

वित्तमोड नगरपालिका
योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरू

भवन निर्माणको अनुमति दिने:	<ul style="list-style-type: none"> भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ। भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ। प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र स्थानीय निकायले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ।
सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने:	<ul style="list-style-type: none"> निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन। यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरू व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन्।
नक्शा पेश सम्बन्धमा	<ul style="list-style-type: none"> अब उपरान्त यस नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरूको नक्शा पेश गर्दा आर्किटेक्चरल नक्शाको साथै NBC पालना गरि तयार गरिएको Detail Structural Drawing समेत पेश गर्नुपर्नेछ। परामर्षदाताबाट पेश हुन आएको नक्शा चेकजांच गर्दा कुनै कुरा आवश्यक भएमा सुझाव दिइ सच्चाउन लगाउन वा डिजाइन सम्बन्धमा Structural Analysis को Soft/Hard copy माग गर्न वा अन्य जानकारी माग गर्न सक्नेछ तर भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गको भवन निर्माण गर्नुपरेमा Structural Analysis अनिवार्य रूपमा पेश गर्नु पर्नेछ।
भवनको उपयोग	<ul style="list-style-type: none"> अब उपरान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन। तर ग र घ वर्गको भवनको हकमा उपयोगिता परिवर्तन नहुने गरी आशिक रूपमा सम्पन्न गरी सम्बन्धित निकायको अनुमतिले प्रयोगमा ल्याउन बाधा पुग्ने छैन। साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि सम्बन्धित निकायहरूको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन।
भवनको प्रयोजनका	<ul style="list-style-type: none"> भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्नेछ। उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो संशोधित मापदण्ड, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ। कसैले कानूनले तोकेका सम्बन्धित निकाय वा नगरपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ साथै यसरी स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई नगरपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ।
माटो परिक्षण गरि भवनको डिजाइन गर्नुपर्ने	<ul style="list-style-type: none"> जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ। खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन।
भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण	<ul style="list-style-type: none"> क, ख र ग वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ। भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ। आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निकायलाई दिनु पर्नेछ। यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ।

तालिम लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र भवन निर्माण गर्न पाउने	<ul style="list-style-type: none"> आर्थिक वर्ष २०७३/०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरूले यस्तो तालिम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने स्थानीय निकायमा निवेदन दिन सक्नेछन् ।
स्वास्थ्य संस्थाहरूको भवन	<ul style="list-style-type: none"> स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर नपाका स्विकृत मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा नपाकै मापदण्ड कायम हुनेछ ।
शैक्षिक संस्थाहरूको भवन	<ul style="list-style-type: none"> शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यो मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।
स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way: RoW) र सेटव्याक	<ul style="list-style-type: none"> सडकको क्षेत्राधिकार नगरपालिकाले तोकेबमोजिम हुनुपर्नेछ । नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखावाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्नु पर्दछ । सडकका लम्बाई ५० मिटर भन्दा कम भएको खण्डमा सडकको क्षेत्राधिकार ४.८ मिटर कायम गर्न सकिनेछ । भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ । तर सटर राख्ने भएमा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक २ मिटर कायम गरिनेछ । कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ । स्थानीय निकायको क्षेत्र भित्र पर्ने लोकमार्गहरूको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरूको अधिनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):	<ul style="list-style-type: none"> आवासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०% र सो भन्दा बढीकोलाई ६०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत - Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ । सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०% भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
सँधियार तर्फको सेटव्याक	<ul style="list-style-type: none"> भवनहरूको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.० मीटर हुनु पर्नेछ; भूयाल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए सँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोतर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी (Seismic Gap छोडेर) टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ । मूल-सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।
सीमा पर्खाल निर्माण	<ul style="list-style-type: none"> सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति 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 स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।

पानी, विजुली आदि जडान गर्न सिफारिश	<ul style="list-style-type: none"> न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।
क्यान्टिलेभर, छज्जा वा बार्दली निर्माण	<ul style="list-style-type: none"> भवन निर्माण गर्दा १ मीटर. भन्दा लामो क्यान्टिलेभर, छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास वखत सोको समेत डिजाइन पेश गर्नुपर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटव्याकमा पर्ने गरी खुड्किला, र्याम्प, भूमिगत ट्याङ्क, पेटी भ्याप आदी निर्माण गर्न पाइने छैन ।
भवनको प्लिन्थ उचाइ	<ul style="list-style-type: none"> भवनको प्लिन्थ उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटव्याकलाई हानी नपुग्ने गरि राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, र्याम्प, भूमिगत ट्याङ्क, पेटी भ्याप आदी राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन सकिने छैन । यो भन्दा बाहेक गरी निर्माण भएका भवनको निर्माण सम्पन्नको लागी सुपरभाइजर तथा डिजाइनरबाट सिफारिस भएमा निजलाई कालोसूचीमा राखि कारवाहीको लागी सम्बन्धित निकायमा लेखी पठाउन सक्नेछ ।
भवनको आइसोलेटेड पिलर जग(Isolated Column Footing)	<ul style="list-style-type: none"> भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको सांघ सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन बाल निर्माण गर्न पाइनेछ । तर संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका अन्य इन्जिनियरि प्रविधि प्रयोग गर्न बाधा पर्ने छैन । इन्जिनियरि प्रविधि भन्नाले छिमेकी घडेरी संग संयुक्त पिलर, Strap Beam वा combined footing लगायतका प्रविधिलाइ बुझ्नु पर्नेछ ।
निर्माण स्वीकृति मान्य हुने अवधि	<ul style="list-style-type: none"> स्वीकृति प्रदान गरिएको मिति देखी २ वर्षको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गर्नु पर्नेछ । क र ख वर्गका भवनहरुको हकमा भने प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन निर्माणको अवधि थप गर्न सकिनेछ । स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
सेफ्टी ट्याङ्क	<ul style="list-style-type: none"> प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रुपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
भुई क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR):	<ul style="list-style-type: none"> स्थानीय निकायको परिषद्ले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र मापदण्ड स्वीकृत गरी लागू गर्दा तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा FAR कायम गर्न सक्नेछ ।