

अनुसूची- २

(दफा ४ तथा अनुसूची-१ को भाग-२ सँग सम्बन्धित)



भजनी नगरपालिका, कैलाली

स्थानीय राजपत्र

खण्ड : ४

संख्या : ४

प्रमाणीकरण मिति :- २०७७/०६/४

प्रकाशन मिति :- २०७७/११/२५

भाग - २

भवन निर्माण मापदण्ड, २०७७

प्रस्तावना : बस्ति विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ नेपालका सम्पूर्ण नगरपालिकाहरूमा अनिवार्य रूपमा कार्यान्वयन गराउने निर्णय गरि सकेको हुदा यस भजनी नगरपालिका क्षेत्र भित्र पनि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवनहरू निर्माण गर्न, व्यवस्थित बस्ति विकास गर्न वाञ्छनीय भएकोले भजनी नगरपालिकाको प्रशासकीय कार्यविधि (नियमित गर्ने) ऐन, २०७४ को दफा ४ बमोजिम भवन निर्माण मापदण्ड २०७७ जारी गरिएको छ।

१. सन्क्षिप्त नाम र प्रारम्भिक : (क) यो मापदण्डको नाम "भजनी नगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड २०७७" रहेको छ।

(ख) यो मापदण्ड कार्यपालिकाले पारित गरेको मिति देखि लागु हुनेछ।

२. परिभाषा तथा भवन बर्गिकरण :

क. "क" वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरू

ख. "ख" वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुइँ तलाको क्षेत्रफल १०००.० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा STRUCTURAL SPAN ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरू

- ग. “ग”वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुईँ तलाको क्षेत्रफल १०००.० वर्ग फिट सम्म, ३ तलासम्म वा STRUCTURAL SPAN ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरू
- घ. “घ”वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क,ख,ग वर्गमा नपरेका इट्टा,ढुंगा,माटो, बाँस,खर,आदि प्रयोग गरि निर्माण भएका अधिकतम दुई तले भवनहरू
- ङ. सस्थागत भवन : भन्नाले विद्यालय,उच्च विद्यालय अस्पताल,सरकारी,निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवनहरू
- च. सभासम्मलेन भवन : भन्नाले मानिसहरू जमघट हुने गैर आबासिय प्रयोजनका सिनेमा हल,सयुक्त/सिटिहल,मल्टि,तारे होटेल आदि
- छ. सार्वजनिक भवन : भन्नाले सस्थागत भवन,सभा-सम्मलेन भवन लगायत सभाहल,सास्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल,आदी
- ज. ब्यापारिक भवन : भन्नाले सबै तल्ला ब्यापारिक प्रयोजनमा रहेका वा तल्लो तला ब्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनहरू
- झ. भवन एकिकरण (House Pooling) : भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टाछुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नया बन्ने बहुस्वामित्वको एउटा भवन
- ञ. प्राविधिक समिति : भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर,सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि,नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू सहितको समितिलाई जनाउदछ |
- ट. नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan) : भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउदछ |
- ठ. सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan) : भन्नाले केहि स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक,खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउदछ |
- ड. वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप : भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०/६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप,२०७०(Enviroment Friendly Local Governance Framework,2013) लाई जनाउदछ |
- ढ. कार्यालय भन्नाले भजनी नगरपालिका, नगर कार्यपालिकाको कार्यालय सम्झिनु पर्छ |

३.०. भवनको ढाँचा तयार गर्न निर्माण सुपरिवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू :

- ३.१ नक्सा डीजाइन गर्न नपाउने :भजनी नगरपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा यस नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनसक्तिले भजनी नगरपालिकाको क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरूको नक्सा निर्माण र डीजाइन गर्न पाउने छैनन .तर सार्वजनिक प्रयोजनका यस भजनी नगरपालिकाको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरूको नक्सा निर्माण ,सुपरिवेक्षण र डीजाइन गर्न

यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन साथै परामर्शदाताबाट डीजाइन गरिएको नक्सामा समेत इन्जिनियरिंग काउन्सिलको नम्बर सहित डीजाइनकर्ताले अनिवार्य रूपमा प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।

३.२ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरिवेक्षण अनुमति :

३.२.१. आर्थिक वर्ष २०७२/०७३ देखि भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरूको ढाँचा,नक्सा,स्टक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डीजाइन र निर्माण सुपरिवेक्षण इन्जिनियरिंग लाईसेन्स प्राप्त आर्किटेक्ट वा इन्जीनियरबाट गराउनु पर्नेछ ।

३.२.२. ग र घ वर्गका भवनको निर्माण सुपरिवेक्षणको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कम्तिमा सब -इन्जिनियर उतीर्ण गरेको प्राविधिकबाट गराउनु पर्नेछ ।

३.२.३. निर्माण हुने भवनकोस्वामित्वकर्ताले निर्माण सुरु भए देखि निर्माण सम्पन्न नहुन्जेल सम्म सुरुमा सम्झौता भएको सुपरिवेक्षकबाट निरन्तर सुपरिवेक्षण गराउनु पर्दछ ।सो नगरेमा डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरिवेक्षकको हुनेछ ।

३.३.० निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने:भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरि नक्सा तयार,स्टक्चरल डिजाइन र सुपरिवेक्षण गरिएको भनि प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्सा तयार गर्ने,डिजाइन गर्ने,सुपरिवेक्षण गर्ने तथा नक्सा डिजाइन,डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कारबाहीको लागि कार्यालय प्रमुखले नेपाल इन्जिनियरिंग काउंसिलमा लेखि पठाउनु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा समेत राखी नाम सार्वजनिक गर्नेछ ।

३.४.० आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग :(बिजुली,पानी,टेलिफोन, आदि)पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रलिएका भवनहरूमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूको यी सेवाहरू प्रदान गर्न पाउने छैनन् ।

३.५. तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने :क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरूको रोस्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्त्वका तथा जटिल प्राकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षि पुनरावलोकन(Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

३.६. भवन निर्माणको अनुमति दिने:भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक Plinth Level सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ ।भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो Plinth Levelसम्म बनाईएको भनी निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट सिफारिस भई आएमा नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँच गराई स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माण कार्य भएको छ भनी दिएको प्रतिवेदनको आधारमा मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ

- ३ .७सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने:निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरि सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुदैन | यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने प्राविधिक कर्मचारीहरु व्यतिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछन |
- ३ .८निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने:सरकारी तथा अर्ध-सरकारी निकायहरु ,स्वास्थ्य संस्था,बिद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् |

४. सार्वजनिक क्षेत्रधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु हटाउने :

नगर प्रमुख, नगर उपप्रमुख ,प्र. प्र अ. , कार्यपालिका सदस्य २ (दुई) जना , इलाका प्रहरी कार्यालय प्रमुख, सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्ष, प्रशासन शाखा प्रमुख ,नापी शाखा प्रमुख, उधोग बाणीज्य संघ, सशस्त्र प्र.ब प्रमुख र नगर प्रहरी प्रमुख रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमा सडक सार्वजनिक, ऐलानी,प्रति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु हटाईनेछ |

५ . पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने :

- क. नक्शा पास नगरेका तथा आंशिक रुपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाईको भवनले भजनी नगरपालिकाद्वारा लागु गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड , भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको , सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागु भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वमित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा नगरपालिकाले तोकेको प्रक्रिया पुर्याई नक्शा पास गर्नेछ |
- ख. निर्माण भैसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथि प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा शहरी विकाश कार्यालयको सिफारिसमा नक्शापास गरिनेछ |

६. भवन निर्माण स्थलमा निर्माण आनुमतिपत्र राख्नुपर्ने :

सार्वजनिकभवन निर्माणमा निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्नेगरि नगरपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्शाको साइट प्लान निर्माण स्थलमा देख्ने गरि राख्नु पर्नेछ|

७. भू-उपयोग योजना कार्यन्वयन सम्बन्धी व्यवस्था :

भजनी नगरपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ ले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिकरुपमा जोखिम संवेदनशिल भू-उपयोग नक्शा(Risk Sensitive Land Use Map) कार्यन्वयनमा ल्याइनेछ | यस प्रयोजनका लागि नगर सभाले राष्ट्रिय वन नीति, २०७१ ले आत्मसाथ गरेको “एक घर-एक रुख,एक गाउँ-एक वन,एक नगर-अनेक उद्यान” को अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै “राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९” का आधारमा भुमीलाई विभाजन गर्ने गरि भू-उपयोग नक्शा तयारगरि तोकिएको क्षेत्रमा तोकेको प्रयोजनको लागी मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ | विपद ब्वास्थापन समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिस गरेमा नगरपालिकाले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन |

८. सार्वजनिक जमीन र सडकको सिमा घट्ने गरि हाल साविक गर्न बन्देज :

सार्वजनिक, ऐलानी, प्रति, नदि, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको चौडाइ घट्ने गरि निजि जग्गाहरुको हाल साविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोवाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारी तथा कर्मचारीबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकि सरह कार्यपालिकाले असूल उपर गर्नेछ ।

९. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु:

- ९.१ मापदण्डहरु पुर्याउने प्रयोजनको लागी कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुराएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिई सकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरि वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृति मापदण्ड कायम नहुने गरि कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउन सक्नेछ ।
- ९.२ भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरि कुनै पनि कवुलियत गरिई वा सर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिईने छैन ।
- ९.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिईने छैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरि उपयोगमा ल्याउन दिईनेछ ।
- ९.४ भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरि भजनी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायहरुले भजनी नगरपालिकाले लेखि पठाए बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।
- ९.५ भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका ख वर्गका ५ (पाच) तला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिंग मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लयागत १७ मिटर भन्दा अग्ला साथै दश हजार बगफिट भन्दा माथिका भवनहरु निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रलायले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' अनुसार माटो परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्र भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

९.६ जग्गाएकीकरण सम्बन्धी व्यवस्था:

- ९.६.१ जग्गा एकीकरण पद्धति वा ठुला कित्तालाई एक वा धेरै कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यन्वयन गर्नुपर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले यसै उप-बुँदा ९.६.६ को प्रतिकूल नहुने गरि योजना कार्यन्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ । जग्गाको प्लटिंग तथा प्लनिंग गर्दा १० (दस) धुर भन्दा कम क्षेत्रफलको प्लटलाई सिफारिस गरिने छैन ।
- ९.६.२ एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागी हिसाब गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदन साथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।
- ९.६.३ आवासीय प्रयोजनको लागी प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा :

क) प्रस्ताविक घडेरीको क्षेत्रफल १०(दस) धुर भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्नेछ ।

ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु(Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवन निर्माण स्वीकृतिको लागी पेश गरिने निवेदन साथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

९.६.४ सार्वजनिक प्रयोजनको लागी गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरुको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र नगरपालिकाको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

९.६.५ भौतिक योजना कार्यन्वयन अनुमति (Planning Permit) दिदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको

क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागी र

ख) ५(पाच) कठ्ठा भन्दा बढीको जग्गा प्लानिग गर्दा कम्तिमा ५(पाच) प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागी छुट्याइएको हुनु पर्ने छ । साथै यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८०(असी) बर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८(आठ) मिटर भन्दा कम हुनु हुदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भैतिक योजना क्षेत्र बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुदैन ।

ग) प्लानिग तथा प्लोटीग गरिएको क्षेत्रमा प्रस्ताव गरिएको सडकमा आवश्यकता बमोजिम माटो पटानी र कम्तिमा १५(पन्ध्र) से.मि(Thickness) मोटाईको ग्रावेल भएको हुनु पर्नेछ ।

घ) प्लानिग तथा प्लोटीग गरिएको क्षेत्रमा प्रस्ताव गरिएको सडकमा पानी निकासका लागी न्यूनतम कच्ची ढल निर्माण गरिएको हुनु पर्नेछ ।

ङ) प्लानिग तथा प्लोटीग गरिएको क्षेत्रमा प्रस्ताव गरिएको सडकमा अवाश्यकता स्थानमा ह्युमपाइप जडान तथा कल्भर्ट निर्माण गरिएको हुनु पर्नेछ ।

च) प्लानिग तथा प्लोटीग गरिएको क्षेत्रमा प्रस्ताव गरिएको सडकमा विधुतीकरण गरिएको हुनु पर्नेछ ।

९.६.६ प्रस्ताविक भौतिक योजनाहरुमा बाटोको व्यवस्था:क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा : विधेमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्ताविक योजनाको मूल सडक को चौडाई कम्तिमा ८(आठ) मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकीकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृत माग भएको अवस्थामा उप-बुदा ९.१३(ग) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा: विध्यमान सार्वजनिक मूल सडक संग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपांग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा बाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आबासीय प्रयोजन को लागी प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडक ले छोएको जग्गा मा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आबासीय /सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृत दिइनेछ ।

ग. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यनतम अर्धव्यस ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ;

घ. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजनाप्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ;

ड. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भैतिकयोजनाबाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ता हरुमा सयुक्त रुपमा रहने कानुनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

९.७ भवनको उचाई र सेटब्याकको अनुपात :

क. १० मिटर सम्म अग्ला भवनहरुको संधियार तर्फको न्यनतम सेटब्याक १.५ मिटर हुनु पर्नेछ;झ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए तर्फ तथा एउटे कित्तामा स्वकृति प्राप्त गरि बनि सकेको घर भए सो तर्फराष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिता, २०६० को प्रतिकूल नहुने गरि टासिएको भवन बनाउन दिईनेछ ।

ख. १० मीटर भन्दा बढी र १७ मिटर सम्म रसार्वजनिक भवनहरुको संधियार तर्फको सेटब्याक न्यनतम ३ (तिन) मिटर र अन्य भवनहरुकोसंधियार तर्फको सेटब्याक न्यनतम २ (दुई) मिटरहुने गरि स्वकृति दिईनेछ ।

ग. प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा नगरसभाले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरि टासेर वा एउट कित्ता को जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनि सकेको घर भए सोलाई आवासेक पर्ने सेटब्याक छाडी नया भवनमा झ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नया भवनमा झ्याल-ढोका राख्ने भएमा माथी बुदा ९.७ (क) र (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरि मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिईने छ ।

घ. १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरुको उचाई र संधियार तर्फको सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरि तर न्यनतम सेटब्याक ५(पाच) मिटर भन्दा कम नहुने गरि स्वीकृति दिईनेछ ।

ड. एउट कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा व घर-बाटो सिफारिस दिदा दुई भवनहरु बीच दुरी यसै उप-बुदा ९.७(क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरि स्वीकृति दिईनेछ ।

च. मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ ,सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरि (लाईट-प्लेनलाई छेक्रे गरि) स्वीकृति दिइने छैन ।

९.८नगरपालिकाको क्षेत्र भित्र पर्ने लोकमार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित एन नियमहरुको अधिनमा नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

९.९ आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केहि अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर,भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्र भित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन दिइने छैन।

९.१० मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई नगरपालिकाले 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 स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकि सरह असूल उपर गरिनेछ ।

९.११ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):

क. व्यक्तिगत आवासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्ग मिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०% र सो भन्दा बढीको ६०% भन्दा बढी नहुने गरि जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)स्वीकृति दिईनेछ ।

ख.सरकारी,अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति दिदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०% भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिईनेछ ।

९.१२ भुई क्षेत्रको अनुपात(Floor Area Ratio : FAR)

क. तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा FAR २.५-३.७५ सम्मकायम गरिने छ ।

९.१३ स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way : RoW)

क. नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट तपशिल बमोजिम कायम गरिनेछ :

१. राजमार्गको क्षेत्राधिकार ५० मि. जस्मा सेटब्याक ६ मि.छोड्नु पर्ने ।

२. सहायक राजमार्गको क्षेत्राधिकार ३० मि. जस्मा सेटब्याक ६ मि. छोड्नु पर्ने ।

३. प्रदेश मार्गको क्षेत्राधिकार २० मि. जस्मा सेटब्याक ६ मि. छोड्नु पर्ने ।

४. न.पा तथा गाउँपालिकाको रिड रोड १८ मि. जस्मा सेटब्याक ३ मि. छोड्नु पर्ने ।

५. एक वडा देखि अर्को वडा सम्म जोड्ने बाटो १५ मि. सेटब्याक २ मि ।

६. एउटा वडाको मूल बाटो ११ मि. सेटब्याक १ .५ मि. ।

७. एउटा वडाको मूलबाटोको शाखा ८मि. सेटब्याक १ .५ मि. ।

८. शाखा बाटोको गल्ली ६ मि.सेटब्याक १ .५ मि. ।

ख.कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ । यी उपबुदा क अनुसार बाटोको चौडाई बढाउन आवश्यक भवन र जग्गा प्राप्त गर्न नगरपालिकाले आफ्नै श्रोतवाट वा सो बाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ताहरू वाट भवन /जग्गाधनीलाई क्षेतिपूर्ति दिलाई नगरपालिकाले प्राप्त गर्नु पर्नेछ । साथै,यसरी चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटब्याक छाड्नु पर्ने छैन ।

ग.घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकिकृत(House Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साबिक बाटो को चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरि दिइनेछ ।

९.१४ सिमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा साधारण तथा १.५ मिटर अग्लो गारो र माथि ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरि दिईनेछ । सो भन्दा अग्लोपर्खाल निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको structural डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनितिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको structural डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिका यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिनेछ ।

- ९.१५ न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, बिजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिस दिनेछ ।
- ९.१६ भवन संहिता २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानावाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिईनेछ । माथी बूदा ९.७(ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूदाले बन्देज गर्ने छैन ।
- ९.१७ क.ख र ग वर्गका भवन हरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिदा भवनको निर्माणको सुपरिवेक्षण भवन एन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेकोप्राविधिकसंग तोकिएको ढाचा भएको सम्झौतापत्र समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमनुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना भजनी नगरपालिकालाई दिनुपर्ने छ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सुचिमा राख्नेछ ।
- ९.१८ भवनको प्लिन्थ लेवलको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुराउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरि खुड्किला, ग्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईनेछैन ।
- ९.१९ एक मिटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको structural डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिईनेछैन ।
- ९.२० नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईनेछैन ।
- ९.२१ शहरको स्वरूपमा नकरात्मक असर पार्ने भनि प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होडिंग बोड, टावर आदि राख्न दिईनेछैन । साथै, भवनको structural डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिईनेछ ।
- ९.२२ तोकिएका मूल सडक किनारका भवनहरुले निर्माण भैसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) नगरेका, झ्याल ढोका finishing नगरेको, Septic Tank निर्माण नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थप स्वीकृति दिईनेछैन ।
- ९.२३ Emergency Response Plan संगलन नभएका सयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण अनुमति दिईनेछैन ।
- ९.२४ स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ । ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछी तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएका ख वर्गको ५ (पाच) तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनको हकमा structure engineer बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा नेपाल इंजीनीरिंग काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल इन्जिनियरबाट सो तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ । साथै यस अघिनै भुईँ तलाको नक्सा पास भइ सकेका र हाल तला थपको लागि निवेदन दिने घरहरुको हकमा फ्रेम structure engineer स्टक्चरको डिजाइनमा अनुभव भएको नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिलमा

दर्ता भएको सिभिल इन्जिनियरिंगबाट सो तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि सिफारिस लिएर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

९.२५ सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरि कुनै सरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

९.२६ नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक,ढल र उधान बाहेक कुनै सरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

९.२७ High Tension Lineबाट कम्तिमा २५ (पचिस) मिटर टाढा निर्माण हुने भवनहरूलाई मात्र नया भवन निर्माणको लागि अनुमति दिइनेछ । साथै, Three phase line(बिजुलीको तार) बाट कम्तिमा ५(पाच) मिटर टाढा निर्माण हुने भवनहरूलाई मात्र नया भवन निर्माणको लागि अनुमति दिइनेछ ।

९.२८ Basic Architectural Requirement :नयाँ भवन बनाउदा चाहिने Basic Architectural Requirement हरू जस्तै :* Floor Height, Exit, Staircase, Plinth, Room Size, Light & Ventilation, Lift, Fire Safety, Basement Parking, Parapet, Assessibility for disable people, तथा अन्य कुरा हरू NBC 206: 2015 अनुसार कायम गर्नु पर्नेछ ।

९.२९ नयाँ निर्माण हुने भवनहरूगहिरो चिरा परेको भू-भाग,सिमसार क्षेत्र,ताल-तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथी माटो भरिएका क्षेत्रहरूबाट ५०(पचास) मिटर टाढा, साना नाला (झरण) बाट न्यनतम १०(दश) मिटर र बर्हमासे नदीको एतिहासिक बाढीको सतहबाट ५०(पचास) मिटर टाढा हुनु पर्नेछ ।

९.३० भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धिआधारभूत तालिम लिई सुचिकृत भएको कलिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भयको प्राविधिकको रोहबरमा भवन स्वमिस्त्वकर्तासंग दुई पक्षिय सम्झौता गरि भवन निर्माण गर्न पाउनेछ ।

९.३१ विविध :क.नापी नक्सा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरि भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

ख.प्रत्येक घरमा Septic Tankर सोक्पिटअनिवार्य रुपमा राख्ने गरि मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

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

घ.सस्थागत भवन,सभा-सम्मलेन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न नगरपालिकाबाट योजना अनुमति (planning permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकिया अगाडी बढाउनु पर्नेछ ।

ङ. भवनहरूको structural analysis report कम्तिमा structural engineer वा structural डिजाइनमा अनुभव भएको civil engineer ले प्रमणित गर्नु पर्नेछ ।

१०.ढल बनाउनु पर्ने : नयाँ घर निर्माण को लागि निबेदन दिदा आफ्नो घर आगाडिको बाटो छेउ नगरपालिकाको योजना अनुसार नक्सामा नै समावेश गरि स्वीकृति लिएर घर निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु अगावै नक्सा डिजाइन बमोजिम पक्कि ढल स्वयं घर धनीले निर्माण गर्नु पर्नेछ,सो निर्माण नभए सम्म घर निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र उपलब्ध गरिइने छैन ।

११.० प्रचलित मापदण्ड बम्मोजिम हुने : यो निर्माण मापदण्ड लागु हुनु अगाडी नगरपालिकाले लागु गरेका भवन निर्माण तथा भौतिक योजना मापदण्ड अनुसार निर्माण स्वीकृती प्राप्त गरिसकेका प्रस्ताव भवन तथा जग्गा विकास योजनाहरू तिनै मापदण्डहरू अनुसार नै निर्माण/विकास गर्न दिइनेछ ।

- १२.० बाधा अडचन फुकाउने : यस मापदण्डको कार्यन्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा यस मापदण्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल असरनपर्ने गरी नगर-कार्यपालिकाले सो बाधाअडचन फुकाउन सक्नेछ ।
- १३.० यस मापदण्डले तोकेका कुराहरू यसै बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएका कुराहरू राष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिता २०६०, बस्ति विकास, नेपाल सरकार मन्त्रिपरिषद बाट स्वीकृत भएको बस्ति विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण आधारभूत मापदण्ड २०७२ तथा सहरीविकास मन्त्रालयले स्वीकृत गरि जारी गरेको भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

आज्ञाले
प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत