



त्रियुगा नगरपालिका

भवन तथा बाटो सम्बन्धी मापदण्ड, २०७४
(Building By-Laws and Right of Way - 2074 B.S.)

२०७४ जेष्ठ

बिषयसूचि

शीर्षक

पेज न.

परिच्छेद -१	१
परिच्छेद -२	७
परिच्छेद -३	११
परिच्छेद -४	२४
अनुसुची -१	२६
अनुसुची -२	३१
अनुसुची -३	३४
अनुसुची -४	३४

परिच्छेद-१

१. पारिभाषिक शब्दहरू

१.२ "नगरपालिका" भन्नाले त्रियुगा नगरपालिका सम्भन्नु पर्दछ ।

१.३ "त्रियुगा नगरपालिका क्षेत्र" नेपाल सरकारले चार किल्ला खोली तोकेको त्रियुगा नगरपालिकाको सम्पूर्ण क्षेत्र ।

१.४ "प्रमुख" भन्नाले त्रियुगा नगरपालिकाको प्रमुख सम्भन्नु पर्दछ ।

१.५ "अधिकारी वा सचिव" भन्नाले त्रियुगा नगरपालिकाको सचिव र कार्यकारी अधिकृत वा निजले तोकेको त्रियुगा नगरपालिकाको कर्मचारी सम्भन्नु पर्दछ ।

१.६ "सहायक-उपयोग" (Accessory Use) भन्नाले सामान्यता मुख्य प्रयोजनमा नआउने तर खास प्रयोजनको निमित्त सघाउ पुग्ने किसिमको घर जग्गा कुनै पनि प्रकारको उपयोगलाई सम्भन्नु पर्दछ ।

१.७ "परिवर्तन" (Alteration) भन्नाले एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरबदल गर्ने वा क्षेत्रफल वा उचाइमा थपघट गर्ने वा आवतजावतका आधारमा नै परिवर्तन गर्ने वा त्यसलाई बन्द गर्ने वा स्वीकृत संरचना नै परिवर्तन गर्ने जस्ता कार्य सम्भन्नु पर्दछ ।

१.८ "स्वीकृत" भन्नाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति सम्भन्नु पर्दछ ।

१.९ "निर्माण" भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भए

तापनि मानिसको आवासका निमित्त होस् वा नहोस् र जस अन्तर्गत जग प्लिन्थ (Plinth), गाढोहरू, भुईँ, छाना, चिमिन्, प्लम्बिड र भवनसम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै निश्चित प्लेट फर्म, वरण्डा, वार्दली, कार्नेड (Cornice) वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्ने वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाढोको कुनै भाग सम्झनु पर्दछ ।

१.१० "असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माण" भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण सम्झनु पर्दछ ।

१.११ "भवन वा निर्माणको उचाइ" भन्नाले समथल र छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भवनको माथिल्लो सतहसम्मको उचाइ र पाखो छाना (Sloped Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट २५-३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो (Slope) भएमा भिरालोका बीच भागको उचाइसम्म र सो भन्दा कम भिरालो गरी छाना निर्माण भएकामा मुठल (Eaves) सतह सम्मको उचाइ सम्झनु पर्दछ ।

१.१२ "निर्माण रेखा" (Building Line) भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिएको निश्चित रेखा सम्झनु पर्छ ।

१.१३ "घर वा भवन" भन्नाले बस्ने, खाना पकाउने र सरसफाइ सम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरू भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन सम्झनु पर्दछ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटेल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानिसहरू बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने मनोरञ्जनका स्थानहरूलाई समेत जनाउनेछ ।

- १.१४ “कार्पेट एरिया” (Carpet Area) भन्नाले (Covered Area) गाहोको क्षेत्रफल बाहेक कुनै पनि तलाको उपयोग हुने कोठाहरूको क्षेत्रफल सम्भन्धि पर्दछ ।
- १.१५ “संरक्षण” कुनै क्षेत्र, भवन, संरचना वा खुल्ला क्षेत्रको विद्यमान अवस्थितिको संरक्षण ।
- १.१६ “सम्पदा” त्रियुगाका जनताको आवश्यकता तथा रोजाइसँग सम्बन्धित भवनजन्य निर्माण वा त्यसको वरिपरि रहेको वस्तुगत अभिव्यक्तिलाई सम्पदाका रूपमा लिइन्छ । यस अन्तर्गत कलात्मक तथा वास्तुशास्त्रका दृष्टिले महत्वपूर्ण व्यक्तिगत घरहरू, ऐतिहासिक खानेपानी, ट्याङ्की, ढुङ्गे धारा, पाटी पौवा, मन्दिर, पूजा घर, देवता घर आदि पर्दछन् । त्रियुगा नगर क्षेत्रभित्र कुनै पनि धार्मिक, वास्तुशास्त्र, पुरातात्विक, सुन्दर कलाकृति, सांस्कृतिक, वैज्ञानिक, सामाजिक महत्वका हिसावले संरक्षण गर्नुपर्ने अत्यन्त महत्त्वपूर्ण मानव निर्मित वस्तुहरू नै सम्पदा हुन् ।
- १.१७ “सम्पदा क्षेत्र” सम्पदा तथा सम्पदा वरिपरि तोकिएका भौगोलिक क्षेत्रभित्र देखिने तथा यस्तो किसिमबाट संरक्षित सम्पदा जसको वरपरको स्वरूप परिवर्तनले सोही सम्पदा तथा सम्पदा क्षेत्रकै स्वरूपमा असर गर्छ ।
- १.१८ “भवन तथा बाटोसम्बन्धी मापदण्ड” नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवन संहिता २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरूलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको यस भवन तथा बाटोसम्बन्धी मापदण्ड, २०७४ लाई जनाउँदछ ।
- १.१९ “सार्वजनिक भौतिक योजना” (Public Physical Plan) भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

१.२० "जग्गा उपयोग प्रतिशत" (Ground Coverage) भन्नाले भवनको भुइँतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

१.२१ "भुइँक्षेत्रको अनुपात" (Floor Area Ratio) भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

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

१.२३ "सेटब्याक" (Set Back) भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँघसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाडनुपर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

१.२४ "किरण सतह" (Light Pane) भन्नाले सेटब्याक रेखामाथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटब्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाइबाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।

१.२५ "खुल्ला क्षेत्र" (Open Space): भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

१.२६ "मूल क्षेत्र" भन्नाले ब्यापारिक क्षेत्रहरू बुझिने छ ।

१.२७ "ब्यापारिक क्षेत्र" भन्नाले बुँदा नं. ३.११ अनुसारका क्षेत्रहरू बुझिने छ ।

१.२८ "भुइँ क्षेत्रको अनुपात" (Floor Area Ratio) भन्नाले भवनका

सम्पूर्ण तल्लाहरूको क्षेत्रफल (Built Up Area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्झनु पर्दछ ।

$$\text{एफ.ए.आर. (FAR)} = \frac{\text{भवनको सम्पूर्ण तलाको कूल क्षेत्रफल}}{\text{भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रफल}}$$

१.२९ "टाँसिएको भवन" (Attached Building) भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

१.३० "प्राविधिक समिति" भन्नाले नगरपालिकाका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको नगरपालिकाको इन्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

१.३१ "जोडिएको भवन" (Joined Building) भन्नाले बेरगावेरगै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अङ्गहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

१.३२ "आंशिक निर्माण सम्पन्न" भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

१.३३ "नगरपालिका": यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भन्नाले त्रियुगा नगरपालिकालाई जनाउँदछ ।

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

- १.३५ "ख वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुईँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- १.३६ "ग वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुईँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म र उचाइ ३ तलासम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- १.३७ "घ वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईँटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।
- १.३८ "माटो परीक्षण" भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण प्रक्रिया र विधिलाई जनाउँदछ ।
- १.३९ "पुरातात्विक क्षेत्र" भन्नाले त्रियुगा नगरपालिका क्षेत्रभित्र पर्ने पुरातात्विक क्षेत्र जनाउनेछ र यसलाई सम्पदा क्षेत्र समेत भनिनेछ ।
- १.४० "ऐतिहासिक क्षेत्र" भन्नाले त्रियुगा नगरपालिका क्षेत्र भित्रका सम्पदा र पुराना नगर क्षेत्रहरूलाई जनाउनेछ ।
- १.४१ "आवासीय भवन" भन्नाले त्रियुगा नगरपालिका क्षेत्रभित्र बसोबास प्रयोजनका लागि बनाइने भवनहरूलाई जनाउनेछ ।
- १.४२ "व्यापारिक भवन" भन्नाले त्रियुगा नगरपालिका क्षेत्रभित्र पसल, उद्योग आदि लगायतका व्यावसायिक प्रयोजनका लागि बनाइने भवनहरूलाई जनाउनेछ ।

परिच्छेद-२

२. निर्माण स्थलसम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था

२.१. निर्माण स्थलको स्वामित्व

निर्माण स्थलमा नक्सावालाको स्वामित्व हुनु पर्दछ र जग्गाधनी र नक्सावाला फरक व्यक्ति भएमा जग्गाधनीको मञ्जुरीनामा अनिवार्य रूपमा लिनु पर्नेछ र कार्यालयको रोहवरमा सनाखत गर्नु पर्नेछ । संस्थागत स्वामित्वको जग्गामा संस्थागत उपयोगको भवनका लागि मात्र अनुमति दिइने छ । गुठीको हकमा रैतानी वा सम्बन्धित गुठी संस्थान वा निकायको सिफारिस आवश्यक पर्नेछ ।

२.२. निर्माणस्थलको क्षेत्रफल

भवन निर्माणको लागि निर्माणस्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम ९० ब.मि. र चौडाइ ६.० मि. को हुनु पर्नेछ ।

२.३. बाटो

२.३.१. कुनै पनि भवन निर्माण गरिने प्लटहरू सार्वजनिक बाटोहरू वा त्यस्ता बाटोहरूमा पुग्ने अन्य सहायक मार्गसँग जोडिएको हुनु पर्नेछ । बाटो नापी नक्सामा जनिएको हुनु पर्ने छ । निजी तथा मञ्जुरी बाटो सम्बन्धमा नापी नक्सामा नै बाटो प्रयोजनको लागि कित्ताकाट गरी प्रमाण पेश भएको आधारमा मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृत दिनेछ ।

२.३.२. कसैको पहुँच मार्गमा बाधा पर्ने गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । आवागमनमा प्रतिकूल असर पर्ने गरी निर्माण सामग्री समेत थुपार्न पाइने छैन ।

२.४ निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता

२.४.१. भवन निर्माण स्थल विजुली, टेलिफोन, खानेपानी, आकस्मिक सवारी साधन, ढल निकास जस्ता पूर्वाधार विकासका लागि उपयुक्त हुनु पर्नेछ ।

२.४.२. हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायाँ बायाँ छाड्नु पर्ने दूरी: भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायाँ वायाँ छाड्नु पर्ने दूरी विद्युत प्राधिकरणले तोकेको प्रावधान बमोजिम हुनेछ (अनुसूची-२,३)

२.५. सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण

२.५.१. सार्वजनिक चोक, पर्ति जग्गा, पाटी, पौवा, सत्तल, मन्दिर, पीठ ढुङ्गेधारा, विहार, पोखरी, नदीनाला, घाट आदि सार्वजनिक निर्माणहरूमा तोकिएको मापदण्ड छोडेर मात्र अन्य निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।

२.५.२. भवन निर्माण गर्दा पानीका पाइपहरू, ढलका पाइपहरू, टेलिफोन र विजुलीका भूमिगत लाइनहरू र भूमिगत पानीको स्रोतलाई समेत प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी उचित प्रबन्ध मिलाएको हुनुपर्नेछ ।

२.५.३. साविकदेखि चलिआएको ढल निकास बन्द गर्न पाइने छैन ।

२.६. अन्य शर्तहरू पालन गर्नुपर्ने

२.६.१. व्यावसायिक भवन, मनोरञ्जन स्थल, सभागृह-पेट्रोल पम्प, वधशाला, चलचित्र भवन, वातावणीय र सांस्कृतिक रूपले संवेदनशील उद्योगहरू, शिक्षण संस्थाका कलेजहरू जस्ता भवनहरू निर्माण गर्दा प्रचलित कानून र सरकारी नीति समेत

पालना गर्नुपर्ने छ । सो सम्बन्धमा ऐन नियमले सम्बन्धित सरकारी कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने व्यवस्था गरेको अवस्थामा सो का लागि आवश्यक स्वीकृति लिई पेश गर्ने दायित्व नक्शावाला कै हुनेछ ।

२.६.२. संयुक्त आवास भवन (Apartment Building) निर्माण तथा सञ्चालन गर्न नेपाल सरकार भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय अन्तर्गत शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको स्वीकृति लिई पेश गर्नु पर्नेछ ।

२.६.३. ११ मिटरभन्दा कम चौडाइको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा 'क' वर्गका सार्वजनिक भवनहरू र ६ मिटरभन्दा कम चौडाइको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा 'ख' वर्गका सार्वजनिक भवनहरू तथा औद्योगिक भवनहरूका लागि स्वीकृति दिइने छैन ।

२.६.४ विभिन्न भू-उपयोगको क्षेत्रमा परिच्छेद-३ बमोजिम स्वीकृत क्रियाकलापहरूका लागि मात्र संरचनाहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

२.६.५. एउटा निश्चित प्रयोजनका लागि बनाइएको भवन नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति विना पूर्णरूपमा पृथक प्रयोजनका लागि परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।

२.६.६. एउटा निश्चित प्रयोजनका लागि निर्माण गर्ने गरी पेश हुन आएको नक्शामा उक्त प्रयोजनसँग बाझिने वा नमिल्ने पर्याप्त आधार भएको पाइएमा त्यस्तो निर्माणका लागि स्वीकृति दिन नगरपालिका वाध्य हुने छैन ।

२.६.७। सञ्चार र खानेपानीका टावरहरू, हाइटेन्सन वितरण, पाइप जस्ता अग्ला संरचना नियमानुसार पाइने अधिकतम उचाइ बढी निर्माण गर्न पाइने छैन ।

२.६.८। न.पा. क्षेत्रभित्र निजी सरकारी, सामुदायिक, औद्योगिक, व्यावसायिक लगायत जुनसुकै किसिमको भवन, पाटी-पौवा, मठ-मनि देवालय-शिवालय, बौद्ध-विहार, चर्च, मस्जिद, मसान, द्विप, स्मारक आदि बनाउन र पर्खाल गेट, टावर, खानेपानी ट्याङ्कीको निर्माण गर्न नगरपालिकाको स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

परिच्छेद-३

१ भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षणसम्बन्धी व्यवस्थाहरू:

१.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: यस त्रियुगा न.पा.को आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा यस त्रियुगा न.पा. मा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैनन् ।

१.२ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति: आर्थिक वर्ष २०७४/७५ देखि भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराइने छ । नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदले इन्जिनियरहरूको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरून्जेल क र ख वर्गको भवनका लागि सिभिल इन्जिनियरिङ विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हाँसिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराइने छ । ग र घ वर्गका भवनका लागि भवनसम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराइनेछ ।

१.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनि प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न

प्रमाण-पत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरीत नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई कारवाहीका लागि नगरपालिका नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्मा लेखी पठाउने छ ।

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

१.५ तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) : क र वर्गका भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था मिलाइनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिका भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

१.६ भवन निर्माणको अनुमति दिने: भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसिसम्मत मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तलाको निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

२. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने: भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी नगरपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी Flex Print गरी राख्नु पर्नेछ ।

३ योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरूः

- ३.१ मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनका लागि कसैको सँधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाई सो बापत लाग्ने खर्च स्वयम् सम्बन्धित पक्षबाट असुल उपर गर्नेछ ।
- ३.२ भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।
- ३.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।
- ३.४ भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृतिबिना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बञ्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ ।
- ३.५ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तलाभन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गराउनु पर्नेछ ।

३.६ भवनको उचाइ र सेटव्याकको अनुपात:

- क. १० मिटरसम्म अग्ला भवनहरूको सँधियारतर्फको न्यून सेटव्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । भ्याल, ढोका तथा भेन्टिले, नराख्ने भए सँधियारतर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोतर्फ भवन संहिता २०६० प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।
- ख. १० मिटरभन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवनहरू हकमा सार्वजनिक भवनहरूको सँधियारतर्फको सेटव्याक न्यूनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरूको सँधियारतर्फको सेटव्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मूल बजार क्षेत्रमा वा व्यापारिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँधत भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउ कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोला आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटरसम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भ्याल वा ढोका राख्ने भएमा माथि बुँदा ३.६ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- घ. १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरूको उचाइ र सँधिया तर्फको सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मिटरभन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ङ. एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा घर बाटो सिफारिस दिँदा दुई भवनहरूबीचको दूरी यसै उप बुँदा ३.६ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

च. मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाइमा सडकको दुवैतर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट प्लेनलाई) छेक्ने गरी स्वीकृति दिइने छैन ।

३.७ नगरपालिकाको क्षेत्रभित्र पर्ने लोकमार्गहरूको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरूको अधीनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Municipality Transportation Master Plan समेतको अधीनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

३.८ आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ ।

३.९ मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरीत निर्माण भएको कुनै भवन नगरपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्ववालाबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

३.१० जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)

क. आवासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्ग मिटरसम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०% र सो भन्दा बढीकोलाई ६०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरूलाई निम्न स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ४०% भन्दा बढी न गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

३.११ भुईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio, FAR)

क) भुईँ क्षेत्रको अनुपात आवासीय क्षेत्रमा १.७५, व्यापारिक क्षेत्रमा २.०० र कृषि क्षेत्रमा २ कायम हुनेछ ।

व्यापारिक क्षेत्रहरू

साविक वडा नं. २ र ३, हाल वडा नं. ११, १२ अन्तर्गत सगरमाथा राजमार्ग, सिवालय सडक र चतरा-गाईघाट-कटारी-हेटौंडा सडक २५० मि. भित्र पर्ने क्षेत्र ।

३.१२ स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way, ROW)

क) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाविरुद्ध न्यूनतम ३ मिटर कायम गरिनेछ ।

ख) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३ मिटर कायम गरिनेछ ।

ग) घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) र पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाइ र क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाइ र कूल क्षेत्रफलभन्दा कम न गरी दिइनेछ ।

घ) ख वर्गको भवन निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्राधिकार केन्द्ररेखाविरुद्ध न्यूनतम ४.० मि. कायम गरिनेछ ।

३.१३ सार्वजनिक भवन र संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि)

वाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र नगरपालिकाले स्वीकृतिको कारवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र नगरपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।

३.१४ सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथि ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।

३.१५ न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरू जडान गर्न सिफारिस दिनेछ ।

३.१६ भवन संहिता २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिल्लर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ । माथि बुँदा ३.६.(ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बुँदाले बन्देज गर्ने छैन ।

३.१७ क, ख र ग वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिका लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग

तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौता-पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ। भवन स्वामित्ववालाले चाहेमा यसै नियमानुसार प्राविधिकमार्फत् निर्माण सुपरीवेक्षण गराउन सक्नेछ। आफ्नै सम्झौताअनुसार सुपरीवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनु पर्नेछ। यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ।

३.१८ भवनको प्लिन्थको उंचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हान नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन।

३.१९ एक मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइने छैन।

३.२० नयाँ निर्माण हुने भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने जमिनले सोस्त नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन।

३.२१ शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनि प्राविधिक समिति सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिड बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइने छैन। साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ।

३.२२ तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइने छैन।

- ३.२३ Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।
- ३.२४ स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- ३.२५ सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- ३.२६ नदी उकासवाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- ३.२७ नक्सापास प्रक्रिया**
- क) नगरपालिकाको प्राविधिक तथा प्रशासनिक कर्मचारीले वडा समितिको प्रतिनिधिको रोहवरमा नक्सा आवेदनका विषयमा स्थलगत प्राविधिक प्रतिवेदन सहित मुचुल्का उठाइने छ ।
- ख) भवन निर्माण इजाजत पत्र प्राप्त गर्नु पूर्व नै भवन निर्माण गर्ने तथा स्वीकृत नक्सामा पूर्व अनुमति वेगर हेरफेर (थपघट) गरी भवन निर्माण गर्नेको हकमा जरिवाना गरिनेछ र नक्सापास नवीकरण गरिने छैन ।
- ग) नक्सापास नवीकरणको हकमा भवन निर्माण गर्ने म्याद समाप्त भएको १ वर्ष भित्र नवीकरण गर्दा शुल्कको ५०%, १ देखि २ वर्ष भित्रको शुल्कको ७५% शुल्क लिई नवीकरण गरिने छ ।
- घ) नक्सापास पूर्व नै सबै निर्माण कार्य गर्नेका हकमा शुल्कको १००% वा १ लाख, डिपिसिसम्म गरेकाको हकमा ७५% वा १

लाख, डिपिसिसम्मको अनुमति लिई सो भन्दा बढी १ तला
सो भन्दा बढी निर्माण गर्नेको हकमा शुल्क २५% वा १ लाख
कम हुन्छ, उक्त रकम जरिवाना तोकिने छ ।

३.२८ जग्गा एकीकरण सम्बन्धी व्यवस्था:

३.२८.१ जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा
कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामूहिक आवास वा सार्वजनिक
भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा प्रावि
समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले योजना कार्यान्वयन
स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक
सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई
कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ ।

ख. विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजना
प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडकदेखि २० मिटरसम्म
सम्म चारपाङ्ग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने वेगलावेगलै ढोका तथा
बाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटरसम्म चौडाईको
सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटरसम्म अगाडि
आवासीय प्रयोजनका लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृति
दिइनेछ । ८ मिटर वा सोभन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडक
छोएको जग्गामा मात्र १० मिटरभन्दा अग्ला आवासीय
सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति
दिइनेछ ।

ग. कुनै पनि बाटाको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३
मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

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

उ. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन र जग्गा खरीदकर्ताहरूमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरीदकर्ताहरूले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

३.२८.२ सार्वजनिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरु योजनासहित पेश हुनु पर्नेछ ।

३.२८.३ आवासीय प्रयोजनका लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमिसम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ताकाट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ । (ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएका खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्ववालाहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

३.२८.४ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोका लागि र (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ९० वर्ग मिटर भन्दा कम र सोको चौडाइ ८ मिटरभन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

३.२९. सामुदायिक हल (Community Hall) का लागि न्यूनतम क्षेत्रफल ८०० व. मि. रहने छ ।

पेट्रोल पम्प (Petrol Pump) को हकमा:

- सेवा कक्ष (Service Bay) नभएका लागि ३७*१५ व.मि.
- सेवा कक्ष (Service Bay) भएका लागि न्यूनतम प्लट साईड ३७ मी.*३१ मि.
- त्रियुगा नगरपालिका क्षेत्रभित्र पेट्रोल पम्प राख्न सिफारिस दिने निम्नानुसारका कार्यहरू गर्ने शर्तमा स्वीकृति दिने ।
- आगलागीसँग जुध्न नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसारको प्राबधानमा रही डिजाइन गर्नु पर्नेछ ।
- कम्तिमा ४ वटा गाडी पार्क हुन सक्ने स्थलको व्यवस्था हुनु पर्ने ।
- पेट्रोल पम्प तथा डिजेल ट्याङ्को निर्माण स्पेसिफिकेसन आयात निगमको शर्त अनुरूप हुनुपर्ने ।
- स्कूल, क्याम्पस, सिनेमा हल, सभा गृह, थियटर, होटेल तथा व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै सुपर मार्केट आदि बनाउनका लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल ५ (पाँच) कठ्ठा हुनुपर्ने छ ।

देहायका भवनहरू बनाउँदा निम्ननुसार पार्किङको व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ:

क्र.सं.	भवनको नाम	जम्मा जग्गाको (प्रतिशतमा)
१.	तारे होटल	२०%
२.	सिनेमा घर, सभागृह, थिएटर आदि	२०%
३.	व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै सुपर मार्केट	२०%
४.	स्कूल, क्याम्पस	२०%
५.	पोली क्लिनिक, नर्सिङ होम आदि	२०%
६.	सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालय	२०%

३.३०. विविध:

- क. नापी नक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएका सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन

- ख. प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदि मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- घ. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।
- ङ. सबै वर्गका भवनहरूमा अनिवार्य रूपमा सौर्य ऊर्जाबाट बिजुली बाल्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- च. सबै वर्गका भवनहरूमा अनिवार्यरूपमा कम्तिमा पाँच वटा गमलामा फूलको बिरूवा वा दुई वटा रूखको बिरूवा रोपेको हुनु पर्नेछ र सोको फोटो निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिन आउँदा अनिवार्य निवेदन सहित पेश गर्नु पर्नेछ ।
- छ. साइट क्लियरेन्स नभएसम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन ।

परिच्छेद-४

४.० विविध

४.१ मापदण्डको प्रयोजन

४.१.१. यो मापदण्ड यस नगर क्षेत्रभित्र पुनः निर्माण, नयाँ निर्माण, निर्माण र मर्मत सुधारका कार्यहरूको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।

४.१.२. यो मापदण्ड एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरूमा पनि लागू हुनेछ ।

४.१.३. निर्माण कार्य सम्बन्धमा अन्य पक्षसँग गरिएका सम्झौता सहमतिबाट यो मापदण्ड कार्यान्वयनको प्रयोजनमा कुनै फरक हुने छैन ।

४.१.४. यस मापदण्डमा नसमेटाएका कुराको हकमा सम्बन्धित प्राविधिक समिति (वाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा प्रचलित राष्ट्रिय मापदण्ड र संहिताअनुसार गर्न सकिनेछ । तर यस लागि नगरपालिका बोर्डको समेत सहमति हुनु पर्नेछ ।

४.२. नेपाल सरकारबाट राष्ट्रिय र क्षेत्रीय स्तरमा तत्काल लागू हुने भनि गरिने भवन निर्माणसम्बन्धी नीतिगत निर्णयहरू सम्बन्धि प्राविधिक समिति (वाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिस नगरपालिकाको बोर्डले तत्काल लागू गर्ने निर्णय गरेको अवस्थामा सो निर्णय यस मापदण्डको अभिन्न अङ्गको रूपमा मानिने हुनेछ ।

४.३. निर्देशिका बनाउन सकिने:

यस विनियम विपरीत नहुने गरी मापदण्ड कार्यान्वयनका लागि नगरपालिकाबाट आवश्यक निर्देशिका बनाई नगरपरिषद्द्वारा स्वीकृत गराई जारी गर्न सकिनेछ ।

४.४. **मापदण्डको संशोधन:** यस मापदण्डमा समयानुकूल आवश्यकता अनुसार नगर परिषद्बाट संशोधन गर्न सकिने छ ।

४.५. **खारेजी तथा बचाउ**
निर्माण मापदण्ड सम्बन्धमा भए गरेका यस अधिका निर्णय र व्यवस्थाहरू यो मापदण्ड लागु भएको मितिदेखि स्वतः खारेज हुनेछन् । यो मापदण्ड लागु हुनुअघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण गरिएका भवन आदि यसै मापदण्ड अनुरूप भएको मानिनेछ ।

४.६. **वाधा अड्काउ फुकाउ:** यस मापदण्ड कार्यान्वयनका सिलसिलामा व्यावहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको वाधा फुकाउन प्रमुखले सम्बन्धित विशेषज्ञ, प्राविधिकहरू समेतको संलग्नतामा देहाय बमोजिम वाधा अड्काउ फुकाउ समिति गठन गर्न सक्ने छः

क. प्रमुख वा प्रमुखले तोकेको व्यक्ति संयोजक

ख. योजना शाखा प्रमुख सदस्य

ग. कानून शाखा प्रमुख, सदस्य

घ. प्रतिनिधि, सदस्य

ङ. नक्सा शाखा प्रमुख, सदस्य सचिव

यस समितिमा आवश्यकताअनुसार सम्बन्धित वडाका वडाध्यक्ष वा अन्य जनप्रतिनिधि वा सम्बन्धित वडा सचिव र विषयगत विशेषज्ञहरूलाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिनेछ । वाधा अड्काउ फुकाउ समितिको सिफारिसको औचित्य हेरी प्रमुखले आवश्यक निर्णय गर्न सक्नेछ ।

४.७. **मापदण्डको व्याख्यासम्बन्धी व्यवस्था:** यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधानहरू सम्बन्धमा व्याख्या गर्ने अधिकार नगरपालिका बोर्डलाई हुनेछ ।

अनुसुची-१

सडक वर्गीकरण

Road Categorization

1.0 Highway (50.00 m ROW)

सडक वाटाको केन्द्र रेखावाट दायाँ बायाँ २५.००/२५.०० मि. जम्मा ५०.०० मि. सडक सीमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न दिइने ।

2.0 Highway (35.00 m ROW)

सडक वाटाको केन्द्र रेखावाट दायाँ बायाँ १७.५०/१७.५० मि. जम्मा ३५.०० मि. सडक सीमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न दिइने ।

3.0 Highway (30.00 m ROW)

सडक वाटाको केन्द्र रेखावाट दायाँ बायाँ १५.००/१५.०० मि. जम्मा ३०.०० मि. सडक सीमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न दिइने ।

4.0 Class A Road (Main Collector Road (20.00m ROW)

सडक वाटाको केन्द्र रेखावाट दायाँ बायाँ १०.००/१०.०० मि. जम्मा २०.०० मि. सडक सीमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न दिइने ।

5.0 Class B Road - Other Collector Road (14.00 m ROW)

सडक वाटाको केन्द्र रेखावाट दायाँ बायाँ ७.००/७.०० मि. जम्मा १४.०० मि. सडक सीमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

6.0 Class C Road - Main Tole Road (8.00 m ROW)

सडक वाटाको केन्द्र रेखावाट दायाँ बायाँ ४.००/४.०० मि. जम्मा ८.०० मि. सडक सीमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

7.0 Class D Road - Main Tole Road (6.00 m ROW)

सडक वाटाको केन्द्र रेखावाट दायाँ बायाँ ३.००/३.०० मि. जम्मा ६.०० मि. सडक सीमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

विस्तृत सडक वर्गीकरण

Detailed Road Categorization

1.0 Highway (50.00 m ROW)

केन्द्र रेखावाट २५.० मि. सम्म स्थायी खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

- सगरमाथा राजमार्ग

2.0 Highway (35.00 m ROW)

केन्द्र रेखावाट १७.५ मि. सम्म स्थायी खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

- जलजले-सिँदाली सडक

3.0 Highway (30.00 m ROW)

केन्द्र रेखाबाट १५.० मि. सम्म स्थायी खालका निर्माण कार्य ग
नदिने ।

- चतरा-कटारी मार्ग (कोशीदेखि, हेतौडा वैकल्पिक मार्ग)

4.0 Class A Road - Main Collector Road (20.00 m ROW)

केन्द्र रेखाबाट १०.० मि. सम्म स्थायी खालका निर्माण कार्य ग
नदिने ।

- पिपलचोक हुँदै उत्तर शिवालय सिमलटार जाने सडक
- वैक रोडदेखि विद्युत मार्ग हुँदै हिमाली टोलदेखि पेट्रोल पम्प सम्म
- गाईघाट मार्ग (मोतिगडा-फत्तेपुर सडक)
- भान्टावारी मार्ग

5.0 Class B Road-Other Collector Road (14.00 m ROW)

केन्द्र रेखाबाट ७.० मि. सम्म स्थायी खालका निर्माण कार्य ग
नदिने ।

- डि.एम.गेट-लक्ष्मीपुर-बहेडवा सडक
- नगरपालिका पूर्व सडक
- नगरपालिका पश्चिम पेट्रोल पम्पसम्म
- नमुना मार्ग
- नयाँबस्ती मुख्य मार्ग
- करमगाछी-पानी ट्याङ्की मार्ग
- भुल्के मार्ग
- क्याम्पस मार्ग

- सोभित मार्ग
- मोहनपुर-ककनी सडक
- बगाहादेखि दमौती मार्ग
- लालपत्तादेखि बिरालीटार मार्ग
- मन्दिर मार्ग
- रातमाटे मार्ग
- मालती मार्ग
- जलजले मार्ग

6.0 Class C Road - Main Tole Road (8.00 m ROW)

केन्द्र रेखाबाट ४.० मि. सम्म स्थायी खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

- सिदार्थ बाबा मार्ग
- थापा टोल मार्ग
- उत्तर टोल देउरी मार्ग
- श्री बावाराणी हल मार्ग
- पश्चिम सोभित मार्ग
- नेत्र ज्योति मार्ग
- फिल्ले टोल मार्ग
- भुल्के गाउँ मार्ग
- ढल्के चोक मार्ग
- जनचेतना मार्ग
- जनता स्कुल मार्ग
- कुमारी चोक मार्ग
- साहीखोला मार्ग
- वरगाछी-बावरी मार्ग
- पाटनदेवी मार्ग

- नयाँवस्ती-वरूवा मार्ग
- विशंखे मार्ग
- सहायक मुसलमान मार्ग
- कुमारी मार्ग
- उत्तर टोल मार्ग
- थरूहट मार्ग
- मिलन चौक उत्तर दक्षिण सडक
- लालपत्ता-वुर्जाकान्ला-खारखोला-दमौति सडक
- दुर्गा टोल सडक
- लक्ष्मीपुर-असारी भुसुने सडक
- दनुवारी-ढिकटोल सडक
- धरमपुर-चुहाडे सडक

7.0 Class D Road - Main Tole Road (6.00 m ROW)

केन्द्र रेखावाट ३.० मि. सम्म स्थायी खालका निर्माण कार्य गर्न दिने ।

- सभ्यता मार्ग
- सृजना टोल मार्ग
- सुगम मार्ग
- फूलचोक मार्ग
- डि.एम गेट-लक्ष्मीपुर मार्गदेखि विसनपुर
- सहायक पाटनदेवी मार्ग
- चप्पन मार्ग
- घले टोल मार्ग
- डाँडा टोल मार्ग

अन्य यस मापदण्डमा नभएका, नसमेटिएका बाटोहरूको हकमा ६ मि न्यूनतम कायम गरिनेछ ।

अनुसूची-२

विद्युत् ऐन २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५०

१. भुइँदेखि बिजुलीको तारसम्म पर्ने न्यूनतम दूरी

(१) विद्युत वितरण तथा प्रसारण प्रणालीको विभिन्न भोल्टको विद्युत तार तथा भुइँको बीचमा रहने दूरी अनुसूची २,३ मा लेखिएको भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

(२) सडकमाथि तथा सडकको छेउमा विद्युत लाइन लैजानु परेमा उपयुक्त प्राविधिक दृष्टिकोण अपनाई लैजानु पर्नेछ ।

(३) ३३,००० भोल्टभन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा अनुसूची २,३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि थप ०.३०५ मिटरको दूरीमा लैजानु पर्छ ।

२. सडकको वारपार विद्युत लाइन लैजाने सम्बन्धमा: घनावस्ती भएको ठाउँमा ११,००० भोल्ट भन्दा बढी क्षमताको विद्युत लाइन सडकको वारपार गर्नुपर्दा डवल इन्सुलटर प्रणालीको प्रयोग गर्नु पर्नेछ ।

३. विद्युत लाइनको दायाँ बायाँ हुनुपर्ने फरक:

(१) विद्युत प्रसारण तथा वितरणको लाइन लैजानु पर्दा घर वा रूखबाट अनुसूची २,३ मा उल्लेखित दूरीभन्दा कम दूरीमा लैजानु हुँदैन ।

(२) ३,००० भोल्टभन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा अनुसूची २,३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएका न्यूनतम दुरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानु पर्नेछ ।

४. विद्युत लट्टाहरूको बीचमा हुनु पर्ने फरक:

(१) विद्युत लट्टाहरूको एक अर्को बीचको दूरी कायम गर्दा विजुलीको तारको अन्तिम टेनसाइल स्ट्रेन्थ, फ्याक्टर अफ सेफ्टी तथा भुइँबाट तारसम्म हुने दूरी समेत विचार गरी लट्टा गाड्नु पर्नेछ ।

५. घरमाथिबाट बिजुली लाईन लैजान नहुने:

घरमाथिबाट कुनै किसिमको विद्युत लाइन लैजानु हुँदैन । तर ग्यारेज, टहरा वा पर्खालमाथिबाट विद्युत लाइन लैजान आवश्यक परेमा ४००-२३० भोल्टसम्मको लाइन लैजान सकिनेछ । यसरी लिएको विद्युत लाइन ग्यारेज, टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लो ठाउँबाट कमिमा ३ मिटरको दूरीमा पर्ने गरी लैजानु पर्नेछ ।

६. एउटै लट्टाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइन लैजाने सम्बन्धमा:

(१) एउटै लट्टाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइनहरू लैजादा हाई भोल्टेजको लाइन माथिबाट र लो भोल्टेजको लाइन तलबाट जडान गरी लैजानु पर्नेछ ।

(२) उपनियम (१) बमोजिम लाइन जडान भएकोमा लो भोल्टेजको तारमा हाई भोल्टेजको तारबाट कुनै प्रकारको लिङ्केज वा अन्य कुनै किसिमबाट खतरा वा चार्ज हुन नपाउने गरी जडान गर्नु पर्नेछ ।

(३) हाई भोल्टेज तथा लो भोल्टेजको तारको बीचमा प्राविधिक दृष्टिकोणले रहनु पर्ने फरक कायम गर्नु पर्नेछ ।

७. विद्युत लाईन र टेलिफोन लाइन नजिकबाट लैजाने सम्बन्धमा विद्युत लाइनको नजिकबाट टेलिफोन लाइन वा टेलिफोन लाइनको नजिकबाट विद्युत लाइन लैजानु परेमा अनुमति-पत्र प्राप्त व्यक्ति तथा सम्बन्धित दुरसञ्चार निकायबीच आपसमा छलफल गरी विद्युत वा टेलिफोन लाइनलाई प्राविधिक दृष्टिकोणबाट बाधा वा चार्ज नहुने गरी लैजानु पर्नेछ ।

८.४ आकाश बिजुलीबाट बचावट
अनुमति-पत्र प्राप्त व्यक्तिले सुहाउँदो ठाउँहरूमा आकाश बिजुलीबाट हुने नोक्सानी र विद्युत शक्तिको घटबढ हुन नदिनको लागि आकाश बिजुली रक्षक यन्त्र वा अरू सुहाउँदो साधनको व्यवस्था गरी उक्त साधनहरूबाट आकाश बिजुलीको प्रयोजन हुने व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ ।

९. विद्युत उत्पादन, प्रसारण तथा वितरणसम्बन्धी निर्माण स्थलको वरिपरी घरजग्गा प्रयोग गर्न निषेध गर्न सक्ने

(१) ऐनको दफा ३३ को उपदफा (३) को प्रयोजनको लागि विद्युतको उत्पादन, प्रसारण वा वितरणसम्बन्धी कुनै निर्माण कार्य भएकोमा त्यस्तो निर्माण कार्य भएको ठाउँ वा सो ठाउँको वरिपरीको निश्चित दूरीभित्र पर्ने घर जग्गा अरू कसैले कुनै खास कामको निमित्त प्रयोग गर्न नपाउने गरी नेपाल सरकारले समय समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गर्न सक्नेछ ।

(२) विद्युत प्रसारण वा वितरण गर्नका लागि जडान गरेको विद्युत लाइनमुनि तथा त्यस्तो लाइनको दायाँ बायाँ अनुसूची १२ र १३ मा उल्लेखित दूरीभित्र घर बनाउन वा रूख रोप्न हुँदैन ।

अनुसूची-३

(नियम ४८ सँग सम्बन्धित)

तार देखि भुईसम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दूरी				
क्र. सं.	विद्युत भोल्टेजको स्तर	सडक वारपार गर्दा (मिटर)	सडकको छेउ (मिटर)	अन्य स्थानमा (मिटर)
१.	२३०।४०० भन्दा माथि ११,००० भन्दा कम	५.८	५.५	४.६
२.	११,००० र सो भन्दा माथि ३३,००० सम्म	६.१	५.८	५.२

अनुसूची-४

(नियम ५० सँग सम्बन्धित)

क्र. सं.	विद्युत भोल्टेजको स्तर	घर तथा रूखबाट हुने न्यूनतम दूरी
१.	२३०।४०० भन्दा माथि	१.२५ मिटर
२.	११,००० र सो भन्दा माथि देखि ३३,००० सम्म	२.०० मिटर

द्रष्टव्य: उपरोक्त न्यूनतम दूरी कायम गर्दा हावाको चापले उत्पन्न हुने तारको उच्चतम मच्चाई (म्याक्सिमम डिफ्लेक्सन) समेतको हिसाब गर्नु पर्नेछ ।