

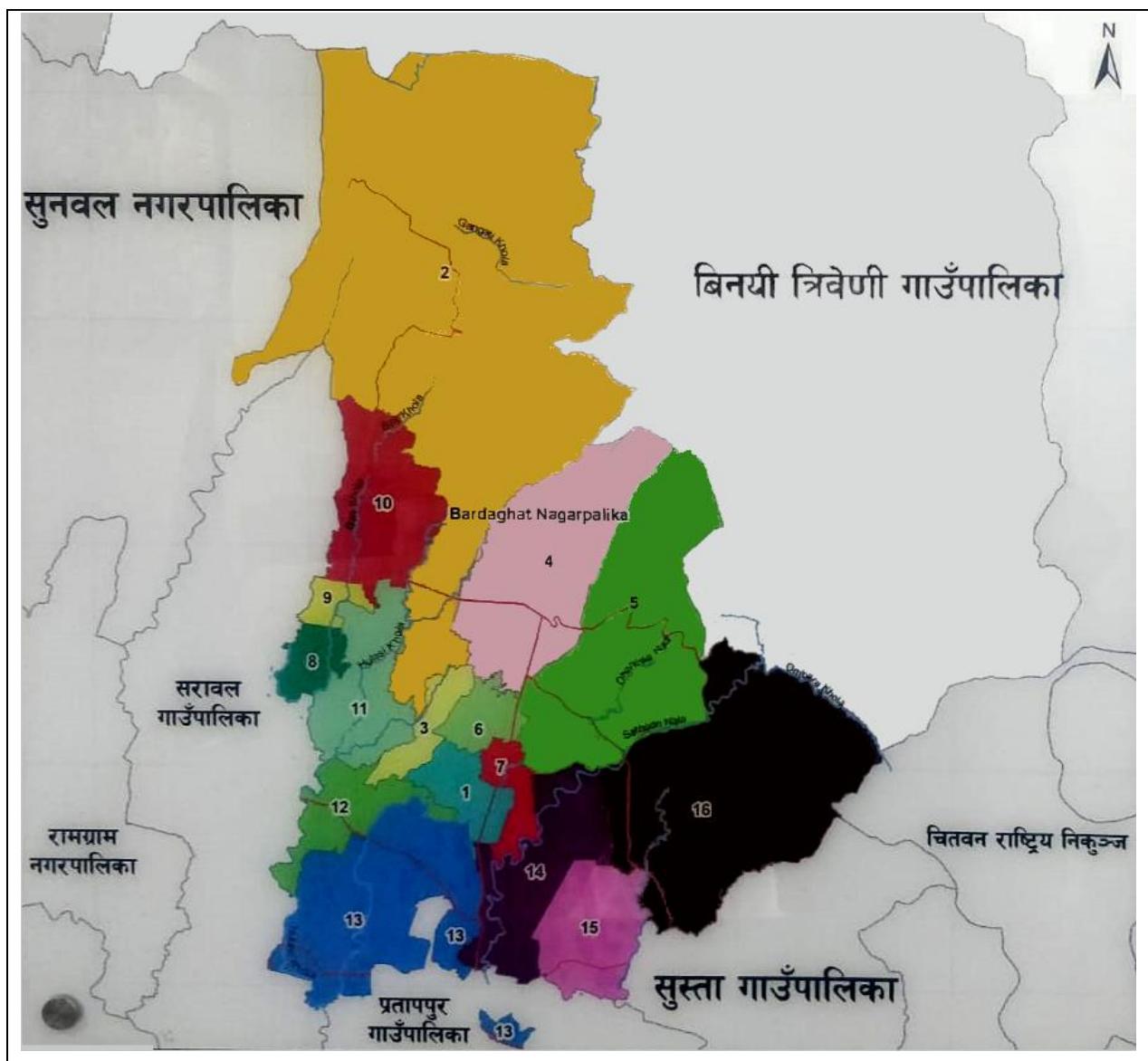


बर्दघाट नगरपालिकाको व्यवस्थित शहरी विकास, सुन्दरता, जग्गाको भू-उपयोग तथा सर्वसाधारण जनताको स्वास्थ्य सुरक्षा समेतलाई ध्यानमा राखी तयार गरिएको

भवन निर्माण योजना मापदण्ड २०८०

(Building and Planning Bye-Laws)

बर्दघाट नगरपालिका



बर्दघाट नगरपालिकाको नगरकार्यपालिकाबाट मिति २०८०। १। १४ द्वारा स्वीकृत।

भवन निर्माण योजना मापदण्ड २०८०

(Building and Planning Bye-Laws)

बर्दघाट नगरपालिका

विषयसुची

१ परिचय	१
२. सामान्य व्यवस्था	५
३ योजना मापदण्ड	१०
३.१ भू -उपयोग क्षेत्र	१०
३.२ भवनको अधिकतम उचाइ	१२
३.३ सडकको अधिकार क्षेत्र	१२
३.४ पाकिङ्गको व्यवस्था	१३
३.५ खोला एवं कुलाको किनारामा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा	१३
३.६ जग्गा विकास (प्लटिङ) सम्बन्धि व्यवस्था	१३
४. सेवा सुविधा	१५
५. संयुक्त आवास (Apartment Housing)/सामुहिक आवास (Group Housing) योजना अनुमति (Planning Permit) सम्बन्धी प्रक्रिया	१६
६ भूकम्प प्रतिरोधात्मक गाहो लगाइ बनाइने घर (Load Bearing) बनाउदा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु	१८
७. पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगमको मापदण्ड :	२३
८ विविध	२४

१. परिचय

नेपालमा शहरी क्षेत्रको जनसङ्ख्या वृद्धिदर उच्च छ। बर्दिघाट नगरपालिकाको हकमा वार्षिक जनसङ्ख्या वृद्धिदर करिब ३.२ प्रतिशत रहेको छ। बढ्दो जनसङ्ख्या सँगै व्यवस्थित शहरी विकासका लागि भवन तथा योजना मापदण्ड अपरिहार्य हुन आउछ। नगर क्षेत्रको सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरि व्यवस्थित विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न यस क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरु लाई सुनियोजित गर्न आधारभुत साधनको रूपमा भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड लाई लिइएको छ। नगरको सुन्दरता, जग्गाको भु-उपयोग, सर्वसाधारण जनताको स्वास्थ्य सुरक्षा समेतलाई ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ।

१.१ मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम “भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०८०” रहेको छ।

१.२ अधिकार क्षेत्र

यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र बर्दिघाट नगरपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहनेछ।

१.३ मापदण्डको कार्यन्वयन

यो मापदण्डको कार्यन्वयन नगरपालिकाले लागु गरि कार्यन्वयन गर्नेछ।

१.४ मापदण्डको संसोधन

यो मापदण्ड बर्दिघाट नगरपालिका नगर कार्यपालिकाले प्राविधिकको रोहबरमा समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्नेगरि संसोधन गर्नेछ।

१.५ परिभाषा

विषय वा प्रसँगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा

“क वर्गको भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ दफा द(क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउ“दछ।

“ख वर्गको भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ दफा द(ख) अनुसारको भुई तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढि, तीन तल्ला भन्दा अग्लो वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढि भएका भवनहरूलाई जनाउ“दछ।

“ग” वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ दफा द(ग) अनुसारको भुइतल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट सम्म उचाइ तीन तल्ला सम्म Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।

“घ”वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ दफा द(घ) अनुसारको क, ख, ग वर्गमा नपरेका इँटा ढुडगा, माटो, बास, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएका अधिकतम दुइतल्ले भवनहरूलाई जनाउँदछ।

“माटो परिक्षण” भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको ‘माटो परिक्षण निर्देशिका’ ले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया विधिलाई जनाउ“दछ।

“इन्जिनियर/आर्किटेक्ट” भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदमा दर्ता भइ इन्जिनियरिङ व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकाय बाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउदछ।

“आवातजावातको निमित्त बाटो” भन्नाले कुनैपनि घडेरी वा भवनमा आवात जावात गर्नको निमित्त आवश्यक निजी वा सार्वजानिक बाटोलाई जनाउँदछ ।

“अधिकार प्राप्त व्यक्ति/निकाय” भन्नाले यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यन्वयनका निमित्त बर्दघाट नगरपालिकाबाट अधिकार प्राप्त कुनै सस्था, कर्मचारी वा अधिकारीलाई जनाउ “दछ ।

“स्वीकृति” भन्नाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रहि सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति सम्झनुपर्छ ।

“स्थानीय निकाय” भन्नाले सम्बन्धित नगरपालिका वा गाउपालिकालाई जनाउ “दछ ।

“असम्बद्ध” (Detached) भवन वा निर्माण भन्नाले एक आपसमा नजोडिएको भवन वा निर्माणलाई जनाउ “दछ ।

“कार्पेट एरिया” भन्नाले गाहोको क्षेत्रफल बाहेक कुनैपनि तल्लाको उपयोग हुने कोठाहरुको क्षेत्रफललाई जनाउ “दछ ।

“बिकास” भन्नाले जमिनको कुनैपनि सतह वा भागमा गरिने वा भैरहेको स्थायी वा अस्थायी निर्माण कार्यलाई परिवर्तन गरि नया “रूप दिने वा निर्माण गर्ने प्रक्रियालाई जनाउ “दछ ।

“भवन” भन्नाले आवासीय, सस्थागत, होटल, उद्योग, कार्यलय मनोरञ्जन एवम् अन्य उद्देश्यको लागी मानव निर्मित निर्माणलाई जनाउ “दछ ।

“कित्ता” भन्नाले कुनैपनि व्यक्ति वा सस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनि जग्गाधनि प्रमाणपत्रले किटान गरेको भूक्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

“प्लट” भन्नाले बाहिर सिमानाहरु स्पष्ट भएर खुलेको भवन भन्ने जग्गाका सम्पूर्ण क्षेत्र सम्झनुपर्छ ।

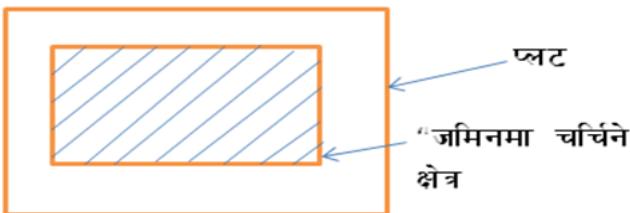
“निकास” भन्नाले बर्षाको पानी वा ढलको लागी प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागी बनाइएको नालीलाई जनाउँदछ ।

“डेउडी” (Porch/Portico) भन्नाले भवनको प्रवेशद्वार अगाडी माथिबाट ढाकेर बनाइएको भागलाई जनाउँदछ ।

“प्लिथ” (Plinth) भन्नाले कुनैपनि भवन वा निर्माणको जमिन सतह भन्दा माथी र भुइतल्ला भन्दा मुनीको भागलाई जनाउँदछ ।

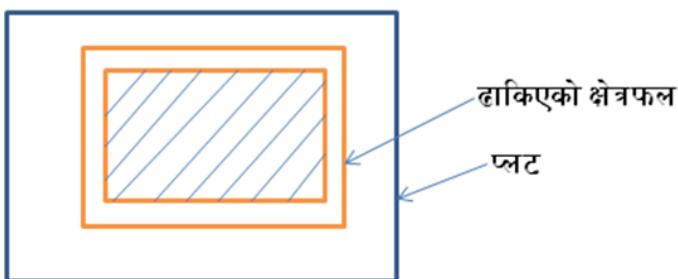
“जमिनमा चर्चिने क्षेत्र” (Ground Coverage) भन्नाले तपसिलमा उल्लेख भएका भाग बाहेकका भवनको भुइतल्लाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफललाई जनाउ “दछ । (चित्र नं १).

- बगौचा, इनार र यस सम्बन्धि निर्माण, नर्सरी, पानी पोखरी, फोहरा, पौडी खेल्ने पोखरी, चौतारा, जमिन मुनिको पानी टंडकी, बेन्च, चिप्लेटी, भुला जस्ता बाहिरी बस्तु आदि ।
- निकासको लागी बनाइएको कल्भर्ट (Culvert), पानी जानको लागी बनाइएको साना नालीहरु, क्याच पिट (Catch pit), गल्ली पिट (Gully pit), इन्स्पेक्सन चेम्बर (Inspection chamber), डुँड (Gutter) आदि ।
- पप्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन जस्ता सेवा पुर्याउन आवश्यक हुने निर्माण, कम्पाउण्ड घेर्ने लगाइएका पर्खाल, ढोका तत्त्वा नउठाइएका डेउडी आदि ।



चित्र नं १ जमिनमा चर्चने क्षेत्र

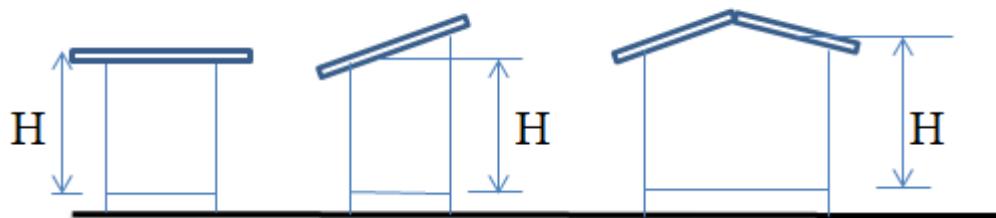
“ढाकिएको क्षेत्रफल” (Covered Area) भन्नाले प्लिथ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफललाई जनाउँदछ । (चित्र नं २)



चित्र नं २ ढाकिएको क्षेत्रफल

“भूमिगत तल्ला वा कोठा” (Basement and Celler) भन्नाले जमिनको सतहबाट पूरै वा १ मिटर सम्म मात्र माथि बनाइएको भवनको सबैभन्दा तत्त्वो भागलाई जनाउँदछ। भूमिगत तल्ला पार्किङ तथा स्टोर प्रयोजनको लागी प्रयोग गर्नुपर्छ ।

“भवनको उचाइ” (H) भन्नाले प्लिन्थ सतहदेखि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भाग सम्मको उचाईलाई जनाउ “दछ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा प्लिन्थ सतहदेखि भिरालो सतहको छानाको औसत सतह सम्मको उचाइ सम्झनुपर्छ । (चित्र नं ३)



चित्र नं ३ भवनको उचाइ (H)

“लिफ्ट” (Lift) भन्नाले मानिस वा वस्तुहरूलाई विभिन्न तल्लाहरूमा पुग्न र पुर्याउनको लागी प्रयोग गरिने यन्त्र हो। “लोफ्ट” (Loft) भन्नाले भिरालो परेको छानाको बाँकी रहेको भागमा निर्मित भुइँको सामान्य सतह भन्दा माथि रहेको अधिकतम १.५ मि. को उचाइ भएको भण्डार गर्ने उदेश्यले बनाइएको वा उपयोग गरिएको भागलाई जनाउँदछ ।

“भुई क्षेत्रको अनुपात” (Floor Area Ratio : FAR) भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तल्लाहरूको क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्झनुपर्छ ।

“एफ.ए.आर.” (FAR) भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तल्लाहरूको कूल क्षेत्रफल / भवन वन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रफल ।

भवनको निम्नलिखित भागहरूलाई एफ.ए.आर. (FAR) मा गणना गरिने छैन ।

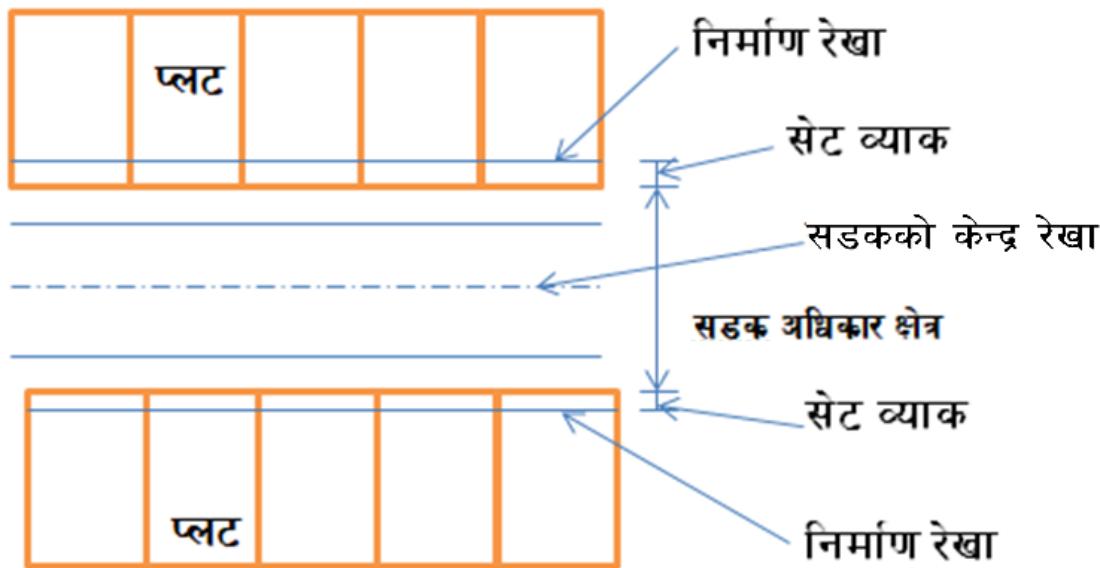
- सबैभन्दा माथिल्लो तल्लामा रहेको भर्यांड (Staircase) छोप्ने भाग र लिफ्टको मेसिन कोठा । तर भर्यांड छोप्ने भाग र लिफ्टको मेसिन कोठा सँगै अरु कोठाहरु छन् भने कोठाहरु र भर्यांड छोप्ने भाग र लिफ्टको मेसिन कोठा समेत गणना गरिनेछ ।
- आवासीय र व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागी निर्माण गरिएको भुमिगत र अर्धभुमिगत तल्ला ।
- भुइतल्लामा पार्किङ लागी प्रयोग गरिने क्षेत्रफल ।
- कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तल्ला नउठाएको डेउडी (Porch), पौडी खेल्ने पोखरी, जमिन मुनिको पानीट्यांकी आदि ।

“भुइदेखि सिलिड सम्मको उचाई” (h) भन्नाले कुनैपनि कोठाको तयारी भुइदेखि तयारी सिलिड सम्म नापिएको उचाइ सम्भनुपर्छ ।

“सडक अधिकार क्षेत्र” (Right of way) भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजानिक सडकको केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ तोकेको बराबर दुरि सम्भनुपर्छ, (चित्र नं ४) । सडकको अधिकार क्षेत्र पछिल्लो अध्यावधिक / अप्डेट गरिएका MTMP नक्शा अनुसार हुनुपर्नेछ ।

“सेट व्याक” (Set Back) भन्नाले जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गाभित्र भवन निर्माण गर्ने छोडनुपर्ने न्युनतम दुरी सम्भनुपर्छ । (चित्र नं ४)

“निर्माण रेखा” भन्नाले जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा छोडनुपर्ने न्युनतम दुरी सम्भनुपर्छ । (चित्र नं ४)



चित्र नं ४ सडक अधिकार क्षेत्र

“प्लटको गहिराई” (Depth) भन्नाले प्लटको अगाडी र पछाडीको सिमाना विचको दुरी (Horizontal Distance) सम्भनुपर्छ ।

“तल्ला” (Storey) भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुईहरु (Floor) वा छाना विचको भाग सम्भनुपर्छ ।

“वरण्डा” (Varandah) भन्नाले कमितमा पनि एकसाइट बाहिर तर्फ खुल्ला राखि ढाकिएको क्षेत्र सम्भनुपर्छ ।

“शौचालय” भन्नाले मानिसहरु लाई दिशा पिसाव गर्नका निम्नि बनाइएको पानी फलस गर्ने वा पानी हाल्ने व्यवस्था सहितको कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भाग सम्भनुपर्छ ।

“सेप्टी ट्यांकी” (Septic Tank) भन्नाले भवन निर्माण गर्दा उपयोगकर्ताको संख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरि बनाइएको स्व-स्थान (On-Site) दिशा पिसाव पानी ट्यांकी सम्भनुपर्छ ।

“भ्याल” भन्नाले भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक प्रकाश तथा वायु सञ्चारको लागी बनाइएको ढोका बाहेकको खुल्ला भाग सम्भनुपर्छ ।

“कर्नर प्लट” (Corner Plot) भन्नाले दुई वा दुई भन्दा बढि बाटोहरु एक आपसमा काटिएको जक्सनमा परेको र त्यस्ता बाटाहरु पनि मोहडा भएको प्लट सम्भनुपर्छ ।

“डबल फन्टेज प्लट” (Double Frontage Plot) भन्नाले कर्नर प्लट बाहेक दुइवटा बाटाहरु तर्फ मोहडा भएको प्लट सम्भनुपर्छ ।

“सभा सम्मेलन भवन” भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवसीय प्रयोजनको सिनेमा हल, सयुक्त विशाल बजार, मल्टिल्येक्स, तारे होटल आदि सम्भनुपर्छ ।

“सार्वजानिक भवन” भन्नाले संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, सास्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदि सम्भनुपर्छ ।

“व्यापारीक भवन” भन्नाले पूर्ण व्यापारिक भवनको अलवा कुनै तल्ला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तल्ला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवन समेटलाई सम्भनुपर्छ ।

“संस्थागत भवन” भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी एवम् पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई सम्भनुपर्छ ।

“हरित भवन/आवास ” भन्नाले तपसिल बमोजिमका एक वा एक भन्दा बढि विषयहरु (Components) समावेश गरिएका भवनहरु सम्भनुपर्छ ।

- वातावरणमैत्री तथा दिगो भवन निर्माण सामाग्रीको प्रयोग ।
- सौर्य उर्जा साथ उर्जा किफायती प्रविधिको प्रयोग ।
- बर्षातको पानी संकलन, प्रणाली, पानी बचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवनबाट निस्कने फोहर पानीको उपयुक्त व्यवस्थापन ।
- भवनबाट निस्कने ठोस फोहर मैलाको विर्सजन वा पुःन प्रयोगको व्यवस्थापन ।
- रुख विरुवा, वर्गैचा (जमिनमा वा छानामा), करेसावारी ।

२. सामान्य व्यवस्था

२.१ आवातजावतको लागि आवश्यक पर्ने प्रवेशको माध्यम (Means of Access)

- कुनै पनि भवन वा प्लटमा आवातजावतको लागि आवश्यक पर्ने (निजि वा सार्वजानिक) बाटो जोडिएको हुनुपर्नेछ ।
- कुनै पनि भवन बनाउदा वा निर्माण गर्दा आवातजावतको लागि आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यम को निम्नि छुट्याइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरि वा सो को क्षेत्रफल घटने गरि बनाउन पाउने छैन । कुनै

प्रकारको निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेशको माध्यम बाट बञ्चित हुने गरि गर्न पाउने छैन ।

२.२ औद्योगिक, शैक्षिक, सिनेमा घर, नाचघर, सभा हल, रंगशाला बजार जस्ता मानिसहरु जम्मा हुने खालका भवन वा निर्माणहरु गर्दा प्रवेश माध्यम कमितमा निम्न अनुसार हुनुपर्नेछ ।

प्रवेश माध्यमको चौडाई (मि)	प्रवेश माध्यमको लम्बाई (मि)
८.०	२००.०
११.०	४००.०
१४.०	६००.०
२२.०	६००.० भन्दा माथि

२.३ गैर आवसीय (Non Residential) भवन निर्माणको सम्बन्धमा बाटो वा प्रवेश माध्यमको चौडाई निम्नअनुसार हुनेछ ।

- भवन वा निर्माणसंग जोडिने मुख्य बाटो को चौडाई कमितमा ८.० मि हुनुपर्नेछ र यस्तो बाटो जोडिने अर्को बाटोको चौडाई ८.० मि भन्दा कम हुनुपर्दछ ।
- प्लटको मुल प्रवेशद्वारको चौडाई कमितमा ४.५ मिटर हुनुपर्नेछ । र यसको ढोका भित्रतर्फ खुल्ने किसिमको हुनुपर्नेछ । प्रवेशद्वार छोपिएको किसिमको भए त्यस्तो न्युनतम खुलापन (Clearance) ४.५ मि हुनुपर्नेछ ।

२.४ औद्योगिक क्षेत्रको लागि प्लटको क्षेत्रफल कमितमा ३४० वर्ग मिटर र चौडाई कमितमा १०.मिटर हुनुपर्दछ ।

२.५ सार्वजानिक रूपमा प्रयोग हुने सीट संख्या निश्चित भएको मानिसहरु जम्मा हुने खालको सिनेमा घर, नाचघर जस्ताको लागि प्लटको साइज छुट्याउन प्रति सिट ३ वर्ग मिटरको दरले छुट्याउनु पर्नेछ ।

२.६ सामुदायिक हल (Community Hall) हरुको लागि प्लटको साइज कमितमा ८०० वर्ग मिटर हुनुपर्नेछ ।

२.७ साइडको खुल्ला भाग

एक आपसमा सम्बद्ध (Semi-Detached) र असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माणमा निम्न अनुसारको खुल्ला भाग हुनुपर्नेछ ।

- असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुवै साइड(सधियार) तर्फ आवासीय भवनहरुका लागी कमितमा १.० मि र आवासीय तथा व्यापारिक भवनहरुका (Residential cum Commercial) लागी कमितमा १.५ मि को खुल्ला भाग हुनुपर्नेछ ।
- एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकातर्फ आवासीय भवनहरुका लागी कमितमा १.० मि र आवासीय तथा व्यापारिक भवनहरुका (Residential cum Commercial) लागी कमितमा १.५ मि. को खुल्ला भाग हुनुपर्नेछ ।
- पर्किंगद्वारा किसिमको भवन वा निर्माणमा साइडको खुल्ला भाग आवश्यक पर्ने छैन ।

२.८ अन्य प्रकारका उपयोगको लागी निम्न अनुसारको खुल्ला भाग रहनुपर्नेछ ।

सि.नं	भवनको किसिम	कमितमा छोड्नुपर्ने खुल्ला भाग
१	शैक्षिक भवन- (नसरी स्कुल वाहेक) अन्य	वरिपरि ३.० मि
२	संस्थागत (Institutional) भवन	वरिपरि ३.० मि
३	सभा सम्मेलन वा भिड जम्मा हुने (Assembly) भवन	अगाडी १२ मि र अन्य भागमा ६ मि

सि.नं	भवनको किसिम	कमितमा छोडनुपर्ने खुल्ला भाग
४	व्यापारिक (Business) व्यवसायिक (Mercantile) र स्टोर	वरिपरि २ मि.
५	औद्योगिक भवन १६ मि. सम्म उचाइ १६ मि. भन्दा माथिको उचाइ	वरिपरि ४.५ मि. प्रत्येक थप एक मि.को लागि ०.२५ मि.को दरले खुल्ला भाग बढाउदै जाने

२.९ खुल्ला भागमा निम्नअनुसारको सहायक भवन वा निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

- भइराखेको भवन वा निर्माणको पछाडीपट्टिको खुल्ला भागमा २.४ मि उचाइ र ४ वर्ग मि. क्षेत्रफलको सेनेटरी (Sanitary) सम्बन्धि निर्माण गर्न दिइनेछ । यस्तो निर्माणको पछाडीपट्टिको प्लटको सिमानाबाट १ मि. दुरीमा हुनुपर्नेछ ।
- कुनै सडकको रेखा र प्लट अगाडीपट्टिको सिमाना बाट ५ मि. पर २.४ उचाइको पार्किङको निमित वनाइने ग्यारेजलार्य साइड वा पछाडीको खुल्ला भागमा वनाउन अनुमति दिइनेछ ।

२.१० बस्न योग्य कोठाहरु (Habitable Rooms)

- प्रत्येक कोठाको उचाइ कमितमा ३.० मि. हुनुपर्नेछ । भिरालो छाना भएको खण्डमा कोठाको सालाखाला उचाइ कमितमा २.३ मिटर हुनुपर्नेछ ।
- औद्योगिक भवनको हकमा कोठाको उचाइ कमितमा ३.६ हुनुपर्नेछ । एयर कन्डीसन जडान हुने भएमा सिलिङ्को उचाइ ३.० सम्म हुनुपर्नेछ ।

२.११ भान्सा कोठा (Kitchen)

उचाइ - भान्सा कोठाको उचाइ कमितमा ३.० मि हुनुपर्नेछ ।

साइज - खाना खाने (Dining) छुट्टै ठाउँमा भएमा भान्साकोठा न्युनतम १.८ मि चौडाइ र क्षेत्रफल कमितमा ६.० वर्गमिटर हुनुपर्छ । स्टोरको छुटै व्यवस्था भएमा भान्साकोठाको क्षेत्रफल ४.५ वर्ग. मि सम्म गर्न सकिनेछ । खाना खानको लागि समेत उपयोग गर्ने भान्सा कोठा भए न्युनतम चौडाइ २.१ मि. र क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मि. हुनुपर्नेछ ।

२.१२. बाथरुम र शौचालय

उचाइ - वाथरुम वा शौचालयको उचाइ कमितमा ३.० मि.हुनुपर्नेछ ।

साइज - बाथरुमको साइज कमितमा १.३ मि × १.० मि. हुनुपर्नेछ । शौचालयको न्युनतम चौडाइ ०.९ मि र न्युनतम क्षेत्रफल १.१ वर्गमिटर हुनुपर्नेछ । वाथरुम र शौचालय एउटैमा भए त्यस्तो कोठाको साइज कमितमा २.२ मि × १.२ मि हुनुपर्नेछ ।

२.१३ स्टोर कोठा (Store Room)

उचाइ - यसको उचाइ कमितमा ३.० मि. हुनुपर्नेछ ।

साइज - आवासीय भवनको स्टोर कोठाको साइज कमितमा २.० वर्गमिटर हुनुपर्नेछ ।

२.१४ ग्यारेज (Garage)

उचाइ - यसको उचाइ कमितमा ३.० मि हुनुपर्नेछ ।

साइज- निजी र्यारेजको न्यूनतम साइज २.५ मि × ५ मि. हुनुपर्नेछ ।

- सार्वजानिक र्यारेजको साइज पार्किङ गर्ने बाहनहरुको संख्याको आधारमा हुनुपर्नेछ ।

२.१५ भूमिगत तल्ला

- आवास तथा व्यापारिक प्रयोजनका लागी प्रयोग गर्न पाइने छैन ।
- उचाइ कम्तिमा २.५ मि. हुनुपर्नेछ ।
- पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेसनको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।
- जमिन माथिको पानी पस्न नसक्ने व्यवस्था गरिएको हुनुपर्नेछ ।
- गाढो र भुइँमा पानी छिर्न नसक्ने गरि बनाइएको हुनुपर्नेछ । र ओसिलोपनलाई रोकनको लागि पर्याप्त मात्रामा व्यवस्था गरिएको हुनुपर्नेछ ।
- छुटौटै बाटोको व्यवस्था हुनुपर्नेछ । एकभन्दा बढि भर्याडहरु भएका भवनमा त्यस्ता भर्यांडले नै भूमिगत तल्ला र माथिल्लो तल्लाहरु विच फायर सेपरेशन (Fire Separation) काम गर्ने गरि राखिएको हुनुपर्नेछ ।

२.१६ सेप्टीक ट्याँक (Septic Tank) र सिपेज/सोक पिट (Seepage /Soak Pit)

- भित्री चौडाइ कम्तिमा ७५ से.मि. र क्षमता कम्तिमा १ घनमिटर हुनुपर्नेछ । यसको लम्बाइ चौडाइ भन्दा दुइ देखि ४ गुना सम्मको हुनुपर्नेछ ।
- इटा ढुडगा वा कंकिटद्वारा निर्माण गर्न सकिनेछ । र यसलाई पानी नछिर्ने (Water tight) बनाउनुपर्ने छ ।
- सेप्टीक ट्याङ्ककी बाट निस्कने फोहर वा फोहर पानीलाई पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरि कुनै ढल वा नालाहरुमा मिसाउनु हुदैन ।
- पाइपका न्यूनतम व्यास १०० मि.मि. हुनुपर्नेछ ।
- पाइप जडान गरिएको हुनुपर्छ । यस्ता पाइपको माथिल्लो भाग जालिहरुद्वारा उचित तवरले ढाकिएको हुनुपर्नेछ ।
- सिपेज/सोक पिटको भित्री नाप कम्तिमा ६० से.मि. र गहिराई इनलेट पाइप भन्दा कम्तिमा १०० से.मि. हुनुपर्नेछ । यस्ता सिपेज पिट ढुडा इटा व कंकिट ब्लक बाट फुक्का गाढो लगाएर बनाउनु पर्नेछ र यसको पछाडी कम्तिमा ७.५ से.मि. बाक्को खस्तो गिटि भनुपर्नेछ ।

२.१७ भन्याड (Staircase) को व्यवस्था निम्न अनुसार हुनुपर्नेछ ।

भवनको किसिम	भर्यांडको न्यूनतम चौडाइ	खुइकिला (Tread) को न्यूनतम चौडाइ	खुइकिलाको (Riser) अधिकतम उचाइ
आवासीय भवन (घरहरु)	०.९ मि	२५ से.मी	१८ से.मी
आवासीय भवन (होटल भवनहरु)	१.५ मि	३० से.मी.	१५ से.मी.
मानिसहरु जम्मा हुने अटोटोरियम, नाचघर सिनेमाघर आदि	१.५ मि	३० से.मी.	१५ से.मी.
शैक्षिक भवन	२.० मि	३० से.मी.	१५ से.मी.
संस्थागत भवन	२.० मि	३० से.मी	१५ से.मी.

२.१८ लिफट सम्बन्धि व्यवस्था - १७ मि भन्दा बढि उचाइ भएका तथा ६ तल्ला भन्दा बढि भएका भवनहरुमा लिफटको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ। लिफट सम्बन्धि व्यवस्था National Building Code अनुसार हुनुपर्नेछ।

२.१९ चट्याङ (Lightning) नियन्त्रण सम्बन्धि व्यवस्था: कुनै भवनको उचाइ वा अव्यवस्थितिको कारणले चट्याङको सम्भावना हुने भवनहरु, सार्वजानिक महत्वका भवनहरु तथा महत्वपूर्ण भवनहरुमा चट्याङ नियन्त्रण सम्बन्धि व्यवस्था गरिएको हुनुपर्नेछ।

२.२० Void को साइज १.५ मि × १.५ मि भएमा void ग्राउड कभरेजमा गणना गरिने छैन। सो भन्दा सानो void भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछ।

२.२१ सीमा पर्खाल (Boundary Wall) को लागि निम्न व्यवस्था हुनुपर्नेछ।

सीमा पर्खाल लगाउँदा नगरपालिकाबाट अनिवार्य रूपमा स्वकृत लिनुपर्नेछ। सीमा पर्खालको अधिकतम उचाई ४ फिट र सो भन्दा माथि बढिमा ३ फिट जालि राख्ने गरि स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ। सरकारी निकाय, कारागार औद्योगिक भवनहरुको हकमा सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनुपर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय, मन्त्रालयको सिफरिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित पेश निवेदन गर्नुपर्नेछ।

२.२२ भवन वा निर्माणहरुमा मुसा र अन्य किराहरु (Termite) नियन्त्रण गर्नुपर्ने

- भवनको जगको गाहो विचमा नटुटेको (Continuous) हुनुपर्नेछ र भुइँ पनि मुसा छिन नसक्ने गरि पक्का किसिमले बनाउनुपर्नेछ।
- भवनमा कुनै प्रकारले मुसा पस्न सक्ने खुल्ला भागहरु (जग, भुइँ, भ्याल, नाली) आदिलाई राम्ररी वन्द गरिएको हुनुपर्नेछ वा ग्रिल, जालि हालेर मुसा जान नसक्ने गरि बनाउनुपर्नेछ।
- हरेक भवनहरु किरा (Termite) जान नसक्ने गरी Anti Termite Treatment गरिएको हुनुपर्नेछ।

३. योजना मापदण्ड

कुनैपनि व्यक्ति वा निकायले भवन निर्माण, भवन वा जग्गाको उपयोग /उपयोग प्रयोजनमा परिवर्तन तथा जग्गाको विकास गर्नुपरेमा सो सम्बन्धि स्वीकृतिको लागी नगरपालिकाले तोकिएको ढाँचामा निवेदन दिनुपर्नेछ । नगरपालिकाले निवेदन उपर निम्न कारबाहि गर्नेछ ।

- विना शर्त स्वीकृति प्रदान गर्ने
- आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृति प्रदान गर्ने
- अस्वीकृत गर्ने

३.१ भू-उपयोग क्षेत्र

बर्द्धाट नगरपालिका मा भइरहेको शहरीकरण लाई व्यवस्थित गर्न हाल भइरहेको र पछि हुने निर्माण कार्यहरूलाई सुनियोजित योजनावद्वा तरिकाले सम्पन्न गर्न गराउने क्रममा यस नगरलाई तल उल्लेखित भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरि निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड निर्धारण गरिएको छ । यसरी विभाजन गरिएको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा अनुमति दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरु तोकिए वमोजिम हुनेछ । नतोकिएको क्रियाकलाप वा उपयोगको प्रक्रिया हेरी तिनलाई स्वीकृति दिने, नदिने वा विशेष स्वीकृति दिने अधिकार नगरपालिकामा निहित हुनेछ ।

३.१.१ आवासीय क्षेत्रको मापदण्ड

आवासीय क्षेत्र भन्नाले मुख्यतः आवासको निमित्त प्रयोग भएको क्षेत्रलाई जनाउदछ ।

- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपर मार्केट, स्कुल कलेज, अस्पताल नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिका भवन लगायत १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरूका हकमा माटो परिक्षण पेश गरि गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्गफिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगोलिक परिक्षण गरि (Geo-Technical Investigation) गर्नुपर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजानिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मि भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्गफिट भन्दा ठुला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी निकाय वा संघिय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसारको माटो परिक्षण गर्नुपर्नेछ ।
- घर अगाडीको सिँडि सडकको राइट अफ वे (ROW) तथा सेट व्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- आवासीय क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो र उचाइ तल तालिका न.१ मा दिइए अनुसार हुनेछ ।

तालिका नं १

आवासीय क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो र उचाइ

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर (FAR)
आवासीय भवन	२५० वर्गमिटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्गमिटर भन्दा बढि	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासिय भवन	२५० वर्गमिटर सम्म	६५ प्रतिशत	३.०
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर भन्दा माथि	५५ प्रतिशत	३.०
स्कूल, क्याम्पस		५० प्रतिशत	१.२५

पोलिक्लिनिक, नर्सिङ्होम		५० प्रतिशत	१.२५
छात्रावास		५० प्रतिशत	२.०

३.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले आवासीय क्रियाकलापको मिश्रण सहित व्यापारिक क्रियाकलापको प्रभुत्व रहेको निम्नलिखित क्षेत्रलाई जनाउँदछ । आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि भवन तथा योजना मापदण्ड निम्न अनुसार हुनेछ ।

- राजमार्ग केन्द्रबाट सडक अधिकार क्षेत्र २५ मिटर र सेटव्याक ६ मिटर गरी जम्मा ३१ मिटर छोडेपछि मात्र दाँया वाँया आवासीय तथा व्यापारिक भवनहरु निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- जतिसुकै तल्लाको सार्वजानिक र (क) वर्गका भवन तथा कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपर मार्केट, स्कुल कलेज, अस्पताल नर्सिङ्होम, बैंक वित्तिय संस्था पोलिक्लिनिक आदि भवनहरु अब उप्रान्त अपाङ्गमैत्री तथा सुविधाहरु तर्जुमा गरिएको हुनुपर्नेछ ।
- आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि लागु हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो र उचाइ तल तालिका नं २ मा दिइए अनुसार हुनेछ ।

तालिका नं २

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर.

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर (FAR)
आवासीय तथा व्यापारिक	२५० वर्गमिटर सम्म	७० प्रतिशत	३.०
आवासीय तथा व्यापारिक	२५० वर्गमिटर भन्दा माथि	६० प्रतिशत	३.०
सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२.०
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह		५० प्रतिशत	१.५
व्यापारिक कम्पेक्स, सुपर मार्केट		५० प्रतिशत	२.०
होटल लज पाहुना घर		५० प्रतिशत	१.५
धर्मशाला वा रात्रीवास		५० प्रतिशत	१.५
व्यापारिक व्यवसायिक गोदामघर	२५० वर्गमिटर सम्म	६० प्रतिशत	३.०
व्यापारिक व्यवसायिक गोदामघर	२५० वर्गमिटर भन्दा माथि	५० प्रतिशत	३.०

३.१.३ संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्र अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न सरकारी अर्धसरकारी वा अन्य संघ संस्थाहरु रहेको स्थानलाई लिइएको छ । यस क्षेत्रको लागि लागु हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो र उचाइ तल तालिका नं ३ मा दिइए अनुसार हुनेछ ।

तालिका नं ३

संस्थागत क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

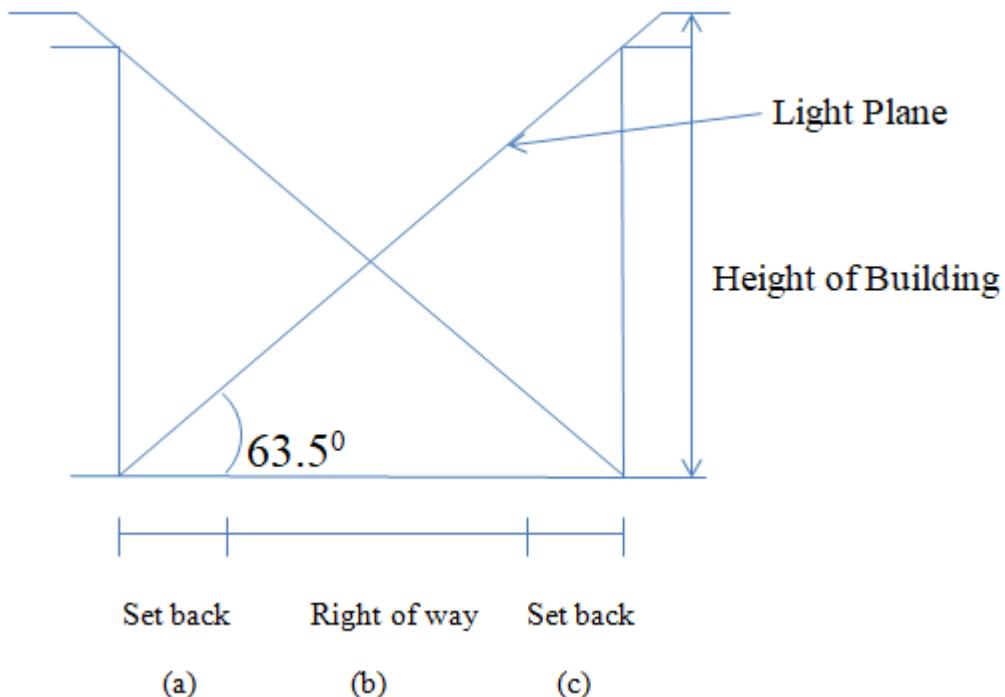
भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासीय भवन	२५० वर्गमिटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्गमिटर भन्दा माथि	६० प्रतिशत	२.५
आवासीय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्गमिटर सम्म	६० प्रतिशत	२.५
आवासीय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्गमिटर भन्दा माथि	५० प्रतिशत	२.५
संस्थागत सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२.०

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
अस्पताल		४० प्रतिशत	१.२५
स्वास्थ्य संस्था / केन्द्र नर्सिङ होम		४० प्रतिशत	२.०
शैक्षिक संस्था (प्रा.वि./मा.वि/उच्च मा.वि)		४० प्रतिशत	१.२५
क्याम्पस / महाविद्यालय,		४० प्रतिशत	१.२५
अनुसन्धान केन्द्र		३५ प्रतिशत	१.२५
प्रहरी चौकी / सामुदायिक केन्द्र		५० प्रतिशत	१.२५
अडिटोरियम/सामुदायिक हल		४० प्रतिशत	१.२५

स्वास्थ्य संस्थाको हकमा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको एकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । साथै शैक्षिक संस्थाहरुको निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको एकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति दिइनेछ ।

३.२ भवनको अधिकतम उचाइ

कुनैपनि भवनको अधिकतम उचाइ तल चित्रमा देखाए बमोजिम लाई नछेकीने गरिकन हुनेछ ।



$$\text{Height of Building (H)} = 2(a+b+c) \text{ m}$$

भवनको उचाइ प्लिन्थ लेभलदेखि माथिल्लो तल्ला (भन्याड) छोप्ने वा लिफ्टको मेसिन राख्ने कोठा बाहेकको छाना सम्मको उचाइ गरिनेछ ।

३.३ सडकको अधिकार क्षेत्र

- विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसुची १.बमोजिम हुनेछ ।

- “नया” खुल्ने सडकको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कमितमा २० फिट हुनेछ । तर पुराना ग्रामिण बस्तीहरू भित्रका सडकहरको अधिकार क्षेत्र २० फिट भन्दा कम पनि हुन सक्नेछ ।
- हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरू भत्काएर पुन निर्माण गर्नुपर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।
- तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाइ बढि भएमा त्यस्ता सडकहरुको किनाराबाट तोकिएको सेट व्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइनेछ ।

३.४ पार्किङको व्यवस्था

पार्किङको व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

भवनको किसिम	पार्किङको क्षेत्रफल
सिनेमाघर, सभागृह, थिएटर आदि	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै सुपर मार्केट	जम्मा जग्गाका २० प्रतिशत
स्कुल क्याम्पस	जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत
पोलिक्लिनिक, नर्सिङ होम आदि	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
सरकारी र अर्धसरकारी कार्यलय	जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत
तारे होटल	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत

घना वस्ती भएको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा १९० वर्गमिटर भन्दा बढि प्लिथ एरिया हुने गरि निर्माण गर्ने भवनहरुमा पार्किङका लागि भुमिगत पार्किङको अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

३.५ खोला एवं कुलोको किनारामा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा

- २० फुट सम्मको कुलो/घोला/ खोल्साको अधिकदम कटान भएको किनाराबाट १.५० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
 - २० फुट भन्दा माथिको कुलो/घोला/ खोल्साको अधिकदम कटान भएको किनाराबाट ३ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
 - ताल किनाराबाट ०८ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
 - खोला/नदी किनाराबाट अधिकदम कटान भएको किनाराबाट १२ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रूपमा विकास गर्नुपर्नेछ ।

३.६ जग्गा विकास (प्लटिङ) सम्बन्ध व्यवस्था

बर्द्धाट नगरपालिका क्षेत्र भित्र साविकमा रहे भएको बाटो निकास बाहेक नया बाटो खोलि, ढल विजुली जस्ता आधारभुत सेवा सुविधाहरू विकास गरि विद्यमान संरचना तथा भु-उपयोगमा परिवर्तन गरि एक वर्ष भित्र व्यवसायिक हिसावले १ भन्दा बढि घडेरीहरू विकास गरी विकिं वितरण तथा हक हस्तान्तरण गर्ने कार्यलाई विकास कार्यक्रम प्लटिङ भनिन्छ । जग्गाको प्लटिङ गरी कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास सामुहिक आवास, सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, बैंक तथा वित्तीय संस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यन्वयन गर्नुपर्दा नगरपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा उक्त कार्यको प्लटिङ परमिट स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

३.६.१ मुख्य सम्पर्क मार्ग तथा भित्रि सहायक मार्ग सम्बन्धि मापदण्ड

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा सो क्षेत्रमा मुख्य र अन्य सहायक मार्ग स्पष्ट रूपमा परिभाषित गरेको हुनुपर्छ । प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त हुनेगरि मुख्य मार्ग भनि किटान गरिएको सडक सुरुदेखि अन्तिम विन्दु सम्म निकास खुलेको हुनुपर्छ । सम्भव भएसम्म मुख्य मार्ग र सहायक मार्गले क्षेत्रसँगको निकासलाई समेत अवरोध नगर्ने हुनु पर्नेछ । साथै कम्पाउण्ड वालसहित विशेष किसिमको आवास क्षेत्र घोषणा गरि विकास गरिएको क्षेत्रमा मुख्य सम्पर्क तथा सहायक मार्गको चौडाइ निम्न वर्णनेछ ।

- राजमार्ग, बाइपासरोडस "ग जोडीएको सडकहरुको न्यूनतम चौडाइ नाला सहित ८ मिटर हुनुपर्नेछ । ती सडकहरुको चौडाइ उल्लेखित सडकदेखि कम्तिमा ६० मिटर भित्र सम्म नालासहित न्यूनतम ८ मिटर हुनुपर्नेछ । सो भन्दा कम चौडाइको अन्य मार्गमा न्यूनतम चौडाइ नाला सहित ७ मिटर हुनुपर्नेछ । निर्माण भइसकेको सडकको चौडाइ ६ मिटर भन्दा कम हुनु हुदैन दुवैतर सडक रहेको जग्गा विकास प्लटिङ गर्दा बढि चौडाइ भएको सडकलाई मुख्य मार्ग भनिने छ ।
- अर्को बाटोसंग लिंक नभएको बाटोको हकमा कल- डे- स्याक (Turning Space) राख्नुपर्नेछ र सोको न्यूनतम क्षेत्रफल ९०० वर्गफिट हुनुपर्नेछ ।

३.६.२ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा विस्तार

जग्गा विकास संचालन गर्ने संस्थाले पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको सुनिश्चितता गर्नुपर्नेछ । टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, पिच बाटो, सतह ढल (ढलको भित्र पानी वग्ने न्यूनतम चौडाइ कम्तिमा ०.५ मिटर हुनुपर्ने) आदिका विस्तृत योजना नगरपालिकामा सम्बन्धित निकायले पेश गर्नुपर्नेछ । नगरपालिकाले योजनामा उल्लेख भए अनुसारको पूर्वाधार तथा सेवाको विवरण स्तरको निरक्षण गरेर मात्र स्वीकृति दिइनेछ । योजना पेश गरेको ३० दिन भित्र नगरपालिकाले स्वीकृत दिन सकिने वा नसकिने भनि सम्बन्धित निकायलाई जानकारी गराउने छ ।

परापूर्व कालदेखि वर्गिरहेको मुख्य ढलहरुको निकासको लागि सम्बन्धित जग्गाधनिको जग्गाबाट वहाव भएको अवस्थामा सम्बन्धित जग्गा धनीले नै नालाको चौडाइ नघट्ने गरि व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

यस मापदण्ड वर्णितको पुर्वाधार तथा सेवा विस्तारमा आवश्यक पर्ने प्रशासनिक तथा प्राविधिक सहयोगको लागि नगरपालिका समक्ष अनुरोध भएको खण्डमा नगरपालिकाले समन्वय र संयोजनकारी भुमिका निर्वाह गर्न सक्नेछ । नदी किनारामा १२ मिटर र कुलोको किनारामा १.५ मिटर क्षेत्र भित्र कुनैपनि किसिमको प्लटिङ गर्न पाइने छैन ।

३.६.३ प्लटिङ अनुमति सम्बन्धि व्यवस्था

क. अनुमति नलिइ प्लटिङ गर्न नपाइने : कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाको स्वीकृति नलिइ आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकिकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यम बाट जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गरी घडेरीहरुको विकिंग वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन । नगरपालिकाको अनुमति नलिइ प्लटिङ गरेमा सो क्षेत्रमा नक्सा पास गरिने छैन । साथै धारा, विजुली वर्ती जस्ता सुविधाहरु पनि प्रदान गरिने छैन । उक्त जग्गा रोक्का राख्न समेत सकिन्छ ।

ख. अनुमतिका लागी दरखास्त : प्लटिङको लागि सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिको लागि नगरपालिकामा दरखास्त दिनुपर्नेछ । प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ डिजाइन, नक्सा, जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहितको लोकेसन प्लान, साइट प्लान जग्गाको प्लटिङ र क्षेत्रफल, खुल्ला क्षेत्र, सडकको चौडाइ, आदि खुलाइ तोकिएको ढाँचामा नगरपालिकामा दरखास्त पेश गर्नुपर्नेछ ।

ग. दरखास्त साथ खुलाउनुपर्ने विषयहरू : मुख्य मार्ग र सहायक मार्गको स्थान र चौडाइ, घडेरीहरुको मोहडा र क्षेत्रफल, खुल्ला क्षेत्रको स्थान र अनुपात, ढल निकास, विजुली, आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धि योजना भएको प्लटिङ नक्सा, हालको अवस्था स्पष्ट रूपमा खुलेको नक्शा र वितरणको दरखास्त सगै खुलाउपर्ने हुन्छ । साथै जग्गाको कित्ता नं र क्षेत्रफल, चारकिल्ला, प्लट सङ्ख्या स्पष्ट भएको संक्षिप्त विवरण वा संकेत सोहिं नक्सामा समावेश गरिएको हुनुपर्नेछ ।

घ. हकभोगको निस्सा र अन्य लिखत पेश गर्नुपर्ने : नगरपालिका समक्ष प्लटिङको अनुमतिको लागि दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने जग्गाको हकभोगको निस्सा -व्यक्तिको हकमा जग्गाधार्नि प्रमाण पत्र तथा नागरिकताको प्रमाणपत्र, संघ संस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाण पत्र संलग्न राख्नुपर्नेछ ।

ड. जाँचबुझ गर्न सक्ने : नगरपालिकाले प्लट अनुमतिका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि मापदण्डहरू पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पालना नभएको भए सो पूरा गर्न लगाई प्लटिङ लागि अनुमति दिनेछ । साथै प्रस्तावित क्षेत्र संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा नगरपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका विज्ञहरू समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुभावको आधारमा निर्णय दिन सकेछ ।

च. अनुमति दिने : जाँचबुझ सकिएपछि प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमले सम्पूर्ण मापदण्ड पालना गरेको छ भनि नगरपालिका विश्वस्त भएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले अनुमति प्रदान गर्नेछ । सो वापत लाग्ने दस्तुर नगरपालिकाले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

छ. मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धि व्यवस्था : नगरपालिकाबाट अनुमति प्राप्त गरिसकेपछि सम्बन्धित निकायले मापदण्ड कार्यान्वयन गरे नगरेको नगरपालिकाले इन्जिनियर समेतको टोली खटाइ अनुगमन गर्न सक्नेछ ।

ज. मापदण्ड व्यवस्था उल्लंघन गरे कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था :

नगरपालिकाले कार्यान्वयनमा त्याएको मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु सरोकारवालाहरू सबैको कर्तव्य हुनेछ । यदि कुनै प्लटिङ व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताहरूले यसको उल्लंघन गरे गराएको ठहर भएमा नगरपालिकाले त्यस्ता व्यवसायी, संस्था परामर्शदाताहरूलाई कालो सुचीमा राख्ने तथा प्रचलित कानुन बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारवाही समेत गर्न सक्नेछ ।

झ. प्लट अनुमति नलिएका तर खरिद विक्री भइसकेका घडेरीहरू सम्बन्धी अन्तरिम व्यवस्था: (प्लटिङ अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुनु अगावै नगरपालिका बाट प्लटिङ अनुमति नलिइ व्यक्तिगत वा संस्थागत रूपमा खरिद विक्री भएका घडेरीहरू नगरपालिकाले तोकेको सिमाभित्र साविकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भई आएको खण्डमा नगरपालिकाबाट उपलब्ध गराइने नक्शा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।

४. सेवा सुविधा :

सम्बन्धित निकायले नगरपालिकाबाट स्वीकृत भएको नक्शा बमोजिम बनेको विकास भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भइरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा निम्नलिखित प्रावधानहरू हुनुपर्नेछ ।

४.१. सतह ढल:

- प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।
- सतह ढलमा कुनै किसिमको ठोस फोहोर मैला एवं विघालु पदार्थ पठाउन पाइनेछैन ।

४.२ जमिनमुनिको ढल निकास /नाला Sewerage व्यवस्थापन

- नयाँ भवन निर्माण गर्दा चर्पीको लागि व्यवस्था गर्नु आवश्यक छ ।
- भवन निर्माण अनुमति लिंदा पेश गर्ने नक्शामा सेफ्टीक टंकी र सोकपिटको अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- सङ्क अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टैंक र सोकपिट निर्माण गर्न पाइनेछैन । यस्तो निर्माणको लागि प्लट, सिमाना बाट १ मिटर छोड्न चाहे ।

४.३ खानेपानी : सङ्क अधिकार क्षेत्रमा खानेपानी ट्र्याकी निर्माण गर्न पाइनेछैन । खानेपानीको पाइप सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नुपर्नेछ ।

४.४ विद्युत : कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा विद्युत प्रसारण वा विद्युत लाइनका तारहरुबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छोडेर मात्र बनाउन पाइनेछ ।

- अगला भवनहरूमा चट्याडबाट हुने नोक्सानी र विद्युत शक्तिको घटबढ हुन नदिनको लागि चट्याड रक्षकयन्त्र वा अरु सुहाउँदो साधनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- ४०० भोल्ट देखि ११ हजार भोल्टसम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तमा ३ मिटर र २२ हजार भोल्टसम्मको तार छेउबाट ५ मिटर छाडि निर्माण गर्न पाइने छ । १३२ केमिए सम्मको तार छेउबाट कम्तमा ७ मि. छोड्नु पर्नेछ ।
- विद्युत लाइनको नजिकबाट टेलिफोन लाइन वा टेलिफोन लाइनको नजिकबाट विद्युत लाइन लैजानु परेमा अनुमती प्राप्त व्यक्ति तथा सम्बन्धित दुरसञ्चार निकाय बीच आपसमा समन्वय गरी प्राविधिक दृष्टिकोणबाट बाधा वा चार्ज नहुने गरी विद्युत वा टेलिफोनको लाइन लैजानु पर्नेछ ।
- विद्युत वितरण केवलहरू/वायरीड छ्वैट डक्टमा राखिएको हुनुपर्दछ । डक्टको क्षेत्र अर्नी प्रतिरोधात्मक क्षमता भएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्नेछ ।
- पारीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरू, इन्टरकम लाइनहरू ख्याँस पाइपहरू तथा अन्य सेवाका लाइनहरू विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।
- विद्युत सर्किटहरूमा एम. सि. बि. को व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

५. संयुक्त आवास (Apartment Housing)/सामुहिक आवास (Group Housing) योजना अनुमति (Planning permit) सम्बन्धी प्रक्रिया

क. संयुक्त आवास, सामुहिक आवास आयोजना सञ्चालन गर्ने व्यक्ति संघ संस्था वा कम्पनीले देहायका विवरण खुलाई नगरपालिकामा योजना अनुमतिको लागि निवेदन दिनु पर्नेछ र नगर कार्यपालिका वा सम्बन्धित शहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालयबाट योजना दिइनेछ ।

- योजना स्थलको वरिपरिको भौतिक पूर्वाधारहरू खुल्ले गरी १:४००० स्केलको लोकेसन प्लान ।
- फिल्डमा भएको सम्पूर्ण निर्माणहरू खुल्नेगरी योजना स्थलको नापी नक्शा र फिल्डमा नापी गरिएको १:१००० स्केलमा सर्भेनक्शा ।
- योजना स्थलमा कित्ता विभाजनको १:५० स्केलको ब्लक प्लान सो ब्लक प्लानको नक्शामा देहाय बमोजिम हुनु पर्नेछ ।
- योजनास्थलमा प्रवेश मार्ग र अन्य मार्गको चौडाई मापदण्ड अनुसार हुनुपर्नेछ ।
- प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर र मोहडा ६ मिटर चौडाई हुनुपर्ने ।
- खुल्ला क्षेत्र योजनास्थल कुल क्षेत्रफलको न्यूनतम ३ प्रतिशत र लम्बाइ वा चौडाई ८ मिटर हुनु पर्नेछ ।
- बाटो, ढल निकास, फोहोर मैला व्यवस्थापन, खानेपानी सामुदायिक क्षेत्र आदिको विवरण खुलाइएको १:५०० न्यूनतम स्केलको नक्शा हुनु पर्नेछ ।

- योजनास्थलमा निर्माण गरिने भवनहरूले ढाकिएको क्षेत्रफल र खुलाइएको १:१००० स्केलको ग्राउण्ड कभरेज नक्शा हुनु पर्नेछ ।
- योजना स्थलमा निर्माण गरिने भवनहरूको प्रत्येक तल्लाको १:१०० स्केलको फ्लोर प्लान । तर १० (दश) आवास इकाई सम्म रहने संयुक्त आवास निर्माण गर्नको लागि योजना अनुमति आवश्यक पर्ने छैन ।

माथि उल्लेखित बमोजिम विवरण पेश गरेको ३५ दिनभित्र योजना अनुमति दिनु पर्नेछ । सो अवधि भित्र अनुमति दिन नसकिने अवस्था भए सो को कारण सहितको जानकारी निवेदकलाई दिनु पर्नेछ । योजना अनुमति अवधि २ वर्षको हुनेछ । २ वर्ष भित्र निर्माण शुरु नगरेमा अनुमति नवीकरण गराउनु पर्नेछ ।

योजना अनुमति अनुरूप निर्माण वा विकास गर्नका लागि निर्माण स्वीकृति सम्बन्धित स्थानीय निकायबाट लिनुपर्नेछ र निर्माणकर्ताले राष्ट्रिय भवन संहिता पूर्ण रूपले पालना गर्नु पर्नेछ ।

ख. संयुक्त आवास भवन Apartment Housing निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड :

संयुक्त आवास भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड निम्नअनुसार हुनेछ ।

- संयुक्त आवास स्थलसँग जोडिने प्रवेश मार्गको न्यूनतम चौडाई ४ आवास इकाइसम्मको लागि न्यूनतम ४ मिटर, १० आवास इकाइसम्मको लागि न्यूनतम ४.५ मिटर, ५० आवास इकाइसम्मको लागि न्यूनतम ६ मिटर, ५० इकाई भन्दा बढिको लागि ८ मिटर हुनुपर्नेछ । योजना स्थलभित्र अन्य मार्गमा (कल डे स्याक) मा बाटोको लम्बाइ अधिकतम १०० मिटर हुनुपर्नेछ । (कल डे स्याक) सिधा बाटोमा मात्र राख्न पाइने छ । गाडी घुमाउने स्थान ९×९ मिटरको वर्गाकार वा वृत्ताकार क्षेत्र राख्नु पर्नेछ । दुवै सडकको इन्टरसेक्सन कर्भको रेडियस न्यूनतम सडक चौडाइको आधा हुनुपर्नेछ ।
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (Ground coverage) ५० प्रतिशत हुनुपर्नेछ ।
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो ३.० हुनुपर्नेछ ।
- न्यूनतम खुल्ला क्षेत्र २० प्रतिशत हुनुपर्नेदछ ।
- न्यूनतम सेटब्याक अगाडि ६ मिटर, दाँया, वायाँ र पछाडी ४ मिटर हुनुपर्नेछ ।
- आफ्नो तर्फको सेटब्याक (क), अर्को तर्फको सेटब्याक (क'), भवनसँग जोडिएको सडकको चौडाइ (ख) भए भवनको अधिकतम उचाई (ग) निम्न अनुसार हुने छ ।
 ग= २ (क+क'+ख)
 - दुइ ब्लक बीचको न्यूनतम दुरी ६ मि. हुनुपर्नेछ ।
 - न्यूनतम पार्किङ स्थलको हकमा ८० वर्ग मिटर वा जो भन्दा ठूलो क्षेत्रफल भएको आवास इकाइको लागि १ कार, २ मोटरसाइकल र २ साइकलको पार्किङ गर्ने सुविधा र ८० वर्ग मिटर भन्दा सानो क्षेत्रफल भएको प्रत्येक ४ (चार) आवास इकाइको लागि १ कार, ४ मोटरसाइकल र ४ साइकलको पार्किङ गर्ने सुविधा हुनु पर्नेछ ।
 - संयुक्त आवासको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि बनिसकेको भवनहरूको उपयोग परिवर्तन गर्न चाहनेको प्रस्ताव माथि उल्लेख भएको मापदण्डसँग मिल्ने भएमा संयुक्त आवास सञ्चालन गर्न अनुमति दिन सकिनेछ ।
 - सम्पूर्ण डिजाइन तथा अन्य सुविधाको व्यवस्था राष्ट्रिय भवन संहिता अनुरूप हुनुपर्नेछ ।

६ भूकम्प प्रतिरोधात्मक गाहो लगाइ बनाइने घर (Load Bearing) बनाउँदा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

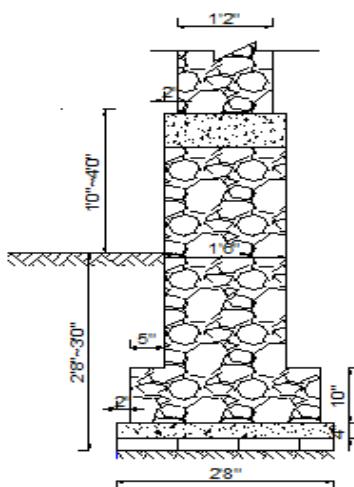
गाहो लगाइ बनाइने घरमा घरको भार गाहो हुदै जगसम्म पुग्ने तथा भुकम्पीय भार पनि गाहोले नै जोगाउने हुँदा गाहो बलियो हुन आवश्यक छ । यस्तो प्रकारको घर बनाउँदा निम्न कुराहरुमा ध्यान दिनु पर्छ ।

क. गाहो सम्बन्धी

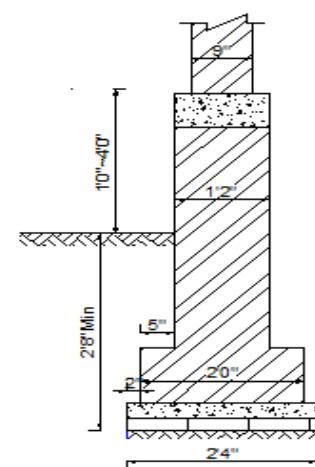
- सिमेन्ट जोडाइमा इटाको गाहो लगाउने घरको जमिन तल्लामा गाहो को मोटाइ १४ इन्च तथा पहिलो र दोस्रो तल्लामा गाहोको मोटाइ ९ इन्च हुनुपर्छ । कुनैपनि वाल ४“ को लगाउनु हुैन र सामान्यतया तीन तल्ला भन्दा बढी लगाउनु हुैन । साथै कोठाको छोटो पट्ठिको दुरी (Short Span) ११'०" भन्दा बढी हुनु हुैन ।
- दुइगाको गाहो सिमेन्ट जोडाइमा लगाउने हो भने दुई तल्लासम्म मात्र निर्माण गर्दा सुरक्षित हुन्छ र दुवै तल्लाको गाहोको मोटाइ कम्तिमा १४“ हुनुपर्दछ ।
- माटोको जोडाइमा इटाको गाहो लगाउने हो भने दुई तल्लासम्म मात्र निर्माण गर्न सकिन्छ र दुवै तल्लाको गाहोको चौडाइ कम्तिमा १४“ मा हुनुपर्दछ ।
- इटाको गाहो सिमेन्ट जोडाइमा बनाउदा १ मिटरसम्म क्यान्टिलिभर निकाल मिल्दै र उक्त क्यान्टिलिभरमा कुनै निर्माण गर्न पाइदैन । ढुगाको गाहो र माटो जोडाइमा इटाको गाहोमा क्याटिलिभर निकाल मिल्दैन ।

ख. जग सम्बन्धी

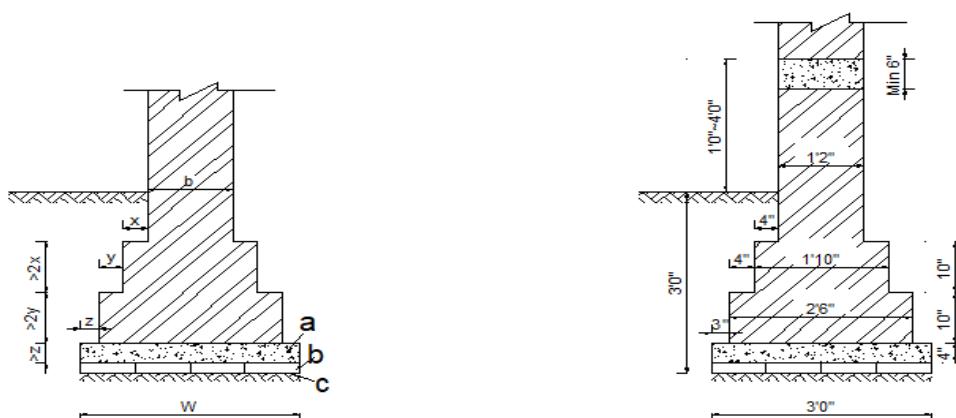
- एक तल्लासम्म सिमेन्ट जोडाइमा इटा र ढुगाको गाहो लगाइ बनाउने घरको जग न्युनतम २'६" चौडा र गहिराइ २'८" हुनुपर्दछ । माटो जोडाइमा इटाको गाहो लगाइ बनाउने घरको जग न्युनतम २'१०" चौडा र गहिराइ २'८" हुनुपर्दछ ।
- तीन तल्लासम्म सिमेन्ट जोडाइमा इटा तथा ढुगाको गाहो लगाइ बनाउने घरको जग ३'०" चौडा र गहिराइ ३'०" हुनु पर्दछ । माटोको जोडाइको घरको हकमा चौडाइ ३'४" र गहिराइ ३"४" हुनुपर्दछ । इटाको जगमा १ लाइन इटा सोलिड गरि त्यसमाथि ३" को पि.पि.सि ढलान १:१.५:३ (M20) को गर्नुपर्दछ । जगहरु तल चित्रमा देखाइए अनुसार घटाउदै जानुपर्छ ।



**For One Storey Building in Soft Soil
or Two Storey Building in Medium Soil
(Stone in cement Mortar)**



**For One Storey Building in Soft Soil
(Brick in cement Mortar)**



Typical Stepping in Masonry Footing

$$W \geq 1.5b, x = y$$

a=M20 Concrete, b=Flat Brick Soling, c=rammed earth

For Two Storey Building in Soft Soil

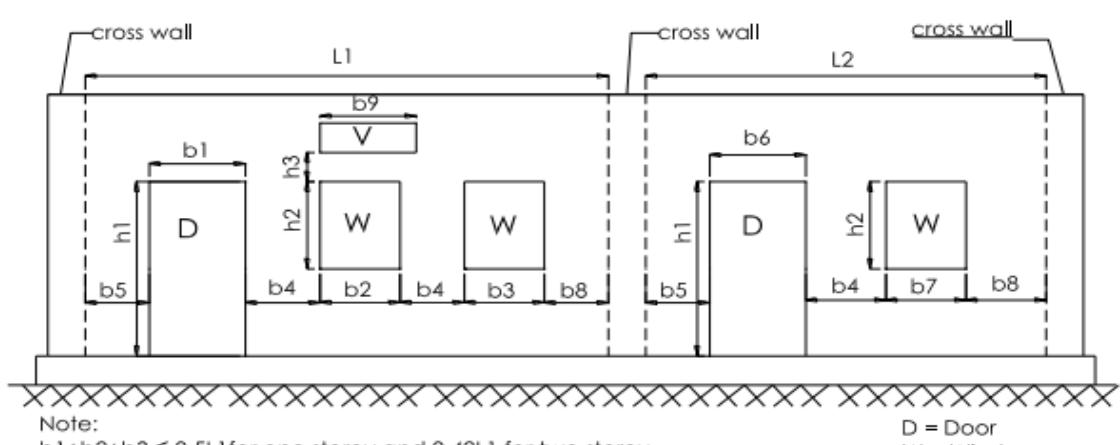
(Brick in cement Mortar)

ग. टाइ बिम सम्बन्धी

- गाहोहरु एक आपसमा बाँधन र तलबाट आउने चिसोपन रोक्नको लागि concrete को टाइ बिम राख्नुपर्छ । टाइबिमको चौडाइ गाहोको चौडाइ बराबर र उचाइ कम्तमा ६" हुनुपर्छ ।
- टाइबिमको ढलान १:१.५:३ (M20) (१ सिमेन्ट, १.५ बालुवा ३ रोडा) मा हुनुपर्छ ।

घ. भ्याल, ढोका राख्ने स्थानको चयन

- भ्याल तथा ढोकाहरू कोठाको कुनादेखि २'०" छाडी राख्नुपर्छ ।
- भ्याल ढोकाको लम्बाई कोठाको गाहोको लम्बाइ अनुसार निर्धारण गर्नुपर्दछ ।
- जमिन तल्ला मात्र निर्माण गर्दा गाहोको ५० प्रतिशत, दुई तल्लासम्म निर्माण गर्दा दुवै तल्लामा गाहो को लम्बाइको ४२ प्रतिशत र तीन तल्लासम्म निर्माण गर्दा सबै तल्लामा गाहोको लम्बाइको ३० प्रतिशत हुनुपर्छ ।
- एक भ्याल र ढोकादेखि अर्को भ्याल ढोका बीच र तल माथि कम्तमा चित्रमा देखाइएभै भै २'०" को दूरी हुनुपर्छ । यदि सो नभएमा भ्याल ढोकाको चारैतिर डण्डी राखि कंकिट व्याण्ड राख्नुपर्छ ।



Note:

b1+b2+b3 ≤ 0.5L1 for one storey and 0.42L1 for two storey

b6+b7 ≤ 0.5L2 for one storey and 0.42L2 for two storey

b4 ≥ 0.5h2 but not less than 600mm

b8 ≥ 0.25h2 but not less than 600mm

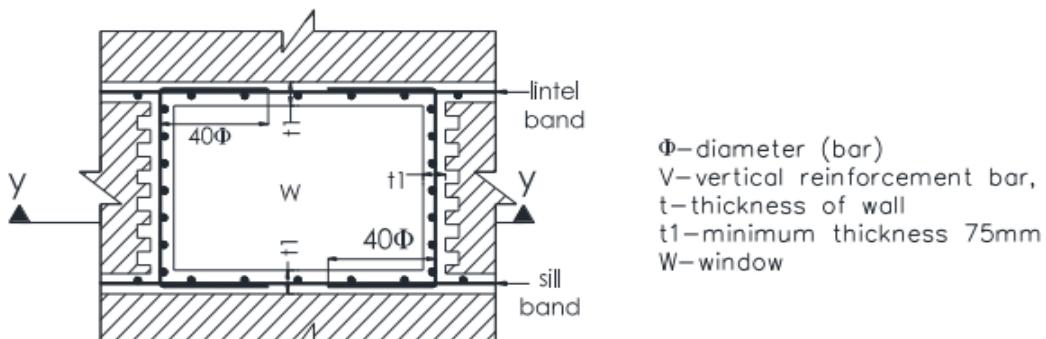
b5 ≥ 0.25h1 but not less than 600mm

h3 ≥ (greater of 0.5b2, 0.5b9 and 600mm)

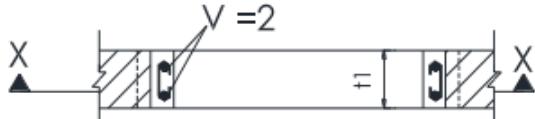
D = Door

W = Window

V = Ventilation

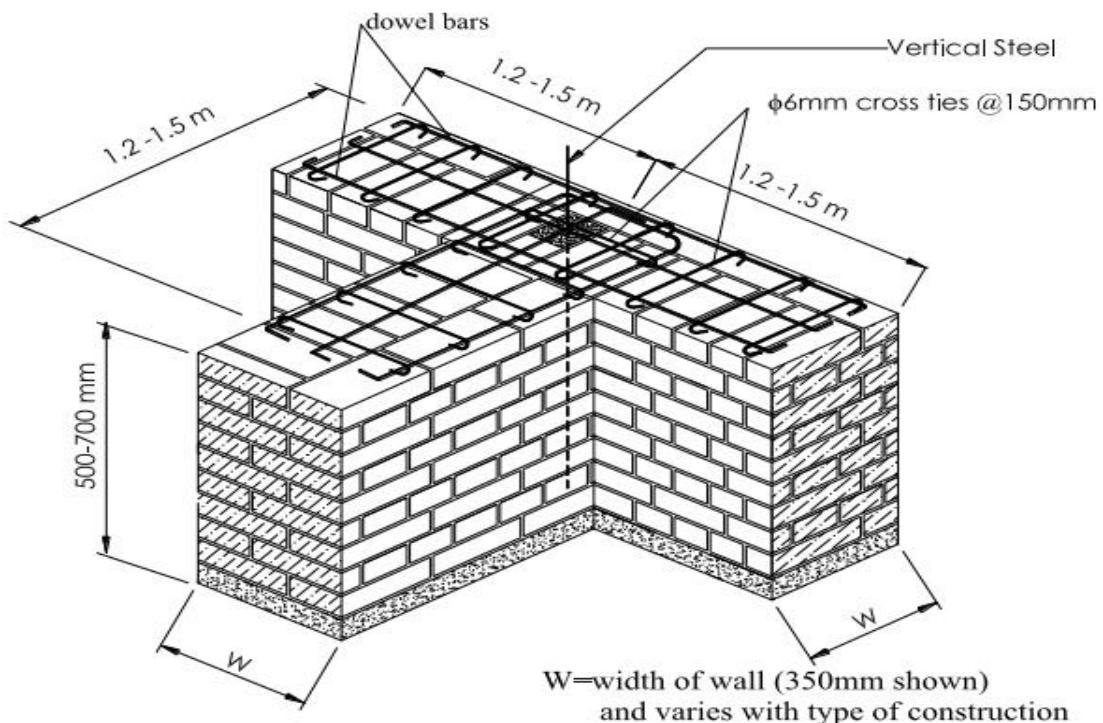


Φ -diameter (bar)
 V-vertical reinforcement bar,
 t-thickness of wall
 t1-minimum thickness 75mm
 W-window



ड. गाहो को कुनाहरूमा आर. सि. सि. स्टिच

- गाहोको जोडिने स्थानमा भुकम्पको धक्का बढी पर्ने हुदा मजबूत निर्माण आवश्यक हुन्छ, जसको लागि दुवै गाहो लाई च्यापिन गरि कंकिट स्टिच राख्नुपर्छ ।
- कंकिट स्टिचको चौडाइ गाहोको चौडाइ वराबर र मोटाई कम्तिमा ३" हुनुपर्छ । लम्बाइ गाहो कुना वा जोर्नीबाट कम्तिमा ३'०"हुनुपर्छ । कंकिट स्टिचमा १० मि. मि (३ लाइन) डण्डी २ वटा लम्बाइ पछि र ६ मि मि (२ लाइन) को डण्डीको रिड (U hook) ६ इन्च्यको फरकमा राख्नुपर्छ ।
- यस्ता स्टिचहरु बीचमा जोडिने गाहोहरूमा पनि ३ मुखे बनाएर (T-stich) राख्नुपर्छ ।
- यस्ता स्टिचहरु गाहोमा कम्तिमा हरेक दुइ फिटको उचाइमा राख्नुपर्छ ।



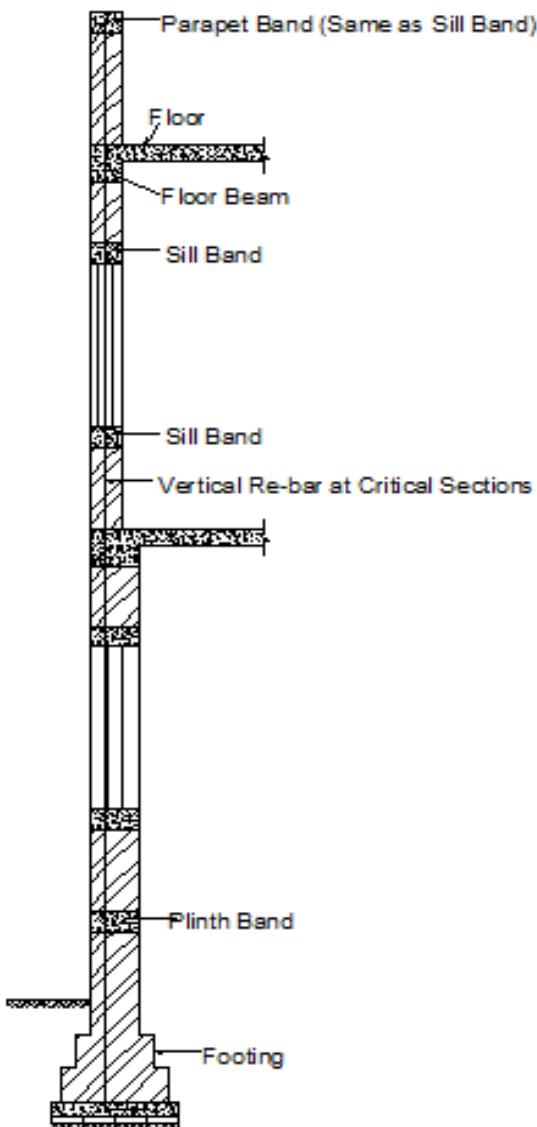
च. बिम सम्बन्धी

- छत (Slab) लाइ सिधै गाहोमा नअडाइ गाहोहरु माथि छत संगै बिम राख्नुपर्छ जसले गाहो र स्त्याव बिच Punching Action हुन दिईन।
- बिमको चौडाइ गाहोको चौडाइ बरावर र मोटाइ कम्तिमा ६" हुनुपर्छ।
- गाहो को लम्बाइ अनुसार डण्डीहरु पनि थपघट राख्न सक्नेछ।

छ. लिटल व्याण्ड (Lintel Band) सम्बन्धी

- भ्याल ढोका माथि गाहो को सबै भागमा लिन्टल व्याण्ड राख्नुपर्छ। यस्ता व्याण्ड हरु को चौडाइ गाहोको चौडाइ बरावर र मोटाइ कम्तिमा ६" हुनुपर्छ। लिण्टल व्याण्डमा १२ मि.मि. (४ लाइन) को चारवटा डण्डी र मि.मि को रिड ६" को फरकमा राख्नुपर्छ।

ज. ठाडो डण्डी



- गाहोको जोरीहरुमा (कर्नर र टि) मा १ वटा १६ मि मि (५लाइन) को डण्डी जगदेखि गाहोको माथिसम्म चित्रमा देखाइए भै राखुपर्छ ।

अ. अन्य ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

- गाहोहरु सबै एकै अनुपातमा लगाउनु पर्दछ । कुनै गाहो पुरै उठाएर अन्य गाहो पछि लगाउनु पर्ने भएमा तहतहमा स्टेप छाडौ लगाउनुपर्छ ।
- एक दिनमा १.२ मिटर (४ फिट) भन्दा अग्लो गाहो लगाउनु हुँदैन ।
- इटा तथा ढुङ्गा कम्तिमा १ घण्टा पानीमा ढुबाएर मात्र गाहो लगाउनु पर्छ, गाहो लगाएको २४ घण्टापछि कम्तिमा मा एक हप्तासम्म Curing गर्नुपर्छ ।
- गाहो लगाउदा सिमेन्ट वालुवाको अनुपात प्राविधिकको सल्लाह अनुसार १:३ देखि १:६ हुनुपर्दछ ।
- कंकिट मिक्सरको प्रयोग गरी ढलान गर्नुपर्दछ । मिक्सर उपलब्ध नभएको खण्डमा ५% सिमेन्ट थप गरि मानिसद्वारा मिक्सड गर्नुपर्छ ।
- नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता - NBC 105 का सम्पूर्ण प्रावधानहरु लागू गरी भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

७. पेट्रोल पम्प सम्बन्धि नेपाल आयल निगमको मापदण्ड :

- प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा न्यूनतम ३० मिटर र कुल जग्गाको क्षेत्रफल कम्तिमा ७६० वर्गमिटर हुनुपर्नेछ ।
- विक्रीस्थलको कम्पाउण्डको तीन तर्फ सुहाउँदो कम्पाउण्ड वाल वा पक्की फेन्सीड (काँडेतारले घेरेको) गरी सडक तर्फको मोहडामा घटिमा ६ मिटरको प्रवेशद्वार र ६ मिटरमा निकासद्वार हुनुपर्नेछ ।
- विक्रीस्थानमा सेल्स काउण्टर, स्टोररूम, गार्डरूम, ट्रावाइलेट आदि पक्की निर्माण गरी स्वस्थ्य पिउने पानीको धाराको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- विक्रीस्थलतमा वर्षातमा सवारी साधनमा इन्धन भर्दा आकाशे पानीबाट हुनसक्ने क्षतिलाई मध्यनजर राखी पम्पयार्डमा पम्प तथा इन्धन भर्ने सवारी साधन समेत ढाक्ने स्टील स्ट्रकचर सेडको व्यवस्था भएको हुनुपर्नेछ ।
- विक्रीस्थलमा कम्पाउण्डमा अग्नि सुरक्षाको लागि घटिमा चार थान १० के जि. क्षमताको डि.सि.पि.फायर एक्सटिङ ग्रीसर राख्नु पर्नेछ ।
- विक्रीस्थलको कम्पाउण्ड भित्र एप्रोच रोड, टैंक फार्म, सेल्स काउण्टर, पार्किङ एरिया वाहेक सवारी साधनको आवातजावत वाधा नपर्ने स्थानमा वातावरण संरक्षण गर्ने सदावहार हल्का किसिमको वृक्षारोपण गर्नुपर्नेछ ।
- विक्रीस्थल कम्पाउण्ड भित्रको सर्फेस वाटरको उचित ड्रेनेजको व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ ।
- विक्रीस्थल कम्पाउण्ड भित्र पर्याप्त कम्पाउण्ड लाइटिङ (Vapor Light) को व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ ।
- केही टाढाको दुरीबाट स्पष्ट देखिने गरी घटिमा २० फिट अग्लो ४ फिट डायमिटरको दुवैतर्फ निगमको लोगोसहितको घटिमा एउटा होर्डिङबोर्ड राख्नुपर्नेछ ।
- सामान्यतया सडकको एक किनारातर्फ दुइवटा पेट्रोल पम्पहरूको दुरी न्यूनतम ३०० मिटर हुनुपर्ने छ ।
- पेट्रोलियम पदार्थ भर्ने जाने वा निस्कने गाडीहरूले मुल सडकमा अन्य गाडीहरूका सामान्य बहावलाई हस्तक्षेप नगरोस् भन्ने उदेश्यलाई ध्यानमा राखि कुनै एक सडकको दुवै किनारातर्फ Staggered रूपमा पेट्रोल पम्प स्थापना हुने गरी मात्र सहमति दिइने छ ।
- कुनै पनि सडक चोक (Junction) मा पेट्रोल पम्प राख्न दिने छैन ।
- यथासक्य सडकको Longitudinal Gradient समतल भएको स्थानमा मात्र पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छ । पहाडी क्षेत्रको हकमा सडकको Gradient ५ प्रतिशत भन्दा माथि भएमा त्यस्तो स्थानमा पेट्रोल पम्प रहने जग्गा समतल रूपमा विकास गर्नुपर्ने र पेट्रोल भर्ने स्थानमा पानी जम्न नदिन १ प्रतिशत सम्म Cross fall प्रदान गरी सो जग्गाबाट नजिकको नालीमा पानी खस्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । पेट्रोलियम पदार्थ भर्ने पेट्रोल पम्प प्रयोग गर्ने गाडीहरूको आवागमन सुरक्षित एवं सुगम राख्न मुल सडकबाट हित्र पस्त वा निस्कन सहज बनावटको प्रवेश तथा बाहिर आउने मोडहरू (Curves) हुनुपर्नेछ । सो को लागि पेट्रोल पम्प रहने जग्गाको मोहडा राजमार्गको हकमा कम्तिमा ४० मिटर र मुख्य शहरी सडकमा ३० मिटर रहनुपर्नेछ । कुनै शहरी सडक जहाँ अत्याधिक सवारी चापको कारणले ठूला खालको ट्रकहरू प्रवेश गर्न रोक लगाइएको छ त्यस्तो स्थानमा पेट्रोल पम्प राख्न मार्ग गरेमा जग्गाको मोहडा कम्तिमा २२ मिटर सम्म हुनु पर्नेछ ।
- पेट्रोल पम्प क्षेत्र भित्र पालैपालो पेट्रोलियम पदार्थ भर्ने आउने वा जाने गाडीहरूलाई आवश्यक स्थानप्रदान गर्ने पेट्रोल पम्प रहने (अन्य सुविधा जस्तै गाडी सर्भिसिड, हावा भर्ने आदि समावेश नभएको) जग्गाको साइज राजमार्गको हकमा कम्तीमा ४० मीटर x १५ मिटर र मुख्य शहरी सडकको हकमा कम्तीमा ३० मिटर x १५ मिटर हुनुपर्नेछ । ठूला ट्रकहरू निषेध गरिएका शहरी सडकहरूमा त्यस्तो स्थानको साइज कम्तिमा २२ मिटर x १५ मिटर हुनुपर्नेछ ।
- पेट्रोल पम्प क्षेत्रलाई मूल सडकसँग अलगै राख्न कम्तिमा एउटा १२ मिटर लामो र २ मीटर चौडा Buffer Strip निर्माण गर्नुपर्नेछ र Buffer strip माथि कम्तिमा ३ मिटर उचाइको पेट्रोल पम्प निसानी चिन्ह (जो

एउटा खम्बामा रहनेछ) बाहेक अन्य कुनै प्रकारको स्ट्रकचरहरू तथा विज्ञापन पाटीहरु राख्न पाइने छैन । Buffer Strip को बाहिरी किनारा सडक सिमाना तोकिएको सडक भए सडक सिमानामा र त्यस्तो सिमाना नतोकिएको शाहरी सडक भए फुटपाथ बहिर नालीको बाहिरी लाइनपछि संगै रहनु पर्ने छ । Buffer Strip को वरिपरि १५० मि.मि. को High kerbs बनाउनुपर्नेछ जसले गर्दा गाडीहरु Buffer Strip मा जान नपाओस् । ६० से. मी. भन्दा अखोकुनै विरुवा, फूलहरु Buffer Strip वरिपरि लगाउन पाइने छैन ।

- पेट्रोल पम्प कार्यालय तथा मोविल आदि भण्डार गर्न निर्माण गरिने घर र Toilet आदि पम्पदेखि कम्तिमा ४ मिटर दुरीमा हुनुपर्नेछ ।
- पेट्रोल भर्ने पम्प सडक सिमाना तोकिएको सडक भए सडक सिमाना देखि वा सडक सिमाना नतोकिएको सडक भए नालीको बाहिरी किनारा देखि कम्तिमा ६ मिटर दुरीमा राख्नुपर्नेछ ।
- पेट्रोल पम्प प्रयोग गर्न आउने जाने गाडीहरुलाई निर्देशन गर्न Entry/Exit चिन्ह पाटीहरु राख्नुपर्नेछ ।
- पेट्रोल पम्पको लागि माथि उल्लेखित मापदण्डहरू सहित नेपाल आयल निगमका मापदण्डहरू सम्पूर्ण रूपले पालना गर्नुपर्नेछ । मापदण्ड का शर्तहरू विपरीत पेट्रोल पम्प सञ्चालन गरेमा जुनसुकै बेला विना सुचना सडक विभाग वा नगरपालिकाद्वारा भत्काइने वा हटाइने छ र त्यसरी भत्काउन वा हटाउन लाग्ने खर्चको सम्पूर्ण रकम सरोकारवाला व्यक्ति वा संस्थाबाट भराइ लिन सकिने छ ।
- निम्न कार्यालयहरूको प्रतिनिधित्व हुने गरी एक अनुगमन समिति गठन गरिनेछ, जसले उक्तकार्यको कार्यान्वयनमा समय समयमा अनुगमन, मुल्याङ्कन र नयाँ पेट्रोल पम्प चालु सम्बन्धी Commission सिफारिस गर्नेछ । प्रतिनिधि

नेपाल आयल निगम कार्यालय	- संयोजक
सडक विभागको कार्यालय	- सदस्य
नगरपालिका कार्यालय	- सदस्य

८ विविध.

८.१ नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत नगरपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने परामर्श सेवा अन्तर्गतका भवनहरूको हकमा नक्शा निर्माण र डिजाइनमा हस्ताक्षर गर्न पाउने छैन ।

८.२ कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकारले मिति २०८०।४।१२ मा स्वीकृत गरेको नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताको पूर्ण पालना गर्नु पर्नेछ ।

८.३ भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्शा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोहि प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोगमा ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नुपरेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भू उपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । नगरपालिकाको स्वीकृतिविना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विच्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सुविधाहरू काठन सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । साथै स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति वा संस्थालाई नगरपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बच्चत गर्न सक्नेछ ।

८.४ नगरपालिकाले भवन निर्माण कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिन अघि नक्शा डिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्ध मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराइ आफ्नो प्राविधिकबाट समेत जाँच पास गराइ निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्ने छ ।

८.५ नगरपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिइ शुरुमा प्लिन्थ लेभलसम्मको मात्र अनुमति प्रदान गर्नेछ । भवन मापदण्ड अनुसार तथा संहिता अनुसार सो प्लिन्थ लेभलसम्मको कार्य भए नभएको

सुपरिवेक्षण गरी क, ख र ग वर्गको भवनहरूको हकमा भवनको स्वामित्व कर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ।

द.६ भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रहि भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सो को आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रदान गर्न सकिने छ। आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सापासको शुरू अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनुपर्नेछ।

द.७ निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र बिना बैकिङ कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न नगरपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्ने छ र बैकिङ र इन्सुरेन्स निकायले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ।

द.८ आर्थिक वर्ष २०७९/८० सालदेखि कुनै पनि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्व रहेका निकायहरू र संगठित संस्थाहरूले घर भाडामा लिनु अघि जिल्लास्थित शहरी विकास कार्यालय वा नगरपालिका कार्यालयबाट भाँडामा लिन लाग्नेको भवन प्रचलित मापदण्ड तथा संहिता अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएको उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउँछन्। यस विपरीत भाडा सम्भौता गरेमा सम्भौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन्।

द.९ अब उप्रान्त आवसीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन। यदि कसैले शटर पसलराखी भवन निर्माण को स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारीक मानिनेछ। साथै ६ मिटर भन्दा कम चौडाइको सडकको पहुच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र कमितमा २ मिटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ। केहि अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहने आवसीय भवनलाई स्वतः व्यापारिक मानिनेछ।

द.१० साविक बस्तीहरूमा साना बाटाहरूमा समेत एम्बुलेन्स मा दमकल पुग्नसक्ने गरी कमितमा ४ मिटर हुनेगरी स्थानीय निकायले बाटो विस्तार गर्नेछ।

द.११ जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण प्रतिबन्ध लगाउन नगरपालिकालाई सिफारिस गर्न सक्नेछ र नगरपालिकाले उक्त क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ। उक्त क्षेत्रमा संरचनाहरू कसैले निर्माण गरेमा नगरपालिकाले तत्काल भत्काउन लगाउनु पर्नेछ। सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बादली लगायतका संरचनाहरू समेत भत्काउनु पर्नेछ।

द.१२ क, ख, ग र घ वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि नगरपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्भौता पत्र समेत समावेश गर्नुपर्नेछ। यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोके वमोजिम हुनुपर्ने छ। यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्भौता अनुसार नगराएको खण्डमा स्वामीत्वकर्ताले तुरुन्त नगरपालिकामा सुचना दिनुपर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसँग सम्भौता गरी सम्भौता पत्र पेश गर्नुपर्नेछ। सो नगरेसम्म नगरपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ। डिजाइनर र सुपरभाइजरले डिजाइन तथा सुपरभिजनको जिम्मेवारी लिनुपर्नेछ।

माथि जेसुकै उल्लेखित भएतापनि Load Bearing 'घ' वर्गको भवन निर्माण शहरी विकास मन्त्रालयको Design Catalogue (Volume-2) अनुसार गर्ने गराउने।

द.१३ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिड कम्प्लेक्स, व्यापारिक मल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पासगर्दा समेत नक्साका साथ पेस गर्नुपर्नेछ।

८.१४ भवनहरूको Structural Analysis Report कमितमा Structural Enginner वा स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको Civil Engineer/Architect (इन्जिनियरिङ पास गरेको कमितमा पाँच वर्ष भएको) ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

८.१५ भवनमा १ मिटर भन्दा लामो छाज्जा वा वार्दली, ०.८ मीटर Cantilever Wall निर्माण गर्नुपरेमा सो को स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नुपर्नेछ । सङ्क अधिकार क्षेत्र र सेट व्याकमित्र छाज्जा, वार्दली, टप वा कुनै संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

८.१६ माटो परिक्षण गर्नुपर्ने व्यवस्था भएकोमा माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका भवनहरूमा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएका विधुत, खानपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काटन सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।

८.१७ निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिलर ठड्याई राख्न पाइने छैन । यसरी ठड्याईएका पिलरहरू भत्काउन पर्नेछ ।

८.१८ ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तल्ला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएका ख वर्गको ५ तल्ला वा १७ मिटर भन्दा बढिको हकमा Structural Enginner बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गका हकमा नेपाल इन्जिनियरीड काउन्सिलमा दर्ता भएको Civil Engineer बाट सो भवन तल्ला थप उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तल्ला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

८.१९ सार्वजनिक वा निजी कुनै प्रकारको पोखरी, ताल तलैया, मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन ।

८.२० भवन निर्माण कार्यको लागि प्रयोग गरिने निर्माण सामाग्रीहरू बाटोमा राखेर मानिस वा सवारी साधनको आवागमन लाई बाधा पार्न पाइने छैन ।

८.२१ विज्ञापन सम्बन्धि होडिड वोर्ड, टावर ऐन्टेना आदि राख्नुपर्दा भवनको सुरक्षामा प्रतिकुल असर नपर्ने कुरामा सम्बन्धित प्राविधिक बाट प्रमाणित गराएर मात्र नगरपालिकाको स्वीकृति लिनुपर्दछ ।

८.२२ शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरि तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तल्ला भन्दा बढि वा १७ मिटर भन्दा अग्लो संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ । यी आधिकारिक निकायहरू बाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिएसम्म पाँच तल्ला भन्दा अग्लो वा १७ मिटर भन्दा बढि भवनको नक्सा पास गरिने छैन ।

८.२३ यस मापदण्ड लागु भएपछि नगरपालिका क्षेत्र भित्र नगरपालिकामा सुचिकृत निर्माण व्यवसायी (डकर्मी, कालिगाड) हरुले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामीकर्ता दुई पक्षीय सम्झौता गरि भवन निर्माण गर्न पाउने छन् ।

८.२४ भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धि ध्यान पुऱ्याइ गर्नुपर्नेछ । साथै सम्बन्धित निकायले सो प्रस्ताव दर्ता गर्दा आवश्यक भएमा माटो परिक्षण गरि पेश गर्नुपर्नेछ ।

इ.२५ नदी निकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजानिक सडक र सार्वजानिक ढलको अलावा संरचना निर्माण गरे यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ, र उक्त क्षेत्रमा नगरपालिकाले तोके अनुसारको बोटविरुवा रोपी हरियाली कायम गर्नुपर्नेछ ।

इ.२६ नयाँ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्युनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा कम्तिमा २० प्रतिशतले बढि चौडा भएको हुनुपर्दछ ।

इ.२७ नक्शा पास गर्दा ढल निकास नभएको ठाउँ“मा अनिवार्य रूपमा सेप्टीक ट्यांकी र सोकपिटको व्यवस्था सहित नक्सा पास गर्नुपर्नेछ ।

इ.२८ लहरै घरहरू भएमा विचमा घर बनाउँदा दाँया बाँया घरको सुरक्षाको व्यवस्था स्वामीत्वकर्ताले गर्नुपर्दछ ।

इ.२९ क, ख, ग र घ वर्गका भवनहरूको नक्सा निम्न अनुसार गर्नुपर्नेछ ।

- घ वर्गको भवनलाई DUDBC को उपयुक्त Model अनुसार Architectural र Structural drawing पेश गर्नुपर्नेछ ।
- ग वर्गका भवनलाई Architectural drawing र Structural drawing पेश गर्नुपर्नेछ ।
- ख वर्गका भवनलाई (चार तल्लासम्म वा १३ मिटर सम्मको उचाइ) Architectural drawing, Structural analysis report, Structural drawing पेश गर्नुपर्नेछ ।
- ख वर्गका भवन (पाच तल्ले) लाई Architectural drawing, Structural analysis report, Structural drawing, Electrical drawing र Sanitary drawing पेश गर्नुपर्नेछ ।
- क वा ख वर्गका ५ तल्ला वा १७ मिटरभन्दा अग्लो भवनलाई M25 Concrete, Architecutral drawing, Structural analysis report, Structural drawing, Electrical including earthing system, Sanitary drawing, Lift/Escalator, Fire escape, Fire system\Fire fighting /Soil test report सहितको Drawing पेश गनुपर्नेछ ।

इ.३० Building site plan मा कम्तिमा एउटा अनिवार्यरूपमा रुख/ बोट बिरुवा राख्नुपर्नेछ ।

इ.३१ Ground Floor Plan भएको Sheet मा अनिवार्य रूपमा Site plan, Location plan, Section हुनुपर्नेछ साइट प्लान ५०९ वर्गमिटर सम्म भएमा १:१००, ५०९ वर्ग मिटर देखि १५२७ वर्गमिटर सम्म भएमा १:२००, १५२७ वर्गमिटर भन्दा माथि भएमा १:४०० स्केलमा बनाउनु पर्नेछ ।

इ.३२ नक्सा निवेदनमा उल्लेख भएका चार किल्लाको सधियारको नाम फरक परेमा त्यसको जिम्मेवारी निवेदक स्वयंम नै हुनुपर्नेछ ।

इ.३३ नियमपुर्वक नक्शा दर्ता भइसकेपछि सधियारहरूको लागि जारी १५ दिने सुचना पत्र घर निर्माणको नक्शा सहित सम्बन्धित वडा कार्यलयमा पठाइनेछ र सधियारको १५ दिने म्याद समाप्त भई कसैको उजुरी नपरेमा मात्र नक्शा पास प्रक्रिया अगाडी बढाइनेछ ।

द.३४ नक्सा शाखावाट गरिने सर्जिमिनको समयमा आफ्नो सिमाना प्रष्ट हुने गरि २ इन्चको पेग जमिन भन्दा १ फिट सम्म देखिने गरि गाडिएको हुनुपर्छ । अन्यथा सर्जिमिन गर्न कार्यलय बाध्य हुने छैन ।

द.३५ पास भएको नक्सा भन्दा फेरबदल गरी निर्माण गर्नु परेमा संसोधित नक्सा पेश गरी स्वकृति लिनुपर्नेछ । सो वापत निवेदकले नगरपालिकाले तोकेको संसोधन दस्तुर तिर्नुपर्नेछ । अनुमति नलिइ स्वकृत नक्सामा हेरफेर गरेमा नक्सा संसोधन गर्न तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी गर्न नगरपालिका बाध्य हुने छैन ।

द.३६ पेश गरेको दरखास्त फारम तथा प्रत्येक नक्सामा घरजग्गा धनि डिजाइरले नाप नक्सा ठिक छ भनी सहि (हस्ताक्षर) गनुपर्नेछ ।

द.३७ संस्थागत भवनको स्वामीत्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर निर्माण स्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साको अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनको आधारभुत मापदण्डहरु जस्तै Ground coverage, Floor area ratio, Setback साइट प्लान सर्वसाधारणले प्रष्ट देखिने गरी Flex print गरी राख्नुपर्नेछ ।

द.३८ यो भवन तथा योजना मापदण्ड लागु हुनुपुर्व अस्थायी स्वीकृति प्राप्त गरी सकेका भवनहरुको हकमा साविकको मापदण्ड बमोजिम नक्शा नियमित गर्न सकिनेछ । तर निर्माण प्रारम्भ गरिनसकेको भवनको हकमा यसै मापदण्ड बमोजिम स्वीकृति दिइनेछ ।

द.३९ नापी नक्सामा बाटो कायम नभएको तर फिल्डमा बाटो भएको अवस्थामा नापी कार्यालय अथवा बडा कार्यालयबाट बाटो प्रमाणित गरि नक्सापास गर्न सकिनेछ ।

द.४० भवन नक्शा अवधि ४ वर्ष नाघेको तर मापदण्ड अनुकूल बनेको भवनहरुको हकमा सम्पूर्ण नक्साहरुको काम नयाँ निर्माण गर्ने भवन सरह गराई प्रक्रिया अगाडी बढाउनु पर्नेछ ।

द.४१ यो भवन तथा योजना मापदण्ड बर्दधाट नगरपालिका कार्यपालिकाले समयानुकूल परिमार्जन गरि संशोधन गर्न सक्दछ । मापदण्ड संशोधन कार्यविधि निम्न अनुसार हुनेछ :

❖ निम्न प्रतिनिधिहरु सम्मिलित मापदण्ड संशोधन समिति गठन गर्ने :

- | | |
|--------------|-----------------------------|
| अध्यक्ष : | नगरपालिका प्रमुख |
| उपाध्यक्ष : | नगरपालिका उप-प्रमुख |
| सचिव : | प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत |
| सदस्य सचिव : | नगरपालिका प्राविधिक (भवन) |
| सदस्य : | अन्य नगरपालिका प्राविधिकहरु |

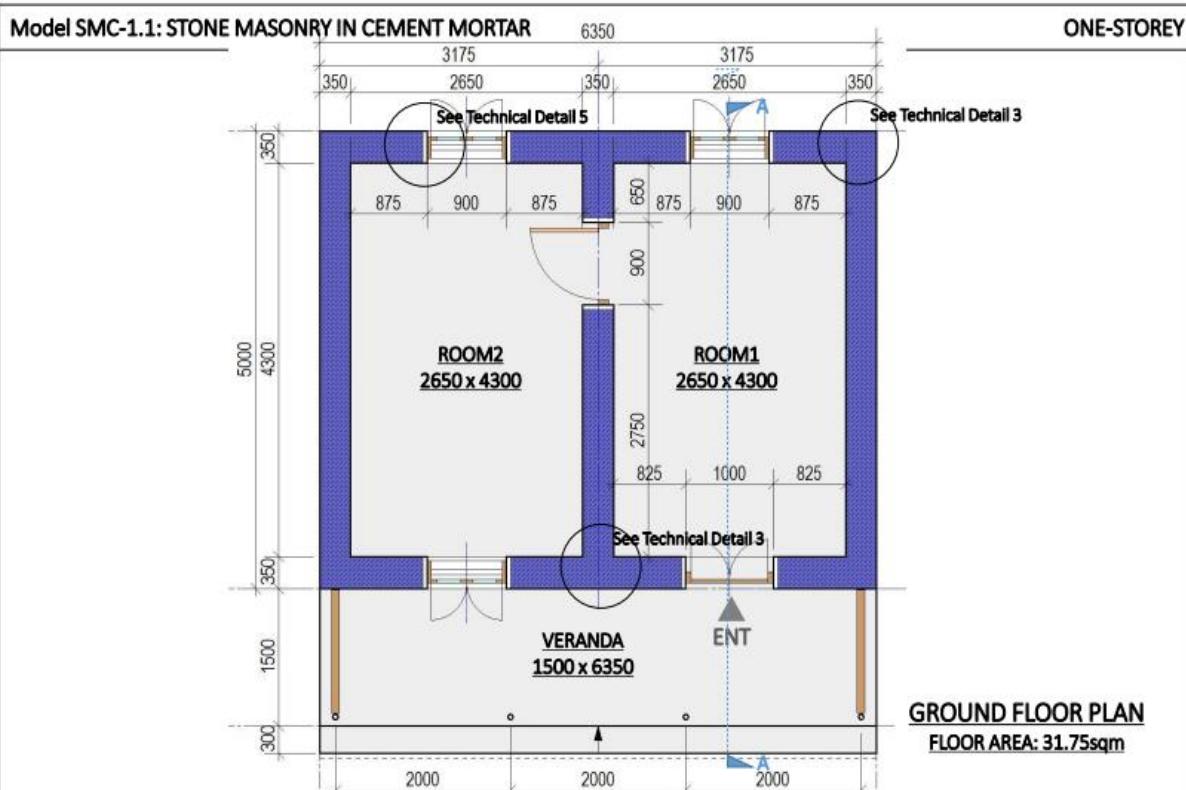
- ❖ मापदण्ड संशोधन गर्नुपर्ने अवस्थामा समितिमा छलफल गरि पारित गर्ने र कार्यपालिकामा अनुमोदनको लागि पेश गर्ने ।
- ❖ कार्यपालिकाले समितिको सिफारिसमा मापदण्ड संशोधनको लागि अनुमोदन गर्ने ।
- ❖ कार्यपालिकाले अनुमोदन गरेको मितिबाट संशोधित मापदण्ड लागु गर्ने ।
- ❖ मापदण्ड संशोधन गर्दा राष्ट्रिय भवन ऐनलाई प्रतिकूल नहुने गरि गर्नु पर्नेछ ।

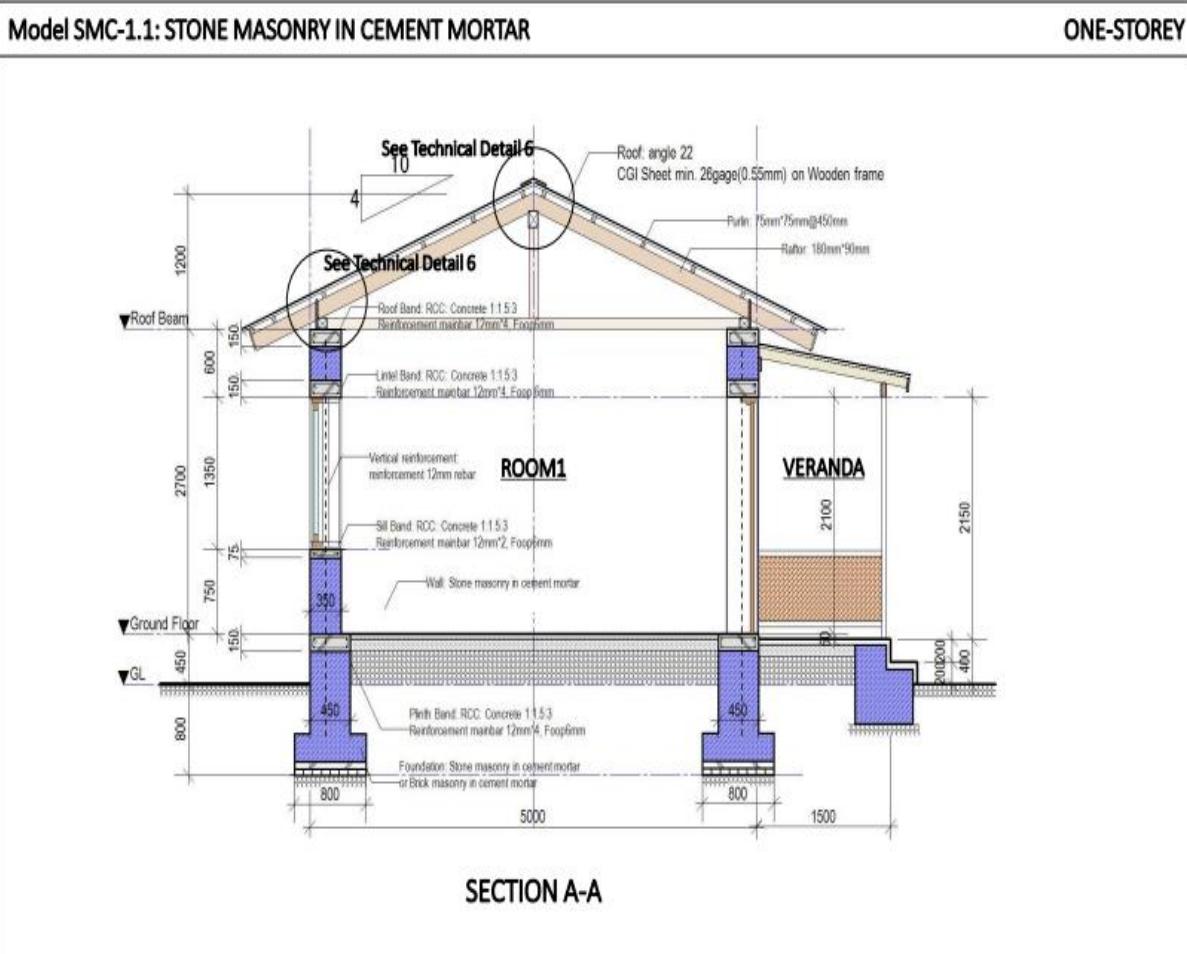
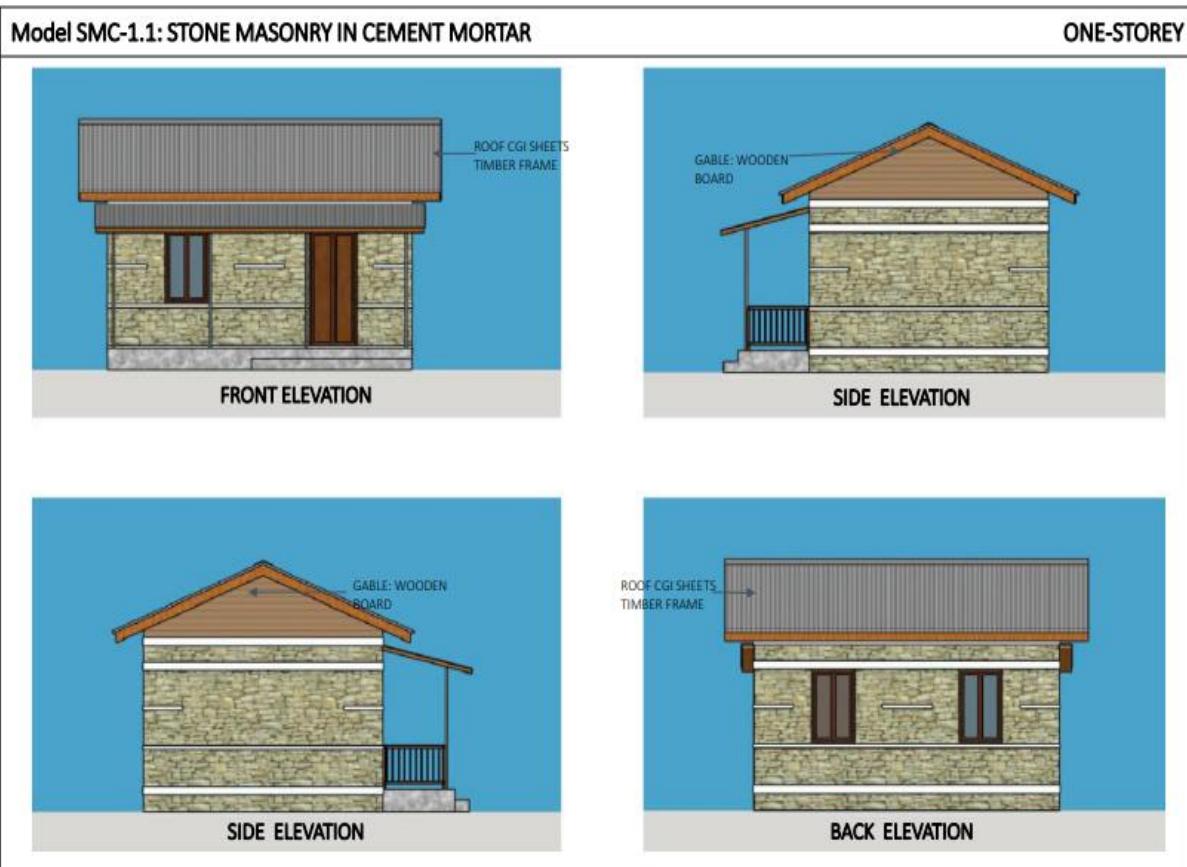
द.४२ कुनै पनि भवनको सम्पूर्ण तलाहरुको क्षेत्रफल वा ज्ञिन्थ एरिया जोड्दा १०००० बर्ग फिट भन्दा माथी भएमा सो भवनलाई बिशेष भवन भनिने छ र सो को नक्सा पास स्वीकृत गर्न बिशेष समिति गठन गरिने छ र सो को अनुमति मा (परामर्शदाता बाट presentation) नक्सा पास प्रक्रिया अगाडी बढाइने छ । बिशेष समिति गठन को प्रक्रिया भवन संहिता अनुसार र भवन को प्रकृति अनुसार गठन गरिनेछ ।

अनुसूचि १

DUDBC द्वारा तयार विभिन्न भवनहरूको नमुनाहरू

Model SMC-1.1: STONE MASONRY IN CEMENT MORTAR									ONE-STORY
LEVEL	MAN POWER		MATERIALS						
	Skilled	Unskilled	Stone	CEMENT	SAND	AGGREGATE	WOOD	CGI SHEET	Reinforcing bar
Up to Plinth Level	Md	Md	cu.m.	Bags	Cu.m.	Cu.m.	Cu.m.	Bundel	Kg
Up to Plinth Level	57	212	21	82	13	6	0	0	146
SUPERSTRUCTURE	75	129	13	59	8	3	0.79	0	314
ROOFING	17	20	0	0	0	0	1.43	4.71	0
TOTAL	149	361	34	141	21	9	2.22	4.71	460





Model SMC-2.1: STONE MASONRY IN CEMENT MORTAR

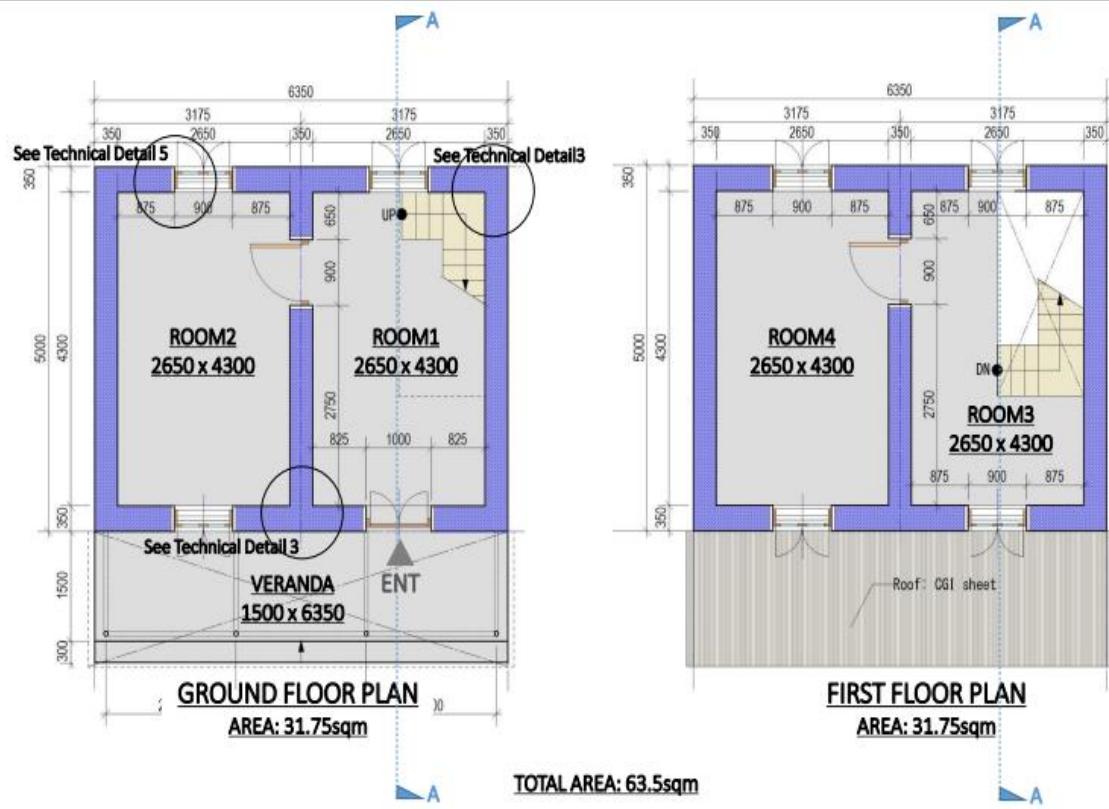
TWO-STORY

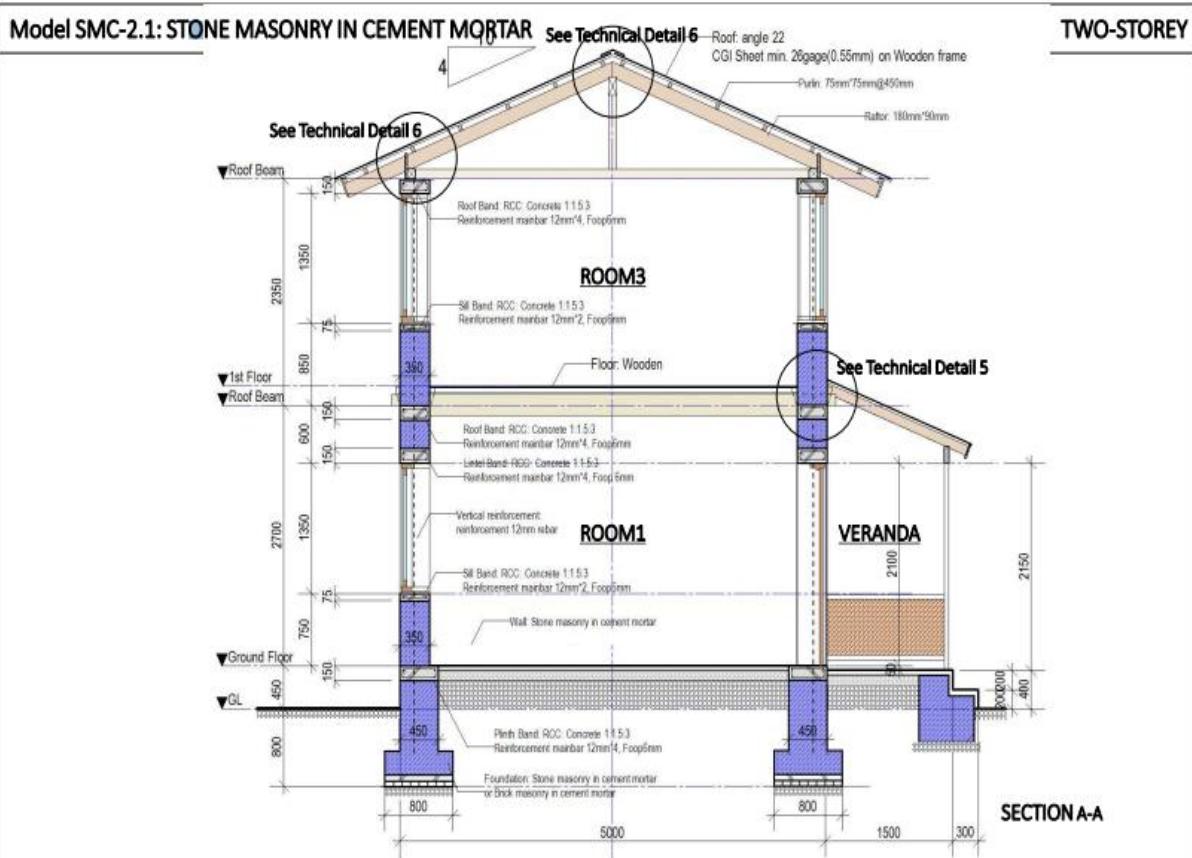
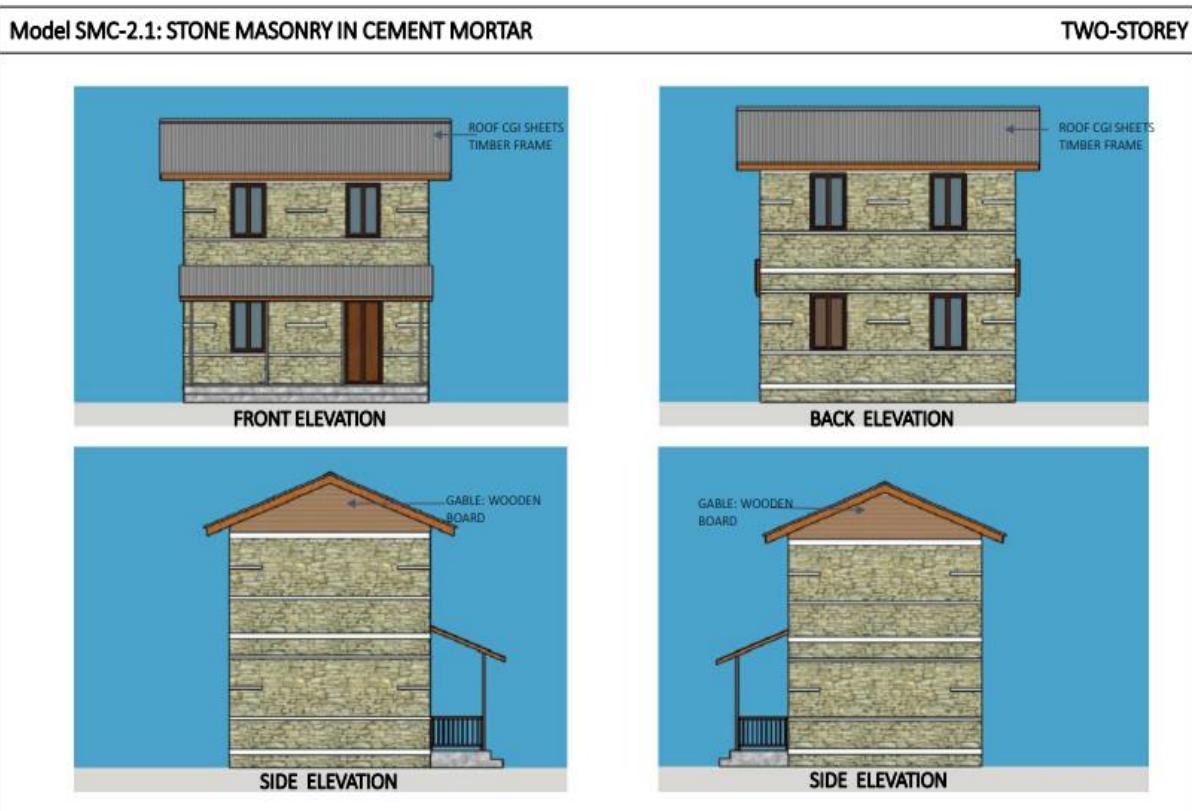


LEVEL	MAN POWER		MATERIALS						
	Skilled	Unskilled	Stone	CEMENT	SAND	AGGREGATE	WOOD	CGI SHEET	Reinforcing bar
	Md	Md	cu.m.	Bags	Cu.m.	Cu.m.	Cu.m.	Bundel	Kg
Up to Plinth Level	86	317	17	76	12	6	0	0	146
SUPERSTRUCTURE	175	290	31	111	17	4	2.95	1.02	631
ROOFING	17	20	0	0	0	0	1.48	3.69	0
TOTAL	279	626	48	187	29	10	4.43	4.71	776

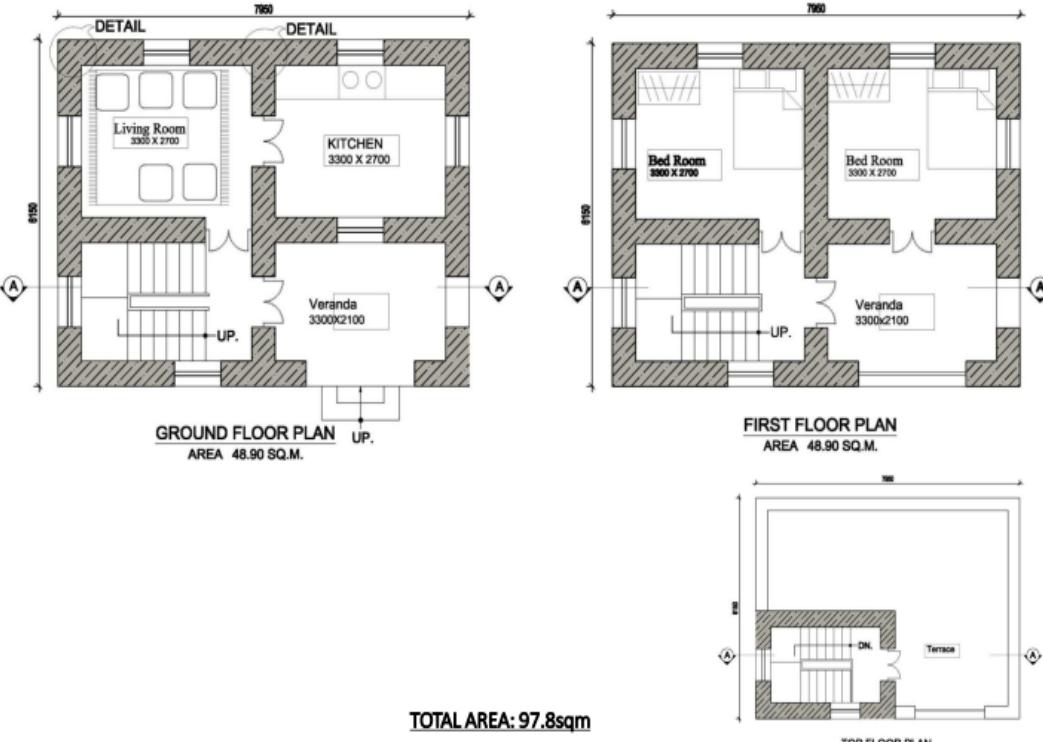
Model SMC-2.1: STONE MASONRY IN CEMENT MORTAR

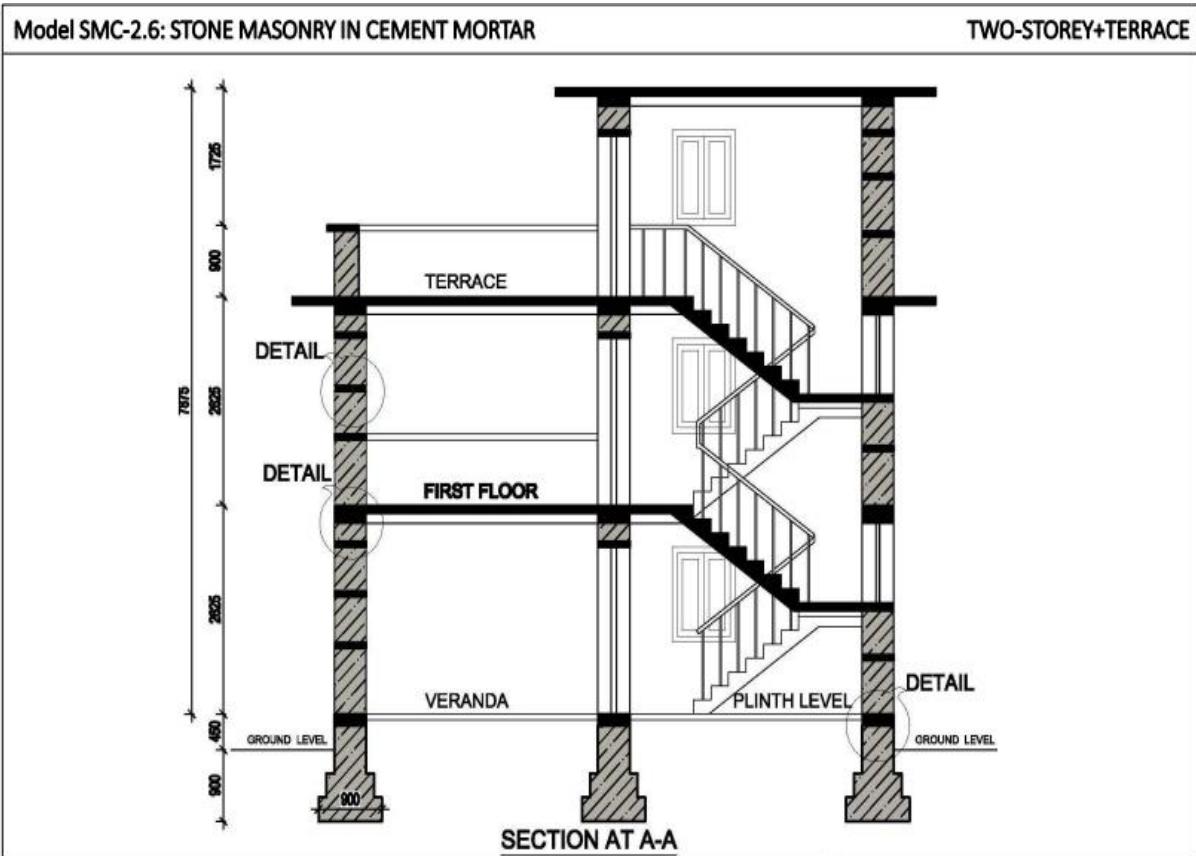
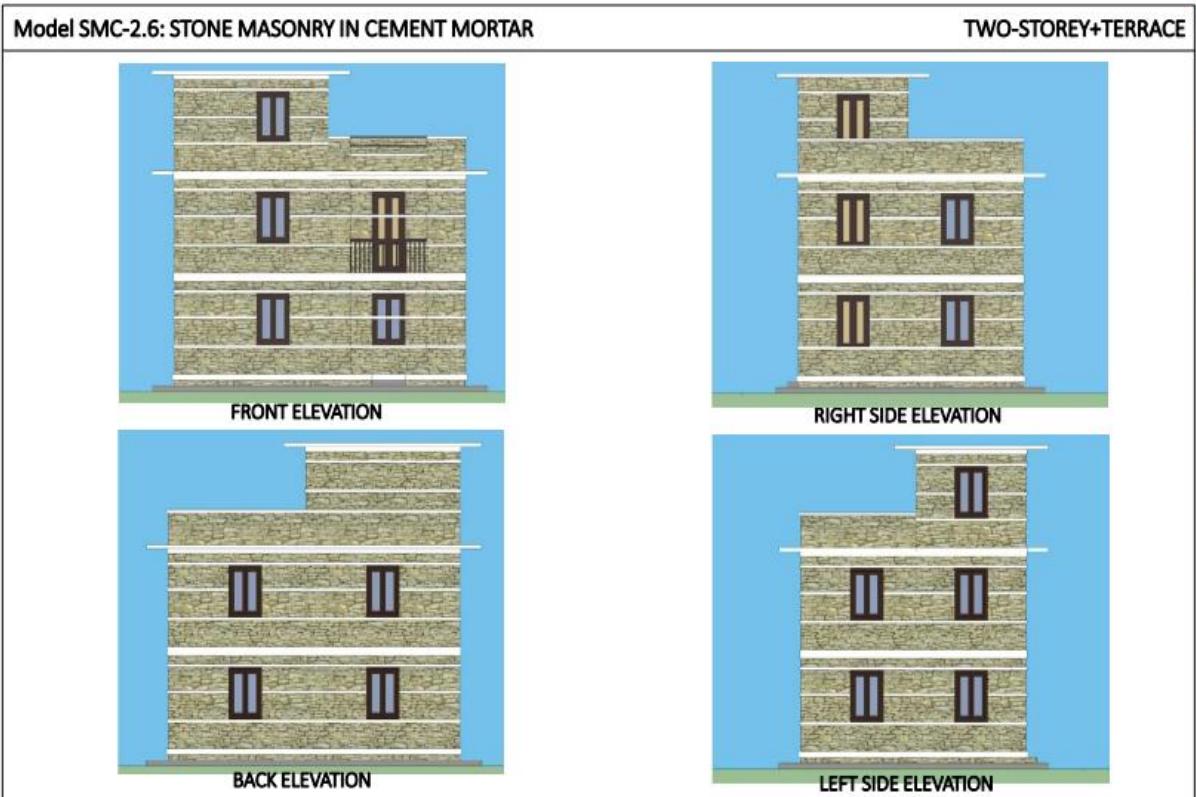
TWO-STORY





Model SMC-2.6: STONE MASONRY IN CEMENT MORTAR						TWO-STOREY+TERRACE		
								
CONSTRUCTION MATERIALS AND MANPOWER								
LEVEL	MAN POWER		MATERIALS					
	Skilled	Unskilled	Stone	CEMENT	SAND	AGGREGATE	WOOD	ROD
	Md	Md	Cu.m.	Bags	Cu.m	Cu.m	Cu.m	Kg
Up to Plinth Band	65	241	38	103	27	9	0	160
Up to Roof Band	346	721	93	409	54	22	2.09	2654
TOTAL	412	962	132	504	81	31	2.09	2814

Model SMC-2.6: STONE MASONRY IN CEMENT MORTAR						TWO-STOREY+TERRACE		
								
GROUND FLOOR PLAN UP. AREA 48.90 SQ.M.								
FIRST FLOOR PLAN AREA 48.90 SQ.M.								
TOP FLOOR PLAN Area: 12.60 SQ.M.								



Model BMC-1.1: BRICK MASONRY IN CEMENT MORTAR

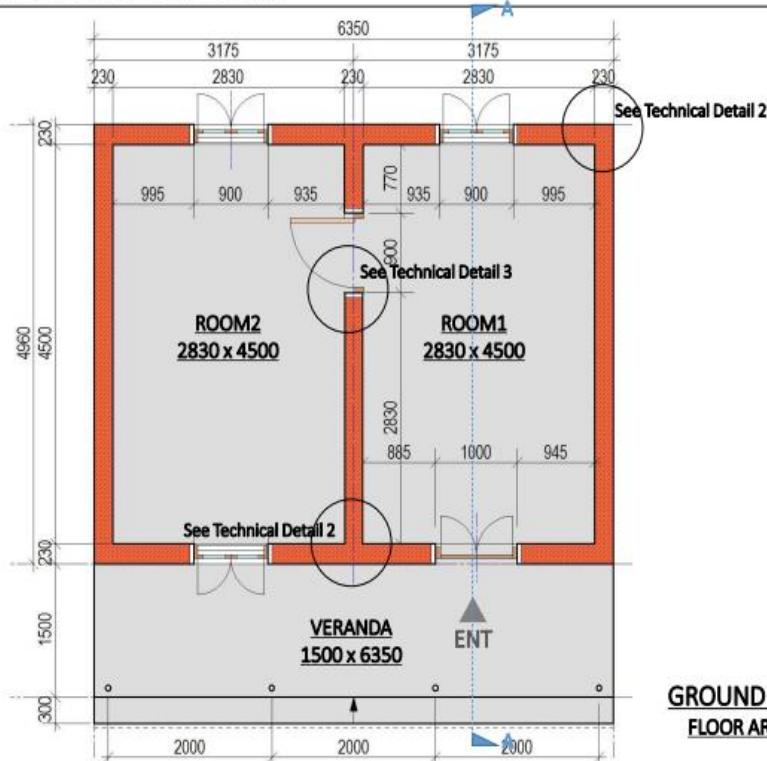
ONE-STORY

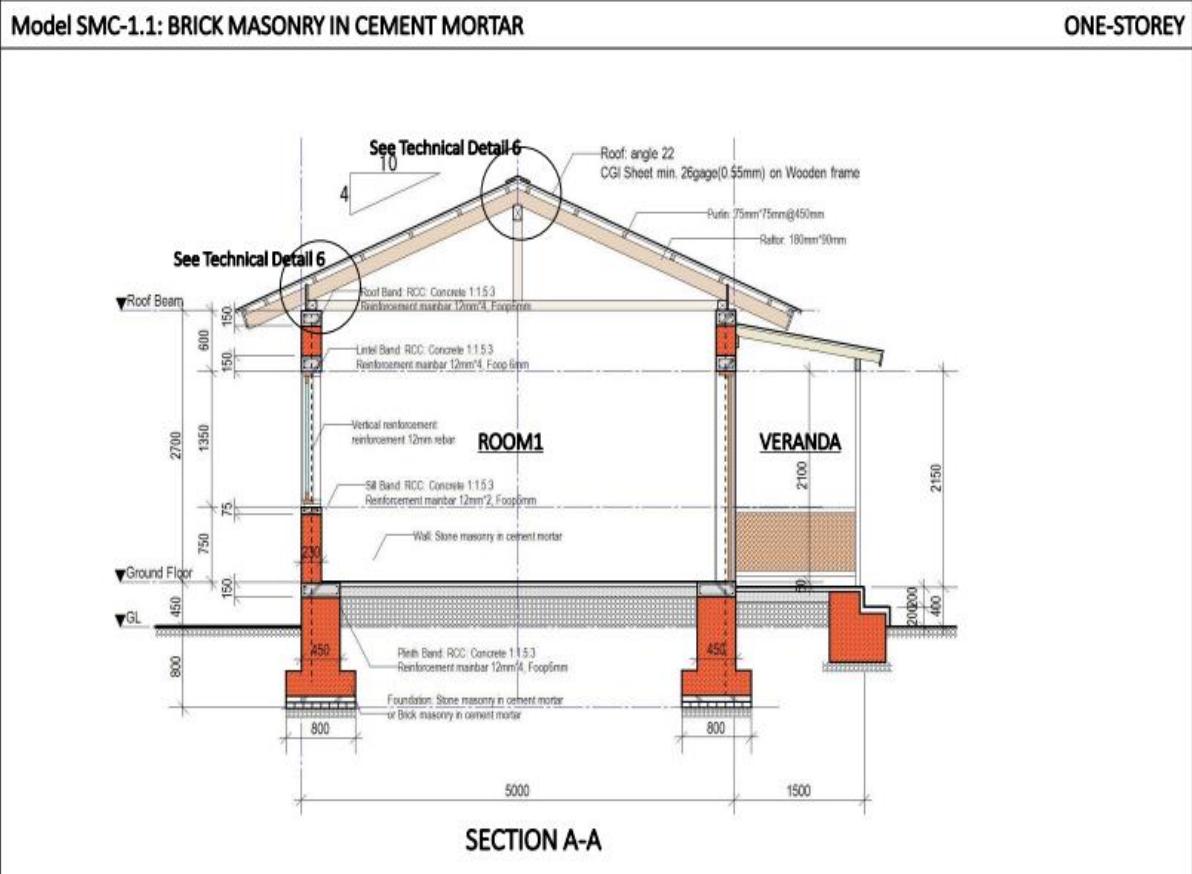
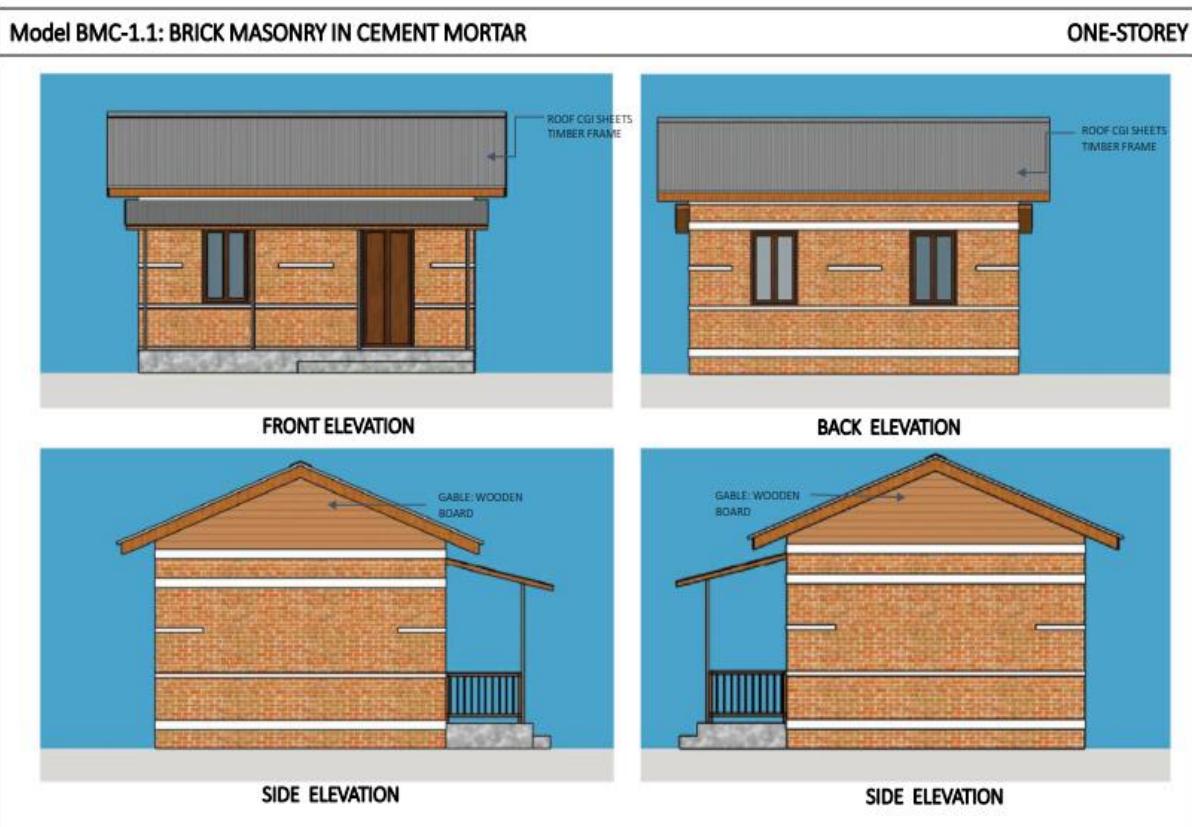


LEVEL	MAN POWER		MATERIALS						
	Skilled	Unskilled	Brick	CEMENT	SAND	AGGREGATE	WOOD	CGI SHEET	Reinforcing bar
Md	Md	Nos	Bags	Cu.m	Cu.m	Cu.m	Bundel	Kg	
Up to Plinth Level	45	104	13115	81	11	7	0	0	146
SUPERSTRUCTURE	67	59	8984	46	5	2	0.79	0	314
ROOFING	17	20	0	0	0	0	1.48	4.71	0
TOTAL	129	183	22099	127	15	9	2.27	4.71	460

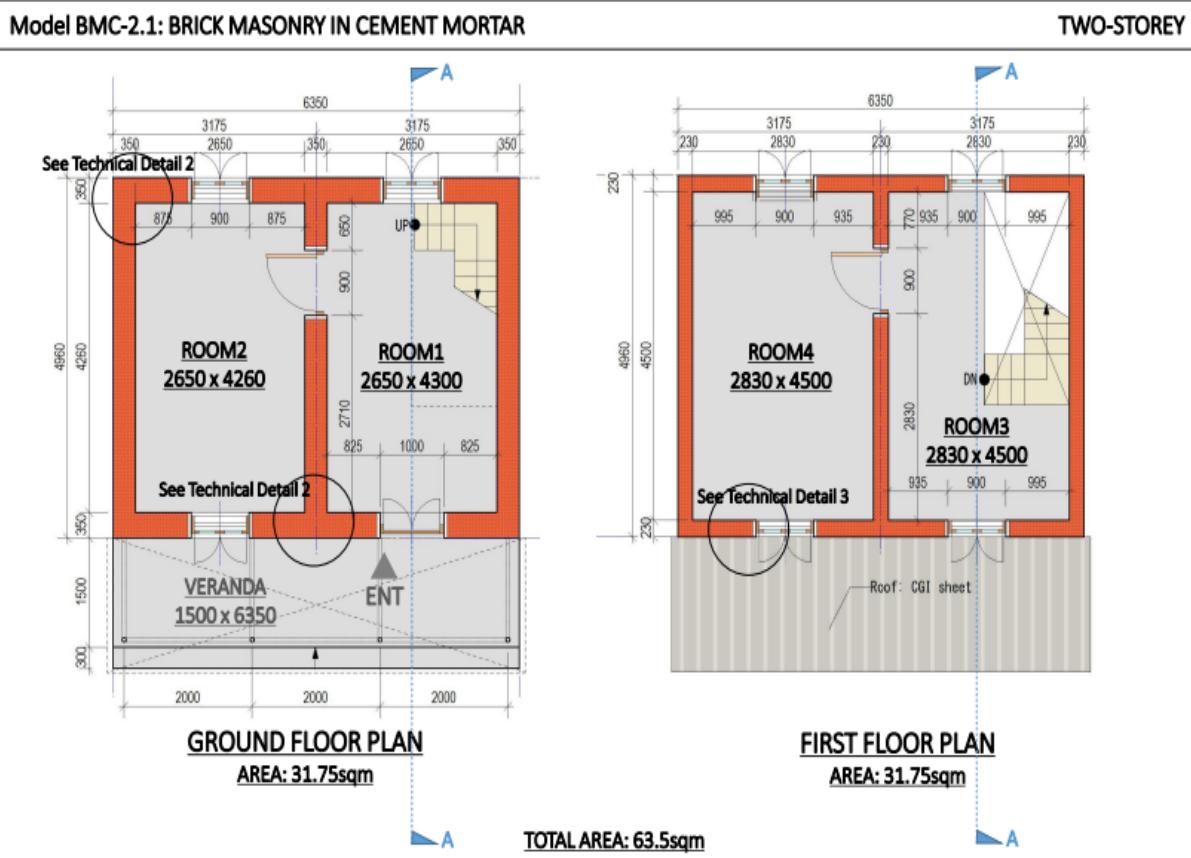
Model BMC-1.1: BRICK MASONRY IN CEMENT MORTAR

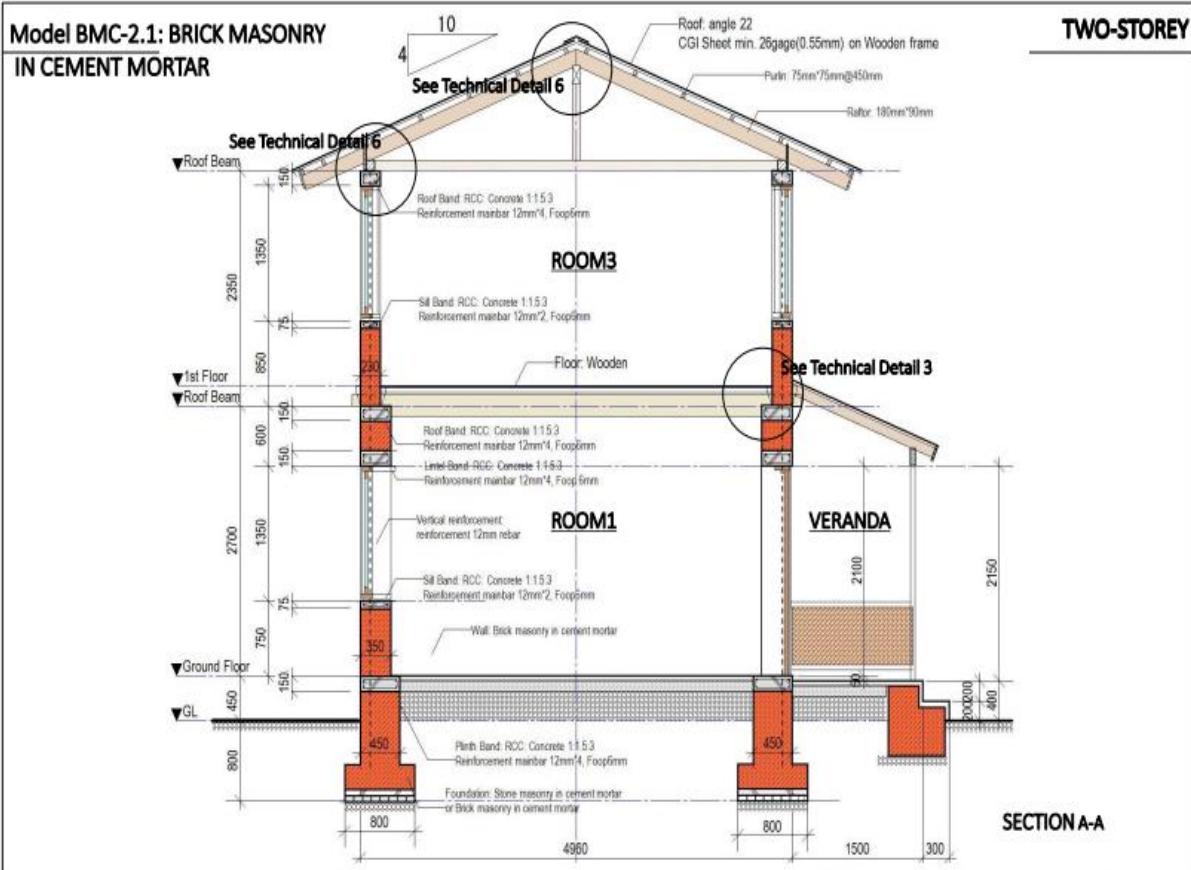
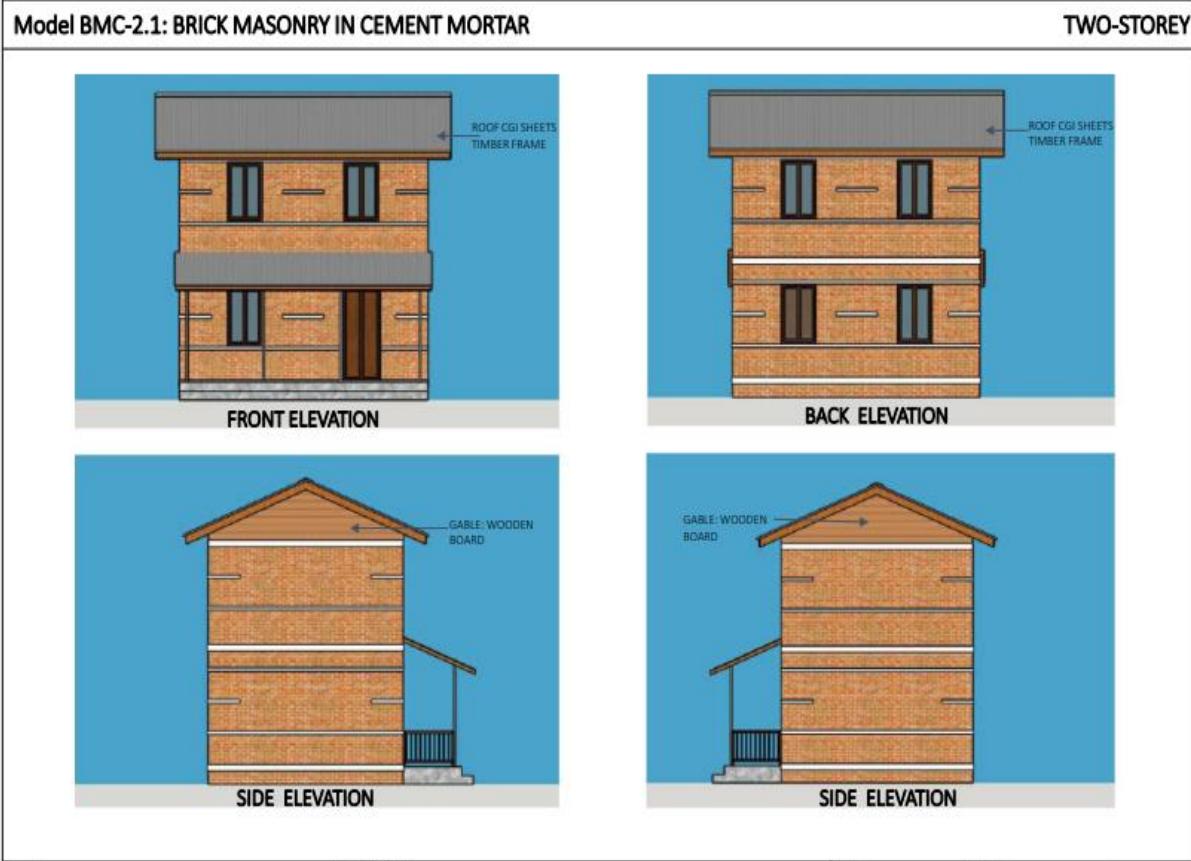
ONE-STORY





Model BMC-2.1: BRICK MASONRY IN CEMENT MORTAR									TWO-STORY
LEVEL	MAN POWER		MATERIALS						
	Skilled Md	Unskilled Md	Brick Nos	CEMENT Bags	SAND cu.m.	AGGREGATE cu.m.	WOOD cu.m.	CGI SHEET Bundel	Reinforcing bar Kg
Up to Plinth Level	46.93	118.50	13288.00	87.75	11.41	6.71	0.00	0.00	145.85
SUPERSTRUCTURE	81.80	144.21	23648.00	109.12	11.66	4.20	2.95	1.02	630.50
ROOFING	17.32	19.53	0.00	0.00	0.00	0.00	1.48	3.69	0.00
TOTAL	146.05	282.24	36936.00	196.87	23.07	10.91	4.43	4.71	776.35





Model BMC-2.4: BRICK MASONRY IN CEMENT MORTAR

TWO-STORY+ATTIC

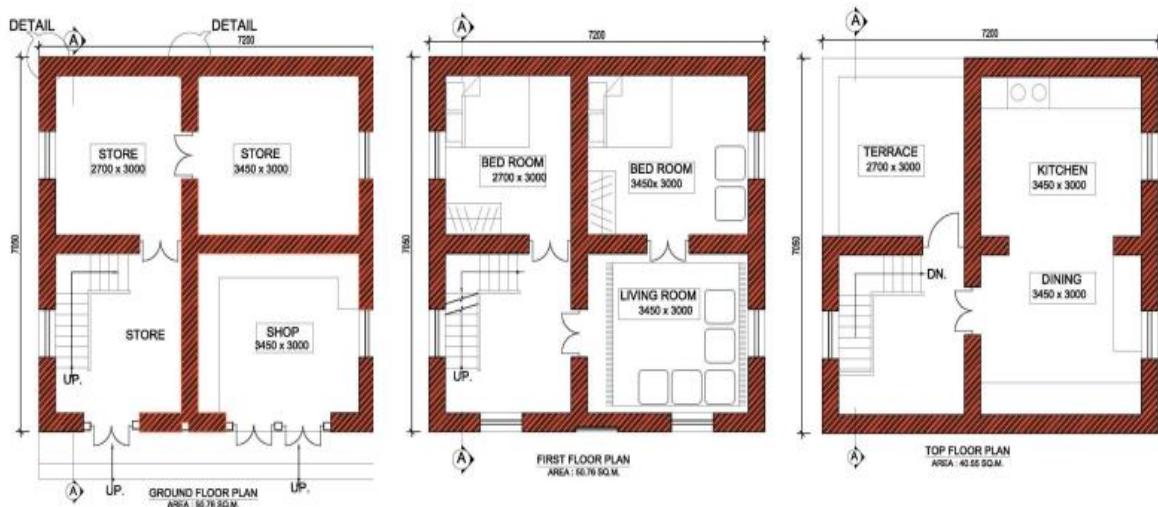


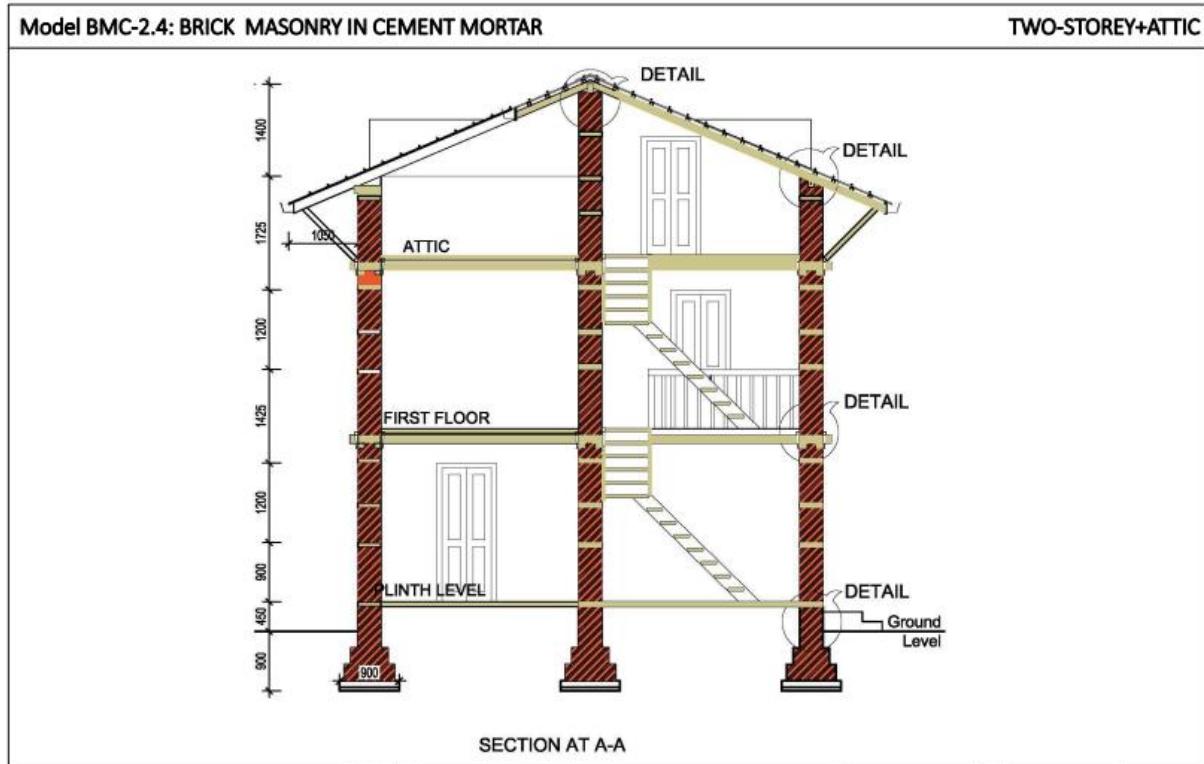
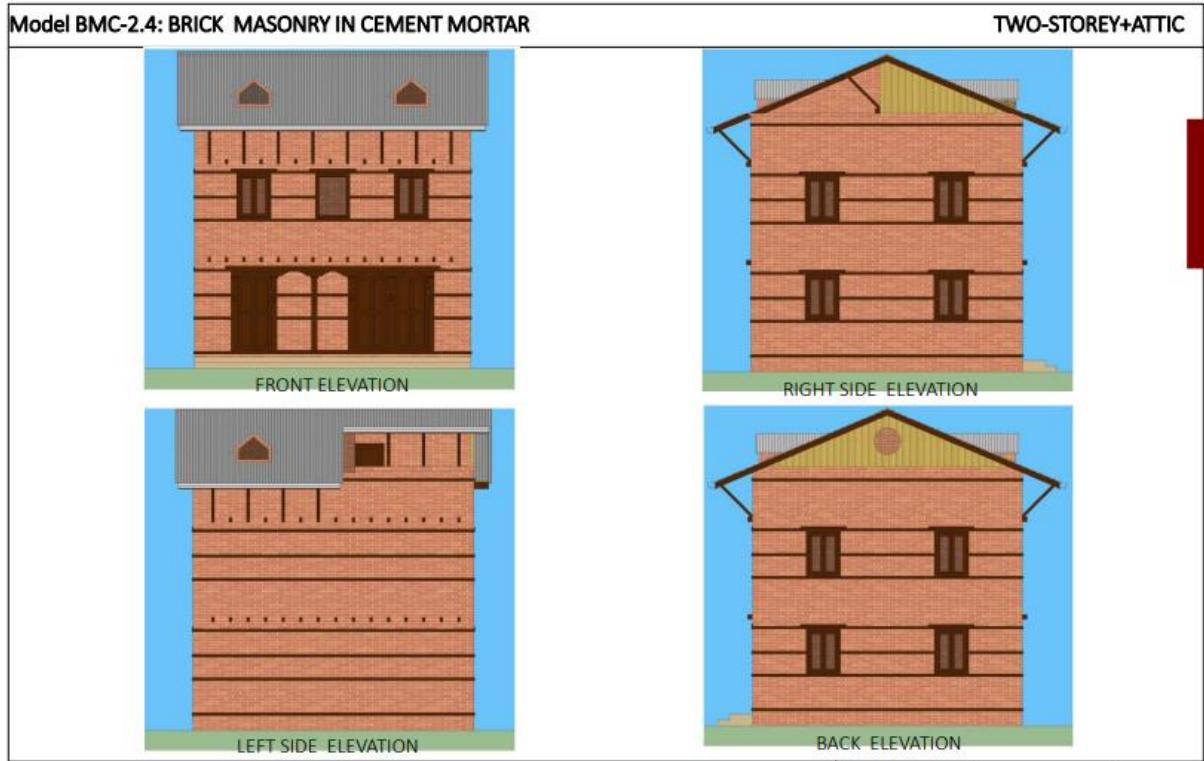
CONSTRUCTION MATERIALS AND MANPOWER

LEVEL	MAN POWER		MATERIALS							
	Skilled	Unskilled	Brick	CEMENT	SAND	AGGREGATE	WOOD	CGI SHEET	GI SHEET	Rod
	Md	Md	Nos	Bags	Cu.m	Cu.m	Cu.m	Bundel	Rm.	Kg
Up to Plinth Level	48	115	14446	77	13	6	0	0	0	271
SUPERSTRUCTURE	319	216	37112	176	21	5	5	0	0	557
ROOFING	41	15	0	0	0	0	2	4.97	32	0
TOTAL	408	345	51559	252	34	11	7	4.97	32	828

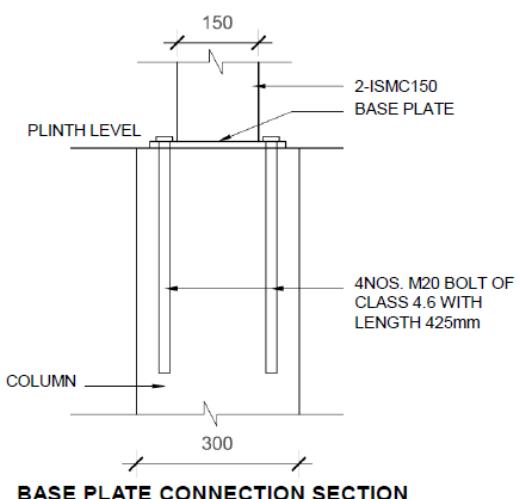
Model BMC-2.4: BRICK MASONRY IN CEMENT MORTAR

TWO-STORY+ATTIC

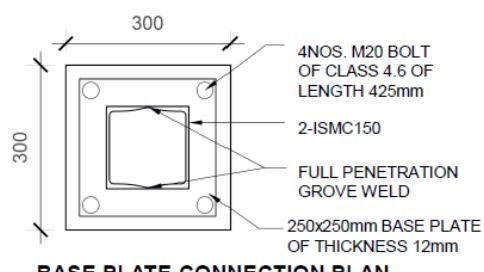




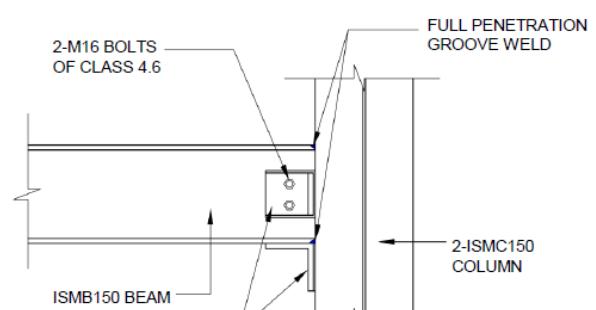
MODEL S.S.-10.1, STEEL STRUCTURE (TWO STOREY)



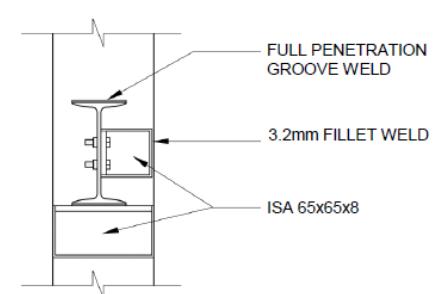
BASE PLATE CONNECTION SECTION



BASE PLATE CONNECTION PLAN



BEAM AND COLUMN CONNECTION

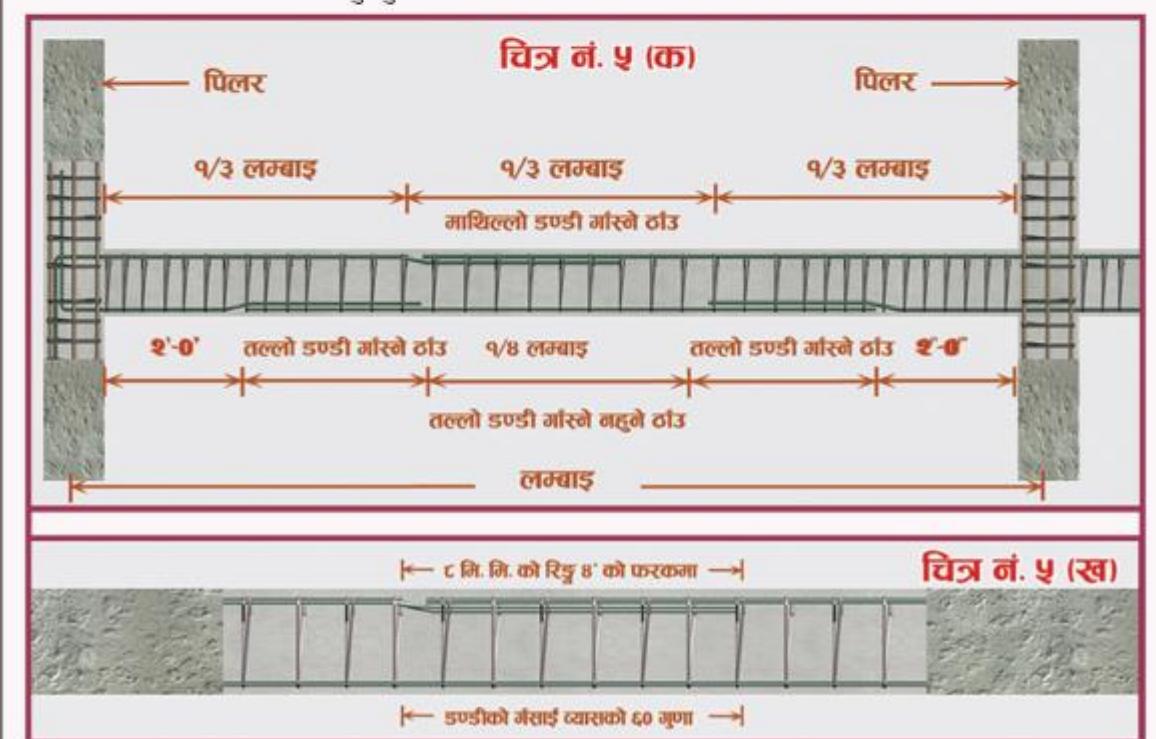


BEAM AND COLUMN CONNECTION

भूकम्प सुरक्षात्मक पिलरवाला भवन निर्माण गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु (NBC 105: 2020 मा आधारित)

विमको डण्डी गास्ने तरिका

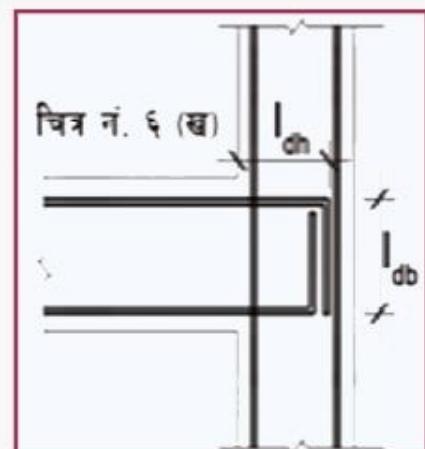
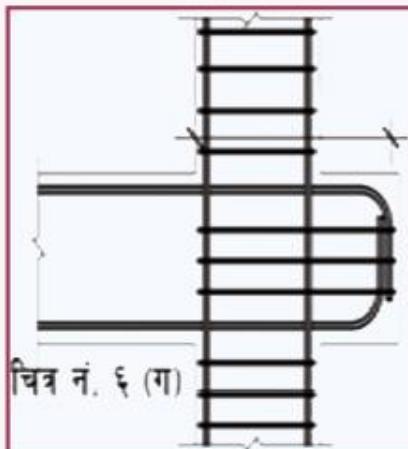
- विमको तल्लो तहमा बस्ने डण्डीहरु गाँस्दा पिलरको छेउबाट कम्तिमा २'-०" छोडेर मात्र गाँस्नु पर्छ तर विमको लम्बाइको विचको एक तिहाई भागमा डण्डी गाँस्नु हुँदैन। (चित्र नं. ५ क)
- विमको माथिल्लो तहमा बस्ने डण्डीहरु गाँस्दा विमको लम्बाइको बीचको एक तिहाई भागमा मात्र गाँस्नुपर्छ। (चित्र नं. ५ क)
- डण्डीको गाँसको लम्बाई खपिने ठूलो डण्डीको व्यासको ५७ गुणा राख्नु पर्छ। (१:१.५:३ कक्षिट र टि. एम. टि. Fe 500 स्टिल डण्डी प्रयोग गर्दा) (चित्र नं. ५ ख)
- गाँसिएको भाग भरी रिङ्हरु बढीमा ४-४ इन्चको फरकमा राख्नुपर्छ। (चित्र नं. ५ ख)
- विमको रिङ्हको व्यास न्यूनतम ८ मि.मि. को हुनुपर्छ।
- डण्डीहरु निम्न ठाउंमा गाँसिनु हुँदैन।
 - पिलर र विमको बाहिरी सतह भन्दा २d को दुरी भित्र डण्डीहरु जडान गर्दा विमको Flexure आउने ठाउंमा एक चौथाई भागमा डण्डीहरु गाँसिनु हुँदैन।



भूकम्प सुरक्षात्मक पिलरवाला भवन निर्माण गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु (NBC 105: 2020 मा आधारित)

विम र पिलर जोडिने ठाउँमा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

- विमको सबै डण्डीहरु पिलरको डण्डीको भित्रबाट लग्नु पर्छ।
(चित्र नं. ६ क)



- विम टुङ्गिने स्थानमा विमको डण्डीको व्यासको ५० गुणा (१:१.५:२ कंपिट र टि. एम. टि. Fe 500 स्टिल डण्डी प्रयोग गर्दा) लम्बाइ बराबर पिलर भित्र हुक गरेर मोड्नु पर्छ।
- तल्लो डण्डीहरु माथि र माथिल्लो डण्डीहरु तल मोड्नु पर्छ।
- यसरी मोड्दा पिलर भित्र विमको डण्डीको तेस्रो लम्बाई (L_{dh}) र विमको हुक वा ठाडो लम्बाई (L_{db}) टेबल नं २ को बमोजिम हनुपर्छ।
(चित्र नं. ६ ख, ६ ग)
- तर लम्बाई (L_{uh}) घटीमा पनि कभर छोडेर पिलरको चौडाईसम्म हनुपर्छ।
- यदी पिलरको साइज आवश्यक पर्ने L_{dh} र कभर भन्दा कम भएको खण्डमा विमलाई (चित्र नं. ६ ग) अनुसार विमको लम्बाई बढाउनु पर्ने हुन्छ।
- विम र पिलर जोडिएको ठाउँमा पिलरको भित्र कम्तिमा ४" दुरीमा रिङ्हरु राख्नुपर्छ।

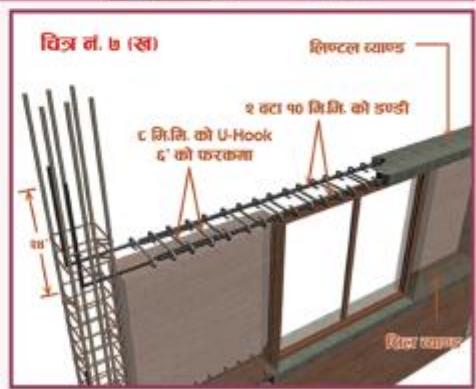
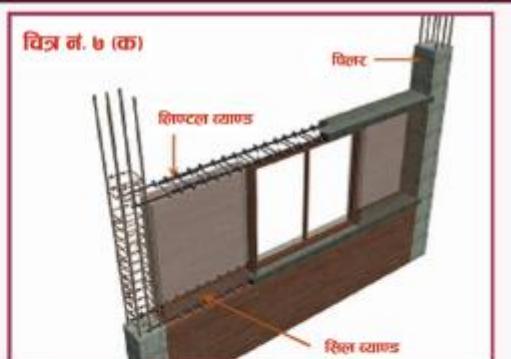
टेबल नं. २: L_{dh} Calculation

ककिटको प्रेड	डण्डीको प्रेड	L_{dh}
M20	Fe 500	२३.०५ गुणा डण्डीको व्यास
M20	Fe415	१९.१२ गुणा डण्डीको व्यास
M25	Fe500	२०.६२ गुणा डण्डीको व्यास
M25	Fe415	१७.११ गुणा डण्डीको व्यास

भूकम्प सुरक्षात्मक पिलरवाला भवन निर्माण गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु (NBC 105: 2020 मा आधारित)

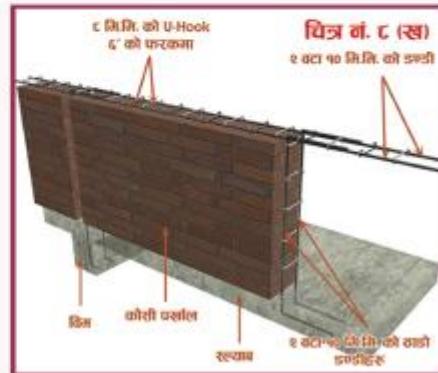
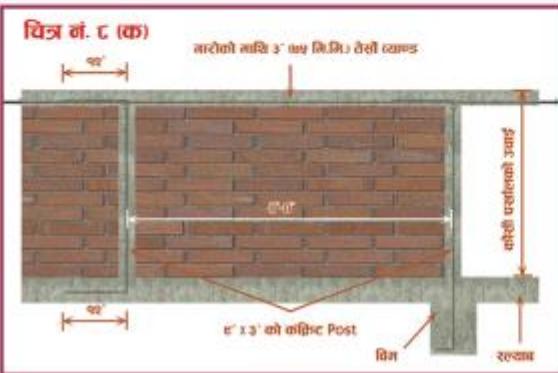
सिल र लिण्टल व्याण्डहरुको निर्माण (Sill and Lintel Band)

- भयाल र ढोकाको माथि लिण्टल लेभलमा तथा भयालको ठिक मुनि अर्थात् सिल लेभलमा तेस्रो पेटी (सिल र लिण्टल व्याण्ड) राख्नुपर्छ ।
- यस्ता व्याण्डहरुको चौडाइ गारोको चौडाइ बराबर र मोटाइ कम्तिमा ३" हुनुपर्छ । ४'-०" भन्दा बढी लम्बाइको भयालमाथिको व्याण्डको मोटाइ कम्तिमा ६" हुनुपर्छ ।
- सिल व्याण्डका ४ लाईन (१२ मि.मि.) को डण्डी २ वटा र २.५ लाईन (८ मि.मि.) को रिङ ६-६ इन्चको फरकमा राख्नुपर्छ । ६" मोटाइको लिण्टल व्याण्डमा ४ लाईन (१२ मि.मि.) को डण्डी ४ वटा र २.५ लाईन (८ मि.मि.) को रिङ ६-६ इन्चको फरकमा राख्नुपर्छ ।



कौसी पर्खालको व्याण्ड निर्माण (Parapet Band)

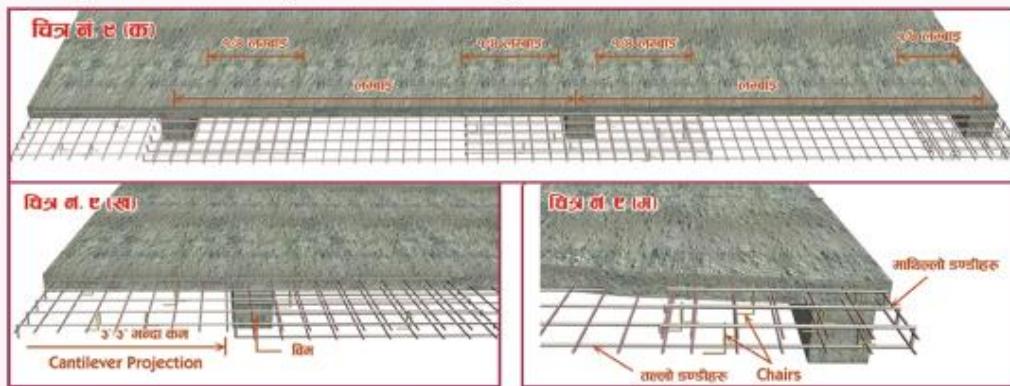
- कौसी / बरण्डाहरुको गारोलाई सुरक्षित पार्न Parapet Band हरु राख्नुपर्छ ।
- यसमा कौसी, बरण्डामा लगाउने गारोहरुमा बढीमा ४-४ फिटको दुरीमा स्त्याब र बिमहरुबाट २/२ वटा १० मि.मि. को डण्डीहरु निकाल्नु पर्छ र डण्डी रहेको ठाउँ वरिपरी ८ मि.मि. को U-Hook रिङहरु ९"x ३" को Post ढलान गर्नुपर्छ । त्यसपछी गारोको माथि वारपार चित्रमा देखाएकै गरी १० मि.मि. को २ वटा तेस्रो डण्डीहरु राखी ३" मोटाइको तेस्रो व्याण्ड गर्नुपर्छ । (चित्र नं. ८ क र ८ ख)



भूकम्प सुरक्षात्मक पिलरवाला भवन निर्माण गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु (NBC 105: 2020 मा आधारित)

स्त्याब निर्माण

- स्त्याबको मोटाइ कम्तिमा ४.५ इन्च (११५ मि.मि.) र डण्डीहरु २.५ लाईन (८ मि.मि.) को ६-६ इन्चको दुरीमा राख्नुपर्छ ।
- टप(Cantilever Projection) ३'-३" (१ मि.) सम्म भएमा टपभागमा स्त्याबको माथिल्लो (Top) डण्डीहरु ३ लाईन (१० मि.मि.) को ६-६ इन्चको दुरीमा राख्नुपर्छ । (चित्र नं.९ख)
- माथिल्लो डण्डीहरु (Top Bar and Crank Bars) भएको ठाँउमा डण्डी अड्याउन डण्डीको कुर्ची (Chairs) राखिनु पर्छ ।

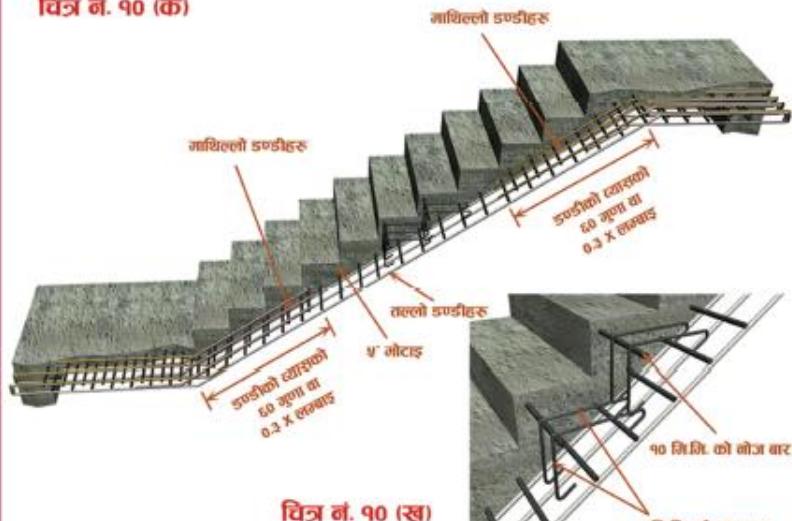


भन्याइ बनाउँदा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

- भन्याइको स्त्याबको मोटाइ कम्तिमा १२५ मि.मि. हुनुपर्छ ।

- भन्याइको डण्डीहरु (चित्र नं. १०क) मा देखाए भै तलको डण्डी बिमदेखि बिमसम्म र

चित्र नं. १० (क)



चित्र नं. १० (ख)

माँथिको डण्डो मोडेको ठाउँबाट डण्डोको व्यासको ५७ गुणा वा लम्बाइको ३ भागको १ भागसम्म (जुन बढी हुन्दै) राख्नुपर्छ ।

- भन्याइको खुड्किलाहरु ढलान गर्नु परेमा १० मि.मि. को नोजबाट राख्नुपर्छ र नोजरबाटलाई चित्रमा देखाए भै ८ मि.मि. को वाईण्डरद्वारा बाँध्नुपर्छ । (चित्र नं. १० ख)