

विजयनगर गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड-२०७४

१. प्रारम्भिक

मिति २०७२ साल वैशाख १२ गते र २९ गते गएको विनासकारी भुकम्पबाट मुलुकमा जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षती भएको छ । आवास, शैक्षिक संस्था, स्वास्थ्य संस्था, व्यापारिक प्रतिष्ठान, कार्यालय भवनहरु, वस्तिहरु, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरु तहसनहस भएका छन् । यस अकल्पनीय दुःखद घटना पश्चात भवन लगायत भौतिक संरचनाहरुको वैज्ञानिक र व्यवस्थित मापदण्डको आवश्यकता अझ टडकारो भएको छ । भवन संहिता कार्यान्वयन गर्नको लागि दरिलो मापदण्डको आवश्यकता महशुस गरिएको परिप्रेक्ष्यमा नेपाल सरकार(माननिय मन्त्री स्तरको) मिति २०७२/४/२९ को निर्णयानुसार स्वीकृत बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ जारी गरी संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय द्वारा निर्देशन भए बमोजिम उक्त आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ समेतलाई आधार मानी विजयनगर भवन निर्माण मापदण्ड, २०७४ तयार गरिएको छ । साथै हाल बस्ति विकास,शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड,२०७२,पहिलो संशोधन २०७३ लाई पनि आधार मानि यो मापदण्ड “ विजयनगर भवन निर्माण मापदण्ड-२०७४” विजयनगर गाउँपालिकाको गाउँ सभाबाट पारित भए पछि तत्काल विजयनगर गाउँ पालिका भरी लागु हुनेछ ।

जग्गा खडिङ्करण गरी विक्री-वितरण गर्न प्रस्तावित भौतिक योजनालाई स्वीकृति दिन कुनै स्थानीय निकायले हाल लागू गरिरहेको मापदण्डमा न्यूनतम क्षेत्र ५.५ धुर भन्दा बढी हुनुपर्ने ।

२. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

(क) यस मापदण्डको नाम “ विजयनगर गाउँ पालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०७४” रहेको छ ।

(ख) यो मापदण्ड स्थानिय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ बमोजिम गाउँ सभाबाट स्वीकृत भएको मिति देखि लागु हुने छ ।

३. परिभाषा

विषय र प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस भवन मापदण्डमा

१. “ऐन”भन्नाले स्थानिय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ लाई सम्भन्नु पर्दछ ।
२. “गाउँपालिका” (यस पछि गा.पा. भनी सम्बोधन भएको सम्बन्धित विषयमा अधिकार क्षेत्र प्राप्त स्थानीय निकाय) :
३. गा. पा. : ग.पा भन्नाले गाउपालिका जनाउँछ ।
४. जग्गा उपयोग प्रतिशत(Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूइतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँछ
५. भूई क्षेत्रको अनुपात(FAR FloorArea ratio) : भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
६. सडकको अधिकार क्षेत्र(Right of Way) : भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।
७. सेटब्याक(Set Back) : भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाडनु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
८. खुल्ला क्षेत्र :(Open Space) भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरि खुला क्षेत्र घोषणा गरेका सार्वजनिक, प्रती, ऐलानी आदी जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।
९. टासिएको भवन : (Attached Building)भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाईएको भवनलाई जनाउँदछ ।
१०. जोडिएको भवन(Joined Building) : भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको वा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
११. आंशिक निर्माण सम्पन्न : भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

१२. **तोकिएको प्राविधिक समिति:** भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रीत विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
१६. **नियन्त्रीत भौतिक योजना(Secured Physical Plan) :** भन्नाले नियन्त्रीत रूपमा मात्र प्रयोग हुने साँघिसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
१७. **सार्वजनिक भौतिक योजना(Public Physical Plan) :** भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदी सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
१८. **वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप :** भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०/०६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७०(Environment Friendly Local Governamce Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।
१९. **माटो परीक्षण :** भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ।
२०. **आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु :** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली आदीलाई जनाउँदछ ।
२१. **इन्जिनियर/आर्किटेक्ट :** भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।
२२. **भवनको क्षेत्रफल :** भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लानले भन्नेमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।
२३. **“एयरकन्डिसनीङ्ग”:** कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया ।
२४. **“थप तथा/वा परिवर्तन”:** मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने कोलुम, वीम, भूई वा आवत जावतका कुनै पहुंछलाई बन्द वा परिवर्तन गर्ने ।
२५. **“सेवा सुविधा”:** सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउँछ ।
२६. **“स्वीकृत भएको” :** यस मापदण्ड अर्न्तगत गाउँपालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ ।
२७. **“बार्दलि” :** आउन जान हुने वा बस्न सकिने पारापीट, ट्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन ।
२८. **“वेसमेन्ट” :** पूर्ण वा आंशिक रूपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला ।
२९. **“भवन” :** भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ :
- क) जग, प्लान्थ, गारो, भूई, छाना, चिमनी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु
- ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्सन आदि ।
- ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा
- घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्टक्चरहरु आदि ।
- ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु
- “क वर्गका भवन”** भन्नाले भवन ऐन २०५५को दफा ८(क) अनुसार विकसित मुलुकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्ट मा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरुलाई जनाउँछ ।
- “ख वर्गका भवन ”** : भन्नाले भवन ऐन २०५५को दफा ८(ख)अनुसार प्लान्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भुइतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पांच (४.५) मीटर भन्दा बढी,रुम साइज १३.५ वर्ग मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँछ ।
- “ग वर्गका भवन ”** : भन्नाले भवन ऐन २०५५को दफा ८(ग)अनुसार प्लान्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पांच(४.५) मीटर सम्म,रुम साइज १३.५ वर्ग मीटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँछ ।

“घ वर्गका भवन ” : भन्नाले भवन ऐन २०५५को दफा ८(घ) अनुसार खण्ड (क), (ख) र (ग) माथि लेखिए देखी बाहेकको काचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बास, खर आदि प्रयोग गरी दुई तल्ला सम्म बनाइने साना घर छात्राहरुलाई जनाउछ ।

- “सभा भवन ”: रमाइलो गर्न, मनोरन्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिने मा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक व्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरु, पुजा कोठाहरु, नाचघर, क्लवहरु, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाईजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्व जनिक यातायातका स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।
- “व्यवसायिक भवन ” : व्यवसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैंकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोवार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- “शैक्षिक भवन ” : उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ ।
- “औद्योगिक भवन” : एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्लास प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- “संस्थागत भवन” : सरकारी वा अर्ध सरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन, अडिटो रियम वा शारिरीक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुत्ने ब्यवस्था भएको भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, भ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।
- “व्यापारिक भवनहरु” : पूर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासिय प्रयोजनमा रहेको भवन वा निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु: पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरु आदी ।
- “बहु तल्ले भवन वा अग्ला भवनहरु” : ५ तल्ला भन्दा बढी तथा/वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर उचाई भन्दा बढी भएको भवन ।
- “बहुतल्ले सवारी पार्किङ्ग” : दुई वा बढी तल्लाहरु जमीन मुनी वा माथि भएको गाडी मोटरसाईकलहरु पार्किङ्ग गरिने भवन ।
- “कार्यालय भवनहरु” : कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरुको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ ।
- प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि सहायक कार्यमा लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु
- “विशेष भवन” : यसमा निम्न लिखित समावेश हुने छ : सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकुलित बनाइएका भवनहरु, १५ मिटर भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।
- “भण्डार गृह” : भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, ह्यांगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि।
- आवासीय भवन :साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको बसो वास, अपार्टमेन्ट घरहरु फ्ल्याटहरु र निजी ग्यारेजहरु समावेश हुन सक्छ ।

- **छुट्टै भवन** : अन्य भवनहरूले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चारै तर्फ खालि जग्गा भएको भवन ।
- **सेमी डिट्याचड भवन** : यस विनियममा उल्लेख गरिएका तीन साइडमा खुल्ला जग्गा भएको भवन ।
- **असुरक्षित भवन** : यसमा निम्न लिखित भवनहरू समावेश हुन सक्छ
 - क) असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर
 - ख) अस्वस्थकर
 - ग) आवत जावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको
 - घ) आगलागीको खतरा बढी भएको
 - ङ) रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण
 - च) मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको)
- ३०. **भवन रेखा** : यसले कुनै भवनको प्लिनथले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखालाई समेत जनाउँछ ।
- ३१. **भवन उचाईको नाप** : भवन उचाईको नाप
 - क) समतल छाना भएमा सामुन्ने को सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पोसम्म ।
 - ख) स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन विन्दु सम्मको उचाई ।
 - ग) सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्य विन्दु सम्मको उचाई । भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरूलाई उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन ।
- ३२. **छज्जा (क्यानो पी)** : यसले तल लेखिएअनुसार भएमा लिन्टेलको लेभलसम्म गारो देखि भवनको द्वारसम्मको क्यान्टीलभर प्रोजेक्सनलाई बुझाउँछ ।
 - क) घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरी राख्ने ।
 - ख) यसको उचाई जमीनबाट २.३ मि. भन्दा कम नराख्ने ।
 - ग) यसमा कुनै स्ट्रक्चर नराख्ने र माथिल्लो भाग आकाश तर्फ खुल्ला राख्ने ।
- ३३. **चिमनी** : धुँवा तथा अन्य उत्सर्जनहरू खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण । यसमा चिमनी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।
- ३४. **उपयोग परिवर्तन** : स्वीकृति लिएको (नक्सा पास गरेको) भन्दा बेग्लै किसिमको उपयोग गर्नु परेमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि ।
- ३५. **चोक** : खुल्ला ठाउँ पूर्ण वा आंशिक रूपमा भवनहरूले घेरेको स्थान चोक जमिन लेभल वा अन्य लेभलमा हुन सक्नेछ ।
- ३६. **ढाककेको क्षेत्र (कभर्ड एरिया)** : प्लिनथ लेभलमा भवनले ढाकेको जमीन क्षेत्र । यसमा तल लेखिएको समावेश हुने छैन ।
 - क. बगैचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरू, नर्सरी, पानी पोखरी स्वीमिङ्गपुल (नढाकिएको) त्यस वरीपरिको प्लेटफर्म, खुल्ला धारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा ।
 - ख) ढल, कल्भर्ट पाइप, कैच पिट, च्याम्बर, गटर आदि तथा कम्पाउण्ड वाल, मूलद्वार, छज्जा, छानाले ढाकेका क्षेत्रहरू वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्सनहरू र माथि तथा कम्तिमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भन्याङ्ग ।
- ३७. **ड्याम्पप प्रुफिङ** : चिसो तथा ओसीलो जमिनबाट बचाउन वाटर प्रुफीङ रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य
- ३८. **ड्रेनेज** : फोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको बनोट फोहोर पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मैनहोल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाइनहरूको प्रणाली । यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको दुवै हुन सक्छ ।
- ३९. **ढल** : एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सौको भाग ।
- ४०. **अवास इकाई** : स्थानीय निकायको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तिमा स्थायी अस्थायी रूपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्य ।
- ४१. **इन्जिनियर वा आर्कटेक्ट** : भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकाय बाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँछ ।
- ४२. **चारैतिर घेरीएको भन्याङ्ग** : आगलागी निरोधक गारोहरू तथा ढोकाहरूबाट बाँकी भवनसंग छुट्याइएको भन्याङ्ग भन्ने बुझिन्छ ।

४३. **मौजुदा भवनहरु** : यस भवन नियमावली लागू हुनु अगाडी साविक गा.वि.स/गाउँपालिकाबाट स्वीकृत रुपमा विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर ।
४४. **मौजुदा उपयोग** : यस नियमावली लागू हुनु अघि सहरी क्षेत्र/साविक गाउँ विकास समिति/गाउँपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत रुपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।
४५. **बाहिरो गारो** : अर्को भवनसंग जोडिएको भएतापनि पार्टीसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।
४६. **निकास** : भवनको कुनै तल्ला वा भुईं बाट बाटो तर्फ जाने बहीरगमनको माध्यम ।
४७. **आगलागी/आपत्कालिन सूचना प्रणाली** : आगलागी हुंदा अलार्म संकेतहरुको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदि औजारहरुको व्यवस्थालाई बुझाउँछ ।
४८. **फायर लिफ्ट** : आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागी सेवा प्रदायकहरुको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकारको लिफ्ट ।
४९. **आगलागी निरोधक ढोका** : केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागीको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरिएको ढोका वा सटर ।
५०. **फायर पम्प** : उपयुक्त इन्जिन वा मोटर संग जोडिएको पम्पबाट पानी प्रवाह गर्नको लागि बाह्य पावरबाट सन्चालित मेसिन ।
५१. **आगलागी प्रतिरोधक दुरी (फायर सेपरेसन)** : साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडीको सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दूरी ।
५२. **आगलागी प्रतिरोधक भवन** : उपयुक्त सामग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन
५३. **भुईं** : कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह, जमिन सतहको तल्लालाई भुईं तल्ला भनिन्छ, त्यस माथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला, त्यस पछि दोस्रो तल्ला आदि ।
५४. **फ्लोर एरिया अनुपात (फार)** : सबै तल्लाहरुको कूल क्षेत्रफल र घडेरीको कुल क्षेत्रफलको अनुपात: फ्लोर एरिया अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरियाको जोड र जग्गाको कुल क्षेत्रफल यस नियमावली अन्तर्गत समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।
५५. **फूटिङ** : भवनको भारलाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इट्टा, ढुंगा वा कंक्रीटले गारो वा कोलुमको बेशमा निर्माण गरिने जगको इकाइलाई बुझाउँछ ।
५६. **जग** : स्ट्रक्चरको जमिन संग जोडिएका भाग जसले यसमाथि आइपरेको भार (लोड) लाई वितरण गर्दछ । गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सो को भाग ।
५७. **निजी ग्यारेज** : गाडी/ सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सोको भाग ।
५८. **सार्वजनिक ग्यारेज** : निजी ग्यारेजको रुपमा बाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरुको मर्मत, घसर्भिसिङ्ग, उपयोग, वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।
५९. **संयुक्त आवास (अपार्टमेन्ट आवास)** : दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुई भन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।
६०. **सामुहिक भवन** : साभा सेवा सुविधाहरु भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरु भएको एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।
६१. **आवास योग्य कोठा** : मानव बसोवासको लागि उपयोग गरिएका उपयोगको लागि डिजाइन भएको कोठा । यसमा भान्सा कोठा, वाथरुम, लुगा धुने स्थान, भन्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणतः प्रयोगमा नआउने ठाउँहरु समावेश हुदैन ।
६२. **पारापीट** : छाना वा भुईंको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिड ।
६३. **अनुमति वा पर्मीट** : भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि अधिकार प्राप्त गाउँपालिकाले लिखित रुपमा दिइने औपचारिक अनुमति वा अधिकारपत्र ।
६४. **प्लिनथ** : संगैको जमिन सतह र जमिन माथिको भुईं को सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।
६५. **प्लिनथ एरिया** : कुनै तल्ला वा बेसमेन्टको भुईं लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।
६६. **पोर्च** : भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएका माथि छाना भएको ठाउँ
६७. **सडकको राइट अफ वे** : सडक दुवै तर्फको सीमाना बिचको चौडाई ।
६८. **लहरे आवास (रो हाउजीङ्ग)** अगाडी पछाडी र भवन भित्र मात्र खुल्ला ठाउ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरुको लहरे समूह ।
६९. **कोठाको उचाई** : तयारी भूईं सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दुरी ।
७०. **सेवा मार्ग** : सेवा सुविधा पुऱ्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली ।

७१. **सेट बैंक रेखा** :गाउँपालिकाले अनुमति दिए बाहेक केहि निर्माण गर्न नपाईने गरी घडेरीको सीमा र गाउँपालिकाले निर्धारण गरेका वा गुरु योजना/जोनिङ्ग प्लानले निर्धारण गरेको रेखा ।
७२. **भ्याल** : ढोका बाहेकको बाहिर खुल्ने भ यालले आवश्यक वा आंशिक रुपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलेशन वा दुबै भित्री ठाउमा पुऱ्याउछ । आउन जानको लागि भ यालको प्रयोग हुदैन ।
७३. **जोनिङ्ग योजना** : गुरुयोजना भन्दा विस्तृत योजना । यसले गुरुयोजना र ले आउट योजनालाई आवद्ध गर्छ । यसमा साइट प्लान, भू उपयोग योजना हुन सक्छ । यसले सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक भवनहरु/निर्माणहरु, सुविधाहरु, सडक, आवास, मनोरन्जन, उद्योग, व्यवसाय, बजारहरु, विद्यालयहरु, अस्पतालहरु, खुल्ला क्षेत्रहरुको अवस्थिति दर्शाउछ । यसले जनसंख्या घनत्व तथा क्षेत्र हरुको विकासको विभिन्न पक्षहरुको मापदण्ड समेत तोक्न सक्नेछ ।
७४. **घरनक्सा नियमित** : विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा विजयनगर गाउँपालिकाको घरनक्शा पास प्रयोजनको लागि नियमित घरनक्शापास भन्नाले विजयनगर गाउँपालिका क्षेत्रभित्र मिति २०७३/११/२८ अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणाधिन रहेका घरहरुको गा.पा मा नक्शा दर्ता भएका वा नभएका, भवन निर्माण सहिता पालना गरि वा नगरि निर्माण भएका घरहरुलाई स्ट्रक्चरल सुरक्षाको जिम्मेदारी स्वयं घरधनिमा रहने गरि अन्य आवश्यक मापदण्ड (सडक र सार्वजनिक जग्गाहरुको क्षेत्राधिकार) पालना गरि बनाइएका घरको नक्शा दर्ता गरि प्रमाणिकरण गरेर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने कार्यलाई बुझ्नु पर्नेछ ।
७५. **माटो परीक्षण** : शहरी विकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' ले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया वा विधिलाई जनाउँदछ ।
७६. **आधरभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा** :सडक, ढल, खानेपानी,विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

४. भवन मापदण्डको ब्याख्या:

यो भवन मापदण्डको अन्तिम ब्याख्या गर्ने अधिकार गाउँ सभामा हुनेछ ।

५. भवन मापदण्डको संशोधन :

गाउँपालिकाको बैठकले निर्णय गरी सिफरिस गरेमा गाउँ सभाले यो मापदण्ड संशोधन गर्न सक्ने छ ।

६. अधिकार प्रत्यायोजन

(१) यस मापदण्ड बमोजिम केही वा सबै अधिकार गाउँ सभाले गाउँपालिकालाई सुम्पन सक्नेछ ।

(२) खण्ड (१) बमोजिम गाउँपालिकालाई प्राप्त सबै वा कुनै अधिकार अध्यक्ष,उपाध्यक्ष वा अन्य कुनै पदाधिकारीलाई सुम्पन सक्नेछ ।

७. मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति :

विशेष भवनहरुको स्वीकृतिको लागि र निर्माणको समयमा उठ्ने विवादहरु निराकरण गर्नको लागि समितिल सुझावहरु/सिफरिसहरु दिने छ । समितिमा निम्न सदस्यहरु राख्न सकिने छ । आवश्यकता अनुसार र समस्याको प्रकृति अनुसार अन्य निकाय तथा राजनीतिक दललाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिने छ ।

- क) संयोजक कार्यकारी अधिकृत
- ख) गाउँपालिका योजना तथा शहरी विकास शाखा प्रमुख
- ग) नागरिक समाजको प्रतिनिधि
- घ) नगर विकास समिति वा प्राधिकरणको प्रतिनिधि
- ङ) शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको प्रतिनिधि
- च) स्थानीय उद्योग वाणिज्य संघको प्रतिनिधि

८. अधिकार क्षेत्र :

विजयनगर गाउँपालिका क्षेत्र यो भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माणका क्रियाकलापहरुमा यो भवन निर्माण मापदण्ड लागू हुनेछ ।

- क. **विकास तथा निर्माण** : तल अन्य व्यवस्था भए बाहेक यो भवन मापदण्ड सबै विकास, पुनःनिर्माण, भवन निर्माण तथा मर्मत संभार आदिको साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, थप वा परिवर्तनहरूको लागि लागू हुनेछ ।
- ख. **आंशिक निर्माण** : अन्यत्र तोकिए बाहेक यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइएका, परिवर्तन गरिएका वा पुनःनिर्माण गरिएका जति निर्माण कार्य गरिएको हो त्यसमा मात्र लागू हुनेछ ।
- ग. **उपयोग परिवर्तन** : अन्यत्र तोकिए बाहेक भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागू हुनेछ ।
- घ. **पुनःनिर्माण** : गा.पा.को परिक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागी, प्राकृतिक रूपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा, वा भत्काइने संभावना भएमा र सोको लागि गा.पा.ले आवश्यक आदेश दिएमा पुनःनिर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइने छ ।
- ङ. **अर्थ लगाउने** : यस मापदण्डले वर्तमान काल र भविष्य काललाई पनि जनाउँछ, पुलिङ्गले स्त्रीलिङ्गलाई पनि जनाउँछ, एक बचनले बहु बचनलाई पनि जनाउँछ, र बहुबचनले एक बचनलाई पनि जनाउँछ । व्यक्ति शब्दले ब्यक्तिसरहको रूपमा संस्था समेतलाई जनाउँछ । लेखिएकोले मुद्रित र टाइपिङ्ग पनि जनाउँछ, र सही छाप (बुढी औंलाको) संगै निजको नाम लेखिएको छ भने सहीछापले लेखन नजान्नेको हस्ताक्षरलाई समेत जनाउँछ ।

९. विकास :

- ९.१ **विकास अनुमति** : जग्गा विकासको ले आउट नक्शा गाउँपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत ले आउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्नु हुदैन ।
- ९.२ **भवन निर्माण अनुमति** : नपाबाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनै पनि व्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप गर्ने वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्नुहुदैन ।
- ९.३ **पुराना भवन निर्माण अनुमति** : यो भवन मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि साबिक गा.वि.स/गाउँपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भईरहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । माथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

१०. भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरू :

१. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरू पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी संधियारको मन्जुरीनामा र करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन ।
२. अब उप्रान्त यस गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरूको नक्शा पेश गर्दा आर्किटेक्चरल नक्शाको साथै **NBC**पालना गरि तयार गरिएको **Detailed Structural Drawing**समेत पेश गर्नुपर्नेछ । परामर्षदाताबाट पेश हुन आएको नक्शा चेकजांच गर्दा कुनै कुरा आवश्यक भएमा सुझाव दिइ सच्चाउन लगाउन वा डिजाइन सम्बन्धमा **Structural Analysis**को **Soft/Hard Copy**माग गर्न वा अन्य जानकारी माग गर्न सक्नेछ ।
३. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन सहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरूलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकिएको नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन । तर गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप २०७० मा गाउँक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरू तथा पूरा गर्नु पर्ने शर्तहरू समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन ।
४. अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । तर ग र घ वर्गको भवनको हकमा उपयोगिता परिवर्तन नहुने गरी आंशिक रूपमा सम्पन्न गरी सम्बन्धित निकायको अनुमतिले प्रयोगमा ल्याउन

- बाधा पुग्ने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि सम्बन्धित निकायहरूको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।
५. भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो संशोधित मापदण्ड, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले कानूनले तोकेका सम्बन्धित निकाय वा गाउँपालिकाको स्वीकृती विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा विजयनगर गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ साथै यसरी स्वीकृती विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ ।
 ६. भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका ५ तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदि अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरि भवनको डिजाइन गर्नुपर्ने र दश हजार बर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको थप भौगर्भिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) तथा भूकम्पिय विश्लेषण (Seismic Analysis) को आधारमा तयार गरिएको (Structure Design) समेतको प्रतिवेदनहरू नक्सा पासको अनुमतिको लागि दर्ता गर्दा निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउन सक्नेछ ।
 ७. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ५ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परिक्षण निर्देशिका' अनुसारमाटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरि निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । स्थानिय निकायले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ । माटो परिक्षण गर्नु पर्ने ठाँउमा भने परिक्षण बाट आएको रिपोर्ट अनुसार नै हुनु पर्नेछ ।
 ८. अब उप्रान्त गाउँपालिकाले नक्शापास नभएका भवनहरूलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र विना बैङ्कींग कारोवार नगर्न र घर जग्गा नामसारी नगर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ । साथै घर निर्माण सम्पन्न/नियमित प्रमाणपत्र विना लालपुर्जामा घर कायम गर्न सिफारिस दिइने छैन ।
 ९. प्रचलित कानूनको परिधि भित्र रही खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी आधिकारिक निकाय र संस्थाबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । खानी तथा भू-गर्भ विभागको अग्रिम स्वकृति नलिई ३० डिग्री या सो भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन ।
 १०. अब उप्रान्त नयां घर निर्माण गर्दा वा पुरानो घर भत्काई नयां घर निर्माण गर्दा बाटोको न्युनतम चौडाई ६ मिटर कायम गरि नक्शा पेश गर्नुपर्नेछ । आवासिय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः ब्यापारिक भवन मानिनेछ । सटर राख्दा कम्तीमा २ मिटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । आवासिय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश ब्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः ब्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनाबद्ध आवासिय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई ब्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।
 ११. भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning permit) दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कुल जग्गाको (क) कम्तीमा १५ प्रतिशत बाटोको लागी र (ख) कम्तीमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनुहुदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनुहुदैन ।

१२. गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका जोखिमयुक्त देखिएका भवनको हकमा मापदण्ड विपरीत संरचनालाई स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकि सरह विगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ । साथै गाउँपालिकाले यसरी भवन सहिता तथा भवन निर्माण मापदण्ड पालन नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरूको स्वामित्व कर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो website मा सार्वजनिक गर्नेछ ।
१३. साविकका पुराना बस्तीहरूका गल्ली तथा साना बाटाहरूमा समेत एम्बूलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ६ मीटर हुने गरी गाउँपालिकाले बाटो विस्तार गर्न सक्नेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने नगर परिषद्को निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सक्नेछ ।
१४. धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाइनेछ ।
१५. सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताको लागि नगर परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदीले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफरिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले चेकजाँच गरि सुरक्षित देखिएमा त्यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
१६. क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेबमजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग संझौता गरी पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।
१७. स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल, नर्सिग होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर नपाका स्विकृत मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा नपाकै मापदण्ड कायम हुनेछ ।
१८. शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्ने छ । तर यो मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।
१९. प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमती प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनु पर्नेछ ।
२०. अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरूले वर्षादको पानी सोभै ढलमा नमिसाई **Rain water Harvesting** को प्रवधि अपनाई जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त गर्न सक्ने छैनन् । तर नगर परिषदको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै ग वर्गका भवनहरूमा समेत १५ धुर भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका जग्गाहरूमा समेत यो व्यवस्था लागू हुनेछ ।
२१. कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना होर्डिग बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन ।

- नपाले पनि यस्तो स्वीकृति दिंदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर पर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
२२. अब उप्रान्त नगर क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा तथा पर्यटकिय क्षेत्रमा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्ने गरि भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन र यस्ता भवनमा रंगरोगन गरी गर्नु पर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याइ राख्न पाईने छैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर नपाले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।
२३. गाउँपालिकाले परिषद्को निर्णयबाट निश्चित टोल वा बडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डिजाइन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरूमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्ने छन् । सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।
२४. यस मापदण्डमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएता पनि विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरू हवाई उड्डयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै विमानस्थलको सिमा (एयरपोर्ट भित्रका रनवे लगायतका पूर्वाधारलाई संरक्षण गर्न घेरी लगाइएको तारवार) बाट ५०० मिटर आसपासमा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उड्डयन प्राधिकरणको सहमती लिई निर्माण अनुमती प्रदान गर्न सकिनेछ ।
२५. अब उप्रान्त अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सर्पिंग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ । अबदेखि १७ मिटर भन्दा अग्ला बहुतले भवनहरूमा अनिवार्यरूपमा Lift/Escalator/Fire Escapeको समेत व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।
२६. अब उप्रान्त ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा ख वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा बाट तथा ग वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरिंग काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।
२७. अब उप्रान्त नपाले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि र नियमानुसार थप गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ । यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पूनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
२८. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुर्याइ भवन डिजाइन गर्नु पर्नेछ र गाउँपालिकाले प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परिक्षण गरि सुरक्षित रहेको निश्चित गर्नु पर्नेछ ।
२९. अब उप्रान्त सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।
३०. नदी उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति बिभाग वा बन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियालि कायम गरिनेछ ।
३१. क) १० मिटर सम्म अग्ला भवनहरूको संधियार तर्फको न्युनतम सेटब्याक १ मिटर हुनु पर्नेछ । भ्याल-ढोका तथा भन्टिलेटर नराख्ने भए संधियार तर्फ एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइने छ ।
ख) १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मीटर सम्म अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको संधियार तर्फको सेटब्याक न्युनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरूको संधियार तर्फको सेटब्याक न्युनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
ग) प्रविधिक समितिको सिफरिस तथा स्थानिय निकायको परिषद्ले स्विकृत गरेको मुल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारीक भवनको हकमा सडक सँग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए सो लाइ आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा

- नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ। नयाँ भवनमा भूयाल ढोका राख्ने भएमा माथी बुदाँ ३२(ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।
- घ) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिदाँ वा घर बाटो सिफारीस दिदाँ दुई भवनहरू बिचको दुरी यसै उप-बुँदा ३२ (क,ख,ग) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।
- ड) मुल-सडक किनारमा भवा निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाइमा सडकको दुवै तर्फको सेटब्याक जोडदा जति योगफल हुन्छ, सो को २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन।
३२. स्थानिय निकायको क्षेत्रभित्र पर्ने लोकमार्गहरूको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरूको अधिनमा र गाउँपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Muncipal Transporatation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।
३३. भवनको प्लिनथ उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटब्याकलाई हानी नपुग्ने गरि राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, र्याम्प, भूमिगत ट्याङ्की, पेटी भ्नाप आदी राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन सकिने छैन।
३४. भवन निर्माण गर्दा १ मीटर. भन्दा लामो क्यान्टिलेभर, छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास वखत सोको समेत डिजाइन पेश गर्नुपर्नेछ। सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याकमा पर्ने गरी खुड्किला, र्याम्प, भूमिगत ट्याङ्की, पेटी भ्नाप आदी निर्माण गर्न पाइने छैन।
३५. भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको सांघ सिमानाबाट न्यूनतम १/१.५ मिटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग(Isolated Footing)तथा भारवहन वाल निर्माण गर्न पाइनेछ। तर Property Line प्रयोग गरेमा अन्य इन्जिनियरिङ्ग प्रविधि प्रयोग गर्न बाधा पर्ने छैन। इन्जिनियरिङ्ग प्रविधि भन्नाले (Strap Footing /Combined Footing) वा लगायतका प्रविधिलाई बुझ्नु पर्नेछ।
३६. गाउँपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरूप सेटब्याक कायम हुनेछ। तर गाउँपालिकाले यस्तो सेटब्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरि निर्धारण गर्ने छैन।
३७. नयाँ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा २०% ले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ।
३८. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्गफिट भन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नुपर्नेछ।
३९. अब उप्रान्त न्यूनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आशिक निर्माण इजाजत र सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ।
४०. क र ख भवनहरूको Structural Analysis Reportमा कम्तिमा Structural Engineer वा Structural डिजाइनमा कम्तीमा ५ वर्ष अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ। ग र घ वर्गका भवनका लागी कम्तिमा पनि प्रमाण पत्र तह उर्तिण गरेको प्राविधिक बाट नक्शा तयार गराउन पाउने छ।
४१. गाउँपालिकामा साबिकमा लागू भएका मापदण्ड भन्दा खुकुलो भएमा साबिककै मापदण्ड कायम हुनेछ।
४२. नक्शा डिजाइन गर्दा सेप्टिक ट्याङ्क/पानी ट्याङ्क/Rain Water Havesting system Plan सहितको नक्शा पेश गर्नुपर्नेछ।
४३. जग्गाको प्लटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्ने चाहने संस्थाले व्यवसायीक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटिङ्ग गरी विक्री बितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले उक्त कार्यहरूको (Planning Permit)स्वीकृत गर्नेछ, साथैPlanning Permit लिई सकेको अवस्थामा मात्र मालपोत कार्यालयबाट स्वामित्व हस्तान्तरण हुनेछ। यसरी Planning Permitदिदा कूल जमिनको

- कम्तिमा बाटो बाहेकको ५ प्रतिशत जमिन प्लटिंगको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्न पर्ने, मूल बाटोको चौडाई कम्तिमा ८ मिटरको हुनु पर्नेछ । प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, विजुलिको खम्बा, ढल,तार तथा दुबै तर्फ नाली खोलेर बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिंग गर्ने संस्थाकै हुने गरी प्लटिङको **Planning Permit** स्वीकृत गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिंग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नु पर्नेछ । साथै कुनै क्षेत्रमा प्लटिङ गरेका कारणले नजिकका बस्ती वा घडेरीहरूमा डुवान समस्या आउन सक्ने खतरा भएमा वर्षातको पानी निकासको व्यवस्था प्लटिङकर्ताले नै मिलाउनु पर्नेछ । उपरोक्त मापदण्डहरू पूरा गरेर मात्र **Planning Permit** प्रदान गर्ने सकिनेछ । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ गरेमा उक्त प्लटिङ क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै धारा बत्ती विजुलीहरू जडान हुने छैनन् । अब उप्रान्त यस्तो जग्गा विकासको कार्य गाउँपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न पाउनेछ ।
४४. अब उप्रान्त प्लटिङ वा नया बाटो खोल्नु अगावै निर्माण भइ सकेको घरको छेउ वा घडेरी बाट नया बाटो खोल्ने कार्य गरेमा उक्त घरको लागि आवश्यक पर्ने सेटब्याकको व्यवस्था समेत बाटो खोल्ने व्यक्ती वा प्लटिङ गर्ने व्यक्ती वा संस्थाले नै गर्नु पर्नेछ ।
४५. **Hight Set Back Ratio** गर्ने: अब उप्रान्त आवासीय, शहर विस्तार क्षेत्रमा १० मी. उचाई सम्मका भवनहरूको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर, व्यापारिक र १० मिटर भन्दा माथि १७ मीटर सम्म उचाई भएका भवनहरूको न्यूनतम सेटब्याक २ मिटर (तर संस्थागत तथा व्यवसायीक प्रयोजनका भवनहरूको हकमा न्यूनतम ३ मी.) र १७ मिटर उचाई भन्दा अग्ला भवनहरूको तथा पूर्व पश्चिम लोकमार्ग मोहोडामा पर्ने घरहरूमा न्यूनतम सेटब्याक ६ मीटर कायम गरी नक्सा पास गर्नु पर्नेछ ।
४६. विजयनगर गाउँपालिकामा आवासीय भवनहरूको निर्माण गर्दा भवनको **Floor Area Ratio 2.5** कायम हुनेछ । अन्य भवनहरूको हकमा गा.पा.ले तोके बमोजिम हुनेछ ।
४७. गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन संहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिकामा सूचीकृत भएका डकर्मी, कालिगढ र स्थानीय ठेकेदारहरूले मात्र भवन निर्माणमा संलग्न हुन पाउनेछन् । यस प्रयोजनको लागि सम्बन्धित तालिमका सेवा प्रदायक संस्थालाई परिचालन गरी प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरी सोको सहयोगमा गाउँपालिकामा यस सम्बन्धी तालिमहरू सञ्चालन गरिनेछ ।
४८. गाउँपालिकाले सहरी विकास मन्त्रालयसँग प्राविधिक सहयोग लिइ प्रचलित कानून अनुसार हाउस पुलिड र ल्याण्डपुलिडको कार्यक्रम संचालनमा ल्याउन सक्नेछ ।
४९. अबदेखि संस्थागत स्वामित्वमा रहेका भवनहरू आवासीय भवनमा गणना गरिने छैन ।
५०. अब उप्रान्त गाउँपालिका क्षेत्रभित्र यसअघि प्लिनथ लेभल सम्म निर्माण भएका २ वर्ष भन्दा पुराना जग्गा सुपरस्ट्रक्चर थप गर्न पाइने छैन । सो को सट्टामा तर २ वर्ष भित्र निर्माण भएकालाई काउन्सील दर्ता इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरि सुपर स्ट्रक्चर निर्माणको लागि सिफारिस गरेमा गाउँपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरि १ वा बढीमा दुइ तला निर्माण सिमित गरी नयाँ मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ ।
५१. अब उप्रान्त गाउँपालिका क्षेत्रभित्र यसअघि निर्माण सम्पन्न भएका २० वर्ष भन्दा पुराना घरमा कुनैपनि तला थप गर्न पाइने छैन । तर २० वर्ष भन्दा पछि बनेका भवनहरूमा तला थप गर्नका लागि काउन्सील दर्ता इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरि तला थप गर्नको लागि सिफारिस गरेमा वा पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण(Retrofitting) डिजाइन पेश गरेमा गाउँपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरी थप तला निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ ।
५२. जग्गाधनि पुर्जा नभएको जग्गामा शहरी व्यवस्थापन तथा सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा बन तथा अन्य सार्वजनिक जग्गा) संरक्षणको लागि भवन निर्माण कार्यको गाउँपालिकामा घरनक्शा दर्ता गरि रेकर्ड व्यवस्थित गरिनेछ । तर त्यस्ता जग्गाहरूमा बन्ने भवनहरूको घरनक्शा पास/नियमित प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछैन ।
५३. अब उप्रान्त १००० ब.फिट भन्दा बढी वा २ तला भन्दा माथि भवन निर्माण गर्दा कमसेकम १ वटा कार पार्कीङ स्पेस अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

५४. अब उपरान्त भवन निर्माण गर्दा भवनमा जडान हुने विद्युत वायरिङ र स्यानीटेरी पाइपहरु विम र पिलरलाई कमजोर बनाउने गरि विम वा पिलर भित्रबाट लैजान पाइने छैन । त्यस्तो प्रयोजनको लागि नक्शामा नै छुट्टै (Duct)को व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
५५. ५० वर्ष भन्दा बढी उमेर भएका भवनहरुलाई घरधनिले आफ्नै खर्चमा भत्काई पुन निर्माण गर्नु पर्नेछ, यदि तत्काल पुन निर्माण गर्न नसकिने अवस्था भएमा समेत त्यस्ता संरचनाहरुलाई कुनै पनि उपयोगमा प्रयोग गर्न पाइने छैन । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक क्षेत्रमा रहेका त्यस्ता संरचनाहरुलाई जिर्णोद्वार गरि दुर अवलोकनको लागि संरक्षण गरि राख्न बाधा पर्नेछैन ।
५६. यस मापदण्डमा अन्यत्र जे लेखिएको भएतापनि अब उपरान्त ग्रामिण क्षेत्रमा ढुंगा, इटा, कन्क्रीट ब्लक, सिमेन्ट, छड प्रयोग नगरि माटो, बांस, काठ, टाटी, टायल, जस्तापाता, खर आदी हलुका निर्माण सामग्रीले मात्र निर्माण गरिने घ बर्गमा पर्ने कच्ची घर निर्माण गर्नको लागि घरनक्शा पास वा यस अधि निर्माण भएकाहरुलाई नियमित गर्नु पर्नेछैन । तर शहरी व्यवस्थापन तथा सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा बन तथा अन्य सार्वजनिक जग्गा) संरक्षणको लागि अनिवार्य रुपमा गाउँपालिकाले तोकेको ढाँचामा निवेदन पेश गरि तोकेको दस्तुर तिरी स्वीकृति लिएर मात्र घर निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
५७. आर्थिक वर्ष २०७४/०७५ देखी भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत तालिम लिइ सुचिकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागी नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षिय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरुले यस्तो तालीम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने स्थानिय निकायमा निवेदन दिन सक्नेछन ।
११. भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरु :

११.१ सूचना दिने :

भवनको कुनै भागमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने वा परिवर्तन गर्ने वा कुनै भवन भत्काउन चाहने प्रत्येक व्यक्तिले तोकिएको ढाँचामा लिखित रुपमा नविस/प्राधिकरण/नपालाई सूचना दिनुपर्नेछ । यस्ता सूचनामा नक्शाहरु तथा जग्गा स्वामित्व सम्बन्धी प्रमाणहरुको पर्याप्त प्रतिलिपिहरु समावेश हुनु पर्नेछ । अनुमति प्रदान भएपनि नभएपनि यस्ता नक्शाको एक सेट अभिलेखको लागि नपाको कार्यालयमा राखिने छ ।

११.२ नक्शाहरु तथा व्यहोराहरुको प्रतिलिपिहरु :

विजयनगर गापाबाट निर्माण अनुमति चाहिने भवन योजनाहरुको हकमा नक्शा तथा अन्य कागजपत्रको प्रतिलिपिको संख्या सामान्यतया २ सेट हुनु पर्नेछ । भवन निर्माणको अनुमति लिनको लागि भवन नियमावलीले निर्धारण गरेको फर्मेटमा दर्खास्त फारम तयार गरी गा.पा.ले उपलब्ध गराउनेछ ।

११.३ सूचना सँगै दिनुपर्ने जानकारीहरु :

सूचनामा अवस्थिती नक्शा, साइटप्लान, सर्वडिभिजन/ले आउटप्लान, भवन नक्शा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेशनहरु तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण, जग्गाधनी लालपुर्जा गपाले तोकेको अन्य दस्तावेजहरु संलग्न हुनुपर्नेछ ।

११.४ दस्तावेजहरु :

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

- (क) घडेरी/सम्पत्तिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधनी कागजातहरु, सडक चौडाईको प्रमाण, सडक चौडाईको लागि आवश्यक जग्गा हस्तान्तरण गर्ने सम्बन्धी सहमति, साइटप्लान आदि ।
- (ख) आवश्यक परेमा गुरुयोजना/जोनिङ नक्शा अनुसारको भू-उपयोग योजना, सडकको चौडाई सम्बन्धमा नपाबाट पत्र
- (ग) सूचीकृत भवनहरुको सम्बन्धमा वा पुरातात्विक क्षेत्रमा भएका भवनहरुको सम्बन्धमा नपालाई आवश्यक पर्ने अन्य कुनै जानकारी/कागजात ।
- (घ) नयाँ नक्शापास वा नियमित गर्दा घर निर्माण हुने/भएको कित्ता नं. को क्षेत्रफल जग्गाधनि प्रमाण पत्रमा, फिल्ड नक्शा र वास्तविक फिल्ड मध्ये जुन क्षेत्रफल न्युनतम देखिन्छ, सोही क्षेत्रफललाई आधार मानी नक्शा दर्ता/पास/नियमित गरिनेछ ।
- (ङ) जग्गाको स्वामित्व जस्को नाममा छ, उसैको नामबाट मात्रै घरनक्शा पास/नियमित गरिनेछ । मञ्जुरीनामा दिएको आधारमा घरनक्शाको स्वामित्व हेरफेर गरिने छैन ।

११.५ नक्शाहरुमा सहीछाप गर्ने :

गाउँपालिकामा पेश गर्नु अघि सबै नक्साहरुमा धनीहरुको र भवन ऐन २०५५ को दफा ११.३ बमोजिमको योग्यता प्राप्त नपामा दर्ता भएका प्राविधिकको हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

१२. नक्शा/प्लानहरु :

१२.१ लोकेसन प्लान :

स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको १:१०,००० स्केल वा Not to scaleको लोकेसन प्लान निवेदन संगै पेश गर्नुपर्नेछ । लोकेसन प्लान बनाउदा नक्शाको आधारमा उक्त फिल्ड सम्म पुग्न सक्ने गरी राजमार्ग, मुख्य सडक र महत्वपूर्ण स्थान वा भवन देखिको दुरी समेत उल्लेख गर्नुपर्नेछ ।

१२.२ साइट प्लान :

अनुमतिको लागि आवेदन दिंदा संलग्न राख्न पर्ने साइट प्लानको स्केल ०-१-१० सम्मको लागि १: १०० वा २०० र ०-१-१० भन्दा माथिको लागि १: २०० वा ४०० हुनु पर्नेछ ।

प्लानमा तल लेखिएका कुराहरुदर्शाइएको हुनुपर्नेछ :

- (क) साइटको सिमानाहरु र त्यससंगै जोडिएको जग्गाहरु
- (ख) छिमेकको सडकको परिप्रेक्षमा साइटको अवस्थिति
- (ग) भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकहरुको नामहरु (भएमा मात्र)
- (घ) साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरु ।
- (ङ) माथि (क) को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गा संगै जोडिएको संगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुँच मार्ग ।
- (च) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचको लागि भवन संगै छोडिएको ठाउँ ।
- (छ) भएमा घरको दाया वाया तथा पछाडीको सडकको चौडाई र सडकको प्रकार ।
- (ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।
- (झ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु
- (ञ) सम्पूर्ण सम्पत्तिको जग्गाको क्षेत्रफल र यस नियमावलीमा व्यवस्था भएको कभरेज अनुसारको कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग ।
- (ट) आवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाइएको पार्किङ्ग योजना ।
- (ठ) नपाले तोकेको अन्य विवरणहरु ।
- (ड) भवन निर्माण हुने घरजग्गा सम्पत्तिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर ।

१२.३ ले-आउट प्लान :

भू-उपयोग योजनाको नर्महरु अनुसारले आउट प्लानको तर्जुमा गरिने छ । सम्बन्धित ऐनको प्रावधान अनुसार गपाले अनुसरण गर्ने कार्यविधि अनुसार स्वीकृत गरिने छ ।

१२.४ ल्याण्डस्केप नक्शा :

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

१२.५ भवन नक्शा :

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

- (क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भूईँ नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । साथै प्रष्ट रुपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भन्त्याङ्गको चौडाइ र राम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेल्सहरु देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्थिति देखाइएको हुनुपर्नेछ ।

- (घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुने छ । यसमा फुटीङ्ग (जग)को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भन्दा, भान्छा कोठा, ट्वाइलेट, बाथरुम भएर काटिएको हुनुपर्नेछ ।
- (ङ) सबै एलीभेसनहरु देखाइएको हुनेछ ।
- (च) पानी टंकी, सेप्टिक ट्याङ्कको छुट्टै नक्शा आवश्यक नापहरु सहित दिइएको हुनेछ ।
- (छ) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिइएको हुनेछ ।
- (ज) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको हुनेछ ।
- (झ) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनेछ र सबै प्लानहरुको दिशा उत्तर दिशासंग मेल खाएको हुनुपर्नेछ ।
- (ञ) पार्किङ्ग स्थानहरुको डिटेल दिइएको हुनेछ ।
- (ट) भेन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरुको साइजहरु समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रुपमा विस्तृत विवरणहरु समेत दिइएको हुनेछ ।
- (ठ) गा.पा.ले तोके बमोजिमका आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु ।
- (ड) नक्शा प्रमाणिकरणको लागि गपाले तोकेको स्थानमा तोकिएको साइजमा स्थान छोडिएको हुनेछ ।

१२.६ बहुतल्ले/विशेष भवनहरुको भवन योजनाहरु :

- ५ तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरु भएको वा १५ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरा युक्त उपयोगहरु भएको विशेष भवनहरुको सन्दर्भमा मापदण्डको निम्न लिखित थप विवरणहरु समावेश हुनु पर्नेछ ।
- (क) आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँच मार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था ।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भन्दाको साथै बार्दलीबाटको पहुँच, करिडर तथा लवीवाटको पहुँच ।
- (ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु
- (घ) रिफ्यूज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।
- (ङ) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने ट्याङ्कहरु । (च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति
- (छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरु
- (ज) पानी ट्याङ्क तथा पम्पहाउसको अवस्थिति तथा नाप
- (झ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु ।
- (ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरुको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरु

१२.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सुविधाहरु :

- १) खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरु, इलेभेसनहरु तथा सेक्सनहरु, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरुको विवरण नपाले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।
- २) २०० वर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय घडेरीहरुको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरुको लागि तल दिइएका प्रावधानहरु लागु हुनेछ ।
- (क) बगैचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नको लागि छुट्टै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।
- (ख) जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र वर्षात्को पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ । भवनको नक्शामा यी कुराहरु खुलाउनु पर्दछ ।

१२.८ घरनक्शा पास गर्नुपर्ने समयावधि :

सामान्यतया घरधनिले इजाजत प्राप्त मितिले २ वर्ष भित्र घर निर्माण सम्पन्न गरि सक्नु पर्नेछ । तर कुनै कारणले उक्त अवधि भित्र निर्माण सम्पन्न गर्न नसकी निवेदन दिएमा गाउँपालिकाले तोकिएको दस्तुर लिई एकपटकको लागि बढीमा २ वर्ष म्याद थप गर्न सक्नेछ ।

१३. नक्शा पास सम्बन्धी अन्य व्यवस्था :

१३.१ भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था :

भवनको स्वमित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्शा विवरण निर्मास्थलमा देखिने गरी राख्नुपर्नेछ । निर्माणधिन क र ख वर्गका भवनहरूको हकमा स्वामित्वकर्ताहरूले निर्माणास्थलमा स्वीकृत भवन अनुमतिपत्र र नक्शाका अतिरिक्त भवन नक्शा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरू जस्तै **Ground Coverage Ratio, Floor Area Ratio**, निर्माण गर्दा छाड्नुपर्ने **Setback** आदि विवरणहरू निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिङ्ग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

१३.२ स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिकले नक्शा डिजाइन गर्न नपाउने :

गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत गाउँपालिकाको क्षेत्रभित्र हुने भवनहरूको नक्शा निर्माण र डिजाइन गर्न पाइने छैन । तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत गाउँपालिकाको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरूको नक्शा निर्माण सुपरिवेक्षण र डिजाइन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्नेछैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाइन गरिएको नक्शामा समेत इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइन कर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

१३.३ फेरबदलको लागि सूचना :

१३.३.१ भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना : भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्शा तथा व्यहोराहरू मात्र निवेदन संग पेश गर्नपर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका सामान्य भवन निर्माणका प्रावधानहरू स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी तल दिइएका फेरबदल गर्नु परेमा सूचना वा भवन निर्माण अनुमतिको आवश्यकता पर्ने छैन ।

- (क) प्लास्टरीङ्ग र सानातिना मर्मत कार्य ।
- (ख) फ्लोरीङ्ग वा पुनः फ्लोरीङ्ग गर्ने ।
- (ग) अर्काको सम्पत्ति तथा सार्वजनिक सडक तर्फ बाहेक भ याल भेन्टिलेटर र ढोकाहरू खोल्ने र बन्द गर्ने ।
- (घ) विग्रेका इट्टाहरू, ढुंगाहरू, पिलरहरू, विमहरू आदि फेर्ने ।
- (ङ) यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्ने गरी १.५ मि. भन्दा कम उचाइको पारापीट र बाउन्ड्री पर्खालको निर्माण तथा पुनःनिर्माण गर्ने ।
- (च) अनुमति प्राप्त उचाई भन्दा कम नहुने गरी फल्स सिलिङ्गको निर्माण समेत रंगरोगन आदि कार्य ।
- (छ) भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजनाका प्रावधानहरू संग नबाभिने गरी क्षति हुनु अगाडीको जस्तै हुने गरी बाढी, वर्षात, आगलागी, भूकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक विपद्बाट क्षतिग्रस्त भवनका भागहरूको पुनःनिर्माण गर्ने ।
- (ज) यस मापदण्ड अन्तर्गत हुने गरी भित्री गारोहरूको निर्माण वा पुनः निर्माण गर्ने ।

१३.३.२ भवन प्रयोजन फेरबदल :

भवनको जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृति लिइएको हो सोही प्रयोजनमा उपयोग गरिनु पर्दछ । तर कुनै कारणले प्रयोजन परिवर्तन गर्नुपरेमा नयां प्रयोजनको लागि आवश्यक मापदण्ड पुरा गरेमा परिवर्तन गर्नुपर्नाको कारण सहित निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्शा तथा व्यहोराहरू निवेदन संग पेश गर्नपर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका प्रावधानहरू स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निवेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाबाट जांचबुझ गरी अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । भवन दर्ता गरिसकेपछि नयां कित्तामा भवनको क्षेत्रफल फरक पर्ने गरि आएमा शुरुवाति चरण बाट कार्य गर्नु पर्ने छ ।

१३.४ भवन निर्माण अनुमति शुल्क : जुरीसंग परामर्श गरी गापाले निर्माण गरेका नक्शा पास शुल्क र निर्माण अवधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्कको साथै घडेरी विकास/समूह आवास, फेरबदल/थप/संसोधित योजना, योजनाहरू अध्यावधिक गर्नको लागि तोकिएको अन्य शुल्कहरू नियमानुसार लिन सक्नेछ ।

१४. स्वीकृति दिने :

१४.१ प्रक्रियाहरू :

- (क) **जग्गा विकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमति दिने** :आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्ट मार्फत प्लानिङ्ग अनुमति/नर्मसहरु तोकिएको ढाँचामा जग्गाधनीले गाउँपालिकामा आवेदन दिनु पर्ने छ । विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गाधनीले सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट वा प्लानरद्वारा तयार गरिएको भू-उपयोग तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरिएको योजना पेश गर्नुपर्नेछ । यसको स्वीकृति सम्बन्धी कार्यविधि गाउँपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ ।
- (ख) **सूचिकृत इन्जिनियर/अर्किटेक्ट प्रमाणित हुनुपर्ने** : मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरुको अधिनमा रही भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्ने अधिकार सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्ट संग हुनेछ ।

१४.२ योग्यता तथा क्षमता :

नगर योजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/आगलागी परामर्शदाता/अर्वािन डिजाइनरको योग्यता तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

१४.३ **निर्माण रोक्क तथा भत्काउने** :गाउँपालिकाबाट इजाजत नलिईकन भवन निर्माण गरेमा गाउँपालिकाले त्यस्ता कार्य तत्काल रोक्का गर्न वा स्वीकृत नक्शा बमोजिम निर्माण नभएको देखिएमा भत्काउने आदेश दिन सक्नेछ ।

१४.४ **निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण तथा गुणस्तर कायम गर्ने** : गाउँपालिका क्षेत्रभित्र सरकारी वा गाउँपालिका वा गाउँपालिका संग साभेदारीमा निर्माण हुने कार्यको सुपरिवेक्षण गाउँपालिकाका प्राविधिकहरुबाट हुनेछ । त्यस्तै नगरवासीहरु वा अन्य संघ संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा गाउँपालिकामा सुचिकृत प्राविधिकहरुबाट हुनेछ । घरधनिले भवन निर्माण इजाजत लिनु अघि नै त्यस्ता सुपरिवेक्षक नियुक्त गरि गा.पामा जानकारी गराउनु पर्दछ ।

क) **सुपरिवेक्षकको जिम्मेदारी** : गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने निजि तथा संस्थागत भवनहरुको स्वीकृत मापदण्ड अनुसार निर्माण गराउने र गुणस्तर कायम गराउने जिम्मेदारी सुपरिवेक्षकको हुनेछ । कुनै कारणवस घरधनिले मापदण्ड पालना गर्न अटेर गरेमा गा.पामा समयमै जानकारी गराउनु पर्नेछ ।

ख) **घरधनीको जिम्मेदारी** : निजि तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्ने घरधनिले सुपरिवेक्षकको सल्लाहमा स्वीकृत मापदण्ड अनुसार गुणस्तरीय कार्य गराउनु पर्नेछ । सो को लागि गा.पामा सुचिकृत सुपरिवेक्षक र निर्माणकर्मी छनौट गरि नियुक्त गरेको जानकारी गा.पा.मा दिनुपर्नेछ ।

ग) **निर्माणकर्मीको जिम्मेदारी** : निजि तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्ने निर्माणकर्मीहरुले सुपरिवेक्षकको सल्लाहमा स्वीकृत मापदण्ड र नक्शा अनुसार गुणस्तरीय कार्य गराउनु पर्नेछ ।

१४.५ दण्ड सजाय :

(क) यदि पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै भूठो व्यहोरा दिएमा वा कुनै तथ्यको अपमान गरेमा वा योजना/नक्शा प्रमाणित गर्न ऋटी वा कृत्य गरेमा वा भवन मापदण्ड र स्वीकृत भवन योजनाको खिलापमा निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण/निर्माण गरेमा नपाले यस्ता नगर योजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/निर्माणकर्मीलाई कारवाही गर्ने र कालो सूचीमा राख्ने अधिकार हुनेछ र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदलाई दिनेछ ।

(ख) यदि स्वीकृति दिने नपाले कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरिएको, तथ्यको गलत व्याख्या गरिएको, स्वीकृति दिइएको भन्दा फरक निर्माण भएको, तोकिएको दस्तावेज तथा भवन नियमावली संग फरक हुने गरी निर्माण गरिएको भेटिएमा गाउँपालिकाले स्वीकृतिलाई बदर गर्न सक्ने छ । त्यस्ता पेशाकर्मीको विरुद्ध कार्यवाही गर्न सक्नेछ । मुद्दा टुंगो नलागे सम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नयां नक्शाहरु पेश गर्ने/निर्माण गर्ने अधिकार हुनेछैन । तिनलाई कालो सूचीमा समावेश गर्नु अघि नपाले कानून बमोजिम कारण देखाऊ आदेश जारी गर्नेछ ।

१४.६ **अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य :** अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य गरेकोमा यस्ता कार्य भत्काउने, निर्माण स्थललाई रोक लगाउने, प्रचलित कानूनको आधारमा कानूनी कारवाही गर्ने जस्ता उपयुक्त कदम गाउँपालिकाले लिन सक्ने छ ।

१५. निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्य विधि :

१५.१ **मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने दायित्व :** यस मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहीताबाट धनीलाई अनुमति पाएको कारण वा नक्शा तथा स्पेसिफिकेशनहरू स्वीकृत गरिएका कारण वा भवन निर्माण हुँदा गाउँपालिकाले निरीक्षण गरिएको कारणकै आधारमा मुक्त भएको मानिने छैन

१५.२ **निर्माण स्थलमा कागजातहरू/दस्तावेजहरू राख्ने :**

(क) भवन निर्माणको अनुमतिको प्रतिलिपि देखिने गरी टास गर्नुपर्नेछ ।

(ख) अनुमति जारी गरिएको सम्पत्तिमा लागू हुने भवन मापदण्ड अनुसार स्वीकृत नक्शाहरू तथा स्पेसिफिकेशनहरूको प्रतिलिपि राख्ने ।

१५.३ **निर्माण कार्य भई रहँदा भवनको चेकिङ्गकार्य:** नपालाई आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घर धनीले प्लानिङ्गसम्मको कार्य सम्पन्न भएपछि स्वीकृत भवन नक्शा तथा भवन नियमावली अनुसार कार्य भएको छ/छैन सुनिश्चित गराउन सूचना दिनेछ । ३० दिन भित्र स्थानीय निकायले निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी असहमति भए सो समेतको जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/ सुपरिवेक्षकलाई दिनु पर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम भवनको निर्माण कार्य गर्ने जिम्मेवारी घरधनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/ सुपरिवेक्षकको हुनेछ ।

१५.४ **छिमेकी घरको सुरक्षा:** निर्माणको क्रममा लहरै घरहरू भएमा बिचमा घर बनाउँदा छिमेकी घरमा कुनै प्रकारको क्षति नहुने गरी सुरक्षाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । नयाँ निर्माणको क्रममा छिमेकीको घरमा कदाचित कुनै क्षति हुन गएमा पूर्व अवस्था कायम हुने गरी मर्मत सम्भार गरिदिनु पर्नेछ ।

१६. कार्य सम्पन्न भएको सूचना :

प्रत्येक घरधनीले भवन अनुमतिमा वर्णन गरे अनुसारको निर्माण कार्य पूरा भएको सन्दर्भमा नपामा पेश गर्नुपर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य सुपरिवेक्षण गर्ने आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत कार्य सम्पन्न भएको प्लानको २ प्रति (स्वीकृत योजना पेश गर्दा जस्तै एक प्रति गाउँपालिकालाई पेश गर्नुपर्नेछ) । यस्तो सूचनामा तल दिइएका कागजातहरूको साथै तोकिएको शुल्क संलग्न हुनु पर्नेछ ।

(क) नपाको सबै निरीक्षण प्रतिवदनहरूको प्रतिलिपि,

(ख) आवश्यक भएमा गा.पाको अधिकृतबाट स्वीकृति,

(ग) विद्युत विभागबाट आवश्यक भए अनुसार ट्रान्सफर्मरहरू/सबस्टेशन/सहायक विद्युत आपूर्ति प्रणाली सम्बन्धमा स्वीकृति

(घ) स्ट्रक्चर इन्जिनियर/सिभिल इन्जिनियरबाट भवन संहिता अनुरूप निर्माण भएको प्रमाण

(ङ) आवश्यकतानुसारघरधनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फबाट खिचिएको दुई सेट फोटोहरू,

च) नेपाले आवश्यक ठानेको अन्य जानकारी/कागजातहरू

छ) आफ्नो सुपरिवेक्षण भित्र पर्ने र भवन नियमावली तथा स्वीकृत भवन नक्शाहरू अनुसार सम्पन्न भएको जमिनमुनिको ढल, स्यानीटरी तथा खानेपानी आपूर्ति सम्बन्धमा घरधनी र आर्किटेक्ट/इन्जिनियरबाट प्रमाणपत्र ।

१७. नगरको ढल प्रणाली/पानीको मेनलाइनमा जडान गर्ने :

(क) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी, विद्युत तथा ढलको कनेक्शनहरू सम्पन्न भएको/उपयोग गर्न दिइएको इजाजत पत्र/प्रमाणपत्र प्राप्त नभएसम्म साइटमा राख्न अनुमति दिइने छैन ।

(ख) नपाको अग्रिम अनुमति र उपयोग गर्न दिइएको/सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र प्राप्त वा निर्माण इजाजत पत्र नभए सम्म कुनै पनि भवन संग गाउँको खानेपानीको मेन लाइन वा गाउँको ढल प्रणाली सग जोड्न सिफारिस दिइने छैन ।

- (ग) उपयोगमा परिवर्तन भएमा वा अनाधिकृत निर्माण कार्य भएमा वा स्वीकृत नक्शा वा मापदण्ड विपरित निर्माण भएमा नपाले यस्ता सेवा सुविधाहरूलाई रोक्न वा रोक्न लगाउन सक्नेछ ।
- (घ) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्कने ढल प्रशोधन नगरी खोला, कुलो वा तालमा विसर्जन गर्नु हुँदैन, यसरी विसर्जन गरिएमा सम्बन्धित गा.पाले अन्य सेवा सुविधाहरूमा रोक लगाउन सक्नेछ र आर्थिक जरिवाना समेत गर्न सक्नेछ ।
- (ङ) कुनै पनि व्यक्ति वा संयुक्त आवास वा संस्थाको भवनको छानाबाट आउने वर्षातको पानीलाई जमीन मुनी विसर्जन गर्नुपर्नेछ, गा.पा.को ढल प्रणालीमा वा सडकको नालीमा जोड्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा थप प्राविधिक सहयोग सम्बन्धित जिल्लाको खानेपानी तथा सरसफाई डिभिजन कार्यालयबाट प्राप्त गर्न सकिने छ ।

१८. भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाइने:

सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरू तथा संगठित संस्थाहरूले घर भाडामा लिनु अघि जिल्ला स्थित सहरी विकास कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् । यस विपरित भाडा सम्झौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

१९. निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्शा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्न प्रतिबन्ध :

गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्शा डिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जांचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु पर्नेछ । मापदण्ड विपरित नक्शा तयार एवं स्वीकृत गरेमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको structural डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यस्को जिम्मेवार सोही ब्यक्ती हुनेछ । नक्शामा नक्शा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता नम्बर उल्लेख गरि निज आफैले अनिवार्य रूपमा दस्तखत समेत गरेको हुनु पर्नेछ । साथै नक्शा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम र दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । नक्शा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्शा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, सुपरिवेक्षण गर्ने तथा नक्शा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कारवाहीको लागि नगर प्रमुखले नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा लेखि पठाउनु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सुचीमा समेत राखी नाम सार्वजनिक गर्नुपर्नेछ ।

२०. गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) बर्ग एवं दशहजार बर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिस आवश्यक पर्ने :

गाउँपालिकाले नगरक्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका भवनहरूको नक्शा पास गर्दा कार्यकारी प्रमुखको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्शा शाखाको प्रमुख, सम्बन्धित विज्ञहरू, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका इन्जिनियर, शहरी विकास कार्यालयका प्रमुख वा निजले तोकेको इन्जिनियर प्रतिनिधि, नापी कार्यालयका नापी अधिकृत रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्शापास गर्ने पर्नेछ । तर गाउँपालिकाको निर्णयबाट जुनसुकै बर्गका भवनमा प्राविधिक समितिको सिफारिस आवश्यक पर्ने व्यवस्था गर्न सक्नेछ । नगर प्रमुख/कार्यकारी अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरू नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ । प्लानिङ्ग परमिट, Structural Permit तथा वातावरणिय परीक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोकेको व्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।

२१. गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) बर्ग एवं दशहजार बर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा तेस्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने :

गाउँपालिकाले संस्थागत भवन तथा दश हजार वर्गफिट भन्दा बढी एरिया भएका भवनको निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिँदा गाउँपालिका वा स्वामित्वकर्ताले आवश्यक ठानेमा तेस्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गरि सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमती र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन सकिने व्यवस्था लागू गर्न सक्नेछ । यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले भवन निर्माणको नक्शा निर्माण, डिजाइन तथा सुपरिवेक्षणको निमित्त नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउन्सिलबाट दर्ता सर्टीफाइड भएका इन्जिनियरहरुको हरेक वर्ष अध्यावधिक रोप्टर बनाई रोप्टरमा भएका इन्जिनियरहरुबाट तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्नेछ । राष्ट्रिय अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले Peer Review को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

२२. भवन निर्माणको आंशिक अनुमती :

भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसि भए नभएको सुपरिवेक्षण गरी क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरि मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमती प्रदान गरिनेछ । गाउँपालिकाले उपरोक्त प्रकृया पुरा गरि निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा १५ दिन भित्र निवेदनको टुंगो लगाउनु पर्नेछ ।

२३. भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन :

भवन संहिता र मापदण्डको परिधि भित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्नुपर्दा नक्शा पासको शुरु अनुमतीको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमती लिनु पर्नेछ ।

२४. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन :

गाउँपालिकाले भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय तथा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रकृया पुरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रूपमा भू-उपयोग योजना कार्यान्वयनमा ल्याउन सक्नेछ । यस प्रयोजनका लागि गाउँपालिकाले नगरपरिषदबाट भूमिलाई राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९ का आधारमा विभाजन गर्नुपर्नेछ । यसरी भू-उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण इजाजत दिईनेछ ।

२५. जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने :

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त तथा सडक आवागमनमा बाधा उत्पन्न गराउने पर्खालहरु तत्काल भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ । घरधनिले सो संरचना नभत्काएमा घरधनिकै खर्चमा गाउँपालिकाले नै भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ । साथै नयां पर्खाल लगाउदा गाउँपालिकाले तोकिएको मापदण्ड बमोजिमको डिजाइन पेश गरि सेट ब्याक छोडेर मात्रै पर्खाल लगाउने अनुमति प्रदान गर्नेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गा भित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकुल प्रभाव नपर्ने गरी रुख बिरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

२६. भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यबाही गर्ने :

राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित स्थानीय निकायको बोर्ड बैठकबाट निर्णय गरी यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरी तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कार्यबाहीको लागि लेखि पठाइनेछ ।

२७. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने/नक्शापास नगर्ने :

सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरूलाई शून्य सहनशीलताको नीति अर्प्याई भत्काइनेछ । साथै सडक मापदण्ड निर्माण हुनुअघि पूर्णरूपमा निर्माण सम्पन्न भइसकेका तर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएका भवनहरूलाई समेत मापदण्ड पुरा गरेमा मात्र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ । आगामी दिनमा सडकको अतिक्रमणलाई हटाई यसको बिस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिइनेछ ।

२८. भवन निर्माणमा बन्देज :

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन गाउँपालिकालाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउनेछ ।

२९. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरूको संरक्षण गर्नुपर्नेछ । त्यस्ता जग्गाहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरूमा रूपान्तरण गर्नुपर्नेछ । सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ती जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्री परिषद) को निर्णय बिना कोही कसैलाई कुनैपनि प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गरिने छैन ।

३०. भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण :

राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९ ले निर्धारण गरे बमोजिम भू-उपयोग योजना तयार गरि उक्त भू-उपयोग योजना अनुरूप तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र निर्माण कार्यको अनुमति प्रदान गरिनेछ । घडेरी विकास, सामूहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरू र गैह्र आवासीय क्षेत्रहरूको लागि उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो (फार), सेट ब्याक, खुल्ला ठाउँ, उचाई, आवासीय इकाइहरूको संख्या, तथा पार्किङ्ग मापदण्डहरू योजना/जोनिङ्ग प्लान/ मापदण्ड कोड वा सहरी विकास योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयन मापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरू बमोजिम हुनेछ । यदि यी सवालहरूमा केही व्यवस्था गरिएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा गपाले निर्णय गरे बमोजिम हुनेछ ।

३१. भवन निर्माणमा नियन्त्रणको व्यवस्था :

यी विनियमहरूको विषयबस्तु भवन उपयोग क्षेत्र भित्रका भवनहरूको लागि (आन्तरिक व्यवस्थाहरू बाहेक) भवन मापदण्ड अनुसार कायम राख्ने हो । भवन निर्माण मापदण्ड बनी नसकेका क्षेत्रहरूमा वास्तविक आवश्यकता तथा सान्दर्भिक नियमहरूको आधारमा नपाले आवश्यक व्यवस्था गर्ने छ ।

३२. पार्किङ्ग मापदण्ड :

योजना/विकास यो जनामा वा तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएका नर्मसहरू अनुसार विभिन्न प्रकारका विकास निर्माण कार्यको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था गरिने छ । स्थानीय सवारी धनी, सार्वजनिक यातायातका साधन र पार्किङ्गको आवश्यकता अनुसार विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरूको लागि पार्किङ्ग नर्मसहरू निर्धारण गर्नको लागि तल दिइएको तालिकालाई आधार मान्न सकिन्छ ।

तालिका : पार्किङ्ग मापदण्ड

उपयोग/उपभोग क्षेत्रहरू

१. आवासीय: सामूहिक आवास, संयुक्त आवास, किताकाट गरिएको आवास (२५० बर्ग मि. भन्दा माथि) र मिश्रित उपयोग ।
२. व्यापारिक क्षेत्र :
 - क) थोक व्यापार तथा परिवहन क्षेत्र (पार्किङ्ग, लोडिङ्ग, अनलोडिङ्ग समेत)।
 - ख) नगर केन्द्र , जिल्ला केन्द्र , होटेल, सिनेमा तथा अन्य ।
 - ग) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय बजार केन्द्र ।
३. सार्वजनिक तथा सामुदायिक सुविधाहरू:
 - क) नर्सिङ्गहोम, अस्पतालहरू (सरकारी बाहेक अन्य), सामाजिक, सांस्कृतिक तथा अन्य सस्थाहरू, सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालहरू ।

ख) विद्यालयहरू, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, सरकारी अस्पतालहरू ०.२५-०.७५ ।

४. औद्योगिक : हल्का तथा सेवाजन्य उद्योगहरू, सामूहिक उद्योगहरू ०.२५-०.७५

नोट :

१. गाडी पार्क गर्ने ठाउँहरूको व्यवस्था गर्दा मापदण्डहरू तल दिए अनुसार हुनेछ :
 - (क) खुल्ला पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस १८ वर्ग मिटर ।
 - (ख) भुई तल्लाले ढाकेको पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस २३.०० व.मि. ।
 - (ग) बेसमेन्टको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस २८.० व.मि. ।
२. उपयोग क्षेत्रहरूमा भुई तल्ला वा बेसमेन्टमा पार्किङ गर्ने भए उपर्युक्त मापदण्ड अनुसार पार्किङको व्यवस्था गर्न सकिन्छ ।

३३. विशेष उपयोग क्षेत्रहरू :

३३.१ आवासीय उपयोग क्षेत्र :

आवासीय क्षेत्रलाई घडेरी विकास वा सामूहिक आवासको रूपमा विकास गरिन्छ । घडेरीको साइज, प्रत्येक घडेरीमा हुने आवास इकाइहरू, सेटव्याकहरू र भवनको तल्ला संख्या/उचाई को सन्दर्भमा विकासको स्वरूप कस्तो हुनुपर्छ निक्यौल गर्न घनत्वको ढाँचा (उच्च, मध्य उच्च, न्यून मध्य वा न्यूनतम घनत्वहरू) निर्धारण गरिएको हुन्छ । गुरुयोजनामा व्यवस्था भए बमोजिमका नर्मसहरू तथा मापदण्डहरू अनुसार सहरी तथा सामाजिक पूर्वाधारहरूको व्यवस्था गरिन्छ । लेआउट योजनाहरूमा सामाजिक तथा सहरी पूर्वाधारलाई आवश्यक पर्ने विभिन्न साइजहरू/प्लटहरू देखाइएको हुन्छ । नक्शाहरू स्वीकृत गर्दा विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरूको लागि र विभिन्न साइजका घडेरीहरूका लागि बनाइएका विकास निर्माण नर्मसहरूको प्रयोग गरिन्छ ।

३३.२ आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र पर्ने भवनहरू

आवासीय ले आउट प्लटको भागको रूपमा रहेको आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र रहेका विभिन्न उपयोग क्रियाकलापहरूको लागि भवनहरू आवासीय घडेरीको साइज अनुसार लागू हुने कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो, उचाई तथा अन्य सम्बन्धित नर्मसहरू पालना गरी निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

३३.३ घडेरी विकास :

तल लेखिएका कुराहरूमा मध्येनजर राखी आवासीय योजनाहरूको लेआउट, नर्मसहरूका तर्जुमा गरिएको हुन्छ ।

१. निर्माण भएपछि भवनहरूमा पर्याप्त प्रकाश तथा हावा आउने हुनुपर्दछ ।
२. ध्वनी, धूलो तथा स्थानीय खतराबाट सुरक्षित हुनेछ ।
३. विभिन्न पारिवारिक आवश्यकताको लागि पर्याप्त खुल्ला क्षेत्र हुनेछ ।
४. परिवहन तथा पहुंच सहज हुनेछन् र दुर्घटनाको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित हुनेछ ।
५. घडेरीको आकार तथा साई ज सम्भव भए सम्म एकनास हुनेछ ।
६. लहरे घरहरू, छुट्टाछुट्टै घरहरू वा अन्य कुनै किसिमको रूपमा एकनासका आकार तथा ढाँचा दिनका लागि घरहरू कमबद्ध रूपमा मिलाइएको हुनेछ ।

३३.४ आवासीय क्षेत्रहरू : घडेरी आवास न्यून आय भएका समूहको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज सामान्यतया ७० वर्ग मि. भन्दा कमको हुनु हुदैन । तथापि जनताको औकात हेरी कुनै विशेष क्षेत्रलाई आवश्यक पर्ने प्रकारको आवास अनुसार घडेरीको साइज फरक हुन सक्नेछ । प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाइहरूको संख्यामा पनि घडेरीको साइज निर्भर हुने गर्दछ । सामान्यतः प्रत्येक घडेरीमा दुई वटा आवास इकाइहरू निर्माण हुन सक्दछ । तथापि ठुला साइजका प्लटहरूको सन्दर्भमा एउटा घडेरीमा एउटा भन्दा बढी आवास इकाइहरू निर्माण गर्न सकिने छ । आवासीय क्षेत्रको लागि तल तालिकामा विभिन्न साइजका घडेरीहरूका लागि लागू हुनुपर्ने कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई दिइएको छ :-

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासीय भवन	न्यूनतम ८० वर्ग मिटरदेखि २५० वर्ग	७० प्रतिशत	२.५

	मिटर सम्म		
व्यापारीक तथा आवासीय भवन	न्यूनतम ८० वर्ग मी देखि २५० वर्ग मिटरसम्म	६० प्रतिशत	३

नोट : १. बेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए पार्किंग सेवाहरू, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरूको लागि फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ ।

२. ८० वर्ग मि. भन्दा बढि क्षेत्रमा आवासिय भवन बनाउन चाहेमा माथि उल्लेखित आवासिय मापदण्ड लागु हुने ।

३३.५ अन्य व्यवस्था :

- बेसमेन्ट क्षेत्रफल ग्राउन्ड कभरेज भन्दा बढी हुनु हुदैन ।
- तोकिएका नर्मसहरू अनुसार घडेरीको लागि पार्किङको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । अथवा आवागमनको ढाचामा कुनै असर नपर्ने गरी ले आउट प्लानमा पार्किङको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।

३३.६ संयुक्त आवास :

प्रत्येक आवास इकाइमा ४.५ व्यक्ति रहने अनुमान तथा विकास योजनामा दिइएको घनत्व ढाँचाको आधारमा आवास इकाईहरूको गणना गरिएको छ । कुनै क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरूका हकमा निश्चित उचाई (अधिकतम सीमा) तोकन सक्नेछ ।

नोट : १. बेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए पार्किंग सेवाहरू, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरूको लागि फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ । बेसमेन्टको परिमाण घडेरीको क्षेत्रफलको ३३.३३ प्रतिशत देखि ५० प्रतिशत सम्म हुनसक्नेछ ।

२. पहुँचमार्ग न्यूनतम ८ मी. चौडा हुनु पर्नेछ ।

३३.७ अधिकतम उचाई :

सडक छेउको जग्गामा न्यूनतम सेटव्याक पछाडि मात्र निर्माण गर्न पाउनेछ । यसरी सेटव्याक छाडी घर बनाउने Light plane लाई नछेक्ने गरीकन बनाउन पाउने छ । Light लाई नछेक्ने गरीकन बनाउनलाई न्यूनतम सेटव्याक छाडि बनाईने घरको उचाई अनुसुची २ को चित्रमा देखाए जस्तै हुनुपर्नेछ ।

३४. गैर आवासीय उपयोग क्षेत्र :

३४.१ छात्रावास :

- अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.७५
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.७५

३४.२ पाहुना घर, बोर्डिंग तथा लजहरू :

- अधिकतम ४० प्रतिशत ग्राउन्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ १२ मि

३४.३ धर्मशाला तथा रात्री बास :

- न्यूनतम घडेरीको साईज ८०० ब.मि.
- अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ १० मि

३४.४ स्थानीय पशालहरू :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५

३४.५ सामुदायिक केन्द्र:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत

- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५

३४.६ सामुदायिक संघ -संस्था

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५

३४.७ थोक व्यापार/गोदाम घर निर्माण :

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

३४.८ पेट्रोल पम्पहरु : पेट्रोल पम्प तथा मर्मत संभार सेवा केन्द्र (सर्भिस स्टेसन) हरुको लागि

(क) सडक चोकबाट न्यूनतम दूरी :

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

(ख) घडेरीको साईज

- तेल मात्र भर्ने पेट्रोल पम्पको लागि ३० मि.८ १७ मि. ।
- इन्धन भर्ने एवं मर्मत संभार सेवा दिने विसौनीहरुको लागि न्यूनतम साईज ३६ मि.८ ३० मि.
- घडेरीको फ्रन्टेज ३० मि. भन्दा कम हुनु हुदैन ।

(ग) नयां पेट्रोल पम्पहरु:

- ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत
- नयां पेट्रोल पम्पहरु २० मि. भन्दा कम चौडाई भएका सडकहरुमा राखिने छैन ।
- फ्लोर एरिया रेस्यो
- रेखा भित्रको बराबर सम्म अगाडिको सेट ब्याक न्यूनतम ६ मि.
- अधिकतम उचाई ६ मि.
- क्यानोपि अनुमति दिन सकिने । ग्राउण्ड कभरेज बराबर सृष्टवैक रेखा भित्रकोबराबर सम्म
- अगाडिको सेट ब्याक न्यूनतम ६ मी.
- सम्बन्धित निकायबाट (उद्योग मन्त्रालय, आयल निगम, सडक विभाग आदि) बाट स्विकृत भएको हुनुपर्ने ।

३४.९ होटल :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्गको चौडाई न्यूनतम १२ मि.
- बेसमेन्ट यदि पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश गर्न नपर्ने

३४.१० : औद्योगिक क्षेत्र

- समूह उद्योग र सेवा केन्द्र न्यूनतम प्लट साइज २००० ब.मि.
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत ।
- पहुँच मार्गको चौडाई न्यूनतम १२ मि.
- बेसमेन्ट यदी पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्यो मा समावेश गर्न नपर्ने ।

३५. बस टर्मिनल :

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

३६. सरकारी कार्यालयहरु, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,

- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.७५
- एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्समा केन्द्रिय सरकारी कार्यालय स्थानीय सरकारी कार्यालय, सार्वजनिक जिम्मेवारीका कार्यालयहरु तथा अदालतहरु समावेश हुनेछ ।

३७ स्वास्थ्यसंस्थानहरु :

स्वास्थ्य संस्थाहरुका हकमा नेपाल सरकार स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको अनुसार हुनेछ । उक्त निर्देशिकामा उल्लेख नभएका विषयहरुका हकमा तल लेखिएका मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्ने छ

३७.१ अस्पताल :

- न्यूनतम प्लट साइज ३००० ब.मि.,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५,
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत,
- स्वास्थ्य सुविधाहरुको लागि नर्मसहरुमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासको लागि प्रयोगमा ल्याईने क्षेत्र दिइएको छ । त्यस्तो क्षेत्रमा समूह आवासको लागि तोकिएको विनियम लागू हुनेछ ।
- जमिन तल्ला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजका विस्तारलाई अनुमति दिइने छ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिन्छ भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।

३७.२ स्वास्थ्य केन्द्र /नर्सिङ्ग होम

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- बेशमेन्ट अस्पतालमा जस्तै हुनेछ ।

३८. शैक्षिक संस्थाहरु :

शैक्षिक संस्थाहरुका हकमा नेपाल सरकार शिक्षा मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको तत् सम्बन्धी नियमावली अनुसार हुनेछ । त्यस्ता नियमावलीमा उल्लेख नभएका विषयहरुका हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्नेछ ।

३८.१ नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यमिक विद्यालय :

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत

अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५

बेशमेन्ट जमिन तल्लाको मुनी र ग्राउण्ड कभरेजको अधिकतम सिमा मम्म र निर्माण गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्योमा गणना गरिनेछ ।

३८.२ महाविद्यालय

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्यो भवनको लागि छुट्याइएको क्षेत्रफलको आधारमा मात्र गणना गरिने छ ।
- उल्लेखित कम्प्लेक्सहरुमा प्लटको कूल क्षेत्रफल तल दिइए अनुसार बाडफाइ गरिने छ :
- (क) विद्यालय/महाविद्यालय भवन क्षेत्रफल,
- (ख) खेल मैदान क्षेत्र,
- (ग) पार्किङ्ग क्षेत्र
- (घ) आवासीय तथा छात्रावास क्षेत्र

३८.३ शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र:

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

- प्रशासन सहित शैक्षिक (कूल जग्गाको क्षेत्रफलको ४५ प्रतिशत): अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५ ।
- जमिन तल्ला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरूको लागि प्रयोग गरेमा भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।
- आवासीय क्षेत्र (कूल जग्गाको ३० प्रतिशत क्षेत्रफल) : समूह आवासको लागि व्यवस्था गरिए अनुसारको सब डिभिजन विनियमहरू यहाँ पनि लागू हुनेछ ।
- खेलकुद तथा सांस्कृतिक क्रियाकलापहरू (कूल जग्गाको २५ प्रतिशत): अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ०.५
- पार्कहरू तथा ल्याण्डस्केप (कूल जग्गाको १५ प्रतिशत क्षेत्रफल): उपयुक्त ल्याण्डस्केप योजना यस क्षेत्रको लागि तयार पार्नु पर्ने हुन्छ ।
- पहुँच मार्ग न्यूनतम २० मी.

३९. अडिटोरियम/सामुदायिक हल :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.०

पहुँच मार्ग न्यूनतम २० मी.

४०. धार्मिक स्थलहरू :

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

४१. सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू :

४१.१ प्रहरी चौकी:

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

४१.२ सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरू :निम्न क्षेत्रहरूलाई सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रको रूपमा राख्न सकिन्छ ।

- (क) सुरक्षा सम्बन्धी सरकारी निकायहरू जस्तै नेपाल प्रहरी, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी आदि
- (ख) प्रमुख राजनैतिक पदाधिकारी, संवैधानिक निकायका पदाधिकारी, सरकारले तोकेका अन्य विशिष्ट महानुभावहरूको आवास क्षेत्र
- (ग) प्रमुख प्रशासनिक सरकारी कार्यालयहरू जस्तै जिल्ला प्रशासन कार्यालय, अदालतहरू, कारागारहरू तथा अन्य सरकारी निकायहरू
- (घ) खानेपानीको भण्डारण वा मुहानको क्षेत्र, विद्युत उत्पादन गृह, दूरसंचारको प्रसारण टावर, पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण स्थल आदि
- (ङ) नेपाल सरकारले तोकेका अन्य संवेदनशील क्षेत्रहरू

४२. अपार्टमेन्ट विलिडिङ निर्माण गर्ने सम्बन्धमा :

आवाशीय वा शहर विस्तार क्षेत्र भित्र कसैले अपार्टमेन्ट विल्डिङ निर्माण गर्न चाहन्छ भने त्यस्ता जग्गाधनीहरूले निम्नानुसार ग्राउण्ड कभरेज (GCR), फार (FAR), अधिकतम उचाई, न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल र खुला क्षेत्र हुनुपर्नेछ ।

- जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल= ६० धुर (३ कठ्ठा)
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज = ५० प्रतिशत
- अधिकतम FAR, (फ्लोर एरिया रेसियो)= २
- अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल = २ गुना प्लेटको क्षेत्रफल
- न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल= जम्मा जग्गाको १५%
- न्यूनतम ओपन स्पेस = जम्मा जग्गाको ४०%
- न्यूनतम सेटब्याक (दायाँ, बायाँ र पछाडिपट्टि)= ५ मिटर
- न्यूनतम सेटब्याक अगाडिपट्टि = ८ मिटर

४३. सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक क्षेत्रहरू :

विशेष विनियमहरू नभएका क्षेत्रहरूको लागि सामान्यतः अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.० ।

४४. लागू गर्न सकिने व्यवस्था :

सम्पदा स्थलहरूको संरचना तथा सम्बर्द्धनमा ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका भवनहरू, कलाकृतिहरू, स्टूक्चरहरू, सुन्दरता, वास्तुकला, सांस्कृतिक वा वातावरणीय रूपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (सम्पदा भवनहरू तथा सम्पदा स्थलहरू) वातावरणीय महत्वको प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरू र सुन्दर दृष्य भएका ठाउँहरू समावेश हुने छन् ।

यो नियम तल दिइएका सम्पदाहरूमा लागू हुनेछ :

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

४५. सम्पदा भवनहरूमा धनीहरूको जवाफदेहीता :

सम्पदा भवनहरू र सम्पदा स्थलहरू वा सम्पदा मार्गहरूमा रहेका भवनहरूका नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित जग्गा धनीहरूको कर्तव्य हुनेछ । सरकार वा गाउँपालिकाको स्वामित्वमा रहेका भवनहरू बाहेक अन्य भवनहरूको मर्मत संभारको कार्यमा नपाको जवाफदेहीता हुने छैन ।

४६. विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदि कार्यमा रोक :

- (क) नपाको पूर्व स्वीकृत बेगर उपर्युक्त सूचीकृत भवनहरू वा सूचीकृत स्थलहरू वा प्राकृतिक क्षेत्रमा भवनको रंगरोगन, विशेष स्वरूपमा फेरबदल गर्ने वा प्लास्टर गर्ने वा कुनै भागलाई भत्काउने कार्य गर्न दिइने छैन । यस्ता अनुमतिहरू प्रदान गर्दा सम्बन्धित निकायले सरकारले गठन गरेको सम्पदा सम्बर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागको राय सुझाव लिनुपर्नेछ । र सो समिति वा विभागले दिएको सल्लाह अनुसार कार्य गर्नुपर्नेछ ।
- (ख) सूचीकृत भवनहरू (सूचीकृत मार्ग वा स्थलमा रहेको) वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरूको सीमानामा फेरबदल गर्दा भत्काउन वा फेरबदल/थप गर्न अनुमति दिनु भन्दा अगाडि जन साधारणबाट असहमति वा सुझावहरू आह्वान गरिनु पर्दछ र सम्पदा सम्बर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागले त्यसमा ध्यान दिनु पर्नेछ ।

(ग) विशेष अवस्थामा लिखित रूपमा कारण देखाई पुनर्विचारको लागि नपाले सम्पदा सम्वर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागमा लेखि पठाउन सक्ने छ । यस्ता पुनःविचार प्राप्त भएपछि सम्पदा सम्वर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागको निर्णय अन्तिम तथा बाध्यात्मक हुनेछ ।

४७. सडक चौडाइ :

गाउँको योजना/जोनिङ्ग योजना/विकास योजना वा ले आउट योजना अन्तर्गतका विद्यमान सडकहरू चौडाई गर्ने कार्य गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरू वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरुप भएको क्षेत्रहरूमा असर गर्न सक्ने भवनहरूका सम्वन्धमा विचार पुऱ्याईनेछ ।

४८. खोला/नदी, कुलो, ताल किनारामा निर्माण गर्ने सम्वन्धमा :

आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र गा.पाले खोला, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्टयाई निर्माण सम्वन्धी प्रावधान राखिनेछ । सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो आदि संग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिंदा निम्नानुसार गरिनेछ ।

- खोला/नदी किनाराबाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- ताल किनाराबाट २० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- कुलो/खोल्साको किनाराबाट १.५० मि. छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।

४९. विद्युत प्रसारण लाइनको नजिकमा निर्माण गर्ने सम्वन्धमा :

विद्युत प्रसारण लाइनमा नजिकको तारदेखि भवन संरचनासम्म तपसिल बमोजिमको सेटव्याक दुरी कायम गरिनेछ ।

क) २२० V वा ४०० V बितरण लाइनमा	- १.२५ मिटर
ख) ११kv लाइनमा	- १.५ मिटर
ग) ३३kv लाइनमा	- २.० मिटर
घ) ६६kv लाइनमा	- ३.० मिटर
ड) १३२kv लाइनमा	- ५.० मिटर

५०. साइड मार्जिन राख्ने सम्वन्धमा :

छिमेकीको जग्गा वा अन्य सार्वजनिक जग्गा तर्फ रुयाल, ढोका, भेन्टीलेटर लगायतका ओपनिङ्ग राख्न चाहेमा न्युनतम १ मिटर साइड मार्जिन अनिवार्य राख्नुपर्नेछ ।

५१. अग्नी सुरक्षा सम्वन्धि प्रावधानहरू :

नगरको योजना/जोनिङ्ग योजना/विकास योजना वा ले आउट योजना अन्तर्गतका विद्यमान सडकहरू चौडाई गर्ने कार्य गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरू वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरुप भएको क्षेत्रहरूमा असर गर्न सक्ने भवनहरूका सम्वन्धमा विचार पुऱ्याईनेछ । आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र गा.पाले खोला, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्टयाई निर्माण सम्वन्धी प्रावधान राखिनेछ । सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो आदि संग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिंदा निम्नानुसार गरिनेछ

५०.१ दायरा (स्कोप) :

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

- सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुई तल्ला भन्दा बढी र १००० व.मि. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको)
- सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुई तल्ला भन्दा बढी र १००० व.मि. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको)

- व्यावसायिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० ब.मि. भन्दा बढी भएको)
- व्यापारीक (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० ब.मि. भन्दा बढी भएको)
- होटेल
- अस्पताल तथा नर्सिङ्ग होमहरु
- जमिन मुनिका भवनहरु
- औद्योगिक भण्डारण
- बैठक/पार्टी पैलेस/हलहरु
- खतरापूर्ण उपयोगहरु

५०.२ अनुमति लिने कार्य विधि :

- (क) सम्बन्धित डिभिजन कार्यालयको प्रमुखले मापदण्ड/भवन संहिता अनुसार पेश भएका योजनाहरु अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरु र आगलागीबाट बच्ने उपायहरु अनुसार भए नभएको सुनिश्चित गर्ने छ । यस्ता योजनाहरुको परीक्षण गरिने छ र नियम पूर्वक हस्ताक्षर गरी योजनाहरुको २ प्रति कार्यान्वयनका लागि भवन निर्माणको अनुमति दिने गाउँपालिकामा पठाउनेछ।
- (ख) स्वीकृत भए अनुसार अग्नी प्रतिरोधक संयन्त्र स्थापना भए पछि र इजाजत प्राप्त अग्नी परामर्श दाता/आर्किटेक्टबाट नियमानुसार परीक्षण तथा प्रमाणित भई सके पछि भवनको धनी/ निर्माणकर्ताले गाउँपालिकामा आवश्यक सबै प्रमाण तथा स्वीकृति पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) उक्त अनुरोध प्राप्त भएपछि गा.पा.को अधिकृतले पूर्ण रूपले अग्नी सुरक्षा उपायहरु कार्यान्वयन गरी सकेको भए साइट निरीक्षण गरी अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ ।
- (घ) निरीक्षणको दौरानमा कुनै कम भेट्टाइएमा गाउँपालिकाले सुधारको लागि जानकारी गराउनेछ र सो अनुसार सम्बन्धित घरधनी/निर्माणकर्ताले गर्नुपर्ने छ।

५०.३ अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रको नविकरण :

अग्नी परामर्श दाता/इन्जिनियर/आर्किटेक्टले दिएको रिपोर्टको आधारमा गाउँपालिकाको अधिकृतले वार्षिक रुपमा तल दिइएका भवनहरुको सन्दर्भमा अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रलाई नविकरण गर्नेछ ।

- (क) सार्वजनिक मनोरञ्जन तथा सभागृहहरु
- (ख) अस्पतालहरु, नर्सिङ्ग होम आदि
- (ग) होटेलहरु, पार्टी पैलेस आदि
- (घ) जमिन मुनिका बजार तथा व्यापारिक केन्द्र

५०.४ शुल्क :

अग्ला भवनहरुमा अग्नी प्रतिरोधक सेवालालाई सञ्चालन गर्न आवश्यक अग्नी प्रतिरोधक सुविधाहरु बढाउन निवेदकहरुले अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न आवश्यक प्रमाणपत्रहरु र योजनाहरुको सेटको साथै गा.पा.लाई तिर्नुपर्ने शुल्क गा.पा.ले तोके बमोजिम हुनेछ ।

५०.५ विविध :

यी मापदण्डहरु र नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा व्यवस्था भएका प्रावधानहरुको अतिरिक्त उपयोग, उचाइ, नया विकासको कारणबाट सृजना भएको विशेष आगलागी खतराको आधारमा अग्नी सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनमा उपयुक्त व्यवस्थाहरु गर्न अनुमती दिन सकिने छ ।

५०.६ पहुँचको माध्यम :

अन्य कुनै भवनको पहुँचको माध्यमलाई वञ्चित गर्ने गरी कुनै पनि भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।

५०.६.१ भवन निर्माण गर्ने प्रत्येक व्यक्तिले कुनै पनि बेला पहुँचको माध्यमको रुपमा छुट्याइएको क्षेत्रमा अतिक्रमण हुने गरी कुनै भवन निर्माण गर्न गराउन वा पुनः निर्माण गर्न दिइने छैन ।

५०.६.२ संयुक्त आवास/बहु तल्ले (५ तल्ला भन्दा अग्लो) भवनहरुका लागि तल दिइएका प्रावधानहरु र पहुँचको माध्यम लागू हुनेछ ।

- (क) भवन तिर फर्केको मुख्य सडकको चौडाई १२ मि. भन्दा कम हुने छैन ।
- (ख) पहुँच मार्गमा कुनै घुमाउरो भएमा दमकलहरु फर्कन सक्ने गरी पर्याप्त चौडाई हुनुपर्नेछ । टर्निङ सर्कल ९ मि. रेडियस भन्दा कमको हुने छैन ।
- (ग) नपाको अधिकृतको सल्लाहमा भवन भित्र जाने पहुँच र भवनको चारै तर्फ ६ मि. चौडाई सम्मको खुल्ला क्षेत्रहरु हुने गरी ले आउटको डिजाइन गरिने छ । दमकलको बोम्ब लिन सकिने

गरी पहुँच तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको जमिन कडा सतहको हुनेछ । उपयुक्त खुल्ला क्षेत्र कुनै अड्चन नभएको हुनुको साथै गाडि चलाउन सक्ने हुनु पर्नेछ ।

- (घ) दमकलको सहज पहुँच हुने गरी भवन क्षेत्रको मुख्य प्रवेश द्वार पर्याप्त चौडाईको हुनु पर्नेछ । चौडाइ कुनै हालतमा पनि ५ मि. भन्दा कमको हुने छैन । प्रवेश द्वार प्लटभित्रको बाहिरी पहुँचमार्ग दमकलहरु आउन जमिनमा बाधा नहुने गरी भवन क्षेत्रको कम्पाउण्ड भित्रै फर्काई राख्न मिल्ने हुनु पर्नेछ । मुख्य प्रवेश द्वारमा आर्चवे राखिएको भए सोको उचाई ५ मि. भन्दा कम हुने छैन ।
- (ङ) एउटै योजना क्षेत्रमा निर्माण हुने बहु तल्ले समुह आवास आयोजनाहरुको लागि पहुँच मार्ग २० मि. वा स्थानीय एरीया प्लान/विकास यो जनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ । छुट्टाछुट्टै भवनहरु बीचको ठाउँ घटीमा ६ मि. चौडाईको हुनेछ ।

५०.६.३ भवन वरिपरीको बाहिरी खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी प्रावधानहरु :

- (क) तोकिएका भवनहरुको सेट ब्याकहरु लोकल एरीया प्लान, भू-उपयोग योजना, ले आउट योजना, सामान्य विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ ।
- (ख) संयुक्त आवास/बहु तल्ले अग्ला भवनका लागि तालिका लेखिए अनुसार खुल्ला क्षेत्र राख्दा उपयुक्त हुन्छ ।

तालीका : भवन वरीपरीको बाहिरी खुल्ला क्षेत्रहरु सम्बन्धि प्रावधानहरु

- | | |
|----|--|
| १. | १७ मीटर सम्म उचाई भएका भवनको हकमा तोकिएको न्युनतम सेट ब्याक अनुसार |
| २. | १८-३३ मि. उचाई ६ मिटर |
| ३. | ३३-५५ मि. उचाइ १० मीटर |
| ४. | ५५ मि. उचाइ भन्दा बढी १५ मीटर |

५०.७ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु

निम्न लिखित सामान्य आवश्यकताहरु कुनै पनि निकासको लागि लागू हुनेछ :

- (क) आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरुलाई सुरक्षित रुपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ ।
- (ख) प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था यस मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्नेछ ।
- (ग) सबै निकासहरु बाधा अड्चनबाट मुक्त हुनु पर्दछ ।
- (घ) न्युनतम आवश्यकता भन्दा कम हुने गरी निकासहरुको संख्या चौडाई आदिमा कमी आउने गरी कुनै पनि भवनमा परिवर्तन गर्न पाईने छैन ।
- (ङ) निकासहरु राम्ररी प्रष्ट देखिने हुनु पर्दछ र त्यहा सम्म पुग्ने मार्गहरु उपयुक्त चिन्हहरु राखि प्रष्ट रुपमा देखाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (च) सबै निकास पुग्ने बाटोहरु राम्ररी उज्यालो पारिएको हुनु पर्नेछ ।
- (छ) आगलागी प्रतिरोधक औजारहरु निकास संगै राखिएको भए सहि ठाउमा राख्नुको साथै प्रष्ट रुपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ र तिनले निकास मार्गमा अवरोध पुर्‍याउन दिनु हुदैन । निकास मार्गको दुवै तर्फबाट यिनको अवस्थिति प्रष्ट रुपले देखिने हुनु पर्दछ ।
- (ज) आवश्यकता भए अनुसार तत्काल भवन भित्र बस्नेहरुलाई भवन खाली गराउन बबिच संयन्त्रहरु जडान गरिनेछ ।
- (झ) घर कम्पाउण्ड बाहिर वा सडक सम्म पुग्न निर्वाध रुपमा निकास हुनु पर्नेछ ।

५०.८ निकासको प्रकारहरु :

- (क) निकासहरु तेर्सो वा ठाडो प्रकारको हुनेछ । निकास भित्री भन्ज्याङ्ग, बाहिरी भन्ज्याङ्ग, राम्प बरण्डा वा टेरेस पुग्न सक्ने ढोकाको बाटो, करीडर आदि हुन सक्छ । सडक वा भवनको छानासम्म पहुँच भएको निकासमा त्यही सरहको अर्को जोडिएको भवन सम्म पुग्ने तेर्सो निकास पनि समावेश हुनसक्छ ।
- (ख) लीफ्ट, एस्कालिटर र घुम्ने ढोकाहरुलाई निकास मान्न सकिने छैन ।

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

५०.९ जमिन मुनिको तल्ला (बेसमेन्ट) :

भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजना अन्तर्गत तोकिएका भू-उपयोग तथा अन्य प्रावधानहरु अनुसार गा.पा.ले वेशमेन्ट निर्माणको लागि अनुमति दिन सक्नेछ । वेशमेन्टको लागि निम्न आवश्यकताहरु हुनेछन् :

- (क) प्रत्येक वेशमेन्ट सबै भागमा भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्म २.५ मि. भन्दा कम उचाई को वा ४.५ मि भन्दा बढी उचाईको हुने छैन ।
- (ख) पर्याप्त भेन्टिलेसनको व्यवस्था वेशमेन्टमा गरिनेछ । भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्ड वेशमेन्टको लागि पनि लागू हुनेछ । कुनै कमि भएमा ब्लोअर, एक्भस्ट पंखा (५० वर्ग.मि. को लागि एउटाको दरले), एयर कण्डिसनिङ्ग सिस्टम आदिबाट सो कमि पूर्ति गर्न सकिने छ ।
- (ग) सतह ढल वेशमेन्ट भित्र नछिरोस् भन्नाको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरु गरिने छ । यस प्रयोजनका लागि पानी बाहिर रुयाक्ने पम्प (डिवाटरीड पम्प) को व्यवस्था गरिनेछ ।
- (घ) वेशमेन्टको गारोहरु र भुईँहरु पानी नपर्ने हुनुपर्दछ । यीनको डिजाइनमा वरीपरिको माटो तथा Moistureको असरलाई समावेश गरिएको हुन्छ र पर्याप्त डयाम्प प्रुफिङको व्यवस्था गरिएको हुन्छ ।
- (ङ) वेशमेन्ट सम्मको पहुँच भवनमा पहुँच दिने बैकल्पिक भ्याङ्गबाट हुनेछ । सडकबाट सोभै प्रवेशको अनुमति दिइने छैन । वेशमेन्टको भ्याङ्ग २ घन्टा भन्दा कम नहुने अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधि प्रयोग गरी निर्माण गरिने छ ।
- (च) संगैको सम्पत्तिमा जोडिएको छुट्टै प्लटमा निम्न लिखित शर्तहरुमा वेशमेन्टको अनुमति दिईनेछ :
 १. घरधनीले गाउँपालिकालाई संगैको सम्पत्तिमा निजबाट भएको कुनै पनि क्षतिबारे जानकारी दिनु पर्नेछ ।
 २. वेशमेन्टको कुनै भाग भवन रेखाको बाहिर परेको छ भने त्यो जमिन संगै गिकज भएको हुनु पर्दछ ।
- (छ) वेशमेन्टको पार्टीसनलाई अनुमति दिइएको भए कुनै पनि भाग ५० व.मि.भन्दा कमको हुनेछैन र प्रत्येक भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धि मापदण्ड पालना भएको हुनुपर्नेछ । साथै अग्नी प्रतिरोधकको नर्मसहरु पनि लागू हुनेछ ।

५०.१० हेलीप्याडको व्यवस्था:

५० मि.वा सो भन्दा माथिका अग्ला घरहरुमा हेलीप्याडको व्यवस्था हुनुपर्नेछ । यस सम्बन्धी स्विकृतीको कार्य नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको सिफारिसमा गाउँपालिकाबाट हुनेछ ।

५०.११ सर्भिस डक्ट/रिफ्यूज सुट

- (क) सर्भिस डक्टहरु २ घण्टा अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको गारो तथा ढोकाले घेरिएको हुनु पर्दछ । यदि डक्टहरु १० व.मि. भन्दा ठूला छन् भने भुईँले तिनलाई सिल गर्नुपर्नेछ तर पाइपहरु छिराउन उपयुक्त ओपनिङ्ग अर्थात खुला स्थानहरु राखिएको हुनु पर्नेछ । खालि ठाउहरु सबै सिल हुनु पर्दछ ।
- (ख) रिरुयुज सुट २ घण्टा भन्दा बढि अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट बनेको हुनु पर्नेछ । सुटहरु निकासबाट सके सम्म टाढा राखिनु पर्दछ ।
- (ग) तिनीहरुलाई भ्याङ्गको गारो र एयर कर्नडसनीड आदिमा राखिने छैन ।

५०.१२ विद्युतीय सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरु :

- (क) विद्युत वितरण क्याबलहरु/वायरीङ्ग छुट्टै डक्टमा राखिएको हुनु पर्दछ । डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनु पर्दछ ।

- (ख) पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरू, इन्टरकम लाईनहरू, ग्याँस पाइपहरू तथा अन्य सेवाका लाइनहरू विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।
- (ग) शारुटहरू फल्स सिलिड भएर जाने मध्यम तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरूलाई मेटल कन्ड्युट वाट लगिने छ । फल्स सिलिड माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेज वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेसन हुनु पर्नेछ । आरुनो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहीतको फल्स सिलिड आगो नलाग्ने सामग्रीबाट बनेको हुनु पर्दछ ।
- (घ) विद्युतीय सर्क्यूटहरूमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गरिने छ ।

५०.१२.१ भन्याङ्ग र करिडरका बत्तीहरू

- भन्याङ्ग र करिडरका बत्तीहरूको लागि छुट्टै सर्क्यूटहरू हुनेछन् । कुनै पनि बखत आगो निभाउने स्टाफको सहज पहुँच हुने गरी जमिन तल्लाबाट एउटा स्वीच जडान गरी सञ्चालन गर्न सक्ने गरी थिनीहरूलाई छुट्टै जोडिनेछ । आपत परेको बेला रुयुज राख्न नपर्ने गर्न मिनी सर्किट ब्रेकर किसिमको हुनु पर्दछ । आपत्कालीन बत्तीहरू भन्याङ्ग र करिडरमा राखिने छ ।
- (क) भन्याङ्ग तथा करिडोर बत्तीहरूलाई विद्युत आपूर्तिको बैकल्पिक श्रोत संग पनि जोडिएको हुनु पर्नेछ ।
 - (ख) एकै पटक २ वटा श्रोतमा जोडन नदिन, भन्याङ्ग तथा करिडरमा जडान गरिएका बत्तीहरूरु डबल थ्रो स्वीचहरू जडान गरी उपयुक्त व्यवस्था गरिनेछ । स्टयान्डबाई सप्लाई बन्द गर्न सेवा कक्षमा डबल थ्रो स्वीच राखिने छन् ।

५०.१३ एयर कण्डिसन :

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

५०.१४ अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी :

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

५०.१५ अग्नी सूचक यन्त्र

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

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

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

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

५०.१७ भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामग्री :

- (क) पार्टिशन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङ्ग आदिको लागि प्रज्वलन सामग्रीहरू प्रयोग गरिने छैन । आगो लागेमा टक्सीक ग्याँस/धुँवा निकाल्ने कुनै पनि सामग्री पार्टिशन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङ्गको लागि प्रयोग गरिने छैन । सम्पूर्ण फल्स सिलिङ्गमा फेमवर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि काठको प्रयोग गरिने छैन ।
- (ख) स्ट्रक्चरको निर्माण सामग्रीहरू राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसारको हुनेछ । न.वि.स./प्राधिकरण/ गा.पा.ले निर्णय गरी आरुनो अधिकार क्षेत्र भित्र सडकको सीमाना (राइट अफ वे), भू-उपयोग नक्सा, खोलानालाहरूको सीमाना आदि खुलाउने गरी अनुसूचीहरू संलग्न गर्नुपर्नेछ । यी अनुसूचीहरू यस मापदण्डको अभिन्न अंगको रूपमा रहनेछ ।

अनुसूची १ : सडकको सीमाना ।

अनुसूची २ : भू-उपयोग नक्सा ।

अनुसूची ३ : खोला, नालाहरूको सीमाना ।

अनुसूची ४ : भवन डिजाइन सम्बन्धी विस्तृत नक्साहरू (भवनका विभिन्न स्थानहरू स्पष्ट खुलाउने गरी) ।

अनुसूची ५ : सहर डिजाइन सम्बन्धी विस्तृत नक्साहरू (सहरी पूर्वाधारको विस्तृत विवरण खुलाउने गरी) ।

अनुसूची ६ : सेट ब्याक, लाइट प्लेन र रुलोर एरिया रेस्यो सम्बन्धी स्केच ।

(क) सेट ब्याक र लाइट प्लेन ।

(ख) रुलोर एरिया रेस्यो (फार) ।

- ५१.१ घरनक्शा अभिलेख गर्दा तत्कालिन अवस्थामा तोकिएको सेटब्याकलाई आधार मानि वा सेटब्याक दुरी तोक्नु भन्दा अगावै निर्माण भएको घरहरूलाई सेटब्याक दुरी नपुगेका कारण घरनक्शा नियमित गर्न अप्ठ्यारो पर्ने छैन ।
- ५१.२ घरनक्शा नियमित गर्नुपर्ने समयावधि: विजयनगर गाउँपालिकाले घरनक्सा अभिलेखका लागि सूचना जारी गर्नेछ र तोकिएको समयावधी भित्र सम्बन्धीत सरोकारवालाले घरनक्शा अभिलेख गर्नु पर्नेछ ।
- ५१.३ सडक क्षेत्राधिकार भित्र **Structural component (wall,pillar etc)**परेमा घरनक्शा नियमित गरिने छैन । तर तत्कालिन अवस्थामा साबिक गा.वि.स वा गाउँपालिकाले कायम गरेको सडक मापदण्ड पालना गरि स्वीकृत नक्शा बमोजिम निर्माण भएका घरहरूको हकमा हाल कायम भएको सडक क्षेत्राधिकार भित्र परेका घर गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायबाट भत्काउन आदेश दिएका बखत घरधनि आफैले भत्काउने कबुलियतनामा गरेमा मात्र घरनक्शा अभिलेख गरिनेछ ।
- ५१.४ घरनक्शा अभिलेख गर्दा फिल्ड नक्शामा कायम रहेको सार्वजनिक क्षेत्र (कुलो, खोला, खोल्सा, बाटो जंगल आदी) रहेको क्षेत्र मिचेर बनाईएको घरको घरनक्शा नियमित गरिने छैन । तर त्यस्ता सार्वजनिक क्षेत्रको सट्टामा हाल प्रयोजन परिवर्तन गरि सार्वजनिक रूपमै प्रयोग गरिएको देखिएमा र गाउँपालिकाबाट अनुगमन गर्दा त्यस्ता क्षेत्रको तत्काल उपयोगिता नदेखिएमा घरनक्शा अभिलेख गर्न बाधा पर्ने छैन ।
- ५१.५ पुरानो घरको घरनक्शा पेश गर्दा एक प्रति फोटो सहित पेश गर्नुपर्नेछ ।

५३ तला थप इजाजत सम्बन्धी व्यवस्था

५२.१ पुराना घरहरूको हकमा

- क) ९"×९" पिलर भएका (यसअघि निर्माण सम्पन्न भई धुरीकर तिरी आएका, साबिक गा.वि.स वा गा.पा मा घरनक्शा दर्ता भएका वा नभएका घरहरूका लागि नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएका सिभिल इन्जिनियरबाट सो भवनको तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेमा १ तला **RCC Slab** ९९९ ब.फि भन्दा बढी नहुने गरी अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ ।
- ख) ९"×१२" पिलर भएका (यसअघि निर्माण सम्पन्न भई धुरीकर तिरी आएका, साबिक गा.वि.स वा.गा.पा. मा घरनक्शा दर्ता भएका वा नभएका घरहरूका लागि नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएका सिभिल इन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेमा मात्रै २ तला **RCC Slab** थप गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । तर प्लिनथ क्षेत्रफल १००० ब.फि भन्दा माथि भएमा पहिलो तलामा क्षेत्रफल घटाई १००० ब.फि सम्म निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
- ग) यदि माथि उल्लेखित बुंदा नं. क र ख को उल्लङ्घन गरि भवन निर्माण गरेमा घरनक्शा नियमित गरिने छैन । साथै त्यस्ता भवनहरूलाई गाउँपालिकाले भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।
- घ) पुराना घरहरूमा तला थप गर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र र तोकिएको सेटब्याक मापदण्ड पूर्णरूपमा पालना गर्नुपर्नेछ । साथै **Lintel band, Sill band** लगायतका सुरक्षीत प्रविधि अनिवार्य अपनाउनु पर्नेछ ।
- ङ) माथि जे लेखिएको भएतापनि पुरानो घरमा तला थप गर्दा परामर्षदाताको सिफारिसको साथसाथै पिलरमा छड संख्या, साइज र अन्य **Structural System** हेरि सुरक्षीत घरमा मात्र तला थप गर्ने अनुमती प्रदान गर्न सकिनेछ । सो को लागि पुरानो घरको घरनक्शा पेश गर्दा नक्शा साथ एक प्रति फोटो सहित पेश गर्नुपर्नेछ ।

५४. पालना गर्नु पर्ने

यो मापदण्डको सरकारी, गैरसरकारी, निजी क्षेत्र साथै सबै नागरिकले पालना गर्नु पर्ने कर्तव्य हुनेछ ।

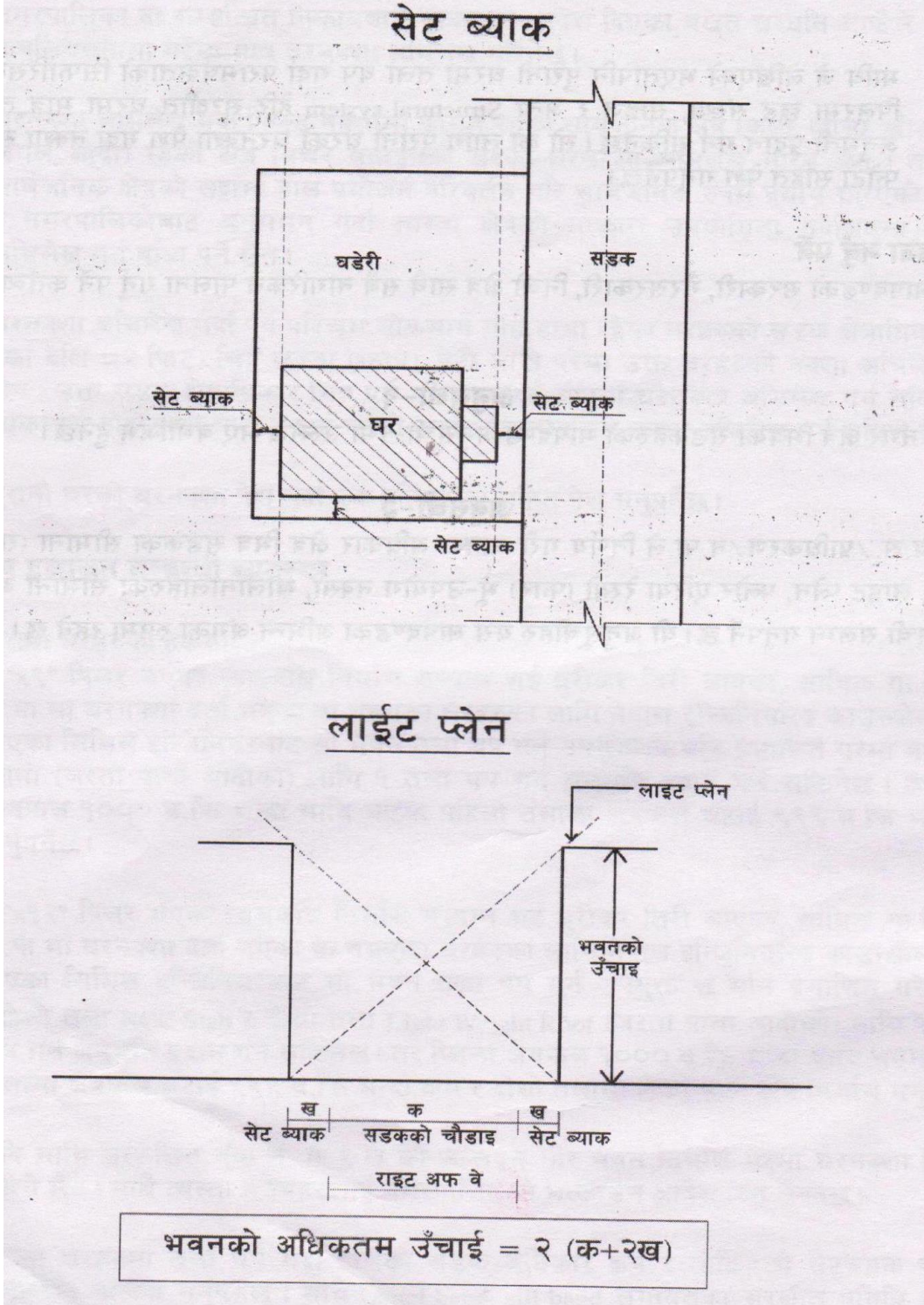
अनुसूची -१

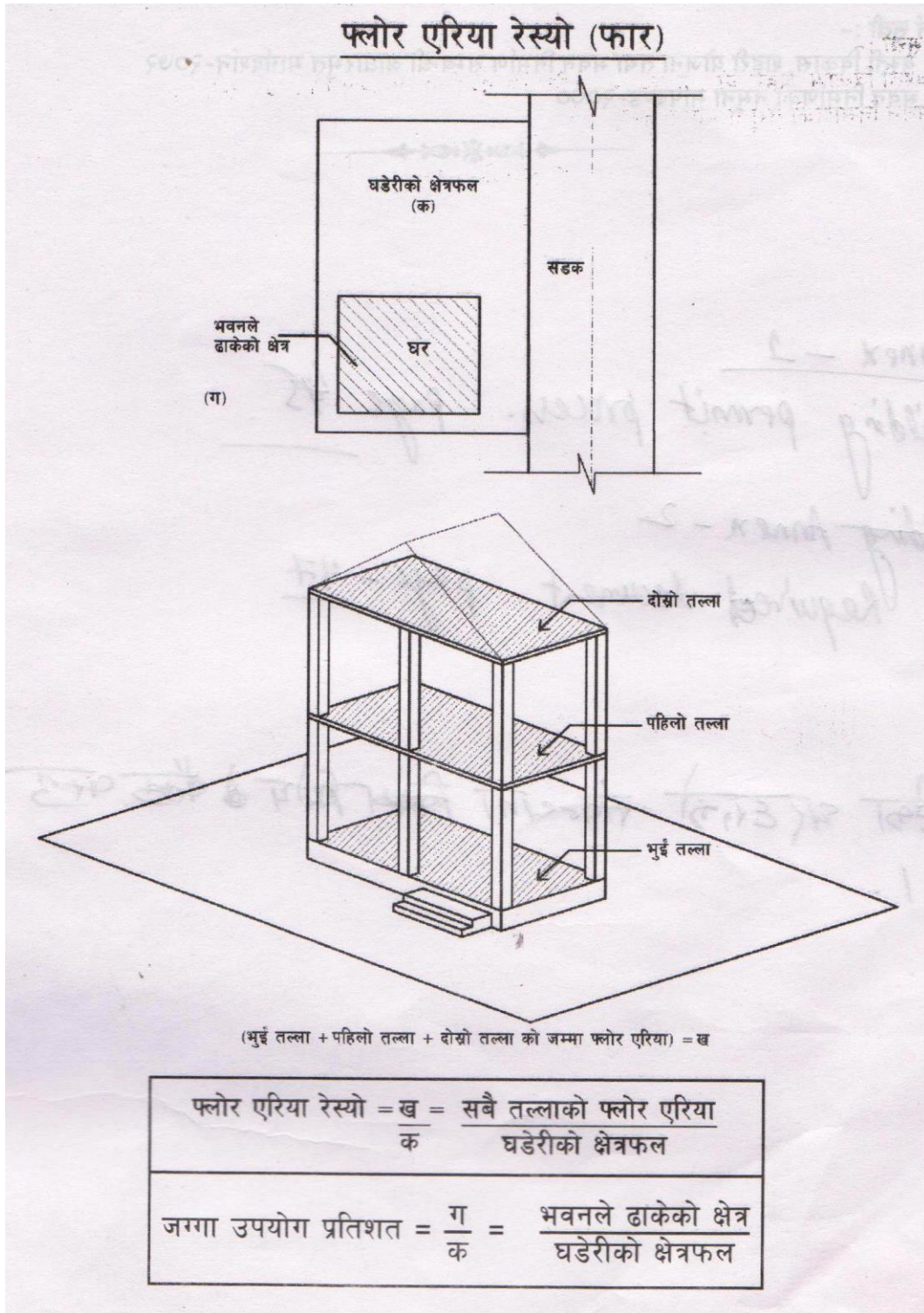
- यस नगर क्षेत्र भित्रका सडकहरूकोमापदण्ड नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्दिष्ट गरेबमोजिम हुनेछ ।

पुनश्च : कुनै प्रकारको विशेष कानुनी प्रावधान तोकिएको हकमा सोही बमोजिम हुनेछ ।

अनुसूची -२

गा.पा.ले निर्णय गरी आफ्ना अधिकार क्षेत्र भित्र सडकका सीमाना (राइट अफ वे), सेटब्याक, लाइट प्लेन, फ्लोर एरिया रेस्यो (फार) भू-उपयोग नक्सा, खोलानालाहरुका सीमाना आदि खुलाउने गरी अनुसूची संलग्न गर्नुपर्ने छ । यी अनुसूचीहरु यस मापदण्डका अभिन्न अंगका रूपमा रहने छ ।





विजयनगर गाउँपालिकाको नक्सा पास प्रकृया प्रथम चरण

- घर धनीबाट निवेदन
- भवन निर्माण मापदण्डको जाँच – नक्सापास उपसाखाबाट
- भवन निर्माण संहिताको जाच – नक्सापास उपसाखाबाट

- नक्सा दर्ता तथा दस्तुर बुझाउने
- नक्सापास प्रकृया / १५ दिने सुचना प्रकाशन / १५ दिनपछि स्थलगत निरीक्षण तथा सर्जमिन
- डि.पि. सि लेभल सम्म निर्माणको ईजाजत प्रमाणपत्र दिने ।

देश्रो चरण

- डि. पि. सि. माथिको नक्सापासको लागि निवेदन
- डि. पि. सि. लेभलसम्मको प्रतिवेदन
- (भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन निर्माण संहिताको आधारमा)
- Super-structure ईजाजत प्रमाण पत्र प्रदान
- (नक्सा पास उपशाखाबाट)

तेश्रो चरण

निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रको लागि निवेदन
स्थलगत निरीक्षणको प्रतिवेदन
(नक्सा पास उपशाखाबाट)
निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान

अनुसूची ४

नक्सा पासको लागि समावेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरु :

- | | | |
|-----|--|---------|
| १. | जग्गा धनीको लालपूर्जाको छाँयाप्रति - | १ प्रति |
| २. | जग्गाको प्रमाणित ब्लुप्रिन्ट नक्सा - | १ प्रति |
| ३. | जग्गाको चारकिल्लाको नाम र कित्ता नं. | |
| ४. | घर कर / एकिकृत सम्पतिकर तिरेको रसिद | |
| ५. | आर्किटेक्चरल नक्साहरु - | २ प्रति |
| ६. | स्ट्रक्चरल नक्साहरु - | २ प्रति |
| ७. | स्यानीटरी र ईलेक्ट्रिकल नक्साहरु - | २ प्रति |
| ८. | 'क' 'ख' वर्गका भवनहरुको हकमा
दुई वर्ष अन्तुभव भएको सिभिल ईन्जिनियर वा स्ट्रक्चर ईन्जिनियर द्वारा NEC Regd. No. उल्लेख
गरी प्रमाणित गरीएको Structure Design Report & Design Confirmation Letter.
नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि | |
| ९. | कन्सल्टेन्सी फर्मको गाउँपालिकामा व्यवसाय दर्ता प्रमाणपत्र तथा नविकरणको प्रतिलिपि | |
| १०. | प्रत्येक फाइलमा काउन्सिल प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि राख्नुपर्ने छ । | |

सन्दर्भ सूची :

- बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड - २०७२
बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड - २०७२ पहिलो संसोधित - २०७३