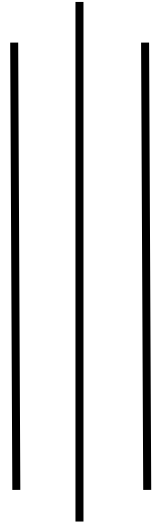




शुक्लाफाँटा नगरपालिकाको कार्यालय  
झलारी, कंचनपुर



भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्ड कार्यविधि २०७७  
शुक्लाफाँटा नगरपालिका

## विषय सूची

भूमिका .....	1
१. परिचय.....	1
१.१ मापदण्डको नाम .....	1
१.२ मापदण्डको ग्रहण .....	1
१.३ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र.....	1
१.४ मापदण्ड सम्बन्धि प्रशासन .....	1
१.५ परिभाषा.....	2
१.६ भवनको वर्गीकरण .....	8
२. भू-उपयोग क्षेत्र .....	9
२.१ व्यापारिक क्षेत्र.....	9
२.२ आवासीय क्षेत्र.....	9
२.३ औद्योगिक क्षेत्र.....	10
२.४ संस्थागत क्षेत्र .....	10
२.५ पर्यटकिय क्षेत्र .....	11
३. जग्गा प्लटिङ्ग: .....	12
४. भवन तथा अन्य संरचना सम्बन्धि मापदण्ड: .....	12
४.१ आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम .....	13
घ) अर्को बाटोसँग लिंक नभइ dead end हुने बाटोको लम्बाइ अधिकतम २०० मीटरसम्ममात्र राख्न सकिनेछ, त्यस्तो बाटोको न्यूनतम चौडाइ ६ मीटरभन्दा कम राख्न पाइनेछैन । .....	14
ङ) घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा कम्तीमा २०% ले बढी हुनु पर्नेछ । .....	14
च) सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सापास गर्न पाईने छैन । .....	14
४.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल.....	14
४.३ सडक अधिकार क्षेत्र .....	14
४.४ सेटब्याक .....	15
४.४.१ नदि किनारमा निर्माणका लागि सेटब्याक .....	16
४.४.२ नाला किनारमा निर्माणका लागि .....	17
४.४.३ वन जंगल किनारमा निर्माणका लागि .....	17
४.५ संयुक्त आवास (Apartment) भवन सम्बन्धमा .....	17
४.६ पर्खाल : .....	17
४.७ सुपरभाईजर नियुक्ति गर्नुपर्ने : .....	18

५. भवन निर्माण सम्बन्धि अन्य व्यवस्था: .....	18
६ .फोहरमैला व्यवस्थापन: .....	22
७ .सेवा सुविधा .....	22
७.१ सतह ढल.....	22
७.२ जमिन मुनिको ढल निकास .....	23
७.३ खानेपानी.....	23
८ .पार्किङ .....	23
९ .विद्युत नियमावली र छोड्नुपर्ने दूरी.....	24
१० .पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगम मापदण्ड २०६५ तथा छैठौं संशोधन २०७३.....	24
११ .हेण्ड पम्प जडान सम्बन्धि मापदण्ड .....	25
१२ .सास्कृतिक, पुरातात्विक तथा ऐतिहासिक क्षेत्रबाट सेटब्याक .....	25
१३. वातावरणीय अध्ययनका विधि अनुसार अध्ययन गर्नु पर्ने आयोजना तथा कार्यक्रमको .....	25
१४ .घर नक्शा पास सम्बन्धि प्रक्रियाहरु : .....	27
१४.१ नक्सा निवेदकले ध्यान दिनपर्ने कुराहरु.....	28
१४.२ नक्सा डिजाइनरले ध्यान दिनु पर्ने कुराहरु.....	29
१४.२.१ DRAWING SHEET ARRANGEMENT .....	29
१४.२.२ हरेक floor plan मा नाप (Dimension) हरु निम्न अनुसार देखाउनु पर्ने : .....	30
१४.२.३ साइट प्लानमा विस्तृत नाप (detail dimension) सहित निम्न कुराहरु देखाउनु पर्नेछ :.....	30
१४.२.४ लोकेसन प्लान : .....	31
१४.२.५ GENERAL CRITERIA FOR CLASS C BUILDING MANDATORY RULE OF THUMB NBC 205 : .....	31
१४.२.६ PROVISIONS FOR B-CLASS BUILDING THAT SHOULD SUBMIT STRUCTURAL ANALYSIS REPORT .....	32
१४.२.७ OTHER CRITERIAS ACCORDING TO NBC BUILDING CODES. ....	32
१५. नयाँ निर्माण कार्यकालगि नक्सा पास गर्न अनिवार्य पेश गर्नुपर्ने कागजातहरु .....	33
१५.१ नया घर नक्सा पासको लागि .....	33
१५.२ साविक घर भत्काई नयाँ घर बनाउन पेश गर्नु पर्ने आवश्यक कागजातहरु .....	33
१५.३ तल्ला थप गर्न पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरु.....	34
१५.४ निर्माण कार्य गर्दा पालना गर्नु पर्ने शर्तहरु.....	34
१५.५ पुर्ण सम्पन्न प्राप्त गर्ने प्रक्रिया:.....	35
१५.६ नामसारीको लागि अनिवार्य पेश गर्नु पर्ने कागजातहरु.....	35

## भूमिका

नेपाल सरकारले दोस्रो चरणमा घोषणा गरेका नयाँ नगरपालिकाहरू मध्येको एक शुक्लाफाँटा नगरपालिकामा हालसम्म कुनै किसिमको ठोस निर्माण तथा योजना मापदण्ड लागु भैनसकेको अवस्था रहेको छ। शहरीकरण तर्फ तिव्र गतिमा लम्किरहेको शुक्लाफाँटा नगरपालिकामा विभिन्न प्रयोजनका निमित्त भवन निर्माणका गतिविधिहरू तथा शहरी सुविधाका मागहरू बढ्दै गएको छ। वर्तमान स्थितिमा शुक्लाफाँटा नगरपालिकाका शहरी क्षेत्रहरू, विशेष गरि महेन्द्र राजमार्ग तथा मुख्य सडक वरिपरि तीव्र रूपमा शहरी विकास भइरहेको छ। यसरी भइरहेको शहरीकरणलाई योजनात्मक रूपमा निर्देशन गर्नको लागि पनि नगरपालिका क्षेत्र निर्माण तथा योजना मापदण्ड लागु गर्न अति जरुरी देखिएको छ। शहर भित्रको कुनै पनि जग्गा अथवा त्यसमा बन्ने भवनको उपभोग वा उपभोगमा परिवर्तन लगायत कस्तो ठाउँमा कस्तो खालको उपभोगको निमित्त स्वीकृति दिने वा नदिने भन्ने खालको प्रावधान योजनावद्ध शहरी विकासको निमित्त आवश्यक पर्दछ। साथै शहरी क्षेत्र भित्र गुचमुच्च भवनहरूमात्र नबनाई स्वच्छ वातावरण समेत तयार गर्नका लागि पनि विभिन्न किसिमका प्रावधानहरूको आवश्यकता हुन जान्छ। नगर क्षेत्र भित्र बन्ने भवनको निर्माण प्रकृति तथा भवनको रूपरेखालाई नियन्त्रण एवम् निर्देशित गरी सुरक्षा तथा गोप्यता जस्ता संवेदनशील पक्षहरूलाई भवन निर्माणको क्रममा समेट्नका लागि पनि भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्डको आवश्यकता पर्दछ। मापदण्डमा भविष्यमा सडक चौडा गर्न सकिने प्रावधान रहोस् एवं सेवा सुविधा विस्तार गर्न सकियोस् भन्नका लागि सडक अधिकार क्षेत्र लगायतका प्रावधानहरू पनि समावेश गरिएको छ। अझ सिमित श्रोत भएको परिप्रेक्ष्यमा हेर्नुपर्दा नगर क्षेत्रभित्र कुन कुन क्षेत्रमा पूर्वाधार एवं सेवा सुविधा कुन कुन चरणमा विस्तार गर्दै लैजाने जसबाट चरणवद्ध शहरी विकासको निमित्त टेवा पुग्न सक्दछ भन्ने पक्ष महत्वपूर्ण हुन्छ।

समग्रमा हेर्दा, एकातर्फ नगर क्षेत्रभित्रको सिमित एवं महंगो जग्गा नगरवासीको भवन निर्माण वा जग्गाको उपभोग सम्बन्धि हकसँग गाँसिएको देखिन्छ भने अर्कोतर्फ तिनै नगरवासीहरूको निमित्त स्वच्छ शहरी वातावरण तयार गरी सिमित श्रोतको परिचालनबाट अधिकतम सेवा सुविधा प्रदान गर्नुपर्ने टड्कारो आवश्यकता देखा पर्छ। यसै सन्दर्भमा रहि शुक्लाफाँटा नगरपालिका कार्यालयले यो निर्माण तथा योजना मापदण्ड तयार गरी कार्यान्वयनका निमित्त अधि सारिएको छ।

## १. परिचय

भौतिक तथा वातावरणीय विकास योजना सम्बन्धि योजना तथा कार्यक्रमहरू कार्यान्वयन गरी वा गर्न लगाई दीर्घकालमा नगरवासीहरूको जीवनस्तर उकास्न सहयोग पुर्याउनको लागि यो मापदण्ड तयार पारिएको छ।

### १.१ मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम "शुक्लाफाँटा नगर पालिका भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्ड कार्यविधि २०७७" रहेको छ।

### १.२ मापदण्डको ग्रहण

यो मापदण्ड नगर कार्यपालिकाले समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्नेछ। यो मापदण्ड सार्वजनिक गराइ जनसाधारणलाई यस बारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी शुक्लाफाँटा नगरपालिकाको हुनेछ।

### १.३ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

यस मापदण्डको अधिकार क्षेत्र शुक्लाफाँटा नगरपालिकाको भौगोलिक सिमानाभित्र रहेको छ।

### १.४ मापदण्ड सम्बन्धि प्रशासन

कुनैपनि नीजि, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू उपयोग वा कृयाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित निवेदकले नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ । यस मापदण्डमा भवन निर्माण सम्बन्धि, योजना सम्बन्धि र केही हदसम्म उप—विभाजन सम्बन्धि मापदण्डहरू समावेश गरिएको छ ।

क) भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड : जग्गामा निर्माण हुने भवनको रूपरेखा नियन्त्रण गर्नको लागि । सुरक्षित भवनको निर्माणका लागि ।

ख) योजना सम्बन्धि मापदण्ड : जग्गा एवं भवनको उपभोग वा भैरहेको उपभोगमा परिवर्तन गर्न वा विकास गर्नका लागि र निर्देशन दिनका लागि ।

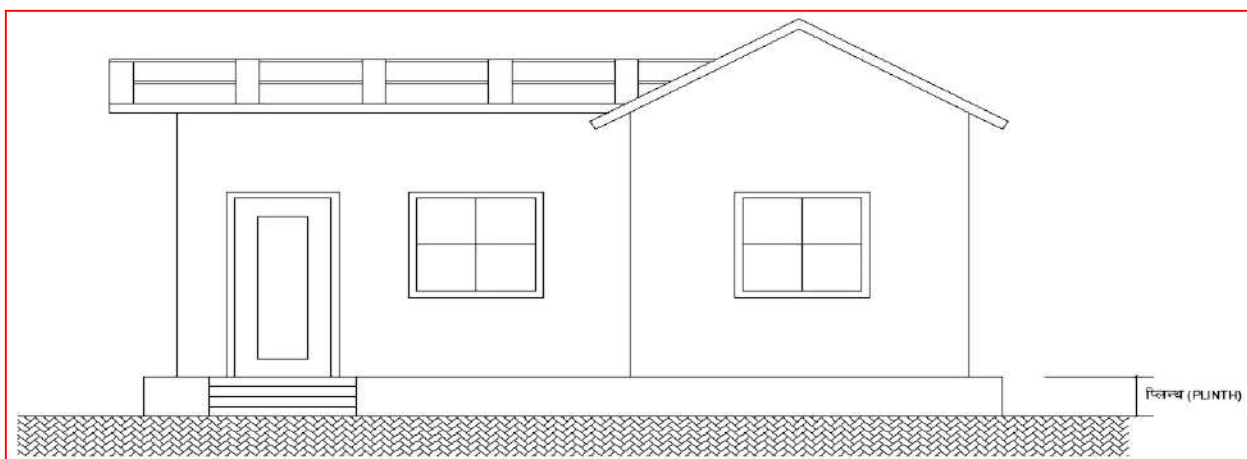
ग) उपविभाजन सम्बन्धि मापदण्ड : घडेरी विभाजन नियन्त्रणको लागि ।

## १.५ परिभाषा

विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएको निम्न लिखित शब्दहरूको निम्न लिखित अर्थ हुनेछ ।

- “नगरपालिका” भन्नाले शुक्लाफाँटा नगरपालिका सम्झनु पर्छ ।
- “स्वीकृति” भन्नाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति एवं अनुमती सम्झनु पर्छ ।
- “विकास” भन्नाले जमिनको कुनैपनि सतह वा भागमा गरिने (स्थायी वा अस्थायी) वा भैरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ ।
- “अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति” यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त शुक्लाफाँटा नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीलाई अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति मानिने छ ।
- “भू—उपयोग” विद्यमान मापदण्डमा वर्गिकृत उद्देश्यका लागि भूमिको प्रयोगलाई भू—उपयोगद्वारा जनाइएको छ ।
- “भू—उपयोग क्षेत्र” भू—उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।
- “विस्तार क्षेत्र” शहरको क्रमिक विस्तार संगसंगै क्रमवद्ध र मितव्ययी किसिमले पूर्वाधारको व्यवस्था गर्न सुधार गर्ने अभिप्रायले विद्यमान मापदण्डले किटान गरेको भौगोलिक क्षेत्र ।
- “किता” कुनैपनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाण—पत्रले किटान गरेको क्षेत्र ।
- “निर्माण” भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भएता पनि मानिसको आवासको निमित्त होस वा नहोस र जस अन्तर्गत जग प्लिन्थ (Plinth), गाहोहरू, भुईँ, छाना, चिमिन, प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै निश्चित प्लेट फर्म, वरण्डा, वार्दली, कार्नेस (Cornice) वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाहोको कुनै भाग संझनु पर्छ ।

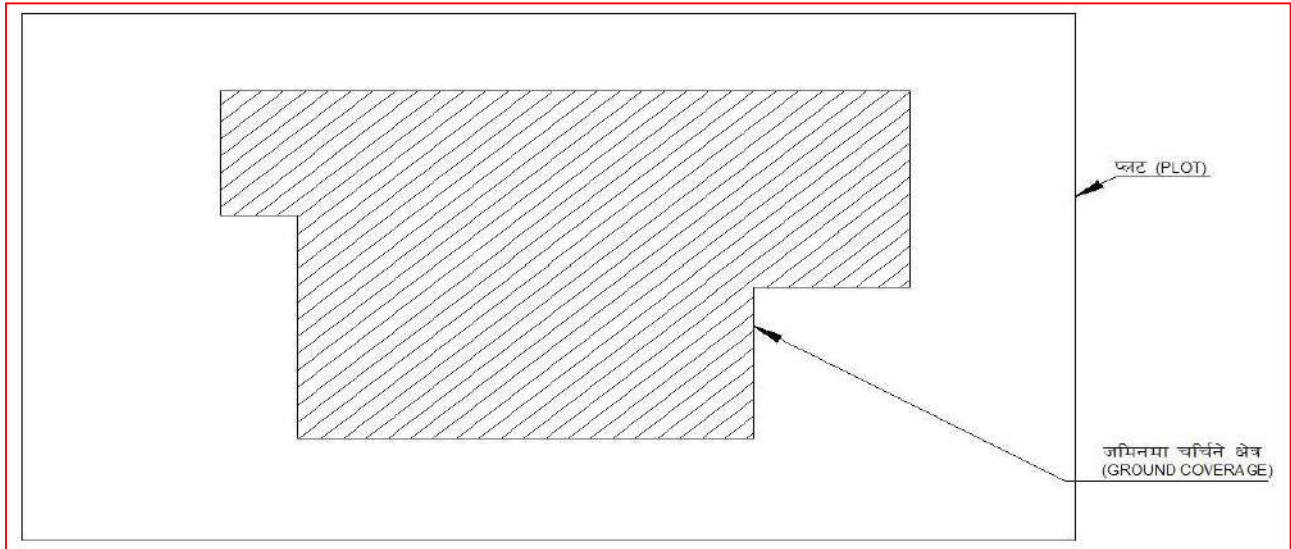
- “निर्माण रेखा” (Building Line) भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भईरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखा सम्झनु पर्छ ।
- “निकास” भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नाली (Conduit, drain या Channel ) सम्झनु पर्दछ ।
- “घर वा भवन” भन्नाले मानव बसोवासकोलागी प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यकोलागी निर्माणहुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्ट्रक्चर यसमा तल दिइए अनुसार समावेश हुन सक्छ:
  - जग, प्लिन्थ, गारो, भुइ, छाना, चिमनी, प्लम्बीङ तथा भवनका अन्य सेवाहरु जडान गरिएका प्लेटफर्महरु ।
  - बरण्डा, बार्दली, प्रोजेक्सनहरु आदी ।
  - भवनको भागहरु तथा त्यसमा जडान भएका कुनैपनी कुरा ।
  - कुनै जग्गा वा ठाँउलाइ घेर्नकोलागी बनाइएका गारोहरु, स्ट्रक्चरहरु आदी ।
- “प्लिन्थ” कुनैपनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको र डी.पी.सी. वा भवनको भुई सम्मको भागलाई प्लिन्थ (कुर्सी) मानिने छ ।



चित्र नं. १ प्लिन्थ

- “प्लिन्थको क्षेत्रफल” भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गाह्रो सहितको भागले ढाकिएको सम्पूर्ण भुइको (Covered Floor) क्षेत्रफल सम्झनु पर्छ ।

- ग्राउण्ड कभरेज (जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल) भन्नाले प्रस्तावित भवन तथा विद्यमान भवनले चर्चेको क्षेत्रफल र प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई ग्राउण्ड कभरेज भनिन्छ । भवनको बाहिरी मोहडासम्म नापेर निकालेको कुनैपनि तल्लाको समथर क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजको हिसाव गरिन्छ ।

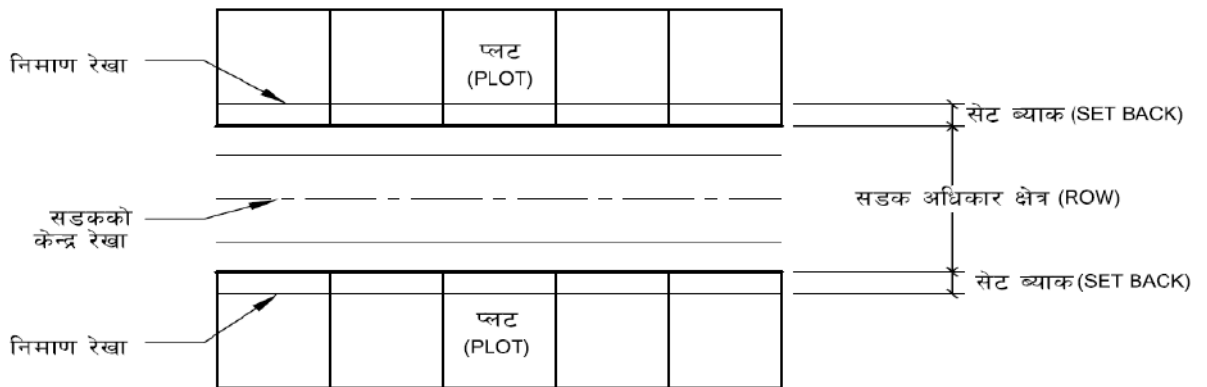


चित्र नं.२ जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

- प्लट : बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र ।
- “आवासिय घनत्व” (Residential Density) भन्नाले कुनै निश्चित क्षेत्रमा भएको घरको संख्या संझनु पर्छ ।
- “भुइँ” (Floor) भन्नाले सामान्यतया मानिसहरु हिंड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह संझनु पर्छ ।
- “भुइँ क्षेत्रको अनुपात” (Floor Area Ratio, (FAR) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तल्लाहरुको क्षेत्रफल (Built up area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल संझनु पर्छ ।  

$$\text{एफ.ए.आर. (FAR)} = \frac{\text{भवनको सम्पूर्ण तलाको कूल क्षेत्रफल}}{\text{भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रफल}}$$
यस अन्तरगत निम्नलिखित भागहरुलाई गणना गरिने छैन :  
क) आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमी बेसमेन्ट ।  
ख) सबैभन्दा माथिल्लो तल्लामा रहेको भर्याङ्ग छोप्ने भाग (कुनैपनि कोठा नभएको अवस्थामा), लिफ्टको मेशिन रुम ।  
ग) कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तल्ला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भर्याङ्ग, र्याम्प, जमिन मुनीको पानी ट्याँकी, पौडि खेल्ने खुल्ला पोखरी ।
- “सामुहिक आवास” (Group Housing) भन्नाले एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्मित गरेको एक तले वा धेरै तलाहरु भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरुको समूह संझनु पर्छ ।

- “लिफ्ट”(Lift) भन्नाले मानिस वा वस्तुहरूलाई विभिन्न तलाहरूमा पुग्न वा पुर्याउनको निमित्त जडान गरिएको यन्त्र संझनु पर्छ ।
- “खुला भाग” (Open Space) भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भाग संझनु पर्छ ।  
नोट : भवन वा निर्माणको कुनै साइड देखि सम्बन्धित साइड तर्फकै प्लटको सीमानासम्मको न्यूनतम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दा भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाउँबाट नाप्नु पर्नेछ ।
- “अगाडीको खुला भाग” भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको अगाडी पट्टी रहेको प्लटको निर्माण रेखा देखि प्लटको अगाडी पट्टीको सीमानासम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाउँबाट नाप्दा आएको भाग संझनु पर्छ ।
- “सडक” भन्नाले गाडी समेत गुड्न सक्ने सबै किसिमको बाटो संझनु पर्छ ।
- “सडक—रेखा” (Road Line) भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरूको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखा संझनु पर्छ ।
- “सडक अधिकार क्षेत्र” (Right of Way (ROW)) भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ बराबर हुने गरि तोकेको पुरा सडकको चौडाईलाई मानिनेछ । यसमा सेटब्याक गणना हुदैन ।

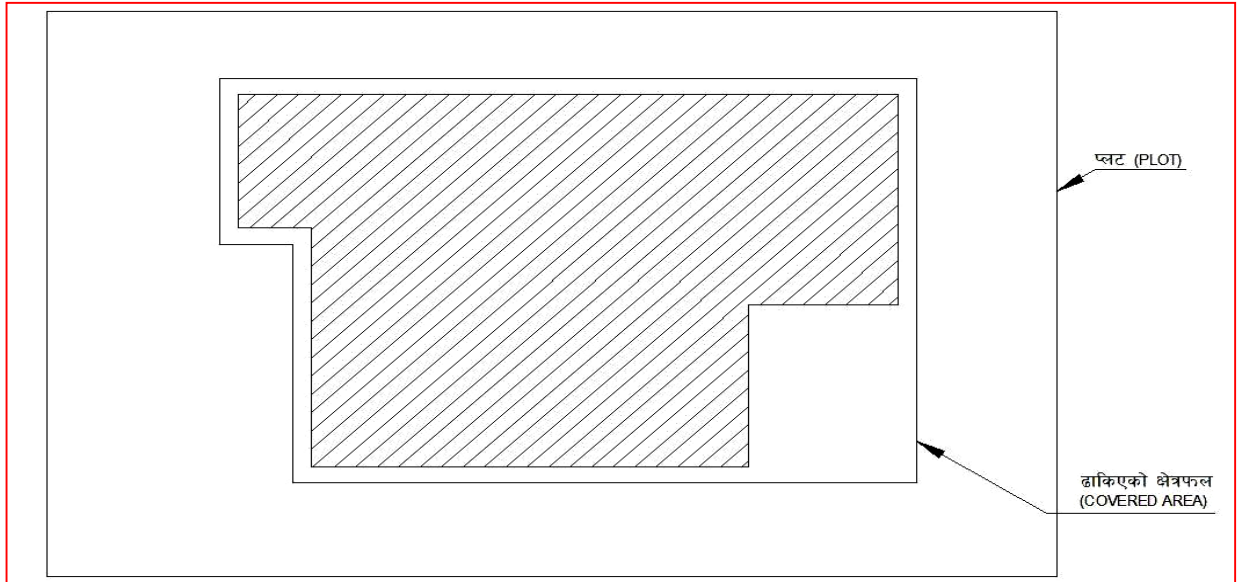


चित्र नं. ३ सडक अधिकार क्षेत्र र सेट ब्याक

- जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage %) भन्नाले भवनको भुइतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई बुझाउछ ।
- ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area)  
प्लिन्थ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको छत समेतको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग (चित्र नं. ४) । भवनका निम्न भागहरू भने यसमा समावेश भएको मानिने छैनन् ।  
बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानी पोखरी र फोहोरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारो, पानी ट्यांकी, बेन्च, चिप्लेटी, झुला आदि जस्ता बाहिरी वस्तु, आदि ।  
निकासका लागि बनाईएका कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाईएका साना नालीहरू, क्याचपिट, गल्लीपिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, ढुँड, सिमाना घेर्न लगाईएको पर्खाल, तला नउठाईएको डेउढी (पोर्च) खुल्ला भ्याङ्ग ।



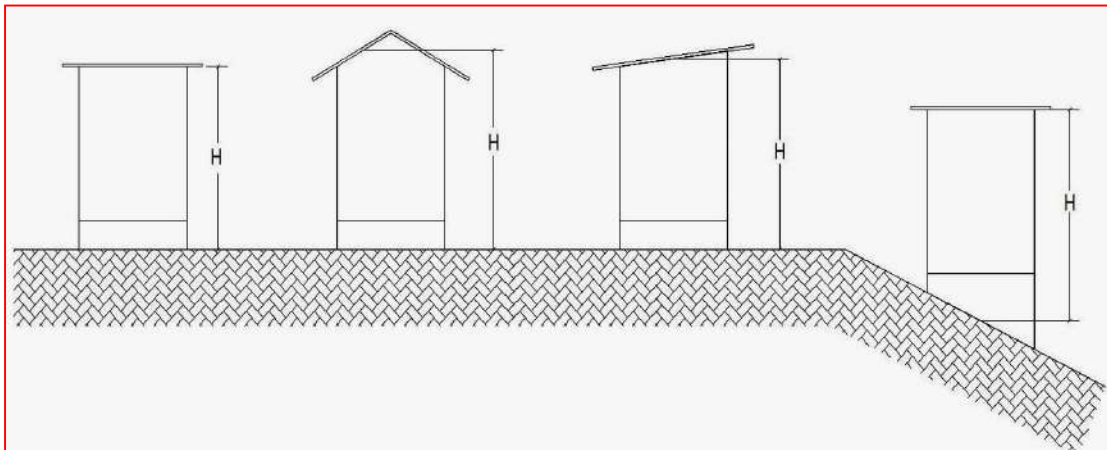
पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सव स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुर्‍याउन आवश्यक हुने निर्माण, मुलढोका, खुल्ला पौडी पोखरी, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की ।



चित्र नं.४ ढाकिएको क्षेत्रफल

■ **भवनको उचाई H ( Height of Building)**

जमिनको औसत सतहदेखी भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भाग । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औसत सतहदेखी भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाई मानिनेछ ।



चित्र नं.५ भवनको उचाई (H)

- **बेसमेन्ट** : भन्नाले जमिनको सतहवाट पुरै मुनि वा १.२ मिटर माथि सम्म मात्र बनाईएको भवनको सबैभन्दा तल्लो भागलाई बुझिन्छ ।
- **कल—डे—स्याक** : एकातर्फ बन्द भएको सडक ।
- **भूमिगत तला निर्माण ( बेसमेन्ट )** :
  - क) आवासीय उपभोगका लागि बेसमेन्ट बनाउन पाईने छैन ।
  - ख) निम्न वमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाईनेछ :

सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य वस्तुहरू स्टोर गर्न

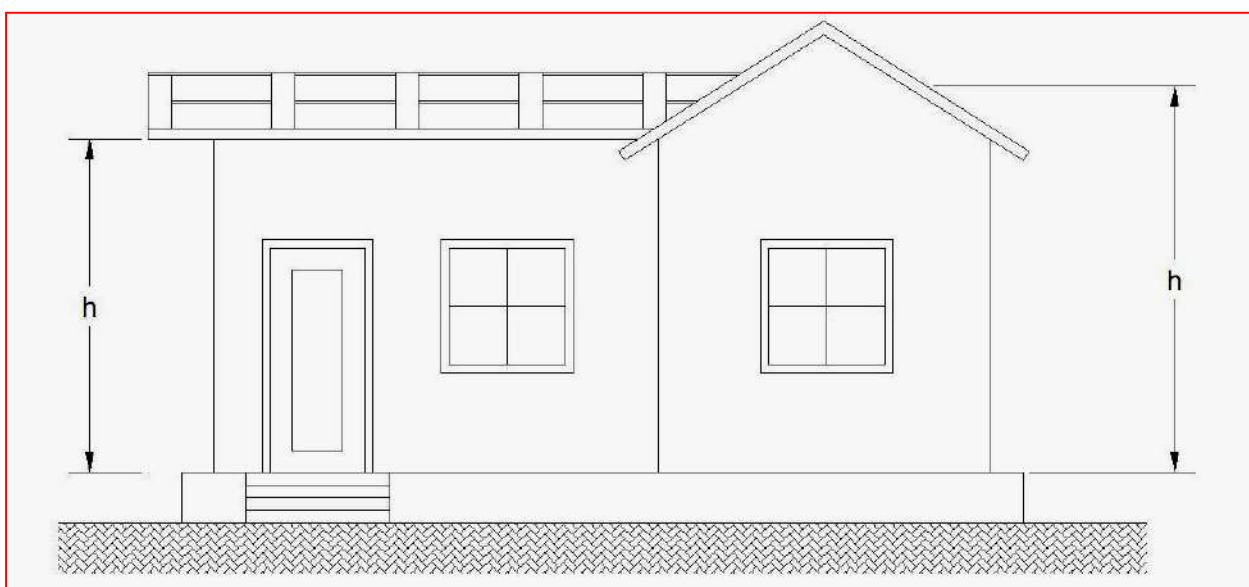
भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयरकन्डिशन, जेनेरेटर वा अन्य मेसिन वा यन्त्रहरूको निमित्त

ग) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि (Structural Drawing) को साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतीका लागि नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्दछ ।

घ) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्टका लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा आदि जस्ता मापदण्डहरू लागु हुनेछ ।

▪ **भुईदेखी सिलिङ्ग सम्मको उचाई (h) :**

कुनै पनि कोठाको तयारी भुईदेखी तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाई । भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुईको सतहदेखी भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाई ।



चित्र नं. ६ भुई देखी सिलिङ्ग सम्मको उचाई (h)

- “पंक्तिबद्ध आवास” (ROW Housing) भन्नाले अगाडी र पछाडी पट्टी वा विचमा खुला भाग राखि जोडिएर बनेको भवनहरूको पंक्ति संझनु पर्छ ।
- “एक आपसमा सम्बद्ध भवन” भन्नाले तीन साइडहरू खुला भई एक साइडमा कुनै अर्को भवन वा निर्माणसंग जोडिएको भवन संझनु पर्छ ।
- “सेवा मार्ग” भन्नाले सुविधा वा सेवा पुर्याउने उद्देश्यले भवन वा प्लटको पछाडी पट्टी रहेको बाटो संझनु पर्छ ।
- सेटव्याक ” (Set back) भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पति र सडक अधिकार क्षेत्र बाट छाडनु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउछ । यो दुरी सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट न्यूनतम १.५ मिटर हुनुपर्दछ ।
- “सेटव्याक लाईन” (Set back Line) भन्नाले सम्बन्धित अधिकारीले कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न नपाउने गरी प्लट भित्रै प्लटको सीमानाको समानान्तर हुने गरी कोरिदिएको रेखा संझनुपर्छ ।
- “प्लट” भन्नाले बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भाग संझनु पर्छ ।

- “प्लटको गहिराई” (Depth) भन्नाले प्लटको अगाडी र पछाडीको सीमाना बीचको दूरी (Horizontal Distance) संझनु पर्छ ।
- “तला “ (Storey) भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुइँहरु (Floor) वा छाना विचको भाग सम्झनु पर्छ ।
- “बाटो” (Street) भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिँड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समय सम्मको लागि निर्वाध रूपमा हिँडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त प्रयोग भएको भाग (Means of Access) संझनु पर्छ । सो शब्दले सडकको पेट्टी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरु, रेलिङ्ग जस्ता बाटोको रेखाभिन्न पर्ने सम्पूर्ण भाग समेतलाई जनाउँदछ ।
- “बाटोको उचाई वा ग्रेड (Street level or grade) भन्नाले प्लटको अगाडी पट्टिको औपचारिक रूपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रिय रेखाको उचाई (Elevation) सम्झनु पर्छ ।
- “बाटोको रेखा” (Street Line) भन्नाले बाटोको दुवै साइडहरुको बाहिरि सिमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनु पर्छ ।
- “संस्थागत भवन “ भन्नाले विद्यालय ,उच्च विद्यालय ,अस्पताल,सरकारी,निजि तथा पब्लिक लिमिटेड कार्यालय भवन आदिलाई जनाउदछ ।
- “सार्वजनिक भवन “ भन्नाले सस्थागत भवन ,सभा-सम्मेलन भवन लगायत सभा हल ,सांस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई जनाउदछ ।
- “मिश्रित आवासीय भवन “ भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो ताला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

## १.६ भवनको वर्गीकरण

भवन संहीताको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्ने प्रायोजनकोलागी भवनलाई देहाय बमोजिम चार बर्गमा बर्गीकरण गरिएको छ ।

- “क ”बर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८)क (अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधी अपनाइ निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउछ ।
- “ख ”बर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८)क (अनुसारको भुईतलाको क्षेत्रफल १००० बर्ग फिट भन्दा बढी, उचाइ ३ तला भन्दा अग्ला वा) **Structural Plan** ) ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउछ ।
- “ग ”बर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८)क (अनुसारको भुईतलाको क्षेत्रफल १००० बर्ग फिट सम्म, उचाइ ३ तला भन्दा सम्म वा **(Structural Plan)** ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउछ ।
- “घ ”बर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८)क (अनुसारका क, ख र ग बर्गमा नपरेका ईटा, डुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदी स्थानीय सामाग्री प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुईतले भवनलाई जनाउछ ।

## २. भूउपयोग- क्षेत्र

शुक्लाफाँटा नगरपालिकालाई विभिन्न किसिमका भूउपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको छ । सम्बन्धित भूउपयोग क्षेत्रमा पर्ने स्थानहरूको नाम तल उल्लेख गरिएको छ । शुक्लाफाँटा नगरपालिका भित्रका मुख्य भूउपयोग क्षेत्रहरू तल देखाइएको छ ।

### २.१ व्यापारिक क्षेत्र

मुख्य रूपमा व्यापारिक कृयाकलापहरूको प्रभुत्व रहने यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापको मिश्रण पनि रहने छ । अन्य उपभोगको हकमा योजना मापदण्डमा तोकिए बमोजिम हुनेछ । यस क्षेत्र अन्तरगत निम्नलिखित स्थानहरू पर्दछन् ।

यस क्षेत्रमा निम्न उद्योगहरू निषेध गरिएको छ :

- कुखुरा तथा वंगुर र चौपाया पालन गर्न,
- सडक छेउमा ग्रिल तथा मोटरसाइकल मर्मत वर्कशप सञ्चालन गर्न,
- ठूला तथा मझौला उद्योग वातावरण (पानी, हावा र सतह) लाई प्रतिकूल असर पार्ने खालको उद्योगहरू सञ्चालन गर्न ।

### २.२ आवासीय क्षेत्र

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र र संस्थागत क्षेत्रमा नपर्ने क्षेत्रहरू आवासीय क्षेत्र मानिनेछ । प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाईहरूको संख्या घडेरीको साइजमा निर्भर हुनेछ । व्यापारिक क्षेत्र भन्दा पछाडी दुवै तर्फ १०० मिटरको क्षेत्रलाई आवासीय क्षेत्रको रूपमा निर्धारण गरिएको छ ।

आवासीय क्षेत्रको लागि लागु हुने अधिकतम FAR र GROUND COVERAGE (जग्गा उपयोग ) तल तालिकामा दिए अनुशार हुनेछ :

क्र.स	उपयोग	FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
१	आवास			
१.१	२५० वर्ग मि.सम्म	२.५	७०	
१.२	२५० वर्ग मि भन्दा बढी	२.५	६०	
२	संयुक्त आवास	३	५०	
३	उद्योग			
३.१	साना उद्योग	१.५	५०	
४	स्थानीय पसलहरू	१.५	५०	
५	सामुदायिक केन्द्र	१.५	४०	
६	थोक व्यापार /गोदाम घर	१.६	४०	
७	बस टर्मिनल			
८	सेवा केन्द्र	१.५	५०	
९	स्वास्थ्य संस्थाहरू			
९.१	स्वस्थाकेन्द्र /नर्सिङ होम	२	३५	

१०	शैक्षिक संस्थाहरु			
१०.१	नर्सरी विद्यालय ,प्राथमिक	१.२५	४०	
११	सामुदायिक भवन	१	३५	
१२	धार्मिक स्थल	१	४०	
१३	सुरक्षा सम्बन्धि सेवाहरु			
१३.१	प्रहरी चौकी	१.२५	५०	
१४	मिश्रित			
१४.१	व्यापारिक/आवास	२.५	५०	
१४.२	साना उद्योग/आवास	२.५	५०	
१४.३	सेवा/आवास	२.५	५०	

### २.३ औद्योगिक क्षेत्र

औद्योगिक क्षेत्रको लागि लागु हुने अधिकतम Ground Coverage र FAR तालिकामा दिए अनुसार हुनेछ :

क्र.सं.	उपयोग	FAR	जग्गा उपयोग(%)	कैफियत
१	उद्योग	१.५		
१.१	साना उद्योग	२	६०	
१.२	ठुला उद्योग	३ तला	५०	
२	बस टर्मिनल		५	
३	धार्मिक स्थलहरु			
४	सुरक्षा सम्बन्धि सेवाहरु			
४.१	प्रहरी चौकी	१.५	५०	

### २.४ संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्रको लागि लागु हुने अधिकतम Ground Coverage र FAR तालिकामा दिए अनुसार हुनेछ :

क्र.सं.	उपयोग	FAR	जग्गा उपयोग(%)	कैफियत
१	बस टर्मिनल	२ तला	५	
२	सेवा केन्द्र	२.५	५०	
३	सरकारी कार्यालयहरु	२	५०	
४	स्वास्थ्य संथाहरु			
४.१	अस्पताल	१.२५	३५	
४.२	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंहोम	२	३५	
५	शैक्षिक संथाहरु			
५.१	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय,माध्यमिक विद्यालय	२.५	४०	

५.२	महाविद्यालय	१.२५	३०	
५.३	शैक्षिक तथा अनुशन्धान केन्द्र			
५.३.१	प्रशासन सहित शैक्षिक	१.२५	३०	
५.३.२	आवासीय क्षेत्र			
५.३.३	खेलकुद तथा सांस्कृतिक	०.५	२०	
५.३.४	पार्कहरु तथा ल्याण्डइस्केप			
६	सामुदायिक हल	१	३५	
७	सुरक्षा सम्बन्धि सेवाहरु			
७.१	प्रहरी चौकी	१.२५	५०	
८	मिश्रित			
८.१	ब्यापारिक/ आवास	२.५	५०	
८.२	साना उद्योग / आवास	२.५	५०	
८.३	सेवा/ आवास	२.५	५०	

## २.५ पर्यटकिय क्षेत्र

पर्यटकिय क्षेत्रको लागि लागु हुने अधिकतम Ground Coverage र FAR तालिकामा दिए अनुसार हुनेछ :

क्र.स.	उपयोग	FAR	जग्गा उपयोग(%)	कैफियत
१	उद्योग			
१.१	साना उद्योग	१.५	५०	
२	छात्रवास	१.५	४०	
३	गेष्टहाउस ,लज	१.५	४०	
४	होटेल	१.५	६०	
५	धर्मशाला	१.५	४०	
६	स्थायी पसलहरु	१.५	६०	
७	सामुदायिक केन्द्र	२	३५	
८	बस टर्मिनल	३ तला	५	
९	सेवा केन्द्र	१.५	५०	
१०	स्वास्थ्य संस्थाहरु			
१०.१	स्वास्थ्य केन्द्र/नरसिंहोम	२	३५	
११	धार्मिक स्थलहरु		४०	
१२	सुरक्षा सम्बन्धि सेवाहरु			
१२.१	प्रहरीचौकी	१.२५	५०	
१३	मिश्रित			
१३.१	ब्यापारिक/ आवास	२.५	५०	
१३.२	सानाउद्योग /आवास	२.५	५०	

१३.३	सेवा /आवास	२.५	५०	
------	------------	-----	----	--

### ३ .जग्गा प्लटिङ्ग:

- जग्गा प्लटिङ्गका लागी सम्बन्धित स्थानिय निकायबाट प्लानिङ्ग परमिट लिनु पर्नेछ ।
- प्लटिङ्गमा जाने मूल सडकको चौडाई कम्तीमा १० मिटर र ३ मिटर सेटब्याक हुनु पर्नेछ ।
- प्लटिङ्ग भित्र कम्तीमा ८ मिटर सडक चौडाई र सडक सिमाबाट ३ मिटर सेटब्याक हुनु पर्नेछ ।
- प्लटिङ्गका लागी स्थानिय निकायले तोके बमोजिमको न्यूनतम क्षेत्रफलको जग्गा हुनुपर्नेछ ।
- स्वीकृत माप दण्ड बमोजिमको जग्गा प्लटिङ्ग नगरेमा सो क्षेत्रमा खानेपानीको धारा जडान, बिजुली र अन्य पूर्वाधार निर्माण नगरिने र जग्गा रोक्का राख्न सकिनेछ ।
- प्लटिङ्गका लागी उपयुक्त स्थानमा खुला क्षेत्र हुनु पर्नेछ ।
- स्थानिय निकायले विनियमावली बनाई प्लटिङ्गलाई व्यवस्थित बनाउन सक्ने छ ।

### ४. भवन तथा अन्य संरचना सम्बन्धि मापदण्ड:

शुक्लाफाँटा नगरपालिका क्षेत्रभित्र भवन निर्माण गर्न चाहने कुनैपनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । यसरी पेश हुनआएको नक्सा दरखास्त उपर नगरपालिकाले वा अधिकार प्राप्त व्यक्तिले विद्यमान मापदण्ड अनुसारको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गर्नेछ ।

- यस शुक्लाफाँटा नगरपालिका भित्रका अधिकतम उचाइ १७ मि या ५ तल्लासम्मको घर निर्माणको अनुमती दिइने छ । ५ तला भन्दा माथीको वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठुला सबै भवनको हकमा माटो परिक्षण गराइ स्टक्चरल नक्सा पेश गरी स्वीकृती प्रदान गर्न सकिने छ ।
- घर अगाडिको सिढी सडकको क्षेत्राधिकार तथा सेट ब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन ।यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई मिस्रित आवासीय भवन मानिनेछ । साथै सटर राखेमा कम्तिमा २ मिटरको सेटब्याक छोड्नु पर्ने छ ।
- भवनको छाना माथी दुर संचारको टावर एन्टेना राख्नु पर्दा दुर संचार प्राधिकरण र नागरिक उड्युण प्राधिकरणको स्वीकृति लिनु पर्दछ । भवनको सुरक्षा सम्बन्धमा घरधनीले नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा

दर्ता भएका ईन्जिनियरबाट भवनको प्राविधिक प्रतिवेदन तयार गराइ नगरपालिकाको स्वीकृतिमा गर्नु पर्दछ । यस्तो टावर एन्टेनाको उचाई १० मि भन्दा अल्गो हुनु हुदैन ।

- भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र स्थानीय निकायले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ ।
- भवन संहिता र मापदण्ड पालना नगरी तथा नक्शा पाश नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण भएमा उक्त व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्था व्यक्तिगतरूपमा जिम्मेवार हुने छ । नक्शा पास नगर्ने र माप दण्ड पालना नगर्ने त्यस्ता व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थालाई कानून बमोजिम कारवाही हुने छ ।
- अनुमति प्राप्त पास नक्शा मा उल्लेखित क्षेत्रफल भन्दा फिल्ड मा फरक पर्न देखिएमा , मापदण्ड भित्र रहेर क्षेत्रफल फरक परेको अवस्थामा फिल्ड अनुशार को नक्सा सच्याई फरक परेको क्षेत्रफल मा दोब्बर दस्तुर तिरी पुनस् नक्सा स्वीकृत गराउनु पर्ने छ । र क्षेत्रफल फरक पर्दा मापदण्ड फरक पर्ने अवस्थामा नक्सा पास प्रक्रिया अगाडी बढ्न नदिन कुनै रोक लगाइने छैन ।
- नगरपालिकाले संघीय मामीला तथा स्थनीय विकास मन्त्रालयद्वारा तयार पारिएको “बस्ती बिकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत निर्माण मापदण्ड” २०७२ (मन्त्रपरिषद्, आर्थिक तथा पूर्वाधार समितिको मिति २०७२।६।१३ को निर्णयानुसार स्वीकृत) लाई पालना गरी सोही अनुसार आफ्नो मापदण्ड तयार गरी लागु गरेको छ ।
- आ.व. ०७३/०७४ देखि तालिम प्राप्त कालीगढ, मिस्त्री, ठेकेदार जस्ता दक्ष जनशक्तिले मात्र भवन निर्माण गर्न पाउने छन । त्यस्ता तालिम प्राप्त कालीगढ, मिस्त्री, ठेकेदार जस्ता दक्ष जनशक्तिले आफ्नो नेपाली नागरिकता र तालीम प्राप्त प्रमाणपत्रको फोटोकपी सहीत नगरपालिकामा दर्ता हुनु पर्नेछ ।
- आवासिय प्रयोजनका निमित्त निर्माण हुने भवनको प्लानिथ लेभल देखी सिलिङ्ग सममको उचाइ न्यूनतम ३ मिटर हुनु पर्नेछ ।
- आवासिय भवनलाई व्यवसायिक लगायत अन्य प्रयोजनका लागी प्रयोग गर्न पाईने छैन यदी प्रयोजनमा फरक पाइएमा त्यस्ता भवनहरुको विद्युत, टेलीफोन काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाइने छ ।
- आवासिय घर आंशिकरूपमा समेत व्यवसायिक प्रयोजनमा लगाईएमा उक्त भवनलाई व्यवसायिक भवन मानिने छ ।
- छज्जा सेटव्याक भित्र पर्ने गरी बढीमा ०.९ मिटर अथवा ३ फिट सम्म राख्न पाइनेछ तर उक्त छज्जालाई अन्य कुनै पनि प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।
- ३ फिट भन्दा लामो टप, बार्दली, छज्जा निकाल्न पाइने छैन यदी निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सो को समेत स्टक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ ।
- चर्पी नभएको भवन निर्माणकोलागी स्विकृती दिइनेछैन । सतहको ढलमा कुनैपनी किसीमको ठोस फोहरमैला एवं बिसालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

नोट : निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवन उपयोग गर्न पाइने छैन । निर्माण सम्पन्न भैसकेपछि नक्सामा कुनै परिवर्तन गर्न पाइने छैन । परिवर्तन गर्नु परे स्वीकृति लिएर गर्न सकिनेछ ।

#### ४.१ आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम



- क) कुनैपनि भवन वा प्लटमा आवत जावतको लागि आवश्यक पर्ने (निजि वा सार्वजनिक) बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्नेछ ।
- ख) कुनैपनि भवन बनाउँदा वा निर्माण गर्दा आवतजावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त छुट्ट्याइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुनेगरि वा सो को क्षेत्रफल घट्नेगरी बनाउन पाइने छैन । कुनैपनि प्रकारको निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेशको माध्यमबाट वन्चित हुनेगरी गर्न पाइने छैन ।
- ग) शुक्लाफाँटा नगरपालिका भित्र जुनसुकै प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने भित्रि सडक तथा प्रवेशको माध्यमको चौडाइ न्यूनतम ६ मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने मुल सडक तथा प्रवेशको माध्यमको चौडाइ न्यूनतम ८ मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन । तोकिएको न्यूनतम सडक चौडाइ भन्दा कम भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन ।
- घ) अर्को बाटोसँग लिंक नभइ dead end हुने बाटोको लम्बाइ अधिकतम २०० मीटरसम्ममात्र राख्न सकिनेछ, त्यस्तो बाटोको न्यूनतम चौडाइ ६ मीटरभन्दा कम राख्न पाइनेछैन ।
- ङ) घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा कम्तीमा २०% ले बढी हुनु पर्नेछ ।
- च) सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सापास गर्न पाइने छैन ।

## ४.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

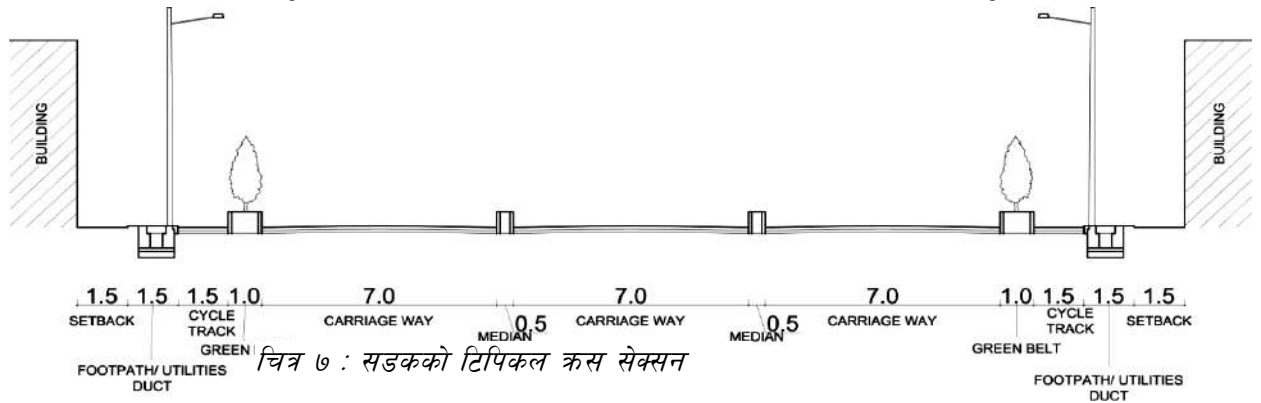
- आवासीय एवम आवासीय व्यापारिक भवन निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज यो मापदण्ड लागु हुन पुर्ब कायम भइ सकेको कित्ताको हकमा ४ धुर कम्तिमा र यो मापदण्ड लागु भइ सकेपछी कायम हुने कित्ताको हकमा ७ धुर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

## ४.३ सडक अधिकार क्षेत्र

- शुक्लाफाँटा नगरपालिका क्षेत्रभित्र नयाँ खुल्ने सडकहरुका हकमा तोकिएको बाहेक सडक अधिकार क्षेत्र ६ देखी १६ मीटर हुनेछ ।
- तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडकको चौडाइ बढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडक किनाराबाट तोकिएको सेटब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइनेछ ।

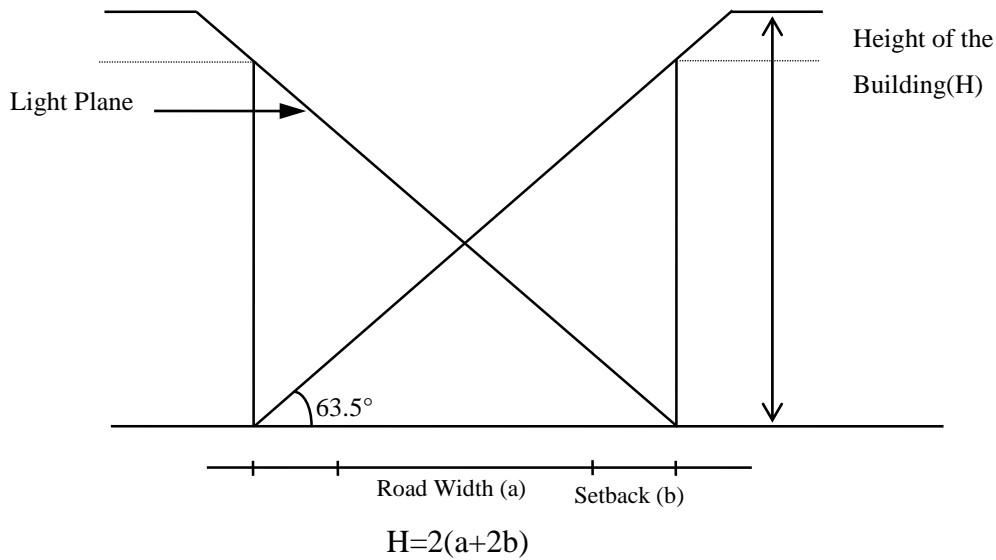
**नोट :** सडकको क्षेत्राधिकार भित्र परेका गैर कानुनी संरचनाहरुलाई भत्काउनु पर्ने छ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक भित्र टप, बार्दली, छज्जा आदि कुनै पनि संरचनाहरु बनाउन नपाउने र त्यस्ता संरचनाहरुलाई भत्काउनु पर्ने छ । घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा कम्तीमा २०% ले बढी हुनु पर्ने छ । गल्ली भित्र समेत एम्बुलेन्स, दमकल पुग्न सक्ने व्यवस्था गर्नु पर्ने छ । सडकको वर्गीकरण अनुसार तथा चौडाइका आधारमा सडक अधिकार क्षेत्र (ROW) निर्धारण हुनेछ । सहजताका लागि सडक किनारमा निर्माणका लागि छोड्नुपर्ने सेटब्याक समेत जोडि सडक अधिकार क्षेत्र (ROW) निर्धारण गरिने छ ।

सडकको वर्गीकरण अनुसार सडक अधिकार क्षेत्र (ROW) निर्धारण निम्नअनुसार गरिने छ :



#### ४.४ सेटब्याक

सडक किनारमा भवन निर्माण गर्दा सडकसँग जोडिएको घडेरीको साँधदेखि अफसेट दूरी छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाइन्छ । भवन निर्माण गर्दा छोडनुपर्ने सो अफसेट दूरीलाई सेटब्याक भनिन्छ । यसरी न्यूनतम सेटब्याक छाडी घर बनाउनेले (Light Plane) लाई नछेक्ने गरिकन बनाउन पाउनेछ । (Light Plane) लाई नछेक्ने गरि बनाउनलाई न्यूनतम सेटब्याक छाडी बनाइने घरको उचाई दुई गुणा (सडकको चौडाई २ मि.) बराबर हुनेछ ।



चित्र नं.८ : लाइट प्लेन

सेटब्याक सम्बन्धि व्यवस्था तल देखाएको तालिका अनुसार रहनेछ :

क्र.स.	विवरण	सेटब्याक (मि.)	
		आवासीय भवन	गैर आवासीय भवन
१	Row बाट	१.५	२
२	पती जग्गाबाट	१.५	३
३	सार्वजनिक इनारबाट	३	३

४	पोखरीको डिलबाट	५	५
५	कुलो र पैनी केन्द्रबाट	५	५
६	नहर डिलबाट	१०	१०
७	धार्मिकस्थल	३	५

क्र.स.	भवनको उचाई	संधियार सेटब्याक (मि.)		कैफियत
		इयाल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको मापदण्ड		
		राखे	नराखे	
१	१० मि. सम्म	१.५	०	
२	१० मि. देखि १७ मि. सम्म	३	३	सार्वजनिक संधियार तर्फ
		२	२	अन्य संधियार तर्फ
			०	स्वीकृत गरेको मु बजार
३	१७ मि. भन्दा बढी	५ मि. भवनहरूको उचाई र संधियारको तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१	५ मि. भवनहरूको उचाई र संधियारको तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१	ब्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्बाई भएर रहेको साँधतर्फ

#### नोट:

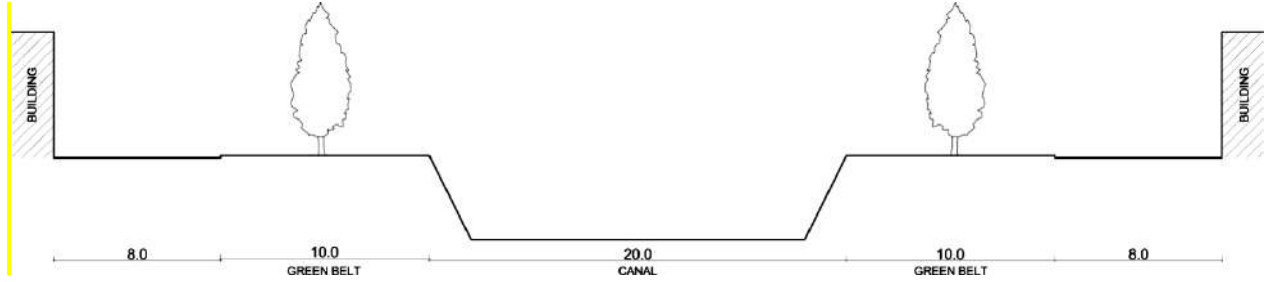
- १.सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेटब्याकको लागि छाडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धि प्रावधान अन्तर्गत खुला क्षेत्रको रूपमा गर्न सकिनेछ ।
- २.आवासीय क्षेत्रमा, बिपेशगरि सडकसँग जोडिएका कित्ताहरूमा भवन निर्माण गर्दा आवश्यक सेटब्याक छाडि तथा लाइट प्लेन अनुरूप मात्र भवनको अधिकतम उचाइ/तल्ला निर्धारण गरि निर्माण कार्यका लागि स्वीकृत दिइनेछ ।

#### ४.४.१ नदि किनारमा निर्माणका लागि सेटब्याक

- मुख्य नदिको किनारमा भवन तथा अन्य संरचना निर्माण गर्नका लागि नदिको मध्यबाट दुवैतर्फ ५० / ५० मीटरको सेटब्याक वा नदिको किनारबाट ३०/३० मीटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ वा कित्ता नापी नक्सामा देखिएको नदि/बगर कित्ता किनारबाट ३०/३० मीटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । उल्लेखित अवस्था मध्ये जुन अवस्थामा सेटब्याक अधिकतम हुन आउँछ, सो अवस्था लागू हुनेछ ।
- मुख्य नदिको शाखा किनार क्षेत्रमा भवन तथा अन्य संरचना निर्माण गर्नका लागि शाखा नदिको किनारबाट दुवैतर्फ ३०/३० मीटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।

#### ४.४.२ नाला किनारमा निर्माणका लागि

मुख्य नाला किनारमा भवन तथा अन्य संरचना निर्माण गर्नका लागि नाला को मध्यबाट दुवैतर्फ १०/१० मीटर तथा सो पछि दुवै किनारा तर्फ १०/१० मी हरित क्षेत्रका लागि तथा ८/८ मी सर्भिस रोडका लागि सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । अतः नालाको केन्द्रबाट कूल २८/२८ मी न्यूनतम सेटब्याक छोडी मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइनेछ ।



चित्र नं. ९ : नालाको टिपिकल क्रस सेक्सन

#### ४.४.३ वन जंगल किनारमा निर्माणका लागि

- वन क्षेत्रको सिमाबाट १०० मी को दूरी पछिमात्र आवासीय भवन तथा अन्य संरचना निर्माण गर्न पाइने छ ।
- वन क्षेत्रको सिमाबाट २०० मी को दूरी पछिमात्र उद्योग क्षेत्र ÷ औद्योगिक उपयोगका भवन तथा अन्य संरचना निर्माण गर्न पाइने छ ।
- माथीको हकमा कुनै कुरा बन तथा अन्य नियमावली संग बाझीएमा बन तथा अन्य नियमावली अनुसार नै हुनेछ ।

#### ४.५ संयुक्त आवास (Apartment) भवन सम्बन्धमा

हाल संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्दा निम्नानुसार हुनेछ :

- FAR— ३.५
- अगाडि पट्टी सेटब्याक — न्यूनतम ८ मीटर
- दाँया बाँया र पछाडि पट्टी सेटब्याक — न्यूनतम ६ मीटर
- संयुक्त आवास स्थलसंग जोडिने प्रवेशमार्ग तथा सो प्रवेशमार्गसंग जोडिने सडकको न्यूनतम चौडाई ८ मीटर फिल्डमा नै हुनु पर्नेछ ।
- अन्य प्रावधानको हकमा संयुक्त आवास भवन (Apartment Housing) निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०६२ अनुसार नै हुनेछ ।

#### ४.६ पर्खाल :

- सेट ब्याक छोडेर मात्र पर्खाल लगाउन पाइनेछ ।
- पर्खालको अधिकतम उचाई ४ फीट हुने र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फीट सम्म जाली वा पारदर्शी हलुका तौलको निर्माण सामग्री राख्न सकिनेछ र सरकारी निकाय, तथा सुरक्षाका दृष्टीकोणले संवेदन सील क्षेत्रमा आवश्यकता अनुसार पर्खाल निर्माण गरिने र सो को समेत (Structural Design) गर्नुपर्नेछ ।
- पर्खाल सम्मको अनिवार्य रूपमा नक्सा पास गर्नुपर्नेछ ।

- आफ्नो जग्गा जमिको संरक्षणको लागि प्रत्येक घरमा कम्तिमा ३ ओटा रुख विरुवा लगाउनु पर्नेछ र यदि रुख, विरुवा रोप्ने जग्गा नभएको सन्दर्भमा गमलामा फुलहरु भए पनि रोपिएको हुनुपर्नेछ ।
- जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउनु पर्नेछ ।

#### ४.७ सुपरभाईजर नियुक्ति गर्नुपर्ने :

- नक्शा डिजाइन, निर्माण र भवन निर्माण सुपरिवेक्षणको निमित्त भवन ऐन २०५५ ले तोके बमोजिमको योग्यता पुगेको सिभिल ईन्जिनियर वा आर्किटेक्ट भवन निर्माणकर्ताले नियुक्त गर्नु पर्नेछ ।
- नक्शा तथा डिजाइनमा तोकिएको इन्जिनियरको नाम र दर्ता नम्बर सहित प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।
- भवन निर्माणको संहिता तथा मापदण्ड विपरित नक्सा निर्माण वा प्रमाणित गरेमा सम्बन्धित प्राविधिक समेत जिम्मेवार हुनेछ ।

#### ५. भवन निर्माण सम्बन्धि अन्य व्यवस्था:

- मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जूरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन। मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेकोनलेभव पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज नगरपालिकाले हुनेछ र त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाई सो वापत लाग्ने खर्च स्वयं सम्बन्धित पक्षबाट असुल उपर गर्नेछ।
- भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वा शर्त तोक भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।
- निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन। तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ।
- भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ। स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ।
- जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र वर्गका“क” भवन तथा“ख” वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्यरूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गराउनु पर्नेछ।
- १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरुको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १।५ मीटर हुनु पर्नेछ। भूयाल/ढोका तथा भेन्टिलेटर नराखे भए सँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिस्केकोए घर सो तर्फ भवनसंहिता२०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ।
- १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवनहरुकोहकमा सार्वजनिक भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मीटर र अन्य भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृतिदिइनेछ ।

- प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवनतप संहिता २०६० को प्रतिकूलनहुने गरी टाँसेर वा एउटैकित्ताको जग्गामा स्वीकृतिप्राप्तगरी बनिस्केको घर भए सोलाई आवश्यकनेप सेटव्याकछाडी नयाँ भवनमा झ्याल—ढोका नराखे भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ।
- १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकैभवनहरूको उचाइ र साँधियार तर्फको सेटव्याकअनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।
- एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा—बाटोघर सिफारिस दिँदा दुई भवनहरू बीचको दूरी माथि उल्लेखित बूँदा अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।
- मूल—सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदाबाट ेको चौडाईमा सडकको दुबैतर्फको सेटव्याक जोडदा जति योगफल हुन्छ, सोको गुणार भन्दा अग्लो हुनेगरी ९लाइट—प्लेनलाई छेक्ने गरी स्वीकृति दिइनेछैन।
- नगरपालिकाको क्षेत्र भित्र पर्ने सम्पूर्ण मार्गहरूको छेउमा भवनगर्न निर्माणप्रचलित ऐन नियमहरूको अधिनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत:Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।
- मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनै पनि नगरपालिकाले भवनलाई पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउनगाउने वा भत्काउनेछ। भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेकोकारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएकोकुनै भवननगरपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउनलगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ।
- सार्वजनिक भवन र संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय(जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र नगरपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाहीअगाडि बढाउनेछ। प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावले मात्र नगरपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ।
- न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरू जडान गर्न सिफारिश दिनेछ।
- भवन संहिता २०६० अनुसारको“ग” वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (COLUMN) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ। माथीको बूँदा अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यो बूँदाले बन्देज गर्ने छैन।

- “क”, “ख” र “ग” वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्को प्राविधिक मार्फत निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफुले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सुचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सुचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सुचिमा राखेछ ।
- भवनको प्लिनथको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुर्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतीक्रमण गरि खुड्किला ,र्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
- १ मीटर भन्दा लामोछज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको “ग” वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिकले समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिङ्ग बोर्डवा टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र यस्ता भवनमा संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ ।
- तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरूले निर्माणभइसकेको भागलाई (finishing ) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्नप्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।
- (Emergency Response Plan ) संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन । यस नगरपालिका भुकम्पीय जोखिमयुक्त क्षेत्र भएको हुँदा अब बत्तरे कुनै पनि संरचना आपतकालीन अवस्थामा कम्तीमा १० सेकेन्ड भित्र सुरक्षित स्थलसम्म पुग्ने खालको हुनुपर्ने । यसकोछलागि भवन निर्माण मापदण्डले तोकिए बमोजिमका भर्याडहरूको व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।
- स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र । यसरी दिइनेछ आँशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गन दिइनेछैन ।
- नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- क र ख वर्गको घरको हकमा भवन बनाउनु अघि स्थानिय निकायबाट सिफारिसको आवश्यकता पर्नेछ र यस्ता भवनहरूको निर्माण अवधीभर निर्माण स्थलमा होर्डिङ्ग बोर्ड देखिने गरि राख्नु पर्नेछ ।

- नयाँ भवन निर्माण हुँदा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवन उपयोग गर्न पाइने छैन ।
- निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र बिना बैंकिंग कारोबार नगर्न सम्बन्धित निकायमा लेखि पठाउनु पर्नेछ ।
- योजनाबद्ध आवासिय क्षेत्रमा कुनै पनि भवन व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।
- पुरानो भवन जँहा नक्सा पासको व्यवस्था थियो र अहिलेसम्म पास भएका छैनन् र भवनहरू नियम विपरित छन् भने त्यस्ता भवनहरूलाई पूर्ण या आंशिक रूपमा भत्काउन सकिनेछ ।
- तालिम लिएर स्थानिय निकायमा सुचिकृत भएका डकर्मी, कालिगढ, स्थानीय ठेकेदारहरू र प्राविधिकको रोहोवरमा रही दुई पक्षिय सम्झौता गरि मात्र भवन निर्माण गर्न सकिनेछ ।
- तोकिएको समयमा निर्माण सम्पन्न हुन नसके जति सम्म निर्माण भएको छ त्यति सम्मको प्रमाण पत्र दीई अरु निर्माण अगाडी बढाउनलाई पुन ः अनुमति लिनुपर्नेछ ।
- निर्माण अवधि पछि छतमाथी पिलर राखी राख्न पाउने छैन ।
- नक्सा पास गर्ने व्यवस्था हुँदा हुदै पनि नक्सा पास नगरेका र नियम विपरित बनेका भवनहरूलाई पूर्ण या आंशिक रूपमा स्थानिय निकायले भत्काउन सक्नेछ ।
- मुल सडकमा बनेका भवनलाई प्लास्टर र रंग रोगन नगरी राख्न पाइने छैन ।
- शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ होम, वित्तिय संस्था, सिनेमा हल, सुपरमार्केट, फूटसप आदीले भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड २०७१ अनुसार स्थानिय निकायबाट प्लानिङ्ग परमिट लिएर मात्र भवन निर्माण गर्न सकिने । पाँच तले भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि शपिङ्ग मल, हस्पिटल, स्कुल वा १७ मी. भन्दा अग्ला भवनको माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- भवन निर्माणको नक्सा पास गर्दा रेन वाटर हर्वेस्टिङको व्यवस्था पनि गरिएको हुनुपर्नेछ । कुनै पनि भवनले आफ्नो क्षेत्रबाट बाहीर आउने पानी जमिन मुनि पठाउने अथवा शोक पिटमा पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।
- नक्शा पास गर्दा सेप्टी टैंकी सहितको नक्शा पास गरीनेछ ।
- छज्जाको माथि तिरको भाग खाली राखिनु पर्नेछ ।
- स्वास्थ्य संस्था र शिक्षण संस्थाको भवन स्वीकृति लिनु अघि स्वास्थ्य तथा जन संख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड भए नभएको यकिन गरेर मात्र स्थानिय निकायले अनुमति दिनु पर्नेछ ।
- बजार एरियामा प्लाष्टर मात्र गरेर छोड्न पाइने छैन र बजार एरिया बाहेक अरु क्षेत्रतिर पनि यदी प्लाष्टर गरे छोडे आंशिक निर्माणको प्रमाण पत्र दिनु पर्नेछ ।
- न्यूनतम पिल्लरको साईज १/१ फीट रहनेछ र बनिसकेको भवनको हकमा पुन ः अर्को तल्लाको स्वीकृती दिइने छैन । घरको छतमा पिलर बनाएर राखीराख्न नपाइने ।



- कुनै पनि नया संरचना निर्माण गर्दा जग्गाको आफ्नो साँधबाट कम्तीमा पनि ३ फीट भित्र पीलर राख्नु पर्नेछ । अन्यथा साँध बाटै पिलर राख्नु परेमा विशेष इन्जिनियरिङ्ग पद्धती अपनाएर बनाउन सकिनेछ ।
- साविकको गल्ली समेतमा कम्तीमा ६ मिटर चौडाइको सडक कायम गर्नुपर्नेछ ।
- ऐतिहासिक महत्वका प्राचिन बस्तीहरूमा नगर परिषद्बाट विशेष व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।
- भवन निर्माण सम्बन्धि अन्य व्यवस्था प्रचलित ऐन कानून ( स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ ,शहरी विकास भवन मापदण्ड २०७२ , Nepal Building Code ,भवन ऐन २०५५) बमोजिम रहनेछ ।

## ६ .फोहरमैला व्यवस्थापन:

- आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ ।
- सम्बन्धित निकायले तोकिएको स्थानमा फोहरमैला फाल्नु पर्दछ ।
- प्रत्येक घरमा कुहिने र नकुहिने फोहर संकलन गर्न २ वटा अलग अलग डस्टबीन राख्नु पर्दछ ।
- नगरपालिकाको निर्णय अनुसार तोकिएको फोहरमैला व्यवस्थापन शुल्क तिर्नु पर्नेछ ।
- सेप्टिक ट्याङ्क नभएको घडेरीमा नगरपालिकाले र भवन निर्माण अनुमति पत्र वा कुनै सेवा उपलब्ध गराउने छैन ।
- घर धनिले सेप्टिक ट्याङ्क र खानेपानीको ट्याङ्कीको छुटाछुटै नक्सा स्वीकृति गराउनु पर्ने र नगरपालिकाले तदनुरूप अनुगमन गरी निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ ।

## ७ .सेवा सुविधा

- शुक्लाफाँटा नगरपालिकाबाट स्वीकृति भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानका निम्ति सम्बन्धित निकायलाई सिफारीश पत्र लेखी पठाइनेछ ।
- नगरपालिकाबाट गरिएको सिफारीश प्राप्त भएपछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ ।
- जग्गा बिकास गर्ने ब्यक्ती या निकायले सम्बन्धित जग्गामा पुर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, खानेपानी, बिद्युत, दुरसंचार, ढल आदी के कसरी बिस्तार एवंव्यवस्था गर्ने हो सो को बस्तृत प्लान (योजना) समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।
- कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भइरहेको भवनको संरचना परिवर्तन गर्नुपर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धित निम्न लिखित प्रावधानहरू हुनुपर्दछ ।

### ७.१ सतह ढल

- क) प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दूरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको बर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।
- ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहोर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

## ७.२ जमिन मुनिको ढल निकास

- क) चर्पी नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छैन ।
- ख) प्लटबाट ३० मीटर सम्मको दूरीमा ढल निकासको व्यवस्था छ भने भवनको चर्पी ÷ सेप्टिक ट्यांकीबाट उक्त ढलमा लाइन जडान गर्नु पर्नेछ । भवन भित्र सेप्टिक ट्यांकी नबनाइ सिधै ढलमा चर्पीको पाइप जडान गर्न पाइने छैन । यदि सो दूरीसम्ममा निकासको व्यवस्था छैन भने जग्गा भित्रै सेप्टिक ट्यांकी र सोक पिटको व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ । यस्तो ढल निकासमा जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।
- ग) सडक अधिकार क्षेत्रभित्र सेप्टिक ट्यांकी तथा सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणका लागि प्लट सीमानाबाट १ मीटर न्यूनतम छोडेरमात्र निर्माण गरेको हुनुपर्नेछ ।

## ७.३ खानेपानी

- क) सडक अधिकार क्षेत्रभित्र पर्नेगरी जमिनमुनी खानेपानीको ट्यांकी निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणका लागि प्लट सीमानाबाट १ मीटर न्यूनतम छोडेरमात्र निर्माण गरेको हुनुपर्नेछ ।
- ख) खानेपानीको पाइप लाइन जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।
- ग) खानेपानीको पाइप लाइन जडान गर्दा सडक काट्नु परेमा पाइप जडानकार्य सकिएपछि घरधनीले पुनः सडक मर्मत गर्नु पर्नेछ । त्यसो नगरेमा खानेपानीको लाइन काटीने छ र सडक मर्मत खर्च स्वयं घरधनीले दिनु पर्नेछ ।

## ८ .पार्किङ

योजना/विकास योजनामा वा तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएका नर्महरू अनुसार विभिन्न प्रकारका विकास निर्माण कार्यको लागि पार्किङको व्यवस्था गरिनेछ । स्थानीय सवारी धनी, सार्वजनिक यातायातका साधन र पार्किङको आवश्यकता अनुसार विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरूको लागि पार्किङ नर्महरू निर्धारण गर्नको लागि तल दिइएको तालिकालाई आधार मान्न सकिनेछ ।

- क) विशेष प्रकारका भवनहरूको निमित्त ( आवासीय तथा साना घरेलु उद्योग वाहेकमा ) जग्गाको कम्तीमा १५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ ।
- ख) गाडी सम्बन्धी मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५ प्रतिशत पार्किङका लागि छोड्नु पर्दछ ।
- ग) भवनको उपयोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि नयाँ उपयोग सम्पूर्ण प्रावधानहरू लागु हुने गरी पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

क्र.स	उपयोग क्षेत्र	जग्गाक क्षेत्रफल (%)
१	तारे होटेल	२०

२	सिनेमा हल ,सभा हल ,थिएटर	२०
३	व्यापारिक कम्प्लेक्स ,सुपरमार्केट	२०
४	विद्यालय,क्याम्पस	१५
५	पोलिक्लिनिक,नरसिंग होम	२०
६	सरकारी,अर्ध सरकारी कार्यालय	१५

## ९ .विद्युत नियमावली र छोड्नुपर्ने दूरी

कुनैपनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाइनका तारहरुबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

### तार देखि भुइँ सम्म हुनु पर्ने दुरी

क्र.स.	विद्युत भोल्टेजको स्तर	सडक वारपार गर्दा (मि.)	सडक को छेउ(मि.)	अन्य स्थानमा(मि.)
१	२३०/४०० भन्दा माथि ११००० भन्दा कम	५.८	५.५	४.६
२	११००० र सो भन्दा माथि ३३००० सम्म	६.१	५.८	५.२

### तार देखि घरसम्म वा रुखसम्म हुनु पर्ने न्युनतम दुरी

क्र.स.	विद्युत भोल्टेजको स्तर	घर तथा वा रुख बाट हुने न्युनतम दुरी
१	२३०/४०० भन्दा माथि ११००० भन्दा कम	३ मि.
२	११००० र सो भन्दा माथि ३३००० सम्म	५ मि.
३	१३२ KVA सम्म	७ मि

## १० .पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगम मापदण्ड २०६५ तथा छैठौँ संशोधन २०७३

- प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा २० मि , चौडाई घटीमा १२ मि .भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा १ रोपनी ८ आना दुई कष्टा हुनु पर्नेछ।
- विक्री स्थलमा कार्यालय, विक्री कक्ष, पिउने पानी वा टयुबेल तथा अपाङ्गमैत्री शैचालयको अलवामहिला तथा पुरुषको लागि छुट्टाछुट्टै एक भन्दा बढी शौचालयको व्यवस्था गर्नुपर्छ।
- सामान्यत सडकको एक किनारा तर्फ दुईवटा पेट्रोल पम्पहरुको दुरी कम्तिमा ३०० मि . हुनुपर्नेछ।
- कुनै पनि सडक चोक (Junction) मा पेट्रोल पम्पराख दिईने छैन। मुख्य मुख्य सडकहरुको चोक परेमा वस्ती चोक पेट्रोलदेखि पम्प रहने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मि .रहुनुपर्ने तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडक भन्नाले जसको ५ चौडाई ५ मि .भन्दा कम छ त्यस्तो सडकलाई जनाउने, छचोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने गरी यस्तो चोक देखि कम्तीमा ४० मी . सम्म हुन सक्नेछ।

- विक्री स्थलको तीन तर्फ कम्तीमा तीन फिट र बढीमा पाँच फिट सम्म उचाई भएको पक्की कम्पाउण्ड बाल वा सिमेन्ट पिलरमा काँडेँतारगाएकोल हुनुपर्ने ।
- विक्रीस्थलमा वर्षातमा सवारी साधनमा इन्धन भर्दा आकाशे पानीबाट जोगाउने पम्पयाईमा घटीमा ६\*६ मिटरको स्टील /RCC /कर्कट पाता/ PVC सिट/फाइबर ग्लास सिटको छानाको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ ।
- विक्री स्थलको कम्पाउण्ड तीन तर्फ सुहाउँदो कम्पाउण्ड बाल वा पक्की फेन्सीड काँडेँतारले घेरेको सडक गारो तर्फको मोहोडा राजमार्गमा रहेको विक्री स्थल (जुन प्रायः २४ घण्टा खुला रहन्छ) घटीमा ६ मिटरको प्रवेश तथा ६ मिटरको निकासद्वार हुनुपर्नेछ ।
- विक्री स्थलको कम्पाउण्डको पम्पयाई लगातार सार्वजनिक सडक सिमाना देखि पम्पयाई सम्मको एप्रोच रोडको पेभ्मेन्ट बलयाक टप अथवा पक्की वीरससक अन ऐज पिचिड गरिएको हुनुपर्ने छ ।
- विक्री स्थलको कम्पाउण्डमा अग्नी सुरक्षाको लागिघटीमा ४ थान १० के.जी .क्षमताको डि.पी.सी .फायर एक्टीङ्ग्वीसर राख्नु पर्नेछ ।
- विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्र एप्रोच रोड, टैङ्क फार्म, सेल्स, पार्किङकाउन्टर एरिया बाहेक सवारी साधन आवतजावतमा बाधा नपर्ने स्थानमा वातावरण संरक्षण गर्ने सदावहार हल्का किसिमको वृक्षारोपण गर्नु पर्नेछ ।
- विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्रको सर्पेस वाटरको उचित ड्रेनेजको व्यवस्था गरेका हुनपर्ने छ ।
- विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्र पर्याप्त कम्पाउण्ड लाइटिङ) भेपर लाईट (को व्यवस्था गरेको हुनुपर्छ ।
- केही टाडाको दुरीबाट स्पष्ट देखिने गरी घटीमा २० फी .अग्लो ४ फिट डायमिटरको दुवै तर्फ निगमको लोगो सहितको घटीमा एउटा होर्डिड बोर्ड राख्नु पर्नेछ ।

### ११ .हेण्ड पम्प जडान सम्बन्धि मापदण्ड

- हयाण्ड पम्पको दूरी घरको चर्पी/सेफटी ट्याङ्कीबाट कम्तीमा १५ मी कायम गर्नु पर्नेछ ।
- हयाण्ड पम्पबाट निस्केको तरल फोहोरलाई घर वरिपरि जम्मा हुन नदिई नाला बनाई नजिकको खेत बारीमा निकास गर्ने ।
- हयाण्ड पम्प जडान गर्दा फोहोर पानीको नालाबाट ५ मिटर टाढा राख्ने र हयाण्ड पम्प जडान गर्दा सडकको चोकबाट ६ मिटर सेटब्याक र सडक सिमाबाट ३ मिटरको सेटब्याक छाडनु पर्ने छ ।

### १२ .सास्कृतीक, पुरातात्वीक तथा ऐतीहासिक क्षेत्रबाट सेटब्याक

- महत्वपूर्ण रणनैतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु, सांस्कृतिक, धार्मिक, ऐतिहासिक तथा पूरातात्विक सम्पदा क्षेत्र, निर्माण गर्दा अधिकार क्षेत्रको छेउबाट कम्तीमा १० मिटरको सेटब्याक कायम गर्नु पर्नेछ ।
- पूरातात्विक क्षेत्रको हकमा प्राचिन स्मारक ऐन २०१३ र पूरातत्व विभागको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

### १३. वातावरणीय अध्ययनका विधि अनुसार अध्ययन गर्नु पर्ने आयोजना तथा कार्यक्रमको

क्षेत्र	संक्षिप्त वातावरणीय अध्ययन	प्रारम्भिक वातावरणीय परीक्षण	वातावरणीय प्रभाव मूल्याङ्कन

आवास, भवन, वस्ती तथा शहरी विकास	७ देखी १० तल्ला वा १५ मिटरसम्म २५ देखी ५० उचाईका भवन निर्माण गर्ने	११ तला वा २५ मिटर भन्दा बढी र १६ तला वा ५० मिटरसम्म उचाई भएका भवन निर्माण गर्ने	१६ तला वा ५० मिटर भन्दा बढी उचाई भएका भवन निर्माण गर्ने
	३००० देखी ५००० वर्गमिटर क्षेत्रफलसम्मको Built up Area वा Floor area भएको आवासीय, व्यावसायिक, वा आवासीय र दुबै प्रकृति भएको भवन निर्माण गर्ने	५,००० देखी १०,००० वर्गमिटर क्षेत्रफलसम्मको Built up Area वा Floor area भएको आवासीय, व्यावसायिक, वा आवासीय र दुबै प्रकृतिको संयुक्त भवन निर्माण गर्ने	१००००, वर्गमिटर क्षेत्रफलभन्दा बढीको Built up Area वा Floor area भएको आवासीय, व्यावसायिक, वा आवासीय र दुबै प्रकृतिको संयुक्त भवन निर्माण गर्ने ।
	५०० देखी १,००० जनासम्म एकैपटक आगमन वा निगमन हुने सिनेमा हल, थिएटर, सामुदायिक भवन रङ्गशाला, कन्सर्ट हल, स्पोर्ट्स कम्प्लेक्स निर्माण गर्ने	१,००० देखी २,००० जनासम्म एकैपटक आगमन वा निगमन हुने सिनेमा हल, थिएटर, सामुदायिक भवन रङ्गशाला, कन्सर्ट हल, स्पोर्ट्स कम्प्लेक्स निर्माण गर्ने	२,००० जना भन्दा बढी एकैपटक आगमन वा निगमन हुने सिनेमा हल, थिएटर, सामुदायिक भवन रङ्गशाला, कन्सर्ट हल, स्पोर्ट्स कम्प्लेक्स निर्माण गर्ने
	५ देखी १० हेक्टरसम्मको जग्गा विकास आयोजना सञ्चालन गर्ने	१० देखी १०० हेक्टरसम्मको जग्गा विकास आयोजना सञ्चालन गर्ने	१०० हेक्टरभन्दा बढीको जग्गा विकास आयोजना सञ्चालन गर्ने
	१ देखी ५ हेक्टरसम्मको Hard Surface Payment को Bus Park वा Parking lot निर्माण गर्ने	५ हेक्टरभन्दा बढीको Hard Surface Payment को Bus Park वा Parking lot निर्माण गर्ने	

	५००० देखि १०,००० लिटरसम्म दैनिक पानीको प्रयोग हुने भवन निर्माण तथा संचालन गर्ने	१०,००० देखि २०,००० लिटरसम्म दैनिक पानीको प्रयोग हुने भवन निर्माण तथा संचालन गर्ने	२०,००० लिटर भन्दा बढी दैनिक पानीको प्रयोग हुने भवन निर्माण तथा सञ्चालन गर्ने
		१ देखि ५ हेक्टरसम्मको क्षेत्रमा आवास विकास गर्ने	५ हेक्टरभन्दा बढी क्षेत्रमा आवास विकास गर्ने
		२०,००० घनमिटरभन्दा बढी माटो पुर्ने तथा माटो काटी Site Develop गर्ने	कृषि योग्य भूमिमा शहरीकरण गर्ने

#### १४ .घर नक्शा पास सम्बन्धि प्रक्रियाहरू :

- निवेदक ले नक्शा साथ आवश्यक प्रमाणपुर्जाहरू संलग्न गरि न.पा ले तोकेको दरखास्त फारम खरिद गर्नुपर्नेछ।
- घरजग्गा धनी तथा डिजाइनरले फर्म भरी सम्बन्धित शाखामा नक्सा दरखान्त दिने ।
- पेश भएको फाइल रितपूर्वक न.पा.का तोकिएका प्राविधिकबाट आवश्यक प्रमाणपुर्जा छ/छैन र आवश्यक मापदण्ड अनुसार प्रस्तावित नक्सा ठीक छ /छैन जाँच गर्नुपर्नेछ ।
- नक्सा ठीक भए पछि नक्सा तथा धरौटी वापत लाग्ने दस्तुर बुझाउने ।
- उपरोक्त प्रक्रिया पुरा भए पछि नक्सा दरखास्त दर्ता गर्ने ।
- सम्बन्धित शाखाबाट भवन निर्माण संहिता अनुसार स्ट्रक्चरल नक्सा/डिजाइन जाँच तथा no objection सिफारीस गर्ने ।
- चार किल्लाको संधियारलाई सूचना जारी गर्ने, सूचना प्रति म्याद टाँस मुचुल्का तथा एक प्रति नक्सा सहित सम्बन्धि वडा कार्यलयमा पठाउने ।
- म्याद टाँस मुचुल्का प्राप्त भए पछि म्याद टाँस भएको मितिले १५ दिन पछि कार्यालयको सर्जमीन ताँसको आधारमा सर्जमीन हुने ।
- सर्जमीन मुचुल्कामा वडा अध्यक्ष ज्यू बाट सही हुने ।
- सर्जमीन निरीक्षण गर्ने प्राविधिक/अमिन द्वारा स्थलगत निरीक्षणको प्रतिवेदन साथ नक्शा फाइल सम्बन्धित साखामा बुझिलिनेछ ।
- जग्गा धनी प्रमाण पुर्जा नागरिकता आदि सक्रल प्रति रुजु गर्ने ।
- शाखा प्रमुख द्वारा सम्पूर्ण प्राविधिक तथा प्रशासनिक कागजात जाँच गरि श्रीमान सचिव ज्यू तथा प्रमुख प्रसाशकीय अधिकृतज्यू समक्ष नक्सा पासको लागि फाइल पेश गर्ने ।
- नक्सा पास तिन चरणमा गरिनेछ ।
- घर निर्माण गर्न पूर्व अस्थायी इजाजत (plinth level सम्म को निर्माण अनुमति) प्रमाणपत्र तथा नक्सा पास पुर्जि वितरण गर्ने ।

- plinth level सम्म को निर्माण कार्य सम्पन्न भए पछी सो को जानकारी न.पा.मा दिनु पर्नेछ । तेस पछी न.पा.ले तोकिदिएको प्राविधिकबाट उक्त घर नापजाच गरि plinth level सम्म पक्का पास बमोजिम बनेको छ/छैन हेरी प्रतिवेदन पेश गरिने छ ।
- टाईविम (प्लिन्थ लेबल ) सम्म स्वीकृत नक्शा अनुसार निर्माण कार्य पूरा भएपछि सुपर स्ट्रक्चर निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक सहित दरखास्त पेश गर्ने । यदि सो अनुसार नबनेको भए आवश्यक सुधार गर्न /भत्काउन न.पा ले आदेश दिने छ र उक्त सुधार पश्चात मात्र सुपर स्ट्रक्चर निर्माण को अनुमति प्रदान गरिने छ ।
- निर्माण सम्पन्न पश्चात सम्बन्धित व्यक्तिले सो को जानकारी न.पा.मा दिएपछि न.पा का प्राविधिकबाट घर को निरिक्षण गर्ने । नक्शापास अनुसार बनेको भए निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ र नबनेको भए आवश्यक सुधार गरेपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ ।
- plinth level सम्मको निर्माण कार्यको लागि नक्शापास प्रमाणपत्र प्राप्त भएको मितिले १ वर्ष ६ महिना भित्र निर्माण सम्पन्न गरि सक्नु पर्नेछ । कथंकदाचित उक्त म्याद भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न नसकेमा म्याद थप को लागि न.पा समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । यस पछी पहिले लागेको दस्तुरको २० प्रतिशत थप दस्तुर तिरी पुन ६ महिनाको लागि म्याद थप गरि दिन सकिने छ ।
- plinth level को अनुमति बिना घर निर्माण गरे वाफत उक्त घरधनी ले
- माथि उल्लेखित गरिएका प्रावधानका अतिरिक्त सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट स्वीकृत रास्ट्रिय भवन निर्माण संहिता अनुरूप हुनेछ ।

#### १४.१ नक्सा निवेदकले ध्यान दिनपर्ने कुराहरु

- साविक देखि चली आएको पानी ढल निकास बन्द गर्न पाइने छैन, ढल निकासको ालगाि आवश्यक परेको खण्डमा आफ्नो जग्गाबाट साविक बमोजिम निकास लैजान दिनुपर्ने छ ।
- नक्सा पास नगरि निर्माण कार्य गर्नु हुदैन । नक्सा पस नहुदै निर्माण कार्य गरेरनगरेको पनि बखत साइट जाँच गर्न सकिनेछ ।
- नक्सा कर नगर विकास समिति अन्तर्गत बजार क्षेत्र, आवासीय क्षेत्र, उद्योग क्षेत्र, ब्रह्म क्षेत्र, राष्ट्रिय राजमार्ग दाँया बाँया र अन्य ग्रामीण क्षेत्र भित्र क्रमश तोकिएबमोजिम दस्तुर लाग्ने छ ।
- नियम पूर्वक नक्सा दर्ता भई सकेपछि १५ दिने सन्धियार सूचना पत्र, एक प्रति नक्सा सहित सम्बन्धित वडा कार्यलयमा पठाइनेछ । सन्धियारको १५ दिने म्याद समाप्त भइ कसैको उजुरी नपरेमा मात्र सर्जमीन गरिनेछ ।
- सर्जमीनको अवस्थामा आफ्नो सिमाना प्रष्ट हुने गरि २\*२ को पेग जमीन भन्दा माथिसम्म देखिने गरि गाडिएको हुनु पर्नेछ । अन्यथा सर्जमीन गर्न कार्यालय बाध्य हुने छैन ।
- नक्सा पास म्याद दुई वर्ष हुनेछ र अन्तिम एक पटकको लागि मात्र नियमानुसार दस्तुर बुझाई पुस्न दुई वर्ष म्याद थप गरिने छ । म्याद थपको निवेदन दर्ता गरेको दुई वर्ष भित्र पेश गरिसक्नु पर्नेछ ।
- यस नगरपालिका कार्यालयबाट इजाजत प्राप्त डिजाइनर वा कन्सल्टेन्सीबाट सिफारिस गरिएका नक्साहरु माथि मात्र कारबाही गरिने छन् ।

- नक्सा पास प्रक्रिया समाप्त भई सकेपछि निवेदक वा अधिकार प्राप्त वारेसलाई नक्सा एक प्रति पास पुर्जी एक प्रति र निवेदन एक प्रति दिईनेछ ।
- पास नक्साभन्दा फेरबदल गरि निर्माण कार्य चालु राख्नु परेमा फेरबदल गर्न खोजे अनुसार संसोधित नक्सा तयार गरि स्वीकृतिको लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृत भए अनुसार मध्ये निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।
- निर्माण कार्य सम्पन्न भइ सकेपछि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिन निवेदन दिनुपर्नेछ धारा, बिजुलि, टेलिफोन इत्यादि भौतिक सुविधाहरू उपभोग गर्न निर्माण सम्पन्न पत्र लिई अनिवार्य गरिएको छ ।
- निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र पुरा वा आशिक रूपमा पनि लिन सकिनेछ ।
- पास नक्साभन्दा फरक गरि मापदण्ड विपरित हुने गरि निर्माण कार्य गरेमा निर्माण सम्पूर्ण प्रमाण पत्र दिन बाध्य हुने छैन र भौतिक सुविधाहरूबाट बन्चित हुनुको साथै कुनै पनि बेला भत्काउने कारवाही समेत हुन सक्नेछ ।
- म्याद भित्र निर्माण कार्य पूरा गरि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र समेत लिईसक्नु पर्नेछ , अन्य धरौटी रकम फिर्ता दिन कार्यालय बाध्य हुने छैन ।
- मापदण्ड विपरित निर्माण कार्य भएको पाइएमा धरौटी स्वरूप दाखिला गरेको रकम जफत गर्न सक्नेछ ।
- अनुमति प्राप्त पास नक्शा मा उल्लेखित क्षेत्रफल भन्दा फिल्ड मा फरक पर्न देखिएमा , मापदण्ड भित्र रहेर क्षेत्रफल फरक परेको अवस्थामा फिल्ड अनुशार को नक्सा सच्याई फरक परेको क्षेत्रफल मा दोब्बर दस्तुर तिरी पुनस् नक्सा स्वीकृत गराउनु पर्ने छ र क्षेत्रफल फरक पर्दा मापदण्ड फरक पर्ने अवस्थामा नक्सा पास प्रक्रिया अगाडी बढ्न नदिन कुनै रोक लगाइने छैन ।

## १४.२ नक्सा डिजाइनरले ध्यान दिनु पर्ने कुराहरू

- The municipal drawings should be submitted in standard A3(297\*420) size paper with the mentioned sheet arrangement.
- The floor plans should be in the scale of 1:100 for all levels .( 1:200 or other suitable scales if 1:100 does not suit but should be acceptable to municipality)
- Grades of concrete and steel should be mentioned in the note along with reinforcement details.
- Basic Bye laws -2072 and NBC should be strictly followed in accordance with the equivalent document published by the municipality.

### १४.२.१ DRAWING SHEET ARRANGEMENT

PAGES	CONTENT
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Location plan and site plan with orientation</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Floor plans. (Not more than two floor plan in one sheet)</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sectional elevations</li> <li>• Roof plan</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elevations (Front elevation at top left corner and Side</li> <li>• Elevation at top right corner rotated clockwise...and so on.)</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opening Schedule</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Building layout plan</li> <li>• Trench plan</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foundation(isolated, combined, strap, mat) detail (plan and section)</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toe wall Section</li> <li>• Column detail (Plan and Sections)</li> <li>• Stirrups detail of column</li> <li>• Lapping detail of column</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beam detail (sectional beam detail of complete frame in both direction)</li> <li>• Lapping detail of beam</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondary beam detail (if any)</li> <li>• Stirrups detail of beam</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Slab detail (plan and section)</li> <li>• Chair detail</li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Staircase detail (plan, section)</li> </ul>
11	<p>Other details</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beam column joint (plan and section)</li> <li>• Bands detail (sill and lintel)</li> <li>• Building Overall Skeleton</li> <li>• Corner stiches detail for parapets.</li> <li>• Shear wall detail of water tank and septic tank that lies inside the building</li> </ul>

१४.२.२ हरेक floor plan मा नाप (Dimension) हरु निम्न अनुसार देखाउनु पर्ने :

क) Element to Element Dimension

ख) सेन्टर देखि सेन्टर सम्म नाप (Center to Center Dimension )

ग) जम्मा नाप (Total Dimension )

घ) कोठा भित्रको size को नाप (Internal room dimension )

ङ) हरेक Floor Plan मा cantilever overhang वा कुनै projection लाई dotted लाइनमा देखाउनु पर्ने छ

|

१४.२.३ साइट प्लानमा विस्तृत नाप (detail dimension) सहित निम्न कुराहरु देखाउनु पर्नेछ :

क) उत्तर (north) सिधा माथितिर upward दर्शाएको हुनु पर्नेछ

ख) क्षेत्रफल निकाल्न आवश्यक diagonal सहितको सम्पूर्ण नाप फुटमा उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

ग) छिमेकी संघियारको नाम घर भएमा घर नं. अथवा खालि जग्गा भए कि.नं सहित ।

- घ) मुख्य सडक र आवागमन माध्यम ( access mean)
- ड) सेट व्याक लाइन
- च) हाल भएको कुनै पनि संरचना
- छ) High tension वा Low tension विद्युत लाइन (voltage सहित )
- ज) ढल भएको ठाउमा ढलको दिशा र सो ढल सम्मको plinth line समेत उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।
- झ) ढल नभएको ठाउमा septic tank र soak pit को position र dimension समेत उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।
- ञ) Right of way (ROW ) ,Set Back Line ,Road width रोड छेउबाट सिमाना सम्मको दुरी तथा सिमाना देखि प्रस्तावित घर सम्मको दुरीको नाप फुट समेत उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

#### १४.२.४ लोकेसन प्लान :

- क) उत्तर (north) सिधा माथितिर upward दर्शाएको हुनु पर्नेछ ।
- ख) नक्शा र lettering केरमेट नभई प्रष्ट रूपमा बुझिने र सफा हुनु पर्नेछ ।
- ग) Designer ( नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिलिंग मा दर्ता भएको ) र निवेदक नक्शाका सबै पाना र आवेदन फारममा दरखास्त गरेको हुनु पर्नेछ र designer ले न.पा.मा सुचिकृत गरेको हुनुपर्नेछ ।
- घ) कुनै पनि भवन निर्माण कार्य गर्दा septic tank र soak pit drainage नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।
- ड) भवन निर्माण सम्पन्न भैसकेपछि छिमेकि र वातावरणमा प्रतिकूल असर पर्ने गरि कुनै निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

#### १४.२.५ GENERAL CRITERIA FOR CLASS C BUILDING MANDATORY RULE OF THUMB NBC 205 :

Following criteria should be followed strictly as per NBC 205 (MRT)

- Building having plinth area up to 1000 sq.ft.
- Building up to 3 storey.
- Panel area less than 145 sq.ft.
- Buildings with no irregularity in plan.
- For Residential Building only.
- Buildings with symmetrical grids.
- Buildings with no torsion i.e. building constructing at the boundary line.
- Building bay Should be limited within 2\*2 to 6\*6 bay
- Buildings without basement.

- Buildings without lifts.
- Grid line should be shown clearly in architectural as well as Structural plans.
- Scale should be mentioned in architectural as well as Structural Drawings.
- Detailing should be strictly followed as per NBC 205 (MRT).

**Note: If any one of above criteria is not fulfilled Structural analysis Design is required.**

#### १४.२.६ PROVISIONS FOR B-CLASS BUILDING THAT SHOULD SUBMIT STRUCTURAL ANALYSIS REPORT

It is to be notified to all consultancies that provision for B class building or buildings that should submit structural analysis report along with building drawing are the buildings with following properties;

- Building having plinth area more than 1000 sq.ft. or Building with more than 3 storey.
- Panel area greater than 145 sq.ft. Even with plinth area less than 1000sq.ft.
- Buildings with trapezoidal plan.
- Buildings with ground floor left opened for parking or shops for commercial purpose.
- Buildings with torsion i.e. building constructing at the boundary line.
- Buildings with basement.
- Buildings with lifts.

#### १४.२.७ OTHER CRITERIAS ACCORDING TO NBC BUILDING CODES.

##### **Structural report must contain;**

- Base shear manual calculation.
- One bay building
- Preliminary design.
- Manual calculation of design of critical beam, slab and column, staircase (open well, doglegged), footing (isolated, combined, strap, mat). If building is with shear walls and strap footing design of them is also required.
- Design summary should be provided.
- Storey drift check and Shear stress check is required in tabular form in structural analysis report.
- Strong column and weak beam check can be provided diagrammatically.
- Diagrams
  - Model geometry

- Extrude view of model
- Deformed shape in X/Y direction due to earthquake load. Axial force, shear force and bending moment diagram.

**Note: Model of SAP must be submitted in CD along with building drawing for detail structural check.**

## १५. नयाँ निर्माण कार्यकालगि नक्सा पास गर्न अनिवार्य पेश गर्नुपर्ने कागजातहरू

### १५.१ नया घर नक्सा पासको लागि

- १) जग्गा धनी प्रमाण पत्र (लालपुर्जा) को प्रतिलिपि —एक प्रति
- २) चालु आर्थिक वर्षको एकीकृत सम्पत्ति कर तिरेको रसिद प्रतिलिपि —एक प्रति
- ३) नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि —एक प्रति
- ४) कित्ता नं. समेत प्रष्ट भएको नापी नक्साको सक्कल —एक प्रति
- ५) पास गरिने नक्साको फोटोकपी वा ब्लु प्रिन्ट ( निवेदक तथा डिजाइनरको सही छाप, हस्ताक्षर समेत हुनुपर्ने ) —तीन प्रति
- ७) डिजाइनरको इजाजत पत्रको प्रतिलिपि ( सरोकारवालाले प्रमाणित गरेको र नवीकरण समेत भएको ) —एक प्रति
- ८) पास पोर्ट साइजको फोटो —एक प्रति
- ९) मन्जुरी लिई बनाउने भएमा
  - क) जग्गा धनीले मनजुरी दिएको मन्जुरीमा सक्कल( नक्सा शाखाको रोहवरमा सनाखत हुनु पर्नेछ ) । —एक प्रति
  - ख) मन्जुरी लिने व्यक्तिको नागरिकता सिलिपि —एक प्रति
- १०) बारिस भएमा बारिसको नागरिकता प्रतिलिपि —एक प्रति
- ११) प्लिनथ एरिया एक हजार व.फी. भन्दा बढी वा तीन तल्लाभन्दा बढी भएमा स्ट्रक्चरल डिजाइन र स्यानिटरी डिजाइनको प्रतिलिपि —दुई प्रति
- १२) मन्जुरीनामा र बारिसनामा पत्रको अक्षर र औँठाको छाप कालो मसी बाट नेपाली कागजमा नै पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १३) निवेदक मोही भएमा जग्गा धनी वा गुठिको मन्जुरीनामा पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १४) नापी नक्सामा नदेखिएका तर फिल्डमा देखिने बाटोहरूका सम्बन्धमा सम्बन्धित वडा बाट दिशा र चौडाई समेत खुलाईउको सिफारिस पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १५) नापी नक्सा र भोगचलन गरेको जग्गाको आकार प्रकार फरक भएमा सम्बन्धित वडाको भोगचलन सम्बन्धि सिफारिस पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

### १५.२ साविक घर भत्काई नयाँ घर बनाउन पेश गर्नु पर्ने आवश्यक कागजातहरू

- १) नापी नक्सामा नदेखिने तर पास भएको भए पास नक्सा र पास पुर्जीको प्रतिलिपि —एक प्रति
- २) नापी नक्सामा देखिने घर भए सोको भुई तल्लको प्लान एक, चार किल्लाको मोहडा र साइट प्लटिडको समेत नक्सा प्रतिलिपि —पाँच प्रति
- ३) भत्काउने घरको फोटोहरू (भवनहरू भएसम्म चारै मोहडा र छाना ) —तीन प्रति
- ४) अन्य कागजातको हकमा नयाँ नक्सा पास गर्दा आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरू पेश गर्नु पर्नेछ ।

### १५.३ तल्ला थप गर्न पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरू

- १) पास भएको नक्सा र पास पुर्जीको प्रतिलिपि —एक प्रति
- २) नापी नक्सामा देखिने घरको सम्बन्धमा प्रस्तावित तल्ला थप घरको नक्सा सहित साविक घरको प्लान, चार किल्ला मोहडा, सबैभन्दा अग्लो ठाउँको क्रस सेक्सन र साइट प्लान समेतको नक्साको प्रतिलिपि— तीन प्रति
- ३) अन्य कागजातको हकमा नयाँ नक्सा पास गर्दा आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरू पेश गर्नुपर्नेछ ।

### १५.४ निर्माण कार्य गर्दा पालना गर्नु पर्ने शर्तहरू

- १) अर्कालाई दुर्गन्ध नआउने गरि आफ्नो हकको जग्गामा नाप नमुना बमोजिमको चर्पी राख्ने पर्छ ।
- २) किलासको हकमा आफ्नो छुट्टा छुट्टै कायम गर्नु पर्छ ।
- ४) कौशीको निकास तर्काउन डुंढ नराखी गोल पाइप राख्नु पर्दछ ।
- ५) अर्कालाई दुर्गन्ध नआउने गरि आफ्नो हकको जग्गामा चर्पी राख्नु पर्दछ र सोको लागि सेप्टिक ट्याङ्क र आवश्यकता अनुसार सकपिट बनाउनु पर्दछ ।
- ६) अरु कसैको साविक भएको बाटो, निकास बन्द गर्नु हुदैन ।
- ७) सडक, बाटो, ढल, मंगाल, गौचर, पार्टी, पौवा, देवालय, शिवालय, नदी— नाला, पोखरी आदि सार्वजनिक स्थल र मनाहि गरिएको ठाउँको साथै अर्काको जग्गा समेत मिच्नु हुदैन ।
- ८) यस नगरपालिका तथा अन्य निकायका कर्मचारीहरूले जाँचन आउँदा जुनसुकै बखतमा पनि प्रमाण—पत्र नक्सा र बनिरहेको वा बनिसकेको घरको नक्सा अनिवार्य रूपमा देखाउनुपर्नेछ ।
- ९) यो नक्सा पास भएको कारणले मात्र आफ्नो हक लाग्ने सार्वजनिक जग्गा भनि कसैले उजुरी पर्न आएमा सो सम्बन्धि कारवाही चलाउन कुनै बाधा पर्नेछैन । सो नक्सा वालाको हक कच्चा ठहरीएमा यो प्रमाणपत्र स्वतः निस्कृय हुनेछ ।
- १०) निर्माण कार्य गर्दा सडकमा यातायात तथा मानिसहरू आवत जावत गर्न असुविधा हुने गरि माटो, इटा, छड, जाली निर्माण सामग्री थुपारी राख्नु हुदैन । आफ्नो जग्गामा राख्नु पर्नेछ । अन्य न.पा.ले उठाइ जफत गर्न सकिने छ ।

११) नक्सा पास भएको मितिले २ वर्ष भित्र निर्माण कार्य गरिसक्नु पर्दछ । सो अवधि भित्र निर्माण कार्य पुरा नभएमा नियमानुसार नक्सा दस्तुर तिरी बढीमा अर्को २ वर्ष सम्मको लागि अन्तिम पटक म्याद थप गर्न सकिने छ । सो म्याद भित्र पनि निर्माण कार्य पुरा नभएमा अर्को नक्सा पास गरेर बनाउनु पर्नेछ ।

१२) म्याद भित्र निर्माण कार्य पुरा गरि निर्माण सम्पन्न प्रमाण—पत्र समेत लिइ धरौटी फिर्ता लिइसक्नु पर्नेछ । अन्यथा धरौटी फिर्ता दिन कार्यालय बाध्य हुने छैन ।

#### १५.५ पूर्ण सम्पन्न प्राप्त गर्ने प्रक्रिया:

- १) डिजाइनर द्वारा सिफारिस गराएर निर्माण सम्पन्नको लागि निवेदन दिने ।
- २) जु.ई. द्वारा स्थलगत निरिक्षण गरि प्रतिवेदन पेश गर्नेछ ।
- ३) ईन्जिनियर द्वारा जाँच गरि श्रीमान् प्रमुख प्रसासकीय अधिकृतज्यू मा पेश गर्ने ।
- ४) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र वितरण गर्ने ।
- ५) पूर्ण सम्पन्नको लागि आवश्यक कागजातहरू
  - पास पुर्जीको छायाँ प्रति —१ प्रति
  - पास नक्साको छायाँ प्रति —१ प्रति
  - डिजाइनर इजाजत पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि — १ प्रति
  - पासपोर्ट साइजको फोटो — १ प्रति

#### १५.६ नामसारीको लागि अनिवार्य पेश गर्नु पर्ने कागजातहरू

- १) जग्गा धनी प्रमाण पत्र(लालपुर्जा) को प्रतिलिपि
- २) चालु आर्थिक वर्षको मालपोत तिरेको रसिद प्रतिलिपि
- ३) नागरिकता छायाँ प्रति
- ४) नामसारी निवेदन
- ५) कित्ता नं. समेत प्रष्ट भएको नापी नक्साको सक्कल
- ६) मन्जुरी लिई नामसारी गर्नु पर्ने भएमा:
  - जग्गा धनीले मन्जुरी दिएको मन्जुरीनामा सक्कल नक्सा शाखाको रोहवरमा सनाखत हुनुपर्ने
  - मन्जुरी लिने दिने व्यक्तिको नागरिकता प्रतिलिपि
  - वारिस भएमा वारिसको नागरिकता प्रतिलिपि
  - मन्जुरीनामा र वारीसमा पत्रको अक्षर र औठा छाप कालो मसीबाट नेपाली कागजमा नै पेश गर्नु पर्ने ।
  - साविक कित्ताबाट भएको खण्डमा शु.न.मा.पो का बाट श्रेस्ता उतार पेश गर्नुपर्दछ ।
  - नक्सा नामसारी गर्नको लागि शु.न.मा.पो.का. को रजिष्ट्रेशन तमसुर्क पास मितिले ३५ दिन नाघे पछि मात्र न..

- मालपोत कार्यालयबाट रजिस्ट्रेसन, तमसुक पास तह भएको खण्डमा सोही अनुसार रजीस्ट्रेसन तमसुक पास भएको कागजात पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।