



सुनवल नगरपालिका
नवलपरासी (बर्दघाट सुस्ता पश्चिम), ५ नं. प्रदेश, नेपाल

स्थानीय राजपत्र

भाग २, खण्ड: २ संख्या: १ १ आश्विन २०७५, सोमवार

सुनवल नगरपालिकाको नगरकार्यपालिकाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमको मापदण्ड सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ।

संम्बत २०७५ सालको मापदण्ड नं. १

परिच्छेद-१ परिचय

१.१ प्रारम्भिक

भौतिक विकास, योजना, मापदण्ड तथा नियमावलीको कार्यान्वयनको अभावमा यस नगरपालिकामा भैरहेको द्रुततर सहरीकरणले शहरीकरणको व्यवस्थापन अन्तमा अस्तव्यस्त तथा प्रभावकारी हुन सक्दैन। तसर्थ यस नगरपालिकामा सहरीकरण प्रकृत्यालाई निर्दिष्ट तथा नियमन् गरी स्वच्छ, स्वस्थ, दिगो तथा व्यवस्थित शहरीकरण निर्माण गर्नको लागि वैज्ञानिक आधारमा तयार गरिएका भवन निर्माण मापदण्डको आवश्यकता भएको हो। त्यसैले नेपाल सरकार सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड २०७१ तथा संघीय मामिला तथा स्थानिय विकास मन्त्रालय बाट प्राप्त बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२ एवम अन्य परिपत्रका आधारमा सुनवल नगरपालिकाले “बस्ती विकास तथा भवन निर्माणको मापदण्ड २०७२” तर्जुमा गरेको छ। यस मापदण्डको मुख्य उद्देश्य स्वच्छ, हराभरा, स्वस्थ तथा दिगो सहरी वातावरणको साथै योजनावद्ध पूर्वाधार विकासको लागि

नगरपालिकालाई तथा सहरी क्षेत्रलाई व्यवहारमा भवन ऐन तथा नियमावली अनुरूप कार्य गर्न गराउनको लागि यो मार्ग निर्देशन तयार गरिएको छ।

१.२ भवन ऐन, संहिता, तथा नियमावली

स्थानीय निकायबाट भवन निर्माणको नक्सा पास गर्न सहजीकरण गर्ने उद्देश्य राखी नेपाल सरकार (म.प.)२०६६ मंसिर २५ गतेको निर्णयबाट “भवन नियमावली २०६६” स्वीकृत गरेको छ। यस नियमावलीमा भवन ऐन अनुसार नक्सा पास गर्दा अवलम्बन गर्नुपर्ने विधिहरूलाई प्रष्ट्याइएको छ। भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार भवनलाई चारवटा वर्गमा विभाजन गरिएको छ।

- “क वर्ग” : विकसित मुलकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरू।
- “ख वर्ग” : प्लान्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भुँइतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरू।
- “ग वर्ग” : प्लान्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुँइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरलस्पान चार दशमलव पाँच(४.५) मीटर सम्म भएका भवनहरू।
- “घ वर्ग” : खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिए देखी बाहेकको काँचो वा पाको इटा, दुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरू।

माथि उल्लेखित चार वर्गका भवनहरूमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहितालाई पनि चार किसिममा विभाजन गरिएको छ, र प्रत्येक किसिमका लागि बेग्ला बेग्लै संहिताहरू तयार गरिएका छन्। भवन संहिता प्राविधिक दस्तावेज भएकोले यसमा भवनको सुरक्षा अर्थात स्ट्रक्चरल सेफ्टीका लागि अवलम्बन गर्नुपर्ने सम्पूर्ण विधिहरू नक्सामा खुलाई नाप समेत राखी खुलाइएको छ, र सोही अनुसार डिजाइन तथा निर्माण कार्य गर्न गराउन घरधनि, डिजाइनकर्ता, परामशदाता तथा सुपरिवेक्षकहरूलाई अनुरोध छ।

- क वर्गका भवनका लागि : एन.बी. सी. ०००
- ख वर्गका भवनका लागि : एन.बी. सी. १०१ देखि ११४ सम्म, एन.बी. सी. २०६, २०७ र २०८
- ग वर्गका भवनका लागि : एन.बी. सी. २०१, २०२ र २०५
- घ वर्गका भवनका लागि : एन.बी. सी. २०३ र २०४

राष्ट्रिय भवन संहिताका यी २३ वटै खण्डहरू पुस्तिकाका रूपमा प्रकाशन गरिएका छन्। यसको सफ्ट कपी र पुस्तकहरू सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग बबरमहलबाट प्राप्त गर्न सकिन्छ।

१.३ भवन मापदण्डको संशोधन

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

१.४ परिभाषा

१. ऐन : स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४, भवन ऐन, २०५५ ।
२. नगरपालिका : भन्नाले सुनवल नगरपालिका जनाउँछ ।
३. विभाग : भन्नाले सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग जनाउँछ ।
४. डिभिजन कार्यालय : भन्नाले विभाग अन्तर्गतको डिभिजन कार्यालय जनाउँछ ।
५. खुला क्षेत्र : भन्नाले कुनै पनि संरचना बनाउन नपाउने गरि छोडेको क्षेत्र जनाउँछ ।
६. माटो परिक्षण : भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय वा सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो, परीक्षण निर्देशिकाले तोकको परिक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ ।
७. भवनको क्षेत्रफल : भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लानथलेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।
८. एयरकन्डिसनीङ्ग : कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया ।
९. थप तथा/वा परिवर्तन : मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने कलम, बीम, भूईं वा आवत जावतका कुनै पहुँचलाई बन्द वा परिवर्तन गर्ने ।
१०. सेवा सुविधा : सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैँचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउँछ ।
११. स्वीकृत भएका : यस मापदण्ड अन्तर्गत नगर नगरपालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ ।

१२. वार्दली : आउन जान हुने वा वस्न सकिने पारापीट, ट्यान्डरेल, वालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन ।
१३. वेसमेन्ट : पूर्ण वा आंशिक रूपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला ।
१४. भवन : भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ :
- क) जग, प्लीन्थ, गारो, भूई, छाना, चिमनी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु ।
- ख) बरण्डा, वार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्सन आदि ।
- ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।
- घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्टक्चरहरु आदि ।
- ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि ।
- सभा भवन : रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक ब्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरु, पुजाकोठाहरु, नाचघर, क्लवहरु, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातकास्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।
- व्यवसायिक भवन : व्यवसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैकहरु, पेशागत, फर्महरु, व्यवसायिक कारोवार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- शैक्षिक भवन : उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय 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 आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ ।

औद्योगिक भवन :

एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्याँस प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

संस्थागत भवन :

सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, बालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।

व्यापारिक भवन :

निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु : पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरु ।

बहुतल्ले भवन वा अग्ला भवन : ५ तल्ला भन्दा बढी तथा/ वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर उचाई भन्दा बढी भएको भवन ।

बहुतल्ले सवारी पार्किङ्ग:

दुई वा बढी तल्लाहरु जमीन मुनी वा माथि भएको गाडी मोटरसाईकलहरु पार्किङ्ग गरिने भवन ।

कार्यालय भवन :

कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरुको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ ।

प्रशासनिक भवन :

प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोवार,

	टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि इसहायक कार्यमा डलेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरू ।
विशेष भवन :	यसमा निम्न लिखित समावेश हुनेछ :- सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरू, होटेलहरू, छात्रावासहरू, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरू, १५ मिटर भन्दा बडी उचाई भएका भवनहरू र ६०० वर्ग मि. भन्दा बडी क्षेत्रफल भएको घर ।
भण्डार गृह :	भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर हुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरू आदि ।
आवासीय भवन :	साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरू रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बडी परिवारको बसोबास, अपार्टमेन्ट घरहरू फ्लाटहरू र निजी ग्यारेजहरू समावेश हुन सक्छ ।
छुट्टै भवन:	अन्य भवनहरूले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चारै तर्फ खालि जग्गा भएको भवन ।
सेमी डिट्याच्ड भवन:	तीन साइडमा खुल्ला जग्गा भएको भवन ।
असुरक्षित भवन:	यसमा निम्न लिखित भवनहरू समावेश हुन सक्छ ।
	● असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर
	● अस्वस्थ
	● आवत जावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको
	● आगलागीको खतरा बढी भएको
	● रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको)
	नोट: सबै असुरक्षित भवन स्ट्रक्चरहरूलाई नगरपालिकाको निर्देशनमा मर्मत गरी पुनःस्थापना गर्नु पर्नेछ । यस्ता भवनहरू विरुद्ध कारवाही गर्दा नगरपालिकाले अवलम्बन गर्ने विधिहरू प्रचलित ऐन बमोजिम हुनेछ ।
१५. भवन रेखा :	यसले कुनै भवनको प्लिनथले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखा लाई समेत जनाउँछ ।

१६ भवनको उचाई :

भवन उचाईको नाप

- समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पो सम्म ।
- स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन विन्दुसम्मको उचाई ।
- सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्य विन्दु सम्मको उचाई ।
- भवनको सजावट वाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरूलाई
- उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन ।

१७. छज्जा (क्यानोपी) :

यसले तल लेखिएअनुसार भएमा लिन्टेलको लेभल सम्म गारो देखि भवनको द्वारसम्मको क्यान्टीलभर प्रोजेक्सनलाई बुझाउँछ ।

घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरी राख्ने ।

यसको उचाई जमीनबाट २.३ मि. भन्दा कम नराख्ने ।

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

१८. चिमनी :

धुँवा तथा अन्य उत्सर्जनहरू खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण । यसमा चिमनी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।

१९. उपयोग परिवर्तन :

स्वीकृति लिएको (नक्सा पास गरेको) भन्दा बेग्लै किसिमको उपयोग गर्नुपरेमासम्बन्धित निकायबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि ।

२०. चोक :

खुल्ला ठाउँ पूर्णता वा आंशिक रूपमा भवनहरूले घेरेको स्थान, चोक जमिन लेभल वा अन्य लेभलमा हुन सक्नेछ ।

२१. ढाकेको क्षेत्र :

प्लीन्थ लेभलमा भवनले ढाकेको जमीन क्षेत्र । यसमा तल लेखिएको समावेश हुने छैन ।

(कभर्ड एरिया)

- बगैँचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरू, नर्सरी, पानी पोखरी स्वीमिङ्गपुल (नढाकिएको) त्यस वरीपरिको प्लेटफर्म, खुल्ला धारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा ।

- ढल, कल्भर्ट पाइप, कैच पिट, च्याम्बर, गटर आदि

- तथा कम्पाउण्ड वाल, मूल द्वार,छज्जा, छानाले ढाकेका क्षेत्रहरु वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्सनहरु र माथि तथा कम्तिमा तीनसाइडमा खुल्ला रहेको भन्याङ्ग ।
२२. डायम्प पुफीड : चिसो तथा ओसीलो जमिनबाट बचाउन वाटर पुफीड रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य ।
२३. ड्रेनेज : फोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको बनोट ।
२४. ढल : फोहोर पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मैन होल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाइनहरुको प्रणाली । यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको दुवै हुन सक्छ ।
२५. आवास इकाइ : एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सोको भाग ।
२६. अतिक्रमण : स्थानीय निकायको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तिमा स्थायी /अस्थायी रुपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्य ।
२७. सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट : भवन योजनाहरु तैयार गर्न अधिकार प्राप्त व्यक्तिको रुपमा नगरपालिकाबाट सूचिकृत गरिएको व्यक्ति ।
२८. चारैतिर घेरीएको भन्याङ्ग : आगलागी निरोधक गारोहरु तथा ढोकाहरुबाट बाँकी भवन सँगछुट्याइएको भन्याङ्ग भन्ने बुझिन्छ ।
२९. मौजुदा भवनहरु : यस भवन नियमावली लागू हुन अगाडी नगरपालिकाबाट स्वीकृत रुपमा विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर ।
३०. मौजुदा उपयोग : यस नियमावली लागू हुन अघि नगरपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृतरुपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।
३१. बाहिरी गारो : अर्को भवनसँग जोडिएको भएतापनि पार्टीसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।
३२. आगलागी तथा/वा आपत्कालीन सूचना प्रणाली : आगलागी हुँदा अलार्म संकेतहरुको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदि औजारहरुको व्यवस्थालाई बुझाउँछ ।
३३. फायर लिफ्ट : आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागी सेवा प्रदायकहरुको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकारको लिफ्ट ।

३४. आगलागी निरोधक ढोका : केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागीको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरिएको ढोका वा सटर ।
३५. फायर पम्प : उपयुक्त इन्जिन वा मोटर संग जोडिएको पम्पबाट पानी प्रवाह गर्नको लागि वाट्य पावरबाट सन्चालित मेसिन ।
३६. आगलागी प्रतिरोधक : दूरी (फायर सेपरेसन) साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडीको सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दूरी ।
३७. आगलागी प्रतिरोधकभवन : उपयुक्त सामग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन ।
३८. भुईँ : कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह । जमिन सतहको तल्लालाई भुईँ तल्ला भनिन्छ । त्यसमाथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला । त्यस पछि दोस्रो तल्ला आदि ।
३९. फ्लोर एरिया अनुपात (फार): सबै तल्लाहरुको कुल क्षेत्रफल र घडेरीको कुल क्षेत्रफलको अनुपातफ्लोर एरिया अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरियाको जोड र जग्गाको कुल क्षेत्रफल यस नियमावली अन्तर्गत समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।
४०. फुटीड : भवनको भार लाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इट्टा, ढुंगा वा कंक्रीटले गारो वा कलमको वेशमा निर्माण गरिने जगको इकाइलाई बुझाउँछ ।
४१. जग : स्ट्रक्चरको जमिन सँग जोडिएका भाग जसले यसमाथि आइपरेको भार (लोड) लाई वितरण गर्दछ ।
४२. निजी ग्यारेज : गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सोको भाग ।
४३. सार्वजनिक ग्यारेज : निजी ग्यारेजको रुपमा बाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरुको मर्मत, सर्भिसिङ्ग, उपयोग, वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।
४४. संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास) : दुई वा दुईभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।
४५. समुहिक आवास : साभ्ना सेवा सुविधाहरु भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरु भएको एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।

४६. आवास योग्य कोठा : मानव वसोवासको लागि उपयोग गरिएका उपयोगको लागि डिजाईन भएको कोठा । यसमा भान्छा कोठा, वाथरुम, लुगा धुने स्थान, भन्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणतः प्रयोगमा नआउने ठाउँहरू समावेश हुँदैन ।
४७. पारापीट : छाना वा भुईँको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिड ।
४८. अनुमति वा पर्मीट : भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि अधिकार प्राप्त विभाग/नगरपालिकाले लिखित रूपमा दिइने औपचारिक अनुमति वा अधिकारपत्र ।
४९. प्लान्थ : सँगैको जमिन सतह र जमिन माथिको भुईँको सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।
५०. प्लान्थ एरीया : कुनै तल्ला वा बेसमेन्टको भुईँ लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।
५१. पोर्च : भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएका माथि छाना भएको ठाउँ ।
५२. सडकको राइट अफवे : सडक दुवै तर्फको सीमाना बिचको चौडाई ।
५३. लहरे आवास (रो हाउजीङ्ग): अगाडी पछाडी र भवन भित्र मात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरूको लहरे समूह ।
५४. कोठाको उचाइ : तयारी भूईँ सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दुरी ।
५५. सेवा माग : सेवा सुविधा पुऱ्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली ।
५६. सेट बैक रेखा : नगरपालिकाले अनुमति दिए वाहेक केहि निर्माण गर्न नगरपालिकाईने गरि घडेरीको सीमा र नगरपालिकाले निर्धारण गरेका वा गुरु योजना/जोनिङ्ग प्लानले निर्धारण गरेको रेखा ।
५७. भ्याल : ढोका वाहेकको बाहिर खुल्ने भ्यालले आवश्यक वा आंशिक रूपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलेशन वा दुवै भित्री ठाउँमा पुऱ्याउँछ । आउन जानको लागि भ्यालको प्रयोग हुँदैन ।
५८. जोनिङ्ग योजना : गुरु योजना भन्दा विस्तृत योजना । यसले गुरु योजना र लेआउट योजनालाई आवद्ध गर्छ । यसमा साइड प्लान, भूउपयोग योजना हुन सक्छ । यसले सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक भवनहरू/निर्माणहरू, सुविधाहरू,

सडक, आवास, मनोरन्जन, उद्योग, व्यवसाय, बजारहरु, विद्यालयहरु, अस्पतालहरु, खुल्ला क्षेत्रहरुको अवस्थिति दर्शाउछ । यसले जनसंख्या घनत्व तथा क्षेत्र हरूको विकासको विभिन्न पक्षहरुको मापदण्ड समेत तोक्न सक्नेछ ।

५९. अर्ध न्यायिक समिति (जुरी) : दश हजार वर्ग फिट भन्दा बढि एरिया भएका वा ५ तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरु भएको वा १५ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरा युक्त उपयोगहरु भएको विशेष भवनहरुका स्वीकृतिको लागि र निर्माणको समयमा उठ्ने विवादहरु निराकरण गर्नको लागि जुरीले नगरपालिका कार्यालयलाई सुझाव दिनेछ । आवश्यकताअनुसार र समस्याका प्रकृति अनुसार अन्य निकायलाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिने छ ।

- सडक विभागको प्रतिनिधि
 - खानेपानी तथा ढल निकास विभाग, प्रतिनिधि तिनिधि
 - विद्युत प्राधिकरण, प्रतिनिधि
 - दूरसञ्चार संस्थान, प्रतिनिधि
 - नागरिक समाजको प्रतिनिधि
 - सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको प्रतिनिधि
 - स्थानिय उद्योग वाणिज्य महासंघको प्रतिनिधि
- ६० घरनक्सा नियमित : घरनक्सा पास प्रयोजनको लागि नियमित घरनक्सा भन्नाले यस नगरपालिका क्षेत्रभित्र मिति २०७२।०२।०४ अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणाधिन रहेका घरहरुको नगरपालिकामा नक्शा दर्ता भएका वा नभएका, भवन निर्माण सहिता पालना गरि वा नगरि निर्माण भएका घरहरुलाई स्टक्चरल सूरक्षाको जिम्मेदारी स्वयं घरधनिमा रहने गरि अन्य आवश्यक मापदण्ड पालना गरि बनाइएको घरको नक्सा दर्ता गरि प्रमाणिकरण गरेर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने कार्यलाई बुझ्नु पर्नेछ ।

परिच्छेद-२

भवन निर्माण मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र उपयोग

२.१ अधिकार क्षेत्र

यो मापदण्ड सुनवल नगरपालिकाको लागि बनाइएको हो । यहाँ हुने भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माणका क्रियाकलापहरूमा यो भवन मापदण्ड लागू हुनेछ ।

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

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

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

ङ) अर्थ लगाउने : यस मापदण्डले वर्तमान काल र भविष्यकाललाई पनि जनाउँछ, पुलिङ्गले स्त्रीलिङ्गलाई पनि जनाउँछ, एक बचनले बहुबचनलाई पनि जनाउँछ र बहुबचनले एक बचनलाई पनि जनाउँछ । व्यक्ति शब्दले व्यक्ति सरहको रूपमा संस्थान समेतलाई जनाउँछ । लेखिएकोले मुद्रित र टाइपिङ्ग पनि जनाउँछ र सही छाप (बुढी औंलाको) सँगै निजको नाम लेखिएको छ भने सहीछापले लेखन ज्ञानको हस्ताक्षरलाईसमेत जनाउँ ।

२.२ विकास

२.२.१ विकास अनुमति

जग्गा विकासको लेआउट नगरपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत लेआउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनैघडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्नु हुँदैन ।

२.२.२ भवन निर्माण अनुमति

नगरपालिका बाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण गर्ने, वा अदलबदल

गर्ने कार्य गर्नु हैदैन । खानी तथा भू-गर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्नपाइने छैन । प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको सहमति भए भवन निर्माण प्रस्ताव स्वीकृत गरिनेछ । जोखिम नक्साका आधारमा जिल्ला दैवि प्रकोप उद्धार समितिले निर्धारण गरे बमोजिम निर्माण प्रतिबन्ध गरिने छ ।

२.२.३ पुराना भवन निर्माण अनुमति

क) १७ मिटर भन्दा कम उचाइका भवनहरूले (नगरपालिको मापदण्ड घोषणा हुनु पूर्व निर्माण भएका भवनहरू) भवन नियमित प्रमाण पत्रका लागि नयाँ घर नक्सा पास जस्तै सम्बन्धित घरको नक्सा एवं संधियारको मुचुल्का सहित निवेदन दिनुपर्ने । पेश गर्नुपर्ने कागजातहरू एवं नक्सा सोही अनुरूप रहनेछन् तर भवनको नक्सामा Structural Drawing संलग्न अनिवार्य छैन । नापी तथा लालपुर्जामा एकरूपता भएको तथा अन्य कुनै विवाद नपरेको भवन मात्र भवन कायमको प्रक्रियामा जानेछन् ।

ख) निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई नियमित गर्दा सहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्सापास गरिदिइनेछ ।

ग) साविक गा वि स बाट नक्सापास वा नियमित भैसकेका भवनहरू यस नगरपालिका बाट स्वीकृत भएको मानिनेछ ।

विवादीत भवनको हकमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति/सिफारिस लिनुपर्नेछ । घर भवन नियमित प्रमाण प्रमाण पत्रले कुनै पनि अर्थमा घर सुरक्षित छ वा पुर्ण रुपमा नक्सा पास भएको भन्ने जनाउने छैन । यो भवन मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको र निर्माण कार्य भईरहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । माथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिकोम्याद सकिएको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

२.३ भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरू

२.३.१ सूचना दिने

भवनको कुनै भागमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने वा परिवर्तन गर्ने वा कुनै भवन भत्काउन चाहने प्रत्येक व्यक्तिले तोकिएको ढाँचामा लिखित रुपमा नगरपालिकालाई सूचना दिनुपर्नेछ । यस्ता सूचनामा नक्शाहरू तथा जग्गा स्वामित्व सम्बन्धी प्रमाणहरूको पर्याप्त प्रतिलिपिहरू समावेश हुनुपर्नेछ ।

अनुमति प्रदान भएपनि नभएपनि यस्ता नक्शाको एक सेट अभिलेखको लागि नगरपालिकाको कार्यालयमा राखिनेछ ।

२.३.२ नक्शाहरु तथा व्यहोराहरुको प्रतिलिपिहरु

नगरपालिका बाट निर्माण अनुमति चाहिने भवन योजनाहरुको हकमा नक्शा तथा अन्य कागजपत्रको प्रतिलिपिको संख्या सामान्यतया ४ सेट हुनु पर्नेछ । भवन निर्माणको अनुमति लिनको लागि नक्सा शाखाले निर्धारण गरेको फर्मेटमा दर्खास्त फारम तयार गरी नगरपालिका ले उपलब्ध गराउनु पर्दछ ।

२.३.३ सूचना संगै दिनुपर्ने जानकारीहरु

सूचनामा अवस्थिती नक्शा, साइटप्लान, सर्वाडिभिजन/ लेआउटप्लान, भवन नक्शा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेशनहरु तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण, जग्गाधनी लालपुर्जा नगरपालिका तोकिएको अन्य दस्तावेजहरु संलग्न हुनु पर्नेछ ।

२.३.४ दस्तावेजहरु

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

- घडेरी/सम्पत्तिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधनी कागजातहरु, सडक चौडाईको प्रमाण, सडक चौडाईको लागि आवश्यक जग्गा हस्तान्तरण गर्ने सम्बन्धी सहमति, साइटप्लान आदि ।
- करारमा वा लीजमा लिएको जग्गा भए सो सम्बन्धी शर्तनामा तथा अन्य आवश्यक जग्गाधनी प्रमाणहरु ।
- आवश्यक परेमा गुरु योजना/जोनिङ्ग नक्शा अनुसारको भू-उपयोग योजना, सडकको चौडाई सम्बन्धमा नगरपालिकाबाट पत्र ।
- सूचीकृत भवनहरुको सम्बन्धमा वा पुरातात्विक क्षेत्रमा भएका भवनहरुको सम्बन्धमा नगरपालिकालाई आवश्यक पर्ने अन्य कुनै जानकारी/कागजात ।

२.३.५ नक्शाहरुमा सहीछाप गर्ने

नगरपालिकामा पेश गर्नु अघि सबै नक्साहरुमा धनीहरुको र इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

२.४ नक्शा/ प्लान

२.४.१ लोकेसन प्लान

स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको १:१०,००० स्केल वा ल्यत तय कअवभि को लोकेसन प्लान निवेदन संगै पेश गर्नुपर्नेछ । लोकेसन प्लान बनाउदा नक्शाको आधारमा उक्त फिल्ड सम्म पुग्न सक्ने गरि राजमार्ग, महत्वपूर्ण स्थान वा भवन देखिको दुरी समेत उल्लेख गर्नुपर्नेछ ।

२.४.२ साइट प्लान

अनुमतिको लागि आवेदन दिदा संलग्न राख्नु पर्ने साइट प्लानको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र ५०० वर्ग मि. भन्दा माथिको लागि १:५०० हुनु पर्ने छ। प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछ:

(क) साइटको सिमानाहरु र त्यससंगै जोडिएको जग्गाहरु।

(ख) छिमेकको सडकको परिप्रेक्षमा साइटको अवस्थिति।

(ग) भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकहरुको नामहरु (भएमा मात्र)।

(घ) साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरु।

(ङ) माथि (क) को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गासंगै जोडिएको संगैको जग्गामा एरियाको भाग निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुँच मार्ग।

(च) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचको लागि भवन संगै छोडिएको ठाँउ।

(छ) घरको दायाँ बाँया तथा पछाडी सडकको चौडाई भए सो को विवरण।

(ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा।

(झ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु।

(ञ) सम्पूर्ण सम्पत्तिको जग्गाको क्षेत्रफल र यस नियमावलीमा व्यवस्था भएको कभरेज अनुसारको कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग।

(ट) आवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाइएको पार्किङ्ग योजना।

(ठ) नगरपालिकाले तोकेको अन्य यस्तै विवरणहरु।

(ड) भवन निर्माण हुने घरजग्गा सम्पत्तिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर।

२.४.३ ले-आउट प्लान

भू-उपयोग योजनाको नर्महरु अनुसार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिनेछ।

सम्बन्धित ऐनको प्रावधान अनुसार नगरपालिकाले अनुसरण गर्ने कार्य विधि अनुसार स्वीकृत गरिनेछ।

२.४.४ ल्याण्डस्केप नक्शा

यसको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १:५०० हुनेछ। यसमा आवागमन, पार्किङ्ग स्थलहरु, बाटाहरु, हरियाली तथा बृक्षरोपणहरु अंकित गरिएको हुन्छ।

२.४.५ भवन नक्शा

सूचना संगै संलग्न गरिने भवनको नक्शा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्ग मि. सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा २५० वर्ग मि.भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० वर्ग कि.मि. वा सो भन्दा माथिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १:१०० स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ।

- (क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भूईँ नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । यसै प्रष्ट रूपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भन्याङ्गको चौडाइ र राम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेलहरु देखाइएको हुनेछ ।
- (ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुनेछ ।
- (ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्थिति देखाइएको हुनेछ ।
- (घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुनेछ । यसमा फूटीङ्ग (जग)को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भन्याङ्ग, भान्छाकोठा, ट्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनेछ ।
- (ङ) सबै एलीभेसनहरु देखाइएको हुनेछ ।
- (च) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिइएको हुनेछ ।
- (छ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको हुनेछ ।
- (ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनेछ ।
- (झ) पार्किङ्ग स्थानहरुको डिटेल दिइएको हुनेछ ।
- (ञ) भेन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरुको साइजहरु समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रूपमा विस्तृत विवरणहरु समेत दिइएको हुनेछ ।
- (ट) पानी टंकी, सेप्टिक ट्याङ्कको छुट्टै नकशा आवश्यक नापहरु सहित दिइएको हुनेछ ।
- (ठ) नगरपालिकाले तोके बमोजिम गर्न आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु ।

२.४.६ बहुतल्ले/विशेष भवनहरुको भवन योजनाहरु

दश हजार वर्ग फिट भन्दा बढि एरिया भएका वा ५ तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरु भएको वा १५ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरा युक्त उपयोगहरु भएको विशेष भवनहरुको सन्दर्भमा मापदण्डको निम्न लिखित थप विवरणहरु समावेश हुनु पर्नेछ । साथै अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा नगरपालिका वा स्वामित्वकर्ताले आवश्यक ठानेमा तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गरी सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमति र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन सक्ने व्यवस्था लागू गर्न सक्नेछन् ।

क) आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको

वरीपरी पहुँच मार्गको विवरण सहित पहुँच ।

- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भन्याङ्गको साथै वार्दलीवाटको पहुँच, करीडर तथा लबीवाटको पहुँच ।
- (ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू ।
- (घ) रिफ्रिज च्याम्बर, सर्भिस डकट आदिको विवरण ।
- (ङ) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने टयाडकहरू ।
- (च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति ।
- (छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरू ।
- (ज) पानी टयाडक तथा पम्पहाउसको अवस्थिति तथा नाप ।
- (झ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू ।
- (ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरूको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरू ।
- (ट) माटो परिक्षण सम्बन्धि विवरणहरू ।
- (ठ) विद्युतीय संकितको विवरण ।

२.४.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरू

क र ख वर्गको भवनको खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरू, इलेभेसनहरू तथा सेक्सनहरू, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवासुविधाहरूको विवरण नगरपालिकाले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरूको लागि तल दिइएका प्रावधानहरू लागू हुनेछ ।

- ◆ बगैँचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नको लागि छुट्टै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।
- ◆ जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र वर्षात्को पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ । भवनको नक्शामा यी कुराहरू खुलाउनु पर्दछ ।

२.५ नक्सा पास सम्बन्धी अन्य व्यवस्था

२.५.१ भवन निर्माण

भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्शा तथा व्यहोराहरू मात्र निवेदनसंग पेश गर्नु पर्नेछ ।

यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका सामान्य भवन निर्माणका प्रावधानहरू स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी तल दिइएका फेरबदल गर्नु परेमा सूचना वा भवन निर्माण अनुमतिको आवश्यकता पर्नेछैन ।

- ◆ प्लास्टरीङ्ग र सानातिना मर्मत कार्य

- ◆ फ्लोरीड वा पुनः फ्लोरीड गर्ने ।
- ◆ अर्काको सम्पत्ति तथा सार्वजनिक सडक तर्फवाहेक भ्याल भेन्टिलेटर र ढोकाहरु खोल्ने र बन्द गर्ने ।
- ◆ विघ्रेका इट्टाहरु, ढुंगाहरु, पिलरहरु, विमहरु आदि फेर्ने । यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्ने गरी १.३ मि. भन्दा कम उचाइको पारापीट र बाउन्ड्री पर्खालको निर्माण तथा पुनःनिर्माण गर्ने ।
- ◆ अनुमति प्राप्त उचाईभन्दा कम नहुने गरी फल्स सिलिङ्गको निर्माण समेत रंगरोगन आदि कार्य ।
- ◆ भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजनाका प्रावधानहरु संग नबाकिने गरी क्षति हुनु अगाडीको जस्तै हुनेगरी बाढी, वर्षात, आगलागी, भूकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक विपद्बाट क्षति ग्रस्त भवनका भागहरुको पुनःनिर्माण गर्ने ।
- ◆ यस मापदण्ड अन्तर्गत हुने गरी भित्री गारोहरुको निर्माण वा पुनःनिर्माण गर्ने ।
- ◆ तला थप्दा अनुमति लिएर मात्र थप्नुपर्छ ।

२.६ भवन निर्माण अनुमति शुल्क

नगरपालिकाले निर्माण गरेका नक्सा पास शुल्क र निर्माण अवधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्कको साथै घडेरी विकास/ समूह आवास, फेरवदल/थप/संसोधित योजना, योजनाहरु अध्यावधिक गर्नको लागि तोकिएको अन्य शुल्कहरु नियमानुसार लिन सक्ने छ ।

२.७ स्वीकृति दिने

२.७.१. प्रक्रियाहरु

- (क) जग्गा विकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमति दिने
आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्ट मार्फत प्लानिङ्ग अनुमति/नर्महरु तोकिएको ढाँचामा जग्गा धनीले नगरपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ । जग्गा विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गा धनीले सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट वा प्लानरद्वारा तयार गरिएको भू-उपयोग तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरिएको योजना पेश गर्नु पर्नेछ । यसको स्वीकृति सम्बन्धी विधि नगरपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ ।
- (ख) सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टबाट प्रमाणित हुनुपर्ने मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरुको अधिनमा रही भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्ने अधिकार सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टसंग हुनेछ ।
- (ग) परामर्शदाताले नगरपालिका द्वारा तयार पारिएको नक्सापास प्राविधिक फारम स्पष्ट भर्नु पर्नेछ ।

२.७.२ योग्यता तथा क्षमता

नगरयोजनाविद्/ आर्किटेक्ट/ इन्जिनियर/ सुपरीवेक्षक/ प्लम्बर/ आगलागी/ परामर्शदाता/ अर्वाण डिजाइनरको योग्यता तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

२.७.३ दण्ड सजाय

यदि पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै भूठो व्यहोरा दिएमा वा कुनै तथ्यको अपमान गरेमा वा योजना प्रमाणित गर्ने त्रुटी गरेमा वा भवन मापदण्ड र स्वीकृत भवन योजनाको खिलापमा निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गरेमा नगरपालिकाले यस्ता नगरयोजनाविद्/ आर्किटेक्ट/ इन्जिनियर/ सुपरीवेक्षक/ प्लम्बरलाई कारवाही गर्ने र कालोसूचीमाराख्ने अधिकार हुनेछ, र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदलाई दिनेछ । यदि नगरपालिकाले कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरिएको, तथ्यको गलत व्याख्या गरिएको, स्वीकृति दिइएको भन्दा फरक निर्माण भएको, तोकिएको दस्तावेज तथा भवन नियमावली संग फरक हुने गरी निर्माण गरिएको भेट्टाएमा नगरपालिकाले स्वीकृतिलाई बदर गर्न सक्नेछ । त्यस्ता पेशाकर्मीको विरुद्ध कार्यवाही गर्न सक्नेछ । मुद्दा टुंगो नलागेसम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नयाँ नक्शाहरु पेश गर्ने अधिकार हुने छैन । तिनलाई कालोसूचीमा समावेश गर्नु अघि नगरपालिकाले कानून बमोजिम कारण देखाऊ आदेश जारी गर्नेछ ।

२.७.४. 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 लिन सक्नेछ ।

नगर क्षेत्रमा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालन नगरेका क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा मापदण्ड विपरितका संरचनालाई स्थानीय सरकार संचालन ऐनको प्रावधान अनुसार स्थानीय निकायहरुले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सकिनेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी नगरपालिकाले आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लागेको खर्च स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकि सरह विगो सहित असुल उपर गरिनेछ । साथै नगरपालिकाले यसरी भवन निर्माण मापदण्ड पालन नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो धभदकप्लभ मा सार्वजनिक गर्न सक्नेछ ।

२.८ निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्यविधि

२.८.१ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने दायित्व

क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्शा पासको लागि नगरपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक संग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नुपर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त नगरपालिकामा सूचना दिनुपर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग सम्झौता गरी उक्त सम्झौतापत्र पेश गर्नुपर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजनको कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

आगामी आर्थिक वर्ष देखी नगरपालिकाले सुचना प्रकाशनगरी क्रमश नगरपालिकामा भवन संहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिइ नगरपालिकामा सुचिकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी/ कालिगढ/ स्थानीय ठेकेदार) हरूले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्ता संग दिपक्षिय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछन् ।

२.८.२ निर्माण स्थलमा कागजातहरू/दस्तावेजहरू राख्न

निर्माणको अवस्थामा अनुमती पाएको व्यक्तिले भवन निर्माणको अनुमतिको प्रतिलिपि, FAR , Ground Coverage देखिने गरी होडिड बॉड टाँस गर्नुपर्नेछ । अनुमति जारी गरिएको सम्पत्तिमा लागू हुने भवन मापदण्ड अनुसार स्वीकृत नक्शाहरू तथा स्पेशिफिकेसनहरूको प्रतिलिपि राख्ने ।

२.८.३ निर्माण कार्य भईरहँदा भवनको चेकिङ्ग कार्य

नगरपालिकालाई आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घर धनीले प्लीन्थ सम्मको कार्य सम्पन्न भएपछि स्वीकृत भवन नक्शा तथा भवन नियमावली अनुसार कार्य भएको छ/छैन सुनिश्चित गराउन सूचना दिनेछ । ३० दिन भित्र नगरपालिकाले निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी असहमति भए सो समेतको जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकलाई दिनुपर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम भवनको निर्माण कार्य गर्ने जिम्मेवारी घर धनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुनेछ ।

२.९ कार्य सम्पन्न भएको सूचना

प्रत्येक धनीले भवन अनुमतिमा वर्णन गरे अनुसारको निर्माण कार्य पूरा भएको सन्दर्भमा नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य सुपरीवेक्षण गर्ने आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/ सुपरिवेक्षक मार्फत कार्य सम्पन्न भएको प्लानको ४ प्रति (स्वीकृत योजना पेश गर्दा जस्तै) मध्ये एक प्रति नगरपालिकालाई पेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो सूचनामा तल दिइएका कागजातहरूको साथै तोकिएको शुल्क संलग्न हुनुपर्नेछ ।

- नगरपालिकाको सबै निरीक्षण प्रतिवेदनहरूको प्रतिलिपि ।
- आवश्यक भएमा नगरपालिकाको स्वीकृति ।
- विद्युत विभागबाट आवश्यक भए अनुसार ट्रान्सफर्मरहरू/सर्व्स्टेशन/सहायक विद्युत आपूर्ति प्रणाली सम्बन्धमा स्वीकृति ।
- स्ट्रक्चर इन्जिनियर/सिभिल इन्जिनियरबाट भवनसंहिता अनुरूप निर्माण भएको प्रमाण।
- आवश्यकतानुसार धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फबाट खिचिएको दुईसेट फोटोहरू ।
- नगरपालिकाले आवश्यक ठानेको अन्य आवश्यक जानकारी/कागजातहरू।
- आफ्नो सुपरिवेक्षणले भवन नियमावली तथा स्वीकृत भवन नक्शाहरू अनुरूपसम्पन्न भएको प्रतिवेदन ।

२.१० नगरको ढल प्रणाली/पानीको मेनलाइनमा जडान गर्ने

- (क) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी, विद्युत तथा ढलको कनेक्शनहरू सम्पन्न भएको/उपयोग गर्न दिइएको प्रमाणपत्र प्राप्त नभएसम्म स्थायीरूपमा साइटमा राख्न अनुमति दिइनेछैन ।
- (ख) क र ख वर्गका भवनहरूले वर्षातको पानी सोभै ढलमा नमिसाइ चबप्ल धबतभच जबचखभक्तप्लन, जमिनमुनी पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेसम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त हुने छैन ।
- (ग) उपयोगमा परिवर्तन भएमा वा अतधिकृत निर्माण कार्य भएमा नगरपालिकाले यस्ता सेवा सुविधाहरूलाई रोक्न वा रोक्न लगाउन सक्नेछ ।
- (घ) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्कने ढल प्रशोधन नगरी खोला, कुलो वा तालमा विसर्जन गर्नु हुँदैन, यसरी विसर्जन गरिएमा सम्बन्धित नगरपालिकाले अन्य सेवा सुविधाहरूमा रोक लगाउन सक्नेछ र आर्थिक जरिवाना समेत गर्न सक्नेछ ।
- (ङ) कुनै पनि व्यक्ति वा संयुक्त आवास वा संस्थाको भवनको छानाबाट आउने वर्षातको पानीलाई जमीन मुनी विसर्जन गर्नु पर्नेछ, नगरपालिकाको ढल प्रणालीमा वा सडकको नालीमा जोड्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा थप प्राविधिक सहयोग जिल्लाको खानेपानी तथा सरसफाई डिभिजन कार्यालयबाट प्राप्त गर्न सकिने छ ।

२.११ भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण

राष्ट्रिय भूउपयोग नीति २०६९ ले निर्धारण गरे बमोजिम भूउपयोग योजना तयार गरेपछि उक्त भूउपयोग योजना अनुरूप निर्माण कार्यको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

परिच्छेद-३

आवासीय तथा गैह्र आवासीय क्षेत्रहरूको भवन निर्माण सम्बन्धी प्रावधानहरू

घडेरी विकास, सामूहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरू र गैह्र आवासीय क्षेत्रहरूको लागि उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो (फार), सेट व्याक, खुल्ला ठाउँ, उचाई, तथा पार्किङ्ग मापदण्डहरू तल उल्लेखित गरिएको छ। भवनको पिन्थ लेभल, छज्जा, बार्दलि आदि राख्दा नाला, सेट व्याक र सडक अधिकार क्षेत्र मिचेर राख्न पाइने छैन। यदि यी सवालहरूमा केही व्यवस्था गरिएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा नगरपालिकाले निर्णय गरे बमोजिम हुनेछ।

३.१ पार्किङ्ग मापदण्ड

योजना/विकास योजनामा वा तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएका नर्महरू अनुसार विभिन्न प्रकारका विकास निर्माण कार्यको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था गरिएको छ। स्थानीय सवारी धनी, सार्वजनिक यातायातका साधन र पार्किङ्गको आवश्यकता अनुसार विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरूको लागि पार्किङ्ग नर्महरू निर्धारण गर्नको लागि तल दिइएको तालिकालाई आधार मान्नसकिन्छ।

सि. नं.	उपयोग/उपभोग क्षेत्रहरू	१०० वर्ग मिटर क्षेत्रको लागि इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस (इ.सी.एस)
१.	आवासीय: सामूहिक आवास, संयुक्त आवास, किताकाट गरिएको आवास (२५० वर्ग मि. भन्दा माथि) र मिश्रित उपयोग	०.५०-१.५०
२.	ब्यापारिक क्षेत्र : क) थोक व्यापार तथा परिवहन क्षेत्र (पार्किङ्ग, लोडिङ्ग, अनलोडिङ्ग समेत) ख) नगर केन्द्र, जिल्ला केन्द्र, होटेल, सिनेमा तथा अन्य ग) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय बजार केन्द्र	१.५०-२.५० १.००-२.०० ०.५०-१.५०
३.	सार्वजनिक तथा सामुदायिक सुविधाहरू: क) नर्सिङ्गहोम, अस्पतालहरू (सरकारी वाहेक अन्य), सामाजिक, सांस्कृतिक तथा अन्य सस्थाहरू, सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालहरू ख) विद्यालयहरू, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, सरकारी अस्पतालहरू	०.५०-१.५० ०.२५-०.७५
४.	औद्योगिक : हल्का तथा सेवाजन्य उद्योगहरू, सामूहिक उद्योगहरू	०.२५-०.७५

नोट: गाडी पार्क गर्ने ठाउँहरूको व्यवस्था गर्दा मापदण्डहरू तल दिए अनुसार हुनेछ :

(क) खुल्ला पार्किङ्गको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस १८ वर्ग मिटर

(ख) भुईतल्लाले ढाकेको पार्किङ्गको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस . २३.०० व.मि.

(ग) बेसमेन्टको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस . २८.० व.मि.

उपयोग क्षेत्रहरूमा भुईतल्ला वा बेसमेन्टमा पार्किङ्ग गर्ने भए उपर्युक्त मापदण्ड अनुसार पार्किङ्गको व्यवस्था गर्न सकिन्छ ।

३.२ आवासीय उपयोगको क्षेत्र

आवासीय क्षेत्रलाई घडेरी विकास वा सामूहिक आवासको रूपमा विकास गरिन्छ । घडेरीको साईज, प्रत्येक घडेरीमा हुने आवास ईकाइहरू, सेटव्याकहरू र भवनको तल्ला संख्या/उचाईको सन्दर्भमा विकासको स्वरूप कस्तो हुनपर्छ निक्कैल गर्न घनत्वको ढाँचा (उच्च, मध्य उच्च, न्यूनमध्य वा न्यूनतम घनत्वहरू) निर्धारण गरिएको हुन्छ । गुरु योजनामा व्यवस्था भए बमोजिमका नर्महरू तथा मापदण्डहरू अनुसार सहरी तथा सामाजिक पूर्वाधारहरूको व्यवस्था गरिन्छ । लेआउट योजनाहरूमा सामाजिक तथा सहरी पूर्वाधारलाई आवश्यक पर्ने विभिन्न साइटहरू/प्लटहरू देखाइएको हुन्छ । नक्शाहरू स्वीकृत गर्दा विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरूको लागि र विभिन्न साइजका घडेरीहरूका लागि बनाइएका विकास निर्माण नर्महरूको प्रयोग गरिन्छ ।

आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र पर्ने भवनहरू:

आवासीय लेआउट प्लटको भागको रूपमा रहेको आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र रहेका विभिन्न उपयोग क्रियाकलापहरूको लागि भवनहरू आवासीय घडेरीको साइजअनुसार लागू हुने कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो, उचाई तथा अन्य सम्बन्धित नर्महरू पालना गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

घडेरी आवास न्यून आय भएका समूहको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज सामान्यतया ९० वर्ग मि. भन्दा कमको हुनु हुदैन । आवासीय क्षेत्रको लागि तल तालिकामा विभिन्न साइजका घडेरीहरूलागि लागू हुनुपर्ने कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई दिइएको छ ।

सि.नं.	घडेरी क्षेत्रफल व.मि.	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज %	अधिकतम FAR	सेटव्यक
१.	९०-१५०	७५	४.०	१.५ मीटर
२.	१५०-२५०	७०	४.०	१.५ मीटर
३.	२५०-५००	६५	३.५	१.५ मीटर
४	५००-१०००	६०	३.५	२.० मीटर

नोट:

- सामान्यतया नयाँ पहुचमार्गको क्षेत्राधिकार ६ मिटर (सेन्टर लाइन बाट ३ मिटर दायँवायाँ) र सेटब्याक १.५ मिटर दुवै तर्फ गरि जम्मा ९ मिटर हुनेछ र नयाँ पहुचमार्गका (सेटब्याक सहित) न्यूनतम पनि ६ मि हुनुपर्ने छ । पहुँच मार्गमा कुनै घुमाउरो भएमा सामान्यभन्दा २० प्रतिशत बढि चौडाई हुनेछ । टर्निङ सर्कल ९ मि. रेडियस भन्दा कमको हुने छैन ।
- यो मापदण्ड लागु हुनु अगावै कायम रहेका साँगुरा वाटो तथा गल्लीहरु र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ५० मीटर भन्दा छोटो वाटो (Cul-de-Sac / dead-end) को क्षेत्राधिकार सो वाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।
- बेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए, पार्किङ्ग सेवाहरु तथा घरायसी भण्डारणको लागि उपयोग गर्न सकिनेछ । बेसमेन्ट क्षेत्रफल ग्राउन्ड कभरेज भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।
- निर्माण स्थल समथल ठाँउमा हुनुपर्ने छ । ३० डिग्रि भन्दा भिरालो भागमा खानि तथा भग्गर्भ विभागको पुर्व अनुमति विना भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- तोकिएका नर्महरु अनुसार घडेरीको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था हुनुपर्ने छ । अथवा आवागमनको ढाँचामा कुनै असर नपर्ने गरी प्लानमा पार्किङ्गको व्यवस्था हुनपर्ने छ ।
- कम्तिमा दुईवटा विरुवा वृक्षारोपण गरि हुँकिने व्यवस्था मिलाउन पर्नेछ ।
- भवनसगैँ शौचालय वाथरुम तथा सेप्टीटैंकको निर्माण हुनु पर्नेछ ।

३.३ जग्गा प्लटिङ्ग/ घडेरी विकासको क्षेत्र

जग्गाको प्लटिङ्ग गरी जग्गा कारोबार गर्न चाहाने संस्थाले व्यवसायीक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गा प्लटिङ्ग गरी विक्रि वितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवाश, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैङ्क तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा नगरपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकारुले उक्त कार्यको Planning Permit स्वीकृत गर्नेछ ।

एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरुलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।

साथै प्लटिङ्ग गरिएको हरेक घडेरीले तल तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पूरा गर्नुपर्नेछ ।

- निर्माण भएपछि भवनहरूमा पर्याप्त प्रकाश तथा हावा आउने हुन पर्दछ ।
- ध्वनी, धूलो तथा स्थानीय खतराबाट सुरक्षित हुनेछ ।
- विभिन्न पारिवारिक आवश्यकताको लागि पर्याप्त खुल्ला क्षेत्र हुनेछ ।
- परिवहन तथा पहुँच सहज हुनेछन् र दुर्घटनाको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित हुनेछ । घडेरीको आकार तथा साईज सम्भव भए सम्म एकनास हुनेछ ।
- लहरे घरहरू, छुट्टाछुट्टै घरहरू वा अन्य कुनै किसिमको रूपमा एकनासका आकार तथा ढाँचा दिनका लागि घरहरू कमबद्ध रूपमा मिलाइएको हुनेछ ।
- २० रोपनी भन्दा माथिका प्लटिङ्गमा अनिवार्यरूपले आवश्यकता अनुसार वातावरणीय प्रभाव मुल्याङ्कन EIA/प्रारम्भिक वातावरणीय परिक्षण IEE प्रतिवेदन तयार गर्नुपर्नेछ ।
- कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।
- मुल सडकको चौडाई कम्तिमा ९ मिटरको हुनुपर्नेछ । भित्र बाटोको चौडाई न्युनतम ६ मि हुनुपर्दछ ।
- प्लटिङ्ग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको लाइन, विजुलीको लाइन, खानेपानीको लाइन ढल निकास तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिङ्गकर्ताकै हुने गरी प्लटिङ्ग गर्नुपर्नेछ ।
- घडेरीको लम्बाई चौडाईको अनुपात १:३ भन्दा बढी राख्न पाईने छैन ।

नियन्त्रित भौतिक योजना (Housing) को हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँचे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा बाटो ९नबतभ बलम बिलभ० हुनु पर्नेछ । ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीयरसार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा: एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (च्यध ज्यगकप्लन) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

३.४ गैर आवासीय उपयोग क्षेत्र

तल उल्लेखित बाहेक अन्य आवश्यक कुराहरु ३.३ र ३.४ अनुसार हुनेछ।

३.४.१ छात्रावास

- अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- पहुँचमार्ग न्यूनतम ६ मि.
- सेटव्याक १.५ मीटर

३.४.२ पाहुँना घर, बोर्डिङ तथा लजहरु

- न्यूनतम घडेरीको साइज ५०० बर्ग मि.
- अधिकतम ४० प्रतिशत ग्राउन्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ ६ मि
- सेटव्याक २ मीटर

३.४.३ धर्मशाला तथा रात्रि बास

- न्यूनतम घडेरीको साइज ८०० ब.मि.
- अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ ६ मि
- सेटव्याक १.५ मीटर

३.४.४ स्थानीय पसलहरु(सटर सहित)

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ७० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ४.०
- सेटव्याक २ मीटर
- पहुँच मार्ग न्यूनतम ६ मी.

३.४.५ सामुदायीक केन्द्र

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- सेटव्याक २ मीटर
- पहुँच मार्ग न्यूनतम ६ मी.

३.४.६ गोदामघर निर्माण

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्ग न्यूनतम २० मि.
- सेटव्याक २ मीटर

- पहुँच मार्ग न्यूनतम ६ मी.

३.४.७ पेट्रोल पम्पहरु

पेट्रोल पम्प तथा मर्मत संभार सेवा केन्द्र(सर्भिस स्टेसन)हरुको लागि तल दिइएका विनियमहरु सिफारिस गरिएको छ ।

(क) सडक चोकबाट न्यूनतम दूरी

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

(ख) घडेरीको साईज

- तेल मात्र भर्ने पेट्रोल पम्पको लागि ३० मि. ह १७ मि.
- इन्धन भर्न एवं मर्मत संभार सेवा दिने विसौनीहरुको लागि न्यूनतम साईज ३६मि.ह ३०मि.
- घडेरीको फ्रन्टेज ३० मि. भन्दा कम हुनु हुदैन
- ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत
- २० मिटर भन्दा कम चौडाई भएका सडकहरुमा राखिने छैन
- फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- अधिकतम उचाई ६ मि.
- क्यानोपि अनुमति दिन सकिने । ग्राउण्ड कभरेज बराबर सेट बैंक रेखा भित्रको बराबरसम्म
- अगाडिको सेट ब्याक न्यूनतम ६ मि.
- सम्बन्धित निकायबाट (उद्योग मन्त्रालय, आयल निगम, सडक विभाग आदि) वाट स्विकृत भएको हुनुपर्ने

३.४.८ होटेल

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँचमार्गको चौडाई न्यूनतम १२ मि.
- वेसमेन्ट यदि पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्यो मा समावेश गर्न नपर्ने

३.४.९ औद्योगिक क्षेत्र

- समूह उद्योग र सेवा केन्द्र न्यूनतम प्लाट साइज २००० व.मि.
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत
- पहुँच मार्गको चौडाई न्यूनतम १२ मि.
- वेसमेन्ट यदी पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्यो मा समावेश गर्न नपर्ने
- सेटव्याक २ मीटर

३.५ वस टर्मिनल

- जमिन तल्ला ५ प्रतिशत(यात्रीको सुविधाको लागि र टिकट काउन्टर तथा कार्यालय
- पहिल्लो तथा दोश्रो तल्लाको ठाउँ हुलाक, प्रहरीचौकी तथा अन्य अत्यावश्यक सेवाहरु
- कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्योमा बेसलाइन विसौनीहरु समावेश हुने छैन ।

३.६ सरकारी कार्यालयहरु, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- पहुँच मार्ग न्यूनतम १२ मी.
- एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्समा केन्द्रिय सरकारी कार्यालय स्थानीय सरकारी कार्यालय, सार्वजनिक जिम्मेवारीका कार्यालयहरु तथा अदालतहरु समावेश हुनेछ ।

३.७ स्वास्थ्य संस्थाहरु

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

३.७.१ अस्पताल

- न्यूनतम प्लटसाइज ३००० ब.मि.,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५,
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत,
- सेटव्याक २ मीटर
- पहुँच मार्ग न्यूनतम १२ मी.
- स्वास्थ्य सुविधाहरुको लागि नर्महरुमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासको लागि प्रयोगमा ल्याईने क्षेत्र दिइएको छ । त्यस्तो क्षेत्रमा समूह आवासको लागि तोकिएको विनियम लागु हुनेछ ।
- जमिन तल्ला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजका विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिन्छ भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।

३.७.२ स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ्ग होम

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- सेटव्याक २ मीटर

- पहुँच मार्ग १२ मी.
- वेशमेन्ट अस्पतालमा जस्तै हुनेछ

३.८ शैक्षिक संस्थाहरु

शैक्षिक संस्थाहरुका हकमा नेपाल सरकार शिक्षा मन्त्रालयले स्विकृत गरेको तत्सम्बन्धी नियमावली अनुसार हुनेछ । त्यस्ता नियमावलीमा उल्लेख नभएका विषयहरुका हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

३.८.१. नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यामिक विद्यालय

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- सेटव्याक २ मीटर
- पहुँच मार्ग न्यूनतम १२ मी.
- वेशमेन्ट जमिन तल्लाको मुनी र ग्राउण्ड कभरेजको अधिकतम सिमा सम्म र निर्माण गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्योमा गणना गरिने छ ।

३.८.२ क्याम्पस / महाविद्यालय

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- सेटव्याक २ मीटर
- पहुँच मार्ग न्यूनतम १५ मी.
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्यो भवनको लागि छुट्याइएको क्षेत्रफलको आधारमा मात्र गणना गरिनेछ ।
- उल्लेखित कम्प्लेक्सहरुमा प्लटको कूल क्षेत्रफल तल दिइए अनुसार बाँडफाँड गरिनेछ,

(क) विद्यालय/महाविद्यालय भवन क्षेत्र,

(ख) खेल मैदान क्षेत्र,

(ग) पार्किङ्ग क्षेत्र

(घ) आवासीय तथा छात्रावास क्षेत्र

३.८.३ शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र

(५ हेक्टर वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका ठूला क्याम्पसहरु)

यी विनियमहरु अन्तर्गत विश्वविद्यालयहरु, इन्जिनियरीङ्ग तथा मेडिकल महाविद्यालयहरु र अन्य शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्रहरु समेत पर्दछन् । क्याम्पसलाई तीन भागमा विभाजित गरी तल लेखिए अनुसार विनियमहरु लागू गरिनेछ ।

- प्रशासन सहित शैक्षिक - कूल जग्गाको क्षेत्रफलको ४५ प्रतिशत, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५ ।

- जमिन तल्ला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरेमा भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।
- आवासीय क्षेत्र (कूल जग्गाको ३० प्रतिशत क्षेत्रफल) : समूह आवासको लागि व्यवस्था गरिए अनुसारको सब डिभिजन विनियमहरु यहाँ पनि लागू हुनेछ ।
- खेलकुद तथा साँस्कृतिक क्रियाकलापहरु (कूल जग्गाको २५ प्रतिशत): अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ०.५
- पार्कहरु तथा ल्याण्डस्केप (कूल जग्गाको १५ प्रतिशत क्षेत्रफल): उपयुक्त ल्याण्डस्केप योजना यसक्षेत्रको लागि तयार पार्नु पर्ने हुन्छ ।
- पहुँच मार्ग न्यूनतम २० मी.
- सेटव्याक २ मीटर

३.९ अडिटोरियम/सामुदायिक

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.०
- पहुँच मार्ग न्यूनतम २० मी.
- सेटव्याक ३ मीटर

३.१० धार्मिक स्थलहरु

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.०
- सेटव्याक २ मीटर
- जमिन तल्ला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।

३.११ सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु

३.११.१ प्रहरी चौकि

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५ ।
- पहुँच मार्ग न्यूनतम १२ मि.
- सेटव्याक २ मीटर

३.११.२ सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु

निम्न क्षेत्रहरुलाई सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रको रूपमा राख्न सकिन्छ ।

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

- (ख) प्रमुख राजनैतिक पदाधिकारी, संवैधानिक निकायका पदाधीकारी, सरकारले तोकेका अन्य विशिष्ट महानुभावहरूको आवास क्षेत्र ।
- (ग) प्रमुख प्रशासनिक सरकारी कार्यालयहरू जस्तै जिल्ला प्रशासन कार्यालय, अदालतहरू, कारागारहरू तथा अन्य सरकारी निकायहरू ।
- (घ) खानेपानीको भण्डारण वा मुहानको क्षेत्र, विद्युत उत्पादनगृह, दूरसंचारको प्रसारण टावर, पेट्रोलियम पदार्थ भंडारण स्थल आदि ।
- (ङ) नेपाल सरकारले तोकेका अन्य संवेदनशील क्षेत्रहरू यस्ता क्षेत्रको वरिपरिको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड सम्बन्धित नगरपालिकाले स्थानीय भौगोलिक अवस्था तथा स्थानिय आवश्यकता अनुसार निर्धारण गर्नेछ ।

३.१२ सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक क्षेत्रहरू

सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक क्षेत्रहरूका लागि सामान्यतः अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.० र सेटव्याक २ मीटर ।

परिच्छेद-४

सम्पदा भवन तथा प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र

४.१ लागू गर्न सकिने

सम्पदा स्थलहरूको संरचना तथा सम्बर्द्धनमा ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका भवनहरू, कलाकृतिहरू, स्ट्रक्चरहरू, सुन्दरता, वास्तुकला, सांस्कृतिक वा वातावरणीय रूपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (सम्पदा भवनहरू तथा सम्पदा स्थलहरू) वातावरणीय महत्वको प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरू र सुन्दर दृष्य भएका ठाउँहरू समावेश हुनेछन् । यो विनियम तल दिइएका सम्पदा स्थलहरूमा लागू हुनेछ :

- ऐतिहासिक वास्तुकला, सुन्दर, सांस्कृतिक वा वातावरणीय वा पुरातात्विक महत्वका भवनहरू, कलाकृतिहरू, स्ट्रक्चरहरू, सडकहरू भएका स्थलहरू (यसपछि सूचीकृत सम्पदा भवनहरू/सूचीकृत सम्पदा स्थलहरू भनी सम्बोधन गरिने) ।
- पवित्र चिहानहरू, पर्वतहरू, जलकुण्ड (यसको वरपरको क्षेत्रसमेत), खुल्ला क्षेत्रहरू, वन क्षेत्र आदि जस्ता (यसपछि सूचीकृत प्राकृतिक विशेषता भएका स्थलहरू भनी सम्बोधन गरिने सबै स्थानहरू)
- उपर्युक्त क्षेत्रहरू सरकारले जारी गर्ने सूचनामा सूचीकृत गरिने वा नगरपालिका योजनामा पहिचान गरिनेछ ।

४.२ सम्पदा भवनहरूमा धनीहरूको जवाफदेहीता

सम्पदा भवनहरू र सम्पदा स्थलहरू वा सम्पदा मार्गहरूमा रहेका भवनहरूका

नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित जग्गा धनीहरुको कर्तव्य हुनेछ। सरकार वा नगरपालिका वा अन्य स्थानीय निकायहरुको स्वामित्वमा रहेका भवनहरु बाहेक अन्य भवनहरुको मर्मत संभारको कार्यमा नगरपालिका को जवाफदेहीता हुने छैन।

४.३ विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदि कार्यमा रोक

- (क) नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति बेगर उपर्युक्त सूचीकृत भवनहरु वा सूचीकृत स्थलहरु वा
- (ख) सूचीकृत भवनहरु (सूचीकृत मार्ग वा स्थलमा रहेको) वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरुप वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरुप भएका क्षेत्रहरुको सीमानामा फेरवदल गर्दा भत्काउन वा फेरवदल/थप गर्न अनुमति दिनु भन्दा अगाडि जनसाधारणबाट असहमति वा सुझावहरु आह्वान गरिनु पर्दछ र सम्पदा सम्बर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागले यसमा ध्यान दिनु पर्नेछ।
- (ग) विशेष अवस्थामा लिखित रुपमा कारण देखाई पुनर्विचारको लागि नगरपालिकाले सम्पदा सम्बर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागमा लेखि पठाउन सक्नेछ। यस्ता पुनर्विचार प्राप्त भएपछि सम्पदासम्बर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागको निर्णय अन्तिम तथा बाध्यात्मक हुनेछ।

४.४ सडक चौडाइ

नगरको योजना/जोनिङ योजना/विकास योजना वा लेआउट योजना अन्तर्गतका विद्यमान सडकहरु चौडाई गर्ने कार्य गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरु वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरुप भएको क्षेत्रहरुमा असर गर्न सक्ने भवनहरुका सम्बन्धमा विचार पुऱ्याईनेछ।

४.५ खोला/नदी कुलो, ताल किनारा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा

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। नदी उकासाबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढलदेखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइनेछैन। आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र नगरपालिकाले खोला, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्टयाइ निर्माण सम्बन्धी प्रावधान राख्न सकिने छ। सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो आदिसँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिँदा निम्नानुसार गरिने छ।

- नदी, खोला किनाराबाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।
- ताल, पोखरी किनाराबाट २० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।
- २० फुट भन्दा माथिको कुला/खोल्साको किनाराबाट ३ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।

- १० देखि २० फुट सम्मको कुला/खोल्साको किनाराबाट १.५ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- १० फुट भन्दा कमको कुला/खोल्साको किनाराबाट ३ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।

यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रूपमा कायम गर्ने ।

परिच्छेद-५

सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरू

५.१ दायरा (स्कोप)

यस भागमा बहुतल्ले भवनहरू (अग्ला भवनहरू) १५ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र तल दिईएका जस्ता ठूलो समूह जम्मा हुने स्थानहरूलाई सुरक्षित बनाउन केही प्रावधान समावेश गरिएको छ ।

- 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 (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० व.मि. भन्दा बढी भएको)
- होटेल
- अस्पताल तथा नर्सिङ्गहोमहरू
- जमिनमुनिका भवनहरू
- औद्योगिक भण्डारण
- बैठक/पार्टी पैलेस/हलहरू
- खतरापूर्ण उपयोगहरू

५.२ अनुमति लिने कार्यविधि

क) कार्यालयको प्रमुखले मापदण्ड/भवन संहिता अनुसार पेश भएका योजनाहरू अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरू र आगलागीबाट बच्ने उपायहरू अनुसार भए नभएको सुनिश्चित गर्नेछ । यस्ता योजनाहरूको परीक्षण गरिने छ र नियम पूर्वक हस्ताक्षर गरी योजनाहरूको २ प्रति कार्यान्वयनका लागि भवन निर्माणको अनुमति दिने छ ।

(ख) स्वीकृत भए अनुसार अग्नी प्रतिरोधक संयन्त्र स्थापना भए पछि र इजाजत प्राप्त अग्नी परामर्शदाता/आर्किटेक्टबाट नियमानुसार परीक्षण तथा प्रमाणित भई सके पछि भवनको धनी/ निर्माण कर्ताले सम्बन्धित नगरपालिकामा आवश्यक सबै प्रमाण तथा स्वीकृति पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

(ग) उक्त अनुरोध प्राप्त भएपछि नगरपालिकाले पूर्ण रूपले अग्नी सुरक्षा उपायहरू

कार्यान्वयन गरी सकेको भए साइट निरीक्षण गरी अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र जारी गर्ने छ ।

- (घ) निरीक्षणको दौरानमा कुनै कमि भेट्टाइएमा नगरपालिकाले सुधारको लागि जानकारी गराउने छ र सो अनुसार सम्बन्धित घरधनी/निर्माणकर्ताले गर्नु पर्ने छ ।

५.३ अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रको नविकरण

अग्नी परामर्शदाता/इन्जिनियर/आर्किटेक्टले दिएको रिपोर्टको आधारमा नगरपालिकाको अधिकृतले वार्षिक रुपमा तल दिइएका भवनहरूको सन्दर्भमा अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रलाई नविकरण गर्नेछ ।

- सार्वजनिक मनोरञ्जन तथा सभा गृहहरू
- अस्पतालहरू, नर्सिङहोम आदि
- होटेलहरू, पार्टी पैलेस आदि
- जमिन मुनिका बजार तथा व्यापारिक केन्द्र

५.४ शुल्क

अग्ला भवनहरूमा अग्नी प्रतिरोधक सेवालार्ई सञ्चालन गर्न आवश्यक अग्नी प्रतिरोधक सुविधाहरू बढाउन निवेदकहरूले अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न आवश्यक प्रमाणपत्रहरू र योजनाहरूको सेटको साथै न.पा.लाई तिर्नु पर्ने शुल्क न.पा.ले तोके बमोजिम हुनेछ ।

५.५ पहुँचको माध्यम

- अन्य कुनै भवनको पहुँचको माध्यमलाई वञ्चित गर्ने गरी कुनै पनि भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- भवन निर्माण गर्ने प्रत्येक व्यक्तिले कुनै पनि बेला पहुँचको माध्यमको रुपमा छुट्ट्याइएको क्षेत्रमा अतिक्रमण हुने गरी कुनै भवन निर्माण गर्न गराउन वा पुनःनिर्माण गर्न दिइने छैन ।
- संयुक्त आवास/बहुतल्ले (५ तल्ला भन्दा अग्लो) भवनहरूका लागि तल दिइएका प्रावधानहरू र पहुँचको माध्यम लागू हुने छ ।
- भवन तिर फर्केको मुख्य सडकको चौडाई १२ मि. भन्दा कम हुने छैन ।
- पहुँच मार्गमा कुनै घुमाउरो भएमा दमकलहरू फर्कन सक्ने गरी पर्याप्त चौडाई हुनु पर्ने छ । टर्निङ सर्कल ९ मि. रेडियस भन्दा कमको हुने छैन।
- नगरपालिकाको सल्लाहमा भवन भित्र जाने पहुँच र भवनको चारै तर्फ ६ मि. चौडाई सम्मको खुल्ला क्षेत्रहरू हुने गरी लेआउटको डिजाइन गरिनेछ । दमकलको बोम्भु लिन सकिने गरी पहुँच तथा खुल्ला क्षेत्रहरूको जमिन कडा सतहको हुनेछ । उपयुक्त खुल्ला क्षेत्र कुनै अड्चन नभएको हुनुको साथै गाडि चलाउन सक्ने हुनु पर्नेछ ।

- दमकलको सहज पहुँच हुने गरी भवन क्षेत्रको मुख्य प्रवेशद्वार पर्याप्त चौडाईको हुनुपर्ने छाचौडाइ कुनै हालतमा पनि ५ मि. भन्दा कमको हुने छैन । प्रवेश द्वार प्लटभित्रको बाहिरी पहुँचमार्ग दमकलहरू आउन जमिनमा बाधा नहुने गरी भवन क्षेत्रको कम्पाउण्ड भित्रै फर्काइ राख्न मिल्ने हुनु पर्नेछ । मुख्य प्रवेश द्वारमा आर्चवे राखिएको भए सो को उचाई ५ मि. भन्दा कम हुनेछैन ।
- एउटै योजना क्षेत्रमा निर्माण हुने बहुतल्ले समुह आवास आयोजनाहरूको लागि पहुँच मार्ग २०मि. वा स्थानीय एरीया प्लान/विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ । छुट्टाछुट्टै भवनहरू बीचको ठाउँ घटीमा ६ मि. चौडाईको हुनेछ ।

सि.नं.	अधिकतम भवनको उचाई (मि.)	भवनको चारै तर्फ खुल्ला छोड्नु पर्ने बाहिरी खुल्ला क्षेत्र मिटरमा (प्लट अगाडी र पछाडि दुवै तर्फ)
१	१७ मीटर सम्म	तोकिएको सेट ब्याक अनुसार
२	१८-३३	६ मिटर
३	३३-५५	१० मिटर
४	५५ भन्दा बढी	१५ मिटर

५.५.१ भवन वरिपरीको बाहिरी खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी प्रावधानहरू

तोकिएका भवनहरूको सेट ब्याकहरू लोकल एरीया प्लान, भूउपयोग योजना, लेआउट योजना, सामान्य विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ । संयुक्त आवास/बहुतल्ले अग्ला भवनका लागि तालिका लेखिए अनुसार खुल्ला क्षेत्र राख्दा उपयुक्त हुन्छ ।

५.६ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरू

निम्न लिखित सामान्य आवश्यकताहरू कुनै पनि निकासको लागि लागू हुनेछ ।

- आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरूलाई सुरक्षित रूपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ ।
- प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था यस मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।
- सबै निकासहरू बाधा अड्चनबाट मुक्त हुनु पर्दछ ।
- न्यूनतम आवश्यकता भन्दा कम हुने गरी निकासहरूको संख्या चौडाई आदिमा कमी आउने गरी कुनै पनि भवनमा परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।
- निकासहरू राम्ररी प्रष्ट देखिने हुनु पर्दछ र त्यहा सम्म पुग्ने मार्गहरू उपयुक्त

चिन्हहरू राखि प्रष्ट रूपमा देखाइएको हुनु पर्नेछ ।

- सबै निकास पुग्ने बाटाहरू राम्ररी उज्यालो पारिएको हुनु पर्ने छ ।
- आगलागी प्रतिरोधक औजारहरू निकास संगै राखिएको भए सहि ठाउँमा राख्नुको साथै प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ र तिनले निकास मार्गमा अवरोध पुर्‍याउन दिनु हुँदैन । निकास मार्गको दुवै तर्फबाट यिनको अवस्थिति प्रष्ट रूपले देखिने हुनुपर्दछ ।
- आवश्यकता भए अनुसार तत्काल भवन भित्र बस्नेहरूलाई भवन खाली गराउन बबिच संयन्त्रहरू जडान गरिने छ ।
- घर कम्पाउण्ड बाहिर वा सडक सम्म पुग्न निर्वाध रूपमा निकास हुनु पर्नेछ ।

५.७ निकासको प्रकारहरू

निकासहरू तेर्सो वा ठाडो प्रकारको हुनेछ । निकास भित्री भन्दा, बाहिरी भन्दा, राम्प बरण्डा वा टेरेस पुग्न सक्ने ढोकाको बाटो, करीडर आदि हुन सक्छ । सडक वा भवनको छानासम्म पहुँच भएको निकासमा त्यही सरहको अर्को जोडिएको भवन सम्म पुग्ने तेर्सो निकास पनि समावेश हुन सक्छ । लीफ्ट, एस्कालिटर र घुम्ने ढोकाहरूलाई निकास मान्न सकिने छैन ।

नोट : आपतकालीन निकास सम्बन्धी अन्य व्यवस्थाहरू राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ ।

५.८ जमिन मुनिको तल्ला (बेसमेन्ट)

भू-उपयोग योजना/जोनिङ योजना अन्तर्गत तोकिएका भू-उपयोग तथा अन्य प्रावधानहरू अनुसार न.पा.ले वेशमेन्ट निर्माणको लागि अनुमति दिन सक्नेछ । वेशमेन्टको लागि निम्न आवश्यकताहरू हुनेछन् :

- प्रत्येक वेशमेन्ट सबै भागमा भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्म २.५ मि. भन्दा कम उचाईको वा ४.५ मि भन्दा बढी उचाईको हुने छैन ।
- पर्याप्त भेन्टिलेसनको व्यवस्था वेशमेन्टमा गरिनेछ । भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्ड वेशमेन्टको लागि पनि लागू हुनेछ । कुनै कमि भएमा ब्लोअर, एक्जस्ट पंखा (५० वर्ग. मि. को लागि एउटाको दरले), एयर कण्डिसनिङ्ग सिस्टम आदिबाट सो कमि पूर्ति गर्न सकिनेछ ।
- सतह ढल वेशमेन्ट भित्र नछिरोस् भन्नाको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरू गरिनेछ । यस प्रयोजनका लागि पानी बाहिर फ्याँक्ने पम्प (डिवाटरिड पम्प) को व्यवस्था गरिने छ ।
- वेशमेन्टको गारोहरू र भूईँहरू पानी नपस्ने हुनु पर्दछ । यीनको डिजाइनमा वरीपरिको माटो तथा न्यष्कतगचभ को असरलाई समावेश गरिएको हुन्छ र पर्याप्त ड्र्याम्प प्रुफिङको व्यवस्था गरिएको हुन्छ ।

- वेशमेन्ट सम्मको पहुँच भवनमा पहुँच दिने वैकल्पिक भन्याङ्गवाट हुनेछ । सडकवाट सोभै प्रवेशको अनुमति दिइने छैन । वेशमेन्टको भन्याङ्ग २ घन्टा भन्दा कम नहुने अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधि प्रयोगगरी निर्माण गरिनेछ ।
- सँगैको सम्पत्तिमा जोडिएको छुट्टै प्लटमा निम्न लिखित शर्तहरूमा वेशमेन्टको अनुमति दिईने छ :
 - धनीले नगरपालिका लाई सँगैको सम्पत्तिमा निजवाट भएको कुनै पनि क्षतिबारे जानकारी दिनुपर्नेछ ।
 - वेशमेन्टको कुनै भाग भवन रेखाको वाहिर परेको छ भने त्यो जमिन सँगै गिकज भएको हुनुपर्दछ ।

५.९ हेलीप्याडको ब्यवस्था

५० मि.वा सो भन्दा माथिका अग्ला घरहरूमा हेलीप्याडको ब्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस सम्बन्धी स्विकृतीको कार्य नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको सिफारिसमा नगरपालिका वाट हुनेछ ।

५.१०. सर्भिस डक्ट/रिफ्यूज सुट

- सर्भिस डक्टहरू २ घण्टा अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको गारो तथा ढोकाले घेरिएको हुनु पर्दछ । यदिडक्टहरू १० ब.मि. भन्दा ठूला छन् भने भुईले तिनलाई सिल गर्नु पर्नेछ तर पाइपहरू छिराउन उपयुक्त ओपनिङ अर्थात खुला स्थानहरू राखिएको हुनु पर्ने छ । खालि ठाँउहरू सबै सिल हुनु पर्दछ ।
- रिफ्यूज सुट २ घण्टा भन्दा बढि अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीवाट बनेको हुनुपर्नेछ । सुटहरू निकासवाट सकेसम्म टाढा राखिनु पर्दछ ।
- तिनीहरूलाई भन्याङ्गको गारो र एयरकडिसनीङ आदिमा राखिने छैन ।

५.११. विद्युतीय सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरू

- विद्युत वितरण क्याबलहरू/वायरीङ्ग छुट्टै डक्ट मा राखिएको हुनु पर्दछ । डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीवाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।
- पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरू, इन्टर कम लाईनहरू, ग्याँस पाइपहरू तथा अन्य सेवाका लाइनहरू विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।
- शाफ्टहरू फल्स सिलिङ भएर जाने मध्यम तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरू लाई मेटल कन्ड्युटवाट लगिनेछ । फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेसन हुनुपर्नेछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहीतको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामग्रीवाट बनेको हुनुपर्दछ ।

- विद्युतीय सर्क्यूटहरूमा एम.सि.वी.को व्यवस्था गरिनेछ ।

५.११.१ भन्याङ्ग र करिडोरका बत्तीहरू

भन्याङ्ग र करिडोरका बत्तीहरूको लागि छुट्टै सर्क्यूटहरू हुनेछन् । कुनै पनि बखत आगो निभाउने स्टाफको सहज पहुँच हुने गरी जमिन तल्लाबाट एउटा स्वीच जडान गरी सञ्चालन गर्न सक्ने गरी यिनीहरूलाई छुट्टै जोडिनेछ । आपत परेको बेला फ्युज राख्न नपर्ने गर्न मिनी सर्किट ब्रेकर किसिमको हुनु पर्दछ । आपत्कालीन बत्तीहरू भन्याङ्ग र करिडोरमा राखिने छ ।

- भन्याङ्ग तथा करिडोर बत्तीहरूलाई विद्युत आपूर्तिको बैकल्पिक श्रोत संग पनि जोडिएको हुनुपर्ने छ ।
- एकै पटक २ वटा श्रोतमा जोड्न नदिन, भन्याङ्ग तथा करिडोरमा जडान गरिएका बत्तीहरूहरू डबल थ्रो स्वीचहरू जडान गरी उपयुक्त व्यवस्था गरिने छ । स्ट्यानडर्डाई सप्लाई बन्द गर्न सेवा कक्षमा डबल थ्रो स्वीच राखिनेछन् ।

५.१२. एयर कण्डिसन

- आगो र धुँवा एउटा तल्लाबाट अन्य तल्ला वा बाहिरबाट कुनै मानिस बसेको भवन तथा स्ट्रक्चरमा फैलिने खतरालाई न्यून गर्न सकिने गरी ए.सी. सीस्टम जडान तथा संभार गरिनु पर्दछ ।
- एउटा तल्ला भन्दा बढी तल्लामा हावा सञ्चालन गर्ने ए.सी. सिस्टमहरू आगलागी भएमा स्वतः बन्द हुने गरि डिजाइन गरिएको र आगो वा धुँवा फैलन नदिने ड्याम्परहरू राखिएको हुनु पर्दछ । यस्तो सिस्टममा आगलागी भएमा पंखाहरू स्वतः बन्द हुने कन्ट्रोलहरू राखिनु पर्दछ । यी पंखाहरू आगलागीबाट आउने धुँवा फ्याँक्नको लागि राखिएको भए चालु अवस्थामा रहन सक्नेछ ।
- १००० व्यक्ति भन्दा बढी अटाउने ठूला सभाकक्षहरू, ठूला डिपार्टमेन्टल स्टोरहरू वा एउटै ब्लकमा १०० वटा भन्दा बढी कोठा भएका छात्रावासहरूका लागि व्यवस्था गरिने ए.सी. सिस्टम धुँवाको सञ्चारणलाई रोक्नको लागि प्रभावकारी बनाइनु पर्दछ । एयर फिल्टरहरूमा आगलागी भएमा वा अन्य कारणबाट आगलागी भएमा पंखाहरू र ड्याम्परहरूलाई नियन्त्रण गर्ने स्मोक सेन्सीटीभ डिभाइसलाई क्रियाशील गर्न पर्याप्त ताप नभएता पनि यस्ता उपायहरूमा स्वीकृत प्रभावकारी स्मोक सेन्सीटीभ कन्ट्रोलहरू हुनुपर्नेछ ।

५.१३ अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी

नगरपालिकाकाले उल्लिखित जडानहरू आवश्यक ठाउँमा उपयोग अनुसारको उपयुक्त स्पेसिफिकेसन अनुसार अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडानहरू राखिने छ । यस्ता यन्त्र फिक्स्ड कार्वनडाई अक्साइड/फोम वाटर स्प्रे एक्स्टिङ्ग्युसीङ्ग सिस्टम आदि जस्ता व्यवस्था भएको हुनेछन् ।

५.१४ अग्नी सूचक यन्त्र

आवासीय भवनहरूको साथै १५ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएको सबै भवनहरूमा अग्नी सूचक यन्त्र जडान गरिएको हुनु पर्दछ ।

- (क) आवास इकाइहरू वा प्लान्टहरू भएको बोर्डिङ्ग छात्रावास जस्ता सबै आवासीय भवनहरूमा प्रत्येक तल्लामा एक वा बढी कल बक्सहरू राखी हातबाट बल्ने विद्युतीय अग्नी सूचक यन्त्र जडान भएको हुनेछ । २२.५ मि. भन्दा बढी हिड्न नपर्ने गरी आ-आफ्ना तल्ला अनुसार कल बक्स राख्ने ठाउँ एकीन गरिनेछ ।
- (ख) कल बक्सहरू कुनै चलने भाग भएको ब्रेक ग्लास टाइपबाट बनाइएको हुनेछ । कल बक्स सञ्चालन गर्नेव्यक्तिले केही नगरी कुनै नियन्त्रण कक्षबाट स्वतः कल प्रसारण गर्न सक्नेछ ।
- (ग) कुनै पनि कल बक्स क्रियाशील हुँदा तल्लामा रहेका सबैले सुनोस् भन्नाको लागि एक वा बढी साउन्डरहरूबाट आवाज आउने गरी कल बक्सहरू मिलाइएको हुनेछ ।
- (घ) बहीर्गमनका बाटाहरूमा बाधा नहुने गरिनुको साथै दुवै दिशाबाट तिनीहरू राखिएको ठाउँ देखिने गरी कल बक्सहरू जडान गरिएको हुनेछ । कल बक्सको बेस भुईँ सतहबाट १.५ मि. उचाईको हुनेछ ।
- (ङ) माथि लेखिएका बाहेक सबै भवनहरूमा हातले सञ्चालन हुने विद्युतीय अग्नी सूचक यन्त्रको अतिरिक्त स्वचालित अग्नी सूचक यन्त्र पनि जडान गरिएको हुनेछ ।

पुनश्च : बजारमा धेरै प्रकारका फायर डिटेक्टरहरू उपलब्ध छन् । प्रत्येकको उपयोग सिमित छ । त्यसकारण खतराको प्रकार तथा भवनको स्ट्रक्चर हेरी उपयुक्त डिटेक्टरको छनोट गर्नुपर्ने हुनेछ ।

५.१५ नियन्त्रण कक्ष

विभिन्न तल्लाहरूबाट सन्देशहरू पाउन भवनको प्रवेश तल्लामा सबै तल्लाहरू र सबै सुविधाहरूको सञ्चार व्यवस्था भएको नियन्त्रण कक्ष राखिने छ । यस कक्षमा फायर फाइटीङ औजारहरू र तिनका जडानहरू बारे विस्तृत जानकारीको साथै फ्लोर प्लानहरूको विस्तृत विवरणहरू राखिएको हुन्छ । सबै तल्लाहरूमा फायर डिटेक्सन र अलार्म सिस्टम सँग जोडिएका सूचना बोर्डहरू मार्फत कुनै पनि तल्लामा भएको आगलागीको जानकारी थाहा पाउने सुविधा पनि नियन्त्रण कक्षमा नै राखिनेछ । नियन्त्रण कक्षमा कार्यरत कर्मचारी सबै प्रकारका सेवाहरू, फायर फाइटीङ औजारहरू तथा जडानहरू प्रति जावाफदेही रहनेछन् । तालिम प्राप्त फायर फाइटीङ कर्मचारीहरूबाट नियन्त्रण कक्ष २४ सै घण्टा सञ्चालन गरिएको हुनेछ ।

५.१६ भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामग्री

- पार्टिशन, गारो पानल, फल्स सिलिङ्ग आदिको लागि प्रज्वलन सामग्रीहरू प्रयोग

गरिने छैन । आगो लागेमा टक्सीक ग्याँस/धुँवा निकाल्ने कुनै पनि सामग्री पार्टिशन, गारो पानल, फल्स सिलिङ्ग को लागि प्रयोग गरिने छैन । सम्पूर्ण फल्स सिलिङ्गमा फ्रेम वर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि काठको प्रयोग गरिने छैन ।

- स्ट्रक्चरको निर्माण सामग्रीहरु राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसारको हुनेछ ।

परिच्छेद-६

योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड

१. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी संधियारको मन्जुरनामा र करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन ।
२. अब उपरान्त यस नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरुको नक्शा पेश गर्दा Architectural नक्साको साथै NBC पालना गरि तयार गरिएको Detail Structural Drawing समेत पेश गर्नुपर्दछ । आवश्यकता भएमा Structural Analysis को soft/hard Copy समेत पेश गर्नुपर्दछ ।
३. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन मापदण्डहरुलाई प्रतिकुल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन । तर नगरपालिकाकाले भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारूप २०७० तथा नगर क्षेत्र भित्रका घरपरिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरु पुरा गर्नुपर्ने शर्तहरु समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन ।
४. यी मापदण्डहरु र नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा व्यवस्था भएका प्रावधानहरुको अतिरिक्त उपयोग, उचाइ, नयाँ विकासको कारणबाट सृजना भएको विशेष खतराको आधारमा सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनमा उपयुक्त व्यवस्थाहरु गर्न अनुमती दिन सकिने छ ।
५. अब उपरान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । तर ग र घ वर्गको भवनको हकमा उपयोगिता परिवर्तन नहुने गरि आंशिक रुपमा सम्पन्न गरि सम्बन्धीत निकायको अनुमतिले प्रयोगमा ल्याउन बाधा पुग्ने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि सम्बन्धीत निकायहरुका पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

६. भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजन लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनका लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ ।
७. कुनै पनि भवनमा नगरपालिकाको स्वीकृती बिना होर्डिङ्ग बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन ।
८. नापी, नक्शा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाइ नक्शा पाश गर्न पाइने छैन ।
९. हाइटेनसन लाइन तथा अन्य विधुतीय उपकरण भएको ठाँउमा नेपाल विधुत प्राधिकरण तथा विमानस्थल, हेलिप्यड आदि भएको ठाँउमा नेपाल नागरिक उडयन प्राधिकरणको नियमअनुसार हुनेछ ।
१०. सीमापर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धीत नगरपालिकाले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाइ बढिमा ४ फिट अग्लो गाढो निर्माण र सो भन्दा माथि बढिमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताको लागि नगरपालिकाको परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सिमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनुपर्ने भएमा सम्बन्धीत निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृत दिन सक्नेछ ।
११. नगर क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मुल सडकको किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि, नगरको सहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकुल असर पर्ने गरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट, प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउनेछैनन र सहरी सौन्दर्यतालाई प्रतिकुल असर नपर्नेगरी फिनिशिङ्ग गर्नुपर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठडयाइ राख्न पाइने छैन ।
१२. अब उप्रान्त नगरपालिकाले नक्शापास नभएका भवनहरुलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र बिना बैङ्कींगं कारोवार नगर्न र घर जग्गा नामसारी नगर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ । साथै घर निर्माण सम्पन्न/नियमित प्रमाणपत्र बिना लालपुर्जामा घर कायम गर्न सिफारिस दिइने छैन ।
१३. अब उप्रान्त आवाशीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल

राख्न पाइनेछैन । यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृती लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । आवाशीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिने छ, तर योजनावद्ध आवासीय क्षेत्रमा अनुमतिविना कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइनेछैन ।

१४. नगर क्षेत्रमा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालन नगरेका क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा मापदण्ड विपरितका संरचनालाई स्थानीय सरकार संचालन ऐनको प्रावधान अनुसार स्थानीय निकायहरूले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सकिनेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी नगरपालिकाले आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लागेको खर्च स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकि सरह बिगो सहित असुल उपर गरिनेछ । साथै नगरपालिकाले यसरी भवन निर्माण मापदण्ड पालन नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरूको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो website मा सार्वजनिक गर्न सक्नेछ ।

१५. साविकका पुराना वस्तीहरूका गल्ली तथा साना बाटाहरूमा समेत एम्बूलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरि कमिन्ता ६ मिटर हुने गरि नगरपालिकाले बाटो विस्तार गर्न सक्नेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने नगर परिषद्को निर्णयबाट प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सक्नेछ ।

१६. जग्गाको प्लटिङ्ग गरी जग्गा कारोबार गर्न चाहाने संस्थाले व्यवसायीक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गा प्लटिङ्ग गरी विक्रि वितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवाश, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैङ्क तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्दा नगरपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृया अगाडी बढाउन पाइनेछ ।

१७. अब उपरान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका नयाँ भवनले वर्षादको पानी सोभै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाइ जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त गर्न सक्ने छैनन् । तर नगर परिषद्को निर्णय बाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागु गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन ।

१८. अब उपरान्त निर्माण हुने सबै प्रकारका सरकारी भवन, व्यापारिक भवन, संस्थागत भवन, सार्वजनिक भवन, सभा/सम्मेलन भवनहरुमा कूल उर्जा खपतको २५५ वा १५०० वाट पिक मध्य जुन बढि हुन्छ सोही क्षमतामा जडान गर्ने गरि सौर्य उर्जा प्रणाली जडान गर्ने गरि डिजाइन गर्ने व्यवस्था मिलाउने र सो अनुसार जडान भए नभएको सुनिश्चित गरि जडान भएका भवनहरुको मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी हुनेछ ।
१९. अब उपरान्त Apartment तथा संयुक्त आवासका भवन तथा Shopping Complex, व्यापारिक महल, Department Store आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।
२०. अब उपरान्त १७ मिटर भन्दा अग्ला बहुतल्ले भवनहरुमा अनिवार्यरूपमा Lift/Escalator, Fire escape को समेत व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ ।
२१. २१. अब उपरान्त ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण माग अनुमति माग गरिएमा ख वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineer वाट तथा ख वर्गको पाँच तला सम्म र ग वर्गको हकमा नेपाल ईञ्जिनियरीङ काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईञ्जिनियरवाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ ।
२२. अब उपरान्त नेपाले स्विकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणवस स्विकृत प्रदान गरिएको अवधि र नियमानुसार थप गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ । यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनुपर्नेछ ।
२३. भवनको प्लिन्य उचाइ वाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटव्याकलाई हाली नगुने गरी राख्नुपर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला र्याम्प भूमिगत ट्याङ्क, पेटी भ्नाप आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन सकिने छैन ।
२४. निर्माण गर्दा १ मीटर भन्दा लामो क्यान्टिलेभर, छज्जा वा वादिल निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास वखत सो को समेत डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटव्याकमा पर्ने गरी खुड्किला, र्याम्प, पेटी भ्नाप आदि निर्माण गर्न पाइने छैन ।

२५. भवन संहिता २०६० अनुसारको निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानावाट न्युनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको आइसेलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) भारवहन वाल निर्माण गर्न पाइनेछ । तर संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगमयतका अन्य ईञ्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गर्न बाधा पर्ने छैन । ईञ्जिनियरिङ प्रविधि भन्नाले छिमेकी घडेरी सँग संयुक्त पिलर Strap Beam वा Combined Footing लगायतका प्रविधिलाई बुझ्नु पर्नेछ ।
२६. अव उपरान्त न्युनतम १ तलाको पुर्ण तथा आंशिक निर्माण इजाजत सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफरिस गर्न सकिने छ ।
२७. नक्सा डिजाइन गर्दा सेफ्टीक टयाङ्क पानी टयाङ्क Rain waterharvesting system plan सहितको नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ ।
२८. अव उपरान्त तथा घडेरी वनाउदा वा जग्गाको खण्डीकरण गर्दा मोहोडा न्युनतम एकतर्फी वाटोमा ३० फिट र दोहोरो मोहोडामा ३६ फिट कायम गरिने छ । नयाँ प्लटिङ हुने क्षेत्रमा तोकिएको वाटो पुर्वाधार विकास मापदण्ड पुर्णरूपमा पालना गरी घडेरी विकसित गरिने क्षेत्रमा माथि उललेखित मोहोडा नघट्ने गरी जग्गाको क्षेत्रफ ७ ^{१/२} घुर कायम गर्न सकिने छ ।
२९. अव उपरान्त भवन निर्माण गर्दा भवनमा जडान हुने विद्युत वायरिङ र सानेटरी पाइपहरु विम वा पिलरलाई कमजोर बनाउने गरी विम वा पिलर भित्रवाट लैजान पाइने छैन । त्यस्तो प्रयोजनको लागि नक्सामा नै छुट्टै Duct को व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
३०. अवदेखि संस्थागत स्वामित्वमा रहेका भवनहरु आवासिय भवनमा गणना गरिने छैन ।
३१. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच तला वा १७ मीटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिट भन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानिय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नुपर्नेछ ।
३२. भिरालो जमीनमा भवन निर्माण डिजाइन गर्दा सुरक्ष सम्बन्धी ध्यान पुऱ्याई भवन डिजाइन गर्नुपर्नेछ र नगरपालिकाले प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परीक्षण गरी सुरक्षित रहेको निश्चित गर्नु पर्नेछ ।

३३. नदी उकासवाट आएको सडकमा कुनै सार्वजनिक सडक वा सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमीन स्वतः हरीत क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका वोटविरुवा रोपी हरियाली कायम गरिने छ ।
३४. अव उपग्रान्त सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताला तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
३५. नगरपालिकाका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धि ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसारको र सो नभए नगर यातायत गुरुयोजना Municipal Transportation Master Plan ले निर्धारण गरे अनुरूप सेटव्याक कायम हुनेछ । तर नगरपालिकाले यस्तो सडक किनारावाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्नेछैन ।
३६. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coerage) आवासिय भवनका लागि २५० वर्गमीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भुईँतलाले चर्चित क्षेत्रफल नहुने गरी स्विकृत दिइनेछ । सरकारी अर्धसरकारी र सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्विकृत दिदा भवनको भुईँतलाले भर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्ने छ ।
३७. भुईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR) : आवासिय भवनका लागि २५० वर्गमीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको FAR ४ र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको FAR ३.५ भन्दा बढी नहुने स्विकृत दिइने छ ।
३८. अव उपग्रान्त यस नगरपालिकामा निर्माण हुने सबै प्रकारका सार्वजनिक भवनहरू वालमैत्री एवम् अपाङ्गमैत्री हुनुपर्नेछ । र आवासिय भवनभित्र कम्तीमा दुईवटा विरुवा अथवा कम्तीमा पाँचवटा गमलामा वृक्षारोपण गरी हुर्किने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।

परिच्छेद - ७

घरनक्सा नियमित सम्बन्धी विशेष व्यवस्था

१. घर नक्सा नियमित गर्दा तत्काली अवस्थामा सेट व्याकलाई आधारमानी वा सेट व्याक तोक्नु भन्दा अगावै निर्माण भएको घरहरूलाई सेटव्याक दुरस नपुगेका कारण घर नक्सा नियमित गर्न अप्ठेरो पर्ने छैन ।
२. साविक गा.वि.स. वाट नक्सा पास वा नियमित भैसकेका भवनहरू यस नगरपालिका वाट नक्सा नियमितको लागि स्वीकृत भएको मानिनेछ ।
३. यस मापदण्ड स्विकृत भएका मिति देखि वढीमा २ वर्ष भित्र पुरान घरहरूको हकमा घरनक्सा नियमित गर्नको लागि निवेदन दिई सक्नुपर्नेछ । अन्यथा तत्पश्चात त्यस्ता घरहरूलाई प्रक्रियमा लगिने छैन । त्यस्तो घरधनीहरूले नया मापदण्ड बमोजिम मात्रै घर निर्माण वा नक्सा पास गर्न सक्नेछन ।
४. घरनक्सा नियमित गर्दा नगरपालिकाका क्षेत्र भित्रका सहडकहरूमा यदि घरका छज्जा वा पेटी मात्र हाल कायम भएको वाटोको क्षेत्राधिकार भित्र परेमा तथा त्यस्ता संरचनाको कारणले तत्काल सार्वजनिक अवागमनमा असर नपर्ने देखिएमा उक्त छज्जा पेटी नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायवाट भत्काउन आदेश दिएका वखत घरधनी आफैले भत्काउने कबुलियतनामा गरेमा मात्र घरनक्सा नियमित गरिनेछ । तर सडक क्षेत्राधिकार भित्र Structural Component (Wall, Pillar etc) परेमा घरनक्सा नियमित गरिने छैन । तर तत्कालिन अवस्थामा साविक गा.वि.स. वा नगरपालिकाले कायम गरेको सडका मापदण्ड पालना गरी स्विकृत नक्सा बमोजिम निर्माण भएका घरहरूको हकमा हाल कायम भएको सडक क्षेत्राधिकार भित्र परेका घर नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायवाट वचाउन आदेश दिएका वखत घरधनी आफैले भत्काउने कबुलियतनामा गरेमा मात्र घरनक्सा नियमित गरिने छ ।
५. घरनक्सा नियमित तथा फिल्ड नक्समा कायम रहेको सार्वजनिक क्षेत्र (कूलो, खोला, वाटो, जंगल आदि) रहेको क्षेत्र मिचेर वनाइएको घरको घरनक्सा नियमित गरिने छैन । तर त्यस्ता सार्वजनिक क्षेत्रको सट्टामा हाल प्रयोजन परिवर्तन गरी सार्वजनिकारुपमै प्रयोग गरिको देखिएमा र नगरपालिकावाट अनुगमन गर्दा त्यस्ता क्षेत्रको तत्काल उपयोगिता नदेखिएमा घरनक्सा नियमित गर्न बाधा पर्ने छैन ।

तला थप सम्बन्धि व्यवस्था

- क) ९"९" पिलर भएका - यसअघि निर्माण सम्पन्न भई धुरीकर तिरी आएका, साविक गा.वि.स. वा न.पा. मा घरजग्गा दर्ता भएका वा नभएका घरहरूका लागि नेपाल ईञ्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएका सिभिल ईञ्जिनियरवाट सो

भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेमा मात्रै हल्का छानो (जस्ता पाता आदिको) लागि १ तला थप गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिने छ। तर प्लिन्य क्षेत्रफ १००० व. फी. भन्दा माथि भएमा पहिलो तलामा क्षेत्रफल घटाई ९९९ व. फि. भन्दा कम गर्नु पर्नेछ।

- ख) ९"१२" पिलर भएका – यसअघि निर्माण सम्पन्न भई धुरीकर तिरी आएका, साविक गा.वि.स. वा न.पा. मा घरजग्गा दर्ता भएका वा नभएका घरहरूका लागि नेपाल ईञ्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएका सिभिल ईञ्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेमा मात्रै पहिलो तला RCC slab र दोस्रो तला Light Weight Roof जस्ता पाता आदिको लागि १ १/२ तला थप गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिने छ। तर प्लिन्य १००० व.फि. भन्दा माथि भएमा पहिलो तलामा क्षेत्रफल घटाई ९९९ व.फि. भन्दा कम र दोस्रो तलामा आधा भाग मात्र निर्माण गर्नुपर्ने छ।
- ग) यदि माथि उल्लेखित बुँदा नं. क र ख को उल्लंघन गरी भवन निर्माण गरेमा घरनक्सा नियमित गरिने छैन। साथै त्यस्ता भवनहरूलाई नगरपालिकाले भत्काउन आदेश दिन सक्ने छ।
- घ) पुराना घरहरूमा तला थप गर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र र तोकिएको सेटब्याक मापदण्ड पूर्णरूपमा पालना गर्नुपर्नेछ। साथै Lintel band, sill band लगायतका सुरक्षित प्रविधि अनिवार्य अपनाउनु पर्नेछ।
- ङ) माथि जे लेखिएको भएतापनि पुरानो घरमा तला थप गर्दा परामर्शदाताको सिफारिसको साथसाथै पिलरमा छड संख्या, साइज र अन्य Structural System हेरी सुरक्षित घरमा मात्र तला थप गर्ने अनुमति प्रदान गर्न सकिने छ।

परिच्छेद-८ वितिध

१. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धि व्यपस्था :नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरूको संरक्षण गर्नुपर्नेछ।
त्यस्ता जग्गाहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरूमा रूपान्तरण गर्नु पर्नेछ। सार्वजनिक ऐलानी, पर्ती जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्री परिषद)को निर्णय विना केहि कसैलाई कुनै पनि प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गरिने छैन।
२. सडकको क्षेत्राधिकार धित्र बनेका गैर कानूनी सरचनाहरू हटाउने /नक्सा पास नगर्ने: सडकको क्षेत्राधिकार धित्र बनेका गैर कानूनी सरचनाहरूलाई शुन्य

सहनहिलताको नीति अपनाई भत्काइने छ । साथै सडक मापदण्ड निर्माण हुनु अघि पुर्णरूपमा निर्माण सम्पन्न भई सकेको तर निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरूलाई समेत मापदण्ड पुरा गरेमा मात्र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ । आगामी दिनमा सडकको अतिक्रमणलाई हटाई यसको विस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिइने छ ।

३. भवन निर्माणको आंशिक अनुमति : भवन निर्माणको अनुमति दिदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपीसी लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपीसी भए नभएको सुपरिवेक्षण गरी क,ख र ग वर्गाको भवनको हकमा भवनको स्वामित्व कर्ताले नियुक्त गरेको भवन ड्रन २०५५ को दफा ११(३) ले तोकेको मापदण्ड योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षण वाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तला अनुमति प्रदान गरिने छ । नगरपालिकाले उपरोक्त प्रक्रिया पुरा गरी निवेदन प्रप्त भएको मितिले वढीमा १५ दिन भित्र निवेदनको टुंगो लगाउनु पर्ने छ ।
४. नगरपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार वर्ग फीट भन्दा वढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिदा तेस्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने : नगरपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार वर्ग फीट भन्दा वढी एरिया भएका भवन निर्माणको अनुमति दिदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदा नगरपालिका वा स्वामित्वकर्ताले आवश्यक ठानेमा तेस्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गरी सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमति र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन सकिने व्यवस्था लागु गर्न सक्नेछ । यस प्रयोजनको लागि नगरपालिकाले भवन निर्माणको नक्सा , निर्माण , डिजाइन तथा सुपरिवेक्षणको निमित्त नेपाल ईञ्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउन्सिलबाट दर्ता सर्टिफाइड भएका ईञ्जिनियरहरूको हरेक वर्ष अध्यावधिकार रोष्टर बनाई रोष्टरमा भएका ईञ्जिनियरहरूबाट तेस्रो पक्षिय जाँच गराउनु पर्नेछ । राष्ट्रिय अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले एभभच च्भखक्षमध को व्यवस्था समेत गर्न सक्ने छ ।
५. निर्माण मापदण्ड तथा भवन निर्माण विपरीत नक्सा निर्माण, स्टक्चरल डिजाइन र सिफरिस गर्न प्रतिबन्ध : नगरपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न दिनु अघि नक्सा डिजाइन गर्न वा विभिन्न सुपरिवेक्षण गर्न प्रविधिक वाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन निर्माण संहिता तथा निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकवाट समेत जाँच पास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्ने छ । मापदण्ड विपरीत स्विकृत गरेमा तथा

भवन संहिता विपरीत भवनको स्टक्चर डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यसको जिम्मेवार सोही व्यक्ति हुनेछ। नक्समा नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्रविधिकको नाम, नेपाल ईञ्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ। नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरीत नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरिवेक्षण गर्ने नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकहरूलाई आवश्यक कारवाहीको लागि नगरप्रमुखले नेपाल ईञ्जिनियरिङ काउन्सिलमा लेखी पठाउनु पर्ने छ। साथै यस्ता प्रविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा समेत राखी नाम सार्वजनिक गर्नुपर्नेछ।

६. घर निर्माण गर्नुपर्ने समयावधि सामान्यतया घरधनीले इजाजत प्राप्त मितिले २ वर्ष भित्र घर निर्माण सम्पन्न गरी सक्नु पर्नेछ। तर कुनै कारणले उक्त अवधि भित्र निर्माण सम्पन्न गर्न नसकी निवेदन दिएमा नगरपालिकाले तोकिएको दस्तुर लिई एकपटकको लागि वहीमा २ वर्षको म्याद थप गर्न सक्ने छ।
७. वाधा अडचन फुकाउने यस मापदण्डको कार्यालयमा कुनै वाधा अडचन आएमा यस मापदण्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी संघिय मामिला तथा स्थानिय विकास मन्त्रालयको परमर्शमा शहरी विकास मन्त्रालयले वाधा अडचन फुकाउन सक्नेछ। यस मापदण्डले तोकेका कुराहरु यसै वमोजिम र यसले नतोकेका कुराहरु हाल भवन निर्माण मापदण्ड लागु भएका स्थानिय निकायहरुमा सोही वमोजिम र सो लागु नभएका स्थानिय निकायहरुमा शहरी विकास मन्त्रालयले स्विकृत गरी जारी गरेको भवन निर्माण सम्बन्धि नमुना मापदण्ड अनुसार हुनेछ।

अनुसूचीहरू (ANNEX)

ANNEX 1: DRAWING REQUIREMENTS FOR GENERAL BUILDING**1) Size of drawing paper**

- A¹, A², A³, A⁴

2) Borders from the edge of the drawing paper/sheet

- 1.5 inches on the left side and 0.5 inch on remaining sides.

3) North direction

- North direction should always point towards the upper (header) side of the drawing sheet.

4) Architectural Drawings**I) Location Plan**

- Must show the name of the road and nearest landmark
- 'Not to scale' is also accepted.

II) Site Plan

- Scale, depending upon the plot area and as specified by the municipality
- Width of existing road (access)
- Right of way of the road
- Right of way from the center line of the road
- Distance of building line from the center line of the road
- Distance of building line from the edge of the existing road
- Set back
- Side and rear margins
- Margin from public land, river, stream, canal etc.
- Septic tank, soak pit and connection to drain/sewer (if available at a reasonable distance- specified by the municipality)
- Underground water tank (if proposed)
- High tension line and distance of building line from its edge, if passes above the proposed site / plot
- Existing building / structure, if any.

III) Floor Plans

- Plan of each floor, if floor plans are different
- Typical floor plan, if there are typical floors
- Roof plan, including staircase cover
- The information like plot number and corresponding owner's name, road etc. around the proposed plot for construction should be written

in the ground floor plan.

- All necessary dimensions should be written down (dimension shall be read out and not measured). Dimensions shall be presented in the following way:
 - o Element to element dimension
 - o Center to center dimension
 - o Total dimension
 - o Internal dimension

IV) Elevation

- Elevation of four sides

V) Cross Sections

- Section through the highest point of the proposed building, in many cases through the (Staircase) including foundation
- More than one sections, if required
- Dimension must show the Plinth height ,Floor to ceiling height of each floor, Total height of the building including staircase cover, parapet wall, lift machine room/overhead water tank (if proposed)

VI) Opening Schedules

- Opening schedules must be provided in following format

S.No	Door/Window	Type	Symbol	Size	Number	Remarks

VII) Detailing, if required

- If required detailings such as Staircase Detailing, Ramp detailing, Toilet detailings or other detailings must be provided

5) Structural Drawings

- I) Trench Layout Plan
- II) Foundation Plan, and reinforcement details
- III) Column Layout Plan and reinforcement details
- IV) Beam Layout Plan and reinforcement details
- V) Sill Band and lintel band details
- VI) Slab reinforcement details
- VII) Staircase reinforcement detailings
- VIII) Ductile detailing of Beam and Column joint
- IX) Other reinforcement detailing, if required

ANNEX 2:**DRAWING SET AND DOCUMENTS REQUIRED FOR LAND PLOTTING****1) Drawing Requirement**

- Location Plan
- Site Plan
- Plotting Details
- Road Networking inside the Plot
- Water Supply, Sanitation and Sewer Plan
- Electricity Transmission Network Plan
- Location for public Open space within the Plotting area

2) Necessary Documents/ आवश्यक कागजातहरू

- साविक नापी नक्सा कित्ताहरू
- प्लटिङकर्ताहरूको नागरिकता प्रमाणपत्र
- जग्गाधनि दर्ताप्रमाण पूर्जा
- मालपोत तिरेको रसिद
- डिजाइनकर्ता नगरपालिकामा सुचिकृत भएको प्रमाणपत्र
- नापि कार्यालयबाट जारी कागजहरू

ANNEX 3:**TECHNICAL DETAIL FORMS****Technical Detail Form No. 1**

(To be filled by concerned Engineer or Consultant)

Type of Building Designed

- A Class (Super Structures)
- B Class (Plinth Area > 1000 Sq. Ft/ Structural Span >4.5 meters/ more than 3 storey)
- C Class (Plinth Area </= 1000 Sq. Ft/ Structural Span ,</=4.5 meters/ 3 storey or less)

1) Requirements for Staircase

S.N	Description	Dimentions (with Units)
1.1	Width of Tread	
1.2	Height of Riser	
1.3	Clear Width of Staircase	
1.4	Height of Handrail	
1.5	No. of Raiser in one single flight	
1.6	Height of Head room	

2) Requirements for Exit

S.N	Description	Dimentions (with Units)
2.1	Travel distance to Exit point (in each floor)	
2.2	Width of Exit Door	
2.3	Height of Exit Door	
2.4	Shutter Opening of Exit door to public passage/staircase	

3) Requirements for Light and Ventilation

S.N	Description	Dimentions (with Units)
3.1	Opening Area of windows for lighting largest habitable room	
3.2	Opening Area of natural ventilator largest habitable room	

3.3	Size of ventilator for water closet and bathroom	
-----	--	--

4) Requirements for Lifts

S.N	Description	Dimintions (with Units)
4.1	Total height of building	
4.2	Provision of Lift ? (Yes/No)	
	If Yes, No. of Lift per bank	

5) Requirements for Physically Disabled

S.N	Description	Dimintions (with Units)
5.1	Provision of separate entrance? (Yes/No)	
	If Yes, Gradient for wheel chair ramp	
	Width of wheel chair ramp	

6) Requirements for Miscelleous

S.N	Description	Dimintions (with Units)
6.1	Height of Parapate wall	
6.2	Height of balcony handrail	

Technical Detail Form No. 2

(To be filled by concerned Engineer or Consultant)

B. Structure Design Requirements

1) General

S.N	Description	Dimintions (with Units)
1.1	No. of storey	
1.2	Total height of structure	
1.3	Structure System: Frame Load Bearing Other	

1.4	Provision for Future Extention ? (Yes/No)	
	If Yes, no. of floors to be extended	
	Structure Design Consideration for Future Extention ? (Yes/No)	

2) NBC 102-1994 Unit Weight of Materials

S.N	Description of Materials	Design Weight
2.1	Steel	
2.2	Brick	
2.3	RCC	
2.4	Brick Masonary	

Note: If any materials other than specified in NBC102-1994 is used, the designer should take responsibility that such materials are according to international standard.

3) NBC 108: 1994 Site Consideration for Seismic Hazards

S.N	Description	Dimention (with Units)
3.1	Distance from toe/beginning of downward slope	
3.2	Distance from river bank	
3.3	Type of soil	
3.4	Adopted safe bearing capacity	
3.5	Type of foundation	
3.6	Depth of foundation	
3.7	Soil Test Report Available? (Yes/No)	

Note: Soil test is advisable for all professional engineered structures. In case, soil test is not carried out, the designer should take responsibility for assumed data concerning site consideration.

4) Opening Details

S.N	Description	Dimensions (with Units)
4.1	Least distance from inside core	
4.2	Length of opening exceed 50% of length of wall? (Yes/No)	
4.3	Horizontal distance between any 2 opening less than 600 mm or ½ of height of shorter opening? (Yes/No)	
	Vertical distance between any 2 opening less than 600 mm or ½ of width of shorter opening? (Yes/No)	
	If No, provision for strengthening around opening? (Yes/No)	
4.4	Bands provided at (Tick which ever is true)	Plinth level Sill Level Lintel level Roof level

5) NBC 106: 1994 Plain and Reinforced Concrete

- A. Concrete grade
- B. Reinforcement Steel Grade
- C. Structural Details (for Critical)

<u>Beam</u>	<u>Slab</u>	<u>Column</u>	<u>Foundation</u>
End Condition	End Condition	End Condition	Types of Foundation
Max. span/ depth ratio	Max. span/ depth ratio	Max. Slenderness ratio	Min. Depth of Found ⁿ

Span	Span	Height	Minimum Length
Depth	Depth	Length	Minimum Width
Width	Width	Width	Reinforcement at CS of Tie & Plinth Beam
Minimum Reinforcement at CS	Minimum Reinforcement at CS	Minimum Reinforcement at CS	Reinforcement at Pad /mat

ANNEX 4:**AFFIDAVIT FOR CONCERNED ENGINEER OR CONSULTANT**

I / We hereby certify that the proposed design of building and its various components comply all the requirements of prevailing National Building Code of Nepal.

Name:

Post:

Registration:

Name of Consulting Firm:

Address:

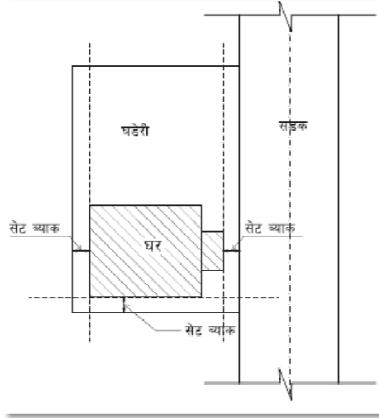
Date:

Seal:

ANNEX 5:

SKETCHES RELATED TO SET BACK, LIGHT PLANE & FLOOR AREA RATIO

सेट ब्याक



लाइट प्लेन

