



## कविलासी नगरपालिका

### स्थानीय राजपत्र

खण्ड : २

संख्या : २

मिति : २०७७/०७/२३

#### भाग-२

#### कविलासी नगरपालिका

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद ७ दफा ४३ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी कविलासी नगरपालिकाको प्रशासकीय कार्यविधि (नियमित गर्ने) ऐन, २०७६ को दफा ४ बमोजिम कविलासी नगरपालिका, नगर कार्यपालिकाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमको मापदण्ड सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

संवत् २०७७ सालको मापदण्ड नं. २

कविलासी नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०७७

**प्रस्तावना :** स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद ७ दफा ४३ बमोजिम कविलासी नगरपालिका क्षेत्रको निमित्त विद्यमान अवसर र चुनौतीहरूलाई सम्बोधन गर्न समय सापेक्ष भवन निर्माण तथा शहरी योजना मापदण्ड तर्जुमा गर्न कविलासी नगरपालिकाको प्रशासकीय कार्यविधि (नियमित गर्ने) ऐन, २०७६ को दफा ४ बमोजिम नगर कार्यपालिकाले यो मापदण्ड जारी गरेको छ ।

## आभार

कविलासी नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड २०७७ तर्जुमा गर्ने कार्य प्रदान गर्नु भएकोमा सर्वप्रथम कविलासी नगरपालिकाका नगर प्रमुख श्री कौशल किशोर यादवज्यू सहित कार्यपालिकाका सदस्य ज्यूहरु तथा नगरपालिकाका नि. प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत श्री श्याम किशोर रायज्यू प्रति हार्दिक आभार व्यक्त गर्दछौं । यस अध्ययनका क्रममा सहयोग, समन्वय तथा पथ प्रदर्शन गरि अध्ययन प्रक्रिया अगाडि बढाउन सहयोग गरिदिनु भएकोमा कविलासी नगरपालिकाका इन्जिनियर श्री रामविनय प्रसाद यादवज्यूलाई पनि हार्दिक कृतज्ञता व्यक्त गर्दछौं । अध्ययनका क्रममा सहयोग तथा समन्वय गरिदिनु हुने कविलासी नगरपालिकाका योजना शाखा प्रमुख श्री सुरेन्द्र राय तथा प्रशासन शाखा प्रमुख श्री रविन्द्र कुमार यादवलाई पनि कृतज्ञता व्यक्त गर्दछौं । साथै अध्ययनका क्रममा सहयोग गर्नुहुने कविलासी नगरपालिकाका सम्पूर्ण कर्मचारी प्रति पनि आभार व्यक्त गर्दछौं । स्थलगत अध्ययनका क्रममा आवश्यक तथ्यांक तथा सूचनाहरु प्रदान गरि सहयोग तथा सरसल्लाह प्रदान गर्नुहुने सम्पूर्णलाई धन्यवाद दिन चाहन्छौं ।

योजना टोली/प्राविधिक टोली

## विषयसूची

भूमिका (Background)	छ
उद्देश्यहरू (Objectives of the Study)	छ
खण्ड १ : परिचय	ट
१.१ मापदण्डको नाम	ट
१.२ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र	ट
१.३ मापदण्डको कार्यान्वयन	ट
१.४ मापदण्डको संसोधन	ट
१.५ मापदण्डसम्बन्धी प्रशासन	ट
१.६ परिभाषा	ट
खण्ड २ भवनको वर्गिकरण	ड
२.१ आवत जावतको माध्यम तथा घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	ड
खण्ड ३ भवन तथा शहरी योजना मापदण्ड	ढ
३.१ भूउपयोग	ढ
३.३ भवन निर्माण	झ
३.४ भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई	झ
३.५ भूयालको अवस्था	झ
३.६ छज्जा	झ
३.७ सेट ब्याक	ञ
३.८ जग्गाको बाहिरी भाग देखि बाहिर बार्दली, खुल्ला भ्याङ्ग आदि निर्माण	ञ
३.९ प्लिन्थ लेभल	ञ
३.१० सडकको चौडाई तथा प्रस्तावित अधिकार क्षेत्र (ROW)	ञ
३.११ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा	ञ
३.१२ विद्युत	ञ
३.१३ फोहोर मैला	ञ
३.१४ ढल र नाला	ञ
३.१५ खानेपानी	ञ
३.१६ जग्गा विकास	ञ
३.१७ सार्वजनिक क्षेत्रधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरू हटाउने	ञ
३.१८ खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धि व्यवस्था	ञ
३.१९ भु-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धि व्यवस्था	ञ
३.२० अन्य	ञ
३.२१ नक्सा बनाउँदा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरू	ञ
३.२२ विविध :	ञ

३.२३ भवन मापदण्ड श्रोतः.....

अनुसूची १: नक्सा पास गर्नका लागि आवश्यक कागजातहरू.....

अनुसूची २ : नक्सा पास गर्दा पेश गर्नुपर्ने **Drawing** हरु.....

## भूमिका (Background)

नगर क्षेत्र भित्र बन्ने भवनको निर्माण प्रकृति तथा भवनको रूपरेखालाई नियन्त्रण एवम् निर्देशित गरी सुरक्षा तथा गोप्यता जस्ता संवेदनशील पक्षहरूलाई भवन निर्माणको क्रममा समेट्नका लागि पनि भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्डको आवश्यकता पर्दछ । विभिन्न प्रयोजनका निमित्त भवन निर्माणका गतिविधिहरू तथा शहरी सुविधाका मागहरू बढ्दै गएको वर्तमान स्थितिमा कविलासी नगरपालिकाका शहरी क्षेत्रहरू, विशेष गरि मुख्य सडक वरिपरि तीब्र रूपमा शहरी विकास भइरहेको छ । यसरी भइरहेको शहरीकरणलाई योजनात्मक रूपमा निर्देशन गर्नको लागि पनि नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण तथा योजना मापदण्ड लागु गर्न अति जरुरी देखिएको छ । शहर भित्रको कुनै पनि जग्गा अथवा त्यसमा बन्ने भवनको उपभोग वा उपभोगमा परिवर्तन लगायत कस्तो ठाउँमा कस्तो खालको उपभोगको निमित्त स्वीकृति दिने वा नदिने भन्ने खालको प्रावधान योजनावद्ध शहरी विकासको निमित्त आवश्यक पर्दछ । साथै शहरी क्षेत्र भित्र गुचमुच्च भवनहरूमात्र नबनाई स्वच्छ वातावरण समेत तयार गर्नका लागि पनि विभिन्न किसिमका प्रावधानहरूको आवश्यकता हुन जान्छ । मापदण्डमा भविष्यमा सडक चौडा गर्न सकिने प्रावधान रहोस् एवं सेवा सुविधा विस्तार गर्न सकियोस् भन्नका लागि सडक अधिकार क्षेत्र लगायतका प्रावधानहरू पनि समावेश गरिएको छ । अझ सिमित श्रोत भएको परिप्रेक्ष्यमा हेर्नुपर्दा नगर क्षेत्रभित्र कुन कुन क्षेत्रमा पूर्वाधार एवं सेवा सुविधा कुन कुन चरणमा विस्तार गर्दै लैजाने जसबाट चरणवद्ध शहरी विकासको निमित्त टेवा पुग्न सक्दछ भन्ने पक्ष महत्वपूर्ण हुन्छ ।

समग्रमा हेर्दा, एकातर्फ नगर क्षेत्रभित्रको सिमित एवं महंगो जग्गा नगरवासीको भवन निर्माण वा जग्गाको उपभोग सम्बन्धि हकसँग गाँसिएको देखिन्छ भने अर्कोतर्फ तिनै नगरवासीहरूको निमित्त स्वच्छ शहरी वातावरण तयार गरी सिमित श्रोतको परिचालनबाट अधिकतम सेवा सुविधा प्रदान गर्नुपर्ने टड्कारो आवश्यकता देखा पर्छ । यसै सन्दर्भमा रहि कविलासी नगरपालिका कार्यालयले यो निर्माण तथा योजना मापदण्ड तयार गरी कार्यान्वयनका निमित्त अधि सारिएको छ । नगरवासीहरूबाट यो मापदण्ड पालना भइ योजनावद्ध शहरी विकासमा टेवा पुऱ्याउन सहयोग पुग्नेछ भन्ने विश्वास कविलासी नगरपालिका कार्यालयले लिएको छ ।

## उद्देश्यहरू (Objectives of the Study)

यो अध्ययनको मुख्य उद्देश्य कविलासी नगरपालिका क्षेत्रको निमित्त विद्यमान अवसर र चुनौतीहरूलाई सम्बोधन गर्न समय सापेक्ष भवन निर्माण तथा शहरी योजना मापदण्ड तर्जुमा गर्ने रहेको छ

- विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विद्यमान विभिन्न खाले सडक, बाटोहरूको (नाम, सडक अधिकार क्षेत्र इत्यादि) को विद्यमान अवस्थाको तथ्याङ्क संकलन गर्ने, मूल्याङ्कन गर्ने अद्यावधिक गर्ने ।
- विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्र तथा विभिन्न मापदण्डका सडकहरूमा विभिन्न प्रयोजनका घर, भवन र अन्य संरचनाका लागि जग्गा/घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल, न्यूनतम चौडाइ (मोहडा) निर्धारण गर्ने ।
- निश्चित भू-उपयोग क्षेत्र भित्र र निश्चित मापदण्डका सडकहरूका दायँ वायाँ बनाइने घर, भवन र अन्य संरचनाहरूले अधिकतम ओगट्न सक्ने जग्गाको क्षेत्रफल (Ground Coverage Area-GCA), अधिकतम तल्ला संख्या वा Floor Area Ratio (FAR), सडक सीमाबाट छोड्नु पर्ने दुरी Front Set Back, दायँबाँया र पछाडि पट्टी खाली राख्नुपर्ने जग्गा (Side and back Set back) इत्यादिहरूको मापदण्ड तयार पार्ने ।
- विभिन्न घर, भवन र अन्य संरचनाहरू निर्माण गर्दा पालना गर्नु पर्ने निर्माण संहिता, निर्माण मापदण्डको अनुसरणका रूपमा रहने गरी तर्जुमा गर्ने । जस्तै :- भूकम्पीय सुरक्षायुक्त निर्माण, अग्नि सुरक्षायुक्त निर्माण, वातावरणीय प्रभाव इत्यादि ।
- शहरीकरण नभई सकेका नयाँ तथा भू-उपयोग योजनाले स्वीकृत गर्न मिल्ने स्थानमा नयाँ वस्ती वा जग्गा विकास गर्नको निमित्त भौतिक तथा सामाजिक पूर्वाधारहरूको न्यूनतम मापदण्ड तर्जुमा गर्ने ।

**खण्ड १ : परिचय**

वि.सं. २०७२ साल बैशाख महिनामा नेपालमा आएको विनाशकारी भूकम्प र त्यसपछि पराकम्पनहरुबाट राजधानी लगायत देशका विभिन्न क्षेत्रमा पुर्याएको अपुरणीय क्षति पछि सुरक्षित भवन निर्माण र व्यवस्थित शहरी विकास प्रमुख राष्ट्रिय चासो र आवश्यकताको विषय बन्न पुगेको छ । यसै सन्दर्भमा नेपाल सरकार मन्त्री परिषदको २०७१/०६/१३ को निर्णय अनुसार नगरपालिकाहरुमा राष्ट्रिय भवन संहिताको कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधी आवास र व्यवस्थित बसोबास प्रवर्द्धनका लागि शहरी विकास मन्त्रालयबाट “बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२” जारी भएको छ । उक्त आधारभूत निर्माण मापदण्डलाई आधार मानी कविलासी नगरपालिकाको आफ्नो परिवेश तथा आवश्यकता अनुसार आवश्यक परिमार्जन गरि नगरपालिका क्षेत्र भित्र व्यवस्थित शहरी विकासको वातावरण निर्माण गर्नको लागि बैज्ञानिक आधारमा यो भवन निर्माण तथा शहरी योजना मापदण्डको तर्जुमा गर्न खोजिएको हो ।

**१.१ मापदण्डको नाम**

यो मापदण्डको नाम “कविलासी नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०७७” रहेको छ।

**१.२ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र**

यो मापदण्डका अधिकार क्षेत्र कविलासी नगरपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहेको छ ।

**१.३ मापदण्डको कार्यान्वयन**

यो मापदण्ड कविलासी नगरपालिकाले लागु गरी कार्यन्वयन गर्नेछ ।

**१.४ मापदण्डको संसोधन**

यो मापदण्ड कविलासी नगरपालिकाको कार्यपालिकाले समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्ने गरि नगर परिषदले संसोधन गर्नेछ ।

**१.५ मापदण्डसम्बन्धी प्रशासन**

कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी, जग्गा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोगवा क्रियाकलाप प्रस्तावना गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धि निवेदकले नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

**१.६ परिभाषा**

- भवन (**Building**): भन्नाले मानव बसोबास लागि प्रयोग हुने वा नहुने, आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्योगका लागि जग, पर्खाल, भित्ता छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण ।
- विकास: भन्नाले जमिनको कुनैपनि सतह वा भागमा गरिने ( स्थायी वा अस्थायी ) वा भैरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग प र्वतन गरि नयाँ रुप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ ।
- भूईँक्षेत्रको अनुपात (**Floor Area Ratio**) : भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँछ ।

$$\text{भूईँक्षेत्रको अनुपात (FAR)} = \frac{\text{सवै तल्लाको कुल क्षेत्रफल}}{\text{घडेरीको क्षेत्रफल}}$$

भवनका निम्न लिखित भागहरूलाई FAR मा गणना गरिने छैन ।

- आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागी निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट ।
- माथिल्लो तल्लामा रहेको भ्याड छोप्ने भाग ( कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा) ।
- लिफ्टको मेसिन कोठा ।

- **सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way)** : भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।
- **सेटब्याक (Set Back)** : भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नुपर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ । यो दुरी सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट न्यूनतम ५ फिट तथा संधियार तर्फ झ्याल खोल्नु परेमा न्यूनतम ३ फिट हुनुपर्दछ ।
- **जग्गा उपभोग प्रतिशत (Ground coverage)** : भन्नाले भवनको भूईतल्लाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।
- **भवनको उचाई (Height of Building)**: जमिनको औसत सतहदेखी भवनको माथिल्लो भाग भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औसत सतहदेखी भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाई मानिनेछ ।
- **भुई देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई (h)** : कुनै पनि कोठाको तयारी भुईदेखि तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाई । भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुईको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाई ।
- **बेसमेन्ट** : जमिनको सतहबाट पुरै मुनि वा १.२ मिटर माथि सम्म मात्र बनाईएको भवनको सबैभन्दा तल्लो तल्ला ।
- **टाँसिएको भवन (Attached Building)**: भन्नाले साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाइएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- **जोडिएको भवन (Joined Building)**: भन्नाले वेग्लावेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- **निर्माण रेखा**: भन्नाले बाटोको मोहडा तर्फ तोकिएको सडक सिमा र सेटब्याक छोडी आफ्नो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा कायम हुने रेखालाई जनाउँदछ ।
- **“खुला भाग” (Open Space)** भन्नाले कुनै पनि आवासिय र व्यापारिक क्षेत्रहरुमा छुट्याइएको सामुदायिक खुला भाग जनाउँदछ ।
- **“प्लट भित्रको खुला भाग”** भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भाग जनाउँदछ ।
- **“अगाडिको खुला भाग”** भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको अगाडि तर्फ रहेको प्लटको निर्माण रेखा देखि प्लटको अगाडी तर्फको सीमाना सम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाँउबाट नाप्दा आएको भाग जनाउँदछ ।
- **“प्लटको गहिराई” (Plot Depth)** भन्नाले प्लटको अगाडि र पछाडिको सीमाना बीचको औसत दूरी जनाउँदछ ।
- **“बसोबास योग्य क्षेत्र”** भन्नाले पर्यावरण संवेदनशील तथा जोखिम युक्त क्षेत्रहरु हटाइएको मानव बस्ती विकास तथा विस्तार योग्य क्षेत्र जनाउँदछ ।
- **“आर्किटेक्ट/इन्जिनियर”** भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

## खण्ड २ भवनको वर्गीकरण

भवन संहिताको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्ने प्रयोजनको लागि भवनलाई देहाए बमोजिम चार वर्गमा वर्गीकरण गरिएको छ ।

क)“क” वर्ग : अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरु

ख)“ख” वर्ग : भुईतल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट भन्दाबढी, ३ तल्ला भन्दा अग्ला वा structural span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरु

ग)“ग” वर्ग : भुईतल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट सम्म, ३ तल्ला सम्म वा structural span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरु

घ)“घ” वर्ग :क, ख, ग वर्गमा नपरेका इंटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तल्ले घरहरु

माथि उल्लेखित चार वर्गका भवनहरुमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहिता पनि चार किसिममा विभाजन गरिएको छ र प्रत्येक किसिमका लागि बेग्ला बेग्लै संहिताहरु तयार गरिएका छन् । भवन संहिता प्रावधिक दस्तावेज भएकाले सुरक्षा अर्थात structure safety का लागि अवलम्बन गर्नुपर्ने सम्पूर्ण विधिहरु नक्सामा खुलाई नाप समेत खुलाइएको छ । जम्मा २३ वटा खण्डहरु भएको भवन संहिता निम्न बमोजिम तयार गरिएको छ ।

ङ)“क” वर्गका भवनका लागि "एन.वि.सी ०००"

च)“ख” वर्गका भवनका लागि “एन.वि.सी १०१ देखि ११४ सम्म तथा एन.वि.सी २०६,२०७ र २०८”

छ)“ग” वर्गका भवनका लागि “एन.वि.सी २०१, २०२ र २०३”

ज)“घ” वर्गका भवनका लागि “एन.वि.सी २०३ देखि २०४ “

### २.१ आवत जावतको माध्यम तथा घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

कविलासी नगरपालिका क्षेत्रभित्र यस भवन निर्माण मापदण्ड अनुरूप भवन निर्माण कार्य अघि बढाउनका लागि निम्न बमोजिमका प्रावधान भएको हुनु पर्नेछ ।

- ३ धुर भन्दा कम जग्गामा भवन निर्माणको अनुमति प्रदान हुने छैन
- नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने /खुल्ने नयाँ सडकको सडक अधिकार क्षेत्र न्यूनतम ६ मी हुनेछ ।
- भवन वा प्लटमा आवत जावतको निमित्त सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनुपर्दछ ।
- भवनको अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ९०% भन्दा बढि हुनु हुँदैन ।



## खण्ड ३ भवन तथा शहरी योजना मापदण्ड

### ३.१ भूउपयोग

कविलासी नगरपालिकाको शहरी विकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस नगरको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा अनुमति दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरू तोकिएबमोजिम हुनेछ । नतोकिएका कृयाकलाप वा उपयोगको प्रकृति हेरि तिनलाई स्वीकृती दिने, नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार नगरपालिकामा निहित रहनेछ । यसको अलावा नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार विशेष क्षेत्रहरू तोक्न सक्नेछ । नगरपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्षा लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा नगरपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नुपर्नेछ । साथै निम्न लिखित विशेष प्रावधाहरूको समेत पालना गरेको हुनु पर्नेछ :

- नगरपालिका भित्र **Soil stability** तथा **bearing capacity** कम भएको तथा **liquefaction high risk areas** भनी **geotechnical investigation** अध्ययनबाट पहिचान भएका धेरै भिरालो जमिन (**steep slope area**), बालुवाको सतह, सम्भावित बाढी आउन सक्ने स्थानमा कुनै पनि किसिमको जग्गा विकास, निर्माण वा पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन ।
- नगरपालिका भित्र वस्ती विकास, निर्माण तथा पुनर्निर्माण गर्नका लागि स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा कम भिरालो क्षेत्र वा **Soil stability** तथा **bearing capacity** धेरै भएको तथा **liquefaction risk** कम भएको क्षेत्रोज्नु पर्दछ, र भिरालो जमीनको फेदीबाट सुरक्षित दूरी (न्यूनतम ३ मी) छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- सार्वजनिक जग्गाहरूलाई खुल्ला मैदान तथा हरित पार्कको रूपमा घोषणा गरी हरियाली उद्यानका रूपमा विकास गरिने छ ।
- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदि भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (**Geo technical Investigation**) गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका चार तल्ला वा १२ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- छज्जाको माथी बाट पर्खाल लाउन पाइने छैन वा स्ट्रकचरल हिसाव ले सुरक्षित भएको प्रमाणित **Design data** पेश गर्नु पर्ने छ ।

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका मा दिईए अनुसार हुनेछ :

तालिका १: अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्यो

श्रेणी	कित्ताको न्यूनतम क्षेत्रफल	जमीनलेचर्चिने अधिकतम क्षेत्रफल	अधिकतम फार	पहुँचमार्गको न्यूनतम चौडाई	साइड तथा पछाडिको सेटव्याक
आवासीय	२४० वर्ग मिटर	९०%	४	४ मि	१.५ m
आवासीय	२४० वर्ग मिटर भन्दा बढी	७०%	३	४ मि	
मिश्रित आवास ( व्यापारिक तथा आवासीय)	७० वर्ग मिटर - २४० वर्ग मिटर	९०%	४	४ मि	
मिश्रित आवास ( व्यापारिक तथा आवासीय)	२४० वर्ग मिटर भन्दा बढी	७०%	२.५	४ मि	
स्कूल (प्रावि, निमावि, मावि)	७० वर्ग मिटर - २४० वर्ग मिटर	५०%	२.०	४ मि	
पोलीक्लिनिक, नर्सिङ्ग होम	२४० वर्ग मिटर भन्दा बढी	५०%	२.०	४ मि	
छात्रावास	२४० वर्ग मिटर भन्दा बढी	५०%	२.०	४ मि	

**नोट :-**सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिदा वाटो को चौडाईमा सडक को दुवै तर्फ को सेट व्याक जोडदा जती याग हुन्छ ,सो को २ (दूई) गुना भन्दा अगलो हुने गरी (लाईट -प्लेन लाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन ।

### ३.३ भवन निर्माण

- नगरपालिका भित्र निर्माण हुने भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।
- नगरपालिका भित्र निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरूको लागि विद्युतीय प्रणाली तथा सो सँग सम्बन्धित विशेष सुविधाहरूको डिजाइन तथा सुपरीवेक्षण ईलेक्ट्रिकल इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । सोका लागि ईलेक्ट्रिकल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी कम्तीमा २ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट ईलेक्ट्रिकल तथा पावर सिस्टम, एच.भि.ए.सी सिस्टम तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन तथा सुपरभिजन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि इलेक्ट्रिकल इन्जिनियरिङ्ग सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचारनक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।
- भवन जुन प्रयोजनको लागि भनी स्वीकृति लिइएको हो सो बाहेक अन्य प्रयोजनका लागि प्रयोग गर्न सकिने छैन । यदि घरधनीले स्वीकृति लिएको बाहेक अन्य प्रयोजनमा भवनको प्रयोग गर्न/गराउन चाहेमा कारण खुलाई नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । (उदाहरणका लागि आवासीय प्रयोजनका लागि स्वीकृति लिइएको भवनको उपयोग संस्थागत : स्कुल, कलेज, हस्पिटल आदि वा व्यापारिक/व्यावसायिक आदि प्रयोजनका लागि गर्न सकिने छैन ।)
- भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ ।
- भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिन डिजाइनसंग सम्बद्ध आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले भवन वास्तविक डिजाइन नक्सा बमोजिम भएको प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।
- पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू (खानेपानी, विजुलि आदि) जडानको सिफारिस गर्नेछ ।
- सबैखाले सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन/ स्थलमा अशक्त वा भिन्न क्षमता भएका व्यक्तिहरूका लागि उपयुक्त लिफ्ट तथा ज्याम्पको प्रावधान राख्नु पर्नेछ । ४ तल्ला भन्दा अग्ला भवनहरूमा लिफ्टको प्रावधान अनिवार्य रूपमा हुनुपर्ने तथा त्यस्ता निर्माण राष्ट्रिय निर्माण संहिता अनुरूपको हुनुपर्नेछ ।

### ३.४ भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई

- आवसिय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई न्यूनतम ३.० मिटर (१० फिट) हुनुपर्दछ ।

### ३.५ भ्यालको अवस्था

- घडेरीको सिमानाबाट तोकिएको सेट व्याक (०.९ मि वा ३ फिट) नछोडिएको साँध तर्फ कुनै किसिमको भ्याल राख्न पाइने छैन ।
- भेन्टिलेशन भुईँ सतह (Floor level) बाट ७ फिटको उचाई पछिमात्र जडान गर्न पाइनेछ । भेन्टिलेशन साइज १' ६" X ३'- ०" भन्दा ठूलो राख्न पाइने छैन ।

### ३.६ छज्जा

- बाटो तर्फको सेट व्याक भन्दा बाहेक अन्य तर्फको सेट व्याकमा बढिमा १ मिटर सम्म छज्जा राख्न पाइने तर उक्त छज्जालाई अन्य कुनै पनि प्रयोजनमा ल्याउनु परे सोको प्रमाणित Structural Design समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।

- १ मिटर भन्दा लामो छज्जा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सो को structure design समेत पेश गर्नुपर्नेछ ।

### ३.७ सेट ब्याक

- बाटो तर्फको सेट ब्याक कम्तीमा १.५ मिटर वा ५ फिट छोड्नुपर्ने छ ।
- जग्गाको सिमानाबाट कम्तीमा १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर वा भारवाहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ वा जग्गाको सीमानामा टासेर भवन निर्माण गर्नु परेमा राष्ट्रिय भवन आचारसंहिताको डिजाईनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी मात्र गर्न सकिनेछ ।
- सटर राख्दा कम्तीमा २ मिटर सेटब्याक छोड्नुपर्ने छ ।
- सडक सँग जोडिएको भवनमा सडक तर्फ आवश्यक सेटब्याक छोडेर मात्र Cantilever Projection निकाल्न पाइन्छ ।

### ३.८ जग्गाको बाहिरी भाग देखि बाहिर बार्दली, खुल्ला भ्याङ्ग आदि निर्माण

- जग्गाको कुनै पनि बाहिर भाग देखि बाहिर पट्टी निस्कने गरी बार्दली, खुल्ला भ्याङ्ग, आदि निर्माण गर्न पाइने छैन ।

### ३.९ प्लिन्थ लेभल

- पक्क सडकको हकमा सडकको सतहबाट प्लिन्थको उँचाई/लेभल बढीमा ३ फिट कायम गरिएको छ र बाटो पक्क नभएमा नगरपालिकाको प्राविधिक सँग सल्लाह गरि प्लिन्थको उँचाई/लेभल निर्धारण गरिनेछ ।

### ३.१० सडकको चौडाई तथा प्रस्तावित अधिकार क्षेत्र (ROW)

- नगरपालिका क्षेत्र भित्र नयाँ खुल्ने सडकहरुका हकमा ROW कम्तीमा ६ मि. हुनेछ ।
- नयाँ निर्माण हुने स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्नु पर्दछ ।
- यो मापदण्ड लागु हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ५० मीटर भन्दा छोटा बाटो (Cul-de-Sac / dead-end) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।
- यस मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अघि भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखाबाट २ मिटर कायम गरिनेछ ।
- कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

### ३.११ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा

- कविलासी नगरपालिकाबाट स्वीकृती भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको लागि सम्बन्धित निकायलाई नगरपालिकाबाट सिफारिश लेखी पठाइने छ। नगरपालिकाको सिफारिस प्राप्त भएपछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ ।
- जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा निकायले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, खानेपानी, विद्वुत, दुरसंचार, ढल, आदि के कसरी विस्तार एवं व्यवस्था गर्ने हो सो को विस्तृत प्लान(योजना) समेत पेश गर्नुपर्दछ ।

### ३.१२ विद्युत

- विद्युत तार/विद्युत लाईनको छेउमा भवन निर्माण गर्नु परेमा नेपाल विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार जग्गा छाडी भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

### ३.१३ फोहोर मैला

- आफ्नो घरबाट निस्कने फोहोरको व्यवस्थापन आफैले गर्नुपर्दछ ।
- नगरपालिका भित्र फोहोर मैलाको उचित व्यवस्थापनका लागि फोहरलाई श्रोतमा नै छुट्टयाउन प्रोत्साहन गरिनेछ ।
- फोहोर मैलाको उचित व्यवस्थापनका लागि ३ आर (रिड्युस, रियुज, रिसाइकल) अवधारणालाई प्रवर्द्धन गरिनेछ ।
- नगरपालिका भित्र उत्पादन हुने जैविक तथा अजैविक फोहरलाई छुट्टाछुट्टै संकलन तथा व्यवस्थापन गरिनेछ । नगरपालिकाले अजैविक फोहर मात्रै संकलन गर्ने नीति लिइनेछ ।
- छुट्टयाइएको फोहर संकलन तालिका अनुसार मात्रै नगरपालिकाले संकलन गर्नेछ ।
- नगरपालिकाले फोहर संकलन गर्नु अघि सोको सुरक्षित भण्डारणको व्यवस्था सम्बन्धित घरधनी स्वयम्ले गर्नु पर्नेछ ।
- नगरपालिकाको निर्णय अनुसार तोकिएको फोहोरमैला व्यवस्थापन शुल्क घरधनीले तिर्नुपर्ने छ ।

### ३.१४ ढल र नाला

- चर्पी नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छैन।
- घडेरी भित्र सेप्टिक ट्याङ्क वा ट्रेन्च बनाएको हुनु पर्नेछ । सेप्टिक ट्याङ्क नभएको घडेरीमा नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति पत्र वा कुनै सेवा उपलब्ध गराउने छैन ।
- सडक अधिकार क्षेत्र र बाटो तर्फको सेटव्याक भित्र सेप्टिक ट्याङ्क निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- सतहको ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहोर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।
- नगरपालिका क्षेत्रभित्रका कम्तीमा क र ख वर्गका भवनहरुले वर्षातको पानी सोभै ढलमा नमिसाई Rainwater Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिनमुनी पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- नगरपालिकाले नगर ढल सन्जालको निर्माण तथा व्यवस्थापनमा जोड दिनेछ । नगरपालिकाले आफ्नो आवश्यकता अनुसार एकिकृत ढल प्रशोधन प्रणाली वा विकेन्द्रित ढल प्रशोधन प्रणालीको निर्माण गरि ढल निकासको व्यवस्थापन गर्न सक्नेछ ।

### ३.१५ खानेपानी

- नगरपालिका भित्र रहेका सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई संरक्षण गरिनेछ ।
- नगरपालिका भित्र सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्नेगरि कुनैपनि संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन।
- सडक अधिकार क्षेत्रभित्र पर्नेगरी जमिनमुनी खानेपानीको ट्यांकी निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- वर्षातको पानीलाई संकलन, भण्डारण र पानी पुनः भरण (Recharge) गर्ने प्रणालीलाई प्रोत्साहित गरिनेछ ।
- सबै भवनमा वर्षातको पानीलाई संकलन प्रणालीलाई प्रोत्साहन गर्ने, कम्तीमा पनि सार्वजनिक प्रयोजनका, सरकारी तथा व्यापारिक भवनमा वर्षातको पानी संकलन प्रणाली जडान गर्न अनिवार्य गरिनेछ ।
- नगरपालिका क्षेत्रभित्र खानेपानी तथा ढलनिकासको पाइपलाईन व्यवस्थित गरिएको हुनुपर्नेछ । खानेपानी तथा ढलनिकास प्रणालीको पाइपलाईन एकै तहमा राख्न (खानेपानीको प्रदुषणले गर्दा स्वास्थ्यमा पर्न सक्ने नकारात्मक असरका कारण) निषेध गरिएको छ ।

- ढलनिकास प्रणालीको पाइपलाईन सडक सतहबाट कम्तीमा पनि २ मी गहिराईमा तथा खानेपानीको पाइपलाईन सडक सतहबाट करिब १ मी गहिराईमा राखिनु पर्नेछ ।

### ३.१६ जग्गा विकास

- एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमिन कति भारवाहन क्षमताको लागि हिसाब गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतीको लागि पेश गर्ने निवेदनका साथ संलग्न गर्नुपर्नेछ ।
- कुनै एक व्यक्तिलाई कुनै पनि किसिमको जग्गा विकास गर्न ईजाजत दिईने छैन । जग्गा विकास कार्यका लागि संस्थागत रुपमा कविलासी नगरपालिकामा दर्ता भई जग्गा विकासको स्वीकृति/इजाजत पत्र लिएको हुनु पर्नेछ । कविलासी नगरपालिका क्षेत्रभित्र जग्गा विकास कार्य संचालनका लागि आवेदन दिंदा जग्गा विकासको स्वीकृति/इजाजत पत्रसमेत संलग्न गरि आवेदन दिनु पर्नेछ ।
- प्लटीङ्ग क्षेत्रको पहुँच मार्ग ८ मीटरभन्दा कमको हुनु हुँदैन ।
- प्लटीङ्ग क्षेत्रमा खुल्ला क्षेत्रको उपयुक्त प्रबन्ध हुनुपर्नेछ । प्लटीङ्ग क्षेत्रमा न्यूनतम १०% सडकको लागि छोडेको हुनुपर्नेछ । प्लटीङ्ग क्षेत्रको कूल क्षेत्रफलको न्यूनतम ५ % खुल्ला मैदानको प्रावधान हुनुपर्नेछ ।
- मापदण्ड अनुसार खानेपानी, विद्युत वा अन्य संरचना निर्माण स्वीकृति प्राप्त नभएमा प्लटीङ्ग स्वीकृत भएको मानिने छैन । यस्तो अवस्थामा प्लटीङ्ग स्थगनमा राखिनेछ ।
- प्लटीङ्गको क्षेत्रको क्षेत्रफलका आधारमा नेपाल सरकार, वातावरण संरक्षण ऐन २०५५ अनुसार वातावरणीय प्रभाव परिक्षण (IEE) वा वातावरणिय प्रभाव मुल्यांकन (EIA) गर्नु पर्नेछ ।

### ३.१७ सार्वजनिक क्षेत्रधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने

कविलासीनगरपालिका क्षेत्रभित्रका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउनका लागि प्रमुख जिल्ला अधिकारी नेतृत्वमा स्थानिय विकास अधिकारी, प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय प्रमुख, कविलासीनगरपालिकाप्रमुख, मालपोत कार्यालय प्रमुख, नापीकार्यालय प्रमुख, वनकार्यालय प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोको प्रमुख, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरि सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानि, पर्ति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु हटाइनेछ ।

### ३.१८ खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धि व्यवस्था

- कविलासी नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछ। आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरि सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नेछ । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गालाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय बिना हकभोक हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइनु पाइने छैन ।
- सामुदायिक खुल्ला क्षेत्र कुनै पनि आवासीय तथा व्यावसायिक क्षेत्रको जग्गा नापजाँज गर्दा अभिन्न अंगको रुपमा छुट्ट्याइनु पर्दछ । जुनसुकै अवस्थामा पनि खुल्ला क्षेत्रको प्रावधान ५% भन्दा कम हुनु हुँदैन । सम्भव भएसम्म खुल्ला क्षेत्र मोटरवाटो संगै जोडिएको र एक अर्काको परिपूरकको रुपमा रहनु पर्नेछ ।
- सामुदायिक खुल्ला क्षेत्रमा संवेदनशील सेवा (विद्युत, खानेपानी, सार्वजनिक शौचालय, ढलनिकास) बाहेक अन्य कुनै पनि निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गरिने छैन ।
- विपद्को अवस्थामा र विपद्पश्चात् खुल्ला क्षेत्रको प्रयोगमा कुनै बन्देज लगाइने छैन ।

- उर्वर कृषि भूमिलाई बाँझो तथा प्रयोग विहिन अवस्थामा राख्ने कार्यलाई दुरुत्साहित गर्नका लागि नगरपालिकाले खाली जग्गा कर (vacant land tax) को अवधारणा ल्याइ कार्यान्वयन गर्न सक्नेछ ।

### ३.१९ भू-उपयोग योजना कार्यन्वयन सम्बन्धि व्यवस्था

- कविलासी नगरपालिकाको राष्ट्रिय वन निति, २०७१ले आत्मसाथ गरेको “ एक घर एक रुख, एक गाउँ एक वन, एक नगर अनेक उद्यान” को अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै “ राष्ट्रिय भूउपयोग निति २०७२” का आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भू उपयोग नक्सा तयार गरी तोकेको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ ।

### ३.२० अन्य

- मापदण्ड पुर्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमती दिईने छैन।
- भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकुल हुने गरी कुनै पनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकि भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन।
- सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरि कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न दिईने छैन ।

### ३.२१ नक्सा बनाउँदा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

तोकिएको मापदण्ड अनुरूप मात्र नक्सा (Architectural/ Structural) बनाई पेश गर्नुपर्ने छ । नक्सा पासको लागि पेश गर्दा निम्न ढाँचामा तथा विवरणहरु पेश गर्ने :

क) भवनका प्लानहरु (Building Plans) : प्रत्येक तल्लाको प्लान पेश गर्ने

ख) मोहडा (Elevations) : भवनको चारै मोहडा पेश गर्ने

ग) सेक्सनल एलिभेसन (Sectional Elevation):

- परेको खण्डमा एक भन्द बढि section
- भूई देखि सिलिडसम्मको उचाइ देखिन पर्ने
- भवनको कुल उचाइ
- भर्याङ्ग काटेको हुनुपर्ने

घ) निर्माण स्थानको प्लान(Site Plan)

- Access को चौडाइ हुनुपर्ने
- निर्माण स्थल भित्र अथवा सँगै High Tension Line भए सोबाट छोडेको दुरी देखिन पर्ने
- सेप्टिक ट्यांक, जमिन मुनिका ट्यांके देखिनुपर्ने
- सडकको केन्द्र बाट सडक अधिकार क्षेत्र देखिनुपर्ने

ङ) अवस्थिति नक्सा (Location Plan) : निर्माण स्थल सम्म सजिलै पुग्न सकिने गरी

च) माप (Scale): कुन मापमा बनाईएको हो लेख्नु पर्ने

छ) भ्याल/ढोका विवरण (Opening Schedule) :

ज) उत्तर दिशा(North Direction):

झ) नक्साको Title Block :

Owner:	Signature:	
Building Type:	Area:	
Plot No.:	Location:	
Detail/s: Plan, Elevations, Sections/ Structural Drawings		
Designed By:	Checked By:	Council Reg. No.:
Firm's Stamp:	Registration No.:	Drawn By:
Scale:	Date:	Sheet No.:

३.२२ विविध :

क) बिज्ञापन सम्बन्धि बोर्ड (Hoarding Board) : कविलासी नगरपालिका क्षेत्रभित्रकुनै पनि भवनमा नगरपालिका कार्यालयको स्वीकृति बिना होर्डिङ बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन । कविलासी नगरपालिका कार्यालयले यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृती दिनुपर्छ ।

ख) निर्माण सामग्री : भवन निर्माण सामग्री बाटोमा राखेर मानिस तथा सवारी साधनको आवगमनलाई अवरोध पुर्याउन पाइने छैन ।

ग) पुराना घरहरूको नक्सा : यो मापदण्ड लागु हुनुपूर्व निर्माण भएका भवनहरूको प्रकृया अनुसार नगरपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गरिनेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरूलाई सरकारी अर्धसरकारी वा संस्थाहरूले भाडामा लिन पाउने छैन साथै त्यस्ता भवनहरू बैकमा धितो राख्ने वा अन्य बैकिङ कारोबारका लागि नगरपालिकाबाट मुल्यांकन तथा प्रमाणित गरिने छैन ।

घ) भवनको उपयोग परिवर्तन : कुनै पनि भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्दा नगरपालिका कार्यालयबाट पूर्व स्वीकृती लिनुपर्नेछ । यसका लागि सम्बन्धित भू उपयोगको प्रवाधानहरू लागु हुने गरी भवनको प्रयोजन परिवर्तन लागि अनुमती दिन सकिने छ ।

ङ) कम्पाउण्ड पर्खाल : कम्पाउण्ड पर्खाल निर्माण गर्दा उचाई बढीमा ४.५ फिट अग्लो गारो मात्र निर्माण गर्न पाइने र सो भन्दा माथी बढीमा ३ फिट जाली नगरपालिकाको स्वीकृती लिएर मात्र राख्न पाइनेछ । आवासिय क्षेत्र र आवासिय प्रयोजनको लागि घर नक्सा पास गर्न अघिनै मुख्य सडक पट्टि सेटव्याक छोडि बाउन्ड्री वाल लगाएको हुनु पर्नेछ । साथै उक्त बाउन्ड्री वालको समेत कविलासी नगरपालिकाबाट नक्सा पास गरेको हुनु पर्नेछ ।

च) Rain Water Harvesting : नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरूले वर्षातको पानी सोभै ढलमा नमिसाइ Rain Water Harvestingको प्रविधि अपनाई जमिनमुनी पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

छ) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने : भवन निर्माण मापदण्ड अनुशरण गरि नक्सा तयार, structure design र सुपरिवेक्षण गरिएको भनि प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र कविलासी नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँच पास गराइ निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन गर्ने प्राविधिकलाई



नगरपालिका कार्यालयले कारवाहिका लागि नेपाल ईन्जिनियरिङ परिषद्मा सिफारिस गर्न सक्नेछ, साथै नगरपालिकाले समेत उक्त प्राविधिक माथि कानुनी कारवाहि अघि बढाउन सक्नेछ ।

**ज) भवन निर्माणको अनुमती दिने :** भवन निर्माण मापदण्ड अनुरूप निर्माण भएका भवनको हकमा पहिलो पटक डि.पि.सि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । मापदण्ड अनुसारको डि.पि.सि बनाएको भए मात्र क्रमशः माथिल्लो तल्लाको अनुमति दिइनेछ । प्रकृया पुरा गरि निवेदन प्राप्त भएको मितिले २५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथि निर्णय दिनेछ ।

**झ) सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरि भवन निर्माण गर्न नहुने :** निर्माण मापदण्ड विपरित हुनेगरि सार्वजनिक निकायले भवन निर्माण गर्नुहुँदैन ।

**ट) भवन एकीकरण सम्बन्धि प्रावधान :**

- घना सहरी क्षेत्रमा ससाना कित्ताहरूलाई (७०-१००) वर्ग मी वा सो भन्दा कम क्षेत्रफल भएका कित्ताहरू जसमा निर्माण वा पूननिर्माण गर्न यस मापदण्डका आधारमा स्वस्कृति दिन नसकिने) भवन निर्माण/पूननिर्माण गर्नका लागि भवन एकीकरण (House Pooling) जस्ता विधि अपनाउन सकिनेछ । यसरी पुनः निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ । भवन एकीकरण गर्ने विधि तथा सो विधि मार्फत गरिने निर्माणको लागि कविलासीनगरपालिकाले छुट्टै कार्यविधि तथा निर्देशिका बनाएर सो मार्फत व्यवस्थापन गर्न सक्नेछ ।

### ३.२३ भवन मापदण्ड श्रोत

कविलासी नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड २०७७, शहरी विकास मन्त्रालयको “बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत निर्माण मापदण्ड २०७२” लाई मार्गदर्शनका रूपमा लिएर बनाइएको छ । कतै कुनै कुराहरू छुट्टन गएमा सो मापदण्ड अनुसार कायम गरिनेछ ।

**अनुसूची १: नक्सा पास गर्नका लागि आवश्यक कागजातहरू**

**क) कानुनि कागजातहरू**

- जग्गाधनिको लालपूर्जा फोटोकपी - १ प्रति
- नागरिकताको फोटोकपी ( १ प्रति)
- पासपोर्ट साइजको फोटो ( ३ प्रति)
- कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापी र **Trace** नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि
- एकिकृत सम्पत्ति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि (१ प्रति)
- गुठिको जग्गा भए सम्बन्धित गुठिको सिफारिस पत्र
- कुनै निकायमा धितो राखेको भए धितो सम्बन्धि पत्र
- वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भएमा वारेशको नेपाली नागरिकता वा निजको पहिचान खुल्ने प्रमाण पत्रको १ प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

**ख) प्राविधिक कागजातहरू**

- निर्माण गरिने घरको नक्सा - २ प्रति
- **Structure Design** नक्सा - २ प्रति (आवासिय प्रयोजनको भवनको लागि भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा माथि भएको वा कुल उचाइ ४० फिट वा अधिकतम उचाइ १२ मीटर भन्दा माथि भएमा)
- घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिक/परामर्शदाताको नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको प्रमाणपत्र, प्रमाणपत्र तहको भए सो शैक्षिक प्रमाणपत्र तथा कविलासीनगरपालिकामा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति

अनुसूची २ : नक्सा पास गर्दा पेश गर्नुपर्ने **Drawing** हरू

## **A. FRAME STRUCTURE**

### **Plan:**

1. Trench Plan (c/c dimensions, grid names and size of footing)
2. Column Layout Plan (with grid names, c/c dimensions and column naming)
3. Toe wall section
4. 4. Foundation Details:
5. Foundation plan with dimensions
6. Section of Foundation with details
7. Typical footing plan

### **Slab Details:**

8. Slab Reinforcement Plan: top (along x-x, y-y) and bottom continuous/cranked bars along x and y direction
9. Slab sections end to end (in x-x and y-y directions)

### **Beam Details:**

10. Longitudinal sections (along x-x and y-y directions)
11. Cross-sections at mid span and support
12. Tie beam details
13. Strap beam details (Plan and Section)
14. Beam joint and lap details
15. Hook details for beam

### **Column Details:**

16. Column details of building
17. Column joint and lap details
18. Hook details for column

### **Staircase Details:**

19. Staircase plan with dimensions
20. Staircase section with dimensions

## **B. LOAD BEARING STRUCTURE**

### **Plan and Column Details:**

21. Trench plan (c/c dimensions, grid names and size of footing)
22. Column wall sections (Each type)

23. Plinth Tie beam details
24. Vertical Bars Layout Detail in trench plan & floor plan walls with Door/window openings
25. Sill, Lintel & Parapet band details
26. Corner stitching details (T-junction & corner junctions)
27. Vertical section of wall from foundation to terrace

**Slab Details:**

28. Slab Reinforcement Plan: top (along x-x, y-y) and bottom continuous/cranked bars along x and y direction
29. Slab sections end to end (in x-x and y-y directions)

**Beam Details:**

30. Longitudinal sections (along x-x and y-y directions)
31. Cross-sections at mid span and support

**Tie beam details**

32. Strap beam details (Plan and Section)
33. Beam joint and lap details
34. Hook details for beam

**Staircase Details:**

35. Staircase plan with dimensions
36. Staircase section with dimensions

नगर कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति : २०७७/०७/२१ गते

आज्ञाले,  
श्याम किशोर राय  
नि.प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

कविलासी नगरपालिकाद्वारा प्रकाशित

मूल्य रु. १०/-