

शुक्लाघण्डकी नगरपालिका

“भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड-२०७२”



१ पृष्ठभूमि :

यस मापदण्डको मुख्य उद्देश्य यस शुक्लागण्डकी नगरपालिका क्षेत्रमा स्वच्छ, हराभरा, स्वस्थ तथा दिगो सहरी बातावरण निर्माण गर्नुका साथै योजनावद्ध रूपमा पूर्वाधार विकासको लागि नगरपालिकाहरूलाई अग्रसर गराउनु हो । यो मापदण्ड सहरी विकास मन्त्रालय, आवास तथा भवन महाशाखाले तयार गरेको "भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड-२०७१" लाई मुख्य आधार मानि तयार पारिएको छ । यो मापदण्ड आर्थिक वर्ष २०७२/७३ को सुरु देखि लागू हुने गरी तयार गरीएको छ । यो मापदण्डको सही कार्यान्वयनबाट नै अव्यवस्थित शहरीकरण एवं असुरक्षित निर्माण कार्यहरूबाट उत्पन्न हुने समस्याहरु निराकरण गर्न सहयोग पुग्ने तथ्यलाई हृदयांगम गरी यससंग सम्बन्धित सम्पूर्ण पक्षहरूले यो मापदण्डलाई प्रभावकारी रूपमा व्यवहारमा लागू गर्ने गराउने कार्यमा आ-आफ्नो तर्फबाट सहयोग पुर्याउनु सबैको कर्तव्य हुनेछ ।

मापदण्ड निर्माण समितिका सदस्यहरु

- | | |
|-------------|--|
| १. संयोजक - | हरिराम नागिला
प्रमुख/कार्यकारी अधिकृत, शुक्लागण्डकी नगरपालिका |
| २. सदस्य - | तारापति भट्टराई
इन्जिनियर, शुक्लागण्डकी नगरपालिका |
| ३. सदस्य - | लुना थापा
इन्जिनियर, शुक्लागण्डकी नगरपालिका |
| ४. सदस्य - | कृष्ण भण्डारी
सब-इन्जिनियर, शुक्लागण्डकी नगरपालिका |
| ५. सदस्य - | अविनाश गुरुङ
सब-इन्जिनियर, शुक्लागण्डकी नगरपालिका |
| ६. सदस्य - | अन्जु क्षेत्री
सब-इन्जिनियर, शुक्लागण्डकी नगरपालिका |

१.१ भवन ऐन, सहिता, तथा नियामावली :

स्थानीय निकायबाट भवन निर्माणको नक्सा पास गर्न सहजीकरण गर्ने उद्देश्य राखी नेपाल सरकार (म.प.) २०६६ मंसीर २५ गतेको निर्णयबाट भवन नियमावली २०६६ स्वीकृत गरेको छ । यस नियमावलीमा भवन ऐन अनुसार नक्सा पास गर्दा अवलम्बन गर्नुपर्ने विधिहरूलाई प्रष्ट्याइएको छ । भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार भवनलाई चारवटा वर्गमा विभाजन गरिएको छ ।

"क वर्ग" :

विकसित मूलकमा अपनाइएका भवन सहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरु ।

"ख वर्ग" :

प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भुँइतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरु ।

"ग वर्ग" :

प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुँइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर सम्म भएका भवनहरु ।

"घ वर्ग" :

खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिए देखि बाहेकको काँचो वा पाको इटा, हुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरु ।

माथि उल्लेखित चार वर्गका भवनहरुमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहितालाई पनि चार किसिममा विभाजन गरिएको छ र प्रत्येक किसिमका लागि बेगला बेगलै संहिताहरु तयार गरिएका छन् । भवन सहिता प्राविधिक दस्तावेज

प्रमुख एवं कार्यकारी अधिकृत



भएकोले यसमा भवनको सुरक्षा अर्थात स्ट्रक्चरल सेप्टीका लागि अबलम्बन गर्नुपर्ने सम्पूर्ण विधीहरु नक्सामा खुलाई नाप समेत राखी खुलाइएको छ । जम्मा २३ वटा खण्डहरु भएको भवन सहिता निम्न बमोजिम तयार गरिएको छ ।

१. क वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. ०००
२. ख वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. १०१ देखि ११४ सम्म, एन.बी. सी. २०६, २०७ र २०८
३. ग वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. २०१, २०२ र २०५
४. घ वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. २०३ र २०४

१.२ भवन निर्माण मापदण्डको परिचय :

साधारणतः भवन निर्माण मापदण्ड भन्नाले स्थानीय निकाय वा सहरी क्षेत्र हेर्ने विभागहरूले आफ्नो गुरुयोजनामा वा भौतिक विकास योजनामा आत्मसाथ गरिएको सोचाई तथा दूरदृष्टिसँग मिल्दो किसिमले सहरी विकासलाई परिचालित गर्ने तथा भवनको बनावटको सुरक्षा, सरसफाई तथा स्वस्थ वातावरण सुनिश्चित गर्ने उद्देश्यले सामान्यतया तयार गरिएको विनियमहरूलाई बुझाउँछ । यसले मुख्यतः कस्ता भवनहरूको योजना तयार गर्ने तथा निर्माण गर्ने, निर्माण गर्न चाहने नगरवासी वा निर्माणकर्ताले कुनै सहरी जग्गामा कस्ता भवनहरु निर्माण गर्न सक्छन् भन्ने बारे निर्देशित सिद्धान्तहरु प्रतिपादन गर्दछ (तालिका नं. १) । साथै भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गर्नका लागि दरखास्त दिन संलग्न गर्नु पर्ने आवश्यक दस्तावेज तथा नक्शाहरु, सम्पादन गर्नु पर्ने कार्यहरु, प्रमाणीकरणका प्रकृयाहरु, निरीक्षण/अनुगमनका प्रकृयाहरुको सूची पनि यसमा समावेश हुने गर्दछ । स्वीकृत भू-उपयोगहरु तथा दूरगामी सोच अनुरूप विकासको प्रकृति तथा प्रभाव समावेश भएको गुरु योजना/विकास योजना समेतले भवन निर्माण मापदण्डको पूरकको रूपमा काम गरेको हुन्छ ।

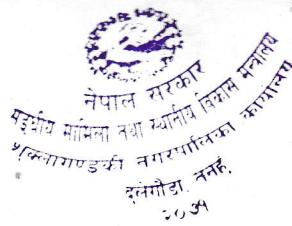
तालिका - १.१ : मापदण्डमा हुनु पर्ने प्रमुख विषयहरु

सि.न	भवन मापदण्डका पक्षहरु	सूचकहरु
१	भूउपयोग विभाजनका नियमहरु	उपयोग, प्लटीज्ज, सडक क्षेत्र, खुल्ला क्षेत्र तथा सुविधाहरु
२	साइट प्लान तथा भवन योजना	सेटब्याक, पार्किङ्ज क्षेत्र, भू-उपयोगको घनत्व, भवन नक्शा, न्यूनतम घडेरी क्षेत्रफल र भवन उचाई, फ्लोर एरिया अनुपात
३	स्ट्रक्चर डिजाइन तथा प्रावधानहरु	लोडिङ क्षमता, वहिरगमनको डिजाइन, पानी ट्याडकी जस्ता सामान्य सेवाहरुको डिजाइन तथा अन्य इन्जिनियरिङ स्पेसिफिकेशनहरु
४	भवन सुरक्षा, सेवा सुविधाहरु	भवनमा अग्नि सुरक्षाका प्रावधानहरु, आपतकालीन बहिर्गमनको व्यवस्था, प्लम्बीज्ज, स्पानिटेरी सेवाहरु, र्यारेज, चोक आदि ।
५	सम्पदा क्षेत्र जस्ता विशेष क्षेत्रहरुमा अन्य प्लानिङ प्रावधानहरु	स्वीकृत क्रियाकलाप तथा प्रयोग अनुमति दिन हुने विकास/पुनःनिर्माण, भवन मर्मत संभारका प्रावधानहरु, अपाङ्ग मैत्री प्रावधानहरु आदि ।

१.३ भवन निर्माण मापदण्डको औचित्य :

भवन मापदण्डको प्रमुख कार्य योजनावद्व विकासलाई सुनिश्चित गर्न वास्तुकलाको संवर्द्धन् तथा संरक्षण गर्न, सुरक्षालाई सुनिश्चित गर्न र जनस्वास्थ्यलाई संरक्षण गर्न सहरको विकासमा उपयुक्त नियन्त्रण गर्ने विधी हो । नाफा अधिकतम गर्ने घरजग्गाधनीहरुको लोभलालसाको कारणको साथै जनसंख्या बढ्दि, बसाईसराई र आर्थिक कृयाकलापहरु सहरमा केन्द्रित हुने जस्ता विभिन्न कारणबाट उत्पन्न अनियन्त्रित ढंगबाट भझरेको सहरीकरणले गर्दा सहरी क्षेत्रमा अस्तव्यस्तताको अवस्था सृजना भएको छ । जनताको कल्याणकारी आवश्यकताहरुसंग मिल्दो जुल्दो सहरी विकासलाई सुनिश्चित गर्न सहरी योजनाविदहरु तथा प्रशासकहरूले पहिल्याएको मार्ग सहरी योजना हो जसले विकास प्रकृयालाई संचालीत गर्दछ र योजनावद्व विकास हुन प्रोत्साहन गर्दछ । यस्ता प्रावधानलाई औपचारिक रूपमा भवन निर्माण मापदण्ड भनी संबोधन गरीन्छ ।

प्रमुख एवं कार्यकारी अधिकृत



तालिका १.२ : मापदण्डको औचित्य

सि.नं.	भवन मापदण्ड अन्तरगतका प्रावधानहरु	भवन स्टक्चर डिजाइन तथा अन्य प्रावधान
१	साइट सम्बन्धी प्रावधान तथा भवन नक्शा विकास नियन्त्रण सम्बन्धी प्रावधानहरु	स्टक्चर डिजाइन, जग तथा सुपर स्टक्चर सेट व्याक, पहुँच मार्ग, भौतिक पूर्वाधारको उपलब्धता आदि
२	जग्गा/सम्पति उपयोग सम्बन्धी विवेकपूर्ण प्रावधानहरु	आगलागीबाट सुरक्षा आपतकालीन वर्हिगमन तथा भवन सेवा सुविधाहरु, ग्राउन्ड कभरेज, फ्लोर एरिया अनुपात ।
३	भौतिक पूर्वाधार जस्ता अन्य प्रावधानहरु	प्लम्बीङ तथा दूरसंचार सेवाहरु, विजुली, खानेपानी आदि
४	विशेष उद्देश्यको लागि थप प्रावधानहरु जस्तै सम्पदा क्षेत्रहरु, ग्राम्यकृतिक विपद्का दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु ऋद्धि	अन्य पक्षहरु सम्बन्धी प्रावधानहरु जस्तै भू-कम्प तथा अन्य विपद्हरुको प्रतिरोध, शौर्य तथा अन्य उर्जा उपयोगका उपायहरु, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरुका लागि च्याम्पको व्यवस्था र बर्षा पानीको उपयोग ।

भवन निर्माण मापदण्ड किन आवश्यक छ, यसको औचित्यलाई पुष्टयाई गर्ने आधारहरु निम्नानुसार छन् ।

(क) व्यवस्थित सहरको आधार :

कुनै सहर वा बजारक्षेत्रलाई व्यवस्थित बनाउनको लागि योजनाबद्ध विकासको गुरुयोजना वा त्यस्तै प्रकारको प्रतिकात्मक योजनाहरु आवश्यक हुन्छ । यस्ता योजनाले त्यस सहरको आवश्यकतालाई संबोधन गर्ने गरी भविष्यमा सहरको स्वरूपको समेत परिकल्पना गरिएको हुन्छ । यस परिकल्पनालाई लागु गर्नका लागि कानूनी आधार भनेको मापदण्ड नै हो किन भने मापदण्डले सहरको योजनालाई लागु गर्नका लागि विभिन्न प्रावधानहरुको व्यवस्था गरेको हुन्छ । त्यस्तो प्रावधान पालन नगर्ने व्यक्ति वा संस्था कानून बमोजिम दंडित हुन सक्छ ।

(ख) सहरी वातावरणको संरक्षण र संबद्धन :

मापदण्डमा सहरले परिलक्षित गरेका भूउपयोग तथा हरियाली क्षेत्र, नदी किनारा, सार्वजनिक स्थल आदिको संरक्षण गर्नका लागि विभिन्न प्रावधानहरु राखिएको हुन्छ । यस प्रकारको प्रावधानको पालनाले सुन्दर र स्वच्छ सहरको लक्ष्य हासिल गर्न सकिन्छ । सहरी जीवनलाई स्वस्थ, स्वच्छ र सुन्दर बनाउनका लागि मापदण्डको पालना गर्नु एउटा अति महत्वपूर्ण पक्ष हो ।

(ग) वास्तुकला र सम्पदाको संरक्षण :

सहरी संस्कृति त्यहाँको वास्तुकला र ऐतिहासिक तथा पुरातात्त्विक महत्वका सम्पदाले निर्देशित गरेको हुन्छ । भवन निर्माण मापदण्डमा त्यस सहरको पहिचान भेल्काउने वास्तुकलाको स्वरूपलाई कायम राखेर सहरको पहिचानलाई संरक्षण गर्न सकिन्छ । त्यस्तै सहरमा रहेका ऐतिहासिक र पुरातात्त्विक महत्वका क्षेत्रहरुको संरक्षण सम्बन्धी प्रावधान राख्नी मापदण्डले सहरी संस्कृति संरक्षण गर्ने कार्यमा महत्वपूर्ण भूमिका खेल्न सक्दछ ।

(घ) सहरी सुरक्षाको प्रत्याभूति :

भवन निर्माणमा आवश्यक सुरक्षाका पक्षहरु जस्तै भवन स्टक्चरको सुरक्षा, आगलागीबाट सुरक्षा आदि सम्बन्धी प्रावधानहरु मापदण्डमा प्रमुख अंग हुन् । त्यस्तै विपद्वाट हुने सुरक्षाका लागि सडकको राइट अफ वे, खुला क्षेत्रको संरक्षण, आवागमन सम्बन्धी प्रावधानहरु, पैदल यात्रुको आवागमनको सहजीकरण आदि सम्बन्धी पक्षलाई मापदण्डमा सम्बोधन गरी मापदण्डमा सहरी सुरक्षालाई सम्बोधन गर्न सकिन्छ ।

माथि उल्लेख गरिएका मुख्य मुख्य बुँदाहरु लगायत सहरको समष्टिगत विकासको लागि मापदण्डको प्रभावकारी कार्यान्वयनले अहम भूमिका खेल्न सक्छ भन्ने तथ्य निर्विवाद नै छ ।


प्रमुख एवं कायदकारी अधिकृत



१.४ परिभाषाहरु

(क) सामान्य

१. यसमा भएका नियमावलीहरुमा विषय वा प्रसंगले फरक अर्थ नलागेमा, परिभाषा प्रत्येक मापदण्डमा उल्लेख गरिए बमोजिम हुनेछ ।

२. उपयोग, भू-उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया अनुपात, सेटब्याक, खुल्ला क्षेत्र, उचाई, घर तल्ला संख्या, आवास इकाइको संख्या, पार्किङ मापदण्ड आदिको सम्बन्धमा सबै प्रकारका भवनहरुको लागि सबैले पालना गर्ने पर्ने योजना/जोनिङ योजना, विनियमहरु र त्यसमा समय समयमा गरिएका संसोधनहरु यस धारा अन्तर्गतका भवन मापदण्डका विनियमहरुमा लागू हुनेछ । उपर्युक्त विनियमहरुमा गरिएका सबै परिमार्जन तथा संसोधनहरु यो मापदण्डको अंगको रूपमा समावेश भएको मानिनेछ ।

(ख) परिभाषा

१. “ऐन” - नगर विकास ऐन २०४५ वा स्वायत्त शासन ऐन २०४५

२. “प्राधिकरण/नगरपालिका/नगर विकास समिति” - यस पछि प्राधिकरण/न.पा./न.वि.स भनी सम्बोधन भएको सम्बन्धित विषयमा अधिकार क्षेत्र प्राप्त स्थानीय निकाय वा समिति

३. विभाग : भन्नाले सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग जनाउँछ ।

४. डिभीजन कार्यालय : भन्नाले विभाग अन्तर्गतको डिभीजन कार्यालय जनाउँछ ।

५. प्राधिकरण : भन्नाले काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण वा त्यस्तै किसिमको एउटा निश्चित भौगोलिक सीमाना भित्र रहेको सहरी विकास प्राधिकरण जनाउँछ ।

६. न.वि.स : नगर विकास ऐन २०४५ अन्तर्गत गठन गरिएको नगर विकास समिति जनाउँछ ।

७. न.पा. : न.पा भन्नाले नगरपालिका जनाउँछ ।

८. भवनको क्षेत्रफल- भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लान्टले भलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।

९. “एयरकन्डिसनीइ” - कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया ।

१०. “थप तथा/वा परिवर्तन” - मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेक्वार लगाउने कलम, बीम, भूई वा आवत जावतका कुनै पहुँचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने ।

११. “सेवा सुविधा” - सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैंचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउँछ ।

१२. “स्वीकृत भएको” - यस मापदण्ड अन्तर्गत नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ ।

१३. “वार्दली” - आउन जान हुने वा वस्न सकिने पारापीट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन ।

१४. “वेसमेन्ट” - पूर्ण वा आशिंक रूपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला ।

१५. “भवन” - भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोगहुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ :

क) जग, प्लीन्य, गारो, भूई, छाना, चिम्नी, प्लम्बीइ तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु

ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा

घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई धेर्नेको लागि बनाइएका गारोहरु, स्टक्चरहरु आदि ।

ड) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका ट्याइकीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि ।

● “सभा भवन”-

रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक व्यायामशाला, रेष्टुरां, खाने बस्ने घरहरु, पुजाकोठाहरु, नाचघर, क्लबहरु, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।



● “व्यवसायिक भवन” -

व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोबार 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 कार्मचारीहरुको लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ।

● “औद्योगिक भवन” :

एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्राहांस 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 अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्थाहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, दुहुराहरुको स्थाहार सुसार गर्ने, एकल महिला, वालवालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुन्ने व्यवस्था भएको भवनहरु। यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ। धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि।

● “व्यापारिक भवनहरु” :

निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु : पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरु

● “बहुतल्ले भवन वा अखला भवनहरु” :

५ तल्ला भन्दा बढी तथा/वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर उचाई भन्दा बढी भएको भवन।

● “बहुतल्ले सवारी पार्किङ” :

दुई वा बढी तल्लाहरु जमीन मुनी वा माथि भएको गाडी मोटरसाईकलहरु पर्किङ 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 कारोबार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि
- सहायक कार्यमा
- लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ, फाइलिङ, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु
- विशेष भवन : यसमा निम्न लिखित समावेश हुनेछ :-

सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित 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 रयरेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि।

आवासीय भवन : साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुन्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ।

यसमा एक वा बढी परिवारको बसोबास, अपार्टमेन्ट घरहरु र निजी रयरेजहरु समावेश हुन सक्छ।

छुटौट भवन : अन्य भवनहरुले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चारै तर्फ खालि जग्गा भएको भवन।

सेमी डिट्याच्च भवन : यस विनियममा उल्लेख गरिएका तीन साइडमा खुल्ला जग्गा भएको भवन।

असुरक्षित भवन : यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ :

प्रसूत एवं कार्यकारी अधिकृत



- असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर
- अस्वस्थ
- आवत जावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको
- आगलागीको खतरा बढी भएको
- रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण
- मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको)

नोट: सबै असुरक्षित भवन स्ट्रक्चरहरूलाई सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग / नगरपालिकाको निर्देशनमा मर्मत गरी पुनःस्थापना गर्नु पर्नेछ । यस्ता भवनहरु विरुद्ध कारवाही गर्दा विभाग/नगरपालिकाले अवलम्बन गर्ने विधिहरु प्रचलित ऐन बमोजिम हुनेछ ।

१६. भवन रेखा : यसले कुनै भवनको प्लिन्थले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखा लाई समेत जनाउँछ ।

१७. भवनको उचाई : भवन उचाईको नाप

१. समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पो सम्म ।

२. स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन विन्दुसम्मको उचाई ।

३. सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्य विन्दु सम्मको उचाई ।

भवनको सजावट वाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरूलाई उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन ।

१८. छज्जा (क्यानोपी) : यसले तल लेखिएअनुसार भएमा लिन्टेलको लेभल सम्म गारो देखि भवनको ढार सम्मको स्थानीयभर प्रोजेक्शनलाई बुझाउँछ ।

क) घडेरी रेखा भन्दा यो वाहिर 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 ।

१९. चिम्नी : धूँवा तथा अन्य उत्सर्जनहरु खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण । यसमा चिम्नी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।

२०. उपयोग परिवर्तन : स्वीकृति लिएको (नक्सा पास गरेको भन्दा बेगलै किसिमको उपयोग गर्नुपरेमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि ।

२१. चोक खुल्ला ठाउँ पूर्णतः वा आंशिक रूपमा भवनहरुले घेरेको स्थाना चोक जमिन लेभल वा अन्य लेभलमा हुन सक्नेछ ।

२२. ढाकेको क्षेत्र (कभड एरिया) : प्लीन्थ लेभलमा भवनले ढाकेको जमीन क्षेत्र । यसमा तल लेखिएको समावेश हुने छैन ।

क. बगैचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरु, नर्सरी, पानी पोखरी स्वीमिङ्गपुल (नढाकिएको त्यस वरीपरिको ज्लेटफर्म, खुल्ला धारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा ।

ख) ढल, कल्पर्ट पाइप, कैच पिट, च्याम्बर, गटर आदि तथा कम्पाउण्ड वाल, मूल ढार, छज्जा, छानाले ढाकेका क्षेत्रहरु वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्शनहरु र माथि तथा कम्तिमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भन्याङ्ग ।

२३. ढायम्प प्रुफीड : चिसो तथा ओसीलो जमिनबाट बचाउन वाटर प्रुफीड रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य

२४. ड्रेनेज : फोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको बनोट

२५. ढल : फोहोर पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मैन होल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाइनहरुको प्रणाली । यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको दुवै हुन सक्छ ।

२६. आवास इकाई : एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सोको भाग ।

२७. अतिकमण : स्थानीय निकायको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तिमा स्थायी अस्थायी रूपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्य ।


प्रमुख एवं कार्यालयी अधिकृत

२८. सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट : कुनै पनि स्वीकृत लेआउट प्लान अनुसार १५ मि. उचाई सम्मको र एक हेक्टर सम्मको घडेरीको भवन योजनाहरु तैयार गर्न अधिकार प्राप्त व्यक्तिको रूपमा नगर विकास समिति/नगरपालिकाबाट सूचीकृत गरिएको व्यक्ति ।

२९. चारैतिर घेरीएको भन्याङ्ग : आगलागी निरोधक गारोहरु तथा ढोकाहरुबाट बाँकी भवन सँग छुट्याइएको भन्याङ्ग भन्ने बुझिन्छ ।

३०. मौजुदा भवनहरु : यस भवन नियमावली लागू हुन अगाडी नगर विकास समिति/नगरपालिकाबाट स्वीकृत रूपमा विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर ।

३१. मौजुदा उपयोग : यस नियमावली लागू हुन अघि सहरी क्षेत्र/नगरपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत रूपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।

३२. बाहिरी गारो : अर्को भवनसँग जोडिएको भएतापनि पार्टीसन बाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।

३३. निकास : भवनको कुनै तल्ला वा भुईबाट बाटोतर्फ जाने बहीरगमनको माध्यम ।

३४. आगलागी तथा वा आपतकालीन सूचना प्रणाली : आगलागी हुँदा अलार्म संकेतहरुको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदि औजारहरुको व्यवस्थालाई बुझाउँछ ।

३५. फायर लिफ्ट : आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागी सेवा प्रदायकहरुको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकारको लिफ्ट ।

३६. आगलागी निरोधक ढोका : केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागिको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरिएको ढोका वा सटर ।

३७. फायर पम्प : उपयुक्त इन्जिन वा मोटर सँग जोडिएको पम्पबाट पानी प्रवाह गर्नको लागि बाह्य पावरबाट सञ्चालित मेसिन ।

३८. आगलागी प्रतिरोधक दूरी (फायर सेपरेसन) : साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडीको सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दूरी ।

३९. भुई : कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह । जमिन सतहको तल्लालाई भुई तल्ला भनिन्छ । त्यसमाधिको तल्लालाई पहिलो तल्ला । त्यस पछि दोस्रो तल्ला आदि ।

४०. फ्लोर एरिया अनुपात (फार) : सबै तल्लाहरुको कूल क्षेत्रफल र घडेरीको कुल क्षेत्रफलको अनुपातः फ्लोर एरिया अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरीयाको जोड र जग्गाको कूल क्षेत्रफल यस नियमावली अन्तर्गत समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।

४१. फुटीड : भवनको भार लाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इटटा, ढुङ्गा वा कंकिटले गारो वा कलमको वेशमा निर्माण गरिने जग्गाको इकाइलाई बुझाउँछ ।

४२. जग : स्ट्रक्चरको जमिन सँग जोडिएका भाग जसले यसमाधि आइपरेको भार (लोड) लाई वितरण गर्दछ ।

४३. निजी र्यारेज : गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सोको भाग ।

४४. सार्वजनिक र्यारेज : निजी र्यारेजको रूपमा बाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरुको मर्मत, सम्भिसङ्ग, उपयोग, वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।

४५. संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास) : दुई वा दुइभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुइभन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।

४६. समुहिक आवास : साभा सेवा सुविधाहरु भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरु भएको एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।

४७. आवास योग्य कोठा : मानव वसोवासको लागि उपयोग गरिएका उपयोगको लागि डिजाईन भएको कोठा । यसमा भान्धा कोठा, वाथरुम, लुगा धुने स्थान, भन्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणतः प्रयोगमा नआउने ठाउँहरु समावेश हुन्नैन ।

४८. पारापीट : छाना वा भुईको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिड ।

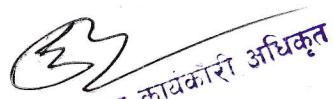
४९. अनुमति वा पर्सीट : भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि अधिकार प्राप्त नगर विकास समिति/प्राधिकरण/विभाग/नगरपालिकाले लिखित रूपमा दिइने औपचारिक अनुमति वा अधिकारपत्र ।

५०. प्लीन्थ : सँगैको जमिन सतह र जमिन माथिको भुईको सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।

५१. प्लीन्थ एरिया : कुनै तल्ला वा वेसमेन्टको भुई लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।


प्रमुख पब्लिक एवं कांगड़ारी अधिकारी

५२. पोर्च : भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएका माथि छाना भएको ठाउँ
५३. सडकको राइट अफ वे : सडक दुवै तर्फको सीमाना बिचको चौडाई
५४. लहरे आवास (रो हाउजीङ्ग) : अगाडी पछाडी र भवन भित्र मात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरुको लहरे समूह
५५. कोठाको उचाई : तयारी भूइ सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दुरी ।
५६. सेवा मार्ग : सेवा सुविधा पुऱ्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली ।
५७. सेट बैक रेखा : नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकाहरुले अनुमति दिए वाहेक केहि निर्माण गर्न नपाईने गरि घडेरीको सीमा र नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकाले निर्धारण गरेका वा गुरु योजना/जोनिङ्ग प्लानले निर्धारण गरेको रेखा ।
५८. भ्याल : ढोका बाहेकको बाहिर खुल्ले भ्यालले आवश्यक वा आंशिक रूपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलेशन वा दुबै भित्री ठाउँमा पुऱ्याउँछ । आउन जानको लागि भ्यालको प्रयोग हुँदैन ।
५९. जोनिङ्ग योजना : गुरु योजना भन्दा विस्तृत योजना । यसले गूरु योजना र लेआउट योजनालाई आवद्ध गर्छ । यसमा साइट प्लान, भूउपयोग योजना हुन सक्छ । यसले सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक भवनहरु/निर्माणहरु, सुविधाहरु, सडक, आवास, मनोरन्जन, उच्योग, व्यवसाय, बजारहरु, विद्यालयहरु, अस्पतालहरु, खुल्ला क्षेत्रहरुको अवस्थिति दर्शाउछ । यसले जनसंख्या घनत्व तथा क्षेत्र हरुको विकासको विभिन्न पक्षहरुको मापदण्ड समेत तोकन सक्नेछ ।


 प्रमुख एवं कार्यकारी अधिकृत



२ भवन निर्माण मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र उपयोग

२.१ विकास :

२.१.१ विकास अनुमति : जग्गा विकासको लेआउट नक्शा नविस/प्राधिकरण/नगरपालिकाबाट स्वीकृतनभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत लेआउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनैघडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्नुहुँदैन ।

२.१.२ भवन निर्माण अनुमति : नविस/प्राधिकरण/नपाबाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माणअनुमति प्राप्त नगरी कुनैपनि व्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थपगर्ने, वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्नु हैंदैन ।

२.१.३ पुराना भवन निर्माण अनुमति : यो भवन मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि नविस/प्राधिकरण/नगरपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भईरहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्तअनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । माथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिकोस्याद सकिएको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माणमापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

२.२ भवन निर्माण अनुमति (नक्शापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरू:

२.२.१ सूचना दिने : भवनको कुनै भागमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने वा परिवर्तन गर्ने वा कुनै भवनभत्काउन चाहने प्रत्येक व्यक्तिले तोकिएको ढाँचामा लिखित रूपमा नविस/प्राधिकरण/नपालाईसूचना दिनुपर्नेछ । यस्ता सूचनामा नक्शाहरू तथा जग्गा स्वामित्व सम्बन्धी प्रमाणहरूको पर्याप्तप्रतिलिपिहरू समावेश हुनुपर्नेछ । अनुमति प्रदान भएपनि नभएपनि यस्ता नक्शाको एक सेटअभिलेखको लागि नविस/प्राधिकरण/नपाको कार्यालयमा राखिनेछ ।

२.२.२ नक्शाहरू तथा व्यहोराहरूको प्रतिलिपिहरू : नविस /प्राधिकरण/नपा बाट निर्माण अनुमति चाहिनेभवन योजनाहरूको हकमा नक्शा तथा अन्य कागजपत्रको प्रतिलिपिको संख्या सामान्यतया ४सेट हुनु पर्नेछ । भवन निर्माणको अनुमति लिनको लागि भवन नियमावलीले निर्धारण गरेकोफर्मेटमा दर्खास्त, फारम तयार गरी न.वि.स./न.पा./प्राधिकरणले उपलब्ध गराउनु पर्दछ ।

२.२.३ सूचना संगै दिनुपर्ने जानकारीहरू : सूचनामा अवस्थी नक्शा, साइटप्लान, सविडिभिजन/ लेआउटप्लान, भवन नक्शा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेशनहरू तथा सुपरिवेक्षणकोप्रमाण, जग्गाधनी लालपुर्जा नविस/प्राधिकरण/नपा तोकेको अन्य दस्तावेजहरू संलग्न हुनुपर्नेछ ।

२.२.४ दस्तावेजहरू : भवन निर्माण अनुमतिको लागि दिइने आदेशमा तल दिइएका दस्तावेजहरूसमावेश हुनु पर्नेछ ।
(क) घडेरी/सम्पत्तिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधनी कागजातहरू, सडक चौडाईको प्रमाण, सडक चौडाईको लागि आवश्यक जग्गा हस्तान्तरण गर्ने सम्बन्धी सहमति, साइटप्लानआदि ।

(ख) करारमा वा लीजमा लिएको जग्गा भए सो सम्बन्धी शर्तनामा तथा अन्य आवश्यकजग्गाधनी प्रमाणहरू

(ग) आवश्यक परेमा गुरु योजना/जोनिङ्ग नक्शा अनुसारको भू-उपयोग योजना, सडककोचौडाई सम्बन्धमा नविस/प्राधिकरण/नपाबाट पत्र

(घ) सूचीकृत भवनहरूको सम्बन्धमा वा पुरातात्विक क्षेत्रमा भएका भवनहरूको सम्बन्धमानविस/प्राधिकरण/नपालाई आवश्यक पर्ने अन्य कुनै जानकारी/कागजात ।

२.२.५ नक्शाहरूमा सहीछाप गर्ने :

नविस/प्राधिकरण/नपामा पेश गर्नु अघि सबै नक्शाहरूमा धनीहरूको र योग्यता प्राप्तनविस/ प्राधिकरण/नपामा दर्ता भएका इन्जिनियर/आर्किटेक्टको हस्ताक्षर हुनुपर्नेछ ।

२.३ साइटप्लान/लोकेसन प्लान

२.३.१ लोकेसन प्लान : लोकेसन प्लानमा उल्लेखित जग्गामा सजिलै पुग्न सकिने गरि मुख्य सडक र नजिकको बजार संगको कनेक्सन, जग्गा नजिकको महत्वपूर्ण संरचनाहरूको विवरण इत्यादि स्पष्ट संग उल्लेख गरि अनिवार्य देखाउनु पर्नेछ ।

२.३.२ साइट प्लान : अनुमतिको लागि आवेदन दिदा संलग्न राख्न पर्ने साइट प्लानको स्केल ५००वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र ५०० वर्ग मि. भन्दा माथिको लागि १:२०० हुनु पर्ने छ । प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछ :

प्रमुख एवं कार्यकारी अधिकृत



- (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 जग्गासंगै जोडिएको संगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुँच मार्ग।
- (ज्ञ) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचको लागि भवन संगै छोडिएको ठाउँ।
- (छ) भएमा घरको दायाँ वायाँ तथा पछाडीको सडकको चौडाई।
- (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 कर्भड एरियाको भाग।
- (ट) आवश्यक परेमा पार्किङ क्षेत्र देखाइएको पार्किङ योजना।
- (ठ) निविस/प्राधिकरण/नपाले तोकेको अन्य यस्तै विवरणहरु।
- (ड) भवन निर्माण हुने घरजग्गा सम्पत्तिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर।
- २.३.३ भवन नक्शा: अनुमतिको लागि आवेदन दिदा संलग्न गरिने भवनको नक्शा, इलेमेसन तथा सेक्सनहरु १:१०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १:५० स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ।
- (क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भूई नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ। यसै प्रष्ट रूपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भन्याङ्को चौडाई र राम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेलहरु देखाइएको हुन्छ।
- (ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुन्छ।
- (ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्थिति देखाइएको हुन्छ।
- (घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुनेछ। यसमा फुटीङ्ग (जग)को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु छानाका स्लावहरु। सेक्शनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भन्याङ्क, भान्धाकोठा, ट्वाइलेट, वाचरुम भएर काटिएको हुनेछ।
- (ज) सबै एलीभेसनहरु देखाइएको हुनेछ।
- (झ) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिइएको हुनेछ।
- (ञ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिईएको हुनेछ।
- (ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनेछ।
- (झ) पार्किङ स्थानहरुको डिटेल दिइएको हुनेछ।
- (ञ) भेन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरुको साइजहरु समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रूपमा विस्तृत विवरणहरु समेत दिइएको हुनेछ।
- (ट) निविस/प्राधिकरण/नपाले तोके बमोजिम गर्न आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु।
- २.३.४ 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 मोडने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँचमार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भन्याङ्कको साथै वार्डलीबाटको पहुँच, करीडर तथा लवीबाटको 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 ट्याडकहरु।
- (ज्ञ) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति
- (छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरु

प्रमुख एवं क्लाइंकारी अधिकृत



- (ज) पानी ट्याङ्क तथा पम्हाउसको अवस्थिति तथा नाप
 (झ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु ।
 (ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजाहरहरुको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरु
- २.३.५ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरु :
१. खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरु, इलेमेसनहरु तथा सेक्सनहरु, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवासुविधाहरुको विवरण नविस/प्राधिकरण/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 लागू हुनेछ ।
 - (क) बगैँचा 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 मूनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र वर्षात्को पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ । भवनको नक्शामा यी कुराहरु खुलाउनु पर्दछ ।

२.४ भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना :

- भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्शा तथा व्यहोराहरु मात्र निवेदनसंग पेश गर्नु पर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका सामान्य भवन निर्माणका प्रावधानहरु स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी तल दिइएका फेरबदल गर्नु परेमा सूचना वा भवन निर्माण अनुमतिको आवश्यकता पर्नेछैन ।
- (क) प्लास्टरीइ र सानातिना मर्मत कार्य
 - (ख) फ्लोरीइ वा पुनः फ्लोरीइ गर्ने ।
 - (ग) अर्काको सम्पत्ति तथा सार्वजनिक सडक तर्फवाहेक भ्याल भेन्टिलेटर र ढोकाहरु खोल्ने र बन्द गर्ने ।
 - (घ) विश्रेका इटाहरु, ढुंगाहरु, पिलरहरु, विमहरु आदि फेर्ने ।
 - (ङ) यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्ने गरी १.५ मि. भन्दा कम उचाइको पारापीट र बाउन्ड्री पर्खालिको निर्माण तथा पुनर्निर्माण गर्ने ।
 - (च) अनुमति प्राप्त उचाईभन्दा कम नहुने गरी फल्स सिलिङ्गको निर्माण समेत रंगरोगन आदि कार्य ।
 - (छ) भू-उपयोग योजना/जोनिङ योजनाका प्रावधानहरु संग नवाभिने गरी क्षति हुनु अगाडीको जस्तै हुनेगरी बाढी, वर्षात, आगलागी, भूकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक विपद्वाट क्षति ग्रस्त भवनका भागहरुको पुनःनिर्माण गर्ने ।
 - (ज) यस मापदण्ड अन्तर्गत हुने गरी भित्री गारोहरुको निर्माण वा पुनःनिर्माण गर्ने ।

२.५ स्वीकृति दिने :

२.५.१. प्रक्रियाहरु :

- (क) जग्गा विकास/आवास विकासको प्लानिङ अनुमति दिने : आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्ट मार्फत प्लानिङ अनुमति/नर्महरु तोकिएको ढाँचामा जग्गा धनीले नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ । जग्गा विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गा धनीले सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट वा प्लानरद्वारा तयार गरिएको भू-उपयोग तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरिएको योजना पेश गर्नु पर्नेछ । यसको स्वीकृति सम्बन्धी कार्यविधि नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ ।
- (ख) सूचीकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टबाट प्रमाणित हुनुपर्ने : मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरुको अधिनमा रही भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्ने अधिकार सूचीकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्ट संग हुनेछ ।

२.५.२ योग्यता तथा क्षमता :

नगरयोजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/आगलागीपरामर्शदाता/अर्वान डिजाइनरको योग्यता तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

२.५.३ दण्ड सजाय :

- (क) यदि पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै भूठो व्यहोरा दिएमा वा कुनै तथ्यको अपमान गरेमा वा योजना प्रमाणित गर्ने त्रुटी गरेमा वा भवन मापदण्ड र स्वीकृत भवन योजनाको खिलापमा निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गरेमा नविस/प्राधिकरण/नपाले यस्ता नगरयोजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बरलाई कारवाही गर्ने र कालोसूचीमा राख्ने अधिकार हुनेछ र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदलाई दिनेछ ।

लालबंकारी अधिकृत



(ख) यदि स्वीकृति दिने नविस/प्राधिकरण/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 भेटाएमा नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकाले स्वीकृतिलाई बदर गर्न सक्नेछ । त्यस्ता पेशाकर्मीको विरुद्ध कार्यवाही गर्न सक्नेछ । मुद्दा टुँगो नलागेसम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नयाँ नक्शाहरु पेश गर्ने अधिकार हुने छैन । तिनलाई कालो सूचीमा समावेश गर्नु अघि नविस/प्राधिकरण/नपाले कानून बमोजिम कारण देखाऊ आदेश जारी गर्नेछ ।

२.५.४. अनधिकृत निर्माण विकास कार्य :

अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य गरेकोमा यस्ता कार्य भत्काउने, निर्माण स्थललाई रोक लगाउने, प्रचलित कानूनको आधारमा कानूनी कारवाही गर्ने जस्ता उपयुक्त कदम नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकाले लिन सक्नेछ ।

२.६. निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्यविधि :

२.६.१ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने दायित्व :

यस मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहीताबाट धनीलाई अनुमति पाएको कारण वा नक्शा तथा स्पेशिफिकेशनहरु स्वीकृत गरिएका कारण वा भवन निर्माण हुँदा नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकाले निरीक्षण गरिएको कारण कै आधारमा मुक्त भएको मानिने छैन ।

२.६.२ निर्माण स्थलमा कागजातहरु/दस्तावेजहरु राख्ने: निर्माणको अवस्थामा अनुमती पाएको व्यक्तिले:

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

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

२.६.३ निर्माण कार्य भईरहेदा भवनको चेकिङ कार्य : नविस/प्राधिकरण/नपालाई आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घर धनीले प्लान्ट्य सम्मको कार्य सम्पन्न भएपछि स्वीकृत भवन नक्शा तथा भवन नियमावली अनुसार कार्य भएको छ/छैन सुनिश्चत गराउन सूचना दिने छ । ३० दिन भित्र स्थानीय निकायले निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी बस्तुहरु भए सो समेतको जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकलाई दिनुपर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम भवनको निर्माण कार्य गर्ने जिम्मेवारी घर धनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुने छ ।

२.७ कार्य सम्पन्न भएको सूचना :

प्रत्येक धनीले भवन अनुमतिमा वर्णन गरे अनुसारको निर्माण कार्य पूरा भएको सन्दर्भमा नविस/प्राधिकरण/नपाला पेश गर्नु पर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य सुपरीवेक्षण गर्ने आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत कार्य सम्पन्न भएको प्लानको ३ प्रति (स्वीकृत योजनापेश गर्दा जस्तै एक प्रति नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकालाई पेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो सूचनामा तल दिइएका कागजातहरुको साथै तोकिएको शुल्क संलग्न हुनुपर्नेछ ।

(क) नविस/प्राधिकरण/नपाले को सबै निरीक्षण प्रतिवदनहरुको प्रतिलिपि,

(ख) आवश्यक भएमा नविस/प्राधिकरण/नपाले को अधिकृतबाट स्वीकृति,

(ग) विद्युत विभागबाट आवश्यक भए अनुसार ट्रान्सफर्मरहरु/सवस्टेशन/ सहायक विद्युत आपूर्ति प्रणाली सम्बन्धमा स्वीकृति

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

(ड) आवश्यकतानुसार धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फबाट खिचिएको दुई सेट फोटोहरु,

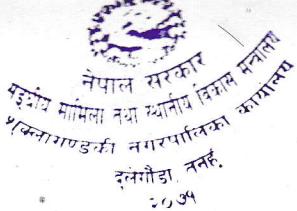
(च) नविस /प्राधिकरण/नपाले आवश्यक ठानेको अन्य आवश्यक जानकारी/कागजातहरु

(छ) आफ्नो सुपरिवेक्षण भित्र पर्ने र भवन नियमावली तथा स्वीकृत भवन नक्शाहरु अनुसार सम्पन्न भएको जमिन मुनिको ढल, स्यानीटरी तथा खानेपानी आपूर्ति सम्बन्धमा धनी र आर्किटेक्ट/इन्जिनियरबाट प्रमाणपत्र ।

२.८ नगरको ढल प्रणाली/पानीको मेनलाइनमा जडान गर्ने :

(क) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी, विद्युत तथा ढलको कनेक्शनहरु सम्पन्न भएको/उपयोग गर्न दिइएको प्रमाणपत्र प्राप्त नभएसम्म साइटमा राख्न अनुमति दिइनेछैन ।

(Signature)
प्रमुख एवं कागजारी अधिकृत



- (ख) नविस/प्राधिकरण/नपाको अग्रीम अनुमति र उपयोग गर्न दिइएको/सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र प्राप्त नभए सम्म कुनै पनि भवन संग नगरको खानेपानीको मेन लाइन वा नगरको ढल प्रणाली सँग जोड्न दिइने छैन।
- (ग) उपयोगमा परिवर्तन भएमा वा अनधिकृत निर्माण कार्य भएमा नविस/प्राधिकरण/नपाले यस्ता सेवा सुविधाहरु लाई रोक्न लगाउन सक्नेछ।
- (घ) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्क्ने ढल प्रशोधन नगरी खोला, कुलो वा तालमा विसर्जन गर्नु हुँदैन, यसरी विसर्जन गरिएमा सम्बन्धित न.वि.स/प्राधिकरण/न.पाले अन्य सेवा सुविधाहरुमा 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 गर्नु पर्नेछ, न.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।

प्रमुख एवं कार्यालय अधिकृत



३ आवासीय तथा गैह आवासीय क्षेत्रहरुको विकास निर्माण सम्बन्धी प्रावधानहरु

घडेरी विकास, सामूहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरु र गैह आवासीय क्षेत्रहरुको लागि उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो (फार), सेट ब्याक, खुल्ला ठाउँ, उचाई, आवासीय इकाइहरुको संख्या, तथा पार्किङ मापदण्डहरु योजना/जोनिङ प्लान/मापदण्ड कोड वा सहरी विकास योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयन मापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरु बमोजिम हुनेछ । यदि यी सवालहरुमा केही व्यवस्था गरिएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा नविस/प्राधिकरण/नपाले निर्णय गरे बमोजिम हुनेछ ।

३.१ पार्किङ मापदण्ड :

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

तालिका ३.१ : पार्किङ मापदण्ड

सि.नं.	उपयोग /उपभोग क्षेत्रहरु	१०० वर्ग मिटर क्षेत्रको लागि इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस(इ.सि.एस)
१	आवासीय: सामूहिक आवास, संयुक्त आवास, कित्ताकाट गरिएको आवास (२५० वर्ग मि. भन्दा माथि) र मिश्रित उपयोग	०.५०-१.५०
२	व्यापारिक क्षेत्र :	
	क) थोक व्यापार तथा परिवहन क्षेत्र (पार्किङ, लोडिङ, अनलोडिङ समेत)	१.५०-२.५०
	ख) नगर केन्द्र, जिल्ला केन्द्र, होटेल, सिनेमा तथा अन्य	१.००-२.००
	ग) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय बजार केन्द्र	०.५०-१.५०
३	सार्वजनिक तथा सामुदायिक सुविधाहरु:	
	क) नर्सिङ्होम, अस्पतालहरु (सरकारी वाहेक अन्य), सामाजिक, सांस्कृतिक तथा अन्य सम्पादन, सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालयहरु	०.५०-१.५०
	ख) विद्यालयहरु, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, सरकारी अस्पतालहरु	०.२५-०.७५
४	औद्योगिक :	
	हल्का तथा सेवाजन्य उद्योगहरु, सामूहिक उद्योगहरु	०.२५-०.७५

नोट :

- गाडी पार्क गर्ने ठाउँहरुको व्यवस्था गर्दा मापदण्डहरु तल दिए अनुसार हुनेछ :
 - खुल्ला पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस १८ वर्ग मिटर
 - भुईतल्लाले ढाकेको पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस . २३.०० व.मि.
 - बैसमेन्टको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस . २८.० व.मि.
- उपयोग क्षेत्रहरुमा भुईतल्ला वा बैसमेन्टमा पार्किङ गर्ने भए उपर्युक्त मापदण्ड अनुसार पार्किङको व्यवस्था गर्न सकिन्छ ।


प्रमुख एवं कार्यालय अधिकृत



३.२ विशेष उपयोगका क्षेत्रहरु :

३.२.१ आवासीय उपयोग क्षेत्र : आवासीय क्षेत्रलाई घडेरी विकास वा सामूहिक आवासको रूपमा विकास गरिन्छ। घडेरीको साइज, प्रत्येक घडेरीमा हुने आवास ईकाइहरु, सेटव्याकहरु र भवनको तल्ला संख्या/उचाईको सन्दर्भमा विकासको स्वरूप कस्तो हुनपर्छ निक्यौल गर्न घनत्वको ढाँचा (उच्च, मध्य उच्च, न्यूनमध्य वा न्यूनतम घनत्वहरु) निर्धारण गरिएको हुन्छ। गुरु योजनामा व्यवस्था भए बमोजिमका नर्महरु तथा मापदण्डहरु अनुसार सहरी तथा सामाजिक पूर्वाधारहरुको व्यवस्था गरिन्छ। लेआउट योजनाहरुमा सामाजिक तथा सहरी पूर्वाधारलाई आवश्यक पर्ने विभिन्न साइटहरु/प्लटहरु देखाइएको हुन्छ। नवशाहरु स्वीकृत गर्दा विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरुको लागि र विभिन्न साइजका घडेरीहरुका लागि बनाइएका विकास निर्माण नर्महरुको प्रयोग गरिन्छ।

३.२.२ आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र पर्ने भवनहरु : आवासीय लेआउट प्लटको भागको रूपमा रहेको आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र रहेका विभिन्न उपयोग क्रियाकलापहरुको लागि भवनहरु आवासीय घडेरीको साइजअनुसार लागू हुने कम्बरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो, उचाई तथा अन्य सम्बन्धित नर्महरु पालना गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ।

३.२.३ घडेरी विकास : तल लेखिएका कुराहरुमा मध्येनजर राखी आवासीय योजनाहरुको लेआउट, नर्महरुका तर्जुमा गरिएको हुन्छ।

१. निर्माण भएपछि भवनहरुमा पर्याप्त प्रकाश तथा हावा आउने हुन पर्दछ।

२. ध्वनी, धूलो तथा स्थानीय खतराबाट सुरक्षित हुनेछ।

३. विभिन्न पारिवारिक आवश्यकताको लागि पर्याप्त खुल्ला क्षेत्र हुनेछ।

४. परिवहन तथा पहुँच सहज हुनेछ र दुर्घटनाको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित हुनेछ।

५. घडेरीको आकार तथा साइज सम्भव भए सम्म एकनास हुनेछ।

६. लहरे घरहरु, छुट्टाछुट्टै घरहरु वा अन्य कुनै किसिमको रूपमा एकनासका आकार तथा ढाँचा दिनका लागि घरहरु कमबढू रूपमा मिलाइएको हुनेछ।

३.२.४ आवासीय क्षेत्रहरु : घडेरीको न्यूनतम साइज सामान्यतया ~~२२५० वर्ग मि. (२.५ अम्बा)~~ भन्दा कमको हुनु हुदैन। प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाइहरुको संख्यामा पनि घडेरीको साइज निर्भर हुने गर्दछ। समान्यतः प्रत्येक घडेरीमा दुई वटा आवास इकाइहरु निर्माण हुन सक्दछ। तथापि ठुला साइजका प्लटहरुको सन्दर्भमा इच्छा घडेरीमा एउटा भन्दा बढी आवास इकाइहरु निर्माण गर्न सकिनेछ। आवासीय क्षेत्रको लागि तल तालिकामा विभिन्न साइजका घडेरीहरुका लागि लागू हुनुपर्ने कम्बरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई दिइएको छ :-

तालिका ३.२ : फ्लोर एरिया रेस्योको व्यवस्था (पहाडी क्षेत्रहरु)

सि.नं.	घडेरी क्षेत्रफल व.मि.	अधिकतम ग्राउण्ड कम्बरेज %	अधिकतम FAR
१	७९.५-१५०	७५	४.०
२	१५०-२५०	७५	४.०
३	२५०-५००	६०	३.५
४	५००-१०००	६०	३.५

अन्य व्यवस्था :

- बेसमेण्ट निर्माण गरिएको भए, पार्किङ सेवाहरु तथा घरायसी भण्डारणको लागि उपयोग गर्न सकिनेछ।
- बेसमेन्ट क्षेत्रफल ग्राउन्ड कम्बरेज भन्दा बढी हुनु हुदैन।
- तोकिएका नर्महरु अनुसार घडेरीको लागि पार्किङको व्यवस्था हुनुपर्ने छ। अथवा आवागमनको ढाँचामा कुनै असर नपर्ने गरी लेआउट प्लानमा पार्किङको व्यवस्था हुनुपर्ने छ।

३.२.५ संयुक्त आवास : प्रत्येक आवास इकाइमा ४.५ व्यक्ति रहने अनुमान तथा विकास योजनामा दिइएको घनत्व ढाँचाको आधारमा आवास इकाइहरुको गणना गरिएको छ। कुनै क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरुका हकमा निश्चित उचाई (अधिकतम सीमा) तोकन सक्नेछ। न्यूनतम घडेरीको साइज २,२५० व.मि. (पहाडी क्षेत्रका सहरमा १,००० व.मि.) अधिकतम ग्राउण्ड कम्बरेज ५० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.० र अन्य सेवा सुविधाहरु राजपत्रमा प्रकाशित सूचना अनुसार हुनेछ।

प्रमुख द्वय कावकारा अधिकृत



नोट :

१. बेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए पार्किङ सेवाहरु, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरुको लागि फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ। बेसमेन्टको परिमाण घडेरीको क्षेत्रफल को ३३.३३ प्रतिशत देखि ५० प्रतिशत सम्म हुनसक्ने छ।
२. पहुँचमार्ग १२ मी. चौडा हुनुपर्नेछ।

३.३ गैर आवासीय उपयोग क्षेत्र :

३.३.१ छात्रावास :

- अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- पहुँचमार्ग न्यूनतम १२ मि.

३.३.२ चाहुना घर, बोर्डिङ तथा लजहरु :

- न्यूनतम घडेरीको साईज ५०० वर्ग मि.
- अधिकतम ४० प्रतिशत ग्राउन्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ १२ मि

३.३.३ धर्मशाला तथा रात्रि बास

- न्यूनतम घडेरीको साईज ८०० व.मि.
- अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ १२ मि

३.३.४ सामुदायिक केन्द्र :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५

३.३.५ चोक व्यापार/गोदामघर निर्माण :

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

३.३.६ पेट्रोल पम्पहरु :

पेट्रोल पम्प तथा मर्मत संभार सेवा केन्द्र(सर्भिस स्टेसन)हरुको लागि तल दिइएका विनियमहरु सिफारिस गरिएको छ :

(क) सडक चोकबाट न्यूनतम दूरी :

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

(ख) घडेरीको साईज

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

(ग) नयाँ पेट्रोलपम्पहरु

- ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत
- नयाँ पेट्रोलपम्पहरु २० मि. भन्दा कम चौडाइ भएका सडकहरुमा राखिने छैन।
- फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- अधिकतम उचाई ६ मि.
- क्यानोपि अनुमति दिन सकिने। ग्राउण्ड कभरेज बरावर सेट बैंक रेखा भित्रको बरावर सम्म

प्रभु एवं कायकारी अधिकृत



- अगाडिको सेट ब्याक न्यूनतम ६ मि.
- सम्बन्धित निकायबाट (उच्चोग मन्त्रालय, आयल निगम, सडक विभाग आदि)बाट स्विकृत भएको हुनुपर्ने ।

३.३.७ होटेल :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँचमार्गको चौडाई न्यूनतम १२ मि.
- बेसमेन्ट यदि पार्किङ सेवाहरूमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्यो मा समावेश गर्न नपर्ने

३.३.८ औद्योगिक क्षेत्र :

- समूह उच्चोग र सेवा केन्द्र न्यूनतम प्लाट साइज २००० ब.मि.
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत ।
- पहुँच मार्गको चौडाई न्यूनतम १२ मि.
- बेसमेन्ट यदि पार्किङ सेवाहरूमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्यो मा समावेश गर्न नपर्ने ।

३.४ बस टर्मिनल :

- जमिन तल्ला ५ प्रतिशत(यात्रीको सुविधाको लागि र टिकट काउन्टर तथा कार्यालय
- पहिल्लो तथा दोश्रो तल्लाको ठाउँ हुलाक, प्रहरीचौकी तथा अन्य अत्यावश्यक सेवाहरू
- कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्योमा बेसलाइन विसैनीहरू समावेश हुने छैन ।

३.५ सरकारी कार्यालयहरू, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्शन :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्शनमा केन्द्रिय सरकारी कार्यालय स्थानीय सरकारी कार्यालय, सार्वजनिक जिम्मेवारीका कार्यालयहरू तथा अदालतहरू समावेश हुनेछ ।

३.६ स्वास्थ्य संस्थाहरू :

स्वास्थ्य संस्थाहरूका हकमा नेपाल सरकार स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको “निजी तथा गैर सरकारी स्वास्थ्य संस्था स्थापना संचालन नीति, मापदण्ड एवं पूर्वाधार निर्देशिका” अनुसार हुनेछ । उक्त निर्देशिकामा उल्लेख नभएका विषयहरूका हकमा तल लेखिएका मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

३.६.१ अस्पताल :

- न्यूनतम प्लाटसाइज ३००० ब.मि.,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५,
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत,
- स्वास्थ्य सुविधाहरूको लागि नर्महरूमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरूको लागि आवासको लागि प्रयोगमा त्याईने क्षेत्र दिइएको छ । त्यस्तो क्षेत्रमा समूह आवासको लागि तोकिएको विनियम लागु हुनेछ ।
- जमिन तल्ला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजका विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरूको लागि प्रयोग गरिन्छ भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।

३.६.२ स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सीङ्ग होम:

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

(S)
प्रमुख एवं कार्यकारी अधिकृत



३.७ शैक्षिक संस्थाहरु :

शैक्षिक संस्थाहरुका हकमा नेपाल सरकार शिक्षा मन्त्रालयले स्वकृत गरेको तत्सम्बधी नियमावली अनुसार हुनेछ । त्यस्ता नियमावलीमा उल्लेख नभएका विषयहरुका हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

३.७.१ नरसी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यमिक विद्यालय

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- वेशमेन्ट जमिन तल्लाको मुनी र ग्राउण्ड कभरेजको अधिकतम सिमा मम्म र निर्माण गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्योमा गणना गरिने छ ।

३.७.२ 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 गरिनेछ ।
- उल्लेखित कम्प्लेक्सहरुमा प्लटको कूल क्षेत्रफल तल दिइए अनुसार बाँडफाँड गरिनेछ :

(क) विद्यालय/महाविद्यालय भवन क्षेत्रफल ,

(ख) खेल मैदान क्षेत्र,

(ग) पार्किङ क्षेत्र

(घ) आवासीय तथा छानावास क्षेत्र

३.७.३ शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र : ५ हेक्टर वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका ठूला क्याम्पसहरु:

यी विनियमहरु अन्तर्गत विश्वविद्यालयहरु, इन्जिनियरीङ 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 वेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरुको 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 विनियमहरु यहाँ पनि लागू हुनेछ ।
- खेलकुद तथा साँस्कृतिक क्रियाकलापहरु (कूल जग्गाको २५ प्रतिशत) : अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ०.५
- पार्कहरु तथा ल्याण्डस्केप (कूल जग्गाको १५ प्रतिशत क्षेत्रफल) : उपयुक्त ल्याण्डस्केप योजना यस क्षेत्रको लागि तयार पार्नु पर्ने हुन्छ ।
- पहुँच मार्ग न्यूनतम २० मी.

३.८ अडिटोरियम/सामुदायिक हल :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.०
- पहुँच मार्ग न्यूनतम २० मी.

३.९ धार्मिक स्थलहरु :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.०

ग्रम्भ एवं कार्यालय अधिकारी



- जमिन तल्ला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरूको लागि प्रयोग गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन।

३.१० सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू

३.१०.१ प्रहरी चौकी:

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

३.११ सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक क्षेत्रहरू :

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

प्रमुख एवं कायकार्सि अधिकृत



४ सम्पदा भवन तथा प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र

४.१ लागू गर्ने सकिने :

सम्पदा स्थलहरुको संरचना तथा सम्बद्धनमा ऐतिहासिक तथा पुरातात्त्विक महत्वका भवनहरु, कलाकृतिहरु, स्ट्रक्चरहरु, सुन्दरता, वास्तुकला, सांस्कृतिक वा वातावरणीय रूपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (सम्पदा भवनहरु तथा सम्पदा स्थलहरु) वातावरणीय महत्वको प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरु र सुन्दर दृष्टि भएका ठाउँहरु समावेश हुनेछन्। यो विनियम तल दिइएका सम्पदा स्थलहरुमा लागू हुनेछ :

- ऐतिहासिक वास्तुकला, सुन्दर, सांस्कृतिक वा वातावरणीय वा पुरातात्त्विक महत्वका भवनहरु, कलाकृतिहरु, स्ट्रक्चरहरु, सडकहरु भएका स्थलहरु (यसपछि सूचीकृत सम्पदा भवनहरु/सूचीकृत सम्पदा स्थलहरु भनी सम्बोधन गरिने)।
- पवित्र चिह्नानहरु, पर्वतहरु, जलकुण्ड (यसको वरपरको क्षेत्रसमेत), खुल्ला क्षेत्रहरु, वन क्षेत्र आदि जस्ता (यसपछि सूचीकृत प्राकृतिक विशेषता भएका स्थलहरु भनी सम्बोधन गरिने सबै स्थानहरु) उपर्युक्त क्षेत्रहरु सरकारले जारी गर्ने सूचनामा सूचीकृत गरिने वा नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिका योजनामा पहिचान गरिनेछ।

४.२ सम्पदा भवनहरुमा धनीहरुको जवाफदेहीता :

सम्पदा भवनहरु र सम्पदा स्थलहरु वा सम्पदा मार्गहरुमा रहेका भवनहरुका नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित जग्गा धनीहरुको कर्तव्य हुनेछ। सरकार वा नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिका वा अन्य स्थानीय निकायहरुको स्वामित्वमा रहेका भवनहरु बाहेक अन्य भवनहरुको मर्मत संभारको कार्यमा न.वि.स/प्राधिकरण/नपा वा स्थानीय निकायहरुको जवाफदेहीता हुने छैन।

४.३ विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदि कार्यमा रोक :

- (क) न.वि.स/प्राधिकरण/नपा को पूर्व स्वीकृति बेगर उपर्युक्त सूचीकृत भवनहरु वा सूचीकृत स्थलहरु वा प्राकृतिक क्षेत्रमा भवनका रंगरोगन, विशेष स्वरूपमा फेरबदल गर्ने वा प्लास्टर गर्ने वा कुनै भागलाई भत्काउने कार्य गर्न दिइनेछैन। यस्ता अनुमतिहरु प्रदान गर्दा सम्बन्धित निकायले सरकारले गठन गरेको सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागको राय सुझाव लिनुपर्ने छ। र सो समिति वा विभागले दिइको सल्लाह अनुसार कार्य गर्नु पर्नेछ।
- (ख) सूचीकृत भवनहरु (सूचीकृत मार्ग वा स्थलमा रहेको वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरुको सीमानामा फेरबदल गर्दा भत्काउन वो फेरबदल/थप गर्न अनुमति दिनु भन्दा अगाडि जनसाधारणबाट असहमति वा सुझावहरु आह्वान गरिनु पर्दछ र सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागले यसमा ध्यान दिनु पर्नेछ।
- (ग) विशेष अवस्थामा लिखित रूपमा कारण देखाई पुनर्विचारको लागि न.वि.स/प्राधिकरण/नपाले सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागमा लेखि पठाउन सक्नेछ। यस्ता पुनर्विचार प्राप्त भएपछि सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागको निर्णय अन्तिम तथा बाध्यात्मक हुनेछ।

४.४ सडक चौडाइ :

नगरको योजना/जोनिङ्ग योजना/विकास योजना वा लेआउट योजना अन्तर्गतका विद्यमान सडकहरु चौडाई गर्ने कार्य गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरु वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएको क्षेत्रहरुमा असर गर्न सक्ने भवनहरुका सम्बन्धमा विचार पुन्याईनेछ।

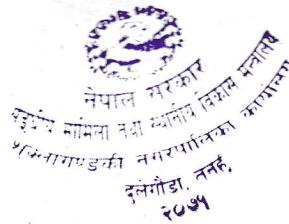
४.५ खोला/नदी, कुलो, ताल किनारा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा :

सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो, भिर आदिसँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिँदा निम्नानुसार गरिने छ।

- सेती नदी किनाराबाट न्युनतम ५० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने। (फिल्ड कन्डिसन हेर्दा बढी आवश्यक देखिएमा आवश्यकता अनुसार छोडनुपर्ने)
 - खोला किनाराबाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।
 - ताल किनाराबाट ५० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।
 - कुलाको किनाराबाट १० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।
- यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रूपमा कायम गर्ने।

प्रमुख प्रबन्धकारी अधिकारी
प्रमुख प्रबन्धकारी

५ अग्नी सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरु



५.१ दायरा (स्कोप)

यस भागमा बहुतले भवनहरु (अग्ला भवनहरु) १५ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु र तल दिइएका 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)
- व्यावसायिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० व.मि. भन्दा बढी भएको)
- व्यापारीक (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० व.मि. भन्दा बढी भएको)
- होटेल
- अस्पताल तथा नर्सिङ्होमहरु
- जमिनमुनिका भवनहरु
- औद्योगिक भण्डारण
- बैठक/पार्टी पैलेस/हलहरु
- खतरापूर्ण उपयोगहरु

५.२ अनुमति लिने कार्यविधि :

(क) सम्बन्धित डिभिजन कार्यालयको प्रमुखले मापदण्ड/भवन संहिता अनुसार पेश भएका योजनाहरु अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरु र आगलागीबाट बच्ने उपायहरु अनुसार भए नभएको सुनिश्चित गर्नेछ। यस्ता योजनाहरुको परीक्षण गरिने छ र नियम पूर्वक हस्ताक्षर गरी योजनाहरुको २ प्रति कार्यान्वयनका लागि भवन निर्माणको अनुमति दिने नविस/प्राधिकरण/नगरपालिकामा पठाउने छ।

(ख) स्वीकृत भए अनुसार अग्नी प्रतिरोधक संयन्त्र स्थापना भए पछि र इजाजत प्राप्त अग्नी परामर्शदाता/आर्किटेक्टबाट नियमानुसार परीक्षण तथा प्रमाणित भई सके पछि भवनको धनी/ निर्माण कर्ताले सम्बन्धित नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकामा आवश्यक सबै प्रमाण तथा स्वीकृति पत्र पेश गर्नु पर्नेछ।

(ग) उक्त अनुरोध प्राप्त भएपछि न.वि.स./प्राधिकरण/न.पा.को अधिकृतले पूर्ण रूपले अग्नी सुरक्षा उपायहरु कार्यान्वयन गरी सकेको भए साइट निरिक्षण गरी अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र जारी गर्ने छ।

(घ) निरीक्षणको दौरानमा कुनै कमि भेटाइएमा नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकाले सुधारको लागि जानकारी गराउने छ र सो अनुसार सम्बन्धित घरधनी/निर्माणकर्ताले गर्नु पर्ने छ।

५.३ अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रको नविकरण :

अग्नी परामर्शदाता/इन्जिनियर/आर्किटेक्टले दिएको रिपोर्टको आधारमा नगर विकास समिति/प्राधिकरण/नगरपालिकाको अधिकृतले वार्षिक रूपमा तल दिइएका भवनहरुको सन्दर्भमा अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रलाई नविकरण गर्नेछ।

- (क) सार्वजनिक मनोरञ्जन तथा सभा गृहहरु
- (ख) अस्पतालहरु, नर्सिङ्होम आदि
- (ग) होटेलहरु, पार्टी पैलेस आदि
- (घ) जमिन मुनिका बजार तथा व्यापारिक केन्द्र

५.४ शुल्क :

अग्ला भवनहरुमा अग्नी प्रतिरोधक सेवालाई सञ्चालन गर्न आवश्यक अग्नी प्रतिरोधक सुविधाहरु बढाउन निवेदकहरुले अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न आवश्यक प्रमाणपत्रहरु र योजनाहरुको सेटको साथै न.वि.स./प्राधिकरण/न.पा.लाई तिर्नु पर्ने शुल्क न.वि.स./प्राधिकरण/न.पा.ले तोके बमोजिम हुनेछ।

प्रमुख एवं कार्यकारी अधिकृत



४.५ विविध :

यी मापदण्डहरु र नेपालको राष्ट्रिय भवन सहितामा व्यवस्था भएका प्रावधानहरुको अतिरिक्त उपयोग, उचाइ, नयाँ विकासको कारणवाट सृजना भएको विशेष आगलागी खतराको आधारमा अग्नी सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनमा उपयुक्त व्यवस्थाहरु गर्न अनमती दिन सकिने छ ।

५.६ पहंचको माध्यम :

अन्य कनै भवनको पहाँचको माध्यमलाई वज्जित गर्ने गरी कनै पनि भवन निर्माण गर्न दिईने छैन ।

५.६.१ भवन निर्माण गर्ने प्रत्येक व्यक्तिले कुनै पनि बेला पहुँचको माध्यमको रूपमा छुट्याइएको क्षेत्रमा अतिक्रमण हुने गरी कुनै भवन निर्माण गर्न गराउन वा पनःनिर्माण गर्न दिइने छैन ।

५.६.२ संयुक्त आवास/बहुतल्ले (५ तल्ला भन्दा अग्लो भवनहरुका लागि तल दिइएका प्रावधानहरु र पहुँचको माध्यम लाग हुने छ ।

(क) भवन तिर फर्केको मध्य सडकको चौडाई १२ मि. भन्दा कम हुने छैन ।

(ख) पहुँच मार्गमा कुनै धुमाउरो भएमा दमकलहरु फर्कन सक्ने गरी पर्याप्त चौडाई हुनु पर्ने छ। टर्निङ सर्कल ९ मि. रेडियस भन्दा कमको हने छैन।

(ग) नविस/प्राधिकरण/नपाको अधिकृतको सल्लाहमा भवन भित्र जाने पहुँच र भवनको चारै तर्फ ६ मि. चौडाई सम्मको खुल्ला क्षेत्रहरु हुने गरी लेआउटको डिजाइन गरिनेछ । दमकलको बोझ लिन सकिने गरी पहुँच तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको जमिन कडा सतहको हुनेछ । उपयुक्त खुल्ला क्षेत्र कुनै अड्चन नभएको हुनुको साथै गाडि चलाउन सक्ने हन पर्नेछ ।

(घ) दमकलको सहज पहुँच हुने गरी भवन क्षेत्रको मुख्य प्रवेशद्वार पर्याप्त चौडाईको हुनुपर्ने छ । 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 फर्काइ राख्न मिल्ने हुनु पर्नेछ । मुख्य प्रवेश द्वारमा आर्चवे राखिएको भए सो को उचाई ५ मि. भन्दा कम हुनेछैन ।

(ड) एउंटै योजना क्षेत्रमा निर्माण हुने बहुतल्ले समुह आवास आयोजनाहरूको लागि पहुँच मार्ग २० मि. वा स्थानीय एरीया प्लान/विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ । छुट्टाछुट्टै भवनहरू बीचको ठाउँ घटीमा ६ मि. चौडाईको हुनेछ ।

५.६.३ भवन वरिपरीको बाहिरी खुल्ला थेव्र सम्बन्धी प्रावधानहरु :

(क) तोकिएका भवनहरुको सेट व्याकहरु लोकल एरीया प्लान, भूउपयोग योजना, लेआउट योजना, सामान्य विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ ।

(ख) संयुक्त आवास/बहुतले अगला भवनका लागि तालिका लेखिए अनुसार खुल्ला क्षेत्र राख्दा उपयुक्त हुन्छ।

तालिका ६: भवन वरिपरिको बाहिरी खुल्ला क्षेत्रहरु सम्बन्धी प्रावधानहरु

सि.नं.	अधिकतम भवनको उचाइ (मिटर)	भवनको चारै तर्फ खुल्ला छोड्नु पर्ने बाहिरी खुल्ला क्षेत्र मिटरमा (प्लट अगाडी र पछाडि दुबै तर्फ)
१.	१७ मीटर सम्म	तोकिएको सेट व्याक अनुसार
२.	१८-३३	६ मिटर
३.	३३-५५	१० मिटर
४.	५५ भन्दा बढी	१५ मिटर

५.७ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु

निम्न लिखित सामान्य आवश्यकताहरु कै पनि निकासको लागि लागू हुनेछः

(क) आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरुलाई सुरक्षित रूपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हनु पर्दछ।

(ख) प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था यस मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ।

(ग) सबै निकासहरु बाधा अड्चनबाट मुक्त हन् पर्दछ ।



- (घ) न्युनतम आवश्यकता भन्दा कम हुने गरी निकासहरुको संख्या चौडाई आदिमा कमी आउने गरी कुनै पनि भवनमा परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।
- (ङ) निकासहरु राम्ररी प्रष्ट देखिने हुनु पर्दछ र त्यहा सम्म पुग्ने मार्गहरु उपयुक्त चिन्हहरु राखि प्रष्ट रूपमा देखाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (च) सबै निकास पुग्ने बाटाहरु राम्ररी उज्यालो पारिएको हुनु पर्ने छ ।
- (छ) आगलागी प्रतिरोधक औजारहरु निकास संगै राखिएको भए सहि ठाउँमा राख्नुको साथै प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ र तिनले निकास मार्गमा अवरोध पुर्याउन दिनु हुदैन । निकास मार्गको दुवै तर्फबाट यिनको अवस्थिति प्रष्ट रूपले देखिने हुनुपर्दछ ।
- (ज) आवश्यकता भए अनुसार तत्काल भवन भित्र बस्नेहरुलाई भवन खाली गराउन Alarm संयन्त्रहरु जडान गरिने छ ।
- (झ) घर कम्पाउण्ड बाहिर वा सडक सम्म पुग्न निर्वाध रूपमा निकास हुनु पर्नेछ ।

५.८ निकासको प्रकारहरु :

- (क) निकासहरु तेस्रो वा ठाडो प्रकारको हुनेछ । निकास भित्री भन्याङ्ग, बाहिरी भन्याङ्ग, 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 तेस्रो निकास पनि समावेश हुन सक्छ ।
- (ख) लीफ्ट, एस्कालिटर र घुम्ने ढोकाहरुलाई निकास मान्न सकिने छैन ।

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

५.९ जमिन मुनिको तल्ला (वेशमेन्ट) :

भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजना अन्तर्गत तोकिएका भू-उपयोग तथा अन्य प्रावधानहरु अनुसार न.वि.स./प्राधिकरण/न.पा.ले वेशमेन्ट निर्माणको लागि अनुमति दिन सक्नेछ । वेशमेन्टको लागि निम्न आवश्यकताहरु हनेछन् :

- (क) प्रत्येक वेशमेन्ट सबै भागमा भुई देखि सिलिङ्ग सम्म २.५ मि. भन्दा कम उचाईको 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, एकफस्ट पंखा (५० वर्ग. मि. को लागि एउटाको दरले, एयर कण्डसनिङ्ग सिस्टम आदिबाट सो कमि पूर्ति गर्न सकिनेछ ।
- (ग) सतह ढल वेशमेन्ट भित्र नछिरोस् भन्नाको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरु गरिनेछ । यस प्रयोजनका लागि पानी बाहिर फ्याँक्ने पम्प (डिवाटरीड पम्प) को व्यवस्था गरिने छ ।
- (घ) वेशमेन्टको गारोहरु र भूइहरु पानी नपस्ने हुनु पर्दछ । यीनको डिजाइनमा वरीपरिको माटो तथा moisture को असरलाई समावेश गरिएको हुन्छ र पर्याप्त डयाम्प पुफिडको व्यवस्था गरिएको हुन्छ ।
- (ङ) वेशमेन्ट सम्मको पहुँच भवनमा पहुँच दिने बैकल्पिक भन्याङ्गबाट हुनेछ । सडकबाट सोभै प्रवेशको अनुमति दिइने छैन । वेशमेन्टको भन्याड २ घन्टा भन्दा कम नहुने अग्नि प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधि प्रयोगगरी निर्माण गरिनेछ ।
- (च) सँगैको सम्पत्तिमा जोडिएको छ्यूटै प्लटमा निम्न लिखित शर्तहरुमा वेशमेन्टको अनुमति दिईने छ :
१. धनीले स्थानीय निकायलाई सँगैको सम्पत्तिमा निजबाट भएको कुनै पनि क्षतिबारे जानकारी दिनु पर्नेछ ।
 २. वेशमेन्टको कुनै भाग भवन रेखाको बाहिर परेको छ, भने त्यो जमिन सँगै गिकज भएको हुनु पर्दछ ।
- (छ) वेशमेन्टको पार्टीसनलाई अनुमति दिइएको भए कुनै पनि भाग ५० व.मि.भन्दा कमको हुने छैन र प्रत्येक भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धी मापदण्ड पालना भएको हुनु पर्नेछ । साथै अग्नि प्रतिरोधकको नर्महरु पनि लागू हुनेछ ।

५.१० हेलीप्याडको व्यवस्था:

५० मि.वा सो भन्दा माथिका अग्ला घरहरुमा हेलीप्याडको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस सम्बन्धी स्विकृतीको कार्य नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको सिफारिसमा नगर विकास समिति/प्राधिकरण /नगरपालिकाबाट हुनेछ ।

श्रमुख एवं कायदकारी अधिकृत



५.११. सर्भिस डक्टरिफ्यूज सुट

- (क) सर्भिस डक्टरहरु २ घण्टा अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको गारो तथा ढोकाले घेरिएको हुनु पर्दछ। यदि डक्टरहरु १० ब.मि. भन्दा ठूला छन भने भुईले तिनलाई सिल गर्नु पर्नेछ, तर पाइपहरु छिराउन उपयुक्त ओपनिङ अर्थात् खुला स्थानहरु राखिएको हुनु पर्ने छ। खालि ठाँउहरु सबै सिल हुनु पर्दछ।
- (ख) रिफ्यूज सुट २ घण्टा भन्दा बढि अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट बनेको हुनुपर्नेछ। सुटहरु निकासबाट सकेसम्म टाढा राखिनु पर्दछ।
- (ग) तिनीहरुलाई भन्याङ्को गारो र एयरकडिसनीड आदिमा राखिने छैन।

५.१२. विद्युतीय सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरु :

- (क) विद्युत वितरण क्यावलहरु/वायरीङ्ग छुट्टै डक्ट मा राखिएको हुनु पर्दछ। डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ।
- (ख) पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टर कम लाईनहरु, ग्याँस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन।
- (ग) शाफ्टहरु फल्स सिलिड भएर जाने मध्यम तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरु लाई मेटल कन्डयुट बाट लगिनेछ। फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेसन हुनुपर्नेछ। आफ्नो सर्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहीतको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामग्रीबाट बनेको हुनुपर्दछ।
- (घ) विद्युतीय सर्कूटहरुमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गरिनेछ।
- ५.१२.१ भन्याङ्ग र करिडरका बत्तीहरु : भन्याङ्ग र करिडरका बत्तीहरुको लागि छुट्टै सर्कूटहरु हुनेछन्। कुनै पनि बखत आगो निभाउने स्टाफको सहज पहुँच हुने गरी जमिन तल्लाबाट एउटा स्वीच जडान गरी सञ्चालन गर्न सक्ने गरी यिनीहरुलाई छुट्टै जोडिनेछ। आपत परेको बेला फ्युज राख्न नपर्ने गर्न मिनी सर्किट ब्रेकर किसिमको हुनु पर्दछ। आपत्कालीन बत्तीहरु भन्याङ्ग र करीडरमा राखिने छ।
- (क) भन्याङ्ग तथा करिडोर बत्तीहरुलाई विद्युत आपूर्तिको बैकल्पिक श्रोत संग पनि जोडिएको हुनुपर्ने छ।
- (ख) एकै पटक २ वटा श्रोतमा जोड्न नदिन, भन्याङ्ग तथा करिडरमा जडान गरिएका बत्तीहरुहरु डबल थ्रो स्वीचहरु जडान गरी उपयुक्त व्यवस्था गरिने छ। स्ट्यान्डबाई सप्लाई बन्द गर्न सेवा कक्षमा डबल थ्रो स्वीच राखिनेछन्।

५.१३. 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. सीस्टम जडान तथा संभार गरिनु पर्दछ।
- (ख) एउटा तल्ला भन्दा बढी तल्लामा हावा सञ्चालन गर्ने ए.सी. सिस्टमहरु आगलागी भएमा स्वतः बन्द हुने गरि डिजाइन गरिएको र आगो वा धुँवा फैलन नदिने डायम्परहरु राखिएको हुनु पर्दछ। यस्तो सिस्टममा आगलागी भएमा पँखाहरु स्वत बन्द हुने कन्ट्रोलहरु राखिनु पर्दछ। यी पँखाहरु आगलागीबाट आउने धुँवा प्याँकको लागि राखिएको भए चालु अवस्थामा रहन सक्नेछ।
- (ग) १००० व्यक्ति भन्दा बढी) अटाउने ठूला सभाकक्षहरु, ठूला डिपार्टमेन्टल स्टोरहरु वा एउटै व्लकमा १०० वटा भन्दा बढी कोठा भएका छात्रावासहरुका लागि व्यवस्था गरिने ए.सी. सिस्टम धुँवाको सञ्चारणलाई रोक्नको लागि प्रभावकारी बनाइनु पर्दछ। एयर फिल्टरहरुमा आगलागी भएमा वा अन्य कारणबाट आगलागी भएमा पँखाहरु र डायम्परहरुलाई नियन्त्रण गर्ने स्मोक सेन्सीटीभ डिभाइसलाई क्रियाशील गर्न पर्याप्त ताप नभएता पनि यस्ता उपायहरुमा स्वीकृत प्रभावकारी स्मोक सेन्सीटीभ कन्ट्रोलहरु हुनुपर्नेछ।

५.१४ अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी

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

प्रमुख एवं काव्यकारी अधिकृत



५.१५ अग्नी सूचक यन्त्र

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

(क) आवास इकाइहरु वा प्लान्टहरु भएको बोर्डिङ छात्रावास जस्ता सबै आवासीय भवनहरुमा प्रत्येक तल्लामा एक वा बढी कल बक्सहरु राखी हातबाट बल्ने विद्युतीय अग्नी सूचक यन्त्र जडान भएको हुनेछ । २२.५ मि. भन्दा बढी हिँडन नपर्ने गरी आ-आफ्ना तल्ला अनुसार कल बक्स राख्ने ठाउँ एकीन गरिनेछ ।

(ख) कल बक्सहरु कुनै चल्ने भाग भएको ब्रेक ग्लास टाइपबाट बनाइएको हुनेछ । कल बक्स सञ्चालन गर्ने व्यक्तिले केही नगरी कुनै नियन्त्रण कक्षबाट स्वतः कल प्रशारण गर्न सक्नेछ ।

(ग) कुनै पनि कल बक्स क्रियाशील हुँदा तल्लामा रहेका सबैले सुनोस् भन्नाको लागि एक वा बढी साउन्डर हरुबाट आवाज आउने गरी कल बक्सहरु मिलाइएको हुनेछ ।

(घ) बहीर्गमनका बाटाहरुमा बाधा नहुने गरिनुको साथै दुवै दिशाबाट तिनीहरु राखिएको ठाउँ देखिने गरी कल बक्सहरु जडान गरिएको हुनेछ । कल बक्सको बेस भुई सतहबाट १.५ मि. उचाईको हुनेछ ।

(ड) माथि लेखिएका बाहेक सबै भवनहरुमा हातले सञ्चालन हुने विद्युतीय अग्नी सूचक यन्त्रको अतिरिक्त स्वचालित अग्नी सूचक यन्त्र पनि जडान गरिएको हुनेछ ।

पुनर्श्च : बजारमा धेरै प्रकारका फायर डिटेक्टरहरु उपलब्ध छन् । प्रत्येकको उपयोग सिमित छ । त्यसकारण खतराको प्रकार तथा भवनको स्ट्रक्चर हेरी उपयुक्त डिटेक्टरको छनोट गर्नुपर्ने हुनेछ ।

५.१६ नियन्त्रण कक्ष :

यिभिन्न तल्लाहरुबाट सन्देशहरु पाउन भवनको प्रवेश तल्लामा सबै तल्लाहरु र सबै सुविधाहरुको सञ्चार व्यवस्था भएको नियन्त्रण कक्ष राखिने छ । यस कक्षमा फायर फाइटीड औजारहरु र तिनका जडानहरु बारे विस्तुत जानकारीको साथै फ्लोर प्लानहरुको विस्तृत विवरणहरु राखिएको हुन्छ । सबै तल्लाहरुमा फायर डिटेक्सन र अलार्म सिस्टम सँग जोडिएका सूचना बोर्डहरु मार्फत कुनै पनि तल्लामा भएको आगलागीको जानकारी थाहा पाउने सुविधा पनि नियन्त्रण कक्षमा नै राखिनेछ । नियन्त्रण कक्षमा कार्यरत कर्मचारी सबै प्रकारका सेवाहरु, फायर फाइटीड औजारहरु तथा जडानहरु प्रति जावाफदेही रहनेछन् । तालिम प्राप्त फायर फाइटीड कर्मचारीहरुबाट नियन्त्रण कक्ष २४ सै घण्टा सञ्चालन गरिएको हुन्छ ।

५.१७ भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामग्री :

(क) पार्टिशन, गारो पानल, फल्स सिलिङ्ग आदिको लागि प्रज्वलन सामग्रीहरु प्रयोग गरिने छैन । आगो लागेमा टक्सीक र्याँस/धुँवा निकाल्ने कुनै पनि सामग्री पार्टिशन, गारो पानल, फल्स सिलिङ्ग को लागि प्रयोग गरिने छैन । सम्पूर्ण फल्स सिलिङ्गमा फेम वर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि काठको प्रयोग गरिने छैन ।

(ख) स्ट्रक्चरको निर्माण सामग्रीहरु राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसारको हुनेछ ।

प्रभुता एवं काल्पनिक अधिकृत



६ नक्सापास क्षेत्र निर्धारण

नगरपालिका क्षेत्र भित्रका ठाउँहरुलाई भौगोलिक तथा पुर्वाधार विकासको अवस्थाका आधारमा करको दर निर्धारणका लागि देहायका नक्सापास क्षेत्रहरु निर्धारण गरीएको छ।

६.१) नक्सापास क्षेत्र (क)

नक्सापास क्षेत्र (क) भन्नाले देहायका क्षेत्रहरु पर्दछन् ।

वडा नं	क्षेत्र
१	बजार र पृथ्वी राजमार्ग
३	ख मा परेको वाहेकको सबै क्षेत्र
४	पृथ्वी राजमार्ग र १०० मिटर आसपास
५	पृथ्वी राजमार्ग र १०० मिटर आसपास
९	सेरा र पृथ्वी राजमार्ग
१०	पृथ्वी राजमार्ग र १०० मिटर आसपास
११	पृथ्वी राजमार्ग र १०० मिटर आसपास

६.२) नक्सापास क्षेत्र (ख)

नक्सापास क्षेत्र (ख) भन्नाले देहायका क्षेत्रहरु पर्दछन् ।

वडा नं	क्षेत्र
१	एकलेखेत, जुवादी
२	कपासे क्षेत्र, दुलेगौडा हर्कुपुर मोटरमार्ग
३	पुल्चोक
४	राजमार्ग बाहेक
५	भित्रि मार्ग, भुरुङ्गे
६	बन्केवा, उदेनदुङ्गाका समतल बाटोले छोएको क्षेत्र
९	काउरे, सेराडिही र अन्य समतल क्षेत्र
१०	पृथ्वी राजमार्ग बाहेकका समतल र बाटोले छोएको क्षेत्र
११	पृथ्वी राजमार्ग बाहेकका समतल र अन्य बाटोले छोएको क्षेत्र
१२	दुलेगौडा साखे मोटरमार्गको दायाँ बायाँ पर्ने समतल भाग
१३	एकले र पण्डित थुम्का बाहेकको सम्पूर्ण क्षेत्र
१४	दुलेगौडा साखे मोटरमार्गको दायाँ बायाँ पर्ने समतल भाग
१५	लमिटार, लोकतीटारमा पर्ने बाटोले छोएको समतल भाग
१६	भाटडाडा, रुचेडाडा बाहेकका समतल र बाटोले छोएको क्षेत्र
१७	साखे बजार क्षेत्र र अन्य बाटोले छोएको समतल भाग

६.३ नक्सापास क्षेत्र (ग)

नक्सापास क्षेत्र (ग) भन्नाले ग्रामीण क्षेत्र, क र ख मा उल्लेख भएको बाहेक सम्पूर्ण क्षेत्र । सामान्यतया नक्सापास क्षेत्र (ग) मा पर्ने ठाउँमा बनाईने घरहरुका नक्सा पास गर्नु पर्दैन तर आधुनिक पक्की भवन बनाउँदा नक्सा पास अनिवार्य छ ।

प्रमुख प्रशायकारी अधिकृत



७ सडकहरुको मापदण्ड निर्धारण

७.१ ढोरफिर्दी क्षेत्र

सि. नं	सडकको नाम	प्रस्तावित मापदण्ड	कैफियत
१	ढोरवाराही मोटर मार्ग	सरकारी मापदण्ड	दुलेगौडा साँखे
२	दुलेगौडा लामागाउँ मोटर मार्ग	१० मी	सेती नदी हिलेपुलबाट घारी हुँदै सुराई खोला
३	शुक्ला मार्ग	१० मी	गणपतीबाट लालिम, खोरादी हुँदै लोकतीटार
४	लामागाउँ भाटडाडा मोटर मार्ग	१० मी	ढान्डर वडगाउँ हुँदै भाटडाडा दुलेगौडा लामागाउँ मार्गमा जोडिने
५.	क्यारादी जरेवर मोटर मार्ग	१० मी	तिव्वतियन शरणार्थी क्याम्पबाट क्यारादी मालेवगार
६.	नयाँ वस्ती स्याउली वजार मार्ग	१० मी	घारी तालेवसी स्कुल पछाडी
७.	तालवेसी चुवादी मार्ग	१० मी	स्याउली हुँदै चुवादी जाने बाटो
८.	मिलन मोटर मार्ग	७ मी	क्यारादी जरेवर मोटर मार्गबाट जिवजुना स्कुल, शुक्लामार्ग, दुर्गामन्दीर हुँदै मुस्ताङ वस्ती जोडिने
९.	डाग्रेपानी मार्ग	७ मी	शुक्लामार्ग हुँदै नविनटोल हुँदै
१०.	पाटन ढोरवाराही मोटर मार्ग	१० मी	पाटन चोक हुँदै सिर चढाउनेसम्म
११.	कोट खड्गकाली हिमाली मार्ग	१० मी	वाराही सिर चढाउने हुँदै गुर्दूम मगरनास सम्म
१२.	कृती रजस्थल मोटर मार्ग	१० मी	मान्द्रे पौवा हुँदै रजस्थलसम्म
१३.	शहिद कृष्ण मार्ग	७ मी	पाटन हुँदै पण्डित थुम्का हुँदै कोट खड्गकाली मार्ग जोडिने
१४.	सृजना मार्ग	७ मी	वराहा खोला हुँदै
१५.	ज्ञान मार्ग	७ मी	वराहा खोला हुँदै ढोरवाराही मार्ग वराहा खोला मिसिने
१६.	नमुना मोटर मार्ग	१० मी	ढोरवाराही मोटर मार्गको मान्द्रे मलागिरी हुँदै सेप्लाइसम्म
१७.	लामिस्वारा मार्ग	७ मी	ढोरवाराही मार्गको कट्टीको आप हुँदै लामीस्वारा सम्म
१८.	लोकतान्त्रिक गणतान्त्रिक मार्ग	७ मी	ढोरवाराही मार्गको धोर्मे, लामिस्वारा हुँदै कृति रजस्थलमार्ग जोडिने
१९.	अमर शान्ति मोटर मार्ग	७ मी	ढोरवाराही वडा कार्यालय नजिक हुँदै
२०.	ध्रुवतारा मोटर मार्ग	७ मी	कृती रजस्थल मोटर मार्गको पौवा, वाङ्गराङ्ग हुँदै ढोरवाराही मार्ग ठेसम खोला सम्म
२१.	शान्ति मार्ग	१० मी	ढोर बाराही मोटर मार्गको साँखे, कोलम्फे हुँदै कृति रजस्थल मोटर मार्गमा जोडिने
२२.	शिव अकला मार्ग	८ मी	क्यारादी जरेवर मार्गबाट किमलडाडा, लोकतीटार हुँदै जरेवर
२३.	क्यारादी जानकी मार्ग	६ मी	वडा नं १३
२४.	दुर्गामाता मार्ग	६ मी	ढोरवाराही मोटर मार्गको वराहा खोलाबाट अर्खुदीसम्म
२५.	फुलवारी मोटर मार्ग	७ मी	ढोरवाराही मोटर मार्ग छाव्दीबाट वैशाखे घाटसम्म
२६.	वडा नं १३ का प्लाटिङ्का बाटाहरु	७ मी	
२७.	छाव्दी देउराली ठुलोवन डिहीटार मार्ग	७ मी	शुक्लागण्डकी वडा नं १४
२८.	दुर्गा माता	८ मी	क्याङ्दी जरेवर मोटर मार्गबाट संगमटोल हुँदै शुक्लामार्ग दुर्गा मन्दीर जोडिने

प्रमुख कार्यकारी अधिकृत



७.२ खैरेनीटार क्षेत्र

सि. नं	सडकको नाम	प्रस्तावित मापदण्ड	कैफियत
१.	पृथ्वी राजमार्ग	सरकारी मापदण्ड	
२.	जनसेवा मोटर मार्ग	८ मी	पृथ्वी राजमार्गको प्रगति टोल, नयागाउँ, टपर गाउँ दिवस मा वि हर्कपुर मार्ग सम्म
३	खैरेनी भिमाद	सरकारी मापदण्ड	पृथ्वी राजमार्गको भिमाद चोकबाट म्यारदे दोवान सम्म
४	तिनखोले देवि मोटर मार्ग	८ मी	पृथ्वी राजमार्गबाट वडा कार्यालय, नौविसे, ज्याम्दी हुदै व्यागन
५.	खैरेनी रिङ्ग रोड	८ मी	चण्डी चोक देखि वडा कार्यालय पृथ्वी राजमार्ग सम्म
६.	मदन अश्रित मोटर मार्ग	८ मी	प्रगति टोल सुर्योदय स्कुल लाईन हुदै सिलाङ्गधारी.....
७.	कुम्ले नेराथुम मोटर मार्ग	८ मी	पृथ्वीराजमार्ग कुम्लाखोलाबाट काउरे हुदै नेराथुम
८.	ओखले चैनपुर मोटर मार्ग	८ मी	ओखले पध्देरो सम्म
९.	खैरेनी भित्री बजार वडा नं ११	८ मी	पृथ्वी राजमार्गबाट श्रमिक चोक, एकान्त कुना, टुडा, शान्तिनगर पुरानो बाटो
१०.	शुक्लागण्डकी ११ खैरेनी मार्ग	८ मी	शान्तिनगर भित्री बाटो
११.	प्रगति टोल भित्री मार्ग	८ मी	प्रगति टोलको मार्ग
१२.	शिव मन्दिर खडे चौतारा	८ मी	गुरुङ पध्देरो शिव मन्दिर खडे चौतारा हुदै
१३.	शुक्लागण्डकी ११ खैरेनी मार्ग	८ मी	शान्तिनगर, खुर्सानीवास टुडाको रिङ्गरोड
१४.	खैरेनीटार मार्ग ११	८ मी	शुक्ला चोकबाट च्यानडांडा जाने सडक
१५.	शुक्लागण्डकी वडा नं ११ को मार्ग	८ मी	बाहुन गाउँ (वगैचा टोल) महिला सहकारी हुदै झोलुङ्गे पुलसम्म जाने बाटो
१६.	भित्री प्लाटिङ्का बाटाहरु	७ मी	
१७.	खडे चौतारा घुस्ती चौतारा	८ मी	

७.३ दुलेगाउँडा क्षेत्र

सी नं	सडकको नाम	प्रस्तावित मापदण्ड	कैफियत
१	मनकौरी मोटर मार्ग	८ मी	सहीद लालध्वज मोटर मार्ग हुदै तार्कुडाडा भञ्जारासम्म
२	मनकौरी मार्गमा जोडिने सहायक मार्ग	८ मी	
३	श्रीराम मोटर मार्ग	८ मी	हर्कपुर मोटर मार्गबाट बन्केवा हुदै भुजिकोट दगाम
४	लालध्वज मोटर मार्ग	सरकारी मापदण्ड	पृथ्वीराज मार्ग कोत्रेबाट चिसापानी गुहेखोला हुदै
५	लालध्वज मोटर मार्गमा जोडिने मागहरु	८ मी	
६	बाघ भैरव मोटर मार्ग	८ मी	पृथ्वीराजमार्ग कोत्रेबाट जुवादी, मकनपुर भुजिकोट श्रीराम मार्गमा

प्रमुख एवं कायकारी अधिकृत



७	जुवादी एक्लेखेतका प्लटीड्ग मार्गहरु	न्युनतम ६ मी	
८	नरसरी वस्तीका मार्ग	न्युनतम ७ मी	लालध्वज मार्ग देखि मनकौरी मार्ग सँग जोडिने
९	हंशवाहीनी मार्ग	न्युनतम ७ मी	
१०	भुलभुले वराही मोटर मार्ग	८ मी	पृथ्वी राजमार्ग देखि हर्कपुर मार्ग जोडिने
११	गाछेपान भित्रि मार्ग (भुलभुले वराहीबाट हलेदी खोला जोडिने)	६ मी	गाछेपानी भित्रि मार्ग
१२	शिलादेवी मोटर मार्ग	६ मी	पृथ्वीराजमार्ग हलेदीबाट वारेडाडा हुदै देविस्थान सम्म
१३	हलेदे बजार सेती नदी मार्ग	८ मी	
१४	च्यवन धाम सेती नदी मार्ग	६ मी	ढोरवाराहीमार्ग बाट च्यवन धाम हुदै सेती नदी खेलकुद मैदान सम्म
१५	दुलेगौंडा हर्कपुर मोटर मार्ग	सरकारी मापदण्ड	पृथ्वीराजमार्गको दुलेगौंडाबाट कपासे, टार, हरेचौर, बन्केवा, भण्डारी गाउँ, उदेनदुङ्गा, कालिमन्याङ्ग हुदै टोड्के
१६	हर्कपुर मोटर मार्गमा जोडिन आउने मार्गहरु	न्युनतम ६ मी	
१७	मदन आश्रित मार्ग	८ मी	पृथ्वीराजमार्ग पञ्चमुनी चोक बाट पौवा, सेरा हुदै सिलाङ्घारी.....
१८	आदर्श टोल वेसार गौंडा हर्कपुर मोटर मार्ग जोड्ने बाटो	६ मी	पृथ्वीराजमार्ग भिमसेन टोल, आदर्श टोल हुदै वेसारे गौंडा
१९	बाल विकास केन्द्र- ३ हुदै वडा नं २ टार निस्कने बाटो	७ मी	पृथ्वीराजमार्ग बाट काउमारे हुदै टार हर्कपुर मार्ग जोडिने
२०	पहरे कसेरी मार्ग	६ मी	दुलेगौंडा हर्कपुर मार्गको पहरे देखि कसेरी डाडा सम्म
२१	आदर्श मार्ग (हर्कपुर मार्गमा जोडिने)	६ मी	दुलेगौंडा हर्कपुर मार्गको पहर देखि दुलेगौंडा हर्कपुर मार्गको अमिलेपानी जोडिने
२२	भुलभेले मन्दिर जाने मार्ग	६ मी	हर्कपुर मोटर मार्गबाट भुलभुले मन्दिरसम्म
२३	वि पि चोक बाट गल्छना जाने बाटो	७ मी	(वि पि चोक बाट भित्रि बजार हुदै लक्ष्मिटोल सम्म
२४	भित्रि बजार चर्चलाईन, अद्वैत मन्दिर हुदै हे पो निस्कने मार्ग	६ मी	वि. पि. मार्गबाट भित्रि चर्चलाईन शिव मन्दिर हुदै पुनः वि पि मार्ग
२५	पृथ्वी राजमार्ग बन्केवा चोकदेखि हे पो निस्कने मार्ग सो भन्दा तल सेती नदी पुलसम्म	१० मी	पृथ्वीराज मार्ग हेल्पोस्ट हुदै सेतीनदी पक्की पुल हुदै ढोरवाराही मोटर मार्ग
२६	गा वि स को उत्तर बाट हर्कपुर जोड्ने गल्ली	६ मी	
२७	पञ्चमुनि मदन आश्रित मार्ग	८ मी	
२८	गाछेपानी कुवा देखि ढोरवाराही मार्गमा जोडिने जागृती टोल मार्ग	७ मी	पृथ्वी राजमार्गको जागृती टोल हुदै ढोरवाराही मार्ग
२९	गल्छना देखि वडा नं ४ जाने मार्ग	६ मी	
३०	नमुना मोटर मार्ग	८ मी	पृथ्वी राजमार्गको गल्छनाबाट झरौटा पेट्रोल पम्पसम्म
३१	बेलचौतारा गुम्बा जाने र गुम्बा देखि सेती नदी सम्म जाने मार्ग	८ मी	पृथ्वी राजमार्ग गुम्बाचोक देखि सेती नदी जोडिने

प्रमुख एवं कारा अधिकृत



३२	गुम्बा देखि क्याम्पस वस्तिसम्मको भित्री मार्ग	दंशी	गुम्बाचोक देखि पशु सेवा उपकेन्द्र क्याम्पस वस्ती हुदै पृथ्वी राजमार्ग
३३	प्रहरी चौकी अगाडी बाट सेरा मदन आश्रित मार्गसँग जोडिए सिमलचौर जाने बाटो	८ मी	पृथ्वीराजमार्गबाट सेरा हुदै सेरा सिमलचौर सम्म
३४	बेलचौतार भित्री बाटोमा जोडिने गल्लि र भित्री बजारबाट पृथ्वी राजमार्ग जोडिने मार्ग साविक नाप नक्सा अनुसार कायम गर्ने	६ मी	
३५	बन कार्यालय पछाडी सार्की कुना हुदै मदन आश्रित मार्गमा जोडिएको बाटो	७ मी	
३६	अकला मार्ग	न्युनतम ६ मी	पृथ्वीराजमार्ग हुदै अकला मन्दिर सेरा जाने मार्ग
३७	सारी कुना देखि वडा कार्यालय जोडने बाटो	६ मी	
३८	थर्पु नगर विकासले प्लटिङ गरेको मार्ग साविक बमोजिम	८ मी	
३९	क्याम्पस वस्तीका प्लटिङ मार्ग	८ मी	
४०	ब्राइट चोक देखि मदन आश्रित मार्ग	७ मी	पृथ्वी राजगार्ग ब्राइट चोक हुदै मदन आश्रित मोटर मार्ग जोडिने
४१	प्रहरी बोडिङग नयाँ गाँउ जाने मार्ग	८ मी	पृथ्वी राजमार्ग प्रहरी बोडिङ कुमारी प्रा. वि. हुदै
४२	भिमाद चोक भुरुङ्गे मदन आश्रित जोडने बाटो	८ मी	
४३	मिलडाँडा भुरुङ्गे - मदन आश्रित मार्ग	८ मी	
४४	जि पि कोइराला अस्पताल जाने बाटो	१० मी	पृथ्वीराजमार्गबाट
४५	झरौटा शिव मन्दिर हुदै सेती नदी जाने बाटो	१० मी	
४६	प्लटिङ गरिएका मार्गहरु	६ मी	वडा नं १ देखि १७ सम्म
४७	गल्ली (अर्को बाटोमा नमिसिने)	६ मी	वडा नं १ देखि १७ सम्म

नोट:

- १) प्रत्येक सडकको सडक अधिकार क्षेत्रपछि कमितमा १ मिटर सेडव्याक छाडेर भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ।
- २) भिरसँग जोडिएको जग्गामा भवन निर्माण गर्दा भिरदेखि कमितमा १५ मिटर छाडेर निर्माण गर्नुपर्नेछ।

प्रभुता एवं कार्यकारी अधिकृत



नक्सापास को लागि आवश्यक कागजातहरू:- (भवन नियमावली, २०६६ अनुसार)

१) आर्किटेक्चरल नक्सा थान:-

S.No.	Drawings	No. of Sheets
1	Floor plans	
2	Elevations	
3	Two sections-Longitudinal Section and Cross Section (One of the section should be through staircase).	
4	Site plan	
5	Location plan	
6	Elevation of Doors and windows showing its openings and sizes.	
7	Staircase Details.	
8	Ramp Detail	
9	Others (if any)	

२) स्ट्रक्चरल नक्सा थान:-

S.No.	Drawings for frame structure	No. of Sheets
1	Column Reinforcement for critical column (indicate position of the column in structure)	
2	Critical beam reinforcement (indicate position)	
3	Slab reinforcement	
4	Staircase reinforcement	
5	Trench plan and toe wall detail	
6	Critical foundation detail (indicate position)	
7	Ductile detailing of Beam and column Joint	
8	Others (if any)	

S.No.	Drawings for Load Bearing Buildings	No. of Sheets
1	Architectural plan of each floor showing vertical steel reinforcement at critical sections.	
2	Trench plan and foundation details	
3	Slab reinforcement	
4	Wall cross section	
5	Others (if any)	

प्रमुख पृष्ठ कार्यकारी अधिकृत



३) स्यानिटरी नक्सा थान:- "क" बर्ग र "ख" बर्गको लागि मात्र

S.No.	Drawings	No. of Sheets
1	Toilet detail plan (each floor)	
2	Roof plan	
3	Site plan	
4	Plans of Underground water tank, Septic tank, Soakpit and Manhole	
5	Isometric drawing (flow diagram chart)	
6	Section (toilet with duct detail)	
7	Drainage detail	
8	Fire fighting system.	
9	Others (if any)	

४) ईलेक्ट्रिकल नक्सा थान:- "क" बर्ग र "ख" बर्गको लागि मात्र

S.No.	Drawings	No. of Sheets
1	Layout	
2	Wiring	
3	Schematic	
4	Others (if any)	

५) कित्ता नापी नक्सा:-

६) ऐनको दफा १० र ११ को उपदफा (३) को प्रयोजनका लागि भवन निर्माणमा संलग्नप्राविधिक/परामर्शदाताको करारनामा:-

७) प्राविधिक विवरण फारामहरु:-

(क) आकिटेक्चरल डिजाइन सम्बन्धी:-

(ख) स्ट्रक्चरल डिजाइन सम्बन्धी:-

(ग) स्यानिटरी डिजाइन सम्बन्धी "क" बर्ग र "ख" बर्गको लागि मात्र:-

(घ) ईलेक्ट्रिकल डिजाइन सम्बन्धी "क" बर्ग र "ख" बर्गको लागि मात्र:-

नोट:

(१) स्केलको हकमा सबै नक्साहरु १:१०० वा १"=८' हुनु पर्ने र डिटेलहरु १:५० वा १"=४' वा भन्दा कमको गराउन पाइने छैन। साईट प्लानको हकमा एक रोपनी (५०० ब.मि.) सम्म १:१०० वा १"=८' र एकरोपनी देखि माथि १:२०० वा १"=१६' हुनु पर्नेछ।

(२) साईट प्लानमा सेप्टिक ट्याङ्क तथा सकपिटलाई डाइमेन्सन सहित स्पष्ट देखाइएको हुनुपर्नेछ।

(३) घर कम्पाउण्डको पानि ढल/नाला मा नपठाइ कम्पउण्ड भित्र नै रिचार्ज गर्ने, रुख विरुद्ध लगाउने तथा कौशि वा करेसावारीमा तरकारी खेती गर्ने स्थानको डिटेल छुटै प्लानमा अनिवार्य देखाउनु पर्नेछ।

(४) High tension line तथा अन्य विद्युत सम्बन्धी मापदण्डको हकमा विद्युत प्राधिकरणको नियम अनुसार हुनेछ।

(५) कुनै व्यक्ति, संस्था वा निकायबाट निस्कने हानिकारक रासायनिक, जैविक तथा अजैविक फोहरलाई व्यवस्थित गर्दा प्रचलित सरकारी तथा वातावरण सम्बन्धी नियम बमोजिम गर्नुपर्नेछ।

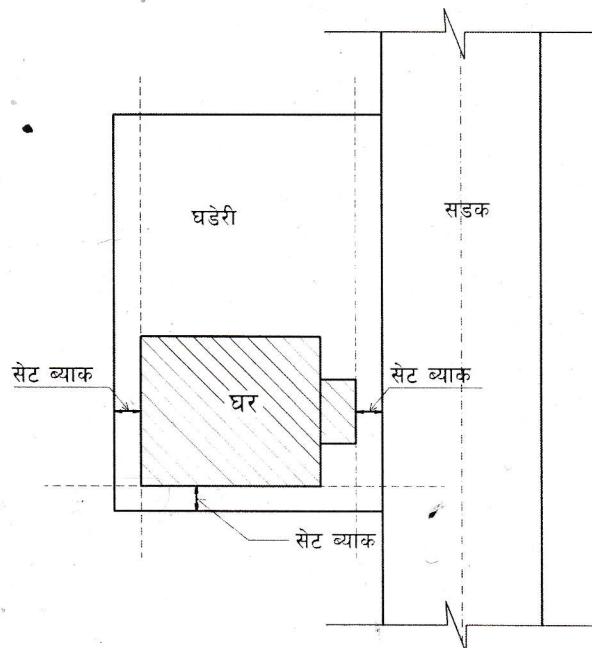
(६) भवनमा भ्याल वा अन्य ओपनिङ राख्दा अनिवार्य रूपमा कमितमा १ मि सेटब्याक छोड्नुपर्नेछ र सेटब्याक छोडिएको ठाउँमा ३ फिट टप निकाल्न पाइनेछ तर अन्य कुनै स्ट्रक्चर बनाउन पाइने छैन (जस्तै बाल्कोनि)।

(७) भवन निर्माण कार्य नगरपालिकावाट स्विकृति लिएको तालिमप्राप्त निर्माण व्यवसायी बाट मात्र गराउन पाइनेछ।

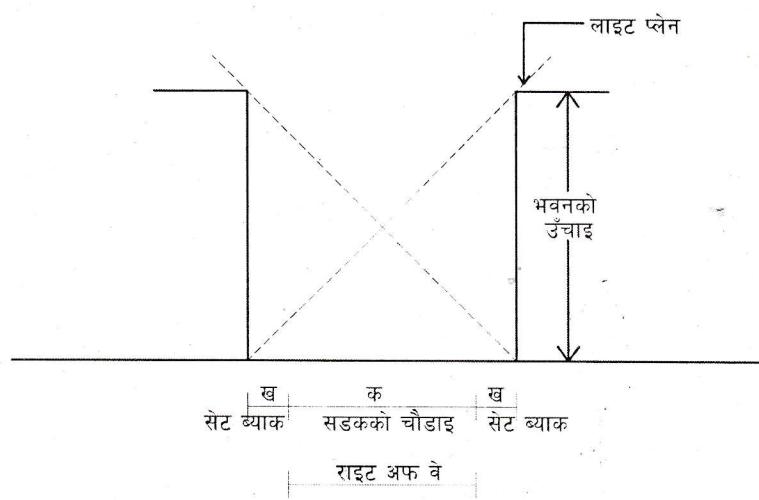
प्रमुख ईव उपचारा अधिकृत


 नेपाल सरकार
 अधिकृत मामला नया योगोन्वितम् भवति
 क्रान्तिगणकी नगरपालिका कागालप
 दिनांक: त्यहै
 २०७५

सेट ब्याक



लाईट प्लेन



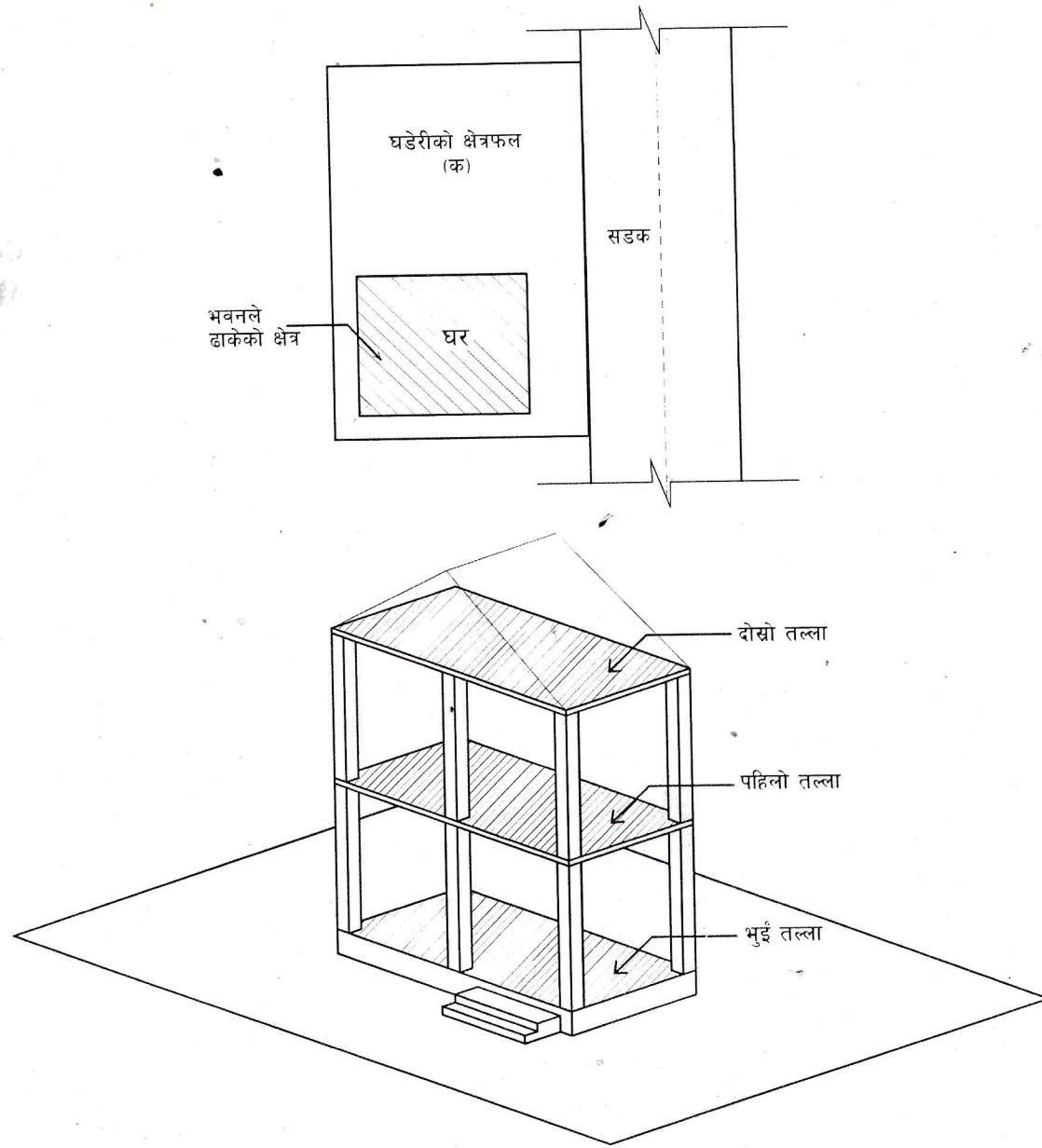
$$\text{भवनको अधिकतम उँचाई} = 2(\text{क} + 2\text{ख})$$


 प्रमुख एवं कायकारी अधिकृत

नेपाल सरकार
प्रधानमंत्री द्वारा घोषित विद्यमान नवाचार
भूमिगणितका कारबाह
दसगाँडा, तराई
२०७५

अनुसूची ६ (ख)

फ्लोर एरिया रेस्यो (फार)



(भुई तल्ला + पहिलो तल्ला + दोस्रो तल्ला को जम्मा फ्लोर एरिया) = ख

$$\text{फ्लोर एरिया रेस्यो} = \frac{\text{ख}}{\text{क}} = \frac{\text{सबै तल्लाको फ्लोर एरिया}}{\text{घडेरीको क्षेत्रफल}}$$

प्रमुख एवं कायकारी अधिकृत