतम देखिन्छ सोहीक्षेत्रफललाई आधार मानी नक्सा दर्ता/पास/नियमित गरीनेछ ।

१२.४. 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 मञ्जुरी प्राप्त गरेको अवस्थामा मञ्जुरीनामा प्राप्त गर्ने व्यक्तिले समेत तोकिएको स्थानमा पूर्णरूपमा सहिछाप गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।

१३. नक्सा र प्लानहरु:

१३.१ लोकेसन प्लान:

स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकीको जग्गा समेतको सिमाना तथा अव्यवस्थिति देखाएको १:१०,००० 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 ।

१३.२ 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 परिप्रेक्षमा साइटको अवस्थिती

ग) भवनको अवस्थितमा पर्ने सडकको नामहरु (भएमा मात्र)

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

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

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

छ) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा

ज) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु

झ) सम्पूर्ण सम्पत्तिको जग्गाको क्षेत्रफल र यस नियमावलीमा व्यवस्था भएको कभरेज अनुसारको कुलघडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तलामा हुन आउने कभर एरियाको भाग ।

ञ) आवश्यक परेमा पार्किङ क्षेत्रदेखाइएको पार्किङ योजना ।

ट) न.पा. ले तोके को अन्य विवरणहरु

१३.३. भवन नक्सा

सूचना सँगै संलग्न गरीने भवनको नक्सा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्ग मि सम्मको घडेरीको लागि १:५० 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 तलाले ढाकेकोक्षेत्र समेटिएको भूईँ नक्साहरु (प्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । साथै प्रष्ट रुपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थित, भ्याङ्गको चौडाइ र च्याम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लिफ्ट कोठा तथा लिफ्ट पिटको डिटेल्सहरु देखाइएको हुनुपर्नेछ ।

ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुनुपर्नेछ ।

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

घ) सेक्सन नक्साहरुसमावेश भएको हुने छ । यसमा फुटीड (जग) को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीडहरु, फ्लोर स्ल्यावहरु र छानाका स्ल्यावहरु । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाईहरु र पारापेटको उचाई र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तिमा एउटा सेक्सन भन्याड, भान्छा कोठा, बाथरुम भएर काटिएको हुनुपर्नेछ।

ङ) सबै एलिभेसनहरु देखाइएको हुनुपर्नेछ ।

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

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

ज) पार्किङ स्थानहरुको डिटेल दिइएको हुनेछ ।

झ) भेन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीडहरुको साइजहरु समेत खुल्ने गरी क्रम:बद्ध रुपमा विस्तृत विवरणहरु समेत दिइएको हुनेछ ।

ज) न.पा.ले तोके बमोजिमका आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु ।

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

१३.४. बहुतल्ले भवनहरुको भवन योजनाहरु:

५ तला भन्दा बढी तलाहरु भएका वा १७ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औधोगिक, भण्डारण तथा खतरायुक्त उपयोगहरु भएको विशेष भवनहरुको सन्दर्भमा मापदण्डको निम्नलिखित थप विवरणहरु समावेश हुनु पर्नेछ ।

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

ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भ्याडको साथै बार्दलीबाटको पहुँच, कोरीडोर तथा लवी बाटको पहुँच ।

ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरुको अवस्थित तथा विवरणहरु

घ) रिफ्यूज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण

ड) आकासे पानी संकलन गर्न पाइप तथा संकलन गर्ने ट्यांकीहरु ।

च) जेनेरेटर, ट्रान्सफर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थित

छ) अग्नी सूचक प्रणाली र नेटवर्कको डिटेल्हरु

ज) आगलागी सुरक्षाका जडानहरुको अवस्थित तथा विवरणहरु

झ) पानी ट्यांकी तथा पम्प हाउसको अवस्थित तथा नाप

ञ) जडान गरीएका प्राथमिक उपचार औजारहरुको जडानका अवस्थित तथा विवरणहरु

१३.५. Structural Analysis Report पेश गर्दा ध्यान दिनु पर्ने कुराहरु: (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.

१३.६ Structural Drawing बनाउँदा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु:

ज) Foundation Trench Plan.

झ) Footing Plan -with strap l needed.

ञ) 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.

भ) Column and Beam layout Plan.

ब) Column details of the Building.

ट) Slab reinforcement details for all floors. -Top bars and bottom bars separately.. 7. 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.

१३.७. 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 आवासीयघडेरीहरुको लागि र २० रोपनी भन्दा बढीको गैर आवासीयघडेरीहरुको लागि तल दिइएका प्रावधानहरु लागु हुनेछ ।

क) बगैंचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसके को पानीको पुनः प्रयोग गर्नका लागि छुट्टै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने, यसको लागि उपयुक्त भण्डारको सुविधालाई भवन नक्सामा देखाउनुपर्नेछ ।

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

१३.८.घरनक्सा पास गर्नुपर्ने समयावधी:

सामान्यतया घरधनीले इजाजत प्राप्त मितिले २ वर्षभित्र र निर्माण सम्पन्न गरी सक्नुपर्नेछ । तर कुनै कारणले उक्त अवधि भित्र निर्माण सम्पन्न गर्न नसकी निवेदन दिएमा नगरपालिकाले अगाडि लिइएको राजस्व दस्तुरको ५% हर्जना लिई एक पटकको लागि बढीमा २ वर्ष म्याद थप गर्न सक्नेछ ।

१४. नक्सा पास सम्बन्धी अन्य व्यवस्था:

१४.१. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था:

निर्माणाधीन क वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्व कर्ता हरुले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमीतपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै Ground Coverage Ration, Floor Area Ratio निर्माण गर्दाछाड्नु पर्नेSetback आदि विवरणहरु निर्माणकार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होडियड बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

१४.२. स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने:

नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत नगरपालिकाकोक्षेत्र भित्र 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 काउन्सिलरको नम्बर सहित डिजाइन कर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

१४.३. फेरबदलको लागि सूचना:

१४.३.१. 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) प्लास्टरिड र सानातिना मर्मत कार्य

ख) फ्लोरिड वा पुनः फ्लोरिड गर्ने

ग) अर्काको सम्पत्ति तथा सार्वजनिक सडक तर्फ बाहेक भ्याल भेन्टिलेटर र ढोकाहरु खोल्ने र बन्द गर्ने, विग्रेका इट्टाहरु, ढुंगाहरु आदि फेर्ने

ङ) यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्ने गरी १.५ मि भन्दा कम उचाइको प्यारापीट र बाउन्डरी पर्खालको निर्माण तथा पुनःनिर्माण गर्ने

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

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

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

१५. भवन प्रयोजन फेरबल:

सामान्यतया: भवनको जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृति लिइएको हो सोही प्रयोजनमा उपयोग गरिनु पर्दछ । तर कुनै कारणले प्रयोजन परिवर्तन गर्नुपरेमा नयाँ प्रयोजनका लागि आवश्यक मापदण्ड पूरा गरेमा परिवर्तन गर्नुपर्नेका कारण सहित निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । फेरवदलको 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 ।

१६. भवन निर्माण अनुमति शुल्क:

नगर कार्यपालिकाको कार्यालयले भवन निर्माण गरेको नक्सा पास शुल्क, निर्माण अवधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्क, घडेरी विकास समूहको आवास, फेरवदल /थप/संशोधन, अद्यावधिक लगायतका प्रचलित कानुनले तोकेका शुल्कहरु नियमानुसार लिन सक्नेछ ।

१७. स्वीकृत दिने:

१७.१. प्रक्रियाहरु

क) जग्गा विकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमति दिने: आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्टर मार्फत प्लाडिङ अनुमति तोकिएको ढाँचामा जग्गाधनीले नगरपालिकामा आवेदन दिनु पर्ने छ । जग्गा विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गाधनीले सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्चर 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, आर्किटेक्टबाट प्रमाणित हुनुपर्ने: मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरुको अधिनमा रही भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्न अधिकार सूचिकृत इन्जिनियर र आर्किटेक्टसँग हुनेछ।

१७.२. योग्यता तथा क्षमता:

नगरयोजनाविद् / आर्किटेक्ट / इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक /प्लम्बर/आगलागि परामर्शदाता /अर्वा न डिजाइनको योग्यता तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

१७.३. निर्माण रोका तथा भत्काउने:

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

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

१७.४. दण्ड सजाय:

क) यदि पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनैभुठो व्यहोरा दिएमा वा कुनैतथ्यको अपमान गरेमा वा योजना/नक्सा प्रमाणित गर्न ठुटी वा कृत्य गरेमा वा भवन मापदण्ड र स्वीकृत भवन योजनाको विपरीतमा निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण /निर्माण गरेमा यस्ता योजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर /निर्माणकर्मिलगायतलाई कारवाही गर्ने र कालो सूचिमा राख्ने अधिकार नगर कार्यपालिकाको कार्यालयको हुनेछ र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियर परिषदलाई समेत दिइनेछ ।

ख) नगरपालिकाबाट स्विकृति प्राप्त भएता पनि स्विकृती प्रदान गर्दा न.पा.को प्राविधिकबाट कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरीएको, तथ्यको गलत व्याख्या गरीएको, स्विकृति दिइएको भन्दा फरक निर्माण भएको,

तोकिएको दस्तावेज तथा भवन नियमावली सँग फरक हुने गरी निर्माण गरीएको भेट्टाएमा नगरपालिकाले उक्त स्वीकृतिलाई बदर गर्न सक्ने छ । साथै उक्त स्वीकृति प्रदानको कार्यमा संगलन पेशाकर्मीलाई कालो सूचीमा राखी निजहरु विरुद्ध कारवाही गर्न सक्नेछ । उक्त विषयमा 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 कानुन बमोजिम कारण देखाऊ आदेश जारी गर्नेछ ।

१७.५. 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 ।

१८. निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्य विधि:

१८.१. मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नुपर्ने दायित्व:

जग्गाधनी वा मञ्जुरीवालाले यस मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण कार्यको लागि अनुमति प्राप्त गरेको कारण वा नक्सा तथा स्पेसिफिकेशनहरु स्वीकृत गरीएको कारण वा भवन निर्माण हुँदा नगरपालिकाले निरिक्षण 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 नहुन्जेल कायम रहनेछ।

१८.२. 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।

१९. कार्य सम्पन्न भएको सूचना :

प्रत्येक घर धनीले भवन अनुमतिमा वर्णन गरे अनुसारको सम्पूर्ण प्रमाणहरु निर्माण कार्य पुरा भएको सन्दर्भमा न.पा.मा पेश गर्नुपर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचनाघर धनीले 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 निरिक्षण प्रतिवेदनहरुको प्रतिलिपी

ख) स्ट्रक्चर इन्जिनियर/सिभिल इन्जिनियर बाट भवन संहिता अनुरूप निर्माण भएको प्रमाण

ग) आवश्यकता अनुसार घर धनी आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फ बाट खिचिएको दुई सेट फोटोहरु

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

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

२०. भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजमा बहालमा लिन नपाइने:

सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरु तथा संगठित सांस्थाहरुले 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 ।

२१. निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्न प्रतिबन्ध:

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 विपरीत नक्सा तयार एवं स्वीकृत गरेमा तथा भवन संहिता विपरीत 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 रुपमा दस्तखत समेत गरेको हुनु पर्नेछ । साथै नक्सा प्रमाणितको लागि सिफारिस गर्ने नगरपालिका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम र दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरीत नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारी,

नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, सुपरिवेक्षण गर्ने तथा नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कारवाहीको लागि नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा जानकारी गर्नु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सुचिमा समेत राखी नाम सार्वजनिक गर्नुपर्नेछ ।

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

नगरपालिकाले नगरक्षेत्र भित्र निर्माण हुने संस्थागत भवन तथा १०००० वर्ग फिट भन्दा बढीक्षेत्रफल भएका भवनहरुको नक्सापास गर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सा पास गर्नु पर्नेछ । तर नगरपालिकाको निर्णयबाट जुनसुकै वर्गका भवनमा प्राविधिक समितिको सिफारिस आवश्यक पर्ने व्यवस्था गर्न सक्नेछ । प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरु नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ । प्लानिङ परमिट, Structural Permit तथा वातावरणीय परिक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोके को व्यवस्था अनुसार नै गर्नुपर्नेछ । तर प्राविधिक समिति बाट समाधान नभएका

विषयहरूलाई मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समितिमा पेश गर्न सकिनेछ।

२३. भवन निर्माणको आंशिक अनुमति:

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 सुपरीवेक्षण 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 ।

२४. भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन:

भवन संहिता र मापदण्डको परिधि भित्र रही भवन निर्माणको स्विकृति 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 लिइसके पछि थप निर्माण गर्नुपर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

२५. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन:

नगरपालिकाले भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरीबी निवारण मन्त्रालय तथा स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ ले तोके को प्रक्रिया पुरा गरी नगरक्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा भू-उपयोग योजना कार्यान्वयनमा ल्याउन सक्नेछ । यसरी भू-उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण इजाजत दिइनेछ।

२६. जोखीम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने:

नगरपालिकाले आफ्नोक्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त तथा सडक आवागमनमा बाधा उत्पन्न गराउने पर्खालहरु तत्काल भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ । घर धनीले सो संरचना नभत्काएमा घरधनीकै 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 स्वात्तिको जग्गा भित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रुख बिरुवाको हरित बार

लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

२७. भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कारबाही गर्ने:

राष्ट्रिय भवन संहिताले स्वीकृत 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 कारबाही गर्ने निकायमा त्यस्ता पदाधिकारीलाई कारबाहीका लागि लेखी पठाइनेछ।

२८. 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 ।

२९. भवन निर्माणमा बन्देज:

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला विपद् व्यवस्थापन समितिले बाढी, पहिरो, भू-क्षय 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 ।

३०. खुल्लाक्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

नगरपालिकाले आफ्नोक्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरुको संरक्षण गर्नुपर्नेछ । त्यस्ता जग्गाहरुलाई खुल्लाक्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सोक्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नुपर्नेछ।

३१. भू-उपयोगक्षेत्र निर्धारण:

घडेरी विकास, सामूहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीयक्षेत्रहरु र गैह्र आवासीयक्षेत्रहरुको 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 कार्यान्वयनमापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरु बमोजिम हुनेछ । यदि यो सवालहरुमा केही

व्यवस्था गरीएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा न.पा.को निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

३२. भवन निर्माणमानियन्त्रणको व्यवस्था:

यस कार्यविधिको मुख्य विषय वस्तु भवन उपयोगक्षेत्र भित्रका भवनहरुको लागि (आन्तरिक व्यवस्थाहरु बाहेक) भवन मापदण्ड अनुसार कायम राख्ने हो । भवन निर्माण मापदण्ड बनी नसकेका क्षेत्रहरुमा वास्तविक आवश्यकता तथा सान्दर्भिक नियमहरुको आधारमा न.पा.ले आवश्यक व्यवस्था गर्ने छ ।

३३. विशेषउपयोगका क्षेत्रहरु:

३३.१.१. सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु: निम्न क्षेत्रहरुलाई सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशीलक्षेत्रको रूपमा राख्न सकिन्छ ।

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

ख) प्रमुख प्रशासनिक सरकारी कार्यालयहरु जस्तै जिल्ला प्रशासन कार्यालय, अदालतहरु, कारागारहरु, तथा अन्य सरकारी निकायहरु

ग) प्रमुख राजनैतिक पदाधिकारी, संवैधानिक निकायका पदाधिकारी, सरकारले तोके को अन्य विशिष्ट महानुभावहरुको आवासक्षेत्र

घ) खानेपानीको भण्डारण वा मुहानकोक्षेत्र, विद्युत, उत्पादन गृह, दूरसञ्चारको प्रसारण टावर, पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण स्थल आदि

ड) नेपाल सरकारले तोकेको अन्य संवेदनशीलक्षेत्रहरु

३३.१.२. सम्पदा स्थलहरुको हकमा लागु गर्न सकिने विशेष व्यवस्था:

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 हुनेछन् ।

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 वरपरकोक्षेत्रसमेत) खुल्लाक्षेत्रहरु, वनक्षेत्र आदि जस्ता (यस पछि सूचिकृत प्राकृतिक विशेषता भएका स्थलहरु भनी सम्बोधन गरीने सबै स्थानहरु) उपयुक्तक्षेत्रहरु सरकारले जारी गर्ने सूचनामा सूचिकृत गरीने वा नगर विकास समिति/प्राधिकरणनगरपालिकाको योजनामा पहिचान गरीनेछ ।

३३.१.३. सम्पदा भवनहरुमा धनीहरुको जवाफदेहिता:

सम्पदा भवनहरु र सम्पदा स्थलहरु वा सम्पदा मार्गहरुमा रहेका भवनहरुका नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित जग्गा धनीहरुको कर्तव्य हुनेछ । सरकार वा नगरपालिकाको स्वामित्वमा रहेका भवनहरु बाहेक अन्य भवनहरुको मर्मत संभारको कार्यमा न.पा.को जवाफदेहिता हुने छैन ।

३३.१.४. विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदि कार्यमा रोक:

क) न.पा.को पूर्व स्वीकृति बेगर उपरोक्त सूचीकृत भवनहरु वा सूचिकृत स्थलहरु वा प्राकृतिक क्षेत्रमा भवनको रंगारोगन, विशेष स्वरूपमा फेरबदल गर्ने वा प्लास्टर गर्ने वा कुनै भागलाई भत्काउने कार्य गर्न दिइने छैन । यस्ता अनुमतिहरु 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) सूचिकृत भवनहरु (सूचिकृत मार्गवा स्थलमा रहेको) वा सूचिकृत प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरुको सिमानामा फेरबदल गर्दा भत्काउने वा फेरबदल/थप गर्न अनुमति दिनु भन्दा अगाडि जन-साधारणबाट असहमति वा सुझावहरु आह्वान गरिनु पर्दछ ।

३३.१.५. सडक चौडाई:

नगरको योजना /जोनिङ योजना विकास योजना वा ले आउट अन्तर्गतका विद्यमान सडकहरु चौडाई गर्ने कार्य गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरु वा सूचिकृत प्राकृतिक स्वरूप भएकोक्षेत्रहरुमा असर गर्न सक्ने भवनहरुका सम्बन्धमा विचार पुर्‍याईनेछ ।

३४. नगरपालिकाबाट घरनक्सा पासगर्दा तोकिएको सडकको मापदण्ड र सेटब्याक

३४.१. केन्द्रिय तथा प्रादेशिक सडकको हकमा सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक केन्द्र तथा प्रदेशले तोके बमोजिम हुनेछ।

३४.२. स्थानिय सडकको हकमा आवासिय भवन निर्माणको लागि न्युनतम सेटब्याक १.५ मी. र

व्यापारिक भवनको लागि न्युनतम सेटब्याक २ मी. रहनेछ।

३४.३. मुल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट प्लेन छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन।

३४.४. Dead- end को क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्रबाट सेटब्याक सहित ३ मी. कायम गरिनेछ। तर पहिले कायम भईसकेको सडकको क्षेत्राधिकारघटाउन तथा त्यस्तो क्षेत्र भित्र भ्यालको छज्जा, क्यान्टिलिभर आदि निर्माण गर्न पाईने छैन र त्यस्तो Cul-de-Sac को लम्बाई नाप गर्दा मूल सडकको किनाराबाट नापी गरिनेछ।

Dead-end र पुरानो बस्ती भित्रका चलनचल्तीका गोरेटो बाटो भनि सम्बन्धित वडा बाट सर्जिमिन सहित प्रमाणित भएमा सो बाटोको केन्द्रबाट सेटब्याक सहित २ मी. छाड्नु पर्नेछ।

३५. Floor Area Ratio (FAR) सम्बन्धी व्यवस्था: नयाँ निर्माण हुने भवनहरूको हकमा देहाय बमोजिम FAR कायम गरिनेछ।

३५.१. बौद्ध-जोरपाटी-साँखु सडक, जोरपाटी-सुन्दरीजल र वागमती कोरिडोर सडक सँग जोडिएका दाँया बायाँका कित्ताहरु व्यापारिक क्षेत्र मानिने छ । ती क्षेत्रहरुमा फार ३.५० सम्म दिईने छ । व्यापारिक भवन निर्माण गर्दा निर्माणकर्ताले पार्किङ्गको व्यवस्था आफ्नै जग्गामा गरेको हुनु पर्नेछ । साथै माथि उल्लेखित सडकहरु बाहेक अन्य सडकको हकमा सडकको दाँया बायाँको कित्ताहरुमा फार २.७५ सम्म दिईने छ । र माथि उल्लेख भए बमोजिमका घर निर्माण गर्दा व्यावसायिक भवनको हकमा कुल जग्गाको क्षेत्रफलको ४० प्रतिशत र व्यावसायिक बाहेक अन्य भवनको हकमा कुल जग्गाको क्षेत्रफलको ३० प्रतिशत भू-भाग अनिवार्य रुपमा छाड्नु पर्नेछ ।

३५.२ भवन निर्माण सम्बन्धी नयाँ मापदण्ड भन्दा बाहेकका विगतमा उप दफा ३५.१. मा उल्लेखित फारको सिमा भन्दा कम तल्ला बनेका घरहरुको हकमा प्राविधिकको Structural Analysis का आधारमा सोही उपदफा ३५.१. मा गरिएको नयाँ व्यवस्था अनुसारको फारको सिमा नबढ्ने गरी हालका त्यस्ता भवनको बढीमा थप एक तल्ला सम्म भवन निर्माण इजाजत दिन सकिनेछ ।

३६. सेटब्याक:

३६.१. एउटा सम्म सटर भएको घरलाई आवासीय मानिनेछ।

३६.२. भ्याल ढोका राखी भवन निर्माण गर्दा प्लटको अगाडि, पछाडि, किनारा एवं जता पट्टि राख्ने हो त्यता पट्टि कम्तिमा १.५ मि वा ५ फिट छोड्नु पर्नेछ । भेन्टिलेसन राख्न चाहेमा ३ फिट साइड मार्जिन अनिवार्य राख्नुपर्नेछ ।

३६.३. भवन निर्माण स्थलको किनारातर्फ सडक वा सार्वजनिक जग्गा परेको अवस्थामा सडक वा सार्वजनिक जग्गाको साँध पछि कम्तिमा ५ फिट छोड्नु पर्नेछ।

३६.४. १० मिटर भन्दा माथी उचाई भएका भवनहरूको हकमा सधियार तर्फ माथिको नियम १०.४० अनुसार Height Setback Ratio चेक गरेर आवश्यक सेटब्याक छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाईनेछ।

३६.५. सेटब्याक छोडेर मात्र छ Cantilever Projection निकाल्न पाईनेछ।

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

आफ्नो अधिकारक्षेत्र भित्र न.पा.ले खोला, कुलो, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्याइ निर्माण सम्बन्धी प्रावधान राखिनेछ । सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो आदि सँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिँदा निम्नानुसार गरीनेछ ।

३७.१. खोला / नदी किनारबाट सेटव्याक:

- वाग्मती नदी किनार बाट दुबै तर्फ २०/२० मि र त्यसपछि आवश्यक सेटव्याक छोडेर मात्र निर्माण कार्य पाइनेछ।
- वाग्मती नदी बाहेक सहायक खोलाहरुको हकमा खोलाको किनारबाट ४/४ मि हुनेछ।
- राजकुलो अधिकारक्षेत्र(Right of Way) केन्द्रबाट ४/४ मि हुनेछ ।
- राजकुलो /कुलोको अधिकारक्षेत्र भित्र पर्नेगरी कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- पोखरी जलाशयको डिलबाट भवन निर्माण गर्नुपर्दा ५ मी सेटव्याक छोडेरमात्र भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- कुवा, ढुङ्गे धाराको सिमाबाट ४ मि. छाडेरमात्र 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 उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३८. विद्युत प्रसारणलाइन नजिकमा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा :

विद्युत प्रसारण लाइनमा तपशिल बमोजिमको सेटब्याक दुरी कायम गरीनेछ ।

(क) २३०/४०० देखि ११००० भोल्टसम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तिमा १.२५/१.२५ मिटर छाड्नुपर्नेछ ।

(ख) ११००० भोल्टतार छेउबाट कम्तिमा १.५/१.५ मिटर छाड्नुपर्नेछ ।

(ग) ३३००० भोल्टतार छेउबाट कम्तिमा २/२ मिटर छाड्नुपर्नेछ ।

(घ) ६६ के.भी. प्रसारण लाइनको टावरको केन्द्र विन्दुबाट कम्तिमा ६/६ मिटर छाड्नुपर्नेछ ।

(ङ) १३२ के.भी. प्रसारण लाइनको टावरको केन्द्र विन्दुबाट कम्तिमा ९/९ मिटर छाड्नुपर्नेछ ।

(च) अन्य प्रवाधान विद्युत नियमावली, २०५० लेतोके अनुसार हुनेछ ।

३९. अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरु :

३९.१ दायरा (स्कोप)

यस भागमा बहु तलेभवनहरु (अग्ला भवनहरु) १७ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु तथा 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 वर्ग मि. भन्दा बढी निर्मितक्षेत्रभएको)

- व्यावसायिक उपयोग (प्लटकोक्षेत्रफल ५०० ब.मि. भन्दा बढी भएको)

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

- होटल

- अस्पताल तथा नर्सिङ होमहरु

- जमिन मुनिका भवनहरु

- औद्योगिक भण्डारण

- बैठक/पार्टीप्यालेस/हलहरु

३९.१.१. विद्युत सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरु:

क) विद्युत वितरण केबलहरु/वायरिङ छुट्टै डक्ट राखिएको हुनु पर्दछ । डक्टकोक्षेत्र 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 विद्युत तारका डक्टमा राखिने छैन ।

ग) विद्युतीय सर्किटहरुमा एम.सि.बि. को व्यवस्था गरिनेछ ।

३९.१.२. भन्याड र कोरिडोरका बत्तीहरु:

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

३९.१.३. 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 आगलागी भएमा स्वतः बन्द हुने गरी डिजाइन गरीएको र आगो वा धुवा फैलन नदिने ड्याम्पहरु राखिएको हुनु पर्दछ ।

ग) १०० व्यक्ति भन्दा बढी कोठा अटाउने ठूला सभाकक्षहरु, ठूला डिपार्टमेन्टल स्टोरहरु वा एउटै

वल्कमा १०० वटा भन्दा बढी कोठा भएका छात्रावासहरूका लागि व्यवस्था गरीने ए.सी. सिस्टम धुवाँको सञ्चालनलाई रोक्नको लागि प्रभावकारी बनाइनु पर्दछ । एयर फिल्टरहरूमा आगलागी भएमा वा अन्य कारणबाट आगलागी भएमा पंखाहरु र डयाम्पहरुलाई नियन्त्रण गर्ने स्मोक सेन्सेटिभ डिभाइसलाई क्रियाशिल गर्न पर्याप्त ताप नभएता पनि यस्ता उपायहरूमा स्वीकृती प्रभावकारी स्मोक सेन्सेटिभ कन्ट्रोलहरु जडान गर्नुपर्नेछ ।

३९.१.४. अग्नि प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी:

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

३९.१.५. अग्नि सूचक यन्त्र:

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

क) आवास इकाईहरु वा प्लान्टहरु भएको बोर्डिङ छात्रावास जस्ता सबै आवासीय भवनहरूमा प्रत्येक तलामा एक वा एकभन्दा बढी कल बक्सहरु राखी हातबाट बल्ने बिद्युतीय अग्नीसूचक यन्त्र जडान भएको

हुनुपर्नेछ । २२.५ मि. भन्दा बढी हिड्न नपर्नेगरी तला अनुसार कल बक्स राख्ने ठाउँ एकीन गरीनेछ।

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

ग) कुनै पनि कल बक्स क्रियाशील हुँदा तलामा रहेका सबैले सुनोस् भन्नाको लागि एक वा बढी साउन्डरहरुबाट आवाज आउने गरी कल बक्सहरु मिलाइएको हुनेछ ।

घ) बर्हिगमनका बाटाहरुमा बाधा नहुने गरीनुका साथै दुवै दिशाबाट तिनीहरु राखिएको ठाउँ देखिने गरी कल बक्सहरु जडान गरीएको हुनेछ । कल बक्सको बेस भुईँ सतहबाट १.५ मि. उचाईको हुनेछ ।

ङ) माथि लेखिएका बाहेक सबै भवनहरुमा हातले सञ्चालन हुने विद्युतिय अग्नीसूचक यन्त्रको अतिरिक्त स्वचालित अग्नीसूचक यन्त्र पनि जडान गरीएको हुनेछ ।

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

३९.१.६ नियन्त्रण कक्ष:

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 फ्लोर प्लानहरुको विस्तृत विवरणहरु राखिएको हुनुपर्छ । 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 जवाफदेही रहने छन् ।

३९.१.७. भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामग्री:

क) पार्टिशन, गारो, प्यानल, फल्स सिलिङ आदिको लागि प्रज्वलन सामग्रीहरु प्रयोग गरीने छैन । आगो लागेमा टक्सीक ग्यास / धुँवा निकाल्ने कुनै पनि सामग्री पार्टिशन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङको लागि प्रयोग गरीने छैन । सम्पूर्ण फल्स सिलिङमा फेमवर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि काठको प्रयोग गरीने छैन ।

४०. यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व निर्मित घरहरुको हकमा निम्न वमोजिमका विशेष व्यवस्था लागु हुनेछः ४०.१. नक्सा नविकरण तथा नामसारी

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

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

४०.१.३. नक्सा स्वीकृतिको म्याद समाप्त भएका तर निर्माण कार्य शुरु नै नगरेका भवनहरुका सम्बन्धमा ती भवनहरुले पुनः हालको मापदण्ड अनुसार नक्सा स्वीकृतीको प्रकृत्यामा आउनु पर्नेछ ।

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

४०.१.५. घर निर्माण गर्दा निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर बाटोमा अवरोध पुऱ्याई समयमा नहटाउने प्रवृत्तिलाई निरुत्साहित गर्न घर निर्माण स्वीकृत लिने व्यक्तिलाई अनिवार्य रुपमा सनाखत कागज गराउने।

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

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

४०.२. नापी नक्सामा नखुलेको सडकका सम्बन्धमा

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

४१.निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रका सम्बन्धमा

४१.१. 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 वालहरु स्वीकृत नक्सा भन्दा हेरफेर गरी भवन निर्माण भएको पाइएमा । तर स्वीकृत नक्साको **Structural Elements** हरुमा कुनै किसिमको हेरफेर गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

४१.२. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नदिने

सार्वजनिक चोक, पर्ति जग्गा, पाटी पौवा, विहार, सत्तल, मन्दिर, पिठ, ढुङ्गेधारा,घाट, नदीनाला, हाइटेन्सन लाइन आदि सार्वजनिक निर्माणहरु प्रतिबन्ध गरीएका ठाउँमा निर्माण भएका तथा सो स्थानहरुमा जग्गा मिचेर कुनै किसिमका निर्माण भएमा, तथा कथंकदाचित ती

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 संरचनाहरु नगरपालिकाले भत्काइ भत्काउन लागेको खर्च संरचनाको निर्माणकर्ताबाट असुल उपर गरिनेछ ।

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

४१.४. प्राविधिक प्रतिवेदन वमोजिम कूल निर्माण भएकोक्षेत्रफल मध्ये स्वीकृत नक्सा वमोजिमकोक्षेत्रफल, मापदण्ड वमोजिम निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तथा मापदण्ड भन्दा वढी निर्माण भएको क्षेत्रफल छुटाई निर्णयानुसार निर्माण प्रमाणित दस्तुर असूल गर्नको लागि राजश्व असुलीको लागि फाइल पठाइनेछ।

४१.५. नक्सा पास हुँदा नदेखिएको तर पछी नियम भित्र नपरेको नक्सा, निर्माण प्रमाणित गरेकै आधारमा कानुन वमोजिमको कारवाही गर्न बाधा पुगेको मानिने छैन ।

४१.६. नगरपालिकाबाट जारी गरिने भवन निर्माण प्रमाणित प्रमाणपत्र अंशबण्डा, बेचबिखन, हक हस्तान्तरण, बैंक प्रयोजन, विमा प्रयोजन, बहाल सम्भौता प्रयोजन लगायतका कामको लागि मान्य हुने

विषयमा न.पा. बाट सम्बन्धित निकायहरुमा पत्राचार गरिने छ ।

४१.७. २०५० साल भन्दा अघि निर्माण भएका सबै प्रकारका भवनहरुको लागि गोकर्णेश्वर नगरपालिकालाई तिर्नु बुझाउनु पर्ने सबै प्रकारको राजश्व दाखिला गरेको प्रमाणको आधारमा घरबाटो तथा चारकिल्ला प्रमाणित गरीने छ । पुर्जामा घर कायम माग भएमा वडाबाट सिफारिस गरीने छ ।

४१.८. नगरपालिकाबाट निर्माण स्वीकृति लिई स्वीकृत नक्सा बमोजिम नै निर्माण भएको भवन खरिद बिक्री भई सम्बन्धित निकायबाट हकहस्तान्तरण समेत भैसकेको अवस्थामा स्वीकृत नक्सा पनि नामसारीको लागि नगरपालिकामा निवेदन प्राप्त हुने र नियमानुसार प्रकृया पुर्‍याई नामसारी गर्नुपर्ने कानुनी व्यवस्थामा केही भवनहरु व्यक्तिको नाममा स्वीकृत भएका तर किनबेच वा अन्य कारणबाट संस्था, कम्पनी आदिको नाममा हक हस्तान्तरण भएको पाइएकोले यो निर्णय हुनुभन्दा पूर्व यसरी हक हस्तान्तरण भैसकेको घरहरुको नक्सा नियमानुसार प्रकृया पुर्‍याई दस्तुर लिई जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृत दिइएको हो, सोही प्रयोजनमा उपयोग हुनेगरी वा संस्थागत मापदण्डमा भवन संरचना परिवर्तन गरे वापत नामसारी गर्ने।

४१.९. 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।

४१.१०. यस नगरपालिकाबाट नक्सापास गर्दा अंशियार भित्रका कुनै सदस्यका नाउँमा जग्गाधनी कायम भएको तर सो जग्गामा अंशियारलेहकप्राप्त गर्ने जग्गा भएमा त्यस्तो जग्गामा जुन अंशियारले घर निर्माण गर्न लागेको छ उसैका नाममा नक्सापास गर्दाहाल ठहरिए बमोजिमको अंशियारहरुले वडामा उपस्थित भई निजको नाममा नक्सा पास भएमा आफ्नो मजजुरी छ र पछि कुनै पनि बेहोराको उजुर बाजुर नगर्ने व्यहोरा सहितको मञ्जुरिनामा दिई सहिछाप सनाखत समेत गरीदिएमा सम्बन्धित निवेदकका नाममा नक्सा पास गर्न सकिनेछ ।

४२. अस्थायी टहराहरुका सम्बन्धमा

• नगरपालिका भित्र मुख्य तथा शाखा सडक वरपर निर्माण भएका अस्थायी टहराहरुका सम्बन्धमा त्यस्ता संरचनाहरु सम्बन्धित वडामा सूचिकृत भएको हुनु पर्नेछ । साथै त्यस्ता संरचनाहरु कुन प्रयोजनमा रहेको हो सो खुलाइएको हुनु पर्नेछ । त्यस्ता संरचनालाई यस मापदण्डका अनुसार आवश्यक सेटब्याक छोड्न लगाई सिफारिस दिन सकिनेछ ।

• १००० वर्ग फिट भन्दा बढी Plinth Area र एक तल्ला भन्दा माथिका अस्थायी टहराहरुका लागि अनिवार्य रूपमा Structural Analysis गर्नुपर्ने छ। सोको हकमा स्थायी भवन संरचनालाई तोकिएको मापदण्ड तथा दस्तुर शुल्क लिईने छ।

- सिफारिश नविकरण नगरीएका अस्थायी टहराहरुलाई नगरपालिकाले दिने सेवा सुविधाबाट नगरपालिकाले वन्चित गर्न सक्नेछ ।

- गत वैशाख २०७२ को भूकम्पबाट पिडितहरुले निर्माण गरेका अस्थायी टहराहरुका सम्बन्धमा ती टहराहरु भूकम्प पिडितहरुको हो या होइन सो को निक्कै सन्धित वडाले गर्नेछ । भूकम्प पिडितहरुले निर्माण गरेका अस्थायी टहराहरु नक्सा स्वीकृत प्रकृया वा राजस्व तिर्ने प्रकृत्यामा जानु नपर्ने सिफारिस सम्बन्धित वडा कार्यालयले गर्न सक्नेछ ।

- माथिका उपदफाहरुमा जुनसुकै कुरा उल्लेख भए ता पनि नगरपालिका भित्र अस्थाई टहराको निर्माण कार्यलाई निरुत्साहित गरिनेछ।

४३.भवन निर्माण तथा वस्ती विकास सम्बन्धमा:

प्रचलितकानूनले (संघ, वागमती प्रदेश र यस नगरपालिका) निर्धारण गरेका सडकका सिमाना (राइट अफ वे), सेटब्याक, लाइट प्लेन, फ्लोर एरिया रेसियो (FAR), भू-उपयोग नक्सा, खोला नालाहरुको सिमाना लगायतलाई समेत आधार लिएर नगरपालिकाले भवन निर्माण तथा वस्ती विकास सम्बन्धी कार्य सम्पादन गर्नेछ ।

खण्ड: ४) स्थानीय राजपत्र पौष २० गते, २०७७ साल संख्या: १५

नगर सभाबाट पारित मिति: २०७७०३१८

निर्णय प्रमाणित मिति: २०७७०९१२०

आज्ञाले,

राम प्रसादआचार्य

प्रमुखप्रशासकीयअधिकृत