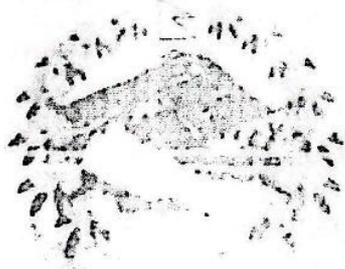


रत्ननगर नगरपालिकाको भवन तथा सडक मापदण्ड सम्बन्धि
निर्देशिका २०७२

रत्ननगर नगरपालिकाको भवन तथा सडक मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका २०७२



२९४०
२०७२/११/२९

नेपाल सरकार
संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय
रत्ननगर नगरपालिका
रत्ननगर, चितवन

पौष २०७२

विषय सूची

विषय

पेज नं.

१. परिचय
२. प्रारम्भिक
३. पारिभाषा
४. क्षेत्र, उपक्षेत्र र भू-उपयोग वर्गीकरण
५. नक्शापास सम्बन्धी व्यवस्था
६. सडक अधिकार क्षेत्र
७. सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू
८. निर्माणको क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धि सिमा
९. सावजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)/
जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Pooling) सम्बन्धि नियमहरू
१०. भवनका विभिन्न भागहरूका निम्ति आवश्यक अन्य व्यवस्था
११. आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था
१२. विद्युत् लाईन सम्बन्धि व्यवस्था
१३. जग्गाधनी प्रमाण-पूर्जा र जग्गाको क्षेत्रफल
१४. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने व्यवस्था
१५. वन संरक्षण उपक्षेत्र तथा खुल्ला र हरियाली उपक्षेत्र
१६. नदी संरक्षण उपक्षेत्र
१७. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र रखनुपर्ने
१८. माटो परिक्षण
१९. विविध
२०. घर नक्सापास सम्बन्धि प्रकृयाहरू

शब्द सङ्क्षेप

जिविस	जिल्ला विकास समिति
गाविस	गाउँ विकास समिति
नपा	नगरपालिका
आ.व.	आर्थिक वर्ष
साप	सामाजिक परीक्षण
काथ	कार्यकारी अधिकृत
गेसस	गैर सरकारी संस्था
उवास	उद्योग बाणिज्य संघ
रनपा	रत्ननगर नगरपालिका

१. परिचय

भवन जस्तो मानवको आधारस्थितलाई जोडिभरहित र आरामदायी एवं स्वस्थकर तुल्याउन, नगरलाई सुव्यवस्थित र सुन्दर बनाउन र यनाइराज भवन निर्माण कार्यलाई अनुशासित, मर्यादित र व्यवस्थित बनाउन स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन र नियमावलीको मूल मर्म र भावनालाई मरत्, गहन, व्यवहारिक र प्रभावकारी तुल्याउने तर्फ व्यवस्था गर्न वाञ्छनीय भएकाले स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ को नियम २७६ को अधिकार प्रयोग गरी यो निर्देशिका बनाई जारी गरिएको छ ।

२०७२ वैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट जनधनको अपूणीय क्षति भएको छ । भूकम्पले देशका काठमाण्डौ तगायत १४ पहाडी जिल्लाहरु वढी प्रभावित भएको र रत्ननगर नगरपालिका क्षेत्रमा पनि भूकम्पको प्रभाव पारेको छ । आवासीय, शैक्षिक, व्यापारिक तथा कार्यालय भवनहरु, वस्तीहरु छानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनहरु र सामाजिक तथा आर्थिक सम्बन्धका आधारहरु समेत क्षतिग्रस्त भएका छन् । उक्त भूकम्प पश्चात नेपाल सरकार साधय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले सबै नगरपालिकाहरुमा अनिवार्य "राष्ट्रिय भवन सहिता २०६०" कार्यान्वयन गर्न निर्देशन सहित 'वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२' जारी गरेको छ । यसै सन्दर्भमा नेपाल सरकार शहरी विकास मन्त्रालयले "वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" जारी गरिएको छ ।

रत्ननगर नगरपालिकाले मिति २०७२ साल असोज २७ गते विशेष नगरपरिषद गरि नेपाल सरकार बाट जारी सम्पूर्ण ऐन, नियम, निर्देशिका, मार्गदर्शनलाई पुर्णत अवलम्बन गर्दै "राष्ट्रिय भवन सहिता २०६०" कार्यान्वयन गर्ने निर्णय गरिसकेको छ । सोहि निर्णयलाई स्थानीय स्तरमा पुर्णरूपमा कार्यान्वयन गर्नका लागि "रत्ननगर-नगरपालिकाको भवन तथा सडक मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका २०६६" लाई परिमार्जन गरि "रत्ननगर नगरपालिकाको भवन तथा सडक मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका २०६६" को संशोधन गरि रत्ननगर नगरपालिकाको भवन तथा सडक एवं वस्ति विकास मापदण्ड २०७२ जारी गरेको छ ।

२. प्रारम्भिक

(क) यो निर्देशिकाको नाम रत्ननगर नगरपालिकाको भवन तथा सडक मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका २०७२ हुनेछ ।

(ख) यो निर्देशिका रत्ननगर नगरपालिकाको नगरपरिषद्बाट निर्णय भएको मितिदेखि प्रारम्भ हुनेछ ।

३. परिभाषा

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा
ऐन : भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ सम्भन्नु पर्दछ ।

नियमावली : भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ र स्थानीय निकाय आर्थिक प्रशासन नियमावली, २०६४ सम्भन्नु पर्दछ ।

नगरपालिका : भन्नाले रत्ननगर नगरपालिकालाई सम्भन्नु पर्दछ ।

परिषद् : भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को दफा ७६ वमोजिम गठित नगर परिषद् भन्ने सम्भन्नु पर्दछ ।

नगर प्रमुख : भन्नाले ऐनको दफा ८० वमोजिम यस नगरपालिकाको नगरप्रमुख पदमा निर्वाचित वा मनोनित वा नगरप्रमुखको जिम्मेवारी वहन गरिरहेका हाल बहालवाला नगर प्रमुख सम्भन्नु पर्दछ ।

नगरप्रहरी : भन्नाले यस नगरपालिकाको नगरप्रहरी पदमा नियुक्त कर्मचारी सम्भन्नु पर्दछ ।

अधिकार प्राप्त निकाय वा व्यक्ति : भन्नाले यस निर्देशिकाले तोकेको केही वा सबै कार्यको कार्यान्वयनका निम्ति नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीलाई सम्भन्नु पर्दछ ।

जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) : भन्नाले भवनको भूईँ तल्लाको क्षेत्रफल र भवन वल्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

भूईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio) : भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तल्लाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको कुल योगफललाई भवन वल्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

वाल्कोनी (Balcony) : भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (handrail वा Balustrade) सहितको भवनको गाढो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई जनाउँदछ ।

भूमिगत तला वा कोठा (Basement) : भन्नाले कुनै पनि भवनको साथै आशिक रूपमा जमीन मुनि रहेको सबैभन्दा तल्लो भागलाई मानिनेछ ।

निर्माण रेखा (Construction Line) : भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा तोकिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिने छ ।

निर्माण (Construction) : कुनै पनि निर्माणको कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाइएको भएता पनि मानिसको आवासको निमित्त भवन सम्बन्धि अन्य सुविधाहरूका साथै बाहिर निकालिएको भाग र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाढोको कुनै भागलाई निर्माण मानिनेछ ।

चोक (Court Yard) : जमिनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पुरा वा आशिक रूपमा भवन वा निर्माणको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुल्ला रहेको भागलाई चोक मानिनेछ ।

भित्री चोक : चारैतिरबाट निर्माण भइ घेरिएको चोकलाई भित्री चोक मानिनेछ ।

बाहिरी चोक : कम्तिमा एकातर्फ निर्माण नभई खुल्ला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको चोकलाई बाहिरी चोक मानिनेछ ।

ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area) : भन्नाले कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिनथ सतहभन्दा लगत्तै माथिको पुरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल भनिनेछ । तर तल उल्लेख भएका भागहरूलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।

वगैचा, इनार र यस सम्बन्धि निर्माण, विरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, टंकी, बेन्च, चिप्नेटी, कुवा, निकासको लागि बनाइएको कलभर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरू, ब्याचपिट, गल्ली पीट, इन्सपेक्सन चेम्बर, ड्रिड, कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउडी, खुल्ला भन्डार, चेम्बर बाहिरपट्टि भुण्डिएको भ्याल र गाढोभन्दा बाहिर पट्टि भुण्डिएको भ्याल र गाढोभन्दा बाहिर पट्टि परेको कर्नेसले ढाकेको भाग, गाड वस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहर फाचने ठाउँ, विद्युत् कक्ष, सब स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।

निकास (Sewerage) : भन्नाले बर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नाली र ढलहरू मानिनेछ ।

बाहिर निस्कने बाटो (Exit) : भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थानलाई बाहिर निस्कने बाटो मानिनेछ ।

भुईँ (Floor) : भन्नाले सामान्यतया मानिसहरू हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तल्लाको सतहलाई भुईँ मानिने छ ।

निजी ग्यारेज (Private Garage) : कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरु पार्किङ गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा भवनको भागलाई निजी ग्यारेज मानिने छ ।

निर्माणको उचाई (Height of Construction) : उचाई भन्नाले समतल छानाको लागि औसत जमिनको सेभलवाट घरको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग मानिनेछ । स्लोप छानाको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । जमिन स्लोप पारी थगाडि-र-पछाडिको मोहडाको हकमा फरक तल्ला देहिने भएमा सबैभन्दा तल्लो तल्लाको जमिनवाट उचाई नापिने छ ।

खुल्ला भाग (Open Space) : भन्नाले प्लटमा खुल्ला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ ।

नोट : भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्वन्धित साइड तर्फकै प्लटको सिमानासम्मको सबैभन्दा न्यूनतम दुरीलाई खुल्ला भाग मानिनेछ । यस्तो खुल्ला भाग नाप्दाचेरि भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्वन्धित सिमानासम्मको सबैभन्दा नजिक रहेको ठाउँवाट नाप्नु पर्नेछ ।

छेका (Partition) : भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको विचका भागहरु छुट्याउनको निमित्त कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी वढीमा एक तल्लासम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाउने वा लगाउने बार, गाह्रो आदिलाई छेका मानिनेछ ।

प्लिन्थ (Plinth) : भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि र जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको भुईँ वा तल्लाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई मानिनेछ ।

प्लिन्थको क्षेत्रफल (Plinth Area) : भन्नाले भूमिगत तल्ला वा कुनै तल्लाको गाह्रो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको भुईँको क्षेत्रफललाई प्लिन्थको क्षेत्रफल मानिनेछ ।

डेउठी (Porch) : कुनै पनि भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त बनाइएको भागलाई डेउठी मानिनेछ ।

आवासीय भवन (Residence Building) : मानिस बस्नको लागि बनाइएको भवन जसमा बस्न, खाना पकाउन र शौच गर्न समेत व्यवस्था भएको भवनलाई आवासीय भवन परिभाषित गरिएको छ ।

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

सेटब्याक (Set Back) : भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा सांघसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रवाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

किरण सतह (Light Plane) : भन्नाले सेटबक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटब्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईवाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।

खुल्ला क्षेत्र (Open Space) : भन्नाले वस्ति विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न चाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

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

जोडिएको भवन (Joined Building) : भन्नाले वेग्लावेग्लै स्वामित्व भएको एक धापसमा भारवहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

बांशिक निर्माण सम्पन्न : भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तल्ला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

स्थानीय निकाय : स्थानीय निकाय भन्नाले नगरपालिका, उप-महानगरपालिका, महानगरपालिका र गाउँपालिका र सबैलाई जनाउँदछ ।

प्राविधिक समिति : भन्नाले नगर प्रमुखको संयोजकत्वमा सम्बन्धित शाखा प्रमुख, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू सहितको समितिलाई जनाउँदछ । सम्बन्धित शाखा प्रमुखले सदस्य सचिवभै काम गर्नेछन् ।

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

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

वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप : भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।०६।३ मा स्वीकृत गरेको वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environmental Friendly Local Government Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।

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

ख वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तल्ला भन्दा अग्ला वा स्तचगअतगचर्वा कउवत ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

ग वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तल्लासम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

घ वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेका ईटा, बुझा, माटो, बाँस खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तल्ले भवनलाई जनाउँदछ ।

माटो परीक्षण : भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण प्रक्या/विधिलाई जनाउँदछ ।

आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु : भन्नाले राडक, छल, खात्रेपानी, बिजुली, टेलिफोन, सतह पक्की नाला आदिलाई जनाउँदछ ।

सम्बेदनशील क्षेत्र : भन्नाले राष्ट्रपति निवास लगायत शहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई जनाउँदछ ।

संस्थागत भवन : भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेड लगायत अन्य संघसंस्थाका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

सभा-सम्मेलन भवन : भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

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

व्यापारिक भवन : भन्नाले तल्लो तल्ला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तल्ला आवासीय प्रयोजनमा रहेका तथा पूर्ण व्यापारिक प्रयोजन भएका भवनलाई जनाउँदछ ।

भवन एकिकरण (House Pooling) : भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टाछुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ वन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

आर्किटेक्ट/इन्जिनियर : भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउदछ ।

४. क्षेत्र, उपक्षेत्र र भू-उपयोग वर्गीकरण :

४.१ नगरपालिका भित्र विद्यमान विभिन्न प्रकृति र विशिष्ट संरचनाका क्षेत्रहरु, भू-उपयोग, संरक्षणका आवश्यकताहरु, शहरीकरणलाई दिनुपर्ने दिशालाई मध्यनजर गरी नगरपालिकालाई विभिन्न क्षेत्र र उपक्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ । ती क्षेत्र र उपक्षेत्रलाई अनुसूची 'क' को नक्सानुसार छुट्याइएको छ । क्षेत्र वर्गीकरण निम्नानुसार हुनेछ :

क्षेत्र (क): शहरी तथा घनावस्ति क्षेत्र

यस क्षेत्र अर्न्तगत कयर खोला पुल देखी खगेरी खोला पुल सम्मको पुर्व पश्चिम राजमार्गको दाय्यावायाँ ५०० मीटर सम्मको क्षेत्रलाई जनाउदछ ।

क्षेत्र (ख): पर्यटकिय क्षेत्र

यस क्षेत्र अर्न्तगत रत्ननगर नगरपालिकाको वडा नं १७ र १८ लाई जनाउँदछ ।

क्षेत्र (ग): अर्धशहरी तथा कृषि क्षेत्र

क्षेत्र (क) र क्षेत्र (ख) वाहेकका सबै क्षेत्रहरू यस अर्न्तगत पर्नेछन्

पुनश्च : नगरपालिकाले आवश्यकताका आधारमा परिपक्वता क्षेत्रको शिमा परिवर्तन वा क्षेत्र थप भएमा यस निर्देशिकामा स्वतः परिमार्जन भएको मानिनेछ ।

५. नक्शापास सम्बन्धी व्यवस्था

५.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने : यस नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक कर्मचारीहरूले आफ्नो कार्यक्रम वाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा स्थानिय निकायमा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

५.२ भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति : भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदरले इन्जिनियरहरूको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering Liscence) प्रदान नगरुन्जेल क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि सम्बन्धित विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

५.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने : भवन निर्माण मापदण्ड अवलम्बन गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिस गरेका निर्माण सम्पन्न भवनलाई मात्र नगरपालिकाले सम्बन्धित प्राविधिक कर्मचारीबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरीत नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदलाई छानविन गरी कानूनी कारावाही गर्नका लागि लेखिपठाइनेछ ।

आंशिक निर्माण सम्पन्न : भवन निर्माण मापदण्ड अवलम्बन गरी भुईतल्ला निर्माण सम्पन्न भवन लाई आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छ ।

५.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग : पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ ।

५.७ तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) को व्यवस्था : क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू वा विषयगत कार्यालयबाट समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था गर्नेछ ।

५.८ भवन निर्माणको अनुमति दिने : भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसिरामको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिरी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रकृया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ ।

५.९ सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने : निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यस्तो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कार्यलयको ताल्लुख मन्त्रालय, विभाग वा कार्यालयमा नगरपालिकाले लेखि पठाउने छ ।

५.१० निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने : सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थहरुले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनुपर्नेछ अन्यथा त्यस्ता निकायलाई आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस दिन नगरपालिका बाध्य हुने छैन ।

५.११ कालो सुचि तयार गर्ने :

मापदण्ड विपरित बनेका संरचनाहरुको वार्षिक रुपमा लगत संकलन गरि परिषदबाट कालो सुचिमा राख्ने कार्य नक्शापास उपशाखाले गर्नेछ । यस्ता कालो सुचिमा परेका व्यक्ति र संरचना दुवैलाई नगरपालिकाले मौलिकहकमा उल्लेख भए बाहेकका सेवा सुविधामा नगरपालिकाले बन्देज लगाउने छ ।

६. सडक, खोला अधिकार क्षेत्र

६.१ रत्ननगर नगरपालिकाले निम्नलिखित वाटोहरूको चौडाई अनुराधि १ बमोजिम निर्धारण गरिएको छ ।

नोट : नगर यातायात गुरुयोजना तयार भएपश्चात सडकको क्षेत्राधिकार रोहि बमोजिम हुनेछ ।

६.२ नयाँ बन्ने वाटोहरू सम्बन्धमा : सवारी साधन प्रवेश गर्न कम्तिमा जियोमेट्रिक आवश्यकताहरू पुरा हुनुपर्नेछ । तल देखाइएको टेबुलमा न.पा.ले आवाससम्म पुग्न नयाँ वाटोको न्यूनतम चौडाईहरू सार्वजनिक र निजी वाटोको लागि तोकिएको छ ।
(आवाससम्म पुग्न वाटोको लम्बाई उक्त वाटो जोडेको मूल वाटोको राइट अफ वेदेखि नापिनेछ)

सि.नं.	वाटोको लम्बाई	न्यूनतम वाटोको चौडाई सेट व्याक समेत	कैफियत
१	५०० मीटरसम्म	६.०० मी. (२० फी.)	नयाँ वाटो कायम गर्दा जुन जुन जग्गाका कित्ता काट भई वा नभई वा मन्जुरिनामा दिई वाटो कायम भएको हो, सो लगायत वाटोको मुख बाहेक भित्री जग्गाधनीहरूले २० फिट वाटोको चौडा कायम गर्नु निजको दायित्व वा अनिवार्यता हुनेछ । कथंकदाचित वाटोको मुखको जग्गाधनीको सहमति बेगर त्यस्ता वाटो खुलेको भए मुखको जग्गालाई २० फिट पुन्याउन विशेष पहल गर्दै उक्त वाटोलाई मान्यता दिइनेछ । तर यो नियम संसोधित मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडी खोलेको वाटोलाई मात्रै मान्य हुनेछ । सो पछि खुलेको वाटोहरू अनिवार्य रूपमा २० फिट चौडाइको हुनुपर्छ । (पुनश्च: शहरी तथा घना वस्ती क्षेत्रमा यो वुँदा लागुहुने छैन)
२	२००० मीटरसम्म	८.०० मी. (२६ फी.)	
३	२००० मीटरभन्दा बढी	न्यूनतम ११ मी. र आवश्यकता अनुसार न.पा. ले निर्धारण गर्नेछ ।	

६.३ नगरपालिकाले बाटोको चौडाई निर्धारण नगरेको हकमा भवन निर्माणको लागि सार्वजनिक बाटो, सार्वजनिक गोरेटो बाटो भन्ना गीजि जमीनको छेत्रबाट गेटव्याक बाहेक ३ मीटर (९.८४ फी) छोड्ने गरी जग्गा बाटोको चौडाई ६ मीटर (२० फी) हुनु पर्नेछ। तर बाटोको लम्बाई १००० मी. भन्दा सामो भएमा नगरपालिकाले बाटोको महत्त्व हेरी मापदण्ड बढाउन सक्नेछ।

६.४ यदि आवास घरसम्म पुग्ने बाटो जोड्ने मूल सार्वजनिक बाटोहरू ६ मी. भन्दा कम चौडाई भएमा उक्त बाटोहरू १००० मी. भन्दा कम लम्बाई भएको हकमा बाटो कायम गर्न र बसिस्केका संरचनाको नक्शापास प्रायोजनका लागि मान्यता दिइनेछ तर नयाँ नक्शापासका लागि न्यूनतम चौडाई ६ मी. नै कायम हुनेगरे प्रकृया अगाडी बढाउने छ।

६.५ अन्य निर्माण कार्यहरू, सिनेमा हल, रापिङ कम्प्लेक्स, औद्योगिक क्षेत्र जस्ता एग्रेग्वल भवनको लागि बाटोको चौडाई निम्नलिखित अनुसार हुनुपर्नेछ।

सि.नं.	बाटोको लम्बाई	न्यूनतम चौडाई	वाटोको कैफियत
१	२०० मीटरसम्म	८ मीटर	
२	४०० मीटरसम्म	११ मीटर	
३	६०० मीटरसम्म	१४ मीटर	
४	६०० मीटर भन्दा वढी	१८ मीटर	

६.६ नयाँ बाटो कायम सम्वन्धमा : कसैले नयाँ बाटो वा निजी बाटो खोल्न चाहेको खण्डमा उक्त बाटोमा पर्ने सम्पूर्ण जग्गाधनीहरू उक्त बाटो प्रयोग गर्ने प्रयोगकर्ताहरूले समेत आवश्यक प्रक्रिया पुन्याई लिखित रूपमा नगरपालिकासँग स्वीकृत लिनु पर्नेछ र स्वीकृति पश्चात नापी शाखाबाट किताकाँट गरी जग्गाधनी प्रमाणपुर्जामा समेत क्षेत्रफल मिलान गर्नु पर्नेछ। अन्यथा त्यस्तो बाटोहरूमा नक्सापास गर्न स्वीकृत दिइने छैन।

६.७ खोला तथा कुलोको मापदण्ड सम्वन्धमा:

६.७.१ कयर खोला, राप्ती खोला, वुडी राप्ती खोला र खगेरी खोलाहरूका हकमा भवन तथा संरचना पर्खाल आदि बनाउदा खोला किनारवाट न्यूनतम ३० मी. मापदण्ड छोड्नुपर्नेछ।

६.७.२ वुडी कुलो, पंचकन्या घोल, लौरीघोल लगायत अन्य सार्वजनिक कुलो तथा घोलहरूको हकमा किनारवाट न्यूनतम ६ मी. मापदण्ड छोड्नुपर्नेछ।

७. सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू :

७.१ प्लटभित्रको खुल्ला भाग :

७.१.१ मानिस बस्ने उद्देश्यले बनाइएका सबै कोठाहरू बाहिरी वा भित्री खुल्ला भाग वा खुल्ला वरण्डासँग जोडिएको हुनुपर्ने ।

७.१.२ प्रत्येक भवन वा निर्माणमा छुट्टै खुल्ला भाग हुनु अनिवार्य छ ।

७.१.३ बाटो भित्रको खुल्ला भाग घरको बाटो भित्री मोहडा घरको दायो/बायाँ वनि राकेको घरहरूसँग लाइन मिलाउनु पर्नेछ । यदि कुनै क्षेत्रमा बाटो तर्फ सेटव्याक निर्धारण गरिएको छैन भने बाटोतर्फ कम्तिमा २ मी. छाड्नु पर्नेछ ।

७.१.४ पछाडि र साइडभित्रको खुल्ला भाग बन्ने घरमा भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा ५ फी. जग्गा छाड्नु पर्नेछ । यदि अरुको जग्गातर्फ भेन्टिलेशन राख्नु परेको खण्डमा लिखित मन्जुरीनामा दिएमा मात्र राख्न दिइनेछ । तर मन्जुरीनामाको आधारमा अरुको जग्गातर्फ भ्याल राख्न दिइने छैन । वरण्डा राख्न पर्दा जग्गाको साँधवाट वरण्डाको छेउसम्म कम्तिमा ५ फी. छाड्नु पर्नेछ ।

७.१.५ घरको खुल्ला भागतर्फ शौचालय निर्माण : वढीमा ४ व.मी. (४० व.फी.) र उचाई २.४० मी. (८ फी.) सम्मको शौचालय आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागमा बनाउन छुट दिइनेछ । तर उक्त शौचालय जग्गाको सिमानावाट ०.९० मी. (३ फी.) पर हुनु पर्नेछ । तर कोर एरियामा उक्त ०.९० मी. (३ फी.) छाड्न अनिवार्य हुने छैन । तर बाटोतर्फको खुल्ला भागमा भने कुनै निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

७.१.६ घरको खुल्ला भागतर्फ ग्यारेज निर्माण : गाडी पार्किङको लागि ग्यारेज आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भाग तर्फ बनाउन छुट दिइनेछ । तर ग्यारेजको लागि बाटो तर्फको जग्गाको साँधवाट कम्तिमा ५ मी. (१५ फी.) सम्म निर्माण गर्न दिइनेछ । तर बाटो तर्फको खुल्ला भागमा कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न छुट दिइने छैन ।

७.१.७ वर्षाको पानी : छानावाट आउने वर्षाको पानी तपकिन पानी छानादेखि जमिनको मूल पाइपसम्म पाइपद्वारा आफ्नो जग्गावाट अनिवार्य रुपमा लाने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

७.१.८ सिढी निर्माण : सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेट व्याक क्षेत्रभित्र कुनै पनि सिढीहरू निर्माण गर्न दिइने छैन । तर निर्माण सम्पन्न नभएका बाटोहरूको हकमा अस्थाई रुपमा वढीमा ०.६० मी. (२ फी.) चौडाको सिढी बनाउन छुट दिइनेछ । तर यस्तै सिढीहरू न.पा.लाई आवश्यक परेको खण्डमा न.पा.द्वारा भत्काउन आदेश दिन वा न.पा.द्वारा भत्काउन सकिनेछ र सम्बन्धित पक्षले यसमा कुनै हस्तक्षेप गर्न पाउने छैन ।

८. निर्माणको क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धि सिमा :

८.१ घरको पाउण्ड कभरेज, उचाई र तल्लाको सिमा सम्बन्धित क्षेत्र, निर्माणको प्रकार र जग्गाको क्षेत्रफलमा निर्भर रहनेछ । जसको विस्तृत विवरण अनुसूची २ को तालिकामा देखाइएको छ ।

८.२ उचाई सम्बन्धि छुटहरू : भन्दा झोपे भाग (यदि कुनै कोठा नजोडिएमा) पारापेट बाल, पानी ट्याङ्गी र यसलाई अड्याउन बनाइएका कुनै निर्माणहरू, सोलार सम्बन्धि उकरण, भेन्टिलेशन-र एअर कन्डिसन सम्बन्धिको उपकरणहरू समेत उचाईमा गणना गरिने छैन ।

८.३ भवनहरूमा टावर, एन्टेना राख्नको लागि स्ट्रक्चरल हिसाबले उपर्युक्त छ भनी सम्बन्धित प्राविधिकले प्रमाणित गरेको हुनुपर्नेछ ।

९. सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)/ जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Pooling) सम्बन्धि नियमहरू :

९.१ कुनै निजी वा सहकारी क्षेत्रबाट जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Pooling) अन्तर्गत घडेरी विक्री गरी आवास क्षेत्र विकास गर्न चाहेमा वा व्यापारिक/औद्योगिक क्षेत्र विकास गर्न चाहेमा त्यस्ता व्यक्ति वा संस्थाले लिखित प्रस्ताव न.पा.मा पेश गर्नुपर्नेछ र उक्त प्रस्ताव स्वीकृत गर्ने वा नगर्ने र संशोधन गर्ने अधिकार न.पा.मा सिमित रहनेछ । १० कठ्ठा तथा सो भन्दा बढी क्षेत्रफलमा कसैले सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)/ जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Pooling) संचालन गर्न चाहेमा वाटोको चौडा आफ्नै डिजाईन अनुसार कायम गरी न.पा.मा स्वीकृतको लागि पेश गर्नुपर्नेछ । तर उक्त वाटोको चौडा न.पा.लाई मान्य हुनुपर्नेछ । तर १० कठ्ठा भन्दा कम क्षेत्रफलमा जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गरिएमा भवन निर्माण मापदण्ड अनुसारकै वाटोको चौडा कायम गर्नुपर्नेछ । सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)/ जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Pooling) संचालन गर्दा वाटोको दोवाटो तथा चौवाटोहरूको कुनामा अनिवार्य रूपमा जियोमेट्रिक आनशकताहरू पुरा गर्नुपर्नेछ साथै ढलको अन्तिम निकासको सम्बन्धमा साविक पुरानै ढल व्यवस्था भए सोही ढलमा निकास दिन सकिने र साविक ढल व्यवस्था नभए नयाँ निकास व्यवस्था गर्नु परे ढललाई प्रशोधन (treatment) गरी मात्र अन्तिम निकास दिनुपर्नेछ ।

९.२ आवासीय प्रयोनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा -क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल कम्तीमा ६ धुर वा भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ताकाँट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ । -ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तल्ले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ र जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदन साथ संलग्न हुनुपर्नेछ ।

९.३ सार्वजनिक प्रयोजन, औद्योगिक प्रयोजन वा व्यावसायिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एभिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरुयोजना सहित पेश हुनुपर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले त्यस्तो योजना स्वीकृति गर्नेछ ।

९.४ सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)/ जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Pooling) कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गामको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत वाटोको लागि र (ख) कम्तिमा ७.५ प्रतिशत वा १५ धर मध्ये बढी हुनेगरि खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्टयाइएको हुनुपर्नेछ । साथै, गस्तो खुल्ला क्षेत्रको प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी बाँध वा सिमाना छोएको हुनु हुदैन र एकमुष्ट जग्गा हुनुपर्नेछ ।

९.५ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा वाटोको व्यवस्था :

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा : विद्यमान सार्वजनिक सडकरांग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनुपर्नेछ ।

ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा : विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकरांग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडकदेखि ६० मिटर भित्रसम्म चारपाङ्गेगाडी छिर्ने र निस्कने वेग्लावेगलै ढोका तथा वाटो (gate and lane) हुनुपर्नेछ । ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक वाटोले छोएको जग्गामा ६ मीटर (२ तल्ला)सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि र ८ मीटरसम्म चौडाइ भएको सडकमा १० मीटर(३ तल्ला) सम्मको प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ । ८ मीटर वा सोभन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ । आवासीय प्रयोजनका लागि घडेरीको अगाडिको मोहडा कम्तीमा ९.१५ मी. र न्यूनतम लम्बाई १८.३ मी. हुनुपर्नेछ ।

ग. कुनै पनि वाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनुपर्नेछ । हरेक घुम्ती चोकहरूमा सडकको क्षेत्राधिकार वाहेक २० प्रतिशत थप चौडाइ सेटव्याक वाहेक छोडनुपर्नेछ ।

घ. ढल तथा वाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।

ङ. वाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनावाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरूमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरूले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्था वा व्यक्तिले नै गर्नेछ ।

च. १ मीटर वा सो भन्दा बढी फिलिड गर्नुपर्ने भएमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका बमोजिम सो क्षेत्रको माटो परिक्षण प्रतिवेदन समेत संलग्न गर्नुपर्ने छ ।

१.६ वस्ती जग्गा विकासको पूर्व स्वीकृति दत्त वस्ती विकास गर्ने सम्पूर्ण जग्गाको लागि जिल्ला मान्योन कार्यालयले तोकेको न्यूनतम मूल्यांकनको १ (एक) प्रतिशत कायम गर्ने ।

१०. भवनका विभिन्न भागहरूका निम्ति आवश्यक अन्य व्यवस्था :

१०.१ प्लिन्थ : घरको प्लिन्थ नेभल वाटोको नेभलवाट वा गरिरी जमिनको नहवाट कम्तिमा ०.४५ मी. (१.५० फी.) माथि हुनु पर्नेछ । तर कोर एरियाभित्र यो नियम लागु हुने छैन । तर न.पा.वाट कुनै वाटोको योजना भएमा प्लिन्थ नेभल न.पा.ले तोक्त सकिनेछ ।

१०.२ कोठाको उचाई : आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरूमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा २.७० मी. (९ फी.) हुनु पर्नेछ । उचाई नाप्दाखेरी भुइँको फिनिटि नेभलवाट मितिङ्गम्म नापिने छ । तर स्लोप छानाको हकमा औसत कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी. (७.५० फी.) तर यो उचाई कोर एरियामा लागु हुने छैन । शैक्षिक संस्थाहरूका भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा २.७० मी. (९ फी.) हुनु पर्नेछ ।

१०.३ भान्छ कोठा : औसत रूपमा भान्छ कोठाको उचाई कम्तिमा २.१० मी. (७ फी.) हुनुपर्नेछ । भान्छ कोठाको क्षेत्रफल कम्तिमा ६ व.मी. (६० व.फी.) हुनुपर्नेछ । तर यो क्षेत्रफल यदि छुट्टै स्टोर कोठा भएमा घट्न सकिनेछ । भान्छ कोठामा भ्याल, भेन्टिलेशन वा अन्य आवश्यक खुल्ला भाग हुनु आवश्यक छ ।

१०.४ बाथरूम र शौचालय : बाथरूम र शौचालयको उचाई कम्तिमा १.८० मी. (६ फी.) हुनुपर्नेछ । बाथरूम र शौचालयको साइज कम्तिमा १.२० मी. x ०.९० मी. (४ फी. x ३ फी.) हुनुपर्नेछ । बाथरूम वा शौचालयमा कम्तिमा एक साइडमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनुपर्नेछ । यस्ता खुल्ला भागको भ्याल वा भेन्टिलेशनको साइज कम्तिमा ०.३० मी. x ०.६० मी. (१ फी. x २ फी.) हुनुपर्नेछ ।

१०.५ ग्यारेज : ग्यारेजको उचाई कम्तिमा २.१० मी. (७ फी.) हुनुपर्नेछ । निजी ग्यारेजको हकमा ग्यारेजको साइज कम्तिमा २.४० मी. x ५ मी. (८' x १६'-८") हुनुपर्नेछ ।

१०.६ वेसमेन्ट : घरको वेसमेन्ट आवासीय प्रयोजनको लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन । वेसमेन्टमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । तर साइटको अवस्था हेरी वेसमेन्टमा ढल पाइप र पानी छिर्न नसक्ने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

१०.७ सेप्टिक टैंड्र : प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैंड्र निर्माण गर्नुपर्नेछ । यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सफ्टिको समेत व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । जुन कुरा न.पा.ले निर्धारण गर्नेछ । सेप्टिक टैंड्र वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमिनभित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरू खानेपानीका श्रोतहरू जस्तै इनार, कुवा वा कम्तिमा १५ मी. (५० फी.) टाढा हुनुपर्नेछ । सेप्टिक टैंड्रवाट निस्कनेको तरल वा ठोस पदार्थहरू खुल्ला ढल, वा कुनै खानेपानीको श्रोतमा आवश्यक रूपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने छैन ।

१०.८ भ्याङ्ग : भ्याङ्गको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए चमोजिम हुनुपर्नेछ ।

सि.नं.	घरको प्रकार	भन्याङ्गको आवश्यक चौडाई कम्तिमा
१	आवासीय प्रयोजन	०.९० मी. (३ फी.)
२	होटल, Assembly, शैक्षिक संस्थाहरु	१.२ मी. २ तल्लाराम्म १.५० मी. (५ फी.) २ तल्ला भन्दा वढीमा
३	संस्थागत भवनहरु (Institutional Buildings)	१.२ मी. २ तल्लाराम्म २ मी. (६.५० फी.) २ तल्ला भन्दा वढीमा
४	अन्य भवनहरु	१.५० मी. (५ फी.) २ तल्ला भन्दा वढीमा

आवासीय प्रयोजनका भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२३ मी. (९ इन्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३० मी. (१ फी.) हुनुपर्नेछ। कुनै पनि प्रकारका भवनहरुमा (Riser) को उचाई वढीमा ०.२३ मी. (९ इन्च) भन्दा वढी हुनुपर्नेछ।

प्रत्येक फ्लाइटमा १५ वटा भन्दा वढी राइजर हुनु हुँदैन। भन्याङ्गको हकमा तल्लो लेभलबाट लेण्डिङको भागसम्म कम्तिमा २.१० मी. (७ फी.) हुनु पर्नेछ। प्रत्येक किसिमका घरहरुमा (२ तल्ला वा १८ फी.) मा प्रत्येक भन्याङ्गहरुमा प्रकाशको लागि भयाल वा अन्य व्यवस्था हुनुपर्नेछ। यदि खुल्ला भाग राख्न सम्भव नभए स्काई लाइट (माथिबाट प्राप्त गर्ने प्रकाश) को लागि ०.४५ मी. x ०.४५ मी. (१'-६" x १'-४") को खुल्ला भाग छानादेखि राख्नु पर्नेछ।

नोट : यसमा लेखिएका बाहेक अन्य व्यवस्था भवन सहिता वमोजिम हुनेछ।

११. आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था :

११.१ घरको प्लिन्य क्षेत्रफल यदि १५०० वर्गफी भन्दा वढी भएमा कम्तिमा २ वटा भन्याङ्गको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ।

११.२ भवनमा रहने भन्याङ्ग प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट वढीमा ३० मी. (९८ फी.) को दुरीमा रहनुपर्नेछ।

११.३ आवासीय घरहरुमा बाहेक अन्य भवनहरुमा बाहिर निस्कने ढोका आगलागीको बेला चेपमा पर्न सक्ने हुँदा बाहिर तर्फ खुल्ने हुनुपर्नेछ। ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ।

११.४ सभा भवन (Assembly) भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याक : यस्ता भवनहरुमा आगलागीको बेला सुरक्षाको सबै तर्फ कम्तिमा ३ मी. (१० फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ।

११.५ Hazardous भवनको लागि सेट व्याक : हाजडिस भवनहरुमा सुरक्षाको लागि सबै साइड तर्फ कम्तिमा ४.५ मी. (१५ फी.) सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ।

१२. विद्युत् लाईन सम्बन्धि व्यवस्था :

भवन निर्माणको स्वीकृत दिने क्रममा विद्युत् प्राधिकरणको पोल तार आदि पर्ने ठाउँमा विद्युत् व्यवस्था नियमावली २०५० अनुसार सेटव्याक लाइन लगाइनेछ । विद्युत् व्यवस्था नियमावली परिवर्तन भएमा सो परिवर्तित नियमलाई नै न.पा.ले लागु गर्नेछ ।

१३ जग्गाधनी प्रमाण-पूजा र जग्गाको क्षेत्रफल

१३.१ जग्गा जसको नाममा छ उसैको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृति प्रमाण-पत्र न.पा.ले दिनेछ । अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्नका लागि निजको हकभोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मञ्जुरीनामा पेश गरी एकाघरका सदस्यका नाममा निर्माण स्वीकृति दिन यो व्यवस्थाले बाधा गर्ने छैन तर एकाघरको हो भनी सम्बन्धीत वडाको सिफारिस अनिवार्य पेश गर्नुपर्नेछ ।

१३.२ जग्गामा जग्गाको नाम र आकार, जग्गाधनी प्रमाण-पूजाको देखाइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनुपर्नेछ । कथंकदाचित यी तिनै वस्तुहरूमा मेल हुन नआएमा जुन चाहि सबभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ ।

१३.३ यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गाधनी प्रमाण-पूजाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको संधियारहरूले संधियारहरूको कुनै भाग नचर्चेको भनी लिखित मञ्जुरीनामा दिएमा नक्सापास गरिनेछ । तर त्यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गा तर्फ भिचिएको वा नभिचिएको न.पा.ले हेर्नेछ ।

१३.४ जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफलको हकमा साविकमा कित्ताकाट भैसकेको जग्गाहरूको हकमा न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल भन्दा कम भएमा साविककै क्षेत्रफलमा हालको मापदण्ड बमोजिम नक्शापास गरिनेछ । तर नगरपालिकाले कित्ता एकिकरणका लागि सम्बन्धीत जग्गा धनीहरूसंग शहजीकरण गर्ने व्यवस्था मिलाउनेछ ।

१३.५ यो मापदण्ड लागुभएपश्चात कित्ताकाट भएका जग्गाहरूको हकमा एकजना व्यक्ति वा संस्थाको नाममा एकमुष्ट ६ धुर भन्दा कम क्षेत्रफल (एकै व्यक्ति वा संस्थाको नाममा जोडिएका कित्ताहरूभएमा मान्य हुनेगरि) क्षेत्रफल कायम हुनेगरि नगरपालिकाले कुनैपनि किसिमका सिफारिस वा सार्वजनिक सुविधा उपलब्ध गराउने छैन । साथै त्यस्ता जग्गाहरूमा नक्शापास समेत गरिने छैन ।

१३.६ मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैका संधियारको मञ्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगानेछ ।

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

१४. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने व्यवस्था :

क. आशिक रूपमा नक्सापास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइका भवनले साविकमा लागू गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसारण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्सापास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्थापितकर्ताले उक्त भवन तत्कालीन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा नगरपालिकाले तोकेको प्रकृया पुऱ्याई घर संरचनाको नक्शा अभिलेखिकरण गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरू नगरपालिकाले उल्लेखित १ वर्ष अवधि सकिएपछि लगत संकलन गरि भत्काउन लगाउने वा भत्काउने प्रकृत्यामा जानेछ । यसरी पुराना संरचनाको अभिलेखिकरण गर्दा संरचना बनेको साल समेत खुलाइने छ । यसरी अभिलेखिकरणका लागि नक्शापास कित्ताव लगायत लगत राख्नका लागि छुट्टै व्यवस्था गरिनेछ । साथै भुक्तम्प पश्चात आफ्नो घर भत्किदा पुर्ननिर्माण गर्ने नागरिकहरूलाई समेत साविकमा प्रचलित मापदण्ड मुताविक नक्शापासको व्यवस्था माथि तोकिएको समयवधि सम्मलाई दिइनेछ ।

ख. निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथि प्रावधान -क) अनुसार नियमित गर्दा शहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा अभिलेखिकरण गरिदिइनेछ ।

ग. यस मापदण्ड शंसोधनव हुनु भन्दा अगाडी बनेका संरचनाहरू अभिलेखिकरण नगरिएका वा नक्शापास नभएका भएमा त्यस्ता भवनहरूलाई सरकारी अर्धसरकारी वा संस्थाहरूले भाडामा लिने पाउने छैनन् ।

घ. यो मापदण्ड लागू भइसकेपश्चात कुनैपनि पुराना भवनहरू(भवन संहिता लागुहुनु अगाडी बनेका भवनहरू) मा तला थपको अनुमति दिइने छैन । तर त्यस्ता पुराना भवनहरू मध्ये आ.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर भएको, पिलर ९ इन्ची X १२ इन्ची साइजको भएको, हालको सडक मापदण्ड पुरा भएको, साविक भवन मापदण्ड पुरा गरि नक्शापास भएको एक तल्ले भवनको हकमा थप एक तल्लासम्म निर्माण अनुमति दिन सकिने छ ।

ड. पुराना संरचना भत्काई नयाँ बनाउँदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफलको हकमा साविकमा कित्ताकाट भैसकेको जग्गाहरूको हकमा न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफलभन्दा कम भएमा साविककै क्षेत्रफलमा हालको मापदण्ड बमोजिम नक्शापास गरिनेछ । तर नगरपालिकाले कित्ता एकिकरणका लागि सम्बन्धीत जग्गा धनीहरूसंग शहजीकरण गर्ने व्यवस्था मिलाउनेछ ।

नोट: यस १४ नं. बुँदाको खण्ड क. र खण्ड ख. यो मापदण्ड लागू भएको मितिले १ वर्ष पछि स्वतः खारेज हुनेछ ।

१५. वन संरक्षण उपक्षेत्र तथा झुल्ला र हरियाली उपक्षेत्र

१५.१ नगरपालिकाले परिपक्ववाट यस्ता क्षेत्रहरु तोकन सक्नेछ । साथै व्यक्ति वा संस्थाहरुले पनि यस्ता क्षेत्र बनाइ भीजी वा संस्थागत जग्गामा यस्ता क्षेत्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

१५.२ खानेपानी लगायतका services lines, आराम-मनोरञ्जन स्थल बाहेकको निर्माण कार्य यस उपक्षेत्रमा गर्न पाइने छैन ।

१५.३ यस-क्षेत्रमा निर्माण कार्य न.पा.को बोर्डको निर्णय पश्चात गर्नुपर्नेछ ।

१५.४ आराम-मनोरञ्जन स्थलको हकमा वढीमा ५० व.मी. (५०० व.फी.) र एक तले पाटी, पिकनिक स्थलको निर्माण कार्य गर्न सकिनेछ ।

१६ नदी संरक्षण उपक्षेत्र :

नगरपालिकाले नदी संरक्षण क्षेत्र निर्धारण गरि थप मापदण्ड तय गरेमा स्वतः यस मापदण्डको अंगको रूपमा लागु हुनेछ ।

१७. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र र्खनुपर्ने :

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी स्थानीय निकायले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रस्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

१८. माटो परिक्षण :

जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा शहरी विकासमन्त्रालयले जारी गरेको "माटो परीक्षण निर्देशिका" अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निपेद्य गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । स्थानीय निकायले आफैले माटो परीक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।

१९. विविध

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

१९.२ भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै

आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट वन्धित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरूले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।

१९.२ यस न.पा. क्षेत्रभित्र गरिने कुनै पनि स्थायी वा अस्थायी तथा सुधार वा नयाँ निर्माण र पर्खाल निर्माण समेत कार्य गर्न व्यक्ति, विद्यालय, कार्यालय, अस्पताल, गैसस, अन्तरराष्ट्रिय गैसस र अन्य संस्थाहरू जो सुकैले पनि न.पा.को लिखित स्वीकृति लिनु अनिवार्य छ ।

१९.४ निर्माण स्वीकृति आवेदन फाराम न.पा.को राजश्व उपशाखाबाट शुल्क तिरेर प्राप्त गर्न सकिनेछ । निर्माण स्वीकृति सम्बन्धि सम्पूर्ण शुल्कहरू सोही उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।

१९.५ नक्साको आकार A3, A2 वा A1 साइजको हुनुपर्नेछ । सधैं नक्साहरू ३ प्रति पेश गर्नुपर्नेछ ।

१९.६ नक्सामा निम्न कुराहरू स्पष्ट दर्शाइएको हुनुपर्नेछ ।

क) प्रत्येक फ्लोर प्लान (१:५० वा १:१०० स्केलमा)

ख) चार मोहडा (१:५० वा १:१०० स्केलमा)

ग) भन्ध्याङ्ग देखिने र जगदेखि भवनको सबभन्दा उच्च बिन्दुसम्मको उचाई देखाइएको सेक्शन (१:५० वा १:१०० स्केलमा)

घ) साइट प्लान (१ कठ्ठाभन्दा कम जग्गालाई १:१०० स्केल, १-३ कठ्ठालाई १:२०० स्केल र ३ कठ्ठाभन्दा बढी जग्गालाई १:४०० स्केलमा)

१९.७ न.पा. क्षेत्रभित्र घर बनाउँदा सम्बन्धित न.पा.मा दर्ता भएका इन्जिनियरिङ्ग कन्सल्टेन्सी वा डिजाइनरहरू (मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट आर्किटेक्ट वा सिभिल विषयमा न्यूनतम सर्टिफिकेट डिप्लोमा वा बी.ई. तह उत्तीर्ण) वाट मात्र घरको नक्सा दर्ता गराउनु पर्नेछ ।

१९.८ ३ तल्ला भन्दा बढी वा १००० व.फि. भन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएको वा भवन संहिताले तोकेबमोजिमका घरहरूको लागि Structural drawing समेत समावेश गरी पेश गर्नुपर्नेछ ।

१९.९ Structural drawings मा पेश हुनुपर्ने नक्साहरू

क) जग (foundation trench) को प्लान र सेक्शन

ख) कोलमको प्लान र सेक्शन

ग) विमको प्लान र सेक्शन

घ) भन्ध्याङ्गको प्लान र सेक्शन

ङ) स्ल्यावको प्लान र सेक्शन

च) स्यानिटरीको प्लान र सेक्शन

छ) क्यान्टिलेभरको सेक्शन

१९.१० हरेक फ्लोर प्लानमा नाप (dimension) हरू निम्नानुसारको देखाउनु पर्नेछ ।

क) Element to element dimension

ख) सेन्टर टु सेन्टर नाप (Center to Center Dimension)

ग) जम्मा नाप (total dimension)

घ) कोठाको भित्री साइजको नाप (Internal dimension)

१९.११ हरेक Floor Plan मा क्यान्टिभेभर, overhang वा कुनै Projection बाई इटेड लाइनमा देखाउनु पर्नेछ ।

१९.१२ साइट प्लानमा विस्तृत नाप (detai dimensions) सहित निम्न कुराहरु देखाउनु पर्नेछ ।-

- (क) छिमेकी सधियारहरुको नाम, घर भएमा घर नं सहित ।
- (ख) मुख्य सडक र आवागमन माध्यम (access mean)
- (ग) सेट व्याक लाइन
- (घ) हाल भएको कुनै पनि संरचना (existing construction)
- (ङ) हाइटेन्सन वा लो टेन्शन विद्युत् लाइन (भोल्टेज सहित)
- (च) नाली र मंगाल
- (छ) खानेपानी लाइन
- (ज) चर्पी
- (झ) सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट
- (ञ) खुल्ला ठाउँ, हरियाली एरिया र रुखविरुवा ई.

१९.१३ लोकेशन प्लान १:१००० स्केलमा तयार गरी निम्न कुराहरु जस्तै: फ्रि ह्याण्ड, प्रमुख चिनारी वस्तुहरु (objects), मुख्य सडक र शाखा सडक, चोक आदि देखाइएको हुनु पर्नेछ । घर नं. र वाटोको लागि नजिकको घरको घर नं., वाटोको नाम र निर्माण स्थलवाटको दुरी देखाउनु पर्नेछ । सोको लागि चाहिने १:१००० नक्साको प्रतिलिपी आवश्यक दस्तुर त्तरी न.पा.मा निवेदन दिई लिन सकिने छ ।

१९.१४ उत्तर सिधा माथितिर (upward) दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।

१९.१५ नक्सा र lettering केरमेट नचै प्रष्ट रूपमा बुझिने र सफा हुनु पर्नेछ ।

१९.१६ Designer र निवेदकले नक्साका सबै पन्ना र आवेदन फाराममा सही गरेको हुनुपर्नेछ र डिजाईनरले न.पा.मा व्यवसाय दर्ता गरेको प्रमाण-पत्रको फोटोकपी समेत पेश गर्नुपर्नेछ ।

१९.१७ प्लिनथ लेभलसम्म निर्माण कार्य सम्पन्न गर्नको लागि न.पा.ले प्रमाण-पत्र प्रदान गर्नेछ र प्लिनथ लेभलसम्म निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि घरधनीले न.पा.मा निवेदन दिनु पर्नेछ । तत्पश्चात् न.पा.ले निर्माण कार्य अधि वढाउन स्वीकृत नक्सापास प्रमाण-पत्र गर्नेछ । पछि निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि सोही रितिले निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान गर्नेछ ।

१९.१८ कुनै पनि भवनको डिजाइनले सो भवनको निर्माण अवस्था सुपरभिजन गर्नुपर्ने र धनीलाई निर्माण कार्य सम्पन्न भएको निस्सा प्राप्त गर्न सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिँदा, भवन स्वीकृत नक्सा अनुसार नै निर्माण भएको भनी डिजाईनकर्ताको सिफारिस पत्र पेश गर्नुपर्नेछ ।

१९.१९ उपरोक्त अनुसार भवन सम्पन्नको शिफारिस पत्र दिइएकोमा भवन स्वीकृत नभएमा अनुसार नभए निजमाथि ऐन कानून, नियमानुसार कार्यवाही गरिनेछ ।

१९.२० कुनै पनि भवन निर्माण कार्य गर्दा चर्पी, रोप्टिक ट्याङ्क र रोक पिट (ड्रेनेज नभएमा) नवसामा देखाउनु पर्नेछ र निर्माणरथलमा पनि सो अनुसारको निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

१९.२१ तल्ला थप र मोहडा परिवर्तन गर्न मौजूदा तल्ला समेत देखिने गरी माथिका नियमहरू अनुसार कै नवसा तयार गरी आवेदन दिनुपर्नेछ ।

१९.२२ निर्माण कार्य हुँदा आवागमनमा बाधा पर्ने गरी सडकमा निर्माण सामग्री राख्न पाइने छैन ।

१९.२३ भवन निर्माण सम्पन्न भैसकेपछि छिमेकी र वातावरणमा प्रतिकूल असर पर्ने गरी कुनै निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

१९.२४ अस्थायी निर्माण कार्य गर्न न.पा.मा भिन्दै आवेदन फाराम भर्नु पर्नेछ । प्लान, साइट प्लान र लोकेशन प्लान free hard sketch नै मान्य हुने बाहेक अरु कार्य माथिका बुँदाहरू अनुरूप नै हुनेछन् ।

नोट : यस मापदण्ड अनुरूप भवन निर्माण स्वीकृतिको प्रकृत्यामा मापदण्ड भित्र नियमहरू नपाइने र नखुल्ने समस्याको निकासको निमित्त न.पा. प्रमुख, कार्यकारी अधिकृत, सम्बन्धित वडा अध्यक्ष र नक्सापाससँग सम्बन्धित न.पा. इन्जिनियर समेतको समितिले निर्णय दिनेछ । त्याहावाट निकास नभएमा यस मापदण्डवमोजिमको प्राविधिक समितिवाट निर्णय लिन सकिनेछ ।

२०.० घर नक्सापास सम्बन्धि प्रकृयाहरु

२०.१ निवेदकले नक्सा साथ आवश्यक प्रमाण-पूजाहरु संलग्न गरी न.पा.ले तोकेको फाराम भरी पेश गर्नुपर्ने छ ।

२०.२ पेश भएको फाइल रित्तपूर्वक न.पा. भुक्तम्प सुरक्षा उपशाखा लगायतका प्राविधिकबाट आवश्यक प्रमाण-पूजा छ/छैन र आवश्यक मापदण्ड अनुसार छ/छैन जाँची सकेपछि नक्सा सम्बन्धित वडामा सोही दिन चलानी गरिने छ ।

२०.३ उक्त फाइल सम्बन्धित वडामा दर्ता भए पछि संधियारहरुलाई आवश्यक जानकारी सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट दिइने छ ।

२०.४ संधियारहरुलाई सूचना प्राप्त भए पछि वडा समितिले सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट १५ दिने सार्वजनिक सूचना घर वनाउने स्थलमा टाँस गरिने छ ।

२०.५ यस अवधि भित्र कुनै विवाद भएमा न.पा.का प्राविधिक/वडा समिति र सम्बन्धित व्यक्ति वा पक्ष वसी समस्याको टुंगो लगाइने छ । कथंकदाचित्त समस्या समाधान नभए सम्बन्धित पक्षबाट नापी शाखाबाट प्राविधिक भिकाई समस्याको निराकरण गरिने छ ।

२०.६ यदि १५ दिने सूचना संधियारको अनुपस्थितिमा वा कुनै कारवश बुझि नदिएमा १५ दिन पश्चात उक्त संधियारलाई पुनः ७ दिनको सूचना जारी गरिने छ ।

२०.७ उल्लेखित वमोजिम बुँदा २०.५ र २०.६ को प्रकृया पुरा भएको भोलिपल्ट न.पा.का प्राविधिक, वडा सचिव, वडा अध्यक्ष र सम्बन्धित व्यक्तिको उपस्थितिमा सर्जमिन गरिने छ ।

२०.८ सर्जमिन भएको भोलिपल्ट सर्जमिनमा गएको प्राविधिकको प्रतिवेदन साथ वडा कार्यालयले फाइल चलानी गरी न.पा.मा दर्ताको लागि पठाईने छ । न.पा.मा दर्ता भएकै दिन नक्सा फाइल नक्सापास उपशाखाले बुझिलिने छ ।

२०.९ नक्सापास उपशाखाबाट फाइल इन्जिनियर समक्ष पेश भएपछि १५ दिने सूचना, सर्जमिनको प्रतिवेदन र न.पा.को मापदण्डलाई समेत ध्यानमा राखी इन्जिनियरले निर्माण स्वीकृत दिन मिल्ने, नमिल्ने वा परिवर्तन गर्नुपर्ने भए आवश्यक कुराको टिप्पणी उठाई कार्यकारी अधिकृत समक्ष पेश गर्नेछ र कार्यकारी अधिकृतबाट नगर प्रमुख समक्ष टिप्पणी सदरको लागि पेश गर्नेछ ।

२०.१० टिप्पणी सदर पश्चात सम्बन्धित व्यक्तिले न.पा.को नियमानुसार आवश्यक दस्तुर राजश्व उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।

२०.११ आवश्यक दस्तुर बुझाए पछि सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट सम्ममा प्लिन्य लेवलसम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न प्रमाण-पत्र प्रदान गरिनेछ । बुँदा २०.९, २०.१० र

२०.११ प्रयोजनको प्रकृयाको लागि जम्मा अधिकतम ७ (सात) दिन लाग्नेछ ।

२०.१२ भवनको जग हाल्ने वेलाया सम्बन्धित व्यक्तिले न.पा.को प्राविधिकको रोहवरमा जग शुरु गर्नुपर्नेछ । जसको सूचना सम्बन्धित व्यक्तिले न.पा.मा समयमै दिनुपर्नेछ ।

२०.१३ प्लिन्य लेवलसम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न भए पछि सोको जानकारी न.पा.मा दिनुपर्नेछ । त्यस पछि सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट न.पा.को प्राविधिकबाट उक्त घर नाँपजाँच गरी प्लिन्य लेवलसम्म नक्सापास वमोजिम बनेको छ/छैन हेरी ३ (तीन) दिन भित्र प्रतिवेदन पेश गरिनेछ ।

२०.१४ प्लिन्य लेवलसम्म स्वीकृत नक्सा अनुसार घर बनेको भए नियमानुसार ३ (तीन) दिन भित्र नक्सापास प्रमाण-पत्र प्रदान गरिनेछ । यदि सो अनुसार नबनेको भए आवश्यक सुधार गर्न/भत्काउन न.पा.ले आदेश दिने छ र उक्त सुधार पश्चात मात्र नक्सापास-प्रमाण-पत्र प्रदान गरिने छ ।

२०.१५ निर्माण सम्पन्न पश्चात सम्बन्धित व्यक्तिले सो को जानकारी न.पा.मा दिएपछि न.पा.का प्राविधिकबाट सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट घरको निरिक्षण गर्ने र सो को रिपोर्ट सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट पेश गर्ने छ । नक्सापास अनुसार बनेको भए निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान गरिने छ र नबनेको भए आवश्यक सुधार गरेपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान गरिने छ ।

२०.१६ निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्राप्त गरेपछि मात्र सम्बन्धित निकाय जस्तै : विद्युत् प्राधिकरण, खानेपानी संस्था आदिमा आवश्यक सिफारिस दिन सकिनेछ ।

२०.१७ प्लिन्य लेवलसम्मको निर्माण कार्यको लागि नक्सापास प्रमाण-पत्र प्राप्त भएको मितिले २-(दुई)-वर्ष भित्र निर्माण सम्पन्न गरी सक्नु पर्नेछ । कथंकदाचित उक्त म्याद भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न नसकेमा म्याद थपको लागि नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । त्यसपछि पहिला लागेको दस्तुरको ५ प्रतिशत थप दस्तुर तिरी पुन २ (दुई) वर्षको लागि म्याद थप गरी दिन सकिनेछ ।

यस मापदण्डसंग नेपाल सरकारले जारी गरेका ऐन नियमसंग वाभिएको हकमा सोहि वमोजिम हुनेछ तर यस मापदण्डभन्दा खुकुलो प्रावधान भएमा यसै मापदण्ड वमोजिम हुनेछ ।

अनुसुचिहरु

वनसूची २
भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड

क्र.सं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	अधिकतम घर बनाउन पाउने क्षेत्रफल	सापेक्ष भवनसम्मको दूरी न्यूनतम दूरी (न्यूनतम सेट ब्याक)			न्यूनतम तल्लाको उचाई	भवनको उचाई
				भयाल/ढोका राजा परेमा बायाँ/दायाँ	अगाडि/सडक सेट ब्याक	पछाडि		
१	आवासीय भवन	६	३० %	१.५ मी.	२ मी.		२.७५ मी.	३ तल्ला
		६-१० धुरसम्म	३० %	१.५ मी.	२ मी.		२.७५ मी.	४ तल्ला
		१० धुरभन्दा बढी	६० %	१.५ मी.	२ मी.		२.७५ मी.	सडकको चौडाइ अनुसार
२	शैक्षिक भवन		४० %	३ मी.	५ मी.	५ मी.	३.२५ मी.	३ तल्ला
३	संस्थागत भवन		४० %	२ मी.	५ मी.	५ मी.	३ मी.	४ तल्ला
४	व्यापारिक भवन (पार्किङ क्षेत्र बाहेक)		३० %	२ मी.	२ मी.	२ मी.	३ मी.	सडकको चौडाइ अनुसार
५	सभागृह, सिनेमा हल, भिडियो हल, औद्योगिक क्षेत्र		४० %	६ मी.	८ मी.	५ मी.	३ मी.	सडकको चौडाइ अनुसार
६	तारे होटल		४० %	६ मी.	८ मी.	५ मी.	३.२५ मी.	सडकको चौडाइ अनुसार
७	होटल/लज		६० %	२ मी.	५ मी.	५ मी.	३ मी.	सडकको चौडाइ अनुसार

न.पा. अमिन	—	सदस्य
न.पा.को विपद व्यवस्थापन समितिको संयोजक वा निजले तोकको सदस्य	—	सदस्य
सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्ष	—	सदस्य
योजना शाखा प्रमुख	—	सदस्य
न.पा.को प्रशासकीय अधिकृत (प्रशासन)	—	सदस्य सचिव

तले आवश्यकता अनुसार विज्ञ, विशेषज्ञ, व्यक्ति वा कार्यालय तथा संस्थासँग राय, सुझाव, परामर्श सक्नेछ र आवश्यकता अनुसार अन्य कर्मचारीलाई काममा लगाउन सक्नेछ।

दफा (६) बमोजिम गठित समितिबाट प्राप्त प्रतिवेदनका आधारमा न.पा. प्रमुखबाट निर्णय गरी सम्बन्धित निकायमा कित्ताकाटका लागि सिफारिस गर्ने छ र यसरी गरिएका सिफारिस नगर प्रमुखबाट नगर कार्यपालिकामा जानकारी गराउनु पर्नेछ।

राप्ती खोला, ढुङ्गे खोला, कयर खोला, खगेरी खोला, बुढी राप्ती, लौरीघोल, पञ्चनदीको दायाँ/बायाँको तपशिल अनुसार जग्गा छड्नु पर्नेछ। उक्त क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने प्रयोजनले कुनै संरचना बनाउन पाइने छैन र सो क्षेत्रलाई जग्गा विकास गर्दा छोड्नु पर्ने खुल्ला क्षेत्रमा गणना गर्न पाइने छैन, तर खोला बाढीबाट संरक्षण गर्न आवश्यक पर्ने पूर्वाधार अनिवार्य रूपमा स्वयं जग्गा विकासकर्ताले बनाउनु पर्ने छ।

खोलाहरु र छाड्नु पर्ने क्षेत्र

- १) ठूलो राप्ती खोला — ५० मी.
- २) बुढी राप्ती, कयर खोला, खगेरी खोला, ढुङ्गे खोला — ३० मी.
- ३) लौरीघोल, पञ्चनदी र बटर खोला — १५ मी.
- ४) बुढीकुलो — ७.५ मी.

विविध

जग्गा विकास गर्ने इजाजत प्राप्त इजाजतवालाले नगरपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा CSR (Corporate Social Responsibility) अन्तर्गत लगानी गरी नगरपालिकाको विकासमा साभेदारी गर्न सक्ने र यो कार्यविधि नगर कार्यपालिकाले संशोधन/खारेजी गर्न सक्नेछ।

संशोधन सामाग्रीहरू

राष्ट्रीय स्वायत्त शासन ऐन २०१५

ऐन २०४८

राष्ट्रीय स्वायत्त शासन नियमावली २०१६

राष्ट्रीय भवन संहिता २०६०

राष्ट्रीय विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२, गृह

विश्व मन्त्रालय

राष्ट्रीय आवास योजना २०७०