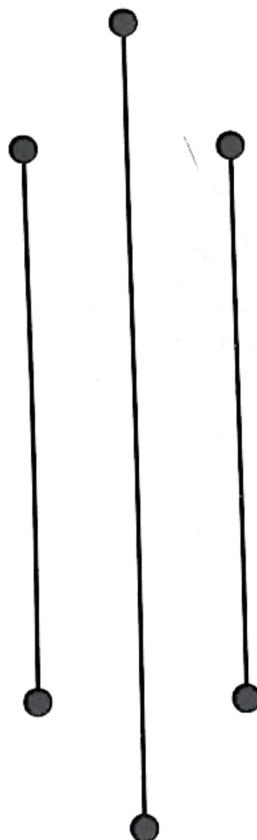


बाणगङ्गा नगरपालिका
भवन निर्माण मापदण्ड-२०७२
(प्रथम संसोधन-२०७६)



बाणगङ्गा नगरपालिका कार्यालय
बाणगङ्गा, कपिलवस्तु
लुम्बिनी प्रदेश, नेपाल

। प्रकाशक ।

पुस्तक : बाणगञ्जा नगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड-२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

प्रकाशक : बाणगञ्जा नगरपालिका
बाणगञ्जा, कपिलवस्तु, लुम्बिनी प्रदेश, नेपाल

फोन : ०९६-५५०३८३

ईमेल : bangangamun@gmail.com

वेबसाइट : www.bangangamun.gov.np

प्रकाशन वर्ष : २०७७

प्रकाशन प्रति : १००० प्रति

मूल्य : रु. १००/-

मुद्रण : छिटीष डिजाईनर्स अफसेट प्रेस
चारनम्बर, जितपुर, कपिलवस्तु
फोन : ०९६-५५०१७२

बिषयसूची

क्र.सं.	बिषय	पृष्ठ
१	प्रारम्भिक	१
२	संक्षिप्त नाम र प्रारम्भि	१
३	परिभाषा	१
४	भवन मापदण्डको व्याख्या	६
५	भवन मापदण्डको संशोधन	७
६	अधिकार प्रत्यायोजन	७
७	मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति	७
८	अधिकार क्षेत्र	७
९	विकास	७
१०	योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरु	८
११	भवन निर्माण अनुमति (नक्सा पास)प्राप्त गर्ने कार्याविधि	१४
१२	नक्सा र प्लानहरु	१४
१३	नक्सा पास सम्बन्धी अन्य व्यवस्था	१६
१४	स्वीकृत दिने	१८
१५	निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनु पर्ने कार्य विधिहरु	१९
१६	कार्य सम्पन्न भएको सुचना	१९
१७	नगरको ढल प्रणाली/ पानिको मेन लाईनमा जडान गर्ने	२०
१८	भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाईने	२०
१९	निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्शा निर्माण स्टूचर डिजाइन र सिफारिस गर्ने प्रतिबन्ध	२०
२०	संस्थागत भवन एवम बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिन सिफारीस आवस्यक पर्ने	२०
२१	संस्थागत भवन तथा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमती दिँदां तेस्रो पक्ष जाँच	२१
२२	भवन निर्माणको आशिंक अनुमती	२१
२३	भवन निर्माण आशिंक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन	२१
२४	भु-उपयोग योजना कार्यानयन	२१
२५	जोखिमयुक्त संरचना तथा पंखाल भत्काउने	२१
२६	भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी निर्माण गर्ने पदाधिकारीलाई कार्वाही गर्ने	२२
२७	सडकको क्षेत्रधिकार भिन्न बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु हटाउने/नक्शापास नगर्ने	२२
२८	भवन निर्माण बन्देज	२२
२९	खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था	२२
३०	भु-उपयोग क्षेत्र निर्धारण	२२
३१	भवन निर्माणमा नियन्त्रणको व्यवस्था	२२
३२	पाकिङ्ग मापदण्ड	२२

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

३३	विशेष उपयोगका क्षेत्रहरु	२३
३४	गैर आवासीय उपयोग क्षेत्र	२४
३५	बस टर्मिनल	२५
३६	सरकारी कार्यालयहरु , एकिकृत कार्यालय कम्पोलेस	२६
३७	स्वास्थ्य संस्थाहरु	२६
३८	शैक्षिक संस्थाहरु	२६
३९	अडिटोरियम / सामुदायिक हल	२७
४०	धार्मिक स्थलहरु	२७
४१	सुरक्षा सम्बन्धि सेवाहरु	२७
४२	सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक क्षेत्रहरु	२८
४३	लागु हन सकिने	२८
४४	सम्पदा भवनहरुमा धनीहरुको जवाफदेहिता	२८
४५	विकास/पुनर्विकास / मर्मत आदि कार्यमा रोक	२८
४६	सडक चौडाइ	२९
४७	खोला/नदी, कुलो, ताल किनारामा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा	२९
४८	बिधुत प्रसारण लाइनको नजिकमा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा	२९
४९	साइड मार्जिन राख्ने सम्बन्धमा	२९
५०	अग्नी सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधान	२९
५१	घरनक्षा अभिलेख सम्बन्धि विशेष व्यवस्था	३४
५२	तला थप इजाजत सम्बन्धि व्यवस्था	३४
५३	पालना गर्नु पर्ने	३६
५४	अनुसुची	३६

१.

प्रारम्भिक

मिति २०७२ साल वैशाख १२ गते र २९ गते गएको विनासकारी भुकम्पबाट मुलुकमा जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षेत्री भएको छ । आवास, शैक्षिक संस्था, स्वास्थ्य संस्था, व्यापारिक प्रतिष्ठान, कार्यालय भवनहरू, वस्तिहरू, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू तहसनहस भएका छन् । यस अकल्पनीय दुःखद घटना पश्चात भवन लगायत भौतिक संरचनाहरूको बैज्ञानिक र व्यवस्थित मापदण्डको आवश्यकता अझ टडकारो भएको छ । बाणगङ्गा नगरपालिकाले यस अघि देखि नै सामान्य भवन मापदण्ड लागू गर्दै आएको भएता पनि हालको अवस्थामा पूर्णरूपमा भवन संहिता कार्यान्वयन गर्नको लागि दरिलो मापदण्डको आवश्यकता महशुस गरिएको परिप्रेक्षमा नेपाल सरकार (माननिय मन्त्री स्तरको) मिति २०७२/४/२९ को निर्णयानुसार स्वीकृत बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ जारी गरी संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय द्वारा निर्देशन भए बमोजिम उक्त आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ समेतलाई आधार मानी बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७२ तयार गरिएको थियो । साथै हाल बस्ति विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई आधार मानि यो मापदण्ड बाणगङ्गा निर्माण मापदण्ड-२०७२ (प्रथम संसोधन, २०७७)" बाणगङ्गा नगरपालिकाको नगर सभाबाट पारित भए पछि तत्काल बाणगङ्गा नगरपालिका भरी लागु हुनेछ ।

२.

संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

- (क) यस मापदण्डको नाम" बाणगङ्गा नगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०७२ (प्रथम संसोधन, २०७७) रहेको छ ।
(ख) यो मापदण्ड नगर सभाबाट स्वीकृत भएको मिति देखि लागु हुनेछ ।

३.

परिभाषा

विषय र प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस भवन मापदण्डमा

१. "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ तथा " भवन ऐन, २०५५" लाई सम्झनु पर्दछ र " नियमावली " भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ तथा भवन नियमावली, २०६६ लाई सम्झनु पर्दछ ।
२. "नगरपालिका" भन्नाले बाणगंगा नगरपालिका, कपिलवस्तुलाई जनाउँछ ।
३. "नगर सभा" भन्नाले बाणगंगा नगरपालिकाको नगर सभालाई जनाउँदछ ।
४. "विभाग" : भन्नाले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग जनाउँछ ।
५. "डिभिजन कार्यालय" : भन्नाले विभाग अन्तर्गतको डिभिजन कार्यालय जनाउँछ ।
६. "प्राधिकरण" : भन्नाले काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण वा त्यस्तै किसिमको एउटा निश्चित भौगोलिक सीमाना भित्र रहेको सहरी विकास प्राधिकरणलाई जनाउँछ ।
७. न. वि. स.: नगर विकास ऐन २०४५ अन्तर्गत गठन गरिएको नगर विकास समितिलाई जनाउँछ ।
८. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूइतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँछ ।
९. भूई क्षेत्रको अनुपात (FAR) : भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
१०. सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way) : भन्नाले ऐन, नियम, नेपाल राजपत्रमा प्रकासित सूचना, तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।
११. सेटब्याक (Set Back) : भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
१२. खुल्ला क्षेत्र (Open Space) : भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरि खुला क्षेत्र घोषणा गरेका सार्वजनिक, प्रती, ऐलानी आदी जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

१३. टासिएको भवन (Attached Building) : भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाईएको भवनलाई जनाउँदछ । जोडिएको भवन (Joined Building) : भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रूपमा निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको वा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
१४. आंशिक निर्माण सम्पन्न: भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
१५. तोकिएको प्राविधिक समिति: भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण बिभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रीत बिशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
१६. नियन्त्रीत भौतिक योजना (Secured Physical Plan) : भन्नाले नियन्त्रीत रूपमा मात्र प्रयोग हुने साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
१७. सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan) : भन्नाले केही स्वामित्व कर्ताहरूले आपनो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदी सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
१८. वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप: भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०/०६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।
१९. माटो परीक्षण : भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया / बिधिलाई जनाउँदछ ।
२०. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु: भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदीलाई जनाउँदछ ।
२१. इन्जिनियर / आर्किटेक्ट: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त बिशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।
२२. भवनको क्षेत्रफल: भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लीन्थ लेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।
२३. “एयर कन्डिसनीइंग”: कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया ।
२४. “थप तथा / वा परिवर्तन”: मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने कोलुम, बीम, भूई वा आवत जावतका कुनै पहुंचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने ।
२५. “सेवा सुविधा”: सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जनक्षेत्र, खेलमैदान, बगैचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरूलाई समेत जनाउँछ ।
२६. “स्वीकृत भएको”: यस मापदण्ड अन्तर्गत नगरपालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ ।
२७. “बार्दलि”: आउन जान हुने वा वस्त सकिने पारापीट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीले भर वा अन्य प्रोजेक्सन ।
२८. “वेसमेन्ट”: पूर्ण वा आशिंक रूपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला ।
२९. “प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत” भन्नाले बाणगांगा नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा घरनक्सा सम्बन्धी आफ्नो अधिकार प्रत्यायोजन गरि जिमेवारी दिएको अधिकृत कर्मचारी भन्ने बुझिन्छ ।
३०. “भवन”: भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनैपनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ :

 - क) जग, प्लीन्थ, गारो, भूई, छाना, चिम्मी, प्लम्बीइंग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु
 - ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्शन आदि ।

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड - २०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

- ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा
- घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्टक्चरहरु आदि ।
- ड) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरु, पौडी खेलने पोखरीहरु आदि ।
- “क” वर्गका भवन” :** भन्नाले भवन ऐन २०५५को दफा ८(क) अनुसार विकसित मुलुकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्ट मा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरूलाई जनाउछ ।
- “ख” वर्गका भवन” :** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(ख) अनुसार प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भूइतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पांच (४.५०) मीटर भन्दा बढी र स्ल्याव क्षेत्रफल १३.५ वर्ग मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउछ ।
- “ग” वर्गका भवन” :** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(ग) अनुसार प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पांच (४.५) मीटर सम्म, स्ल्याव क्षेत्रफल १३.५ वर्ग मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउछ ।
- “घ” वर्गका भवन” :** भन्नाले भवन ऐन २०५५को दफा ८(घ) अनुसार खण्ड (क), (ख) र (ग) माथि लिखिए देखी बाहेकको काँचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बास, खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरूलाई जनाउँछ ।
- “सभा भवन” : रमाइलो गर्न, मनोरन्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जनसमूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक व्यायामशाला, रेष्टरा, खाने बसे घरहरु, पुजा कोठाहरु, 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, बैंकहरु, 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 कर्मचारीहरुको लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवध्द आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रवासहरूलाई समेतलाई जनाउँदछ ।
- “औद्योगिक भवन” : एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्लास प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- “संस्थागत भवन” : सरकारी वा अर्ध सरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन, अडिटोरीयम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, वालवालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरूलाई सुले व्यवस्था भएको भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, इयालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।
- “व्यापारिक भवनहरु” : पूर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासिय प्रयोजनमा रहेको भवन वा निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु: पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरु आदी ।
- “बहु तल्ले भवन वा अग्ला भवनहरु” : ५ तल्ला भन्दा बढी तथा / वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर उचाई भन्दा बढी भएको भवन ।
- बहु तल्ले सवारि पार्किङ: दुई वा बढी तल्लाहरु वा जमिन मुनि वा माथि भएको गाडि, मोटरसाईकलहरु पार्किङ गरिने भवन ।

- “कार्यालय भवनहरू”: कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरूको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरूको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरूमा निम्न लिखित विषयहरू समावेश हुन सक्छ । प्रशासनिक उद्देश्यहरू, सहायक कार्यहरू, रकम कारोबार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि सहायक कार्यमा लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ, फाइलिङ, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरू ।
- “विशेष भवन”: यसमा निम्न लिखित समावेश हुने छ : सभागृह, औधोगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरू, होटेलहरू, छालावासहरू, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरू, १५ मिटर भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।
- “भण्डार गृह”: भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, ह्यांगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरू आदि ।
- आवासीय भवन: साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुले बसे भवन जसमा पकाउने सुविधाहरू रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको बसोवास, अपार्टमेन्ट घरहरू पलाटहरू र निजी ग्यारेजहरू समावेश हुन सक्छ ।
- छुटै भवन: अन्य भवनहरूले 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 भवनहरू समावेश हुन सक्छ ।

- असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर
- अस्वस्थकर
- आवत जावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको
- आगलागीको खतरा बढी भएको
- रहन बस्को लागि खतरापूर्ण
- मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको) गरी पुनःस्थापना गर्नुपर्नेछ । यस्ता भवनहरू विरुद्ध कारबाही गर्दा विभाग / नगरपालिकाको निर्देशनमा मर्म प्रचलित ऐन बमोजिम हुनेछ ।

- भवन रेखा: यसले कुनै भवनको प्लिन्थले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखालाई समेत जनाउँछ ।
- भवन उचाईको नाप: भवन उचाईको नाप
 - समतल छाना भएमा सामुन्ने को सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पोसम्म ।
 - स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन विन्दु सम्मको उचाई ।
 - सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्य विन्दु सम्मको उचाई । भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरूलाई उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन ।
- छज्जा (क्यानो पी): यसले तल लेखिए अनुसार भएमा लिन्टेलको लेभलसम्म गारो देखि भवनको द्वारसम्मको क्यान्टीलभर प्रोजेक्शनलाई बुझाउँछ ।
 - घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कनेगरी राख्ने ।
 - यसको उचाई जमीनबाट २.३ मि. भन्दा कम नराख्ने ।
 - यसमा कुनै स्ट्रक्चर नराख्ने र माथिल्लो भाग आकाश तर्फ खुल्ला राख्ने ।
- चिम्मी: धुंवा तथा अन्य उत्सर्जनहरू खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण । यसमा चिम्मी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।
- उपयोग परिवर्तन: स्वीकृति लिएको (नक्सा पास गरेको) भन्दा बेगलै किसिमको उपयोग गर्नु परेमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि ।

३६. चोक : खुल्ला ठाउँ पूर्ण वा आंशिक रूपमा भवनहरूले घेरेको स्थान चोक जमिन लेभल वा अन्य लेभलमा हुन सक्नेछ ।
३७. ढाकेको क्षेत्र (कर्भड एरिया) : प्लीन्थ लेभलमा भवनले ढाकेको जमीन क्षेत्र ।
यसमा तल लेखिएको समावेश हुने छैन ।
- क) बगैचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरू, नर्सरी, पानी पोखरी स्वीमिङ्गपुल (नढाकिएको) त्यस वरीपरिको प्लेटफर्म, खुल्ला धारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा ।
- ख) ढल, कल्पर्ट पाइप, कैच पिट, च्याम्बर, गटर आदि तथा कम्पाउण्ड वाल, मूलद्वार, छज्जा, छानाले ढाकेका क्षेत्रहरू वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्सनहरू र माथि तथा कम्तिमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भर्याङ्ग ।
३८. डयम्प प्रफिड : चिसो तथा ओसीलो जमिनबाट बचाउन वाटर प्रफीड रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य
३९. ड्रेनेजः फोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको बनोट
४०. ढल : फोहोर पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मैनहोल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाइनहरूको प्रणाली । यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको दुवै हुन सक्छ ।
४१. अवास इकाई : एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सोको भाग ।
४२. आतिक्रमण : स्थानीय निकायको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तिमा स्थायी अस्थायी रूपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्य ।
४३. सुचिकृत इन्जिनियर वा आर्कटेक्ट : नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदमा भई कुनै पनि स्विकृत ले आउट प्लान अनसार १५मिटर उचाई सम्मको र एक हेक्टर सम्मको घडेरिको भवन योजनाहरू तयार गर्न अधिकार प्राप्त व्यक्तिको रूपमा नगरपालिकाबाट सुचिकृत गरियको व्यक्ति ।
४४. चारैतिर घेरीएको भर्याङ्ग : आगलागी निरोधक गारोहरू तथा ढोकाहरूबाट बांकी भवनसंग छुट्याइएको भर्याङ्ग भन्ने बुझिन्छ ।
४५. मौजुदा भवनहरू : यस भवन नियमावली लागू हुनु अगाडी साबिक गा.बि.स / नगरपालिकाबाट स्वीकृत रूपमा विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर ।
४६. मौजुदा उपयोग : यस नियमावली लागू हुनु अघि सहरी क्षेत्र/साबिक गाउँ विकास समिति/नगरपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत रूपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।
४७. बाहिरी गारो : अर्को भवनसंग जोडिएको भएतापनि पार्टीसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।
४८. निकास : भवनको कुनै तल्ला वा भुईबाट बाटो तर्फ जाने बहीरगमनको माध्यम ।
४९. आगलागी / आपल्कालिन सूचना प्रणाली : आगलागी हुंदा अलार्म संकेतहरूको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदि औजारहरूको व्यवस्थालाई बुझाउँछ ।
५०. फायर लिफ्ट : आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागी सेवा प्रदायकहरूको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकारको लिफ्ट ।
५१. आगलागी निरोधक ढोका : केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागिको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरिएको ढोका वा सटर ।
५२. फायर पम्प : उपयुक्त इन्जिन वा मोटर संग जोडिएको पम्पबाट पानी प्रवाह गर्नको लागि बाहु पावरबाट सञ्चालित मेसिन ।
५३. आगलागी प्रतिरोधक दुरी (फायर सेपरेसन) : साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडीको सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दुरी ।
५४. आगलागी प्रतिरोधक भवन : उपयुक्त सामग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन
- भुइँ : कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह जमिन सतहको तल्लालाई भुई तल्ला भनिन्छ । त्यस माथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला । त्यस पछि दोस्रो तल्ला आदि ।
५६. फ्लोर एरिया अनुपात (फार) : सबै तल्लाहरूको कूल क्षेत्रफल र घडेरीको कुल क्षेत्रफलको अनुपात : फ्लोर एरिया

अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरीयाको जोड र जगाको कुल क्षेत्रफल यस नियमावली अन्तर्गत समावेश हुनु नपने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।

५७. फूटिङ : भवनको भारलाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इटा, ढुंगा वा कंक्रिटले गारो वा कोलुमको वेशमा निर्माण गरिने जगको इकाइलाई बुझाउँछ ।
 ५८. जग : स्ट्रक्चरको जमिन संग जोडिएका भाग जसले यस माथि आइपरेको भार (लोड)लाई वितरण गर्दछ ।
 ५९. निजी ग्यारेज गाडी : सवारी साधन पार्क गर्ने प्रयोग गरिएको भवन वा सोको भाग ।
 ६०. सार्वजनिकग्यारेज : निजी ग्यारेजको रूपमा बाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरूको मर्मत, सर्भिसिङ्ग उपयोग, वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्ने प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।
 ६१. संयुक्त अवास (अपार्टमेन्ट अवास) : दुई वा दुइ भन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुई भन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।
 ६२. सामुहिक भवन : साझा सेवा सुविधाहरू भएको दुई वा दुईभन्दा बढी आवास इकाइहरू भएको एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।
 ६३. अवासयोग्य कोठा : मानव वसोवासको लागि उपयोग गरिएका उपयोगको लागि डिजाईन भएको कोठा । यसमा भान्डा कोठा, वाथरूम, लुगा धुने स्थान, भन्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणत : प्रयोगमा नआउने ठाउँहरू समावेश हुन्दैन्
 ६४. पारापीट : छाना वा भुईको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिङ ।
 ६५. अनुमति वा पर्माट : भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि अधिकार प्राप्त नगर विकास समिति / प्राधिकरण / विभाग / नगरपालिकाले लिखित रूपमा दिइने औपचारिक अनुमति वा अधिकारपत्र ।
 ६६. प्लीन्थ : संगैको जमिन सतह र जमिन माथिको भुई को सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।
 ६७. प्लीन्थ एरिया : कुनै तल्ला वा बेसमेन्टको भुई लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।
 ६८. पोर्च: भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएका माथि छाना भएको ठाउँ सडकको राइट अफ वे : सडक टुवै तर्फको सीमाना बिचको चौडाई
 ६९. लहरे अवास (रो हाउजीङ्ग) : अगाडी पछाडी र भवन भित्र मात्र खुल्ला ठाउ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरूको लहरे समूह
 ७०. कोठाको उचाई : तयारी भूई सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दुरी ।
 ७१. सेवा मार्ग : सेवा सुविधा पुर्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली ।
 ७२. सेट बैंक रेखा : नगरपालिकाले अनुमति दिए वाहेक केहि निर्माण गर्न नपाईने गरी घडेरीको सीमा र नगरपालिकाले निर्धारण गरेका वा गुरु योजना / जोनिङ्ग प्लानले निर्धारण गरेको रेखा ।
 ७३. इयाल : ढोका बाहेको बाहिर खुल्ने इयालले आवश्यक वा आंशिक रूपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलेशन वा दुर्भाग्य भित्री ठाउमा पुर्याउछ । आउन जानको लागि इयालको प्रयोग हुन्दैन ।
 ७४. जोनिङ्ग योजना : गुरुयोजना भन्दा विस्तृत योजना । यसले गूरुयोजना र लेआउट योजनालाई आवद्ध गर्छ । यसमा साइट प्लान, भूउपयोग योजना हुन सक्छ । यसले सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक भवनहरू / निर्माणहरू, सुविधाहरू, सडक, आवास, मनोरन्जन, उद्योग, व्यवसाय, बजारहरू, विद्यालयहरू, अस्पतालहरू, खुल्ला क्षेत्रहरूको अवस्थिति दर्शाउछ । यसले जनसंख्या घनत्व तथा क्षेत्रहरूको विकासको विभिन्न पक्षहरूको मापदण्ड समेत तोक्र सक्रेत्र ।
 ७५. (प्रथम संशोधनबाट हटाईएको)
 ७६. माटो परीक्षण : शहरी विकाश मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको ...माटो परीक्षण निर्देशिका, ले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया वा विधिलाई जनाउँदछ ।
 ७७. आधरभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा : सडकढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
४. भवन मापदण्डको व्याख्या:
- यो भवन मापदण्डको अन्तिम व्याख्या गर्ने अधिकार नगर सभामा हुनेछ ।

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

५. भवन मापदण्डको संशोधन :
नगरपालिकाको बैठकले निर्णय गरी सिफरिस गरेमा नगर सभाले यो मापदण्ड संशोधन गर्न सक्छे छ ।
६. अधिकार प्रत्यायोजन
(१) यस मापदण्ड बमोजिम केही वा सबै अधिकार नगर सभाले नगरपालिकालाई सुम्पन सक्छे छ ।
(२) खण्ड (१) बमोजिम नगरपालिकालाई प्राप्त सबै वा कुनै अधिकार प्रमुख, उप-प्रमुख, समिति, उप-समिति वा अन्य कुनै पदाधिकारीलाई सुम्पन सक्छे ।
७. मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति :
विशेष भवनहरूको स्वीकृतिको लागि र निर्माणको समयमा विवादहरू उठ्ने निराकरण गर्नको लागि समितिले सुझावहरू / सिफरिशहरू दिने छ । समितिमा निम्न सदस्यहरू राख्न सकिने छ । आवश्यकता अनुसार र समस्याको प्रकृति अनुसार अन्य निकाय तथा राजनीतिक दललाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिने छ ।
- क) नगर उपप्रमुख संयोजक सदस्य
ख) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत सदस्य
ग) नगरपालिकाको भवन तथा शहरी विकास शाखा प्रमुख सदस्य
घ) योजना शाखा प्रमुख सदस्य
ड) स्थानीय व्यापार / उद्योग संघको प्रतिनिधि सदस्य
८. अधिकार क्षेत्र : बाणगङ्गा नगरपालिका क्षेत्र यो भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माणका क्रियाकलापहरूमा यो भवन निर्माण मापदण्ड लागू हुनेछ ।
- क. विकास तथा निर्माण : तल अन्य व्यवस्था भए बाहेक यो भवन मापदण्ड सबै विकास, पुनःनिर्माण, भवन निर्माण तथा मर्मत संभार आदिको साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, थप वा परिवर्तनहरूको लागि लागू हुनेछ ।
ख. आंशिक निर्माण : अन्यत तोकिए बाहेक यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइएका, परिवर्तन गरिएका वा पूनःनिर्माण गरिएका जति निर्माण कार्य गरिएको हो त्यसमा मात्र लागू हुनेछ ।
ग. उपयोग परिवर्तन : अन्यत तोकिए बाहेक भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागू हुनेछ ।
घ. पुनःनिर्माण : न.पा.को परिक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागि, प्राकृतिक रूपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा, वा भत्काइने संभावना भएमा र सोको लागि न.पा.ले आवश्यक आदेश दिएमा पुनःनिर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइने छ ।
ड. अर्थ लगाउने : यस मापदण्डले वर्तमान काल र भविष्य काललाई पनि जनाउँछ, पुलिङ्गले स्त्रीलिङ्गलाई पनि जनाउँछ, एक बचनले बहु बचनलाई पनि जनाउँछ र बहुबचनले एक बचनलाई पनि जनाउँछ । व्यक्ति शब्दले व्यक्तिसरहको रूपमा संस्था समेतलाई जनाउँछ । लेखिएकोले मुद्रित र टाइपिङ्ग पनि जनाउँछ र सही छाप (बुढी औलाको) संगै निजको नाम लेखिएको छ भने सही छापले लेख नजान्नेको हस्ताक्षरलाई समेत जनाउँछ ।
९. विकास :
९.१ विकास अनुमति जग्गा : विकासको लेआउट नक्शा नगरपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत ले आउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्नु हुदैन ।
९.२ भवन निर्माण अनुमति : न.पा. बाट प्रत्येक भवनको लागि छुटटै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनै पनि व्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप गर्ने वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्नु हुदैन ।
९.३ पुराना भवन निर्माण अनुमति : यो भवन मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि साबिक नगरपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भईरहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । माथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको

निर्देशित हुनेछ ।

१० योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरू :

१. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरू पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी संधियारको मञ्जुरीनामा र करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन ।
२. अब उप्रान्त यस नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरूको नक्शा पेश गर्दा आर्किटेक्चरल नक्शाको साथै NBC पालन गरि तयार गरिएको Detailed Structural Drawing समेत पेश गर्नुपर्नेछ । परामर्शदाताबाट पेश हुन आएको नक्शा चेकजांच गर्दा कुनै कुरा आवश्यक भएमा सुझाव दिइ सच्चाउन लगाउन वा डिजाइन सम्बन्धमा Structural Analysis को Soft/Hard Copy माग गर्न वा अन्य जानकारी माग गर्न सक्रेछ ।
३. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरूलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकी नक्शा स्वीकृत गर्न पाइने छैन । तर नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप २०७० मा नगरक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरू तथा पूरा गर्नुपर्ने शर्तहरू समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन ।
४. अब उप्रान्त निर्माण हुने “क” र “ख” वर्गका नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । तर “ग” र “घ” वर्गको भवनको हकमा उपयोगिता परिवर्तन नहुने गरी आंशिक रूपमा सम्पन्न गरी सम्बन्धित निकायको अनुमतिले प्रयोगमा ल्याउन बाधा पुग्ने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि सम्बन्धित निकायहरूको पूर्व स्वीकृति तथा नक्शा पास एंवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।
५. भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्शा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नुपरेमा यो संशोधित मापदण्ड, स्वीकृत भू उपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले कानुनले तोकेका सम्बन्धित निकाय वा नगरपालिकाको स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा बाणगङ्गा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्रेछ साथै यसरी स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई नगरपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वज्रित गर्न सक्रेछ ।
६. भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका ५ तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्होम, पोलिक्लिनिक आदिको १५मिटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरि भवनको डिजाइन गर्नुपर्ने र दश हजार बर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको थप भौगोलिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) तथा भूकम्पिय विश्लेषण (Seismic Response Analysis) को आधारमा तयार गरिएको (Structure Design) समेतको प्रतिवेदनहरू नक्सा पासको अनुमतिको लागि दर्ता गर्दा निवेदन साथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउन सक्रेछ ।
७. अब उप्रान्त नगरपालिकाले नक्शापास नभएका भवनहरूलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र बिना बैड्डींग कारोबार नगर्न र घर जग्गा नामसारी नगर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ । साथै घर निर्माण सम्पन्न/नियमित प्रमाणपत्र बिना लालपुर्जामा घर कायम गर्न सिफारिस दिइने छैन ।
८. प्रचलित कानुनको परिधि भित्र रही शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ बिभागले माटो तथा भौगोलिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पांच तला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी आधिकारिक निकाय र संस्थाबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्शा पास द्वारा दिइने छैन । यामै ज्ञात्री नम्बर १००० नियमानुसारे त्रिभास्त्र गतिशील प्रकाशित गरी

- निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । सानी तथा भू-गर्भ विभागको अग्रीम स्वीकृति नलिई ३० दिनी या सो भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन ।
१. अब उप्रान्त नयाँ घर निर्माण गर्दा वा पुरानो घर भत्काई नयाँ घर निर्माण गर्दा बाटोको न्युनतम चौडाई ६ मिटर कायम गरि नक्शा पेश गर्नुपर्नेछ । आवासिय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । र सटर राख्दा कम्तीमा २ मिटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । आवासिय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनाबद्द आवासिय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।
 २०. नगरपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका जोखिमयुक्त देखिएका भवनको हकमा मापदण्ड विपरीत संरचनालाई स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी नगरपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्तावाट सरकारी बाँकि सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ । साथै नगरपालिकाले यसरी भवन संहिता तथा भवन निर्माण मापदण्ड पालन नगर्ने ऊक्त वर्गका भवनहरूको स्वामित्व कर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो website मा सार्वजनिक गर्नेछ ।
 २१. साविकका पुराना वस्तीहरूका गल्ली तथा साना बाटाहरूमा समेत एम्बूलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तीमा ६ मीटर हुने गरी नगरपालिकाले बाटो विस्तार गर्न सक्नेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्त्विक महत्वका स्थानमा भने नगर सभाको निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सक्नेछ ।
 २२. धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टिप्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा नगरपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाईनेछ ।
 २३. सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ । सहरी सौन्दर्याताको लागि नगर सभाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदीले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफरिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन गरेमा पेश नगरपालिकाले चेकजांच गरि सुरक्षित देखिएमा त्यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
 २४. क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि नगरपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनका स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पल समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्रविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोके बमजिम हुनुपर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डम स्वामित्वकर्ताले तुरन्त नगरपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग संझौता गरी पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म नगरपालिकाले निर्माण कार्य रोक्ना राख्न सक्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।
 २५. स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर नपाका स्विकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी ऊक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा न.पा कै मापदण्ड कायम हुनेछ ।
 २६. शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यो मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी

- उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।
१७. प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमती प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनुपर्नेछ ।
१८. अब उप्रान्त निर्माण हुने “क” र “ख” वर्गका भवनहरूले बर्षाद्वयों पानी सोझौ ढलमा नमिसाई Rainwater Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त गर्ने सक्ते हैन् । तर नगर सभाको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने हैन् साथै ग वर्गका भवनहरूमा समेत १५ धुर भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका जग्गाहरूमा समेत यो व्यवस्था लागु हुनेछ ।
१९. कुनै पनि भवनमा नगरपालिकाको स्वीकृति बिना होर्डिङ बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाईने हैन । न.पा ले पनि यस्तै स्वीकृति दिंदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुर सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
२०. अब उप्रान्त नगर क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा तथा पर्यटकिय क्षेत्रमा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्ने गरि भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरे त्यसै राख्न पाउने हैनन र यस्ता भवनमा रंगरोगन गरी Finishing गर्नु पर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याइ राख्न पाईने हैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर न.पा ले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।
२१. नगरपालिकाले नगरसभाको निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधि भित्र रह्ने तोकिएको रंग र डिजाइन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरूमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपत कायम गर्न सक्ने हैन । सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निदेशिका २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।
२२. यस मापदण्डमा अन्यल जुनसुकै कुरा लेखिएता पनि विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरू हवाई उडयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने हैन । साथै विमानस्थलको सिमा (एयरपोर्ट भित्रका रनवे लगायतका पूर्वाधारलाई संरक्षण गर्न घेरी लगाइएको तारवार) बाट ५०० मिटर आसपासमा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उड्यन प्राधिकरणको सहमतीलिई निर्माण अनुमती प्रदान गर्न सकिनेछ ।
२३. अब उप्रान्त अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिंग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि १७ मिटर भन्दा अग्ला बहुतले भवनहरूमा अनिवार्य रूपमा Lift/Escalator/Fire Escape को समेत व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ ।
२४. अब उप्रान्त “ख” र “ग” वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमान गरिएमा “ख” वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा structural engineer बाट तथा “ग” वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरिंग काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त भनी प्रमाणित गरेर मातै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।
२५. अब उप्रान्त न.पा ले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि र नियमानुसार थगरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण का सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ । यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्नु:अनुमति लिनु पर्नेछ ।
२६. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुर्याइ भवन डिजाइन गर्नु पर्नेछ र नगरपालिका प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परिक्षण गरि सुरक्षित रहेको निश्चित गर्नु पर्नेछ ।
२७. अब उप्रान्त सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने हैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने हैन । साथै नदी उकासवाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाटेकूला गंगाज्ञा तिर्पाणा गर्न पाईने हैन ।

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

हैन् । यस्तो जग्मिन स्वतः हरित क्षेत्र धोपणा हुनेछ र उमत क्षेत्रमा बनाएति विभाग वा बन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिस्त्रवा रोपी हरियालि कायम गरिनेछ ।

२९. बाणगङ्गा नगरपालिका क्षेत्रभित्र कुनै पनि बाटोका न्यूनतम चौडाई ६ मिटर हुनुपर्नेछ । र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरूलाई सोही बगाजिमले खेती, नक्सा तथा अभिलेखहरूमा बाटो कायम गर्ने गरी पत्राचार गरिनेछ । यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृत दिंदा केन्द्र बाट कम्तिमा ३ मीटर सडकको क्षेत्राधिकार (Row) र २.५ मीटर सेट व्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिइनेछ । सडकको नाप लिदा कुलो तथा खोल्सा बाहेकको नाप लिइनेछ ।
३०. भवनको प्लिन्थ उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेट व्याकलाई हानी नपुग्ने गरि राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, र्याम्प, भूमिगत ठ्याङ्की, पेटी झाप आदी राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन सकिने हैन ।
३१. भवन निर्माण गर्दा १ मीटर भन्दा लामो क्यान्टिलेभर, छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्ने परेमा नक्सा पास व्यवत सोको समेत डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटव्याकमा पर्ने गरी खुड्किला, र्याम्प, भूमिगत ठ्याङ्की, पेटी झाप आदी निर्माण गर्ने पाइने हैन ।
३२. भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको सांघ सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छाडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर (Isolated Footing) तथा भारवहन वाल निर्माण गर्ने पाइनेछ । तर संयुक्त पिलर Combined Column Footing) लगायतका अन्य इन्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गर्ने बाधा पर्ने हैन । इन्जिनियरिङ प्रविधि भन्नाले छिमेकि घडेरी संग संयुक्त पिलर Foundation Beam, Strap Beam वा Combined Footing लगायतका प्रविधिलाई बुझ्नु पर्नेछ ।
३३. नगरपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नम्बएमा नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरूप सेटव्याक कायम हुनेछ । तर नगरपालिकाले यस्तो सेटव्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरि निर्धारण गर्ने हैन ।
जग्गा उपयोग प्रतिशत : आवासिय भवनका लागि २५० वर्गमिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भूइ तलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ । सरकारी, अर्ध सरकारी सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिंदा भवनको भूइ तलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ ।
३५. नयाँ बाटोको घुस्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २०% ले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।
३६. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र “क” वर्गका भवन तथा “ख” वर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा ढाश हजार वर्गफिट भन्दा ढूला सबै भवन निर्माण गर्ने शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नुपर्नेछ ।
३७. अब उप्रान्त न्यूनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आशिंक निर्माण इजाजत सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ ।
३८. भवनहरूको Structural Analysis Report मा कम्तिमा २ वर्ष अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ । साथै डिजाइन गरेको ठाँउहरूमा फर्मको छाप अनिवार्य रूपमा हुनु पर्दछ ।
३९. न.पा मा साविकमा लागु भएका मापदण्ड भन्दा खुकुलो भएमा साविककै मापदण्ड कायम हुनेछ ।
४०. नक्शा डिजाइन गर्दा सेइक ठ्याङ्क / पानी ठ्याङ्क / Rain Water Harvesting System Plan सहितको नक्शा पेश गर्नु पर्नेछ । जग्गाको प्लाटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्ने चाहने संस्थाले व्यवसायीक तथा व्यापारीक प्रयोजन (जग्गालाई प्लाटीन्ग गरी बिक्री वितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल,

सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था पोलिक्लिनिक आदि भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा नगरपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले उक्त कार्यहरूको (Planning Permit) स्वकृत गर्नेछ, साथै Planning Permit दिदा कुल जमिनको कम्तिमा बाटो बाहेकक १० प्रतिशत जमिन प्लटिङको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्ने, मूल बाटोको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । प्लटिङ गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा बिजुलिको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिङ गर्ने संस्थाकै हुने गरी प्लटिङको Planning Permit स्वकृत गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिङ गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नु पर्नेछ । साथै कुनै क्षेत्रमा प्लटिङ गरेका कारणले नजिकका बस्ती वा घडेरीहरूमा ढुबान समस्या आउन सक्ते खतरा भएमा वर्षातको पान बस्ती बिजुलीहरू जडान हुने छैनन् । अब उप्रान्त यस्तो जग्गा विकासको कार्य नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न पाउनेछ ।

४२. अब उप्रान्त नयाँ घडेरी बनाउदा वा जग्गाको खण्डीकरण गर्दा मोहोडा न्युनतम एकतर्फी बाटोमा ३० फिट र दोहो मोहोडामा ३६ फिट कायम गरिनेछ । र जग्गाको न्युनतम क्षेत्रफल ५ घुर कायम गरिनेछ । तर नयाँ प्लटिङ हुने क्षेत्रमा तोकिएको बाटो र पूर्वाधार विकास मापदण्ड पूर्ण रूपमा पालना गरि घडेरी विकसीत गरिने क्षेत्रमा माथि उम्लेसि मोहोडा नघट्ने गरि जग्गाको क्षेत्रफल ५ घुर कायम गर्न सकिनेछ ।
४३. माथि जे भनिएता पनि छिमेकमा सांघ सिमाना जोडिएको जग्गा किनबेच गरि मिलान गर्ने सन्दर्भमा विक्री गर्ने जग्गाको क्षेत्रफल ५ घुर भन्दा कम भएमा पनि सो को कित्ताकाट गर्न बाधा पर्ने छैन । तर विक्री पछि बाँकी रहने जग्गा ५६ भन्दा कम हुनु हुदैन ।
४४. अब उप्रान्त प्लटिङ वा नया बाटो खोल्नु अगावै निर्माण भइसकेको घरको छेउ वा घडेरी बाट नया बाटो खोल्ने को गरेमा उक्त घरको लागि आवश्यक पर्ने सेटब्याकको व्यवस्था समेत बाटो खोल्ने व्यक्ती वा प्लटिङ गर्ने व्यक्तीको संस्थाले नै गर्नु पर्नेछ ।
४५. Hight Set Back Ratio गर्ने: अब उप्रान्त आवासीय शहर विस्तार क्षेत्रमा १० मी. उचाई सम्मका भवनहरू न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर, व्यापारिक र १० मिटर भन्दा माथि १७ मीटर सम्म उचाई भएका भवनहरूको न्यूनतम सेटब्याक २ मिटर (तर संस्थागत तथा व्यवसायीक प्रयोजनका भवनहरूको हकमा न्यूनतम ३ मी.) र १७ मिटर उपरी भन्दा अगला भवनहरूको तथा पुर्व पश्चिम लोकमार्ग मोहोडामा पर्ने घरहरूमा न्यूनतम सेटब्याक ६ मीटर कायम गर्ने नक्सा पास गर्नु पर्नेछ ।
४६. बाणगङ्गा नगरपालिकामा आवासीय भवनहरूको निर्माण गर्दा भवनका Floor Area Ratio २.५ कायम हुनेछ व्यवसायीक भवनहरूको हकमा Floor Area Ratio ३.० कायम हुनेछ ।
४७. नगरपालिका क्षेत्रमा भवन संहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा प्रतिवर्ष दिने आधारभूत तालिम लिई नगरपालिकामा सूचीकृत भएका ढकर्मी, कालिगढ र स्थानीय ठेकेदारहरूले मात्र भवन निर्माणमा संलग्न हुन पाउनेछन् । यस प्रयोजनको लागि सम्बन्धित तालिमका सेवा प्रदायक सस्थालाई परिचालन ग्रन्थि विद्यालयका तालिम सञ्चालन गरी सोको सहयोगमा नगरपालिकामा यस सम्बन्धी तालिमहरू सञ्चालन गरिनेछ ।
४८. नगरपालिकाले सहरी विकास मन्त्रालयसँग प्राविधिक सहयोग लिई प्रचलित कानुन अनुसार हाउस पुलिंड ल्याण्डपुलिंडको कार्यक्रम संचालनमा ल्याउन सक्नेछ ।
४९. अबदेखि संस्थागत स्वामित्वमा रहेका भवनहरू आवासीय भवनमा गणना गरिने छैन ।
५०. अब उप्रान्त नगरपालिका क्षेत्रभित्र यसअधि प्लिन्थ लेभल सम्म निर्माण भएका २ वर्ष भन्दा पुराना जग्गा सुपरस्ट्रक्चर परिक्षण गरि सुपरस्ट्रक्चर निर्माणको लागि सिफारिस गरेमा नगरपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरि १

- बढीमा दुइ तला निर्माण सिमित गरी नयाँ मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गर्ने सङ्केत ।
५१. अब उप्रान्त नगरपालिका क्षेत्रभित्र यसअघि निर्माण सम्पन्न भएका २० बर्ष भन्दा पुराना घरमा कुनैपनि तला थप गर्न पाइने छैन । तर २० बर्ष भन्दा पछि बनेका भवनहरूमा तला थप गर्नका लागि काउन्सील दर्ता इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरि तला थप गर्नको लागि सिफारिस गरेमा वा पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) डिजाइन पेश गरेमा नगरपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरी थप तला निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गर्ने सङ्केत ।
५२. जगाधनि पुर्जा नभएको जगामा शहरी व्यवस्थापन तथा सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा बन तथा अन्य सार्वजनिक जग्गा) संरक्षणको लागि भवन निर्माण कार्यको नगरपालिकामा घरनक्षा दर्ता गरि रेकर्ड व्यवस्थित गरिनेछ । तर त्यस्ता जंगाहरूमा बन्ने भवनहरूको घरनक्षा पास/नियमित प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछैन ।
५३. अब उप्रान्त १००० ब.फिट भन्दा बढी वा २ तला भन्दा माथि भवन निर्माण गर्दा कमसेकम १ वटा कार पार्किङ स्पेस अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
५४. अब उप्रान्त भवन निर्माण गर्दा भवनमा जडान हुने बिद्युत वायरिङ्ग र स्यानीटेरी पाइपहरू बिम र पिलरलाई कमजोर बनाउने गरि बिम वा पिलर भित्रबाट लैजान पाइने छैन । त्यस्तो प्रयोजनको लागि नक्षामा नै छुट्टै Duct को व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
५५. ५० बर्ष भन्दा बढी उमेर भएका भवनहरूलाई घरधनिले आफ्नै खर्चमा भत्काई पुन निर्माण गर्नु पर्नेछ, यदि तत्काल पुन निर्माण गर्न नसकिने अवस्था भएमा समेत त्यस्ता संरचनाहरूलाई कुनै पनि उपयोगमा प्रयोग गर्न पाइने छैन । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्त्वीक क्षेत्रमा रहेका त्यस्ता संरचनाहरूलाई जिर्णोद्धार गरि दुर अवलोकनको लागि संरक्षण गरि राख्न बाधा पर्नेछैन ।
५६. यस मापदण्डमा अन्यत जे लेखिएको भएतापनि अब उप्रान्त ग्रामिण क्षेत्रमा ढुङ्गा, इटा, कन्कृट ब्लक, सिमेन्ट, छड प्रयोग नगरि माटो, बांस, काठ, टाटी, टायल, जस्तापाता, खर आदी हलुका निर्माण सामायीले मात्र निर्माण गरिने “घ” वर्गमा पर्ने कच्ची घर निर्माण गर्नको लागि घरनक्षा पास वा यस अघि निर्माण भएकाहरूलाई नियमित गर्नुपर्ने छैन । तर शहरी व्यवस्थापन तथा सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा बन तथा अन्य सार्वजनिक जग्गा) संरक्षणको लागि अनिवार्य रूपमा नगरपालिकाले तोकेको ढांचामा निबेदन पेश गरि तोकेको दस्तुर तिरी स्वीकृति लिएर मात्र घर निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
५७. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र “क” वर्गका भवन तथा “ख” वर्गका ५ तला भन्दा अग्ला सबैभवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका, अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरि निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । स्थानीय निकायले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ । अब उपरान्त माटो परिक्षण नगरी घर बनाउने सम्बन्धमा माटो को क्षमता १०० KN/M² सम्म लिन सकिनेछ । तर माटो परिक्षण गर्नुपर्ने ठाँउमा भने परिक्षणबाट आएको रिपोर्ट अनुसारनै हुनुपर्नेछ ।
५८. भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति दिन्दा योजना प्रस्ताव गरिएको कुल जग्गाको कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोकोलागी र
- (क) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनुहुदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनुहुदैन ।
५९. नयाँ घरको सन्दर्भमा मोडडामा सल्याईडिङ इयाल ढोकालाई सेटब्याक छोडी अन्य मार्जिन छोडन पर्ने छैन ।
६०. जग्गाको स्वामित्व हस्तान्तरण गरी भवन प्रयोग गर्न चाहेमा वकीलबाट लिखित मञ्चुरीनामा (बहाल Lease) को कागजातहरू पेश गरेमा सोको आधारमा डकुमेन्टमा खुलाई स्वीकृत दिन बाधा आउने छैन । तर पास गर्नको निम्ती प्रक्रियाको लागि यस्तो कागजातहरू पेश गर्न पाउने छैन ।

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

६१. कुनै दुई वा दुई भन्दा बढी व्यक्ति वा संस्था मिलेर संयुक्त भवन बनाएमा दुवैको नाम हुनेगरि एउटै फाईल बनाइ गर्न पाईने छ । त्यस्तो कागजातसं वकीलबाट लिखित मञ्चुरीनामा समेत पेश गर्नुपर्नेछ ।
६२. भवन सम्पन्न नदिँदै तला थप गर्न चाहेमा निवेदनको साथ थपिएको तलाको राजस्व लिएर प्रक्रिया अगाडी बढासकिने छ ।
११. भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरु :
- ११.१ सूचना दिने :
- भवनको कुनै भागमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने वा परिवर्तन गर्ने वा कुनै भवन भत्काउन चाहने प्रत्येक व्यक्तिको ढांचामा लिखित रूपमा नविस/प्राधिकरण/नपालाई सूचना दिनुपर्नेछ । यस्ता सूचनामा नक्शाहरु तथा ज्ञान स्वामित्व सम्बन्धी प्रमाणहरुको पर्याप्त प्रतिलिपिहरु समावेश हुनु पर्नेछ । अनुमति प्रदान भएपनि नभएपनि यस्ता नक्शाको एक सेट अभिलेखको लागि नपाको कार्यालयमा राखिने छ ।
- ११.२ नक्शाहरु तथा व्यहोराहरुको प्रतिलिपिहरु :
- बाणगङ्गा न.पा.बाट निर्माण अनुमति चाहिने भवन योजनाहरुको हकमा नक्शा तथा अन्य कागजपत्रको प्रतिलिपिहरु संख्या सामान्यतया २ सेट हुनु पर्नेछ । भवन निर्माणको अनुमति लिनको लागि भवन नियमावलीले निर्धारण गरिएको फर्मेटमा दर्खास्त फारम तयार गरी न.पा.ले उपलब्ध गराउनेछ ।
- ११.३ सूचना सँगै दिनुपर्ने जानकारीहरु :
- सूचनामा अवस्थिती नक्शा, साइटप्लान, सविडिभिजन ले-आउट प्लान, भवन नक्शा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेशनहरु तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण, जग्गाधनी लालपुर्जा न.पा.ले तोकेको अन्य दस्तावेजहरु संलग्न हुनुपर्नेछ ।
- ११.४ दस्तावेजहरु :
- भवन निर्माण अनुमतिको लागि दिइने आदेशमा तल दिइएका दस्तावेजहरु समावेश हुनुपर्नेछ ।
- (क) घडेरी/सम्पत्तिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधनी कागजातहरु, सडक चौडाईको प्रमाण, सडक चौडाईको लागि आवश्यक जग्गा हस्तान्तरण गर्ने सम्बन्धी सहमति, साइटप्लान आदि ।
- (ख) आवश्यक परेमा गुरुयोजना /जोनिङ्ग नक्शा अनुसारको भू-उपयोग योजना, सडकको चौडाई सम्बन्धमा नक्शा बाट पत्र
- (ग) सूचीकृत भवनहरुको सम्बन्धमा वा पुरातात्त्विक क्षेत्रमा भएका भवनहरुको सम्बन्धमा नपालाई आवश्यक अन्य कुनै जानकारी /कागजात ।
- (घ) नयाँ नक्शापास वा नियमित गर्दा घर निर्माण हुने /भएको कित्ता नं. को क्षेत्रफल जग्गाधनि प्रमाण पत्र फिल्ड नक्शा र वास्तविक फिल्ड मध्ये जुन क्षेत्रफल न्युनतम देखिन्छ सोही क्षेत्रफललाई आधार मानी नक्शा दर्ता/पास/नियमित गरिनेछ ।
- (ङ) जग्गाको स्वामित्व जस्को नाममा छ उसैको नामबाट मात्रै घरनक्शा पास/नियमित गरिनेछ । मञ्चुरीनामा दिएको आधारमा घरनक्शाको स्वामित्व हेरफेर गरिने छैन ।
- ११.५ नक्शाहरुमा सहीछाप गर्ने :
- नगरपालिकामा पेश गर्नु अघि सबै नक्शाहरुमा धनीहरुको र भवन ऐन २०५५ को दफा ११.३ बमोजिमको योग्यता प्राप्त न.पा.मा दर्ता भएका प्राविधिकको हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।
१२. नक्शा/प्लानहरु :
- १२.१ लोकेसन प्लान :
- स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको १:१०,००० स्केल फिल्ड सम्पुग्र सक्ने गरी राजमार्ग, मुख्य सडक र महत्वपूर्ण स्थान वा भवन देखिको दुरी समेत उल्लेख गर्नुपर्नेछ ।

वाणगढ़ा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

१२.२ साइट प्लान :

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

प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछ :

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

१२.३ ले-आउट प्लान :

भू-उपयोग योजनाको नर्महरु अनुसार ले-आउट प्लानको तर्जुमा गरिने छ । सम्बन्धित ऐनको प्रावधान अनुसार न.पा. ले अनुसरण गर्ने कार्यविधि अनुसार स्वीकृत गरिने छ ।

१२.४ ल्याण्डस्केप नक्शा :

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

१२.५ भवन नक्शा :

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

- (क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भूई नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । साथै प्रष्ट रूपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भर्याङ्गको चौडाइ र राम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेलहरु देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (ग) द्वाइलेट, नुहाउने ठाउ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्थिति देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुनेछ । यसमा फुटीङ (जग) को साइजहरु, वेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु । सेक्शनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्शन भर्याङ्ग, भान्छा कोठा, द्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनुपर्नेछ ।
- (ङ) सबै एलीभेसनहरु देखाइएको हुनेछ ।

- (च) पानी टंकी, सेप्टीक ट्याङ्को छुट्टै नक्शा आवश्यक नापहरु सहित दिइएको हुनेछ ।
- (छ) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरूको नाप दिइएको हुनेछ ।
- (ज) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको हुनेछ ।
- (झ) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनेछ र सबै प्लानहरूको दिशा उत्तर दिशासंग मेल खाएको हुनुपर्नेछ ।
- (ज) पार्किङ स्थानहरूको डिटेल दिइएको हुनेछ ।
- (ट) भेन्टिलेटरहरूको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीजहरूको साइजहरु समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रूपमा विस्तृत विवरणहरु समेत दिइएको हुनेछ ।
- (ठ) न.पा.ले तोके बमोजिमका आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु ।
- (ड) नक्शा प्रमाणिकरणको लागि न.पा.ले तोकेको स्थानमा तोकिएको साइजमा स्थान छोडिएको हुनेछ ।

१२.६ बहुतल्ले/विशेष भवनहरूको 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 भवनहरूको सन्दर्भमा मापदण्डको निम्न लिखित थप विवरणहरु समावेश हुनु पर्नेछ ।

- (क) आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँच मार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था ।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भर्याङ्को साथै बार्दलीबाटको पहुँच, करीडर तथा लवीबाटको पहुँच ।
- (ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरु ।
- (घ) रिफ्यूज च्याम्वर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।
- (ड) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने ट्याङ्कहरु ।
- (च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति ।
- (छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरु ।
- (ज) पानी ट्याङ्क तथा पम्पहाउसको अवस्थिति तथा नाप ।
- (झ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरु ।
- (ज) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरूको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरु ।

१२.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सुविधाहरु :

- १) खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरु, इलेभेसनहरु तथा सेक्सनहरु, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरु विवरण न.पा.ले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।
- २) २०० बर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय घडेरीहरूको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवास घडेरीहरूको लागि तल दिइएका प्रावधानहरु लागु हुनेछ :

- (क) बगैचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नको लागि छुट्टै वित्र प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्शामा देखा पर्नेछ ।
- (ख) जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र बर्षातको पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ । भवनको नक्शामा यी कुराहरु खुलाउनु पर्दछ ।

१२.८ घरनक्शा पास गर्नुपर्ने समयावधि :

सामान्यतया घरधनिले इजाजत प्राप्त मितिले २ बर्ष भित्र घर निर्माण सम्पन्न गरि सक्नु पर्नेछ । तर कुनै कारणले उप अवधि भित्र निर्माण सम्पन्न गर्न नसकी निबेदन दिएमा नगरपालिकाले तोकिएको दस्तुर लिई एकपटकको लागि बढी २ बर्ष म्याद थप गर्न सक्नेछ ।

१३. नक्शा पास सम्बन्धी अन्य व्यवस्था :

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

१३.१ भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था :

भवनको स्वमित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्शा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नुपर्नेछ । निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्शा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माणधिन “क” र “ख” वर्गका भवनहरको हकमा स्वामित्वकर्ताहरूले निर्माणास्थलमा स्वीकृत भवन अनुमतिपत्र र नक्शाका अतिरिक्त भवन नक्शा पास भएको मिति र भवनका अधारभूत मापदण्डहरू जस्तै Ground Coverage Ratio, Floor Area Ratio, निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback आदि विवरणहरू निर्माणकार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिङ बोर्डमा राख्नुपर्नेछ ।

१३.२ स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिकले नक्शा डिजाइन गर्न नपाउने :

नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत नगरपालिकाको क्षेत्रभित्र हुने भवनहरूको नक्शा निर्माण र डिजाइन गर्न पाइने छैन । तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत नगरपालिकाको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरूको नक्शा निर्माण सुपरिवेक्षण र डिजाइन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाइन गरिएको नक्शामा समेत इन्जिनियरिङ काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइन कर्ताले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।

१३.३ फेरबदलको लागि सूचना :

१३.३.१ भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना :

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

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

१३.३.२ भवन प्रयोजन फेरबदल :

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

१३.४ भवन निर्माण अनुमति शुल्कः

जुरीसंग परामर्श गरी न.पाले निर्माण गरेका नक्शा पास शुल्क र निर्माण अवधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्क
साथै घडेरी विकास/समूह आवास, फेरवदल/थप/संसोधित योजना, योजनाहरु अध्यावधिक गर्नको लागि तोकिएँ
अन्य शुल्कहरु नियमानुसार लिन सक्रेछ ।

१४. स्वीकृति दिने :

१४.१ प्रक्रियाहरु :

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

१४.२ योग्यता तथा क्षमता :

नगर योजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/आगलागी परामर्शदाता/अर्वान डिजाइनरको योग्य तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

१४.३ निर्माण रोक्न तथा भत्काउने :

नगरपालिकाबाट इजाजत नलिईकन भवन निर्माण गरेमा नगरपालिकाले त्यस्ता कार्य तत्काल रोक्ना गर्न वा स्वीकृति नक्शा बमोजिम निर्माण नभएको देखिएमा भत्काउने आदेश दिन सक्रेछ ।

१४.४ निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण तथा गुणस्तर कायम गर्ने :

नगरपालिका क्षेत्रभित्र सरकारी वा नगरपालिका वा नगरपालिका संग साझेदारीमा निर्माण हुने कार्यको सुपरिवेक्षण नगरपालिकाका प्राविधिकहरुबाट हुनेछ । त्यस्तै नगरवासीहरु वा अन्य संघ संस्थाहरुको भवन निर्माण नगरपालिकामा सुचिकृत प्राविधिकहरुबाट हुनेछ । त्यस्तै नगरवासिहरु वा अन्य संघ संस्थाहरुको भवन निर्माण नगरपालिकामा सुचिकृत प्राविधिकहरुबाट हुनेछ । घरधनिले भवन निर्माण इजाजत लिनु अघि नै त्यस्ता सुपरिवेक्षण नियुक्त गरि न.पामा जानकारी गराउनु पर्दछ ।

क) सुपरिवेक्षकको जिम्मेदारी :

नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने निजि तथा संस्थागत भवनहरुको स्वीकृत मापदण्ड अनुसार निर्माण गराउने र गुणस्तर कायम गराउने जिम्मेदारी सुपरिवेक्षकको हुनेछ । कुनै कारणवस घरधनिले मापदण्ड पालना गर्न अटेर गरेमा न.पामा समयमै जानकारी गराउनु पर्नेछ ।

ख) घरधनीको जिम्मेदारी :

निजि तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्ने घरधनिहरूले सुपरिवेक्षकको सल्लाहमा स्वीकृत मापदण्ड अनुसार गुणस्तरीय कार्य गराउनु पर्नेछ । सोको लागि न.पामा सुचिकृत सुपरिवेक्षक र निर्माणकर्ता छनौट गरि नियुक्त गरेको जानकारी न.पा.मा दिनुपर्नेछ ।

ग) निर्माणकर्मीको जिम्मेदारी :

निजि तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्ने निर्माणकर्मीहरूले सुपरिवेक्षकको सल्लाहमा स्वीकृत मापदण्ड र नक्शा अनुसार गुणस्तरीय कार्य गराउनु पर्नेछ ।

१४.५ दण्ड सजाय :

- (क) यदि पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै झाठो व्यहोरा दिएमा वा कुनै तथ्य अपमान गरेमा वा योजना/—

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

योजनाको खिलापमा निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण/निर्माण गरेमा न.पाले यस्ता नगर योजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/निर्माणकर्मीलाई कारबाही गर्ने र कालोसूचीमा राख्ने अधिकार हुनेछ र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदलाई दिनेछ ।

- (ख) यदि स्वीकृति दिने न.पाले 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 नगरपालिकाले स्वीकृतिलाई बदर गर्न सक्ने छ । त्यस्ता पेशाकर्माको विरुद्ध कार्यबाही गर्न सक्नेछ । मुद्दा टुङ्गो नलागे सम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नयां नक्शाहरु पेश गर्ने/निर्माण गर्ने अधिकार हुनेछैन । तिनलाई कालो सूचीमा समावेश गर्नु अघि न.पाले कानुन बमोजिम कारण देखाऊ आदेश जारी गर्नेछ ।

१४.६ अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य:

अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य गरेकोमा यस्ता कार्य भत्काउने, निर्माण स्थललाई रोक लगाउने, प्रचलित कानुनको आधारमा कानुनी कारबाही गर्ने जस्ता उपयुक्त कदम नगरपालिकाले लिन सक्ने छ ।

१५.

निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्य विधि :

१५.१ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने यस दायित्व :

यस मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहीताबाट धनीलाई अनुमति पाएको कारण वा नक्शा तथा स्पेसिफिकेशनहरु स्वीकृत गरिएका कारण वा भवन निर्माण हुंदा नगरपालिकाले निरीक्षण गरिएको कारणकै आधारमा मुक्त भएको मानिने छैन ।

१५.२ निर्माण स्थलमा कागजातहरु/दस्तावेजहरु राख्ने :

(क) भवन निर्माणको अनुमतिको प्रतिलिपि देखिने गरी टास गर्नु पर्नेछ ।

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

१५.३ निर्माण कार्य भई रहन्दा भवनको चेकिङ्ग कार्य :

न.पा. लाई आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घर धनीले प्लीन्थ सम्मको कार्य सम्पन्न भएपछि स्वीकृत भवन नक्शा तथा भवन नियमावली अनुसार कार्य भएको छ/छैन सुनिश्चित गराउन सूचना दिनेछ । ३० दिन भित्र स्थानीय निकायले निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी असहमति भए सो समेतको जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकलाई दिनु पर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम भवनको निर्माण कार्य गर्ने जिम्मेवारी घरधनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुनेछ ।

१५.४ छिमेकी घरको सुरक्षा :

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

कार्य सम्पन्न भएको सूचना :

प्रत्येक घरधनीले भवन अनुमतिमा वर्णन गरे अनुसारको निर्माण कार्य पूरा भएको सन्दर्भमा न.पामा पेश गर्नुपर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य सुपरीवेक्षण गर्ने आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत कार्य सम्पन्न भएको प्लानको २ प्रति (स्वीकृत योजना पेश गर्दा जस्तै एक प्रति नगरपालिकालाई पेश गर्नु पर्नेछ) । यस्तो सूचनामा तल दिइएका कागजातहरुको साथै तोकिएको शुल्क संलग्न हुनु पर्नेछ ।

(क) न.पा.को सबै निरीक्षण प्रतिवदनहरुको प्रतिलिपि ।

(ख) आवश्यक भएमा नपाको अधिकृतबाट स्वीकृति ।

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

- (घ) स्ट्रक्चर इन्जिनियरल हस्तादार गरेका राप रापक्षाट खाचएका दुई सेट फोटोहरू ।
- (ङ) आवश्यकतानुसार घरधनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरल हस्तादार गरेका राप रापक्षाट खाचएका दुई सेट फोटोहरू ।
- च) न.पा.ले आवश्यक ठानेको अन्य जानकारी/कागजातहरू ।
- छ) आफ्नो सुपरिवेक्षण भित्र पर्ने र भवन नियमावली तथा स्वीकृत भवन नक्शाहरू अनुसार सम्पन्न भएको जमिन मुनि ढल, स्यानीटरी तथा खानेपानी आपूर्ति सम्बन्धमा घरधनी र अर्किटेक्ट/इन्जिनियरबाट प्रमाणपत्र ।

१७. नगरको ढल प्रणाली/पानीको मेनलाइनमा जडान गर्ने :

- (क) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी, विद्युत तथा ढलको कनेक्शनहरू सम्पन्न भए उपयोग गर्न दिइएको इजाजत पत्र/प्रमाणपत्र प्राप्त नभएसम्म साइटमा राख्न अनुमति दिइने छैन ।
- (ख) न.पा.को अग्रीम अनुमति र उपयोग गर्न दिइएको/सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र प्राप्त वा निर्माण इजाजत पत्र नभए कुनै पनि भवन संग नगरको खानेपानीको मेन लाइन वा नगरको ढल प्रणाली सग जोड्न सिफारिस दिइने छैन ।
- (ग) उपयोगमा परिवर्तन भएमा वा अनाधिकृत निर्माण कार्य भएमा वा स्वीकृत नक्शा वा मापदण्ड विपरित निर्माण नपाले यस्ता सेवा सुविधाहरूलाई रोक्न वा रोक्न लगाउन सक्नेछ ।
- (घ) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्क्ने ढल प्रशोधन नगरी खोला, कुलो वा तालमा विसर्जन हुदैन, यसरी विसर्जन गरिएमा सम्बन्धित न.पाले अन्य सेवा सुविधाहरूमा रोक लगाउन सक्नेछ र आर्थिक जरिवाना गर्न सक्नेछ ।
- (ङ) कुनै पनि व्यक्ति वा संयुक्त आवास वा संस्थाको भवनको छानाबाट आउने वर्षातको पानीलाई जमीन मुनि विगर्नुपर्नेछ, न.पा.को ढल प्रणालीमा वा सडकको नालीमा जोड्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा थप प्राविधिक सम्बन्धित जिल्लाको खानेपानी तथा सरसफाई डिभिजन कार्यालयबाट प्राप्त गर्न सकिने छ ।

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

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

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

नगरपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्शा डिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु पर्नेछ । मापदण्ड विपरित नक्शा तयार एवं स्वीकृत तथा भवन संहिता विपरित भवनको structural डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यस्को जिमेवार सोही व्यक्ति । नक्शामा नक्शा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल नम्बर उल्लेख गरि निज आफैले अनिवार्य रूपमा दस्तखत समेत गरेको हुनु पर्नेछ । साथै नक्शा प्रमाणितका लागि नगरपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम र दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्शा तयार गर्ने, सुपरिवेक्षण गर्ने तथा नक्शा तयार गरेको लागि पठाउनु पर्नेछ । इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा लेखि पठाउनु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई आवश्यक कारबाहीको लागि नार प्राप्त सार्वजनिक गर्नुपर्नेछ ।

२०. नगरपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) बर्ग एवं दशहजार बर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अधि सिफारिस आवश्यक पर्ने :

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

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

२१. नगरपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार बर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिंदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिबेदन दिंदा तेसो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने :

नगरपालिकाले संस्थागत भवन तथा दश हजार बर्गफिट भन्दा बढी एरिया भएका भवनको निर्माण अनुमति दिंदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिंदा नगरपालिका वा स्वामित्वकर्ताले आवश्यक ठानेमा तेसो पक्ष जाचको व्यवस्था गरि सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमती र निर्माण सम्पन्न प्रतिबेदन दिन सकिने व्यवस्था लागू गर्न सक्नेछ । यस प्रयोजनको लागि नगरपालिकाले भवन निर्माणको नक्शा निर्माण, डिजाइन तथा सुपरिक्षणको निमित्त नेपाल इन्जिनियरिङ्का उन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउन्सिलबाट दर्ता सर्टीफाइड भएका इन्जिनियरहरूको हरेक बर्ष अध्यावधिक रोष्टर बनाई रोष्टरमा भएका इन्जिनियरहरूबाट तेसो पक्षीय जाँच गराउनु पर्नेछ । राष्ट्रिय अन्तराष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले Peer Review को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

२२. भवन निर्माणको आंशिक अनुमती :

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

२३. भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिबेदन :

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

२४. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन :

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

२५. जोखीमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने :

नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त तथा सडक आवागमनमा बाधा उत्पन्न गराउने पर्खालहरू तत्काल भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ । घरधनिले सो संरचना नभत्काएमा घरधनिकै खर्चमा नगरपालिकालैनै भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ । साथै नयां पर्खाल लगाऊदा नगरपालिकाले तोकीएको मापदण्ड बमोजिमको डिजाइन पेश गरि सेट व्याक छोडेर

मातृ पर्वाल लगाउने अनुमति प्रदान गर्नेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गा भित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकुल प्रभाव नपर्ने गरी रुख बिरुद्धाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेट व्याकमा पर्ने ट्यु,

बार्दली लगायतका संरचनाहरू समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

बार्दली लगायतका संरचनाहरू समेत भत्काउनु पर्नेछ । बार्दली लगायतका संरचनाहरू समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

२६. भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यबाही गर्ने :

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

सार्वजनिक गरी तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कार्यबाहीको लागि लेखि पठाइनेछ ।

२७. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरू हटाउने/नक्शापास नगर्ने : सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरूलाई शून्य सहनशीलताको नीति अप्राई भत्काइनेछ । साथै सडक मापदण्ड निर्माण हुनु अघि पूर्णरूपमा निर्माण सम्पन्न भइसकेका तर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएका भवनहरूलाई समेत मापदण्ड पुरा गरेमा मात्र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ । आगामी दिनमा सडकको अतिक्रमणलाई हटाउन यसको बिस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिइनेछ ।

२८. भवन निर्माणमा बन्देज :

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भुक्ष्य आदि भू-जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने प्रतिबन्ध लगाउन नगरपालिकालाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा नगरपालिकाले भवन निर्माण गर्ने प्रतिबन्ध लगाउनेछ ।

२९. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :

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

३०. भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण :

राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६१ले निर्धारण गरे बमोजिम भू-उपयोग योजना तयार गरि उक्त भू-उपयोग योजना अनुलौटी क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र निर्माण कार्यको अनुमति प्रदान गरिनेछ । घडेरी विकास, सामूहिक आवास संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरू र गैहू आवासीय क्षेत्रहरूको लागि उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो (फर), सेव्याक, खुल्ला ठाउँ, उचाई, आवासीय इकाइहरूको संख्या, तथा पार्किङ मापदण्डहरू योजना/जोनिङ प्लान/मापदण्ड कोड सहरी विकास योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयन मापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरू बमोजिम हुनेछ । यदि यी सवालहरू केही व्यवस्था गरिएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा न.पाले निर्णय गरे बमोजिम हुनेछ ।

३१. भवन निर्माणमा नियन्त्रणको व्यवस्था :

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

३२. पार्किङ मापदण्ड :

योजना/विकास योजनामा वा तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएका नर्मसहरू अनुसार विभिन्न प्रकारका विकास निर्माण कार्यको लाई पार्किङको व्यवस्था गरिने छ । स्थानीय सवारी धनी, सार्वजनिक यातायातका साधन र पार्किङको आवश्यकता अनुसार विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरूको लागि पार्किङ नर्मसहरू निर्धारण गर्ने छ ।

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

तालिका : पार्किङ मापदण्ड

उपयोग/उपभोग क्षेत्रहरु :

१. आवासीय : सामूहिक आवास, संयुक्त आवास, कित्ताकाट गरिएको आवास (२५० वर्ग मि. भन्दा माथि) र मिश्रित उपयोग ।

२. व्यापारिक क्षेत्र :

क) थोक व्यापार तथा परिवहन क्षेत्र (पार्किङ, लोडिङ, अनलोडिङ समेत)

ख) नगर केन्द्र, जिल्ला केन्द्र, होटेल, सिनेमा तथा अन्य

ग) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय बजार केन्द्र

३. सार्वजनिक तथा सामुदायिक सुविधाहरु :

क) नर्सिङ्गहोम, अस्पतालहरु (सरकारी वाहेक अन्य), सामाजिक, सांस्कृतिक तथा अन्य संस्थाहरु, सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालयहरु ।

ख) विद्यालयहरु, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, सरकारी अस्पतालहरु ०.२५-०.७५

४. औद्योगिक : हल्का तथा सेवाजन्य उद्योगहरु, सामुहिक उद्योगहरु ०.२५-०.७५

नोट :

१. गाडी पार्क गर्ने ठाउँहरुको व्यवस्था गर्दा मापदण्डहरु तल दिए अनुसार हुनेछ :

(क) खुल्ला पार्किङको लागि प्रति इक्कीभेलेन्ट कार स्पेस १८ वर्गमिटर

(ख) भुई तल्लाले ढाकेको पार्किङको लागि प्रति इक्कीभेलेन्ट कार स्पेस २३.०० व.मि.

(ग) बेसमेन्टकोलागि प्रति इक्कीभेलेन्ट कार स्पेस २८.० व.मि.

२. उपयोग क्षेत्रहरुमा भुई तल्ला वा बेसमेन्टमा पार्किङ गर्ने भए उपर्युक्त मापदण्ड अनुसार पार्किङको व्यवस्था गर्न सकिन्छ ।

३. विषेश उपयोगका क्षेत्रहरु :

३३.१ आवासीय उपयोग क्षेत्र :

आवासीय क्षेत्रलाई घडेरी विकास वा सामूहिक आवासको रूपमा विकास गरिन्छ । घडेरीको साईज, प्रत्येक घडेरीमा हुने आवास ईकाइहरु, सेटव्याकहरु र भवनको तल्ला संख्या/उचाईको सन्दर्भमा विकासको स्वरूप कस्तो हुनुपर्छ निक्यौल गर्न घनत्वको ढाँचा (उच्च, मध्य उच्च, न्यून मध्य वा न्यूनतम घनत्वहरु) निर्धारण गरिएको हुन्छ । गुरुयोजनामा व्यवस्था भए बमोजिमका नर्मसहरु तथा मापदण्डहरु अनुसार सहरी तथा सामाजिक पूर्वाधारहरुको व्यवस्था गरिन्छ । लेआउट योजनाहरुमा सामाजिक तथा सहरी पूर्वाधारलाई आवश्यक पर्ने विभिन्न साइटहरु/प्लटहरु देखाइएको हुन्छ । नक्शाहरु स्वीकृत गर्दा विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरुको लागि र विभिन्न साइजका घडेरीहरुका लागि बनाइएका विकास निर्माण नर्मसहरुको प्रयोग गरिन्छ ।

३३.२ आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र पर्ने भवनहरु :

आवासीय ले आउट प्लटको भागको रूपमा रहेको आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र रहेका विभिन्न उपयोग क्रियाकलापहरुको लागि भवनहरु आवासीय घडेरीको साइज अनुसार लागू हुने कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो, उचाई तथा अन्य सम्बन्धित नर्मसहरु पालना गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

३३.३ घडेरी विकास :

तल लेखिएका कुराहरुमा मध्येनजर राखी आवासीय योजनाहरुको लेआउट, नर्मसहरुका तजर्'मा गरिएको हुन्छ ।

१. निर्माण भएपछि भवनहरुमा पर्याप्त प्रकाश तथा हावा आउने हुनुपर्दछ ।

२. ध्वनी, धूलो तथा स्थानीय खतराबाट सुरक्षित हुनेछ ।

३. विभिन्न पारिवारिक आवश्यकताको लागि पर्याप्त खुल्ला क्षेत्र हुनेछ ।

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड

४. परिवहन तथा पहुँच सहज हुनेछन् र दुर्घटनाको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित हुनेछ ।
५. घडेरीको आकार तथा साईज सम्भव भए सम्म एकनास हुनेछ ।
६. लहरे घरहरु, छुट्टाछुट्टे घरहरु वा अन्य कुनै किसिमको रूपमा एकनासका आकार तथा ढाँचा दिनका लागि घरहरु क्रमबद्ध रूपमा मिलाइएको हुनेछ ।

३३.४ आवासीय क्षेत्रहरु :

घडेरी आवास न्यून आय भएका समूहको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज सामान्यतया ८५ बर्ग मि. भन्दा कम्को हुनुहुन्ने सक्नेछ । तथापि जनताको औकात हेरी कुनैविशेष क्षेत्रलाई आवश्यक पर्ने प्रकारको आवास अनुसार घडेरीको साइज फरक हुन सक्नेछ । प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाइहरुको संख्यामा पनि घडेरीको साइज निर्माण गर्दछ । समान्यतः प्रत्येक घडेरीमा दुईवटा आवास ईकाइहरु निर्माण हुन सक्दछ । तथापि ठुला साइजका प्लटहरु सन्दर्भमा एउटा घडेरीमा एउटा भन्दा बढी आवास ईकाइहरु निर्माण गर्न सकिने छ । बेसमेन्ट निर्माण गरिएको मध्ये पार्किङ सेवाहरु, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरुको लागि फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ ।

३३.५ अन्य व्यवस्था :

- बेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए, पार्किङ सेवाहरु तथा घरायसी भण्डारणको लागि उपयोग गर्न सकिने छ फ्लोर एरिया रेस्यो र ग्राउन्ड कभरेजका सम्बन्धमा नगरपालिकाले आफ्नो आवश्यकता र आफ्नो अधिकारीको माग अनुसार फेरबदल गर्न सक्नेछ ।
- बेसमेन्ट क्षेत्रफल ग्राउन्ड कभरेज भन्दा बढी हुनु हुदैन ।
- तोकिएका नर्मसहरु अनुसार घडेरीको लागि पार्किङको व्यवस्था हुनुपर्नेछ । अथवा आवागमनको ढाचामाद सक्नेछ । असर नपर्ने गरी ले आउट प्लानमा पार्किङको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।

३३.६ संयुक्त आवास :

प्रत्येक आवास इकाइमा ४.५ व्यक्ति रहने अनुमान तथा विकास योजनामा दिइएको घनत्व ढाँचाको आधारमा आवास इकाइहरुको गणना गरिएको छ । कुनै क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरुका हकमा निश्चित उचाई (अधिकतम सीमा) तरिका सक्नेछ । न्यूनतम घडेरीको साइज २,२५० ब.मि. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरियारी २.० र अन्य सेवा सुविधाहरु राजपत्रमा प्रकाशित सूचना अनुसार हुनेछ ।

नोट :

१. बेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए पार्किङ सेवाहरु, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरुको अधिकतम सक्नेछ । बेसमेन्टको परिमाण घडेरीको क्षेत्रफलको ३३ प्रतिशत देखि ५० प्रतिशत सम्म हुनसक्नेछ ।
२. पहुँचमार्ग न्यूनतम १२ मी. चौडा हुनु पर्नेछ ।

३३.७ अधिकतम उचाई :

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

३४. गैर आवासीय उपयोग क्षेत्र :

३४.१ छालाबास :

- अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.७५
- पहुँच मार्ग न्यूनतम चौडाई १२ मी.

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

३४.२ पाहुना घर, बोर्डिंगंतथा लजहरु : न्यूनतम घडेरीको साईज ५००बर्ग मि.

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

३४.३ धर्मशाला तथा राती बास :

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

३४.४ स्थानीय पसलहरु :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ७० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ३

३४.५ सामुदायिक केन्द्र :

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

३४.६ सामुदायिक संघ -संस्था :

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

३४.७ थोक व्यापार/गोदाम घर निर्माण :

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

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

(क) सडक चोकबाट न्यूनतम दूरी :

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

(ख) घडेरीको साईज :

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

(ग) नयां पेट्रोल पम्पहरु :

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

३४.९ होटल :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ३
- बेसमेन्ट यदि पार्किङ सेवाहरूमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश गर्न नपर्ने

३४.१० औद्योगिक क्षेत्र :

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

३५. बस टर्मिनल :

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

३६. सरकारी कार्यालयकरू, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.७५
- एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्समा केन्द्रिय सरकारी कार्यालय स्थानीय सरकारी कार्यालय, सार्वजनिक जिम्मेवालीकरू तथा अदालतहरू समावेश हुनेछ ।

३७. स्वास्थ्य संस्थानहरू :

स्वास्थ्य संस्थानहरूका हकमा नेपाल सरकार स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको अनुसार हुनेछ । उक्त निर्देशिका उल्लेख नभएका विषयहरूका हकमा खिएकातललेमापदण्ड अनुसार गर्नुपर्ने छ ।

३७.१ अस्पताल :

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

३७.२ स्वास्थ्य केन्द्र / नर्सरीहरू :

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

३८. शैक्षिक संस्थानहरू :

शैक्षिक संस्थानहरूका हकमा नेपाल सरकार शिक्षा मन्त्रालयले स्विकृत गरेको सम्बधीतता नियमावली अनुसार हुनेछ । नियमावलीमा उल्लेख नभएका विषयहरूका हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्नेछ ।

३८.१ नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यमिक विद्यालय :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५

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

३८.२ महाविद्यालय

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

३८.३ शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र :

५ हेक्टर वा सो भन्दा बढि क्षेत्रफल भएका ठूला क्याम्पसहरू : यी विनियमहरू अन्तर्गत विश्वविद्यालयहरू, इन्जिनियरीङ्ग विभाजित गरी तल लेखिए अनुसार विनियमहरू लागू गरिनेछ ।

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

अडिटोरियम/सामुदायिक हल :

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

धार्मिक स्थलहरू :

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

सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू :

- #### ४१.१ प्रहरी चौकी :
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,

• अधिकतम पलोर एरिया रेस्यो १.२५ ।

• पहुँच मार्ग न्यूनतम १२ मि.

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

(क) सुरक्षा सम्बन्धी सरकारी निकायहरू जस्तै नेपाल प्रहरी, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी आदि

(ख) प्रमुख राजनैतिक पदाधिकारी, संवैधानिक निकायका पदाधीकारी, सरकारले तोकेका अन्य विभागहरूको आवास क्षेत्र

(ग) प्रमुख प्रशासनिक सरकारी कार्यालयहरू जस्तै जिल्ला प्रशासन कार्यालय, अदालतहरू, कारागारहरू तथा सरकारी निकायहरू

(घ) खानेपानीको भण्डारण वा मुहानको क्षेत्र, विद्युत उत्पादन गृह, दूरसंचारको प्रसारण टावर, पेट्रोलियम प्लाटफर्महरू

(ङ) नेपाल सरकारले तोकेका अन्य संवेदनशील क्षेत्रहरू

४२. सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक क्षेत्रहरू :

विशेष विनियमहरू नभएका क्षेत्रहरूको लागि सामान्यतः अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत अधिकतम पलोर एरिया

१.० ।

४३. लागू गर्न सकिने व्यवस्था :

४३.१ लागू गर्न सकिने

सम्पदा स्थलहरूको संरचना तथा सम्बद्धनमा ऐतिहासिक तथा पुरातात्त्विक महत्वका भवनहरू, कलाकृतिहरू, स्टूक्यों, सुन्दरता, वास्तुकला, सांस्कृतिक वा वातावरणीय रूपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (सम्पदा भवनहरू तथा सम्पदा स्थलहरू वातावरणीय महत्वको प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरू र सुन्दर हृष्ट भएका ठाउहरू समावेश हुने छन् ।

यो मापदण्ड तल दिइएका स्थलहरूमा समेत लागू हुनेछ :

- ऐतिहासिक वास्तुकला, सुन्दर, सांस्कृतिक वा वातावरणीय वा पुरातात्त्विक महत्वका भवनहरू, कलाकृतिहरू, स्टूक्यों, सुन्दरता, वास्तुकला, सांस्कृतिक वा वातावरणीय रूपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (यसपछि सूचीकृत सम्पदा भवनहरू/सुचीकृत सम्पदा स्थलहरू सम्बोधन गरिने) ।
- पवित्र चिह्नहरू, पर्वतहरू, जलकुण्ड (यसको वरपरको क्षेत्र समेत), खुल्ला क्षेत्रहरू, वन क्षेत्र आदि (यसपछि सूचीकृत प्राकृतिक विशेषता भएका स्थलहरू भनी सम्बोधन गरिने सबै स्थानहरू) उपर्युक्त क्षेत्रहरू सरकारले जारी गर्ने सूचनामा सूचीकृत गरिने वा नगर विकास समिति/ प्राधिकरण/नगरपालिका योजनामा पहिचान गरिने छ ।

४४. सम्पदा भवनहरूमा धनीहरूको जवाफदेहीता :

सम्पदा भवनहरू र सम्पदा स्थलहरू वा सम्पदा मार्गहरूमा रहेका भवनहरूका नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित धनीहरूको कर्तव्य हुनेछ । सरकार वा नगरपालिकाको स्वामित्वमा रहेका भवनहरू बाहेक अन्य भवनहरूको मर्मत संभार कार्यमा न.पा.को जवाफदेहीता हुने छैन ।

४५. विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदि कार्यमा रोक :

(क) न.पा.को पूर्व स्वीकृति बेगर उपर्युक्त सूचीकृत भवनहरू वा सूचीकृत स्थलहरू वा प्राकृतिक क्षेत्रमा भवनको रुपरोपण विशेष स्वरूपमा फेरबदल गर्ने वा प्लास्टर गर्ने वा कुनै भागलाई भल्काउने कार्य गर्न दिइने छैन । यस्ता अनुमति प्रदान गर्दा सम्बन्धित निकायले सरकारले गठन गरेको सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागको राय लिनुपर्नेछ र सो समिति वा विभागले दिइएको सल्लाह अनुसार कार्य गर्नु पर्नेछ ।

(ख) सूचीकृत भवनहरू (सूचीकृत मार्ग वा स्थलमा रहेको वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएको सीमानामा फेरबदल गर्दा भल्काउने वा फेरबदल/थप गर्न अनुमति दिनु भन्दा अगाडि जुन साधारण

असहमति वा सुझावहरु आहान गरिनु पर्दछ र सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागले त्यसमा ध्यान दिनु पर्नेछ ।

- (ग) विशेष अवस्थामा लिखित रूपमा कारण देखाई पुनर्विचारको लागि नपाले सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागमा लेखि पठाउन सक्छ । यस्ता पुनःविचार प्राप्त भएपछि सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागको निर्णय अन्तिम तथा वाध्यात्मक हुनेछ ।

१६. सडक चौडाइ :

नगरको योजना/जोनिङ योजना/विकास योजना वा ले-आउट योजना अन्तर्गतका विद्यमान सडकहरु चौडाई गर्ने कार्य गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरु वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएको क्षेत्रहरुमा असर गर्न सक्ने भवनहरुका सम्बन्धमा विचार पुर्याइनेछ ।

खोला/नदी, कुलो, ताल किनारामा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा :

आफ्नो अधिकार क्षेत्र भिल न.पाले खोला, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्ट्याई निर्माण सम्बन्धी प्रावधान राखिनेछ । सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो आदि संग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिंदा निम्नानुसार गरिनेछ ।

- खोला/नदी किनारावाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- ताल किनारावाट २० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- २० फुट भन्दा माथिको कुलो/खोल्साको किनारावाट ३ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- १०-२० फुट सम्मको कुलो/खोल्साको किनारावाट १.५० मि. छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- १० फुटे भन्दा कम कुलो/खोल्साको किनारावाट १.० मि. छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।

नोट : माथि जे उल्लेख भएता पनि छज्जा ३ फुट सम्म क्यान्टलिभर हाल्न पाउनेछ । तर जमिनको एरिया भने खुल्ला छोड्नु पर्नेछ । यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रूपमा विकास गर्नुपर्नेछ ।

विद्युत प्रसारण लाइनको नजिकमा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा :

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

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| • २२० V वा ४०० V वितरण लाइनमा | - १.२५ मिटर |
| • ११ KV लाइनमा | - १.५० मिटर |
| • ३३ KV लाइनमा | - २.० मिटर |
| • ६६ KV लाइनमा | - ३.० मिटर |
| • १३२ KV लाइनमा | - ५.० मिटर |

साइड मार्जिन राख्ने सम्बन्धमा :

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

अग्री सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरु :

५०.१ दायरा (स्कोप) :

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

- सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुईतल्ला भन्दा बढी र १००० व.मि. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको)
- सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुईतल्ला 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 नर्सिङ्ग होमहरु
- जमिन मुनिका भवनहरु
- औद्योगिक भण्डारण
- बैठक/पार्टी पैलेस/हलहरु
- खतरापूर्ण उपयोगहरु

५०.२ अनुमति लिने कार्य विधि :

- (क) सम्बन्धित डिभिजन कार्यालयको प्रमुखले मापदण्ड/भवन संहिता अनुसार पेश भएका योजनाहरु अ सुरक्षाका प्रावधानहरु र आगलागीबाट बच्ने उपायहरु अनुसार भए नभएको सुनिश्चित गर्ने छ । यस योजनाहरुको परीक्षण गरिने छ र नियम पूर्वक हस्ताक्षर गरी योजनाहरुको २ प्रति कार्यान्वयनका लागि भव निर्माणको अनुमति दिने नविस/प्राधिकरण/नगरपालिकामा पठाउनेछ ।
- (ख) स्वीकृत भए अनुसार अग्री प्रतिरोधक संयन्त्र स्थापना भए पछि र इजाजत प्राप्त अग्री परामर्श दात आर्किटेक्टबाट नियमानुसार परीक्षण तथा प्रमाणित भई सके पछि भवनको धनी/ निर्माण कर्ता नगरपालिकामा आवश्यक सबै प्रमाण तथा स्वीकृति पत्र पेश गर्नुपर्नेछ ।
- (ग) उक्त अनुरोध प्राप्त भएपछि न.पा.को अधिकृतले पूर्ण रूपले अग्री सुरक्षा उपायहरु कार्यान्वयन गरी सके भए साइट निरिक्षण गरी अग्री सुरक्षा प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ ।
- (घ) निरीक्षणको दौरानमा कुनै कमि भेटाइएमा नगरपालिकाले सुधारको लागि जानकारी गराउनेछ र सो अनुस सम्बन्धित घरधनी/निर्माणकर्ताले गर्नुपर्ने छ ।

५०.३ अग्री सुरक्षा प्रमाणपत्रको नविकरण :

अग्री परामर्श दाता/इन्जिनियर/आर्किटेक्टले दिएको रिपोर्टको आधारमा नगरपालिकाको अधिकृतले वार्षिक रूप तल दिइएका भवनहरुको सन्दर्भमा अग्री सुरक्षा प्रमाणपत्रलाई नविकरण गर्नेछ ।

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

५०.४ शुल्क :

अगला भवनहरुमा अग्री प्रतिरोधक सेवालाई सञ्चालन गर्न आवश्यक अग्री प्रतिरोधक सुविधाहरु बढाउन निवेदकहरु अग्री सुरक्षा प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न आवश्यक प्रमाणपत्रहरु र योजनाहरुको सेटको साथै न.पा.लाई तिर्नुपर्ने शुल्क न। ले तोके बमोजिम हुनेछ ।

५०.५ विविध :

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

५०.६ पहुँचको माध्यम

अन्य कुनै भवनको पहुँचको माध्यमलाई विज्ञित गर्ने गरी कुनै पनि भवन निर्माण गर्न दिईने छैन ।

५०.६.१ भवन निर्माण गर्ने प्रत्येक व्यक्तिले कुनै पनि बेला पहुँचको माध्यमको रूपमा छुट्याइएका क्षेत्रमा अतिक्रम हुने गरी कुनै भवन निर्माण गर्न गराउन वा पुनः निर्माण गर्न दिईने छैन ।

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

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

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

- (ख) पहच मार्गमा कुनै खुमाउरो भएमा दमकलहरु फर्कन सके गरी पर्याप्त चौडाई हुनुपर्नेछ । टर्निङ सर्कल १ मि. रेडियस भन्दा कमको हुने छैन ।
- (ग) नपाको अधिकृतको सल्लाहमा भवन भित जाने पहुँच र भवनको चारै तर्फ ६ मि. चौडाई सम्मको खुल्ला क्षेत्रहरु हुने गरी लेआउटको डिजाइन गरिने छ । दमकलको बोझ् लिन सकिने गरी पहुँच तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको जमिन कडा सतहको हुनेछ । उपयुक्त खुल्ला क्षेत्र कुनै अड्चन नभएको हुनुको साथै गाडि चलाउन सक्ने हुनु पर्नेछ ।
- (घ) दमकलको सहज पहुँच हुनेगरी भवन क्षेत्रको मुख्य प्रवेशद्वार पर्याप्त चौडाईको हुनुपर्नेछ । चौडाई कुनै हालतमा पनि ५ मि. भन्दा कमको हुने छैन । प्रवेशद्वार प्लट भित्रको बाहिरी पहुँच मार्ग दमकलहरु आउन जमिनमा बाधा नहुने गरी भवन क्षेत्रको कम्पाउण्ड भित्र फर्काई राख्न मिल्ने हुनुपर्नेछ । मुख्य प्रवेश द्वारमा आर्चरे राखिएको भए सोको उचाई ५ मि. भन्दा कम हुने छैन ।
- (ङ) एउटै योजना क्षेत्रमा निर्माण हुने बहुतल्ले समुह आवास आयोजनाहरुका लागि पहुँच मार्ग २० मि. वा स्थानीय एरीया प्लान/विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ । छुट्टाछुट्टै भवनहरु बीचको ठाउं घटीमा ६ मि. चौडाईको हुनेछ ।

५०.६.३ भवन वरिपरीको बाहिरी खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी प्रावधानहरु :

- (क) तोकिएका भवनहरुको सेट ब्याकहरु लोकल एरीया प्लान,-उपयोगभू योजना, लेआउट योजना, सामान्य विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ ।
- (ख) संयुक्त आवास/बहु तल्ले अगला भवनका लागि तालिका लेखिए अनुसार खुल्ला क्षेत्र राख्ना उपयुक्त हुन्छ ।

तालीका : भवन वरीपरीको बाहिरी खुल्ला क्षेत्रहरु सम्बन्धी प्रावधानहरु

१. १७ मिटर सम्म तोकिएको न्युनतम सेट ब्याक अनुसार	
२. १८-३३	६ मिटर
३. ३३-५५	१० मिटर
४. ५५ भन्दा बढी	१५ मिटर

५०.७ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु

निम्न लिखित सामान्य आवश्यकताहरु कुनै पनि निकासको लागि लागू हुनेछ :

- (क) आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरुलाई सुरक्षित रूपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ ।
- (ख) प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था यस मापदण्ड अनुसार गर्नुपनेछ ।
- (ग) सबै निकासहरु बाधा अड्चनबाट मुक्त हुनु पर्दछ ।
- (घ) न्युनतम आवश्यकता भन्दा कम हुनेगरी निकासहरुको संख्या चौडाई आदिमा कमी आउनेगरी कुनै पनि भवनमा परिवर्तन गर्न पाईने छैन ।
- (ङ) निकासहरु राम्ररी प्रष्ट देखिने हुनु पर्दछ र त्यहा सम्म पुग्ने मार्गहरु उपयुक्त चिन्हहरु राखि प्रष्ट रूपमा देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (च) सबै निकास पुग्ने बाटोहरु राम्ररी उज्यालो पारिएको हुनु पर्नेछ ।
- (छ) आगलागी प्रतिरोधक औजारहरु निकास संगै राखिएको भए सहि ठाउमा राख्नुको साथै प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नुपर्नेछ र तिनल निकास मार्गमा अवरोध पुर्याउन दिनुहुदैन । निकास मार्गको ठुवै तर्फबाट यिनको अवस्थिति प्रष्ट रूपले देखिने हुनु पर्दछ ।
- (ज) आवश्यकता भए अनुसार तल्काल भवन भित्र बस्नेहरुलाई भवन खाली गराउन Alarm संयन्त्रहरु जडान गरिनेछ ।

वाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड - २०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

(झ) घर कम्पाउण्ड बाहिर वा सडक सम्म पुग्र निर्वाध रूपमा निकास हुनु पर्नेछ ।

(झ) ५०.८ निकासको प्रकारहरू :

(क) निकासहरू तेस्रो वा ठाडो प्रकारको हुनेछ । निकास भित्री भर्याङ्ग, बाहिरी भर्याङ्ग, राम्प बरण्डा वा टेरेस पुग्र सँ ढोकाको बाटो, करीडर आदि हुन सक्छ । सडक वा भवनको छाना सम्म पहुँच भएको निकासमा त्यही सरहरू अर्को जोडिएको भवन सम्म पुग्रे तेस्रो निकास पनि समावेश हुनसक्छ ।

(ख) लीफ्ट, एस्कालिटर र घुम्मे ढोकाहरूलाई निकास मान्न सकिने छैन ।

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

५०.९ जमिन मुनिको तल्ला (वेशमेन्ट) :

भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजना अन्तर्गत तोकिएका-उपयोगभू तथा अन्य प्रावधानहरू अनुसार न.पा. वेशमेन्ट निर्माणको लागि अनुमति दिन सक्रेछ । वेशमेन्टको लागि निम्न आवश्यकताहरू हुनेछन्:

(क) प्रत्येक वेशमेन्ट सबै भागमा भूई देखि सिलिङ्ग सम्म २.५ मि. भन्दा कम उचाई को वा ४.५ मि. भन्दा व उचाइको हुने छैन ।

(ख) पर्याप्त भेन्टिलेसनको व्यवस्था वेशमेन्टमा गरिनेछ । भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्य पर्ने मापदण्ड वेशमेन्टको लागि पनि लागू हुनेछ । कुनै कमि भएमा ब्लोअर, एकझास्ट पंखा (५० वर्ग.मि. : लागि एउटाको दरले), एयर कण्डिसनिङ्ग सिस्टम आदिबाट सो कमि पूर्ति गर्न सकिने छ ।

(ग) सतह ढल वेशमेन्ट भित्र नछिरोस् भन्नाको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरू गरिने छ । यस प्रयोजनका लागि पा वाहिर रुयाक्रे पम्प (डिवाटरीडः पम्प) को व्यवस्था गरिनेछ ।

(घ) वेशमेन्टको गारोहरू र भूईहरू पानी नपस्ते हुनुपर्दछ । यीनको डिजाइनमा वरीपरिको माटो तथा Moisture को असरलाई समावेश गरिएको हुन्छ र पर्याप्त डयाम्प प्रुफिडको व्यवस्था गरिएको हुन्छ ।

(ङ) वेशमेन्ट सम्मको पहुँच भवनमा पहुँच दिने बैकल्पिक भर्याङ्गबाट हुनेछ । सडकबाट सोझै प्रवेशको अनुम दिइने छैन । वेशमेन्टको भर्याङ्ड २ घन्टा भन्दाकम अग्री नहुने प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधि प्रये गरी निर्माण गरिने छ ।

(च) संगैको सम्पत्तिमा जोडिएको छुट्टै प्लटमा निम्न लिखित शर्तहरूमा वेशमेन्टको अनुमति दिईनेछ :

१. घरधनीले नगरपालिकालाई संगैको 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 हुनेछैन र प्रत्ये भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धी मापदण्ड पालना भएको हुनुपर्नेछ । साथै अग्री प्रतिरोधकको नर्मसहरू पनि ल हुनेछ ।

(ज) कुनै पनि वाटोलाई ग्राउन्ड लेभल मानेर भवनको तलाको उचाई बढाउँदा त्यस तलालाई वेशमेन्ट मानिने है । तर ग्राउन्ड लेभल वाट कम्तिमा ५०% उचाई दुई साईडमा पुरिएमा त्यसलाई वेशमेन्ट मानेर F.A.R. समावेश गर्ने पर्ने छैन ।

५०.१० हेलीप्याडको व्यवस्था:

५० मि.वा सो भन्दा माथिका अग्ला घरहरूमा हेलीप्याडको व्यवस्था हुनुपर्नेछ । यस सम्बन्धी स्विकृतीको कार्य नागरि उड्डयन प्राधिकरणको सिफारिसमा नगरपालिकाबाट हुनेछ ।

५०.११ सर्भिस डक्ट/रिफ्यूज सुट

(क) सर्भिस डक्टहरू २ घण्टा अग्री प्रतिरोधक क्षमता भएको गारो तथा ढोकाले घेरिएको हुनुपर्दछ । यदि डक्टहरू १० व.मि. भन्दा ठूला छन भने भुईले तिनलाई सिल गर्नुपर्नेछ तर पाइपहरू छिराउन उपयुक्त ओपनिङ अर्था खुला स्थानहरू राखिएको हुनु पर्नेछ । खालि ठाउहरू सबै सिल हुनु पर्दछ ।

(ख) रिफ्यूज सुट २ घण्टा भन्दा बढि अग्री प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट बनेको हुनुपर्नेछ ।

सुटहरू निकासबाट सकेसम्म टाढा राखिनु पर्दछ ।

(ग) तिनीहरूलाई भर्याङ्गको गारो र एयर कन्डिसनीड आदिमा राखिने छैन ।

५०.१२ विद्युतीय सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरू :

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

(ख) पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरू, इन्टरकम लाईनहरू, ग्याँस पाइपहरू तथा अन्य सेवाका लाइनहरू विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।

(ग) शारुटहरू फल्स सिलिङ्ग भएर जाने मध्यम तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरूलाई मेटल कन्डयुट बाट लगिने छ । फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेज वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेसन हुनु पर्नेछ । आरुनो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहीतको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामग्रीबाट बनेको हुनुपर्दछ ।

(घ) विद्युतीय सकर्यूटहरूमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गरिने छ ।

५०.१२.१ भर्याङ्ग र करिडरका बत्तीहरू:

भर्याङ्ग र करिडरका बत्तीहरूको लागी छुट्टै सकर्यूटहरू हुनेछन् । कुनै पनि बखत आगो निभाउने स्टाफको सहज पहुँच हुने गरी जमिन तल्लाबाट एउटा स्वीच जडान गरी सञ्चालन गर्न सक्ने गरी यिनीहरूलाई छुट्टै जोडिनेछ । आपत परेको बेला रुयुज राख्न नपर्ने गर्न मिनी सर्किट ब्रेकर किसिमको हुनु पर्दछ । आपत्कालीन बत्तीहरू भर्याङ्ग र करीडरमा राखिने छ ।

(क) भर्याङ्ग तथा करिडोर बत्तीहरूलाई विद्युत आपूर्तिको बैकल्पिक श्रोत संग पनि जोडिएको हुनु पर्नेछ ।

(ख) एकै पटक २ वटा श्रोतमा जोड्न नदिन, भर्याङ्ग तथा करिडरमा जडान गरिएका बत्तीहरूहरू डबल थ्रो स्वीचहरू जडान गरी उपयुक्त व्यवस्था गरिनेछ । स्ट्यान्डबाई सप्लाई बन्द गर्न सेवा कक्षमा डबल थ्रो स्वीच राखिने छन् ।

५०.१३ एयर कण्डिसन :

(क) आगो र धुंवा 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.सिस्टमहरू आगलागी भएमा स्वतः बन्द हुने गरि डिजाइन गरिएको र आगो वा धुंवा फैलन नदिने डयाम्परहरू राखिएको हुनुपर्दछ । यस्तो सिस्टममा आगलागी भएमा पंखाहरू स्वत बन्द हुने कन्ट्रोलहरू राखिनु पर्दछ । यी पंखाहरू आगलागीबाट आउने धुंवा रुयांक्रको लागि राखिएको भए चालु अवस्थामा रहन सक्ने छ ।

(ग) १००० व्यक्ति भन्दा बढी) अटाउने ठूला सभाकक्षहरू, ठूला डिपार्टमेन्टल स्टोरहरू वा एउटै व्लकमा १०० वटा भन्दा बढी कोठा भएका छाताबासहरूका लागि व्यवस्था गरिने ए.सी.सिस्टम धुंवाको सञ्चारणलाई रोक्रको लागि प्रभावकारी बनाइनु पर्दछ । एयर फिल्टरहरूमा आगलागी भएमा वा अन्य कारणबाट आगलागी भएमा पंखाहरू र डाम्परहरूलाई नियन्त्रण गर्ने स्मोक सेन्सीटीभ डिभाइसलाई क्रियाशील गर्न पर्याप्त ताप नभएता पनि यस्ता उपायहरूमा स्वीकृत प्रभावकारी स्मोक सेन्सीटीभ कन्ट्रोलहरू हुनु पर्नेछ ।

५०.१४ अग्री प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी :

न.पा.का अधिकृतले उल्लिखित जडानहरू आवश्यक ठाउंमा उपयोग अनुसारको उपयुक्त स्पेसिफिकेसन अनुसार अग्री प्रतिरोधक यन्त्र जडानहरू राखिने छ । यस्ता यन्त्र फिक्स्ड कार्वनडाई अक्साइड/फोम वाटर स्प्रे एक्स्टीडग्युसीङ्ग सिस्टम आदि जस्ता व्यवस्था भएको हुनेछन् ।

५०.१५ अग्री सूचक यन्त्र

आवासीय भवनहरूको साथै १५ मि. वा सोभन्दा बढी उचाई भएको सबै भवनहरूमा अग्री सूचक यन्त्र जडान भए गरिएको हुनुपर्दछ ।

- (क) आवास इकाइहरू वा प्लान्टहरू भएको बोर्डिङ छातावास जस्ता सबै आवासीय भवनहरूमा प्रत्येक तल्लामा एक वा बढी कल बक्सहरू राखी हातबाट बल्ने विद्युतीय अग्री सूचक यन्त्र जडान भए हुनेछ । २२.५ मि. भन्दा बढी हिँडन नपर्ने गरी आ-आफ्ना तल्ला अनुसार कल बक्स राख्ने एकीन गरिनेछ ।
- (ख) कल बक्सहरू कुनै चल्ने भाग भएको ब्रेक ग्लास टाइपबाट बनाइएको हुनेछ । कल बक्स सञ्चार गर्ने व्यक्तिले केही नगरी कुनै नियन्त्रण कक्षबाट स्वतः कल प्रशारण गर्न सक्नेछ ।
- (ग) कुनैपनि कल बक्स क्रियाशील हुंदा तल्लामा रहेका सबैले सुनोस् भन्नाको लागि एक वा बढी साउहरूबाट आवाज आउने गरी कल बक्सहरू मिलाइएको हुनेछ ।
- (घ) बहीर्गमनका बाटाहरूमा बाधा नहुने गरिनुको साथै दुवै दिशाबाट तिनीहरू राखिएको ठाउं देखिने । कल बक्सहरू जडान गरिएको हुनेछ । कल बक्सको बेस भुई सतहबाट १.५ मि. उचाईको हुनेछ ।
- (ङ) माथि लेखिएका बाहेक सबै भवनहरूमा हातले सञ्चालन हुने विद्युतीय अग्री सूचक यन्त्रको अतिरिक्त स्वचालित अग्री सूचक यन्त्र पनि जडान गरिएको हुनेछ ।

पुनर्श : बजारमा धेरै प्रकारका फायर डिटेक्टरहरू उपलब्ध छन् । प्रत्येकको उपयोग सिमित छ । त्यसका खतराको प्रकार तथा भवनको स्ट्रक्चर हेरी उपयुक्त डिटेक्टरको छनोट गर्नु पर्नेछ ।

५०.१६ नियन्त्रण कक्ष :

विभिन्न तल्लाहरूबाट सन्देशहरू पाउन भवनको प्रवेश तल्लामा सबै तल्लाहरू र सबै सुविधाहरूको सञ्चालन व्यवस्था भएको नियन्त्रण कक्ष राखिने छ । यस कक्षमा फायर फाइटीड औजारहरू र तिनका जडानहरू, विस्तृत जानकारीको साथै फ्लोर प्लानहरूको विस्तृत विवरणहरू राखिएको हुन्छ । सबै तल्लाहरूमा फाइटरेक्सन र अलार्म सिस्टम संग जोडिएका सूचना बोर्डहरू मार्फत कुनै पनि तल्लामा भएको आगलागी जानकारी थाहा पाउने सुविधा पनि नियन्त्रण कक्षमा नै राखिने छ । नियन्त्रण कक्षमा कार्यरत कर्मचारी २ प्रकारका सेवाहरू, फायर फाइटीड औजारहरू तथा जडानहरू प्रति जावाफदेही रहने छन् । तालिम प्राप्त फाइटीड कर्मचारीहरूबाट नियन्त्रण कक्ष २४ से घण्टा सञ्चालन गरिएको हुन्छ ।

५०.१७ भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामग्री :

- (क) पार्टिशन, गारो प्यानल, फ्लस सिलिङ्ग आदिको लागि प्रज्ञलन सामग्रीहरू प्रयोग गरिने हैन आगोलागेमा टक्सीक ग्याँस/धुंवा निकाल्ने कुनै पनि सामग्री पार्टिशन, गारो प्यानल, फ्लस सिलिङ्ग लागि प्रयोग गरिने हैन । सम्पूर्ण फ्लस सिलिङ्गमा फ्रेमवर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि काठ प्रयोग गरिनेहैन ।
- (ख) स्ट्रक्चरको निर्माण सामग्रीहरू राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसारको हुनेछ । न.वि.स./प्राधिकरण/ न.ले निर्णय गरी आरुनो अधिकार क्षेत्र भित्र सडकको सीमाना (राइट अफ वे, भू-उपयोग नक्शे खोलानालाहरूको सीमाना आदि खुलाउने गरी अनुसूचीहरू संलग्न गर्नुपर्नेछ । यी अनुसूचीहरू अनुसूची १ : नक्सा पास प्रक्रिया

अनुसूची २: सडकको सीमाना, क्षेत्राधिकार र सेटब्याक, लाईटप्लेन, फ्लोर एरिया रेसियो (फार)

५१.१ घरनक्षा अभिलेख सम्बन्धि विशेष व्यवस्था अगावै निर्माण भएको घरहरूलाई सेटब्याकलाई आधार मानि वा सेटब्याक दुरी तोकु भइ अप्यावै निर्माण भएको घरहरूलाई सेटब्याक दुरी नपुगेका कारण घरनक्षा अभिलेख गर्न अप्यावै पर्ने हैन ।

५१.२ घरनक्षा अभिलेख गर्नुपर्ने समयावधि: बाणगङ्गा नगरपालिकाले घरनक्षा अभिलेख तोकिएका गर्नेछ र तोकिएका गर्नेछ ।

- समयावधी भित्र सम्बन्धीत सरोकारवालाले घरनकशा अभिलेख गर्नु पर्नेछ ।
- ५१.३ घरनकसा अभिलेख गर्दा नगरपालिका क्षेत्र भित्रका सडकहरूमा यदि घरको छज्जा वा पेटि माल हाल कायम भएको बाटोको क्षेत्राधिकार भित्र परेमा तथा त्यस्ता संरचनाको कारणले तत्काल सावजनिक आवागमनमा असर नपर्ने देखिएमा उक्त छज्जा, पेटी नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायबाट भल्काउन आदेश दिएका बखत घरधनि आफैले भल्काउने कबुलियतनामा गरेर माल घरनकशा अभिलेख गरिनेछ । तर सडक क्षेत्राधिकार भित्र Structural component (wall, pillar etc) परेमा घरनकशा अभिलेख गरिने छैन । तर तत्कालिन अवस्थामा साविक गा.वि.स वा नगरपालिकाले कायम गरेको सडक मापदण्ड पालना गरि स्वीकृत नकशा बमोजिम निर्माण भएका घरहरूको हकमा हाल कायम भएको सडक क्षेत्राधिकार भित्र परेका घर नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायबाट भल्काउन आदेश दिएका बखत घरधनि आफैले भल्काउने कबुलियतनामा गरेमा माल घरनकशा अभिलेख गरिनेछ ।
- ५१.४ घरनकशा अभिलेख गर्दा फिल्ड नकशामा कायम रहेको सार्वजनिक क्षेत्र (कुलो, खोला, खोल्सा, बाटो जंगल आदी) रहेको क्षेत्र मिचेर बनाईएको घरको घरनकशा अभिलेख गरिने छैन । तर त्यस्ता सार्वजनिक क्षेत्रको सट्टामा हाल प्रयोजन परिवर्तन गरि सार्वजनिक रूपमै प्रयोग गरिएको देखिएमा र नगरपालिकाबाट अनुगमन गर्दा त्यस्ता क्षेत्रको तत्काल उपयोगिता नदेखिएमा घरनकशा अभिलेख गर्न बाधा पर्ने छैन ।
- ५१.५ घरनकशा अभिलेख गर्दा महेन्द्र राजमार्ग मोहोडामा रहेका घरहरूको सडक क्षेत्राधिकार (केन्द्र रेखा देखि ८२ फेट) भित्र छज्जा (झाप), पेटी आदि परेमा उक्त घरहरूको नक्सा अभिलेख गर्दा कबुलियतनामा गराई अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र दिन सकिनेछ । तर उक्त सडक क्षेत्राधिकार भित्र Structural Member जस्तै: पिलर पर्ने भए अभिलेख गर्न सकिने छैन ।
- ५१.६ पुरानो घरको घरनकशा पेश गर्दा एक प्रति फोटो सहित पेश गर्नुपर्नेछ ।
- ५१.७ पुरानो घरको सन्दर्भमा बाटो नभएको घरहरूलाई बाटोकायम गराई ल्याएमा माल घरनकसा अभिलेखिकरण गरिने छ ।
- ५१.८ बाणगङ्गा नगरपालिका भित्रको निर्माण कार्यको सन्दर्भमा नक्सा पास गराई वा प्रथम र दोसो चरणको इजाजत लिइसकेर पनि भवन संहिता मापदण्ड विपरित निर्माण सम्पन्न गरिएका घर तथा भवनहरूको अभिलेख व्यवस्थापनको विशेष व्यवस्था गरिएको छ ।
- १) यस कानुन प्रारम्भ भए सँगै अब उप्रान्त सम्पन्न गरिने भवन संहिताका सबै मापदण्डहरूको पालना हुनुपर्नेछ । अनुगमन र अनुसन्धानबाट अन्यथा हुनु गएको पाइएमा त्यस्ता भवन तथा घरहरूको अभिलेख व्यवस्थापनका लागि नगरपालिका कार्यपालिकाको कार्यालय जिम्मेवार रहने छैन । र भूकम्प जन्य प्राकृतिक विपतको कारण त्यस्ता भवनहरूमा हुन सक्ने भैतिक क्षतिका लागि नगरपालिका जवाफदेहि हुनेछैन ।
- २) भवन निर्माण को सन्दर्भमा स्वीकृत नक्सा वा मापदण्ड विपरित निर्माण कार्य चालु वा सम्पन्न भएको अवस्थामा घरधनिले नगरपालिकामा संशोधित नक्सा पेस गर्नुपर्नेछ ।
- तल्ला थप इजाजत सम्बन्धि व्यवस्था :
- ५२.१ पुरानो घरहरूको हकमा
- क) ९" x ९" पिलर भएका (यस अघि निर्माण सम्पन्न भई धुरीकर तिरी आएका, साविक गा.वि.स वा न.पा मा घरनकशा दर्ता भएका वा नभएका घरहरूका लागि नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सीलमा दर्ता भएका सिभिल इन्जिनियरबाट सो भवनको तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेमा मातै हल्का छानो (जस्ता पाता आदिको लागि) १ तला थप गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । तर प्लिन्थ क्षेत्रफल १००० व.फि भन्दा माथि भएमा पहिलो तलामा क्षेत्रफल घटाई ९९९ व.फि भन्दा कम गर्नुपर्नेछ । तर हालको बाटोको क्षेत्राधिकारलाई नमिचिने गरी मापदण्ड पुर्याएर माल तला थपको इजाजत दिइने छ ।
- ख) ९" x १२" पिलर भएका (यस अघि निर्माण सम्पन्न भई धुरीकर तिरी आएका, साविक गा.वि.स वा न.पा. मा घरनकशा दर्ता भएका वा नभएका घरहरूका लागि नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सीलमा दर्ता भएका सिभिल इन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेमा मातै पहिलो तला RCC Slab र

दोस्रा तला light weight Roof (जस्ता पाता आदिको लागि) १९/२ तला थप गर्न अनुमति प्रदान सकिनेछ । तर प्लिन्थ क्षेत्रफल १००० ब.फि भन्दा माथि भएमा पहिलो तलामा क्षेत्रफल घटाई १०१ ब. भन्दा कम र दोस्रो तलामा आधा भाग मात्र निर्माण गर्नुपर्नेछ । तर हालको बाटोको क्षेत्राधिकारलाई नभिर्गरी मात्र तला थपको इजाजत दिइने छ ।

- ग) यदि माथि उल्लेखित बुदा नं. क र ख को उल्लङ्घन गरि भवन निर्माण गरेमा घरनक्षा नियमित गरिने हैँ साथै त्यस्ता भवनहरूलाई नगरपालिका भत्काउन आदेश दिनसक्रेछ ।
- घ) पुराना घरहरूमा तला थप गर्दा हाल को सडक अधिकार क्षेत्र र तोकिएको सेटब्याक मापदण्ड पूर्णरूपमा पार गर्नुपर्ने छ साथै Lintel band, Sill band लगायतका सुरक्षीत प्रविधि अनिवार्य अपनाउनु पर्नेछ ।
- इ) माथि जे लेखिएको भएतापनि पुरानो घरमा तला थप गर्दा परामर्शदाताको सिफारिसको साथसाथै पिलरमा संख्या, साइज र अन्य Structural System हेरि सुरक्षीत घरमा मात्र तला थप गर्ने अनुमती प्रदान सकिनेछ । सो को लागि पुरानो घरको घरनक्षा पेश गर्दा नक्षा साथ एक प्रति फोटो सहित पेश गर्नुपर्नेछ ।

५३. पालना गर्नु पर्ने

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

अनुसूची १

भवन निर्माण मापदण्ड, २०७२ मा भएको प्रथम संसोधन

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ: भवन निर्माण मापदण्ड, २०७२ (पहिलो संसोधन), २०७७ रहेको छ ।
(२) यो ऐन तुरुन्त प्रारम्भ हुने छ ।
२. मापदण्डको दफामा संसोधन: दफा ३ को (१) मा संसोधन “ऐन” भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ तथा “भ ऐन, २०५५” लाई सम्झनु पर्दछ र “नियमावली” भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ तथा भवन नियमावली, २०६६ लाई सम्झनु पर्दछ ।

दफा ३ को १ देखि ३० सम्म संसोधन:

१. “ऐन” भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ तथा “भवन ऐन, २०५५” लाई सम्झनु पर्दछ र “नियमावली” भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ तथा भवन नियमावली, २०६६ लाई सम्झनु पर्दछ ।
२. “नगरपालिका” भन्नाले बाणगंगा नगरपालिका, कपिलवस्तुलाई जनाउँछ ।
३. “नगर सभा” भन्नाले बाणगंगा नगरपालिकाको नगर सभालाई जनाउँदछ ।
४. “विभाग”: भन्नाले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग जनाउँदछ ।
५. “डिभिजन कार्यालय”: भन्नाले विभाग अन्तर्गतको डिभिजन कार्यालय जनाउँदछ ।
६. “प्राधिकरण”: भन्नाले काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण वा त्यस्तै किसिमको एउटा निश्चित भौगोलिक सीम भित्र रहेको सहरी विकास प्राधिकरणलाई जनाउँदछ ।
७. न. वि. स.: नगर विकास ऐन २०४५ अन्तर्गत गठन गरिएको नगर विकास समितिलाई जनाउँदछ ।
८. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूइतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।
९. भूई क्षेत्रको अनुपात (FAR): भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
१०. सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way): भन्नाले ऐन, नियम, नेपाल राजपत्रमा प्रकासित सूचना, तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।
११. सेटब्याक (Set Back): भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ती र सड

- अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
१२. खुल्ला क्षेत्र (Open Space) : भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा बिस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरि खुला क्षेत्र घोषणा गरेका सार्वजनिक, प्रती, ऐलानी आदी जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।
१३. टासिएको भवन (Attached Building) : भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाईएको भवनलाई जनाउँदछ । जोडिएको भवन (Joined Building) : भन्नाले बेगलाबेगलै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रूपमा निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको वा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
१४. आंशिक निर्माण सम्पन्न: भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
१५. तोकिएको प्राविधिक समिति: भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण बिभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रीत बिशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
१६. नियन्त्रीत भौतिक योजना (Secured Physical Plan) : भन्नाले नियन्त्रीत रूपमा मात्र प्रयोग हुने साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
१७. सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan) : भन्नाले केही स्वामित्व कर्ताहरूले आपनो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदी सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
१८. वातावरण मैली स्थानीय शासनको प्रारूप: भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०/०६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैली स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।
१९. माटो परीक्षण : भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया / विधिलाई जनाउँदछ ।
२०. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू: भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली आदीलाई जनाउँदछ ।
२१. इन्जिनियर / आर्किटेक्ट: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ विषयक दर्ता भई इन्जिनियरिङ व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त बिशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।
२२. भवनको क्षेत्रफल: भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लीन्थ लेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।
२३. “एयर कन्डिसनीङ्ग”: कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया ।
२४. “थप तथा / वा परिवर्तन”: मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने कोलुम, बीम, भूईवा आवत जावतका कुनै पहुंचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने ।
२५. “सेवा सुविधा”: सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जनक्षेत्र, खेलमैदान, बगैचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरू र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरूलाई समेत जनाउँछ ।
२६. “स्वीकृत भएको”: यस मापदण्ड अन्तर्गत नगरपालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ ।
२७. “बार्दलि”: आउन जान हुने वा वस्त सकिने पारापीट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीले भर वा अन्य प्रोजेक्सन ।
२८. “वेसमेन्ट”: पूर्ण वा आशिंक रूपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला ।
२९. “प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत” भन्नाले बाणगांगा नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा घरनक्सा सम्बन्धी आफ्नो अधिकार प्रत्यायोजन गरि जिम्मेवारी दिएको अधिकृत कर्मचारी भन्ने बुझिन्छ ।

बाणगङ्गा भवन निर्माण मापदण्ड -२०७२ (प्रथम संसोधन-२०७७)

३०. “भवन” : भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुनेवा नहुने, कुनैपनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुनेर जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ :
- क) जग, प्लीच, गारो, भूई, छाना, चिम्मी, प्लाम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु
 ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नास, प्रोजेक्शन आदि ।
 ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा
 घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई धेर्नेको लागि बनाइएका गारोहरु, स्टक्चरहरु आदि ।
 ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका ट्याङ्कीहरु, पौडी खेल्ने पोखरी आदि ।

दफा ३ को ७६ हटाईको

दफाहरुमा संसोधन: नगर परिषद् भन्ने शब्दको ठाउँमा नगर सभा भन्ने शब्द राखिएका छन् ।

दफा ७ मा संसोधन: मापदण्ड मूल्यांकन तथा अनुगमन समिति

क)	नगर उपप्रमुख संयोजक	सदस्य
ख)	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत	सदस्य
ग)	नगरपालिकाको भवन तथा शहरी विकास शाखा प्रमुख	सदस्य
घ)	योजना शाखा प्रमुख	सदस्य
ङ)	स्थानीय व्यापार / उधोग संघको प्रतिनिधि	सदस्य

५. दफा १० को (४२ र ४३) मा संसोधन: जग्गाको न्युनतम क्षेत्रफल ५ धुर कायम गरिएको छ ।

दफा १० को (४६) मा संसोधन: बाणगङ्गा नगरपालिकामा आवासीय भवनहरुको निर्माण गर्दा भवनका Floor Area Ratio २.५ कायम हुनेछ र व्यवसायिक भवनहरुको हकमा Floor Area Ratio ३.० कायम हुनेछ । दफा १० को (५७) देखि सम्म निम्नानुसार थप गरिएको ।

५७. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र “क” वर्गका भवन तथा “ख” वर्गका ५ तला भन्दा अग्ला सबैभवन निर्माण अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका, अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरि निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । स्थानीय निकायले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ । अब उपरान्त माटो परिक्षण नगरी घर बनाउने सम्बन्धमा माटो को क्षमता १०० KN/M2 सम्म लिन सकिन्दैनो । तर माटो परिक्षण गर्नुपर्ने ठाउँमा भने परिक्षणबाट आएको रिपोर्ट अनुसारै हुनुपर्नेछ ।

५८. भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कुल जग्गाको

- (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोकोलागी र
 (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्ट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल १०० मिटर भन्दा कम र सो को चौडाइ ८ मिटर भन्दा कम हुनुहुदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजनाको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनुहुदैन ।

५९. नयाँ घरको सन्दर्भमा मोडडामा सल्याईडिङ इयाल ढोकालाई सेटब्याक छोड्न पर्ने छैन ।

६०. जग्गाको स्वामित्व हस्तान्तरण गरी भवन प्रयोग गर्न चाहेमा वकीलबाट लिखित मञ्जुरीनामा (बहाल Lease) कागजातहरु पेश गरेमा सोको आधारमा डकुमेन्टमा खुलाई स्वीकृत दिन बाधा आउने छैन । तर पास गर्नको निम्न प्रक्रियाको लागि यस्तो कागजातहरु पेश गर्न पाउने छैन ।

६१. कुनै दुई वा दुई भन्दा बढी व्यक्ति वा संस्था मिलेर संयुक्त भवन बनाएमा दुवैको नाम हुनेगरि एउटै फाईल बनाई पर्ने पाईने छ । त्यस्तो कागजातसं वकीलबाट लिखित मञ्जुरीनामा समेत पेश गर्नुपर्नेछ ।

६२. भवन सम्पन्न नदिँदै तला थप गर्न चाहेमा निवेदनको साथ थपिएको तलाको राजस्व लिएर प्रक्रिया अगाडी बढाउन सकिन्दैनो छ ।

दफा १३ मा थप: १३.३.२ मा निम्नानुसार थप गरिएका

भवन दर्ता गरिसकेपछि नयाँ कित्तामा भवनको क्षेत्रफल फरक पर्ने गरि आएमा शुरुवाति चरण बाट कार्य गर्नु पर्ने छ ।

दफा १५ मा थप: उपदफा १५.४ मा निम्नानुसार थप गरिएको छ ।

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

(क) दफा ३३ मा संसोधन: ३३.४ मा निम्नानुसार संसोधन गरिएको छ ।

घडेरी आवास न्यून आय भएका समूहको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज सामान्यतया ८५ वर्ग मि. भन्दा कमको हुनुहुँदैन ।

तथापि जनताको आर्थिक अवस्था हेरी कुनैविशेष क्षेत्रलाई आवश्यक पर्ने प्रकारको आवास अनुसार घडेरीको साइज फरक हुन सक्नेछ । प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय ईकाइहरुको संख्यामा पनि घडेरीको साइज निर्भर हुने गर्दछ । समान्यतः प्रत्येक घडेरीमा दुईवटा आवास ईकाइहरु निर्माण हुन सक्दछ । तथापि ठुला साइजका प्लटहरुको सन्दर्भमा एउटा घडेरीमा एउटा भन्दा बढी आवास ईकाइहरु निर्माण गर्न सकिने छ । वेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए पार्किङ सेवाहरु, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरुको लागि फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ ।

(ख) दफा ३३ को उपदफा ३३.७ थप गरिएको छ ।

३३.७ अधिकतम उचाई : सडक छेउको जग्गामा न्यूनतम सेटव्याक पछाडि माल निर्माण गर्न पाउनेछ । यसरी सेटव्याक छाडी घर बनाउने Light plane लाईन छेक्रे गरीकन बनाउन पाउने छ । Light लाई नछेक्रे गरीकन बनाउनलाई न्यूनतम सेटव्याक छाडि बनाईने घरको उचाई अनुसुची २ को चित्रमा देखाए जस्तैहुनुपर्नेछ ।

दफा ३४ मा संसोधन: (क) उपदफा ३४.४ मा निम्नानुसार संसोधन गरिएको छ ।

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६० प्रतिशत

अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ३

(ख) उपदफा ३४.९ मा निम्नानुसार संसोधन गरिएको छ ।

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,

अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ३

बेसमेन्ट यदि पार्किङ सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश गर्न नपर्ने

दफा ४७ मा थप: दफा ४७ मा निम्नानुसार थप गरिएको छ ।

नोट: माथि जे उल्लेख भएता पनि छज्जा ३ फुट सम्म क्यान्टलिभर हाल्न पाउनेछ । तर जमिनको एरिया भने खुल्ला छोडनु पर्नेछ । यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रूपमा विकास गर्नुपर्नेछ ।

दफा ५० मा संसोधन: ५०.९ मा देहाय बमोजिम थप गरिएको छ ।

(ज) कुनै पनि बाटोलाई ग्राउन्ड लेभल मानेर भवनको तलाको उचाई बढाउँदा त्यस तलालाई वेशमेन्ट मानिने छैन । तर ग्राउन्ड लेभल बाट कम्तिमा ५०% उचाई दुई साईडमा पुरिएमा त्यसलाई वेशमेन्ट मानेर F.A.R. मा समावेश गर्न पर्ने छैन ।

दफा ५१ मा संसोधन:

(क) ५१.३ मा पूर्व पश्चिम लोकमार्ग भन्ने शब्द हटाईएको छ ।

(ख) ५१.५ मा देहाय बमोजिम संसोधन गरिएको छ ।

५१.५ घरनक्षा अभिलेख गर्दा महेन्द्र राजमार्ग मोहोडामा रहेका घरहरुको सडक क्षेत्राधिकार (केन्द्र रेखा देखि ८२ फेट) भित्र छज्जा (झाप), पेटी आदि परेमा उक्त घरहरुको नक्सा अभिलेख गर्दा कबुलियतनामा गराई अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र दिन सकिनेछ । तर उक्त सडक क्षेत्राधिकार भित्र Structural Member जस्तै: पिलर पर्ने भए अभिलेख गर्न सकिने छैन ।

- (ग) देहाय बमोजिमका उपदफाहरु थप गारएका छ ।
- ५१.७ पुरानो घरको सन्दर्भमा बाटो नभएको घरहरुलाई बाटो कायम गराई ल्याएमा मात्र घरनक्सा अभिलेखिको इजाजत दिइने चाहन्ने छ ।
- ५१.८ बाणगङ्गा नगरपालिका भितको निर्माण कायको सन्दर्भमा नक्सा पास गराई वा प्रथम र दोसो चरणको इजाजत दिइसकेर पनि भवन संहिता मापडण्ड विपरित निर्माण सम्पन्न गरिएका घर तथा भवनहरुको अभिलेख व्यवस्थापनको विशेष व्यवस्था गरिएको छ ।
- १) यस कानुन प्रारम्भ भए सँगै अब उप्रान्त सम्पन गरिने भवन संहिताका सबै मापडण्डहरुको पालन हुनुपर्नेछ । अनुगमन र अनुसन्धानबाट अन्यथा हुनु गएको पाइएमा त्यस्ता भवन तथा भवनहरुको अभिलेख व्यवस्थापनका लागि नगरपालिका कायपालिकाको कार्यालय जिम्मेवार रहने छैन । राम्रो जन्य प्राकृतिक विपतको कारण त्यस्ता भवनहरुमा हुन सक्रै भैतिक क्षतिका लागि नगरपालिका जवाफदेहि हुनेछैन ।
- २) भवन निर्माण को सन्दर्भमा स्वीकृत नक्सा वा मापडण्ड विपरित निर्माण कार्य चालु वा सम्पन्न भएको अवस्थामा घरधनिले नगरपालिकामा संशोधित नक्सा पेस गर्नुपर्नेछ ।
१३. दफा ५२ मा संसोधन: ५२.१को (क) र (ख) मा देहाय बमोजिम थप गरिएको ।
तर हालको बाटोको क्षेत्राधिकारलाई नमिचिने गरी मापडण्ड पुर्याएर मात्र तला थपको इजाजत दिइने छ ।
१४. अनुसूची मा संसोधन: अनुसूची १ र अनुसूची २ हटाई थप गरिएको ।

अनुसूची –२

बाणगङ्गा नगरपालिकाको नक्सा पास प्रकृया

प्रथम चरण

- घर धनीबाट निवेदन
- भवन निर्माण मापडण्डको जाँच–नक्सापास उपसाखाबाट नक्सा दर्ता तथा दस्तुर बुझाउने
- नक्सापास प्रकृया र १५ दिने सुचना प्रकाशन र १५ दिनपछि स्थलगत निरीक्षण तथा सर्जमिन डिं.पि.सि लेभल सम्पन्न निर्माणको इजाजत प्रमाणपत्र दिने ।

दोश्रो चरण

- डिं.पि.सि. माथिको नक्सापासको लागि निवेदन
- डिं.पि.सि. लेभलसम्मको प्रतिवेदन
- भवन निर्माण मापडण्ड तथा भवन निर्माण संहिताको आधारमा (नक्सा पास उपशाखाबाट) इजाजत प्रमाण पत्र प्राप्ति

तेश्रो चरण

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

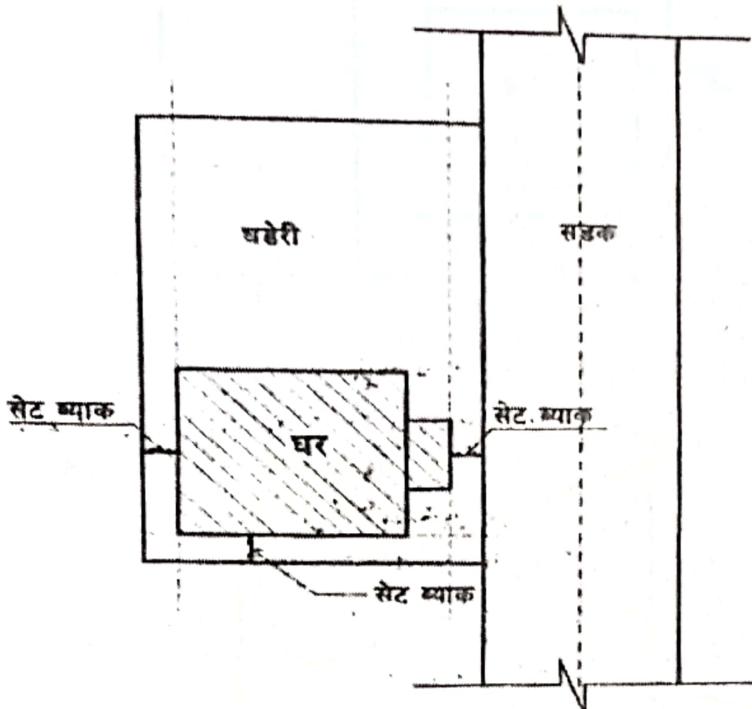
► क र ख वर्गका भवनहरुको हक्कमा

- दुई वर्षानुभव भएको सिभिल ईन्जिनियर वा स्ट्रक्चर ईंजिनियरको NEC Regd. No. उल्लेख गरी प्रमाणित गरिएको
- Structure Design Report & Design Confirmation Letter
- नेपाल ईंजिनियरिङ काउन्सिल दर्ताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि
- कन्सल्टेन्सी फर्मको नगरपालिकामा व्यवसाय दर्ता प्रमाणपत्र तथा नविकरणको प्रतिलिपि
- प्रत्येक फाइलमा काउन्सिल प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि राख्नपर्ने छ ।

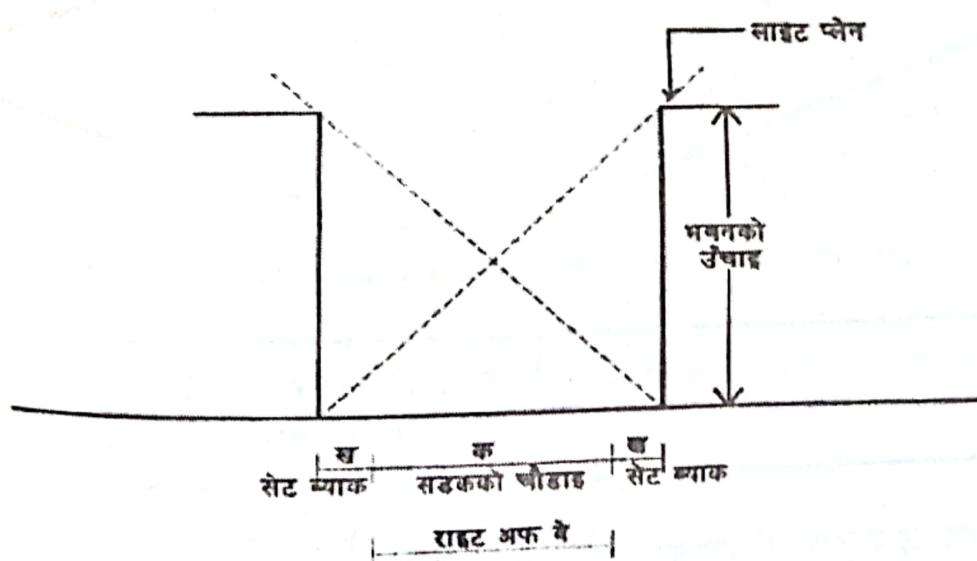
अनुसूची - ३

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

सेट ब्याक

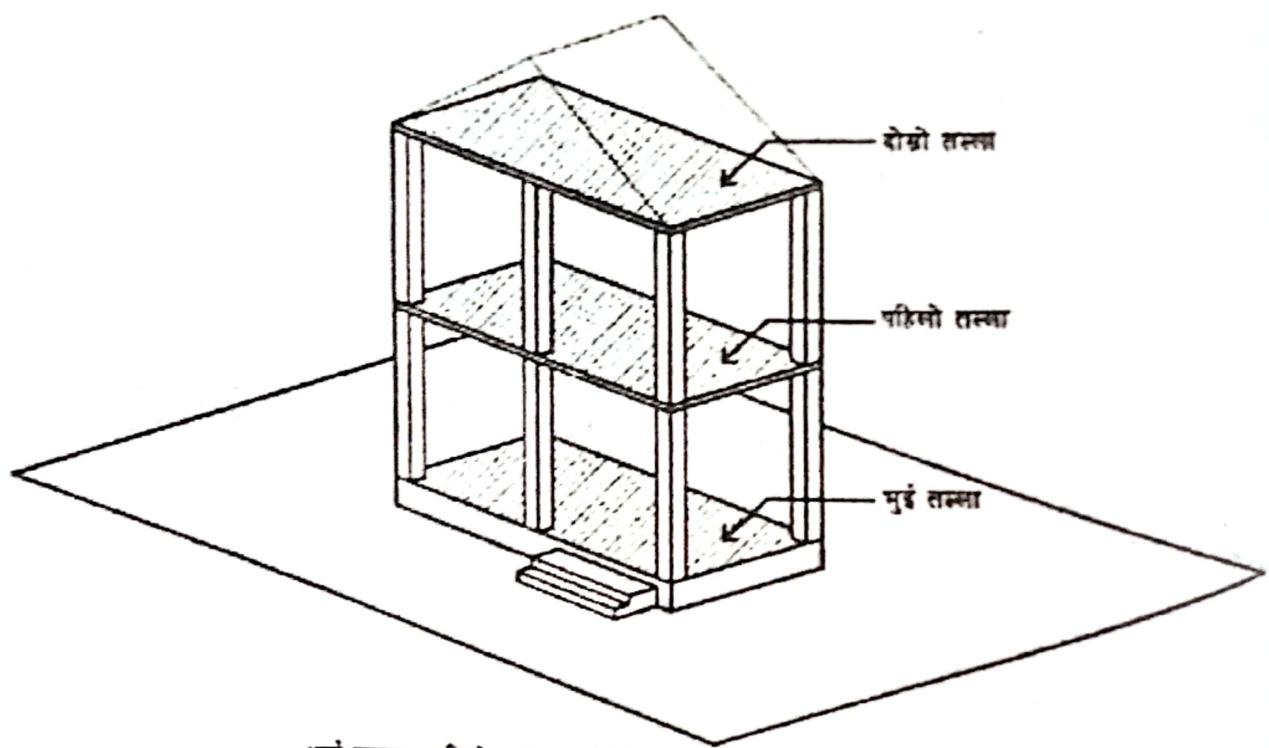
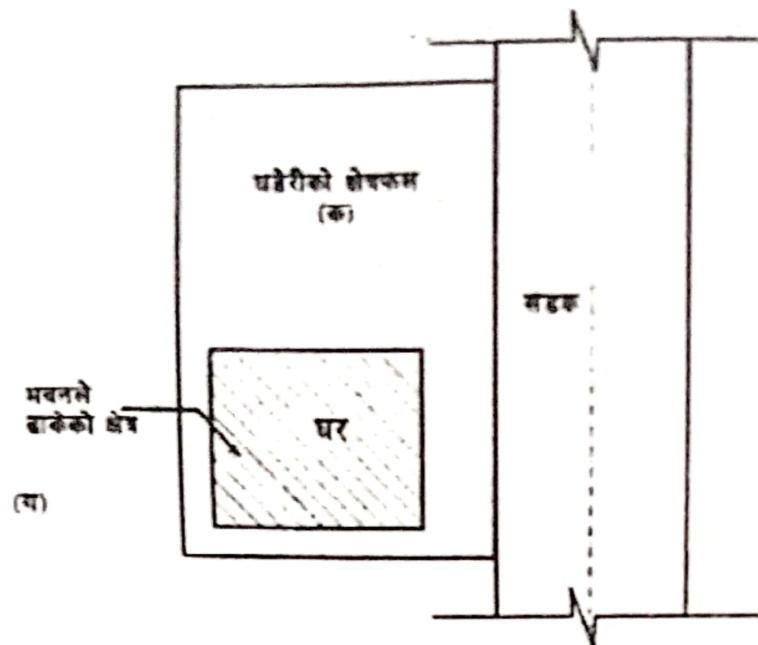


लाईट प्लेन



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

फ्लोर एरिया रेस्यो (फार)



(भुइं तल्ला + पहिमो तल्ला + दोखो तल्ला को जम्मा फ्लोर एरिया) = ख

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

$$\text{जग्गा उपयोग प्रतिशत} = \frac{\text{ग}}{\text{क}} = \frac{\text{भवनले ढाकेको क्षेत्र}}{\text{घडेरीको क्षेत्रफल}}$$