



संवत् २०७५ सुलिको मापदण्ड नं.

मापदण्डको नाम : वीरगंज महानगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५


प्रस्तावना

वीरगंज महानगरपालिकामा बन्ने भवनको उचाई, सेटब्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माण सामग्रीको किसिम आदि सम्बन्धमा थप प्रभावकारी बनाउन, बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२, मा भएका व्यवस्थाहरूलाई थप विस्तृत, प्रभावकारी र समय सापेक्ष बनाउन बाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार संचालन ऐन-२०७४ दिएको अधिकार प्रयोग गरी वीरगंज महानगरपालिका, नगर कार्यपालिकाको मिति २०७६/०९/०५ को बैठकले यो भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०७५ जारी गरेको छ।

१. भवनको वर्गीकरण :-

- 'क' वर्गको भवन-भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई अन्तराष्ट्रिय स्तरको भवन निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।
- 'ख' वर्गको भवन-भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तल्ला भन्दा अग्ला वा Structural beam span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।
- 'ग' वर्गका भवन-भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म, उचाई ३ तल्ला सम्म र Structural beam span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।
- 'घ' वर्गका भवन-भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेको ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएका अधिकतम दुईतल्ले भवनहरूलाई जनाउँदछ।

२. बेसमेन्ट सम्बन्धी व्यवस्था : आवासीय प्रयोजन बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट सहितको नक्सापासको हकमा पुरानो सहरी क्षेत्रमा जमिनमुनि एक तल्ला सम्म मात्र बेसमेन्ट निर्माण गर्न पाइने यसरी निर्माण गर्ने भएमा सधियार तर्फको सेटब्याक कम्तीमा २.० मिटर (दुई मिटर) र सडक तर्फ ३ मी. छोड्नु पर्नेछ। यसरी सेटव्यक छोडेर निर्माण गर्दा पनि समुचित सुरक्षा अपनाउनु पर्ने छ। आवश्यक Damp proffing & Drainage को व्यवस्था हुनुपर्नेछ।


२०७६/९/१२



३. आवासीय भवन निर्माणमा छोड्नु पर्ने दुरी, आवासीय प्रकृतिका सबै प्रकारका
निर्माणको लागि छोड्नु पर्ने दुरी सम्बन्धी व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछ :

(क) सडक तर्फ कम्तीमा १.५ मी. सेटब्याक तथा भ्याल, ढोका बार्दली आदी राख्नु परेमा संधियारको तर्फबाट कम्तीमा १ मी. सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । सडकतर्फ छोडेको सेटब्याकमा सिढी, च्याम्प चापाकल आदी निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(ख) पहिलो तल्ला तथा सो भन्दा माथिल्लो तल्लाको छानामा मात्र बढीमा १.० मिटर सम्मको सनसेड राख्न सकिने छ ।

(ग) पुरानो सहर क्षेत्र बाहेकका क्षेत्रमा ६ मि. वा सो भन्दा बढी चौडाई भएका सडकसँग जोडिएका कित्तामा भवन निर्माण कार्य गर्दा भूईँ तल्लामा व्यापारिक प्रयोजनका लागि सटर राख्न पाइनेछ । भूईँ तल्ला भन्दा माथि आवासीय प्रयोजन भएमा मिश्रित उपयोग रहेको भवन मानिनेछ । उक्त भवनको लागि व्यापारिक भवनको मापदण्ड लागू हुनेछ । तर सटर तर्फको सेटब्याक कम्तीमा २ मिटर हुनुपर्नेछ । यस्ता प्रकृतिका भवनहरूलाई नक्सा पास दस्तुर लिदा व्यापारिक भवन सरहको दस्तुर तथा शुल्क लिइनेछ ।

(घ) संस्थाको नाममा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल ५०० (पाँच सय) वर्ग मिटर भन्दा कम भएमा संस्थाको निर्णय बमोजिम आवासीय प्रयोजनको भवन निर्माण मापदण्ड लागू हुनेछ । उक्त भवन संस्थागत वा आवासीय प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइनेछ । तर यो व्यवस्था बमोजिम विद्यालय र अस्पतालको हकमा सम्बन्धित मन्त्रालयबाट तोकिएको मापदण्ड अनुसार लागू हुनेछ ।

(ङ) पोर्टिको, पाकिङ्ग र एट्रियमलाई फ्लोर एरिया रेसियो (F.A.R.) तथा कभरेजमा गणना गरिने छैन । एट्रियमलाई छाना राखी छाएको खण्डमा भूईँतल्लाको नक्सा पास दस्तुर लाग्नेछ ।

(च) पार्किङ प्रयोजनको लागि मात्र उपयोग हुने गरी निर्माण हुने खुल्ला प्रकारको बहुतल्ले पार्किङ भवन निर्माण स्विकृति दिदा नियमानुसार सेटब्याक छोडी बाँकी जग्गाको क्षेत्र ओगटी निर्माण अनुमति दिन सकिनेछ ।

३. आवासीय प्रयोजनको भवन भाडामा लगाउँदा आवासीय प्रयोजनमा नै लगाउनुपर्ने:

सरकारी तथा अर्ध-सरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय आदिले आवासीय प्रयोजनका भवनहरु आवासीय प्रयोजनको लागि मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् ।

४. मञ्जुरीनामा सम्बन्धी व्यवस्था : मापदण्ड पुर्याउने प्रयोजनको लागि संधियारको मञ्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन । तर मापदण्ड पुर्याउनको लागि भवन स्वामित्वकर्ताले जोडिएको कित्ताको थप जग्गा खरिद गरी सोही भवन भएको जग्गामा समावेश गरेमा भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न दिइनेछ । यसरी निर्माण अनुमति वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र



लिइसकेपछि एकमुष्ट कित्तालाई कित्ताकाट वा खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा वीरगंज महानगरपालिकाको प्राविधिकबाट स्थलगत जाँच गराई स्वीकृत मापदण्ड कायम रहनेगरी कित्ताकाट वा खाली कित्ता बेचबिखन गर्न सकिने छ । स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको इजाजत-पत्र वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र नक्सा स्वीकृत गर्ने पदाधिकारी भन्दा एक तह माथिको पदाधिकारीबाट निर्णय भई खारेज हुनेछ ।

५. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार :

- क) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३.५ मी. कायम गर्नु पर्दछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मि. कायम गरिनेछ ।
- ख) यो मापदण्ड लागु हुन अगावै कायम रहेको र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेको ५० मिटरभन्दा छोटो बाटोको क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मी. कायम गरिनेछ ।
- ग) स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मी. भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखाबाट २ मीटर कायम गरिनेछ ।
- घ) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ११ फिट ५ इन्च कायम गरिनेछ ।

६. पुरानो सहरी क्षेत्र बाहेकका क्षेत्रमा बन्ने १७ मिटर भन्दा अग्ला सबै किसिमका भवनहरुको हकमा भुईँतल्ला देखि नै न्यूनतम सेटब्याक ५ मिटर हुनुपर्नेछ ।

७. भुईँ तल्लामा पार्किङ प्रयोजनको लागि निर्माण इजाजत लिने जग्गाको हकमा कम्तीमा ७ मिटरको बाटो छोएको हुनुपर्नेछ ।

८. भवन निर्माण अनुमति विदा देहाय बमोजिमको FAR कायम गरिनेछ :

भवनको किसिम	Ground Coverage	FAR
संस्थागत भवन	५० %	३.०
१) स्कूल र कलेज		
२) होस्टेल		
३) तालिम केन्द्र आदि		
आवासीय भवन	७० %	४.५
१) भवन सबै		
व्यापारिक भवन	८० %	४.५
१) होटेल		



२) होस्पिटल	२ नं. प्रदेश २०७४	
३) नर्सिङ्ग होम		
४) बैंक		
५) अपार्टमेन्ट		
६) डेपार्टमेन्टल स्टोर		
७) प्राइभेट अफिस		
८) अन्य व्यापारीक भवन		

नोट :- ५ तल्ला भन्दा अग्लो भवनहरुमा अनिवार्य थपमा लिफ्टको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।

९. भवन इजाजतको लागि पेश हुने डिजाइन, ड्रइङमा, Septic Tank, burnable & non burnable Bin एवं तिन तल्ला भन्दा माथिको घरमा Rainwater harvesting को लागि उचित व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ ।
१०. Green house friendly building बनाउने इच्छा देखाएमा लाग्ने नक्सा पास दस्तुरमा ५०% छुट दिइनेछ ।
११. यस मापदण्डमा उल्लेखित व्यवस्था बाहेक अन्य व्यवस्था निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०६४, बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ अनुसार हुनेछ ।
१२. निर्माण सम्पन्न वा तल्ला थप स्वीकृतिको लागि पेश हुन आउने तत्कालिन मापदण्ड अनुसार बनेका भवनहरुको हकमा स्वीकृति दिनु पूर्व भवनसहित अनुसारीको निर्माण कार्य चेकजाँच गरिनेछ ।
१३. स्थानीय सरकार संचालन ऐनको दफा ३८ मा व्यवस्था भएको बाहेक Commercial Buildings, Housing Complex, Apartments जस्ता ठुला परियोजनाको हकमा तोकिएको म्याद भित्र निर्माण सम्पन्न गर्न नसकिएमा म्याद सकिनु अगावै म्याद थप माग भएमा दोश्रो पटक म्याद थप गर्नु परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पहिले लागेको दस्तुरको दश प्रतिशत दस्तुर लिई थप दुई वर्षको लागि भवन निर्माण गर्ने म्याद थप गरि दिन सक्नेछ ।
१४. यो मापदण्डले तोकेको भन्दा बढी निर्माण कार्य भएको भए सो संरचना वीरगंज महानगरपालिकाले आदेश दिएका बखत भत्काउने र थप निर्माण कार्य नगर्ने व्यहोराको सनाखत गरी त्यस्तो संरचनाको लगत अभिलेखीकरण मात्र गरिनेछ ।
१५. साविकका गा.वि.स.हरु बाट भवन इजाजत प्राप्त गरी बनाइएका भवनहरुको हकमा इजाजत प्रमाण पेश भएमा सम्पन्नता शुल्क लिई त्यस्तो संरचनाको पनि लगत अभिलेखीकरण गरिनेछ ।



१६. सेवाग्राहीलाई सरल र सहज ढंगले नक्सा निर्माण गर्ने इजाजत प्राप्त गर्ने प्रणाली विकास गर्न पहिलो र दोश्रो चरण गरी दुई चरणमा इजाजत दिइनेछ। स्वीकृत नक्सा बमोजिम भवन निर्माण भए नभएको जाँच गर्न भवन निर्माणको प्रभावकारी रूपमा अनुगमन गरिनेछ।
१७. भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रलाई अनिवार्य गरी सेवासँग आवद्धता गरिनेछ।
१८. निर्मित भवन, तल्ला थप गर्ने भवन, नयाँ निर्माण गरिने भवन तथा संरचना इत्यादिको नक्सा पास, निर्माण सम्पन्न तथा अभिलेखीकरण कारवाहीको लागि वीरगंज महानगरपालिका नगर कार्यपालिकाबाट जारी भएको कार्यविधि अनुसार गरी कार्यान्वयन गरिनेछ।
१९. निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र जारी गर्दा मापदण्ड र भवन संहिता अनुसार निर्माण भएका भवनहरूलाई मापदण्ड र भवन संहिता अनुकूल भएको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र जारी गरिनेछ।
२०. यस मापदण्डमा उल्लिखित कुराहरूलाई थप प्रष्टता गर्नुपर्ने वा कुनै प्रकारको बाधा अडकाउ फुकाउनु पर्ने भए नगरकार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरी बाधा अडकाउ फुकाउ गर्न सकिनेछ।
२१. यो मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण इजाजत लिन, निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिन तथा अभिलेखीकरण गर्न सम्बन्धित सबैमा सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गरी जानकारी गराइनेछ।
२२. सिंगहा, सिसिया, तिलावे आदि नदि किनारमा भवन निर्माण गर्दा नदि केन्द्र रेखाबाट ३० मी. छाडी निर्माण कार्य गर्न दिइने छ।
२३. वीरगंज महानगरपालिका क्षेत्र भित्रको वृद्धो सहरीकरण तथा जनघनत्वलाई मध्यनजर गर्दै वीरगंज महानगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरूको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्को दृष्टिले जोखिमयुक्त भवनहरूलाई प्रवलीकरण गर्ने, प्रवलीकरण गर्न नसकिने भवनहरूको पहिचान गरी भत्काउन आदेश दिने छ।

प्रमाणीकरण मिति : २०७६/०१/१२