खण्ड ४ संख्या ४ मिति २०८०/०४/२९

ईशनाथ नगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड : ४ संख्या : ४ मिति : २०८०/०४/२९

भाग २

ईशनाथ नगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

औरैया, रौतहट

ईशनाथ नगरपालिका भवन निर्माण तथा सडक मापदण्ड, २०८०

ईशनाथ नगरपालिका भवन निर्माण तथा सडक मापदण्ड २०८०

१. **प्रारम्भिक** : यस ईशनाथ नगरपालिकाको भौगोलिक क्षेत्रभित्र नेपाल सरकार सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागवाट जारि गरेको "बस्ती बिकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२" मा भएका व्यवस्थाहरुलाई थप विस्तृत, प्रभावकारी र समय सापेक्ष बनाई सोही अनुसार भवन निर्माण कार्यको अनुमति स्वीकृति, सुपरिवेक्षण गर्न वाञ्छनीय भएकोले,

स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा २७ को उपदफा (४), (५) ले दिएको अधिकार तथा सो को अधिनमा रही जारी भएको "बस्ती बिकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२" को बुँदा १७(क) को व्यवस्था अनुसार ईशनाथ नगरपालिकाको नगरसभाले यो "भवन निर्माण तथा सडक मापदण्ड, २०८०" पारित गरी लागु गरेकोछ ।

२. पारिभाषिक शब्दहरु :

"आधारभूत निर्माण मापदण्ड" भन्नाले नगर विकास ऐन, २०४५, भवन ऐन, २०५५ र भवन संहिता, २०६० अनुरुपका व्यवस्थाहरुलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई जनाउँदछ ।

"नगर कार्यपालिका" - भन्नाले ईशनाथ नगरपालिका नगर कार्यपालिकालाई जनाउंछ ।

सहरी विकास कार्यालय : भन्नाले रौतहट जिल्ला हेर्ने सघन सहरी तथा भवन निर्माण आयोजन वा सङ्घीय आयोजना कार्यान्वयन इकाईलाई जनाउँछ ।

नगर विकास समिति : नगर विकास ऐन २०४५ अन्तर्गत गठन गरिएको ईशनाथ नगरपालिकामा नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा ४ बमोजिम गठित नगर विकास समितिलाई जनाउँदछ ।

नगरपालिका : नगरपालिका भन्नाले ईशनाथ नगरपालिकालाइ जनाउँदछ ।

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

भूँइ क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio): भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

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

प्रमाणिकरण

सेटब्याक (Set Back): भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्बजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

किरण सतह (light Plane) : भन्नाले सेटव्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटव्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँछ ।

खुल्ला क्षेत्र (Open Space): भन्नाले बस्ती बिकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्बजनिक पूर्वाधार सेवा बिस्तार गर्न बाहेक कुनैभौतिक संरचना निर्माण गर्न नि:षेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय तहले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरि खुला क्षेत्र घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ति, ऐलानी आदी जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।

टाँसिएको भवन (Attached Building): भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाईएको भवनलाई जनाउँदछ ।

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

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

प्राविधिक समिति : भन्नाले ईशनाथ नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर, सहरी विकास कार्यालयको इन्जिनियर तथा आमन्त्रित विशेषज्ञ सहितको समिति सम्झनु पर्छ ।

नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan) : भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan) : भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप: भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०/०६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।

"क" वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५को दफा ८ (क) बमोजिमको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

"ख" वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५को दफा ८(ख) अनुसार प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भुइतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा **Structural Span** ४.५ मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँछ ।

"ग" वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५को दफा ८(ग) अनुसार भूँइ तलाको क्षेत्रफल १,००० वर्ग फिट सम्म, भुइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा **Structural Span** ४.५ मीटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

प्रमाणिकरण

"घ" वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५को दफा ८(घ) अनुसार खण्ड (क), (ख) र (ग) वर्गमा नपरेका काँचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बास, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम् दुई तले भवन (घर, छाप्रो, आदि) लाई जनाउँदछ ।

माटो परिक्षणः भन्नाले शहरी बिकास मन्त्रालय वा संघिय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया/बिधिलाई जनाउँदछ ।

आधारभूत सार्बजनिक पूर्वाधार सेवाहरुः भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली आदीलाई जनाउँदछ ।

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

संस्यागत भवन : भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, गैरसरकारी, अर्ध सरकारी, निजि तथा पब्लिक वा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

सभा-सम्मेलन भवन : भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनीहल, म्यूजियम, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल, जीमखाना आदिलाई जनाउँदछ ।

व्यवसायिक भवन : व्यवसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैंकहरु, पेशागत फर्महरु, ब्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउंछ ।

औद्योगिक भवन : एसेम्वली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्यास प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउंछ ।

व्यापारिक भवनः भन्नाले ब्यापारिक प्रयोजनकालागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

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

मिश्रित आवासिय 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 भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

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

३. **नगरपालिका स्तरीय योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति :** नगरपालिका क्षेत्रभित्र सञ्चालन हुने वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डको

कार्यान्वयन, मूल्याङ्कन तथा अनुगमन गरी भवनहरुको स्वीकृतिको लागि र निर्माणको समयमा उठ्ने विवादहरु निराकरण गर्नको लागि आवश्यक सिफारिस, सुझाव दिन देहाय मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति हुनेछ ।

क)	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत	- संयोजक
ख)	नगरपालिका पूर्वाधार विकास शाखा प्रमुख	- सदस्य
ग)	नागरिक समाजको प्रतिनिधि	- सदस्य
घ)	शहरी विकास कार्यालयको प्रतिनिधि	- सदस्य
ङ)	स्थानिय उद्योग वाणिज्य संघको प्रतिनिधि	- सदस्य

४. **भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन :** बस्ती बिकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ को बुँदा ४ मा उल्लेख भएको प्रक्रिया बमोजिम हुनेछ ।

५. **भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु :**

५.१ **नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने :** नगरपालिकामा कार्यरत प्राबिधिकले नगरपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम, योजना, आयोजना बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रुपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

५.२ **भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरिवेक्षण अनुमति :** भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरहरुको सूची तयार गरी व्यवसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरुञ्जेल क ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा रजिष्ट्रेशन भइ ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तिर्ण गरेको वा सिभिल इन्जिनियरिङ्ग तर्फको सि.टि.इ.भि.टि बाट मान्यता प्राप्त वा शिक्षा मन्त्रालयबाट मान्यता प्रप्त सब इन्जिनियरिङ्ग गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

५.३. **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने** : भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले छानविन गरी कानुनी कारवाही गर्नु पर्नेछ ।

५.४ **आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग :** पूर्ण वा आंशिक रुपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार

प्रमाणिकरण

सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्न सक्नेछैन ।

५.५ **नगरपालिकाले क र ख वर्गको भवन निर्माण स्वीकृत.ति दिने :** नगरपालिकाले क र ख वर्गको भवन निर्माणको अनुमति दिँदा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा राष्टिय भवन संहिता, २०६० को पालना हुने गरी स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ बमोजिमको प्रक्रिया पूरा गरेर मात्र स्वीकृति दिनेछ । यस्तो स्वीकृति नलिई कुनैपनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

५.६ **नगरपालिकाले ग र घ वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने :** नगरपालिकाले ग र घ वर्गको भवन निर्माणको अनुमति दिँदा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा राष्टिय भवन संहिता, २०६० को पालना हुने गरी मात्र निर्माण स्वीकृति दिनेछ । यस्तो स्वीकृति नलिई कुनै पानि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

५.७ **तेस्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification)** : क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिंदा नगरपालिकाले तेस्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल ईन्जिनियरबाट मात्र तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा राष्ट्रिय अन्तराष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिका भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पूनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

५.८ **भवन निर्माणको अनुमति दिने :** भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसि बनाएको भए मा माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथि निर्णय गर्नेछ ।

५.९ **सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने :** निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानिबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

५.१० **निर्माण कार्यको सुपरिबेक्षण तथा गुणस्तर कायम गर्ने :** नगरपालिका क्षेत्रभित्र सरकारी वा नगरपालिका वा नगरपालिका संग साझेदारीमा निर्माण हुने कार्यको सुपरिबेक्षण नगरपालिकाका प्राबिधिकहरुबाट हुनेछ । त्यस्तै नगरवासीहरु वा अन्य संघ संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा तोकिएको योग्यता पुगेका प्राबिधिकहरुबाट हुनेछ । घरधनिले भवन निर्माण इजाजत लिनु अघि नै त्यस्ता सुपरिबेक्षक नियुक्त गरि न.पामा जानकारी गराउनु पर्दछ ।

५.११ **भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने :** सरकारी तथा अर्धसरकारी निकयहरु, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय, र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिन सक्नेछन् ।

प्रमाणिकरण

६. **सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु हटाउने :** ईशनाथ नगरपालिका प्रमुखको नेतृत्वमा स्थानीय प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित सहरी विकास कार्यालयको प्रमुख वा प्रतिनिधि, मालपोत कार्यालयको प्रमुख वा प्रतिनिधि, नापी कार्यालयको प्रमुख वा प्रतिनिधि, वन कार्यालयको प्रमुख वा प्रतिनिधि र सडक डिभिजन कार्यालय भए सोको प्रमुख वा प्रतिनिधि समेत रहेको समिति गठन गरी सो समितिले सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु हटाउने निर्णय गरी सो निर्णय सहित रौतहट जिल्ला प्रशासन कार्यालयमा लेखी पठाए पश्चात् रौतहट जिल्ला प्रशासन कार्यालयको समन्वयमा त्यस्तो संरचनाहरु हटाइनेछ ।

७. **खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :** *नगरपालिकाले अफ्नो भौगोलिक क्षेत्रभित्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछ । सो सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नेछ ।*

८. **पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने :**

८.१ आंशिक रुपमा नक्सा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले नगरपालिकाद्वारा लागु गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्सा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा नगरपालिकाले तोकेको प्रक्रिया पुर्‍याई नक्सा पास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरी बनाइएका भवनहरु नगरपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

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

८.३ यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुनु पूर्व यस नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण भएका आवासीय भवनहरु नगरपालिकाले तोकेको प्रक्रिया अनुसार नगरपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैन ।

९. **भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र वा इजाजतपत्र राख्नु पर्ने:** भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरण खुल्ने गरी नगरपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र वा इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माणाधीन क र ख वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै Ground Coverage Ratio, Floor Area Ratio, निर्माण गर्दा

प्रमाणिकरण

छाड्नु पर्ने Setback आदि विवरणहरु निर्माणकार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिंग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

१०. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु:

१०.१ मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जूरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वत: खारेज हुनेछ र स्थानीय निकायले त्यस्तो भवन आफैंले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ । आवासीय भवनको हकमा मुलसडकबाट ५० मि सम्मको कम्तिमा ४ मिटरको बाटो खोली नयाँ घर बनाउन सकिने यस्ता बाटोमा छिमेकीले, उक्त सडक प्रयोग नगर्ने अवस्थामा मात्र थप सेट व्याक छोड्नुपर्ने छैन ।

१०.२. भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

१०.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।

१०.४. भवनको प्रयोजन (उपयोग) परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी स्थानिय निकायबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय निकायले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवावाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखिपठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनुपर्नेछ ।

१०.५. भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार "क" र "ख" वर्गका १७ मिटर भन्दा अग्ला सबै भवनहरु, सर्वसाधरण, भेला हुने सभा-सम्मेलन भवन, विद्यालय, क्याम्पस, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, पोलिक्लिनिक आदिको भवनहरु, ३००० वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका सबै प्रकारका भवनहरु र २००० वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिन्थ ऐरिया भई बेसमेट भएका सबै भवनहरुको हकमा माटो परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्नेछ । One Storey Steel को Shed निर्माण गर्नको लागि १०,००० वर्ग फिट सम्म माटो परीक्षण गरी पेश गर्नु नपर्ने तथा १७ मिटर भन्दा माथि ८ फिटको Stair Cover/Lift Machine Room राख्न अनुमति दिइनेछ । शैक्षिक भवन, अस्पताल, अपार्टमेन्ट, तथा पाँच तला भन्दा अग्ला संरचनाहरुको लागि माटो परीक्षण गर्दा अनिवार्य नगरपालिकाको सम्बन्धित प्राविधिकको रोहवरमा गराउनु पर्नेछ ।

प्रमाणिकरण

१०.६ बेसमेन्ट सम्बन्धी व्यवस्था : एक तले बेसमेन्ट निर्माण गर्न सँधियार तर्फ टाँसिएर भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ भने दुई तले बेसमेन्ट निर्माण गर्न सँधियार तर्फ न्यूनतम ३.०० मिटर जग्गा छाडि निर्माण स्वीकृति दिइने र सो भन्दा बढि तले बेसमेन्ट बनाउनु परेमा Geotechnical Engineer को सिफारिस तथा पेश गरेको Soil Geotechinical Investigation Report बमोजिम हुनेछ ।

१०.७ **सेटब्याक सम्बन्धमा :** सडकको सडक अधिकार क्षेत्र र सेटब्याकको न्यूनतम् मापदण्ड देहायको तालिकमा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

क्र.सं.	विवरण	अधिकार क्षेत्र (मीटर)	सेटब्याक (मीटर)	कैफियत
१.	राष्ट्रिय राजमार्ग	५०.०	६.०	
२.	हुलाकी राजमार्ग	३०.०	६.०	
३.	नगर स्तरीय मुल सडकहरु	२०.०	२.०	
४.	नगर स्तरीय सहायक सडकहरु	१५.०	१.५	
५.	वडा स्तरीय मूल सडकहरु	१०.०	१.५	
६.	वडा स्तरीय सहायक सडकहरु	८.०	१.०	
७.	गाउँ वस्तीका साना सडकहरु	६.०	१.०	
८.	नहर	...	३.०	
९.	पैनी	....	१.५	
१०	झाँझ खोला	नापी नक्सा अनुसार	१०.०	
११.	बैकैया	नापी नक्सा अनुसार र नगरपालिकाले निर्णय गरे अनुसार	३०.०	

१०.८ १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरुको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनुपर्नेछ , झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन नराख्ने भए भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।

१०.९ व्यापारिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी झ्यालढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मीटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा झ्याल ढोका

प्रमाणीकरण

राख्ने भएमा माथि बुँदा नं. १०.७ अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१०.१० आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा

(क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्वन्धी नियमहरु २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुनेगरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ ।

(ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

१०.११ सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरुको गुरु योजना सहित पेश हुनुपर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

१०.१२ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) 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 खुला क्षेत्र प्रस्तावित योजनाको सबै आवासीय कित्ताहरुबाट पायक हुने गरी राख्नु पर्नेछ ।

१०.१३ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरुमा बाटोको व्यवस्था:

अ. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप-बूँदा १०.२१ (ङ) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

आ. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकको चौडाई उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटरभित्र सम्म वा पहिलो जक्सनसम्म कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा २४ मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र २४

प्रमाणिकरण

मिटर भन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

उ. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

ऊ. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।

इ. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व नेपाल सरकारको नाममा रहनेछ ।

१०.१४ **भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपात:**

क. १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरुको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ, झ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए सँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।

ख. भवनको उचाई अनुसार सँधियार तर्फको न्यूनतम् सेटब्याक तल दिइएको तालिका बमोजिम हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ :

भवनको उचाई	**न्यूनतम् सेटव्याक (सँधियार तर्फ)**	
	सार्वजनिक भवनको हकमा	अन्य तथा संयुक्त भवनको हकमा
१० मिटर सम्म	१.५ मिटर	१.५ मिटर
१० मिटर भन्दा बढी -१७ मिटर 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
३१ मिटर भन्दा बढी -३८ मिटर सम्म	६.० मिटर	५.० मिटर
३८ मिटर भन्दा बढी -४५ मिटर सम्म	७.० मिटर	६.० मिटर
४५ मिटर भन्दा बढी -५२ मिटर सम्म	८.० मिटर	७.० मिटर
५२ मिटर भन्दा बढी -५९ मिटर सम्म	९.० मिटर	८.० मिटर
५९ मिटर भन्दा बढी -६६ मिटर सम्म	१०.० मिटर	९.० मिटर
६६ मिटर भन्दा बढी -८० मिटर सम्म	११.० मिटर	१०.० मिटर
८० मिटर भन्दा बढी -९४ मिटर सम्म	१२.० मिटर	११.० मिटर
९४ मिटर भन्दा बढी -१०० मिटर सम्म	१३.० मिटर	१२.० मिटर

प्रमाणिकरण

तर संयुक्त आवासको हकमा अगाडि तर्फको सेटब्याक ईशनाथ नगरपालिका क्षेत्रमा न्यूनतम् ८ मिटर हुनुपर्नेछ ।

ग. प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा नगरपालिकाको नगर सभाले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी नयाँ भवनमा झ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा झ्याल-ढोका राख्ने भएमा माथी बूँदा १०.१४(ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

घ. एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा वा घर-बाटो सिफारिस दिंदा दुई भवनहरु बीचको दूरी यसै उप-बूँदा १०.१४ (क), (ख) वा (ग) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

च. मूल-सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन ।

(छ) मूल मापदण्डको दफा १०.१४ (ग) ले तोकेको बजार क्षेत्रको सडक तर्फ बाहेकमा मापदण्डको बूँदा १०.२३ अनुसारको पर्खाल लगाउन पाउने छ । यसरी निर्माण भएको संरचना हटाउनु पर्ने अवस्थामा जग्गाधनी आफैबाट हटाउनु पर्ने, क्षतिपूर्ति नपाउने र संरचनाको कारणले सिर्जना हुने क्षतिको दायित्व स्वयं जग्गाधनीले व्यहोर्नुपर्नेछ ।

१०.१५ नगरपालिकाको क्षेत्र भित्र पर्ने सडकहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरुको अधिनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१०.१६ राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, रणनीतिक सडक, जिल्लास्तरीय सडकको बजार क्षेत्रको हकमा साविकमा सेड व्याक कायम नभइ सकेको हकमा न्यूनतम सेडव्याक ३ मिटर हुनुपर्नेछ । तर यस भन्दा अगाडि कायम भई सकेको सेडव्याक सोही अनुसार हुनेछ ।

१०.१७ आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर, भौतिक

प्रमाणिकरण

योजनाबद्ध क्षेत्र भित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन दिइने छैन ।

१०.१८ मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई स्थानीय निकायले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएको कुनै भवन स्थानीय निकायले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्तावाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

१०.१९ **जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):**

क. आवासीय भवन वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्न बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०७२ लागुहुन पूर्व कित्ताकाट भइसकेको दफा १३.१३ ख, ग र घ अनुसार चौडा गरेको बाटोमा ८० वर्ग मिटरसम्मको क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ९० प्रतिशत, २५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०५ र सो भन्दा बढीकोलाई ६०५ भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक र १०.१९ क. मा उल्लेखित भवन बाहेक सबै भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति दिंदा जग्गा उपयोग प्रतिशत .५० भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

१०.२० **भुँई क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR):**

क. पुरानो सहरी क्षेत्र बाहेकका अन्य क्षेत्रमा अधिकतम भुइँ क्षेत्रको अनुपात (FAR) निम्नानुसार कायम हुनेछ :

क्षेत्र	व्यापारिक तथा सभा-सम्मेलन भवन	आवासीय भवन	मिश्रित आवासीय भवन	संस्थागत भवन
Floor Area Ratio	३.०	३.०	३.०	२.५

ख. पुरानो सहरी क्षेत्रमा परम्परागत वास्तुकला कायम राख्ने गरी विकास प्राधिकरण वा नगर विकास समिति वा नगरपालिकाले तोकिदिए बमोजिमको भुइँ क्षेत्रको अनुपात (FAR) कायम हुनेछ ।

प्रमाणिकरण

१०.२१. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way RoW):

क. नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखावाट न्यूनतम ३.० मिटर कायम गर्नु पर्दछ । तर, प्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाई केन्द्र रेखावाट न्यूनतम २ मिटर कायम गर्न सकिनेछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५० मिटर कायम गरिनेछ ।

ख. यो मापदण्ड लागु हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ५० मीटर भन्दा छोटा बाटो (Cul-de-Sac र dead-end) को क्षेत्राधिकार सो वाटोको केन्द्र रेखावाट सेटव्याक सहित न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ । तर पहिले कायम भईसकेको बाटोको क्षेत्राधिकार घट्न पाउने छैन । यो क्षेत्र भित्र झ्यालको छज्जा, क्यान्टिलिभर आदि निर्माण हुने छैन । र सो Cul-de-Sac को लम्बाई नाप गर्दा मूल सडकको किनाराबाट नापी गरिने छ ।

ग. स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखावाट २ मिटर कायम गरिनेछ ।

घ. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५० मिटर कायम गरिनेछ ।

ङ. खण्ड ख, ग र घ अनुसार बाटोको चौडाई बढाउन आवश्यक भवन र जग्गा प्राप्त गर्न स्थानीय निकायले आफ्नै श्रोतवाट वा सो बाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ताहरुवाट भवनरजग्गाधनीलाई क्षतिपुर्ति दिलाई मात्र प्राप्त गर्नु पर्नेछ । साथै, यसरी चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटव्याक छाड्नु पर्ने छैन ।

च. घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।

१०.२२ सार्वजनिक भवनरसंरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तैः नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरुबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मा नगरपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्मा

प्रमाणिकरण

प्रस्तावलाई मात्र नगरपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ । सम्वन्धित निकायको सिफारिस बिना नक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने कार्य गर्नु हुँदैन ।

१०.२३ सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारोर सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।

१०.२४ न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।

१०.२५ क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिंदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्व स्थानीय निकायलाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

१०.२६ एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएकोग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

१०.२७ भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ ।

१०.२८ नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।

१०.२९ शहरको स्वरुपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिईनेछैन । साथै, भवनको

प्रमाणिकरण

स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नैयस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

१०.३० स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आँशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनलेथप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

१०.३१ सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिईनेछैन ।

१०.३२ नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिईनेछैन ।

१०.३३ २५००.०० वर्ग फिट प्लिन्थ क्षेत्रफल भन्दा माथिको सबै प्रकारको आर.सी.सी फ्रेम स्ट्रक्चर भवनहरु, सबै प्रकारका संस्थागत भवनहरु, सभा सम्मेलन भवनहरु, विद्यालय भवनहरु तथा अस्पताल भवनहरुको नक्सा पेश गर्दा Electrical Design/Drawing सहितको नक्सा तथा ३५००.०० वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिन्थ क्षेत्रफल भएको सबै प्रकारका भवनहरुको नक्सा पेश गर्दा MEP (Mechanical/ Electrical/Plumbing) सहितको नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ ।स्टील स्ट्रक्चर वा फलामे पोष्ट प्रयोग गरि बनाईने कुखुराको खोर, पशुपालन शेड, गोदमहरु २७०० वर्ग फिट (३० फिट X ९० फिट) र सामान्य आवासीय/व्यापारिक टहराहरुको भवन २०००.०० वर्ग फिट भन्दा ठूला क्षेत्रफलको भएमा स्ट्रक्चरल स्पान (१५ फिटX११ फिट) भन्दा बढी वा सिंगल स्टोरीको रिज हाईट २० फिट भन्दा बढी वा जति क्षेत्रफलको भए पनि दुई तल्ले भएमा स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ ।

१०.३४ ३५००.०० वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिन्थ क्षेत्रफल भएको सबै प्रकारका आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर भवनहरुको कंक्रिट सम्बन्धी टेष्ट (Cube Test) र डण्डी सम्बन्धी टेन्साईल टेष्ट (Tensile Test) को प्राविधिक परीक्षण प्रतिवेदन (Lab Test Report) पेश गर्नुपर्नेछ ।

१०.३५ High-Tension Line भएको क्षेत्रमा नक्सा पेश गर्दा नेपाल विद्युत प्राधिकारणको मापदण्ड अनुसार सेटब्याक छोडी नक्सा स्वीकृति दिईनेछ ।

११. विविध:

प्रमाणिकरण

क. नापीनक्सा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

ख. प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रुपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

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

घ. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न नगरपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापाशको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पर्नेछ ।

ङ. यस मापदण्डलाई लागु गर्न तथा नक्सापास प्रक्रियालाई व्यवस्थित, समायानुकुल सहज, र सरलीकृत बनाउनको लागि नगर कार्यपालिकाले नक्सापास कार्यविधि बनाई लागु गर्न सक्नेछ ।

च. यस मापदण्डले तोकेका कुराहरु यसै बमोजिम र यसले नतोकेका कुराहरु नेपाल सरकारले जारी गरेको "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२", "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण (पहिलो संसोधन) मापदण्ड, २०७३ र "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण (दोस्रो संसोधन) मापदण्ड, २०७८" बमोजिम हुनेछ ।

छ. यस अघि नक्सापास तथा मापदण्ड कार्यान्वयन सम्बन्धी प्रचलित कानुन अनुसार भएका काम कारवाहीहरु यसै मापदण्ड अनुसार भएको मानिनेछ ।

आज्ञाले

प्रमाणिकरण

भुदेव झा

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत