



# वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी प्रस्तुतीकरण

-प्रस्तुती  
रत्ननगर नगरपालिका कार्यालय



# भवन निर्माण र बस्ती व्यवस्थापनका लागि विद्यमान कानूनी

## व्यवस्था

- ✓ भवन ऐन २०५५
- ✓ स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ले तोकेका प्रावधान
- ✓ राष्ट्रिय भवन संहिता २०६०
- ✓ राष्ट्रिय भुउपयोग नीति २०६९
- ✓ बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत मार्गदर्शन, २०७२
- ✓ भवन निर्माणको नमुना मापदण्ड २०७१
- ✓ राष्ट्रिय आवास योजना २०७१



# जनशक्ति व्यवस्थापन

कार्यकारी अधिकृत द्वितीय श्रेणी भएको नगरपालिकाको हकमा

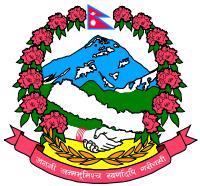
• भवन संहिता तथा नक्सा पास को लागि

• Structural Engineer – १ जना

• Civil /Architect/Urban Planner Engineer –१ जना

• Civil Sub-Engineer – १ जना

• Surveyor - १ जना



# भवन बर्गीकरण

- १) क वर्ग : विकसित मुलुकमा अपनाईएका भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी ईन्टरनेशनल स्टेट अफ आर्ट्स आधारित हुने गरी बनाईने अत्याधुनिक भवनहरु ।
- २) ख वर्ग : संयुक्त आवास, सभा गृह, अस्पताल, शीत भण्डार, गोदाम घर र ४ वा सो भन्दा बढी तल्ला भएका औद्योगिक तथा व्यापारीक भवनहरु ।
- ३) ग वर्ग : यस अन्तर्गार्त नियममा तोकिएको लम्बाई, चौडाई र उचाई भएका साधारण आवासीय भवनहरु ।
- ४) घ वर्ग : काँचो वा पाको इँटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुई तल्लासम्म बनाईने सानो घर, छाप्रो ।



# भवनको डिजाईन एवं सुपरिवेक्षण व्यवस्थापन

## नक्सा निर्माण एवं डिजाईन सम्बन्धमा :

- ✓ सम्बन्धित स्थानिय निकायमा कार्यरत प्राविधिकले आफु कार्यरत स्थानमा नक्सा पासको लागि भवनको नक्सा निर्माण तथा डिजाईन गर्न नपाईने ।
- ✓ सार्वजनिक प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवनको नक्सा निर्माण, डिजाईन तथा सुपरिवेक्षण गर्न बाधा पुग्ने छैन ।
- ✓ परामर्शदाताबाट डिजाईन गरिएको नक्सामा ईन्जिनियरिङ काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाईनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।



# भवनको डिजाईन एवं सुपरिवेक्षण व्यवस्थापन...

## निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदनः

- ✓ भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि डिजाईनर र सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकले उक्त भवन भवन संहिता तथा मापदण्ड बमोजिम बनेको छ भनि प्रमाणित गराई आफ्नो प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्नेछ ।
- ✓ डिजाईनर , सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक र नक्सा प्रमाणित गर्न सिफारिस गर्ने प्राविधिकले अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम, नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सील दर्ता नं. उल्लेख गरि दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ ।



# भवनको डिजाईन एवं सुपरिवेक्षण व्यवस्थापन...

## कालो सुचीमा राख्ने :

✓ नक्सा तयार गर्ने डिजाईनर , सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक र नक्सा प्रमाणित गर्ने सिफारिस गर्ने प्राविधिकले भवन संहिता तथा मापदण्ड विपरित कार्य गरेमा आवश्यक कारबाहीको लागि स्थानिय निकायको प्रमुखले नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा लेखि पठाउनुपर्नेछ र नगरपालिकाले कालो सुचीमा राखी नाम सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ ।

## सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा लिन :

✓ सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा (विद्युत, धारा, टेलिफोन, खानेपानी आदि) लिन भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिनुपर्नेछ।

## ठुला र अगला भवनहरूको नक्सा पास :

✓ सँस्थागत भवन, भवन ऐन बमोजिमको “क” वर्ग तथा १०,००० वर्ग फिट भन्दा वढी क्षेत्रफल भएका भवनलाई नक्सा पास गर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सा पास गर्नुपर्नेछ ।



## भवनको डिजाईन एवं सुपरिवेक्षण व्यवस्थापन...

- तर नगरपालिकाको निर्णयबाट जुनसुकै वर्गका भवनमा प्राविधिक समितिको सिफारिस आवश्यक पर्ने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ ।
- प्लानिङ परमिट, स्ट्रक्चरल परमिट, वातावरणिय परिक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोकेको व्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।
- सँस्थागत भवन, भवन ऐन बमोजिमको “क” वर्ग तथा १०,००० वर्ग फिट भन्दा वढी क्षेत्रफल भएका भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा तेश्रो पक्ष (Third Party Verification) को जाँचको व्यवस्था गरि सोको आधारमा भवन निर्माण अनुमति एवं भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।



भवनको डिजाईन एवं सुपरिवेक्षण व्यवस्थापन...

## तेश्रो पक्ष जाँच र Peer Review

✓ तेश्रो पक्ष जाँचको प्रयोजनको लागि नगरपालिकाहरूले नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलबाट दर्ता सर्टिफाईड भएका ईन्जिनियरहरूको हरेक वर्ष अध्यावधिक रोष्टर बनाई रोष्टरमा भएका ईन्जिनियरहरूबाट तेश्रो पक्षिय जाँच गराउन सकिन्छ। राष्ट्रिय तथा अन्तराट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिका भवन संरचनाको डिजाईनमा स्थानीय निकायहरूले Peer Review को समेत व्यवस्था गर्न सक्नेछ।



## भवनको डिजाईन एवं सुपरिवेक्षण व्यवस्थापन...

- भवन निर्माणको अनुमति – प्रथम चरणमा डि.पि.सि. सम्म मात्र
- डि.पि.सि. भए नभएको सुपरिवेक्षण गरि क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा घरधनीले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट प्रमाणित गरि भवन संहिता तथा मापदण्ड बमोजिम भएमात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ ।
- नगरपालिकाले उपरोक्त प्रकृया पुरा गरि निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा १५ पन्थ्य दिन भित्र निवेदनको टुड्गो लगाउनु पर्नेछ ।



## भवनको डिजाईन एवं सुपरिवेक्षण व्यवस्थापन...

- आशिंक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन – नगरपालिकाले भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गरेको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ , सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिई सके पछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- सार्वजनिक भवनहरु भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी र सम्बन्धित स्थानीय निकायबाट नक्सा पास नगरी निर्माण भएमा सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यबाही गरिनेछ ।



# भवन निर्माण ईजाजत पत्र राख्ने व्यवस्था

- भवन निर्माण अवधिभर निर्माण स्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण ईजाजत पत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण देखिनेगरी राख्नु पर्नेछ । “क” र “ख” वर्गको भवनहरुको हकमा माथि उल्लेखित कागजतहरु सहित थप G.C.R, F.A.R, Set Back आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिङ बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।



# भु उपयोग योजना कार्यान्वयन

- ✓ भुमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय र स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रकृया पुरा गरि नगर क्षेत्रमा पुर्ण वा आंशिक रूपमा Risks-sensitive भु उपयोग योजना कार्यान्वयनमा ल्याउनुपर्ने ।
- ✓ भुमिलाई राष्ट्रिय भुउपयोग नीति २०६९ का आधारमा विभाजन गर्नु पर्ने
- ✓ तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण गर्नुपर्ने



# भवन निर्माणमा बन्देज

- जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्दार समितिले बाढी, पैरो, भु-क्षय आदि जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिवन्ध लगाउन स्थानिय निकायलाई सिफारिस गरेमा उक्त क्षेत्रमा सम्बन्धित स्थानिय निकायले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउनु पर्नेछ ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

१. भवन निर्माणको मापदण्ड पुर्याउनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मञ्जुरीनामा वा करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाईनेछैन ।
२. भवन संहिता तथा भवन मापदण्डको प्रतिकुल हुने गरी कुनै शर्त तोकि नक्सा स्वीकृत गर्न पाईनेछैन ।
३. निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा आंशिक वा पुर्ण निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिए पछि मात्र भवनहरु उपयोग गर्न पाईनेछ । निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिए पछि नगरपालिकाको पुर्व स्वीकृति लिएर मात्र संरचनाहरुमा थपघट वा परिवर्तन गर्न पाईनेछ ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

## ४. उपयोग परिवर्तन :

भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृती जुन प्रयोजनको लागि लिईएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उपयोग गर्न पाईनेछ । यदि परिवर्तन गर्न परेमा पुर्व स्वीकृति लिएर मात्र गर्न पाईनेछ अन्यथा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान गरिएका सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखिपठाउन सक्नेछ ।

## ५. माटो परिक्षण :

“ख” वर्गका ५ (पाँच) तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवनहरु, सर्व साधारण भेलाहुने स्थानहरु जस्तै सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल,



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक आदि भवन लगायत १५ मीटर भन्दा अगला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण र १०,००० व.फी. भन्दा माथिका भवनहरुको भौगोलिक परिक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।

## ६. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र अनिवार्य :

निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना बैकिङ कारोबार, इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न स्थानीय निकायले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित निकायले पनि लेखि आए बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।



## योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मापदण्डहरु

### ७. ठुला र अग्ला भवनहरु :

शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भुगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढी वा १७ मीटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायबाट स्थान नतोकिएसम्म र निषेध गरिएका स्थानमा १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुनेछैन । अग्रीम स्वीकृति नलिएसम्म ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जमीनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाईने छैन ।



## योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

### ८. व्यापारिक भवन :

आवाशीय भवनमा सटर निर्माण गर्न पाईनेछैन । सटर राखी नक्सा स्वीकृति लिएमा उक्त भवन स्वतः व्यापारिक हुनेछ । योजनाबद्ध आवाशिय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाईनेछैन ।

### ९/१०. भवन संहिता विपरित निर्माण भएका भवनहरु :

नगरपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण भएका तर भवन संहिता एवं मापदण्ड पालना नगरेका भवनहरुलाई स्थानिय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

## ११. साविकका साँघुरा बाटाहरु :

साविक वस्तीहरुका साना बाटाहरुमा समेत ऐम्बुलेन्स वा दमकल पुग्ने गरि कम्तिमा ४ मीटर हुने गरी स्थानीय निकायले बाटो विस्तार गर्नुपर्ने छ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्त्विक महत्वका स्थानमा भने सम्बन्धित स्थानिय निकायको परिषद्को निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सकिनेछ ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

## १२. Planning Permit जग्गा प्लटिङ लिएर मात्र नक्सा पास गर्नु पर्ने

- ✓ जग्गाको प्लटिङ गरी जग्गा कारोबार गर्न चाहाने संस्थाले व्यवसायिक प्रयोजन -जग्गा प्लटिङ गरी बिक्री बितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने शैक्षिक संस्था, पार्टि प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा नगरपालिकाको प्राविधिक समितिको शिफारिसमा नगरपालिकाले स्वीकृत गर्नुपर्नेछ ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

## १२. Planning Permit जग्गा प्लटिङ लिएर मात्र नक्सा पास गर्नु पर्ने

- ✓ यसरी स्वीत दिदा कुल जमिनको कम्तीमा बाटो बाहेक नगर परिषदले तोकेको निश्चित प्रतिशतको जमिन प्लटिंगको जग्गा भित्र पर्ने गरि उपयूक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्नेछ ।
- ✓ प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, बिजुलिको खम्बा, ढल, बाटो पिचको जीम्वेवारी प्लटिंगकर्ताकै हुनेगरी स्वीकृती दिनुपर्नेछ । प्रावधान बिपरित प्लटिंग गरेमा सार्वजनिक सेवामा रोक तथा जग्गा रोकका राख्न लगाउनुपर्ने ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

## १२. Planning Permit जग्गा प्लटिङ लिएर मात्र नक्सा पास गर्नु पर्ने

- ✓ प्लटिंगको लागि शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको न्युनतम मापदण्डका आधारमा नगरपालिकाले विनियमावली बनाइ लागु गर्नुपर्ने ।
- ✓ शहरी विकासको न्युनतम मापदण्ड :
  - मुल सडक द मी. चौडाइ २ १.५ मी सेडब्याक
  - घडेरीको मोहडा न्युनतम द मी., क्षे.फ. ०-०-६ (६ धुर)
  - शाखा बाटो न्यूनतम ६ मी. र सेडब्याक १.५ मी.
  - खुल्ला क्षेत्र लगायत आधारभूत भौतीक संरचना भएको



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

## १३. सीमा पर्खाल –

उचाई ४ फीट माथि ३ फीटको जाली राख्न सकिने

सरकारी वा कुटनितिक निकाय, कारागार आदिमा सुरक्षाको  
दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनुपरेमा सम्बन्धित निकायको  
सिफारिस सहित Structural Design आवश्यक



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

## १४. भवनको सुपरिवेक्षण

- ✓ भवन नक्सा पासको लागि निवेदन दर्ता गर्दा सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक संग भएको सम्भौता पत्र समावेश गर्नुपर्ने ,
- ✓ प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) बमोजिम हुनु पर्ने ,
- ✓ यदि प्राविधिक परिवर्तन भएमा पुन सम्भौता पेश गर्नु पर्ने
- ✓ डिजाईन र सुपर भिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रकृयाको जिम्मेवारी डिजाईनर र सुपरभाईजरको हुनेछ ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मापदण्डहरु

## १५. निर्माणकर्मी/ ठेकदार सम्बन्धमा

- नगरपालिकामा सुचिकृत भएको हुनुपर्ने
- भवन संहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभुत तालिम लिएको
- सुपरभाईजरको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग सम्झौता गर्न पर्ने



## योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

१७. स्वास्थ्य सँस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसँख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड बमोजिम हुनुपर्ने तर उक्त मापदण्ड स्थानिय निकायको मापदण्ड भन्दा लचिलो भएमा मान्य नहुने ।
१८. शैक्षिक सँस्थाहरुको मापदण्ड शिक्षा मन्त्रालयले निर्धारण गरे बमोजिम हुने तर उक्त मापदण्ड स्थानिय निकायको मापदण्ड भन्दा लचिलो भएमा मान्य नहुने ।



## योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

### २०. Rain Water Harvesting –

- ✓ “क” र “ख” वर्गको भवनहरुले वर्षादको पानी सोभै ढलमा नमिसाई Rainwater Harvesting प्रविधि अप्नाई जमीन मुनी पठाउनु पर्ने
- ✓ व्यवस्था नगरे निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन बाध्य नहुने ।
- ✓ नगरपरिषदबाट सबै वर्गका भवनहरुमा लागु गर्न सकिने ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

## २१. Tower / Antena –

- ✓ नगरपालिकाको वोर्ड बैठकको स्वीकृति बिना होर्डिङ बोर्ड, टावर, एन्टिना राख्न पाईनेछैन ।
- ✓ जडान भएको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गराएर मात्र स्वीकृति दिन सक्ने ।



## योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

### २२. सार्वजनिक यातायात चले मूल सडकको भवन

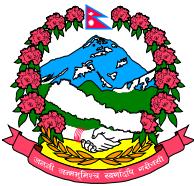
- ✓ शहरी सौन्दर्यमा प्रतिकुल असर पर्ने गरी सिमेन्ट प्लाष्टरमात्र गरेर छोडन नपाईने र शहरी सौन्दर्यलाई असर नपर्ने गरी फिनिसिङ गर्नुपर्ने ।
- ✓ निर्माण अवधि सकिएपछि छतमा पिल्लर ठड्याएर राख्न नपाईने , राखेको देखिएमा भत्काउनु पर्ने ।



## योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

### २५. Emergency Response Plan :

✓ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन, सपिङ कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्टल स्टोर आदि जस्ता ठुला भवनहरुको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

## २६. तला थप अनुमति

- ✓ ख वर्गको पाँच तला वा १७ मीटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineer बाट तला थप्न योग्य छ भनी प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।
- ✓ पाँच तला भन्दा कम वा “ग” वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको ईन्जिनियरबाट प्रमाणित गर्नुपर्ने ।



## योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

२७. स्वीकृति पाएको अवधि भित्र कारणवस निर्माण कार्य सम्पन्न नभएमा भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्नु परे पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
२८. भिरालो जमीनमा भवन डिजाईन गर्दा सुरक्षामा विशेष ध्यान दिनु पर्नेछ र नगरपालिकाले प्रस्ताव दर्ता गर्नु अधि परिक्षण गरि सुनिश्चित गर्नुपर्नेछ ।



## योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

२९. सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईनेछैन। पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईनेछैन।
३०. नदी उकासबाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकाका संरचना निर्माण गर्न पाईनेछैन।
३१. अब निर्माण हुने सडक सम्बन्धि -
- ✓ न्युनतम चौडाई ६.० मीटर हुनपर्ने
  - ✓ नापी , मालपोत कार्यालयलाई सोही बमोजिम स्थेस्ता, नक्सा र अभिलेखमा बाटो कायम गर्न लेखि पठाउनुपर्ने



## योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

- ✓ भवन निर्माण स्वीकृति दिदा केन्द्रबाट कम्तीमा ३.० मीटर सडकको क्षेत्राधिकार र न्युनतम १.५ मीटर सेट व्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिनु पर्ने ।
- ३२. भवनको प्लिन्थ लेभल बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा सेट व्याकलाई हानी नपुग्ने गरि राख्नु पर्नेछ ।
- ३३. भवनको छज्जा वा बार्दली १.० मीटर भन्दा बढी राख्नु परेमा सोको समेत Structure Design पेश गर्नु पर्नेछ । सेट व्याक भित्र छज्जा, बार्दली वा टप, पेटी, खुट्कीला आदि केही पनि राख्न पाईनेछैन ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

## ३४. साँध सिमानाबाट गरिने निर्माण

- ✓ भवनमा जग Isolated Column Footing राख्ने हो भने कम्तीमा साँधबाट १.० मीटर जमीन छाड्नुपर्ने ।
- ✓ साँध सिमानाबाटै निर्माण गर्नु परेमा Foundation design (Combined Column Footing) गरेर मात्र गर्न पाईने ।

## ३५. Floor Area Ration (FAR)

- ✓ प्राविधिक समितिको सिफारिस र मन्त्रालयको सहमतिमा आवश्यकता बमोजिम FAR कायम गर्न सक्नेछ ।
- ✓ परिषदले निश्चित क्षेत्रमा निश्चित तला र आकार प्रकारका भवनहरुमात्र निर्माण गर्न पाउने व्यवस्था लागु गर्न सक्नेछ ।



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मापदण्डहरु

## ३६. सडक सम्बन्धि

- ✓ सडक ऐन बमोजिम हुनु पर्ने ।
- ✓ सो नभएमा नगर यातायात गुरुयोजना बमोजिम हुनुपर्ने ।
- ✓ तर सेट व्याक सडक किनाराबाट कम्तीमा १.५ मीटर कायम हुनु पर्ने

## ३७. जग्गा उपयोग

- ✓ आवाशिय भवनको लागि २५० ब.मी. सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत सम्म
- ✓ सो भन्दा बढी भएमा ६० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरि भवन निर्माण स्वीकृति दिन सकिने



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

- ✓ सरकारी, अर्ध सरकारी, सार्वजनिक भवनहरुलाई ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी निर्माण स्वीकृति दिन सकिने ।

## ३८. चोकको सेट व्याक

- ✓ न्युनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २० प्रतिशतले बढी चौडा भएको हुनु पर्ने ।

## ३९. माटो परिक्षण गर्नु पर्ने भवनहरु

- ✓ जिति सुकै तलाका सार्वजनिक र “क” वर्गका भवनहरु
- ✓ “ख” वर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिट भन्दा ठुला भवनहरु



# योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

- ✓ शहरी विकास वा सड्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको “माटो परिक्षण निर्देशिका” अनुसार हुनुपर्ने

## ४०. सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोडन सिफारिस

- ✓ न्यूनतम एक तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनहरुलाई मात्र दिन सकिने ।

## ४१. बाटो सम्बन्धि

- ✓ नापी नक्सा तथा स्लेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गर्न नपाईने।



## योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

### ४२. Structural Analysis Report को प्रमाणिकरण

✓ भवन डिजाईनको Structural Analysis Report मा कस्तीमा Structural Engineer वा अनुभवी Civil Engineer ले प्रमाणित गरेको हुनुपर्ने ।

४३. साविकमा लागु गरिएको मापदण्ड भन्दा खुकुलो हुने गरि मापदण्ड परिवर्तन गर्न नपाईने ।

४४. नक्सा पास गर्दा अनिवार्य सेप्टिक टैक नक्सामा देखाउनुपर्ने ।



# समस्या चुनौती र सवालहरु



## बाटो सम्बन्धि

- ✓ नापी नक्सा तथा स्लेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गर्न नपाईने ।  
(जंगल सिमाना, नहर, ऐलानी जग्गा, वसपार्क आदि)
- ✓ सडकको क्षेत्राधिकार भित्रका गैरकानुनी संरचना हटाउनु पर्ने
- ✓ बाटोको घुम्ती तथा मोडहरुमा न्युनतम मापदण्डको २० प्रतिशत थप जमिन छोड्नुपर्ने

## नदी किनारामा निर्माण

- ✓ खोला र कुलाहरुको मापदण्ड निर्धारण
- ✓ नदि उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक र ढल बाहेकका कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न बन्देज

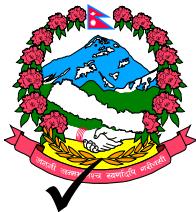


- ✓ जि.सि.आर.(Ground Coverage Ratio) :  
आवासीय भवनका लागि: २५० वर्गमिटर (१४ धुर) सम्मको घडेरीहरुमा मापदण्ड बाहेकको क्षे.फ. को अधिकतम ७० प्रतिशतसम्म र सो भन्दा बडी क्षे.फ. को घडेरीमा अधिकतम ६० प्रतिशतसम्म निर्माण गर्न पाइने
- ✓ अन्य सरकारी, अर्ध सरकारी र सार्वजनिक सामुदायिक भवनको हकमा मापदण्ड बाहेकको जग्गाको क्षे.फ. को अधिकतम ५० प्रतिशत सम्म
- ✓ न्युनतम घडेरीको क्षेत्रफल नपुगेका जग्गाहरुको सम्बन्धमा



**सेट व्याक** : सडकको न्युनतम मापदण्ड बाहेक भवन बनाउदा  
छोड्नुपर्ने न्युनतम क्षेत्र

- ✓ आवासीय भवन न्युनतम १.५ मीटर
  - ✓ व्यापारिक भवन न्युनतम २ मी
  - ✓ चोक र मोडको सेट व्याक सडक मापदण्डको २० प्रतिशत थप र न्युनतम सेट व्याक
  - ✓ झाले राख्ने सेट व्याक ५.० फीट
  - ✓ कम्पाउण्ड वाल १ मीटर सेट व्याक छोडेर
  - ✓ व्यापारिक भवनः सटर वा पसल राख्न योग्य ढोका भएका सबै भवहरु
  - ✓ आवासीय भवनमा सटर वा व्यापारिक ढोका राख्न बन्देज गरिएको



- ✓ नक्सा पासको लागि दर्ता भएका र तला थपका सन्दर्भमा ।
- ✓ सार्वजनिक र सामुदायिक भवनमा नगरपालिकाको लगानी सम्बन्धमा।
- ✓ सडकको न्युनतम सडक अधिकार क्षेत्र
- ✓ ROW न्युनतम ६.० मीटर
- ✓ हाल भैरहेको ६.० मीटर भन्दा कम चौडाईको सडकको हकमा ६.० मीटर पु-यार्ड सेट ब्याक छोड्ने
- ✓ फिल्डमा देखिएका , प्रयोगमा आईरहेका सडकहरु नापी नक्सामा कित्ताकाट नभएकाको हकमा के गर्ने ?



- ✓ गल्लीहरुको हकमा कसरी निर्माण ईजाजत, निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने सम्बन्धमा ।
- ✓ प्लानिङ परमिटको विनियमावली बनाउनु पर्ने
- ✓ भवन मापदण्ड परिमार्जन गरी लागु गर्नुपर्ने
- ✓ आन्तरिक जनशक्ति व्यवस्थापन र क्षमता विकास
- ✓ जनचेतना र प्रभावकारी कार्यान्वयन
- ✓ अन्य निकायसंग समन्वय



छलफल, अन्तीक्षया