



**गोदावरी नगरपालिका**  
**नगर कार्यपालिकाको कार्यालय**  
बज्रबाराही, ललितपुर  
बागमती प्रदेश, नेपाल



## स्थानीय राजपत्र

भाग - २

अङ्क-४७

२०८०/०८/०८

नेपालको संविधान तथा स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४  
बमोजिम नगर कार्यपालिकाको बैठक  
२०८०/०८/०८ बाट स्वीकृत

## भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका -२०८०

सार्वजनिक जानकारी तथा कार्यान्वयनका लागि  
देहाय बमोजिम प्रकाशित गरिएको छ ।

## विषय-सूची

१. प्रारम्भिक	१
२. मापदण्डको नाम, कार्यान्वयन र पारिभाषिक शब्दहरू	१
२.१. मापदण्डको नाम	१
२.२. मापदण्डको कार्यान्वयन	१
२.३. पारिभाषिक शब्दहरू	१
३. भवनको ढाँचा तयार गर्ने र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू	४
३.१. नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने	४
३.२. भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति	४
३.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने	५
३.४. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू उपभोग	५
३.५. तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नुपर्ने	५
३.६. भवन निर्माणको अनुमति र सम्पन्न	५
३.७. सार्वजनिक तहले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने	६
३.८. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाउने	६
३.९. जुटी समक्ष पेश गर्ने	६
३.१०. नक्सा तयार पार्ने, सुपरीवेक्षण गर्ने परामर्शदाता, इन्जिनियर, आर्किटेक्ट, जुनियर इन्जिनियरलाई नियम विपरित गरेको पाइएमा गरिने दण्ड जरिवाना	६
४. सम्पदा क्षेत्रको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड	६
५. भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू	६
५.१. भुईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio/FAR)	७
५.२. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)	७

५.३. Setback सम्बन्धी व्यवस्था	७
५.१०. माटो परिक्षण (Soil Test) सम्बन्धी व्यवस्था	८
५.११. जुरी (Jury) सम्बन्धी व्यवस्था	८
५.१२. लिफ्ट (Lift) सम्बन्धी व्यवस्था	८
५.१३. भवनको उचाई	८
५.१५. चट्याङ्ग (Lightening) नियन्त्रण सम्बन्धी व्यवस्था	९
५.१७. नदी/खोला/खोल्सी/कुलो सम्बन्धी मापदण्ड	९
५.१९. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way: Row)	९
५.२८. Overlap सम्बन्धमा	११
५.३२. Basement सम्बन्धी व्यवस्था	१२
५.३३. पार्किङ्ग सम्बन्धी व्यवस्था	१२
५.४८. निर्माण स्थलमा कागजातहरू र दस्तावेजहरू राख्ने सम्बन्धमा	१४
६. नक्सा पासको समय सीमा र सम्पन्न	१५
७. सेवा, सुविधा	१६
७.१. सतह ढल	१६
७.२. जमिन मुनिको ढल निकास र नाला व्यवस्थापन	१६
७.३. खानेपानी	१६
७.४. विद्युत सम्बन्धी व्यवस्था	१७
७.५. फोहर मैला	१७
७.६. अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरू	१७
विविध	१७
भाषा अड्काउ फुकाउ	१९
सान्दर्भिक ऐन, मापदण्ड तथा नियमावलीहरू	२०

## गोदावरी नगरपालिकाको “भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका, २०८०”

परिच्छेद-१

१. प्रारम्भिक : २०७२ वैशाख १२ गतेको विनाशकारी भूकम्पबाट जनशक्तिको अपूरणीय क्षति भएको छ । भूकम्पले देशका अधिकांश जिल्लाहरूलाई प्रभावित गरेको भए पनि काठमाण्डौं लगायत १४ पहाडी जिल्लाहरू यसबाट बढी प्रभावित भएका छन् । आवासीय, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक तथा आर्थिक सम्बन्धका आधारहरू समेत क्षतिग्रस्त भएका छन् । यस्तो अनिश्चित र जोखिमपूर्ण विकासलाई एउटा सकारात्मक दिशा नर्फ डोयाउन आवश्यक भइसकेको छ । यसर्थ, तत्कालिन गोदावरी नगरपालिकाले लागु गरेको भवन निर्माण तथा योजना मापदण्डलाई समयानुकूल परिमार्जन गरी लागु गर्न स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद ३ दफा ११ को उपदफा (छ) ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी सुरक्षित, व्यवस्थित एवं भूकम्प प्रतिरोधक बसोबास र भवन ऐन, २०५५ ले तोकेका क, ख, ग र घ वर्गका भवनहरू निर्माण गर्न गराउनका लागि गोदावरी नगरपालिकाले यो “भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०” लागु गरेको छ ।

### परिच्छेद-२

२. मापदण्डको नाम, कार्यान्वयन र पारिभाषिक शब्दहरू
- २.१ मापदण्डको नाम: यस मापदण्डको नाम “भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका - २०८०” रहेको छ ।
- २.२ मापदण्डको कार्यान्वयन: यस मापदण्ड गोदावरी नगरपालिकाले नगर क्षेत्रमा लागु गरी कार्यान्वयन गरिनेछ ।
- २.३ पारिभाषिक शब्दहरू: भू-उपयोग : वरीकृत उद्देश्यको भूमिको प्रयोग ।  
भू-उपयोग क्षेत्र : भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।  
किता : कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गाधनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भू-भाग ।  
भवन : आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवम् अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पखाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण ।  
आधारभूत निर्माण मापदण्ड: भवन तथा योजना मापदण्ड, भवन ऐन, २०५५ र भवन संहिता, २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरूलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार

गरिएको यस बस्ती विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधार भूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई जनाउँदछ ।

**जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):** भन्नाले भवनको भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

**भुईँ क्षेत्रको अनुपात (FAAR: Floor Area Ratio):** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तल्लहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

**सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way):** भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउँदछ ।

**सेटब्याक (Set Back):** भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसीमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

**किरण सतह (Light Plane):** भन्नाले सेटब्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटब्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।

**कल-डे-स्थाक :** बन्द भएको सडक ।

**खुल्ला क्षेत्र (Open Space):** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन शिथिल अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

**टाँसिएको भवन (Attached Building):** भन्नाले जग्गाको साँध-सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

**जोडिएको भवन (Joined building):** भन्नाले बेलाबेलै स्वामित्व भएको एक आपसमा भार वहन अंगहरु संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

**आंशिक निर्माण सम्पन्न:** भन्नाले उपयोग गर्न भित्रने गरी न्यूनतम १ तल्ला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

**नगरपालिका:** यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भन्नाले गोदावरी नगरपालिकालाई जनाउँदछ ।

**स्थानीय तह:** यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको प्रयोजनको लागि नगरपालिका भन्नाले गोदावरी नगरपालिका जनाउँदछ ।

**सहरी विकास कार्यालय:** भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, सहरी तथा भवन निर्माण आयोजना वा संघीय आयोजना कार्यान्वयन ईकाईलाई जनाउँदछ ।

**प्राविधिक समिति:** भन्नाले नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतको संयोजकत्वमा निजले निकैको इन्जिनियर, सहरी विकास कार्यालयको इन्जिनियर तथा आमन्त्रित सहितको समिति सम्भन्नु पर्दछ ।

**‘क’ वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारको अत्याधुनिक प्राविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

**‘ख’ वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारको भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तल्ला भन्दा अरला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

**‘ग’ वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारको भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तल्लासम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

**‘घ’ वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खार आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

**माटो परिक्षण:** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाको तोकेको परिक्षण प्रकृया विधिलाई जनाउँदछ ।

**आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु:** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली, टेलिफोन आदिलाई जनाउँदछ ।

**सर्वेदनशिल क्षेत्र:** भन्नाले राष्ट्रपति निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई जनाउँदछ ।

**संस्थागत भवन:** भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

**सभा सम्मेलन भवन:** भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त विशाल/बजार, मल्टिप्लेक्स, तोरे होटेल आदिलाई जनाउँदछ ।

**विशेषज्ञ समिति (Jury):** भन्नाले सहरी पूर्वाधार विकास महाशाखा प्रमुखको संयोजकत्वमा गठित पाँच हजार वर्ग फिट भन्दा बढी लिन्थ एरिया क्षेत्रफल भएका भवनहरुको नक्सा पास प्रयोजनको लागि प्राविधिक विशेषज्ञहरु समितिलि भएर गठन भएको समितिलाई जनाउँदछ ।

**आवासीय भवन:** भन्नाले आवासीय प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्भन्नु पर्दछ ।

**सार्वजनिक भवन:** भन्नाले संस्थागत भवन, सभा, सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, सांस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई जनाउँदछ ।

**भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०/३**



व्यापारिक भवन: भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्भन्नु पर्दछ ।

मिश्रित आवासीय भवन: भन्नाले तल्लो तल्ला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तल्ला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्भन्नु पर्दछ ।

भवन एकिकरण (House Pooling): भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

आकिटेक्ट/इन्जिनियर: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

भवनको उचाई: भन्नाले लिन्थ लेभलबाट सबै भन्दा माथिल्लो तल्लासम्मको उचाईलाई सम्भन्नु पर्दछ । यदि सबै भन्दा माथि भयाङ्ग छोप्ने कोठा मात्र भए उक्त कोठाको उचाई गणना गरिने छैन ।

तत्कालिन मापदण्ड: भन्नाले नक्सा पास हुँदाको बखत लागु भएको मापदण्ड सम्भन्नु पर्दछ ।

मुल सडक: भन्नाले बाटोको मापदण्ड कस्तीमा ६ मिटर भन्दा बढी भएको बाटो सम्भन्नु पर्दछ ।

डेड एन्ड (Dead End): भन्नाले मुल सडकबाट बढीमा १५० मिटर भन्दा छोटो टुटोको बाटो सम्भन्नु पर्दछ ।

### परिच्छेद-३

#### ३. भवनको ढाँचा तयार गर्ने र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू

३.१. नक्सा डिजाइन गर्ने नपाउने: नगरपालिकाको आफ्नो कार्यन्त्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन । संलग्न भएको पाइएमा नियमानुसार कारवाही समेत हुनेछ ।

३.२. भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति: आर्थिक वर्ष २०७२/०७३ देखि भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार "क" र "ख" वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आकिटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदले इन्जिनियरहरूको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरन्जेल "क" र "ख" वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तिर्ण गरी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा राजिष्ट्रेशन भई ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव

हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । "ग" र "घ" वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कस्तीमा प्रमाणपत्र तह उत्तिर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

३.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नगरपालिका र नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदले छानबिन गरी कानुनी कारवाही गर्नु पर्नेछ ।

३.४. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू उपभोग: पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित तहहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्ने छैनन् ।

३.५. तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नुपर्ने: "क" र "ख" वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरूको रोप्टर तयार गरी आकिटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्त्वका तथा जाटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

३.६. भवन निर्माणको अनुमति र सम्पन्न: भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सी. सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्ला (Super Structure) को निर्माण अनुमति दिइनेछ । सो को निम्न घरधनीले परामर्शदाताबाट Base Beam, Strap Beam, Plinth Beam आदिको प्रमाणित फोटो र प्रतिवेदन सहित नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । प्रक्या पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको भित्तिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथि निर्णय दिनेछ । साथै भवन निर्माण सम्पन्नको निम्न घरधनीले परामर्शदाताबाट चारै तिरबाट खिचिएको घरको प्रमाणित फोटो र प्रतिवेदन सहित नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । प्रक्या पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको भित्तिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथि निर्णय दिनेछ ।

भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०/५

- ३.७. सार्वजनिक तहले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्ने नहुने: निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक तहले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरू व्यक्तियत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।
- ३.८. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाउने: सरकारी तथा अर्ध-सरकारी तहहरू, स्वास्थ्य-संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरूले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन् ।
- ३.९. जुरी समक्ष पेश गर्ने: सबै हस्पिटल भवनहरू, पाँच हजार वर्ग फिट वा सो भन्दा बढे फ्लोर एरिया (ब्लिन्ड क्षेत्रफल) भएको सबै प्रकारका भवनहरूको नक्सा पास गर्दा प्राविधिक विशेषज्ञहरूको समितिले जुरी (Jury) बाट जाँचबुझ गरी सिफारिस भए बमोजिम नक्सापास गरिनेछ । जुरी भन्नाले पुर्वाधार विकास महाशाखा प्रमुखको संयोजकत्वमा भवन शाखाको शाखा प्रमुख-१, वातावरण शाखा प्रमुख-१, स्ट्रक्चर इन्जिनियर-१, इलेक्ट्रिकल इन्जिनियर-१ र सम्बन्धित विषय विज्ञहरू समिलित समितिलेलाई संश्लिष्ट पर्दछ ।
- ३.१०. नक्सा तयार पार्ने, सुधीभजन गर्ने परामर्शदाता, इन्जिनियर, आर्किटेक्ट, जुनियर इन्जिनियरलाई नियम विपरित गरेको पाइएमा गरिने दण्ड जरिवाना: नगरपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण गरिने भवन, कम्पाउन्ड वाल आदि कार्यालयको तर्फबाट सुपरिवेक्षण गर्दा राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता तथा नगरपालिकाले जारी गरेको मापदण्ड विपरित पाइएमा वा प्राविधिक श्रुति देखिएमा नक्सा तयार पार्ने परामर्शदाता, इन्जिनियर, आर्किटेक्ट, जुनियर इन्जिनियरलाई नियमानुसार दण्ड, जरिवाना र कारवाही गरिनेछ ।

### परिच्छेद-४

४. सम्बन्धी क्षेत्रको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड:
- ४.१. घना बस्ती (Core Area) भन्नाले गोदावरी नगरपालिकाको पुरानो बस्ती क्षेत्रहरूलाई जनाइन्छ । सो क्षेत्रहरूको सीमाङ्कन र मापदण्ड न.पा बाट जारी गरिने घना बस्ती (Core Area) को कार्याविधि बमोजिम हुनेछ ।
४. भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू
- ४.१. भूईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR): यस नगरपालिकामा निम्न बमोजिमका F.A.R कायम गरिएको छ:

प्रकार	FAR
आवासीय	२.५
मिश्रित आवासीय	३.५

६ / भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०

व्यापारिक कम्पेक्स, सुपरमार्केट आदि	३.५
स्कूल, क्याम्पस आदि	२.५
सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालयहरू, पोलिक्लिनिक, नर्सिङ होम आदि	२.५
सिनेमा हल, थियटर, सभागृह आदि	२.५
पार्टी प्वाल्लेस, तारे होटल आदि	२.५

FAR मा गणना नहुने अवस्था:-

- क) पार्किङ प्रयोजन वा Storage को लागि प्रयोग हुने भूमिगत तल्ला (Basement), अर्ध भूमिगत तल्ला (Semi-Basement), FAR मा गणना हुनेछैन ।
- ख) भूईँ तल्ला (Ground Floor) पार्किङको लागि मात्र प्रयोग हुने भएमा र सोही अनुसार खुल्ला रहने अवस्थामा FAR मा गणना हुनेछैन ।
- ४.२. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):
- क) आवासीय भवन वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्ना २५० वर्ग मिटरसम्मको क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढीलाई ६० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ख) सो बाहेक अन्य भवनको हकमा ५० प्रतिशत कायम गरिएको छ ।
- ४.३. Setback सम्बन्धी व्यवस्था: यस नगरपालिका अन्तर्गतका भवनको भवन उचाई र सेट ब्याक निम्न बमोजिमको कायम गरिएको छ ।

भवनको उचाई	न्यूनतम सेटब्याक (संश्लिष्ट तर्फ)	
	आवासिय तथा मिश्रित आवासिय बाहेक	आवासिय तथा मिश्रित आवासिय भवन
१० मिटर सम्म	२.० मिटर	१.५ मिटर
१० मिटर भन्दा बढी १७ मिटर सम्म	३.० मिटर	२.० मिटर
१७ मिटर भन्दा बढी २४ मिटर सम्म	४.० मिटर	३.० मिटर
२४ मिटर भन्दा बढी ३१ मिटर सम्म	५.० मिटर	४.० मिटर

कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि न्यूनतम सेट ब्याक करिबमा १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । सेटर राख्नु परेको खण्डमा थप ०.५ मिटर छोड्नु पर्नेछ ।

भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०/७



- ५.४. ५ तल्ला माथि बन्ने घरहरूलाई नियमानुसार अनिवार्य रूपमा सीधार तर्फ सेटव्याक छोड्नुपर्नेछ ।
- ५.५. Residential बाहेक Commercial/Public/Institutional/Industrial घरको नक्सा पासको लागि Electrical/Sanitary Drawing पनि पेश गर्नुपर्ने छ ।
- ५.६. MRT बाहेकका भवनको हकमा NBC 105:2020 को मात्र अधिनमा रहि Structural Analysis सहितको नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- ५.७. भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वा सर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन।
- ५.८. प्रत्येक घरमा सेटिक ट्याङ्की, सोक पिट र दुई वटा बिल्बा (४ फिट अग्लो) अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छ । सेटिक ट्याङ्की, सोक पिट र पानी ट्याङ्की बनाउदा सांघबाट १ मिटर अनिवार्य छोड्नु पर्नेछ ।
- ५.९. प्राकृतिक ताल, थाप, पोखरी, पानीको मुहान, इनार आदि लाई असर गर्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- ५.१०. माटो परिक्षण (Soil Test) सम्बन्धी व्यवस्था: भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार "क" र "ख" वर्गका १७ मिटर भन्दा अग्ला सबै भवनहरू, सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मलहरू, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, पोलिक्लिनिक आदिको भवनहरू, ३००० वर्ग फिट भन्दा बढी लिन्थ एरिया भएका सबै प्रकारका भवनहरू र २००० वर्ग फिट भन्दा बढी लिन्थ एरिया भई वेसमेन्ट भएका सबै भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण अनिवार्य गर्नु पर्नेछ । One Storey Steel को Shed निर्माण गर्नको लागि १०,०००.०० वर्ग फिटसम्म माटो परिक्षण गरी पेश गर्नु पर्ने तथा १७ मिटर भन्दा माथि ८-१० फीटको Shaft Cover/Lift Machine Room राख्न अनुमति दिइनेछ ।
- ५.११. जुरी (Jury) सम्बन्धी व्यवस्था: १०००० वर्ग फिट भन्दा माथि बन्ने भवन तथा नगरपालिकाले आवश्यक ठानेका भवनहरूको हकमा Jury मा पेश गर्नु पर्नेछ । जुरी भन्नाले पुर्वाधार विकास मन्त्रालयको संयोजकत्वमा भवन शाखाको शाखा प्रमुख-१, वानावरण शाखा प्रमुख-१, स्ट्रक्चर इन्जिनियर-१, इलेक्ट्रिकल इन्जिनियर-१, जिओटेक इन्जिनियर-१ र सम्बन्धित विषय विज्ञहरू समितिलि सभितिल्लाई सभिभन्नु पर्दछ ।
- ५.१२. लिफ्ट (Lift) सम्बन्धी व्यवस्था: १७ मिटर भन्दा बढी उचाई भएको भवनमा अनिवार्य रूपमा लिफ्टको व्यवस्था हुनुपर्नेछ । लिफ्ट सम्बन्धी अन्य व्यवस्था National Building Code अनुसार हुनेछ ।
- ५.१३. भवनको उचाई: भवनको उचाई प्लिन्थ लेभल देखि माथिल्लो तल्ला (भ्याङ्ग) छाने वा लिफ्टको सेसिन राख्ने कोठा बाहेकको छानासम्मको उचाई गनिनेछ ।

८ / भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०

- ५.१४. Void को साइज १.५ मी., १.५ मी. भएमा Void ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुने छैन । सो भन्दा सानो Void भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछ ।
- ५.१५. चट्याङ्ग (Lightening) नियन्त्रण सम्बन्धी व्यवस्था: कुनै भवनहरूको उचाई वा अवस्थितिको कारणले चट्याङ्गको संभावना हुने भवनहरू, सार्वजनिक महत्वका भवनहरू तथा महत्वपूर्ण भवनहरूमा चट्याङ्ग नियन्त्रण सम्बन्धी व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।
- ५.१६. High-Tension-Line भएको क्षेत्रमा नक्सा पेश गर्दा नेपाल विद्युत प्राधिकरणको मापदण्ड अनुसार सेटव्याक छोडि नक्सा स्वीकृति दिइनेछ ।
- ५.१७. नदी / खोला / खोल्सी / कुलो सम्बन्धी मापदण्ड:
- | क्र. सं. | नदी वा खोलाको नाम                           | कायम गरिएको चौडाई (घटिमा) | किनाराबाट छोड्नुपर्ने मापदण्ड (घटिमा) | कैफियत |
|----------|---|---------------------------|---------------------------------------|--------|
| १.       | नखु   | नापी नक्सा बमोजिम         | १२ मिटर                               |        |
| २.       | गोदावरी कोडकृ कर्मनासा महादेव               | नापी नक्सा बमोजिम         | १० मिटर                               |        |
| ३.       | खहरे खोला, खोल्सा, भरना, पोखरी,पानीको मुहान |                           | ४ मिटर                                |        |
| ४.       | नक्साभा भएका कुलोहरू                        |                           | ३ मिटर                                |        |
- खहरे खोला र खोल्सीसँगै नापी नक्साभा मापदण्ड अनुसार बाटो काटेर आएको हकमा खोला र खोल्सीको डीलबाट ४ मिटर लागु गरिनेछ ।
- सो बाहेक अन्यको हकमा नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड बमोजिम हुनेछ । माथि उल्लिखितको उचागम र अन्य विन्दु न.पा.को कार्याविधि बमोजिम हुनेछ ।
- ५.१८. सार्वजनिक इनार, पोखरी, कुवा आदिबाट छोड्नुपर्ने सेटव्याकको न्यूनतम दुरी देहाय बमोजिम हुनेछ:
- क) पोखरीको डिलबाट ३ मिटर
- ख) कुवा, दुईधाराको सीमाबाट २ मिटर
- ग) इनारको बाहिरी घेराबाट ३ मिटर
- ५.१९. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way/ RoW):
- क) यस मापदण्ड निर्देशिका लागु भए पश्चात नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३.० मिटर कायम गरिनेछ । तर १.५० मिटर सम्मको Dead End बाटोको हकमा ROW कारिसमा ४.० मिटर कायम गरिनेछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०/९

- ग) अन्य बाटोको हकमा MTMP, केन्द्र सरकार र आयोजनाको हकमा आयोजनाले तोके बमोजिम नक्सा पास गरिनेछ ।
- घ) सडक विभाग मातहत रहेका सडकको न्यूनतम सडकको क्षेत्राधिकार सार्वजनिक सडक ऐन, २०३१ बमोजिम हुनेछ।
- ५.२०. नापी नक्सा जग्गासँगै सार्वजनिक जग्गा रहेको र सो सार्वजनिक जग्गा हुँदै फिल्ट्रमा आवतजावत रहेको बाटो प्रमाणित भएमा निजी जग्गाले ROW को आधार र थप Setback सहित मापदण्ड लागू हुनेछ।
- ५.२१. जग्गाको एक वा सो भन्दा बढी तर्फ बाटो भएता पनि सबै तर्फ ROW+Setback छोड्नु पर्नेछ । ५ फिट Setback छोडेको हकमा बाटो र सीधियार तर्फ १.० मिटरसम्मको बरण्डा निकाल्न पाइनेछ । तर Setback मा पर्ने गरी बाटो तर्फ बरण्डामा Full Design Wall निकाल्न पाइनेछैन ।
- ५.२२. नापी नक्सा र भोग चलन फरक परेको तर भोग चलनमा सरकारी, सार्वजनिक, रेलानी, परिषद् वा व्यक्ति विशेषको जग्गा नपुसेको निर्वाहदिन भोग भनि वडा कार्यालयबाट सजीमिन मुचुल्का सहित सिफारिश भई आएमा भवन निर्माण स्वीकृति दिन सकिनेछ । साथै उक्त सजीमिन मुचुल्कामा चारै तिरका सीधियार हरूको सहिछाप ना.प्र.न, जग्गासँग जोडिएको किता.न. समेत अनिवार्य रूपमा स्पष्ट खुलाउनु पर्नेछ । तर सार्वजनिक जग्गामा परेको भनी उजुर परी पुष्टी भएको खण्डमा नक्सा सोतः बदर हुनेछ ।
- ५.२३. नापी नक्सामा कुनै भएमा फिल्ट्रमा भए वा नभएतापनि कुनैको डिलबाट ३ मिटर छाड्नु पर्नेछ। (Setback बाहेक)
- ५.२४. कुनै पनि जग्गामा गएर टुंगिने बाटोको हकमा ROW + Setback छोडिसकेपछि हुन आउने बाटोको चौडाईलाई आधार मानेर छेउबाट निर्माण गर्न पाइने छ ।
- ५.२५. नापी नक्सामा नभएको तर चलनचल्तीमा भएको बाटो र गोरेटो बाटोको सम्बन्धमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षको रोहवरमा स्थलगत सजीमिन, प्रस्तावित बाटोको फोटो र सिफारिसका आधारमा भवन निर्माण स्वीकृति दिन सकिनेछ । साथै उक्त सजीमिन मुचुल्कामा सरोकारवाला सबैको किता.न र ना.प्र.न उल्लेख गरी सहिछाप गरेको हुनुपर्नेछ ।
- ५.२६. ६ मिटर भन्दा सानो बाटो खोलिएको हकमा जुन किताबाट बाटो खोलिएको हो सोहि किताबाट मात्र मापदण्ड लागू हुनेछ ।
- ५.२७. प्रस्तावित कितामा बाटोको विकास नभएको खण्डमा उक्त एक किताका लागि मात्र बाटोसँग जोडिएको किताबाट कभिनमा ४ मिटर चौडाईको आवत-जावतका निमित्त मंजुरीनामा पेश भएको खण्डमा निर्माण स्वीकृति दिइनेछ । तर सो बाटो १५० मिटर भन्दा पछाडिको अन्य कितामा आवत जावत गर्न बाटो प्रयोग गरी नक्सा पासको निमित्त थप २ मिटर मन्जुरीनामा दिनेले थप

- छोड्नुपर्नेछ । उक्त मन्जुरीनामा वडा कार्यालयबाट सनाखत गरी प्रमाणित गरिएको हुनुपर्नेछ ।
- ५.२८. **Overlap सम्बन्धमा:** नापी नक्सा र भोगचलन फरक परेको हो होईन एकिन गर्न नक्सा पास गर्नु पूर्व फिल्ट्र र नापी नक्साको ओभरल्याप भिडाई हेर्नु पर्नेछ । सरकारी, सार्वजनिक, रेलानी, परिषद् वा व्यक्ति विशेषको जग्गा नपुसेको भनी नापी शाखा (अभिन हेक्का) बाट चेक जाँच गराउनु पर्ने छ । फरक प्रतिशत, नापी नक्सा र भोगचलनको Common Area लाई आधार मानेर गरिनेछ । निम्न बमोजिमको फरकमा निम्न बमोजिमको कारवाही हुनेछ :
- क) जग्गाको Overlap सम्बन्धमा १० प्रतिशतसम्म फरक भएको हकमा अभिनबाट माग गरिए बमोजिम कागजात उपलब्ध गराई दर्ता सिफारिस हुनेछ ।
- ख) साविक किता जग्गाको Overlap सम्बन्धमा २० प्रतिशतसम्म फरक भएको हकमा वडा कार्यालयबाट स्थलगत सजीमिन मुचुल्का भई आएमा भवन निर्माण स्वीकृति दिन सकिनेछ । साथै उक्त सजीमिन मुचुल्कामा चारै तिरका सीधियारहरूको सहिछाप ना.प्र.न, जग्गासँग जोडिएको किता.न. र तर्फ समेत अनिवार्य रूपमा स्पष्ट खुलाउनु पर्नेछ । २० प्रतिशतभन्दा बढी फरक परेको हकमा नक्सा दर्ता सिफारिश गरिने छैन ।
- ग) नयाँ खण्डिकरण भएको जग्गाको Overlap सम्बन्धमा १० प्रतिशतसम्म फरक भएको हकमा अभिनबाट माग गरिए बमोजिम कागजात उपलब्ध गराई दर्ता सिफारिस हुनेछ । १० प्रतिशतभन्दा बढी फरक परेको हकमा नक्सा दर्ता सिफारिश गरिने छैन ।
- घ) भवन नक्सा पासका लागि पेश भएको जग्गाको नापी नक्सा र भोगचलन फरक भई Overlap २० प्रतिशतसम्म वा सो भन्दा कम भएता पनि Overlap को अवस्था हेरी वडा कार्यालयमा सजीमिन मुचुल्का गर्न नगरपालिकाबाट पत्र पठाउने र सो सजीमिन मुचुल्कामा Overlap तर्फको सीधियार उपरिस्थित हुन नसकेको हकमा राष्ट्रिय दैनिकमा ३५ दिने सूचना प्रकाशित गरि सोहि बमोजिम नक्सा पास गरिनेछ ।
- ५.२९. कुनै पनि जग्गामा आफ्नो सडक तर्फको सिमाना निर्धारण गर्दा तथा सीमा पखाल निर्माण गर्दा बाटोको क्षेत्राधिकार छोडी मात्र पखाल लगाउनु पर्नेछ । अन्यथा बाटोको क्षेत्राधिकार नछोडी निर्माण गरिएको कुनै पनि संरचनाहरूलाई निर्माण सम्पन्न दिन नगरपालिका बाध्य हुने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न लिन अनिवार्य ROW छोडेर सीमा पखाल निर्माण गरेको हुनु पर्नेछ । जग्गा



बडि भएकौ अवस्थामा कम्तिमा बाटो तर्फ सीमा पखाल लगाउनु पर्नेछ ।  
व्यावसायिक भवनको हकमा सीमा पखाल अनिवार्य हुने छैन ।

५.३०. भौगोलिक हिसाबले सीमा पखाल लगाउन नसकिने वा उपयुक्त नभएमा नगरपालिकाद्वारा गठित समिति माफत यकिन गरी लगाउनु पर्ने वा नपर्ने निरक्योल गरिनेछ ।

५.३१. अरको हक भोगको जगामा भवन निर्माण गर्ने भए निजको हक भोगको निस्सा सहित मन्जुरीको लिखत (वडाबाट प्रमाणित) पेश गर्नु पर्नेछ । अस्थायी भवन तथा संरचनाको नक्सा पास प्रक्रिया नियमिन नक्सा पास अनुसार हुनेछ ।

५.३२. **Basement सम्बन्धी व्यवस्था:**

क) एक तले वेसमेन्ट निर्माण गर्न संधियार तर्फ टसाएर भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिइनेछ भने दुई तले वेसमेन्ट निर्माण गर्न संधियार तर्फ न्यूनतम ३.०० मीटर जग्गा छाडी निर्माण स्वीकृत दिइनेछ । दुई वा सो भन्दा बडि तले वेसमेन्ट बनाउनु परेमा Geotechnical Engineer को सिफारिस तथा पेश गरेको Soil Geotechnical investigation Report बमोजिम हुनेछ ।

ख) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र वेसमेन्ट बनाउन पाइने छः  
सामान्य प्रचलनशील खालका घरेलु वा अन्य वस्तुहरु स्टोर गर्नको निमित्त ।

भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयरकन्डिसन, जेनेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरुको निमित्त ।

• पार्किङको निमित्त ।

• नगरपालिकाले तोकेको अन्य प्रयोगको निमित्त ।

ग) वेसमेन्ट/सेमि-वेसमेन्ट निर्माणको लागि प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

घ) वेसमेन्ट/सेमि-वेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा, जस्ता मापदण्डहरु लागू हुनेछ ।

५.३३. **पार्किङ सम्बन्धी व्यवस्था:** सवारी साधन पार्क गर्ने ठाउँहरुको व्यवस्था देखाय बमोजिम हुनेछः

क्षेत्र	न्यूनतम पार्किङ स्थल
तारे होटेल, सिनेमा हल, सभा गृह, थियटर	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत

सुपर मार्केट, व्यापारिक भवन	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
पोलिक्लिनिक, नर्सिङ होम आदि	जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत
सरकारी था अर्वा सरकारी कार्यालय	जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत
स्कूल, क्याम्पस	जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत

५.३४. मापदण्ड पुन्याउने प्रयोजनको लागि कसैलाई संधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुन्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरि वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेच-बिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।

५.३५. सीमा पखाल निर्माण गर्न स्वीकृत दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृत लिन चाहिँमा सम्पूर्ण पखालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक तहले सुरक्षाको कारण अग्लो पखाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो पखाल लगाउन स्वीकृत दिइनेछ । कम्पाउन्ड वाल/सीमा पखाल निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) नभित्रिने गरि निर्माण स्वीकृत दिइनेछ । नक्सा पास र निर्माण सम्पन्न गर्दा अनिवार्य कम्पाउन्ड वाल/सीमा पखालको पनि नक्सा पास गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

५.३६. "क", "ख" र "ग" वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएकौ सम्भौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहिँमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक माफत निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्भौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसकने भएकौ अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

५.३७. भवनको क्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुन्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडिकला, ज्याम्प आदि राखिएको भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

५.३८. एक मिटर भन्दा लामो छुज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको "ग" वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृत दिइनेछैन ।

५.३९. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

५.४०. घडेरीको सिमानाबाट मार्जिन नछोडि सांशबाटै भवन निर्माण गर्न प्रस्ताव भएको अवस्थामा त्यस्तो भवनमा तोकिएको मार्जिन नछोडिएको साँघ तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश, भेटिलेसन आदिका लागि) समेत राख्न पाइने छैन ।

५.४१. व्यापारिक भवनको हकमा सडकसांग तम्ब भएर रहेको सांघ तर्फ भवन सहितान-२०६० को प्रतिकूल नहुने गरी भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिन सकिनेछ ।

५.४२. भवन निर्माणका निमित्त सरकारी, सार्वजनिक, ऐतानी, पतिर्त जग्गाको सीमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।

५.४३. भवन निर्माण गर्दा Septic Tank र Soak Pit अनिवार्य निर्माण गर्नुपर्नेछ । सोको नक्सा Site Plan मा (ROW मा पर्ने नहुने) र Detailed Plan, Sectional Structural Drawing समेत नक्सामा अनिवार्य देखाउनु पर्नेछ ।

५.४४. नक्सामा अनिवार्य रूपमा Compound Wall को Foundation सहितको Sectional detail देखाउनु पर्नेछ ।

५.४५. भवन निर्माण गर्दा Existing Building को भ्याङ्ग प्रयोग गर्ने भएमा सो भ्याङ्गलाई नक्सामा Hatch गरी देखाउनु पर्नेछ ।

५.४६. भिरालो जमिनमा भवन निर्माण गर्दा निम्न बमोजिम हुनेछ।

क) भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तिमा ३ मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

ख) खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

ग) भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृतिका निम्ति पेश भएमा उक्त जमिनमा भवन बनाउन भिल्ने नीमल्ने प्राविधिक समिति (Jury) मापर्त याकिन गरे पश्चात मात्र गरिनेछ।

५.४७. Emergency Response Plan संलग्न नभएका सार्वजनिक, संस्थागत, सभा सम्मेलन र पाँच तल्ला माथिका व्यापारिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन।

५.४८. निर्माण स्थलमा कागजातहरू र दस्तावेजहरू राख्ने सम्बन्धमा: निर्माणको अवस्थामा अनुमति पाएको व्यक्तिले देहाय बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

क) भवन निर्माणको अनुमतिको प्रतिलिपि देखिने गरी टाँस गर्नुपर्नेछ ।

ख) अनुमति जारी गरिएको सम्पत्तिमा लागु हुने भवन मापदण्ड अनुसार स्वीकृत नक्साहरू तथा स्पेशीफिकेसनहरूको प्रतिलिपि राख्नुपर्नेछ ।

## परिच्छेद-६

६. नक्सा पासको समय सीमा र सम्पन्न

६.१. भवन निर्माणको समय सीमा अस्थाधी इजाजत लिएको भित्तिले २.० वर्ष हुनेछ । सो समय भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न पत्र लिनुपर्नेछ ।

६.२. नसकिने खण्डमा श्रप दुई वर्ष म्याद श्रपका निम्ति निवेदन दिन सकिनेछ (म्याद सिकनु अघि नै) र निवेदन पेश भएको खण्डमा आ.व. दररेटको ५ प्रतिशत दस्तुर लिई भवन निर्माणको दुई वर्ष म्याद श्रप गरिनेछ ।

६.३. निर्माण सम्पन्न पत्र लिनको निमित्त कम्तिमा भ्याल-ढोका हाली बस्न योग्य बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

६.४. साविक गोदावरी न.पा., साविक बज्रबाराही न.पा., साविक कार्य विनायक न.पा. साविक गा.वि.स बाट निर्माण ईजाजत लिई भवन निर्माण गरेको भवनहरूलाई नक्सा पास बमोजिम साथै तत्कालिन मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गरेको भएमा तत्कालिन मापदण्ड बमोजिम उक्त भवनलाई निर्माण सम्पन्न दिइनेछ ।

६.५. स्वीकृत प्रदान गरिएको अर्थात् भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले श्रप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

६.६. निर्माण सम्पन्न प्राप्त आ.व. बाट सम्पत्ति कर लाग्नेछ ।

६.७. आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार नगरपालिकाबाट स्वीकृत लिएको भवन आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न भएको खण्डमा सो भवनको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रदान गरिनेछ ।

६.८. श्रप निर्माण सम्बन्धमा: नक्सा डिजाइनरले नक्सामा मापदण्ड कायम हुने, F.A.R ले म्याउने र Structural Analysis ले Safe हुने भनि प्रतिवेदन पेश भएमा र न.पा प्राविधिकबाट सो बमोजिम ठिक छ भनी प्रमाणित भएमा श्रप निर्माणको सम्पन्न गर्न सकिने छ ।

६.९. अस्थाधी स्थायी लिई सम्पन्न लिदाँ तम्बाई चौडाई साइड प्लानमा फरक परे नक्सा र पुर्जामा भएको क्षेत्रफल भन्दा बढी नभएको हकमा सांशियारको पुनः सर्जिमिन मुचुल्का गरि दिन सकिनेछ । साथै उक्त सर्जिमिन मुचुल्कामा चारै तिरका सांशियारहरूको सहिछाप गरेको हुनुपर्नेछ।

६.१०. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र माग गर्दा सम्बन्धित आवेदकले स्वीकृत नक्सा र मापदण्ड अनुसार निर्माण भएको भवनको चारै तर्फबाट खिचिएको तस्विर अनिवार्य रूपमा पेश गर्नुपर्नेछ ।

६.११. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रका लागि निवेदन पेश गर्दा स्थापितकर्ताले घर रहेको सडकको चौडाई तोकिएको मापदण्ड अनुसार सडकको क्षेत्राधिकार



छोडेको हुनुपर्नेछ । सहकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडिकला-शाम्प आदि राख्न पाइनेछैन ।

६.१२. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन । तर व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।

६.१३. निर्माण सम्पन्नको बेला प्रत्येक भवनमा कम्तीमा दुई वटा विरुवा (४ फिट) को रोपेको हुनुपर्नेछ । तर सोको कारण सशियारलाई कुनै किसिमको हानी नोकसान्नी भएको हुनुहुदैन ।

### परिच्छेद-७

७. नगरपालिकाबाट स्वीकृति भएको नक्सा बमोजिम बनेको सेवा, सुविधा: नगरपालिकाबाट स्वीकृति भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित तहलाई सिफारीश लेखि पठाइनेछ । नगरपालिकाबाट गरिएको सिफारीश प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित तहले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धि निम्न लिखित प्रावधानहरू हुनु पर्दछ ।

७.१. सतह ढल

क) प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित तहले तोकिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित तहले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।

ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

७.२. जमिन मुनिको ढल निकास र नाला व्यवस्थापन

क) वर्षा र सेटिक ट्याङ्की नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छैन ।

ख) घर निर्माण अनुमति लिंदा पेश गर्ने नक्सामा सेट्टी ट्याङ्की र सोकपिटको समेतको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

ग) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेटिक ट्याङ्की र सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणको लागि प्लट सीमानाबाट १.० मी. छोड्नु पर्नेछ ।

७.३. खानेपानी: जमिनमुनी खानेपानीको ट्याङ्की बनाउंदा सडक अधिकार क्षेत्र भित्र बनाउन पाइने छैन । RCC वा HDPE (Food Grade Tank) ट्याङ्की भएको

१६ / भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०

खण्डमा साइड मारिजिन छाड्नुपर्ने छैन । जमिन मुनीको पानी ट्याङ्की Shear wall को नै हुनुपर्नेछ । यदि एक तल्ला भन्दा गहिरो पानी ट्याङ्की भएमा Soil Test Report र Design सहित पेश गर्नुपर्नेछ ।

७.४. विद्युत सम्बन्धी व्यवस्था: विद्युत सम्बन्धी व्यवस्था विद्युत ऐन, २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५० अनुसारका साथै समयानुसार परिमार्जित ऐन र नियमावली बमोजिम हुनेछ ।

७.५. फोहर मैला: आफ्नो घरबाट निस्कने फोहर मैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ । फोहरमैला फ्याल्नु पर्दा सम्बन्धित तहले तोकिएको स्थानमा फाल्नु पर्दछ ।

शप जानकारीको लागि फोहर मैला व्यवस्थापन ऐन, २०६८ हेर्न सकिनेछ ।

७.६. अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरू: १७ मिटर वा सो भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र तल दिइएका जस्ता ठूलो समूह जम्मा हुने स्थानहरूलाई आगलागीबाट बचाउने प्रावधान समावेश हुनु पर्दछ ।

- सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुई तल्ला भन्दा बढी र १००० व.मि. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको)
  - व्यावसायिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० व.मि. भन्दा बढी भएको)
  - व्यापारिक क्षेत्र (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० व.मि. भन्दा बढी भएको)
  - होटलहरू
  - अस्पताल तथा निर्मङ्ग होमहरू
  - जमिन मुनिका भवनहरू
  - औद्योगिक भण्डारण
  - बैठक, पार्टी प्यालेस र हलहरू
  - खनरापूर्ण उपयोगहरू
- सो बाहेक अन्यको हकमा राष्ट्रिय भवन संहिताले तोके बमोजिम हुनेछ ।

### परिच्छेद-८

८. विविध

८.१. Sewerage System भएको क्षेत्रमा बाहेक प्रत्येक घरमा सेटिक ट्याङ्की अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

८.२. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

८.३. हालको लागि हाईराईज र अपार्टमेन्ट सम्बन्धी मापदण्ड नेपाल सरकार, काठमाडौं र ललितपुर महानगरपालिकाको मापदण्डलाई आधार मानी नक्सा पास सम्बन्धी कार्य गरिनेछ ।

भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०/१७



- ८.४. यस मापदण्डलाई लागू गर्न तथा नक्सा पास प्रकृत्यालाई व्यवस्थित, समथानुकूल, सहज र सरलीकृत बनाउनको लागि गोदावरी नगरपालिकाले नक्सापास कार्याविधि बनाई लागू गर्न सक्नेछ ।
- ८.५. सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु पर्ने : पूर्ण वा आंशिक रूपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईएका भवनहरूमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।
- ८.६. भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन पाइनेछैन ।
- ८.७. भवन निर्माणमा बन्देज: आवासीय भवन भन्दा बाहेकका जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला हेबी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन नगरपालिकालाई सिफारिस गरेमा उक्त क्षेत्रमा नगरपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ ।
- ८.८. जोखिमयुक्त संरचना तथा पखाल भत्काउने : नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पखालहरू तत्काल भत्काउन लगाउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकनिले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा नगरपालिका स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ ।
- ८.९. निर्माण हुने नयां भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछी नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन/थपघट गर्न पाइने छैन ।
- ८.१०. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना बैकिङ कारोबार र इन्स्योरेन्स कारोबार नगर्न नगरपालिकाले सम्बन्धित तहलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । यसरी लेखि पठाएको अवस्थामा ति तहहरूले पनि उक्त कार्यामा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।
- ८.११. नगरपालिकाले परिषद्को निर्णयबाट निर्धित टोल वा वडाभा भवन सहिता तथा यस मापदण्डको परिधि भित्र रही तोकिएको रंग, डिजाइन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरू मात्र निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउन सक्नेछ ।

- ८.१२. स्थायी निर्माण इजाजत प्रमाणपत्र लिईएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिस गर्न सकिनेछ ।
- ८.१३. पेट्रोल पम्प निर्माणको लागि सम्बन्धित "पेट्रोलियम पदार्थ विक्रेता विनियमावली, २०७५" पालना गर्नुपर्नेछ ।
- ८.१४. भवन निर्माण कार्यको लागि भित्काइएको कुनै पनि निर्माण सामग्री बाटोमा राखेर मानिस र सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा पार्न पाइने छैन । सो गरेको पाइएमा न.पा. बाट जुनसुकै बेला सामान जफत गर्न सक्नेछ ।
- ८.१५. सार्वजनिक, सभासम्मेलन र संस्थागत भवनहरू फरक क्षमता भैत्री र वाल भैत्री हुनुपर्नेछ ।

### परिच्छेद-९

९. बाधा अडकाउ फुकाउ: यस मापदण्ड कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्यवहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको बाधा फुकाउन नगर प्रमुखको संयोजकत्वमा निम्न सदस्य सहितको समिति गठन गरिनेछ ।
- क) नगर प्रमुख: संयोजक
- ख) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत: सदस्य
- ग) सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्ष वा प्रतिनिधि: सदस्य
- घ) प्राविधिक प्रमुख: सदस्य
- ङ) सम्बन्धित वडाको फिल्ड प्राविधिक: सदस्य
- च) सम्बन्धित अभिन: सदस्य
- छ) भवन नक्सा शाखा प्रमुख: सदस्य सचिव
- समितिले आवश्यक ठहर्याएको खण्डमा कुनै विज्ञ तथा प्रतिनिधिलाई समितिको आमन्त्रित सदस्यको रूपमा सहभागी गराउन सक्नेछ ।

### पुनश्च:

माथि उल्लेखित मापदण्डहरूको हकमा सोहि अनुसार हुनेछ र उल्लेख नभएका मापदण्डहरू केन्द्र सरकार, प्रदेश सरकारले विभिन्न समयमा निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ । साथै एवं प्रदेशको ऐनसंग बाँफिएको खण्डमा बाँफिएको हदसम्म सविद्य एवं प्रदेशको ऐन बमोजिम नै हुनेछ । साथै यस अघि नगरपालिकाले विभिन्न समयमा निर्धारण गरेका मापदण्ड यो मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका लागू भए पश्चात श्वत: खारेज हुनेछ ।

सान्दर्भिक ऐन, भाषदण्ड तथा नियमावलीहरु:

१. स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४
२. वस्ती विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण भाषदण्ड, २०७२
३. राष्ट्रिय भवन संहिता-२०६०
४. भवन ऐन, २०५५
५. विद्युत ऐन, २०४९
६. विद्युत नियमावली, २०५०
७. फोहोर मैला व्यवस्थापन ऐन, २०६८
८. पेट्रोलियम पदार्थ विक्रेता विनियमावली, २०७५
९. सार्वजनिक भवनहरुमा प्रयोग हुने रङ्ग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९

आज्ञाले

अच्युतराज रेग्मी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत