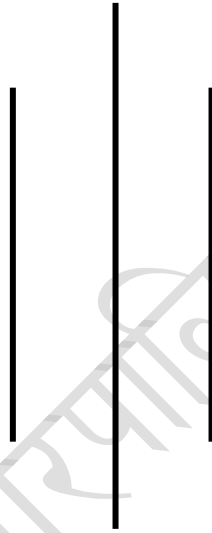




गोदावरी नगरपालिका  
गोदावरी नगरकार्यपालिकाद्वारा प्रकाशित



भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका, २०८०

ललितपुर, नेपाल

## गोदावरी नगरपालिकाको

### “भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका, २०८०”

#### परिच्छेद-१

##### १. प्रारम्भिक

२०७२ वैशाख १२ गतेको विनाशकारी भूकम्पबाट जनधनको अपूरणीय क्षति भएको छ । भूकम्पले देशका अधिकांश जिल्लाहरूलाई प्रभावित गरेको भए पनि काठमाण्डौं लागायत १४ पहाडी जिल्लाहरू यसबाट बढी प्रभावित भएका छन् । आवासीय, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक तथा आर्थिक सम्बन्धका आधारहरू समेत क्षतिग्रस्त भएका छन् । यस्तो अनियन्त्रित र जोखिमपूर्ण विकासलाई एउटा सकारात्मक दिशा तर्फ डोच्याउन आवश्यक भइसकेको छ । यसर्थ, तत्कालिन गोदावरी नगरपालिकाले लागु गरेको भवन निर्माण तथा योजना मापदण्डलाई समयानुकूल परिमार्जन गरी लागु गर्न स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद ३ दफा ११ को उपदफा (छ)ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी सुरक्षित, व्यवस्थित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक बसोवास र भवन ऐन, २०५५ ले तोकेका क, ख, ग र घ वर्गका भवनहरू निर्माण गर्न गराउनका लागि गोदावरी नगरपालिकाले यो “भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०” लागु गरेको छ ।

#### परिच्छेद-२

##### २. मापदण्डको नाम, कार्यान्वयन र पारिभाषिक शब्दहरू

###### २.१ मापदण्डको नाम

यस मापदण्डको नाम “भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका - २०८०” रहेको छ ।

###### २.२ मापदण्डको कार्यान्वयन

यस मापदण्ड गोदावरी नगरपालिकाले नगर क्षेत्रमा लागु गरि कार्यान्वयन गरिनेछ ।

###### २.३ पारिभाषिक शब्दहरू

**भू-उपयोग** : वर्गिकृत उद्देश्यको भूमिको प्रयोग ।

**भू-उपयोग क्षेत्र** : भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।

**कित्ता** : कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गाधनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भू-भाग ।

**भवन** : आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरंजन एवम् अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण ।

**आधारभूत निर्माण मापदण्ड:** भवन तथा योजना मापदण्ड, भवन ऐन, २०५५ र भवन संहिता, २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरुलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको यस बस्ती विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई जनाउँदछ ।

**जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):** भन्नाले भवनको भुईँ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

**भुईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio):** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरी को क्षेत्रफलको भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

**सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way):** भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउँदछ ।

**सेटव्याक (Set Back):** भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसीमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

**किरण सतह (Light Plane):** भन्नाले सेटव्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटव्याक जोडदा हुनआउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।

**कल-डे-स्याक :** बन्द भएको सडक ।

**खुल्ला क्षेत्र (Open Space):** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

**टाँसिएको भवन (Attached Building):** भन्नाले जग्गाको साँध-सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

**जोडिएको भवन (Joined building):** भन्नाले बेगलाबेगलै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

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

**नगरपालिका:** यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भन्नाले गोदावरी नगरपालिकालाई जनाउँदछ ।

**स्थानीय तह:** यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको प्रयोजनको लागि नगरपालिका भन्नाले गोदावरी नगरपालिका जनाउँदछ ।

**सहरी विकास कार्यालय:** भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, सहरी तथा भवन निर्माण आयोजना वा संघीय आयोजना कार्यान्वयन ईकाईलाई जनाउँदछ ।

**प्राविधिक समिति:** भन्नाले नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतको संयोजकत्वमा निजले तिकेको ईन्जिनियर, सहरी विकाश कार्यालयको ईन्जिनियर तथा आमन्त्रित सहितको समिति सम्झनु पर्दछ ।

**क वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

**ख वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारको भुईँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

**ग वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारको भुईँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

**घ वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खार आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

**माटो परिक्षण:** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया विधिलाई जनाउँदछ ।

**आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू:** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली, टेलिफोन आदिलाई जनाउँदछ ।

**सम्वेदनशिल क्षेत्र:** भन्नाले राष्ट्रपती निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरूलाई जनाउँदछ ।

**संस्थागत भवन:** भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

**सभासम्मेलन भवन:** भन्नाले मानिसहरू जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्तविशाल/बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटेल आदिलाई जनाउँदछ ।

**विशेषज्ञ समिति (Jury):** भन्नाले सहरी पूर्वाधार विकास माहाशाखा प्रमुखको संयोजकत्वमा गठित पाँच हजार वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिनथ एरिया क्षेत्रफल भएका भवनहरूको नक्सा पास प्रयोजनको लागि प्राविधिक विशेषज्ञहरू सम्मिलित भएर गठन भएको समितिलाई जनाउँदछ ।

**आवासीय भवन:** भन्नाले आवासीय प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

**सार्वजनिक भवन:** भन्नाले संस्थागत भवन, सभा, सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई जनाउँदछ ।

**व्यापारिक भवन:** भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

**मिश्रित आवासीय भवन:** भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

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

**आर्किटेक्ट/इन्जिनियर:** भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

**भवनको उचाई:** भन्नाले प्लिन्थ लेभलबाट सबै भन्दा माथिल्लो तलासम्मको उचाईलाई सम्झनु पर्दछ । यदि सबै भन्दा माथि भन्दा छोप्ने कोठा मात्र भए उक्त कोठाको उचाई गणना गरिने छैन ।

**तत्कालिन मापदण्ड:** भन्नाले नक्सा पास हुँदाको बखत लागु भएको मापदण्ड सम्झनु पर्दछ ।

**मुल सडक:** भन्नाले बाटोको मापदण्ड कम्तीमा ६ मिटर भन्दा बढी भएको बाटो सम्झनु पर्दछ ।

**Dead End (डेड इन्ड):** भन्नाले मुल सडकबाट बढीमा १५० मिटर भन्दा छोटो दुरीको बाटो सम्झनु पर्दछ ।

### परिच्छेद-३

## ३. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू

### ३.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने

नगरपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन । संलग्न भएको पाइएमा नियमानुसार कारवाही समेत हुनेछ ।

### ३.२ भवनको ढाँचा/ नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति

आर्थिक वर्ष २०७२-७३ देखि भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार “क” र “ख” वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरिवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरहरूको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरुन्जेल “क” र “ख” वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तिर्ण गरी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा राजिष्ट्रेशन भइ ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । “ग” र “घ” वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कम्तीमा प्रमाणपत्र तह उत्तिर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/ नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

### ३.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने

भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नगरपालिका र नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्ले छानविन गरी कानूनी कारवाही गर्नु पर्नेछ ।

### ३.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु उपभोग

पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित तहहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्ने छैनन् ।

### ३.५ तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नुपर्ने

“क” र “ख” वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तराष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

### ३.६ भवन निर्माणको अनुमति र सम्पन्न

भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सी. सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्ला (Super Structure) को निर्माण अनुमति दिइनेछ । सो को निम्ति घरधनीले परामर्शदाताबाट Base Beam/ Strap Beam, Plinth Beam आदिको प्रमाणित फोटो र प्रतिवेदन सहित नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । प्रकृया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथि निर्णय दिनेछ । साथै भवन निर्माण सम्पन्नको निम्ति घरधनीले परामर्शदाताबाट चारै तिरबाट खिचिएको घरको प्रमाणित फोटो र प्रतिवेदन सहित नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । प्रकृया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथि निर्णय दिनेछ ।

### ३.७ सार्वजनिक तहले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने

निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक तहले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुंदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

### ३.८ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाउने

सरकारी तथा अर्ध-सरकारी तहहरु, स्वास्थ्य-संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन् ।

### ३.९ जुरी समक्ष पेश गर्ने

सबै हस्पिटल भवनहरू, पाँच हजार वर्ग फिट वा सो भन्दा बढी फ्लोर एरिया (प्लिनथ क्षेत्रफल) भएको सबै प्रकारका भवनहरूको नक्सा पास गर्दा प्राविधिक विशेषज्ञहरूको समिति जुरी (Jury) बाट जाँचबुझ गरि सिफारिस भए बमोजिम नक्सापास गरिनेछ । जुरी भन्नाले पुर्वाधार विकाश महाशाखा प्रमुखको संयोजकत्वमा भवन शाखाको शाखा प्रमुख-१, वातावरण शाखा प्रमुख-१, स्ट्रक्चर इन्जिनियर-१, ईलेक्ट्रिकल इन्जिनियर-१ र सम्बन्धित विषय विज्ञहरू सम्मिलित समितिलाई सम्झनु पर्दछ ।

### ३.१० नक्सा तयार पार्ने, सुपभिजन गर्ने परामर्शदाता, इन्जिनियर, आर्किटेक्ट, जुनियर इन्जिनियरलाई नियम विपरित गरेको पाइएमा गरिने दण्ड जरिवाना

नगरपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण गरिने भवन, कम्पाउन्ड वाल आदि कार्यालयको तर्फबाट सुपरिवेक्षण गर्दा राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता तथा नगरपालिकाले जारी गरेको मापदण्ड विपरित पाइएमा वा प्राविधिक त्रुटि देखिएमा नक्सा तयार पार्ने परामर्शदाता, इन्जिनियर, आर्किटेक्ट, जुनियर इन्जिनियरलाई नियमानुसार दण्ड, जरिवाना र कारवाही गरिनेछ ।

## परिच्छेद-४

### ४. सम्पदा क्षेत्रको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड:

४.१ यस गोदावरी नगरपालिका अन्तर्गत देहायका उल्लेखित क्षेत्र सम्पदा बस्ती भित्र परेको Core Area भएकोले सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न देहाय बमोजिमको मापदण्ड लागु गर्ने निर्णय गरियो । (घनाबस्ती)

४.२ दोश्रो नगरसभाबाट प्रत्यायोजित अधिकारको प्रयोग गर्दै नेपाल सरकारले सम्पदा बस्ती संरक्षण तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७३ मा सम्पदा बस्ती भनि सुचीकृत गरिएका यस नगरपालिका क्षेत्रभित्रको देहाय बमोजिमको सम्पदा बस्तीहरूको पुराना घना बस्तीहरूलाई देहाय बमोजिमको सीमा निर्धारण गरि घर नक्सा पास स्वीकृतिका लागि मापदण्ड लागु गर्ने निर्णय गरियो ।

४.३ घना बस्ती (Core Area) भन्नाले गोदावरी नगरपालिकाको पुरानो बस्ती क्षेत्रहरूलाई जनाइन्छ । सो क्षेत्रहरूको सीमाङ्कन र मापदण्ड न.पा बाट जारी गरिने घना बस्ती (Core Area)को कार्यविधि बमोजिम हुनेछ ।

### ५. भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत निर्माण मापदण्डहरू

#### ५.१ भुईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR):

यस नगरपालिकामा निम्न बमोजिमका F.A.R कायम गरिएको छ:

प्रकार	FAR
आवासीय	२.५
मिश्रित आवासीय	३.५
व्यापारिक कम्पेक्स, सुपरमार्केट आदि	३.५
स्कूल, क्याम्पस आदि	२.५
सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालयहरू, पोलिक्लिनिक, नर्सिङ्ग होम आदि	२.५
सिनेमा हल, थियटर, सभागृह आदि	२.५
पार्टी प्यालेस, तारे होटल आदि	२.५

FAR मा गणना नहुने अवस्था:-

क) पार्किङ प्रयोजन वा Storage को लागि प्रयोग हुने भूमिगत तल्ला (Basement), अर्ध भूमिगत तल्ला (Semi-Basement), तल्लाहरू FAR मा गणना हुनेछैन ।

ख) भूईँ तल्ला (Ground Floor) पार्किङ्गको लागि मात्र प्रयोग हुने भएमा र सोही अनुसार खुल्ला रहने अवस्थामा FAR मा गणना हुनेछैन ।

### ५.२ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) :

क) आवासीय भवन वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्न: २५० वर्ग मिटरसम्मको क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढीलाई ६० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ख) सो बाहेक अन्य भवनको हकमा ५० प्रतिशत कायम गरिएको छ ।

### ५.३ Setback सम्बन्धी व्यवस्था:

यस नगरपालिका अन्तर्गतका भवनको भवन उचाई र सेट व्याक निम्न बमोजिमको कायम गरिएको छ ।

भवनको उचाई	न्यूनतम सेटव्याक (सँधियार तर्फ)	
	आवासिय तथा मिश्रित आवासिय बाहेक	आवासिय तथा मिश्रित आवासिय भवन
१० मिटर सम्म	२.० मिटर	१.५ मिटर
१० मिटर भन्दा बढी १७मिटर सम्म	३.० मिटर	२.० मिटर



१७ मिटर भन्दा बढी २४ मिटर सम्म	४.० मिटर	३.० मिटर
२४ मिटर भन्दा बढी ३१ मिटर सम्म	५.० मिटर	४.० मिटर

कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि न्युनतम सेट ब्याक कम्तिमा १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । सटर राख्नु परेको खण्डमा थप ०.५ मिटर छोड्नु पर्नेछ ।

५.४ ५ तल्लामाथि बन्ने घरहरूलाई नियमानुसार अनिवार्य रूपमा सँधियार तर्फ सेटब्याक छोड्नुपर्नेछ ।

५.५ Residential बाहेक Commercial/ Public/ Institutional/ Industrial घरको नक्सा पासको लागि Electrical/ Sanitary Drawing पनि पेश गर्नुपर्ने छ ।

५.६ MRT बाहेकका भवनको हकमा NBC 105:2020 को मात्र अधिनमा रहि Structural Analysis सहितको नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ ।

५.७ भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकुल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वा सर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

५.८ प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्की, सोक पिट र दुई वटा बिरूवा (४ फिट अग्लो) अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छ । सेफ्टी ट्याङ्की, सोक पिट र पानी ट्याङ्की बनाउँदा साँधबाट १ मिटर अनिवार्य छोड्नु पर्नेछ ।

५.९ प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीको मुहान, इनार आदि लाई असर गर्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

#### ५.१० माटो परिक्षण (Soil Test) सम्बन्धी व्यवस्था

भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार “क” र “ख” वर्गका १७ मिटर भन्दा अग्ला सबै भवनहरू, सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मलहरू, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदिको भवनहरू, ३००० वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका सबै प्रकारका भवनहरू र २००० वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भई बेसमेन्ट भएका सबै भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण अनिवार्य गर्नु पर्नेछ । One Storey Steel को Shed निर्माण गर्नको लागि १०,०००.०० वर्ग फिटसम्म माटो परिक्षण गरी पेश गर्नु नपर्ने तथा १७ मिटर भन्दा माथि ८-१० फीटको Stair Cover/Lift Machine Room राख्न अनुमति दिइनेछ ।

#### ५.११ जुरी (Jury) सम्बन्धी व्यवस्था

१०००० वर्ग फिट भन्दा माथि बन्ने भवन तथा नगरपालिकाले आवश्यक ठानेका भवनहरूको हकमा Jury मा पेश गर्नु पर्नेछ । जुरी भन्नाले पुर्वाधार विकास महाशाखा प्रमुखको संयोजकत्वमा भवन शाखाको शाखा

प्रमुख-१, वातावरण शाखा प्रमुख-१, स्ट्रकचर ईन्जिनियर-१, ईलेक्ट्रिकल ईन्जिनियर-१, जियोटेक इन्जिनियर-१ र सम्बन्धित विषय विज्ञहरु सम्मिलित समितिलाई सम्झनु पर्दछ ।

### ५.१२ लिफ्ट (Lift) सम्बन्धी व्यवस्था

१७ मिटर भन्दा बढी उचाई भएको भवनमा अनिवार्य रूपमा लिफ्टको व्यवस्था हुनुपर्नेछ । लिफ्ट सम्बन्धी अन्य व्यवस्था National Building Code अनुसार हुनेछ ।

### ५.१३ भवनको उचाई

भवनको उचाई प्लिन्थ लेभल देखि माथिल्लो तल्ला (भर्यागड छोप्ने वा लिफ्टको मेसिन राख्ने कोठा बाहेकको छानासम्मको उचाई गनिनेछ ।

५.१४ Void को साइज १.५ मी. X १.५ मी. भएमा Void ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुने छैन । सो भन्दा सानो Void भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछ ।

### ५.१५ चट्याङ्ग (Lightening) नियन्त्रण सम्बन्धी व्यवस्था

कुनै भवनहरुको उचाई वा अवस्थितिको कारणले चट्याङ्गको संभावना हुने भवनहरु, सार्वजनिक महत्वका भवनहरु तथा महत्वपूर्ण भवनहरुमा चट्याङ्ग नियन्त्रण सम्बन्धी व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।

५.१६ High-Tension-Line भएको क्षेत्रमा नक्सा पेश गर्दा नेपाल विद्युत प्राधिकरणको मापदण्ड अनुसार सेटव्याक छोडि नक्सा स्वीकृति दिईनेछ ।

### ५.१७ नदी/ खोला/ खोल्ची/ कुलो सम्बन्धी मापदण्ड:

क्र.सं.	नदी वा खोलाको नाम	कायम गरिएको चौडाई (घटिमा)	किनाराबाट छाड्नुपर्ने मापदण्ड (घटिमा)	कैफियत
१.	नख्खु	नापी नक्सा बमोजिम	१२ मिटर	
२.	गोदावरी कोडकु कर्मनासा महादेव	नापी नक्सा बमोजिम	१० मिटर	
३.	खहरे खोला, खोल्चा, झरना, पोखरी, पानीको मुहान		४ मिटर	
४.	नक्सामा भएका कुलोहरु		३ मिटर	

खहरे खोला र खोल्सीसँगै नापी नक्सामा मापदण्ड अनुसार बाटो काटेर आएको हकमा खोला र खोल्सीको डीलबाट ४ मिटर लागु गरिनेछ ।

सो बाहेक अन्यको हकमा नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड बमोजिम हुनेछ । माथि उल्लिखितको उद्गम र अन्त्य बिन्दु न.पा.को कार्यविधि बमोजिम हुनेछ ।

५.१८ सार्वजनिक इनार, पोखरी, कुवा आदिबाट छोड्नुपर्ने सेटव्याकको न्यूनतम दुरी देहाय बमोजिम हुनेछः

क) पोखरीको डिलबाट ३ मिटर

ख) कुवा, ढुङ्गेधाराको सीमाबाट २ मिटर

ग) इनारको बाहिरी घेराबाट ३ मिटर

#### ५.१९ स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way : RoW):

क) यस मापदण्ड निर्देशिका लागु भए पश्चात नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३.० मिटर कायम गरिनेछ । तर १५० मिटर सम्मको Dead End बाटोको हकमा ROW कम्तिमा ४.० मिटर कायम गरिनेछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

ग) अन्य बाटोको हकमा MTMP, केन्द्र सरकार र आयोजनाको हकमा आयोजनाले तोके बमोजिम नक्सा पास गरिनेछ ।

घ) सडक विभाग मातहत रहेका सडकको न्यूनतम सडकको क्षेत्राधिकार सार्वजनिक सडक ऐन, २०३१ बमोजिम हुनेछ ।

५.२० नापी नक्सामा जग्गासँगै सार्वजनिक जग्गा रहेको र सो सार्वजनिक जग्गा हुँदै फिल्डमा आवतजावत रहेको बाटो प्रमाणित भएमा निजी जग्गाले ROW को आधा र थप Setback सहित मापदण्ड लागु हुनेछ ।

५.२१ जग्गाको एक वा सो भन्दा बढी तर्फ बाटो भएता पनि सबै तर्फ ROW/Setback छोड्नु पर्नेछ । ५ फिट Setback छोडेको हकमा बाटो र संधियार तर्फ १.० मिटरसम्मको बरण्डा निकाल्न पाइनेछ । तर बाटो तर्फ बरण्डामा Full Design Wall निकाल्न पाइनेछैन ।

५.२२ नापी नक्सा र भोग चलन फरक परेको तर भोग चलनमा सरकारी, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति वा व्यक्ति विशेषको जग्गा नघुसेको निर्विवादित भोग भनि वडा कार्यालयबाट सर्जिमिन मुचुल्का सहित सिफारिश भई आएमा भवन निर्माण स्वीकृति दिन सकिने छ । साथै उक्त सर्जिमिन मुचुल्कामा चारै तिरका संधियारहरूको सहिछाप ना.प्र.न, जग्गासँग जोडिएको कित्ता.न. समेत अनिवार्य रूपमा स्पष्ट खुलाउनु पर्नेछ । तर सार्वजनिक जग्गामा परेको भनी उजुर परी पुष्टी भएको खण्डमा नक्सा सोतः बदर हुनेछ ।

५.२३ नापी नक्सामा कुलो भएमा फिल्डमा भए वा नभएतापनि कुलोको डिलबाट ३ मिटर छाड्नु पर्नेछ । (Setback बाहेक)

५.२४ कुनै पनि जग्गामा गएर टुंगिने बाटोको हकमा ROW + Setback छोडिसकेपछि हुन आउने बाटोको चौडाईलाई आधार मानेर छेउबाट निर्माण गर्न पाइने छ ।

५.२५ नापी नक्सा नभएको तर चलनचल्तीमा भएको बाटो र गोरेटो बाटोको सम्बन्धमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षको रोहवरमा स्थलगत सर्जिमिन, प्रस्तावित बाटोको फोटो र सिफारिसका आधारमा भवन निर्माण स्वीकृति दिन सकिनेछ । साथै उक्त सर्जिमिन मुचुल्कामा सरोकारवाला सबैको कित्ता नं र ना.प्र.न उल्लेख गरी सहिच्छाप गरेको हुनुपर्नेछ ।

५.२६ ६ मिटर भन्दा सानो बाटो खोलिएको हकमा जुन कित्ताबाट बाटो खोलिएको हो सोहि कित्ताबाट मात्र मापदण्ड लागू हुनेछ ।

५.२७ प्रस्तावित कित्तामा बाटोको निकास नभएको खण्डमा उक्त एक कित्ताका लागि मात्र बाटोसँग जोडिएको कित्ताबाट कम्तिमा ४ मिटर चौडाइको आवत-जावतका निम्ति मंजुरीनामा पेश भएको खण्डमा निर्माण स्वीकृति दिइनेछ । तर सो बाटो १५० मिटर भन्दा पछाडिको अन्य कित्तामा आवत जावत गर्न बाटो प्रयोग गरी नक्सा पासको निमित्त थप २ मिटर मन्जुरीनामा दिनेले थप छोड्नुपर्नेछ । उक्त मन्जुरीनामा वडा कार्यालयबाट सनाखत गरि प्रमाणित गरिएको हुनुपर्नेछ ।

#### ५.२८ Overlap सम्बन्धमा:

नापी नक्सा र भोगचलन फरक परेको हो होईन एकिन गर्न नक्सा पास गर्नु पूर्व फिल्ड र नापी नक्साको ओभरल्याप भिडाई हेर्नु पर्नेछ । सरकारी, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति वा व्यक्ति विशेषको जग्गा नघुसेको भनी नापी शाखा (अमिन डेस्क) बाट चेक जाँच गराउनु पर्ने छ । फरक प्रतिशत, नापी नक्सा र भोगचलनको Common Area लाई आधार मानेर गरिनेछ । निम्न बमोजिमको फरकमा निम्न बमोजिमको कारवाही हुनेछ :

क) जग्गाको Overlap सम्बन्धमा १० प्रतिशतसम्म फरक भएको हकमा अमिनबाट माग गरिए बमोजिम कागजात उपलब्ध गराई दर्ता सिफारिस हुनेछ ।

ख) साविक कित्ता जग्गाको Overlap सम्बन्धमा २० प्रतिशतसम्म फरक भएको हकमा वडा कार्यालयबाट स्थलगत सर्जिमिन मुचुल्का भई आएमा भवन निर्माण स्वीकृति दिन सकिनेछ । साथै उक्त सर्जिमिन मुचुल्कामा चारै तिरका सधियारहरूको सहिच्छाप ना.प्र.न, जग्गासँग जोडिएको कित्ता.न. र तर्फ समेत अनिवार्य रूपमा स्पष्ट खुलाउनु पर्नेछ । २० प्रतिशतभन्दा बढी फरक परेको हकमा नक्सा दर्ता सिफारिश गरिने छैन ।

ग) नयाँ खण्डिकरण भएको जग्गाको Overlap सम्बन्धमा १० प्रतिशतसम्म फरक भएको हकमा अमिनबाट माग गरिए बमोजिम कागजात उपलब्ध गराई दर्ता सिफारिस हुनेछ । १० प्रतिशतभन्दा बढी फरक परेको हकमा नक्सा दर्ता सिफारिश गरिने छैन ।

घ) भवन नक्सा पासका लागि पेश भएको जग्गाको नापी नक्सा र भोगचलन फरक भई Overlap २० प्रतिशतसम्म वा सो भन्दा कम भएता पनि Overlapको अवस्था हेरी वडा कार्यालयमा सर्जिमिन मुचुल्का गर्न नगरपालिकाबाट पत्र पठाउने र सो सर्जिमिन मुचुल्कामा Overlap तर्फको

सधियार उपस्थित हुन नसकेको हकमा राष्ट्रिय दैनिकमा ३५ दिने सूचना प्रकाशित गरि सोहि बमोजिम नक्सा पास गरिनेछ ।

५.२९ कुनै पनि जग्गामा आफ्नो सडक तर्फको सिमाना निर्धारण गर्दा तथा सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा बाटोको क्षेत्राधिकार छोडी मात्र पर्खाल लगाउनु पर्नेछ । अन्यथा बाटोको क्षेत्राधिकार नछोडी निर्माण गरिएको कुनै पनि संरचनाहरूलाई निर्माण सम्पन्न दिन नगरपालिका बाध्य हुने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न लिन अनिवार्य ROW छोडेर सीमा पर्खाल निर्माण गरेको हुनु पर्नेछ । जग्गा बढि भएको अवस्थामा कम्तिमा बाटो तर्फ सीमा पर्खाल लगाउनु पर्नेछ । व्यावसायिक भवनको हकमा सीमा पर्खाल अनिवार्य हुने छैन ।

५.३० भौगोलिक हिसाबले सीमा पर्खाल लगाउन नसकिने वा उपयुक्त नभएमा न.पा. द्वारा गठित समिति मार्फत यकिन गरी लगाउनु पर्ने वा नपर्ने निरक्योल गरिनेछ ।

५.३१ अरुको हक भोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भए निजको हक भोगको निस्सा सहित मन्जुरीको लिखत (वडाबाट प्रमाणित) पेश गर्नु पर्नेछ । अस्थायी भवन तथा संरचनाको नक्सा पास प्रक्रिया नियमित नक्सा पास अनुसार हुनेछ ।

#### ५.३२ Basement सम्बन्धी व्यवस्था:

क) एक तले बेसमेन्ट निर्माण गर्न सधियार तर्फ टसाएर भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिईनेछ भने दुई तले बेसमेन्ट निर्माण गर्न सधियार तर्फ न्यूनतम ३.०० मीटर जग्गा छाडी निर्माण स्वीकृति दिईनेछ । दुई वा सो भन्दा बढि तले बेसमेन्ट बनाउनु परेमा Geotechnical Engineer को सिफारिस तथा पेश गरेको Soil Geotechnical investigation Report बमोजिम हुनेछ ।

ख) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइने छ:

- सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य वस्तुहरू स्टोर गर्नको निमित्त ।
- भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयरकन्डिसन, जेनेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरूको निमित्त ।
- पार्किङ्गको निमित्त ।
- नगरपालिकाले तोकेको अन्य प्रयोगको निमित्त ।

ग) बेसमेन्ट/ सेमि-बेसमेन्ट निर्माणको लागि प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

घ) बेसमेन्ट/ सेमि-बेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज , भवन निर्माण रेखा, जस्ता मापदण्डहरू लागू हुनेछ ।

#### ५.३३ पार्किङ्ग सम्बन्धी व्यवस्था:

सवारी साधन पार्क गर्ने ठाउँहरूको व्यवस्था द्वाय बमोजिम हुनेछ:

क्षेत्र	न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल
तारे होटेल, सिनेमा हल, सभा गृह, थियटर	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
सुपर मार्केट, व्यापारिक भवन	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
पोलिक्लिनिक, नर्सिङ्ग होम आदि	जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत
सरकारी था अर्ध सरकारी कार्यालय	जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत
स्कूल, क्याम्पस	जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत

५.३४ मापदण्ड पुर्याउने प्रयोजनको लागि कसैलाई सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुर्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरि वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।

५.३५ सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृत लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक तहले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृत दिइनेछ । कम्पाउन्ड वाल/ सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्रधिकार (ROW) नमिचिने गरि निर्माण स्वीकृति दिइनेछ । नक्सा पास र निर्माण सम्पन्न गर्दा अनिवार्य कम्पाउन्ड वाल/ सीमा पर्खालको पनि नक्सा पास गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

५.३६ “क”, “ख” र “ग” वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

५.३७ भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, न्याम्प आदि राखिएको भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

५.३८ एक मिटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको “ग” वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

५.३९ सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

५.४० घडेरीको सिमानाबाट मार्जिन नछोडि साँधबाटै भवन निर्माण गर्न प्रस्ताव भएको अवस्थामा त्यस्तो भवनमा तोकिएको मार्जिन नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द झ्याल (प्रकाश, भेन्टिलेशन आदिका लागि) समेत राख्न पाइने छैन ।

५.४१ व्यापारिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता-२०६० को प्रतिकूल नहुने गरी झ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिन सकिनेछ ।

५.४२ भवन निर्माणका निमित्त सरकारी, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाको सीमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।

५.४३ भवन निर्माण गर्दा Septic Tank र Soak Pit अनिवार्य निर्माण गर्नुपर्नेछ । सोको नक्सा Site Plan मा (ROW मा पर्न नहुने) र Detailed Plan, Sectional Structural Drawing समेत नक्सामा अनिवार्य देखाउनु पर्नेछ ।

५.४४ नक्सामा अनिवार्य रूपमा Compound Wall को Foundation सहितको sectional detail देखाउनु पर्नेछ ।

५.४५ भवन निर्माण गर्दा Existing Building को भन्याड प्रयोग गर्ने भएमा सो भन्याडलाई नक्सामा Hatch गरी देखाउनु पर्नेछ ।

५.४६ भिरालो जमिनमा भवन निर्माण गर्दा निम्न बमोजिम हुनेछ ।

क) भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तिमा ३ मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

ख) खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

ग) भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृतिका निमित्त पेश भएमा उक्त जमिनमा भवन बनाउन मिल्ने नमिल्ने प्राविधिक समिति (Jury ) मार्फत यकिन गरे पश्चात मात्र गरिनेछ ।

५.४७ Emergency Response Plan संलग्न नभएका सार्वजनिक, संस्थागत, सभासम्मेलन र पाँच तल्ला माथिका व्यापारिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।

**५.४८ निर्माण स्थलमा कागजातहरू र दस्तावेजहरू राख्ने सम्बन्धमा**

निर्माणको अवस्थामा अनुमति पाएको व्यक्तिले देहाय बमोजिम गर्नुपर्नेछ :

क) भवन निर्माणको अनुमतिको प्रतिलिपि देखिने गरी टाँस गर्नुपर्नेछ ।

ख) अनुमति जारी गरिएको सम्पत्तिमा लागु हुने भवन मापदण्ड अनुसार स्वीकृत नक्साहरु तथा स्पेशिफिकेसनहरुको प्रतिलिपि राख्नुपर्नेछ ।

## परिच्छेद-६

### ६. नक्सा पासको समय सीमा र सम्पन्न

६.१ भवन निर्माणको समय सीमा अस्थायी इजाजत लिएको मितिले २.० वर्ष हुनेछ । सो समय भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न पत्र लिनुपर्नेछ ।

६.२ नसकिने खण्डमा थप दुई वर्ष म्याद थपका निमित्त निवेदन दिन सकिनेछ (म्याद सकिनु अघि नै) र निवेदन पेश भएको खण्डमा पहिले लागेको दस्तुरको ५ प्रतिशत दस्तुर लिई भवन निर्माणको दुई वर्ष म्याद थप गरिनेछ ।

६.३ निर्माण सम्पन्न पत्र लिनको निमित्त कम्तिमा इयाल-ढोका हाली बस्न योग्य बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

६.४ साविक गोदावरी न.पा., साविक बज्रबाराही न.पा., साविक कार्य विनायक न.पा. साविक गा.वि.स बाट निर्माण ईजाजत लिई भवन निर्माण गरेको भवनहरुलाई नक्सा पास बमोजिम साथै तत्कालिन मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गरेको भएमा तत्कालिन मापदण्ड बमोजिम उक्त भवनलाई निर्माण सम्पन्न दिईनेछ ।

६.५ स्वीकृत प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

६.६ निर्माण सम्पन्न प्राप्त आ.व. बाट सम्पत्ति कर लाग्नेछ ।

६.७ आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिने : भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार नगरपालिकाबाट स्वीकृत लिएको भवन आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न भएको खण्डमा सो भवनको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रदान गरिनेछ ।

६.८ थप निर्माण सम्बन्धमा: नक्सा डिजाइनरले नक्सामा मापदण्ड कायम हुने, F.A.R ले भ्याउने र Structural Analysis ले Safe हुने भनि प्रतिवेदन पेश भएमा र न.पा प्राविधिकबाट सो बमोजिम ठिक छ भनी प्रमाणित भएमा थप निर्माणको सम्पन्न गर्न सकिने छ ।

६.९ अस्थायी स्थायी लिई सम्पन्न लिदाँ लम्बाई चौडाई साइट प्लानमा फरक परि नक्सा र पुर्जामा भएको क्षेत्रफल भन्दा बढी नभएको हकमा सधियारको पुनः सर्जिमिन मुचुल्का गरि दिन सकिनेछ । साथै उक्त सर्जिमिन मुचुल्कामा चारै तिरका सधियारहरुको सहिछाप गरेको हुनुपर्नेछ ।

६.१० निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र माग गर्दा सम्बन्धित आवेदकले स्वीकृत नक्सा र मापदण्ड अनुसार निर्माण भएको भवनको चारै तर्फबाट खिचिएको तस्विर अनिवार्य रूपमा पेश गर्नुपर्नेछ ।



६.११ निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रका लागि निवेदन पेश गर्दा स्वामित्वकर्ताले घर रहेको सडकको चौडाई तोकिएको मापदण्ड अनुसार सडकको क्षेत्राधिकार छोडेको हुनुपर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्कला-याम्प आदि राख्न पाइनेछैन ।

६.१२ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन । तर व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।

६.१३ निर्माण सम्पन्नको बेला प्रत्येक भवनमा कम्तीमा दुई वटा विरुवा (४ फिट)को रोपेको हुनुपर्नेछ । तर सोको कारण संधियारलाई कुनै किसिमको हानी नोक्सानी भएको हुनुहुदैन ।

## परिच्छेद-७

### ७. सेवा, सुविधा

नगरपालिकाबाट स्वीकृति भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित तहलाई सिफारीश लेखि पठाइनेछ । नगरपालिकाबाट गरिएको सिफारीश प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित तहले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धि निम्न लिखित प्रावधानहरू हुनु पर्दछ ।

#### ७.१ सतह ढल

क) प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित तहले तोकिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित तहले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।

ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

#### ७.२ जमिन मुनिको ढल निकास र नाला व्यवस्थापन

क) चर्पी र सेप्टिक ट्याङ्की नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छैन ।

ख) घर निर्माण अनुमति लिंदा पेश गर्ने नक्सामा सेप्टिक टंकी र सोकपिटको समेतको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

ग) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकी र सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणको लागि प्लट सीमानाबाट १.० मी. छोड्नु पर्नेछ ।

#### ७.३ खानेपानी

जमिनमुनी खानेपानीको टंकी बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्र भित्र बनाउन पाइने छैन । RCC वा HDPE (Food Grade Tank) टंकी भएको खण्डमा साइड मार्जिन छाड्नुपर्ने छैन । जमिन मुनीको पानी टंकी Shear

wall को नै हनुपर्नेछ। यदि एक तल्ला भन्दा गहिरो पानी टंकी भएमा Soil Test Report र Design सहित पेश गर्नुपर्नेछ।

#### ७.४ विद्युत सम्बन्धी व्यवस्था:

विद्युत सम्बन्धी व्यवस्था विद्युत ऐन, २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५० अनुसारका साथै समयानुसार परिमार्जित ऐन र नियमावली बमोजिम हुनेछ।

#### ७.५ फोहर मैला

आफ्नो घरबाट निस्कने फोहर मैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ। फोहरमैला फ्याल्नु पर्दा सम्बन्धित तहले तोकिएको स्थानमा फाल्नु पर्दछ।

थप जानकारीको लागि फोहर मैला व्यवस्थापन ऐन, २०६८ हेर्न सकिनेछ।

#### ७.६ अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरू

१७ मिटर वा सो भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र तल दिइएका जस्ता ठूलो समूह जम्मा हुने स्थानहरूलाई आगलागीबाट बचाउने प्रावधान समावेश हुनु पर्दछ।

- सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुई तल्ला भन्दा बढी र १००० व.मि. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको)
- व्यावसायिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० व.मि. भन्दा बढी भएको)
- व्यापारीक क्षेत्र (कुल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० व.मि. भन्दा बढी भएको)
- होटेलहरू
- अस्पताल तथा नर्सिङ्ग होमहरू
- जमिन मुनिका भवनहरू
- औद्योगिक भण्डारण
- बैठक, पार्टी प्यालेस र हलहरू
- खतरापूर्ण उपयोगहरू

सो बाहेक अन्यको हकमा राष्ट्रिय भवन संहिता ले तोके बमोजिम हुनेछ।

### परिच्छेद-८

#### ८. विविध

८.१ Sewerage System भएको क्षेत्रमा बाहेक प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

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

८.३ हालको लागि हाईराईज र अपार्टमेन्ट सम्बन्धी मापदण्ड नेपाल सरकार, काठमाडौं र ललितपुर महानगरपालिकाको मापदण्डलाई आधार मानी नक्सा पास सम्बन्धी कार्य गरिनेछ ।

८.४ यस मापदण्डलाई लागु गर्न तथा नक्सा पास प्रकृत्यालाई व्यवस्थित, समयानुकूल, सहज र सरलीकृत बनाउनको लागि गोदावरी नगरपालिकाले नक्सापास कार्यविधि बनाई लागु गर्न सक्नेछ ।

८.५ सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु पर्ने :

पूर्ण वा आंशिक रूपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईएका भवनहरूमा बिद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

८.६ भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन पाइनेछैन ।

८.७ भवन निर्माणमा बन्देज: आवासीय भवन भन्दा बाहेकका जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पैरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन नगरपालिकालाई सिफारिस गरेमा उक्त क्षेत्रमा नगरपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ ।

८.८ जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने :

नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरू तत्काल भत्काउन लगाउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा नगरपालिका स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ ।

८.९ निर्माण हुने नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछि नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन/थपघट गर्न पाइने छैन ।

८.१० निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना बैकिङ कारोबार र इन्स्योरेन्स कारोबार नगर्न नगरपालिकाले सम्बन्धित तहलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । यसरी लेखि पठाएको अवस्थामा ति तहहरूले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

८.११ नगरपालिकाले परिषद्को निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधि भित्र रही तोकिएको रंग, डिजाइन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरू मात्र निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउन सक्नेछ ।

८.१२ स्थायी निर्माण इजाजत प्रमाणपत्र लिईएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिस गर्न सकिने छ ।

८.१३ पेट्रोल पम्प निर्माणको लागि सम्बन्धित “पेट्रोलियम पदार्थ विक्रेता विनियमावली, २०७५” पालना गर्नुपर्नेछ ।

८.१४ भवन निर्माण कार्यको लागि झिकाइएको कुनै पनि निर्माण सामग्री बाटोमा राखेर मानिस र सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा पार्न पाइने छैन । सो गरेको पाइएमा न.पा. बाट जुनसुकै बेला सामान जफत गर्न सकिनेछ ।

८.१५ सार्वजनिक, सभासम्मेलन र संस्थागत भवनहरू फरक क्षमता मैत्री र बाल मैत्री हुनुपर्नेछ ।

### परिच्छेद-९

#### ९ बाधा अड्काउ फुकाउ

यस मापदण्ड कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्यवहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको बाधा फुकाउन नगर प्रमुखको संयोजकत्वमा निम्न सदस्य सहितको समिति गठन गरिनेछ ।

क) नगर प्रमुख: संयोजक

ख) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत: सदस्य

ग) सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्ष वा प्रतिनिधि: सदस्य

घ) प्राविधिक प्रमुख: सदस्य

ड) सम्बन्धित वडाको फिल्ड प्राविधिक: सदस्य

च) सम्बन्धित अमिन: सदस्य

छ) भवन नक्सा शाखा प्रमुख: सदस्य सचिव

समितिले आवश्यक ठहर्‍याएको खण्डमा कुनै विज्ञ तथा प्रतिनिधिलाई समितिको आमन्त्रित सदस्यको रूपमा सहभागी गराउन सकिनेछ ।

## पुनश्चः

माथि उल्लेखित मापदण्डहरूको हकमा सोहि अनुसार हुनेछ र उल्लेख नभएका मापदण्डहरू केन्द्र सरकार, प्रदेश सरकारले विभिन्न समयमा निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ । संघिय एवं प्रदेशको ऐनसँग बाझिएको खण्डमा बाझिएको हदसम्म संघिय एवं प्रदेशको ऐन बमोजिम नै हुनेछ । साथै यस अघि नगरपालिकाले विभिन्न समयमा निर्धारण गरेका मापदण्ड यो मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका लागु भए पश्चात श्वतः खारेज हुनेछ ।

## सान्दर्भिक ऐन, मापदण्ड तथा नियमावलीहरूः

१. स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४
२. बस्ती विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२
३. राष्ट्रिय भवन संहिता-२०६०
४. भवन ऐन, २०५५
५. विद्युत ऐन, २०४९
६. विद्युत नियमावली, २०५०
७. फोहोर मैला व्यवस्थापन ऐन, २०६८
८. पेट्रोलियम पदार्थ विक्रेता विनियमावली, २०७५
९. सार्वजनिक भवनहरूमा प्रयोग हुने रङ्ग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९

आज्ञाले

अच्युतराज रेग्मी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत