



सहिदभूमि राजपत्र

सहिदभूमि गाउँ कार्यपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड-१, सङ्ख्या-१९ सहिदभूमि राजपत्र, मिति : २०७५/०७/२५

भाग-२

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२) बमोजिम सहिदभूमि गाउँ कार्यपालिकाले बनाएको तल लेखिएबमोजिमको मापदण्ड कार्यविधि सर्वसाधारणको जानकारीका लागि प्रकाशन गरिएको बेहोरा अनुरोध छ ।

भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७५

स्विकृत मिति : २०७५/०९/२९

परिच्छेद १ परिचय

ग्रामीण क्षेत्रका सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरू तथा भू-उपयोगमा गरिने क्रियाकलापहरूलाई सुनियोजित गर्न आधारभूत साधनको रूपमा भवन र योजना मापदण्डलाई लिईएको छ । गाउँको सुन्दरता, वातावरण लगायत गाउँवासीहरूको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

१.१ मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम “ भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७५ ” रहेको छ ।

१.२ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र:

यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र सहिदभूमि गाउँपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहने छ ।

१.३ मापदण्डको कार्यान्वयन

यो मापदण्ड सहिदभूमि गाउँपालिकाले लागू गरि कार्यान्वयन गर्नेछ ।

१.४ मापदण्डको संशोधन

यो मापदण्ड सहिदभूमि गाउँकार्यपालिकाले समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्ने छ ।

१.५ मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन

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

१.६ परिभाषा

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरूको निम्न लिखित अर्थ हुनेछ ।

आवत जावतको निमित्त बाटो : कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवत जावत गर्नको निमित्त आवश्यक नीजि वा सार्वजनिक बाटो ।

विकास : जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भूउपयोग परिवर्तन गर्ने कार्य ।

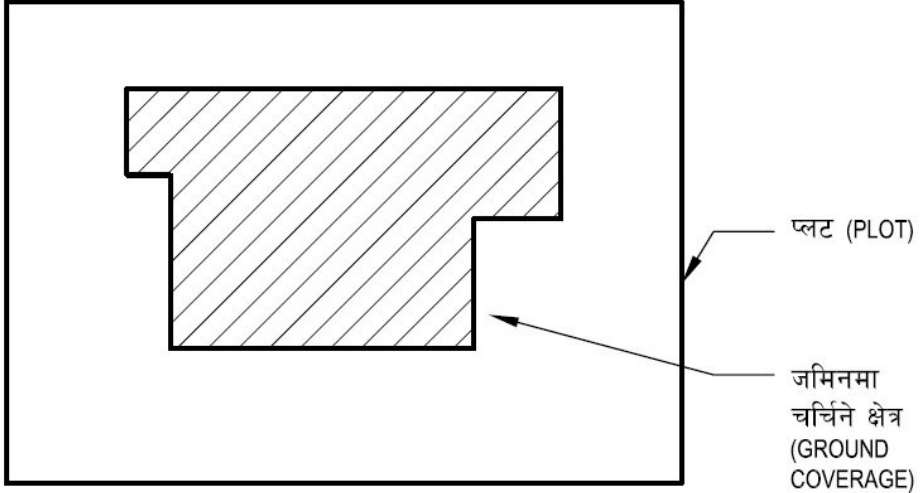
अधिकार प्राप्त व्यक्ति /निकाय : यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त गाउँपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारी ।

भू-उपयोग : वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोग । भू-उपयोगको क्षेत्र : भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।

किता : कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भू क्षेत्र ।

भवन : आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण ।

जमिनमा चर्चिने क्षेत्र(Ground Coverage): निम्न उल्लेख भएका वाहेक भवनको भूइंतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल (चित्र नं. १)।

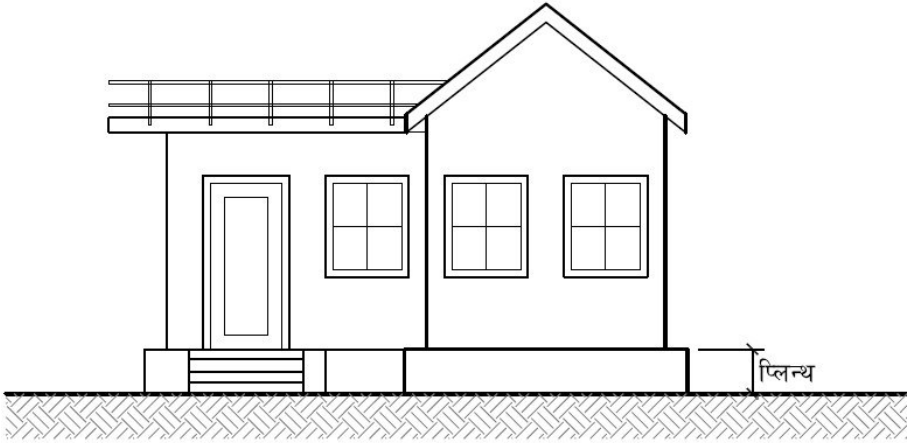


चीत्र नं १, जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

- वगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानीपोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारो, पानीट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, भुला आदि जस्ता वाहिरी वस्तु, आदि ।
- निकासका लागि बनाइएका कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्लीपिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुँड, सिमाना घेर्न लगाइएको पर्खाल, तला नउठाइएको डेउठी (पोर्च) खुल्ला भ्याङ्ग ।
- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सव स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण, मूलढोका, खुल्ला पौडीपोखरी, जमिन मुनिको पानीट्याङ्की ।

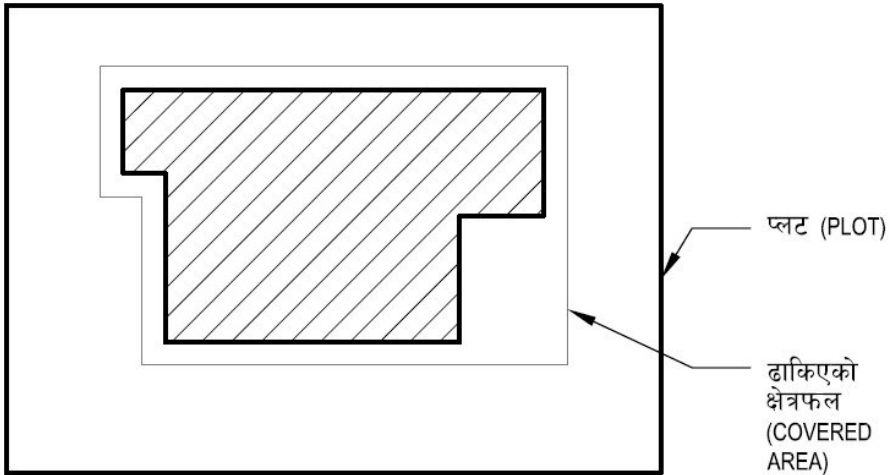
प्लट :वाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट भएर खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र ।

प्लिनथ : जमीनको सतहदेखि र भवनको भुईँ तल्लाको सतह सम्मको भाग ।



चित्र नं २, प्लिन्थ

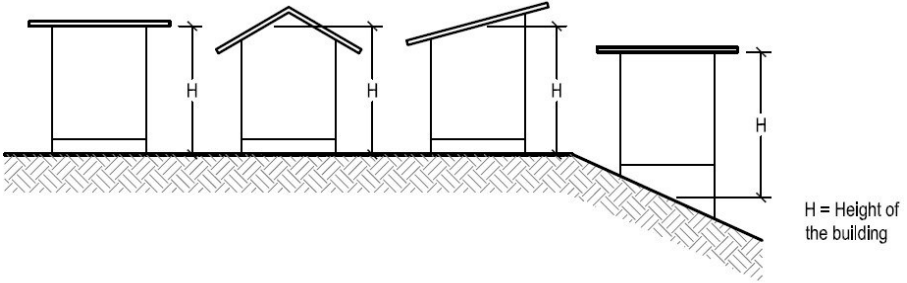
ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area): प्लिन्थ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग । (चित्र नं. ३)



चित्र नं ३, ढाकिएको क्षेत्रफल

भवनको उचाई H (Height of Building): जमिनको औसत सतहदेखि भवनको सबै भन्दा माथिल्लो भाग । भिरालो छाना भएको अवस्थामा

जमिनको औसत सतहदेखि भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाइ मानिनेछ । (चित्र नं. ४)



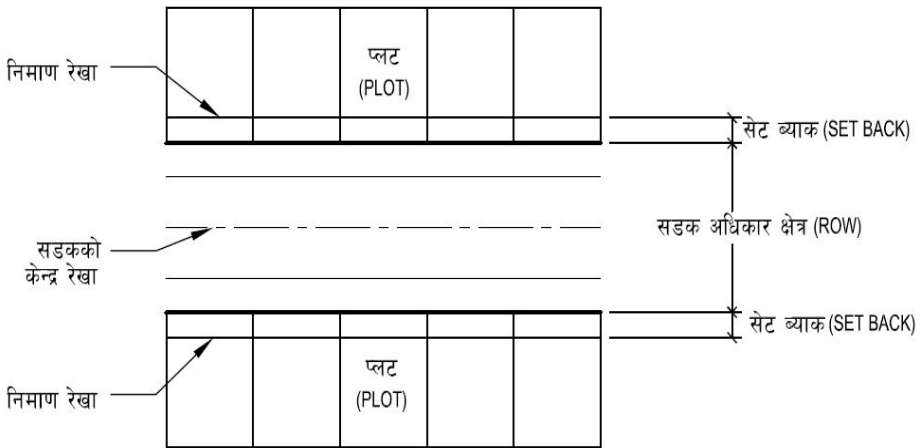
चित्र नं ४, भवनको उचाई

भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई (h) : कुनै पनि कोठाको तयारी भुईँदेखि तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाई । भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुइँको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाई । (चित्र नं. ५)



चित्र नं ५, भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाइ (h)

सडक अधिकार क्षेत्र(Right of Way): सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ तोकेको बराबर दुरी । (चित्र नं. ६)



चित्र नं ६, सडक अधिकार क्षेत्र

सेट ब्याक : जग्गाको सीमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन निर्माण गर्न छोड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी। (चित्र नं. ६)

निर्माण रेखा : जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा छोड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी।

कल-डे-स्याक: बन्द भएको सडक।

भूई क्षेत्रको अनुपात (FAR): भवनको सम्पूर्ण भूईहरूको कूल क्षेत्रफल र प्लटको कूल क्षेत्रफलको अनुपात।

भवनका निम्न लिखित भागहरूलाई FARमा गणना गरिने छैन।

- आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट।
- सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भ्याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा)।
- लिफ्टको मेशिन कोठा।
- कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भ्याङ्ग, याम्प, जमिन मूनिको पानी टयाङ्की, पौडी खेल्ने खुल्लापोखरी, आदि।

वनावट एवं ढाँचा : भवनको उंचाई, निर्माण समाग्री, छाना, भ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले भल्काउने रुपरेखा।

बार्दली : छेकवार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको भाग ।

वेसमेन्ट : जमिनको सतहबाट पुरै मुनि वा आधा मिटर माथि सम्म मात्र बनाईएको भवनको सबभन्दा तल्लो तला ।

‘क’ वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएको भवनहरू जनाउँदछ ।

‘ख’ वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तल्ला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४/५ मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

‘ग’ वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र ३ तल्ला सम्म वा Structural Span ४/५ मीटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

‘घ’ वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेको इट्टा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरि निर्माण भएको अधिकतम दुई तल भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

सभा सम्मेलन भवन : भन्नाले मानिसहरू जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

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

व्यापारिक भवन : भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।

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

हरित भवन/आवास : निम्न लिखित एक वा एक भन्दा बढी विषयहरू(Components)समावेश गरिएका भवनहरू ।

- वातावरण मैत्री तथा दिगो भवन निर्माण सामग्रीको प्रयोग
- सौर्य उर्जा साथ उर्जा किफायती प्रविधिहरूको प्रयोग
- वर्षातको पानी सङ्कलन प्रणाली, पानी बचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवनबाट निस्कने फोहोर पानीको उपयुक्त व्यवस्थापन
- भवनबाट निस्कने ठोस फोहरमैलाको विसर्जन वा पुनः प्रयोगको व्यवस्थापन
- रुख बिरुवा, बगैँचा (जमिनमा वा छानामा), करेसाबारी

सेप्टिक ट्याङ्की : भवन निर्माण गर्दा उपयोगकर्ताको सँख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरि बनाइएको स्व-स्थान (on-site)दिशा पिसाव ट्याङ्की

भुईँ : भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह।

भ्याल : भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक प्रकाश तथा वायु सञ्चारको लागि बनाइएको खुला भाग (ढोका बाहेक) ।

अर्ध न्यायिक समिति (जुरी) : विशेष भवनहरूको स्वीकृतिको लागि र निर्माणको समयमा उठ्ने विवादहरू निराकरण गर्नको लागि गाउँपालिकाले जुरी गठन गर्न सक्ने छ । जुरीले गाउँपालिकाका इन्जिनियर वा अधिकृतलाई सुभाबहरू दिन तथा सिफारिस गर्न सक्नेछ । जुरीको गठन आवश्यकता अनुसार र समस्याको प्रकृति अनुसार विषयका ज्ञाता, निकायरव्यक्ति, प्राध्यापकलाई समेटेर गर्न सकिने छ ।

परिच्छेद २
भवन मापदण्ड

गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने कुनै पनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा सुरक्षित तथा मजबुत भवन, स्वस्थ वातावरण तथा छर छिमेक समेतलाई नकारात्मक असर नपार्नको लागि नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भएका बुँदाका अतिरिक्त निम्न दफा बमोजिमका प्रावधानहरूको पालना गर्नुपर्ने छ ।

२.१ भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई र साइज

- १) उचाई- प्रत्येक कोठाको उचाई (भुईँको सतह देखि सिलिङ्सम्म) २.३ मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन । भिरालो छाना भएको खण्डमा कोठाको उचाई सालाखाला २.३ मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।
- २) बुँदा नं. १) मा भएको व्यवस्था आवासिय, व्यापारिक र व्यवसायिक भवनहरूको निमित्त समेत लागूहुनेछ । शैक्षिक र औद्योगिक भवनको लागि निम्न व्यवस्था लागू हुनेछ :-

(१) शैक्षिक भवनहरू

एकतलाको भुईँ देखि माथिल्लो तलाको भुईँको उचाई कम्तिमा पनि २.७ मी. हुनु पर्नेछ ।

(२) औद्योगिक भवनहरू

एक तलाको भुईँ देखि माथिल्लो तलाको भुईँको उचाई ३.६ मी. हुनु पर्नेछ । एयर कन्डिसन जडान हुने भए सिलिङ्गको उचाई ३.० मी. सम्म हुनु पर्नेछ ।

(३) साइज

मानिसहरू बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने एउटा मात्र कोठा भए न्यूनतम चौडाई २.४ र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मी. हुनु पर्नेछ । यस्ता कोठाहरू दुई वा सो भन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मीटर र अर्को कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.० वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ र चौडाई कम्तीमा १.८ मी. भए हुनेछ ।

२.२ तल्ला संख्या र भवनको उचाई

- क) यस मापदण्डको दफा ३.१ बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र, ग्राउण्ड कभरेज र FAR को आधारमा भवनको अधिकतम तला संख्या र उचाइको स्वकृति दिइनेछ ।
- ख) स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि २.५ मीटर सम्म भन्दाङ्ग ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृती दिन सकिनेछ । तर यस्तो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनु हुँदैन । सबै भन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम उचाई १ मी. सम्म प्यारापेट बाल निर्माण गर्न सकिने छ ।
- ग) पुरानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उचाई स्वकृती दिइनेछ ।
- घ) भवनको अधिकतम उचाई १७ मीटर कायम हुनेछ तर संस्थागत भवनको अधिकतम उचाई १५ मी. कायम हुनेछ । सो भन्दा बढी उचाई कायम गरी नक्शा पास गर्ने सम्बन्धमा नेपाल सरकारद्वारा निर्धारित व्यवस्था बमोजिम हुनेछ ।

२.३ भ्यालको व्यवस्था

घडेरीको सिमानबाट तोकिएको सेट ब्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनको लागि) राख्न पाइने छैन । भ्याल राख्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड दफा ३.६ बमोजिम हुनेछ ।

२.४ घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा :

घामपानीबाट बचावटको लागि सेट व्याक भित्र नपर्ने गरी बढिमा १ मीटर सम्मको छज्जा राख्न पाइने छ ।

२.५ बेसमेन्ट निर्माण

- क) आवासीय उपभोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।
- ख) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ ।
- सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य बस्तुहरु स्टोर गर्न
 - भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयर कन्डिसन, जेनेरेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरुको निमित्त गाडी पार्किङ गर्न

- ग) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रइङ्गको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतीको लागि गाउपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।
- घ) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्टको लागि पनि गाउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा, आदि जस्ता मापदण्डहरु लागू हुनेछ ।

२.६ उपयोग परिवर्तन

भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोहि प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोगमा ल्याउनुपर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रहि अनिवार्य रुपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले गाउपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनुपर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्न सक्नेछ ।

२.७ प्लिनथ :

पिच सडकसंग जोडिएको प्लटमा जमिनको सतहबाट प्लिनथको उचाई अधिकतम २.५ फिट कायम गरीएको छ ।

२.८ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु

आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरुलाई सुरक्षित रुपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ । अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिङ्ग कम्प्लेक्स, व्यापारिक मल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Planसमेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

२.९ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल) :

सीमा पर्खाल लगाउँदा अनिवार्य रुपमा गाउपालिकाबाट स्वीकृती लिनु पर्नेछ । सीमा पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृती लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ । सरकारी निकाय वा कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल

लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गर्नु पर्ने छ ।

परिच्छेद ३ योजना मापदण्ड

कृनै पनि व्यक्ति/निकायले भवन निर्माण, भवन वा जग्गाको उपयोग/उपयोगको प्रयोजनमा परिवर्तन तथा जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धी स्वीकृतिका लागि गाउपालिकामा तोकिएको ढाँचामा निवेदन दिनु पर्ने छ । गाउपालिकाले निवेदन उपर निम्न कारवाही गर्ने छ ।

१. विना शर्त स्वीकृत प्रदान गर्ने
२. आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृति प्रदान गर्ने
३. अस्वीकृत गर्ने

अस्वीकृत अथवा शर्त सहित स्वीकृत गर्नु परेको खण्डमा यसको औचित्य पनि निर्णयमा सूचित गरिएको हुनुपर्नेछ ।

३.१ भू-उपयोग क्षेत्र

सहिदभूमि गाउपालिकाको बस्ती विकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस गाउपालिकालाई विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा विभाजनगरिएको छ (नक्सा-भू-उपयोग क्षेत्र) । यी क्षेत्रहरुमा गरिने योजना सम्बन्धी मापदण्ड तल लेखिए अनुसार निर्धारण गरिएको छ । यसरी विभाजन गरिएको भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा अनुमति दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरु तोकिएबमोजिम हुनेछ । नतोकिएका कृयाकलाप वा उपयोगको प्रकृति हेरि तिनलाई स्वीकृती दिने, नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार गाउपालिकामा निहित रहनेछ । यसको अलावा गाउपालिकाले आवश्यकता अनुसार विशेष क्षेत्रहरु तोक्न सक्नेछ । गाउपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्षा लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा गाउपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नुपर्नेछ ।

३.१.१ आवासीय क्षेत्र

यस क्षेत्रमा मुख्य रूपमा आवासीय कृयाकलापको प्रभुत्व रहनुका साथ कृषि कृयाकलापको पनि मिश्रण रहनेछ ।

- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- आवासीय क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. १ मा दिईए अनुसार हुनेछ :
तालिका १ : आवासीय क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	७० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.५
पोलीक्लिनिक, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	१.५

३.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड

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

- राजमार्ग केन्द्रबाट सडक अधिकार क्षेत्र २५ मीटर र सेटब्याक ६ मीटर गरी जम्मा ३१ मीटर छोडेपछि मात्र दाँया बाँया आवासीय तथा व्यापारिक भवनहरु निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- गाउँपालिकाक्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि बस्ती सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी फिनिशिङ्ग गर्नु पर्नेछ ।
- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज,

अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदि भवनहरुमा अव उप्रान्त अपाङ्ग मैत्री पूर्वाधार तथा सुविधाहरुको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ ।

- आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेंसियो र उचाई तल तालिका नं. २ मा दिईए अनुसार हुनेछ :

तालिका २ :

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

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	३
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	३
सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह		३५ प्रतिशत	१
व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट		४० प्रतिशत	२
होटेल, लज तथा पाहुना घर		४० प्रतिशत	२
धर्मशाला तथा रात्रि बास		४० प्रतिशत	२
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	३
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२

३.१.३ संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्र अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न सरकारी, अर्धसरकारी वा अन्य संघसंस्थाहरु रहेको स्थानलाई लिईएको छ। अन्य भवनको उपयोगको अनुमतिको हकमा तोकिए बमोजिम हुनेछ।

यस क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. ३ मा दिईए अनुसार हुनेछ :

तालिका ३

संस्थागत क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासिय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासिय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
संस्थागत/सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२
अस्पताल		३५ प्रतिशत	१.५
स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	२
शैक्षिक संस्था (प्रा.वि./मा.वि./उच्च मा.वि.)		४० प्रतिशत	१.५
क्याम्पस/महाविद्यालय		३० प्रतिशत	१.५
अनुसन्धान केन्द्र		३० प्रतिशत	१.५
प्रहरी चौकी/सामुदायिक केन्द्र		५० प्रतिशत	१.५
अडिटोरियम/सामुदायिक हल		३५ प्रतिशत	१

- स्वास्थ्य संस्थाको मापदण्डको हकमा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । साथै शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

३.१.४ पर्यटकीय क्षेत्र

उल्लेखित क्षेत्रहरूमा निम्न मापदण्ड लागू हुनेछ :-

१. स्मारकका क्षेत्र तथा स्मारकले चर्चेको क्षेत्र तथा कम्पाउण्डसँग जोडिएका किताहरूमा ४५ फिट (१३.७० मिटर) को उचाई सम्मको घर निर्माण गर्न सकिनेछ ।
२. यस क्षेत्रका स्मारकहरू पट्टीको मोहडाहरू परम्परागत नेपाली शैलीमा निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
३. संरक्षण क्षेत्र भित्रका तोकिएका स्मारकका वरीपरि सन्धी सर्पन पर्ने किताहरूमा घर, भवन, निर्माण गर्दा स्मारक पट्टी कम्तीमा ५ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

३.१.५ कृषि क्षेत्र

यस क्षेत्रमा निम्न उद्योगहरू निषेध गरिएको छ :-

- सडक छेउमा ग्गिल तथा मोटरसाइकल मर्मत वर्कशप सञ्चालन गर्न,
- ठूला तथा मझौला उद्योग वातावरण (पानी, हावा र सतह) लाई प्रतिकूल असर पार्ने खालको उद्योगहरू सञ्चालन गर्न ।

३.१.६ व्यापारिकक्षेत्र

मुख्य रूपमा व्यापारिक कृयाकलापहरूको प्रभुत्व रहने यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापको मिश्रण पनि रहने छ । अन्य उपभोगको हकमा योजना मापदण्डमा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

यस क्षेत्रमा निम्न उद्योगहरू निषेध गरिएको छ :-

- कुखुरा तथा वंगुर र चौपाया पालन गर्न,
- सडक छेउमा ग्गिल तथा मोटरसाइकल मर्मत वर्कशप सञ्चालन गर्न,
- ठूला तथा मझौला उद्योग वातावरण (पानी, हावा र सतह) लाई प्रतिकूल असर पार्ने खालको उद्योगहरू सञ्चालन गर्न ।

३.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

आवासिय एवं आवासीय तथा व्यापारिक भवन निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व कायम भई सकेको कित्ताको हकमा कम्तिमा २.५ आना र यो मापदण्ड लागु भई सकेपछि कायम हुने कित्ताको हकमा ३ आना भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

३.३ योजना अनुमति लिनु पर्ने

माथि जुन सुकै कुरा लेखिएको भएतापनि धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथावित्तिय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुडस्टल जस्ता संरचनाहरु नयाँ निर्माण गर्न प्रस्ताव गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृया अगाडि बढाउन पाइने छ । यस्तो अनुमति दिँदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानीय आवश्यकता हेरी गा.पा. बोर्डले तोके बमोजिम हुनेछ ।

३.४ आवत जावतको निमित्त बाटो

- क) कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्दछ ।
- ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यकपर्ने बाटो वा प्रवेशका निमित्त छुटाइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । पहिलेदेखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ग) प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने बाटोको चौडाई २० फिट भन्दा कम हुनु हुँदैन । सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक २० फिट भन्दा कम सडक चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन ।
- घ) सडक चौडाई २० फिट भन्दा कम र लम्बाई ५० मी. भन्दा बढि भएको घना रुपमा भवनहरु निर्माण भई सकेको क्षेत्रमा निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट १० फिट पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई २० फिट बनाइने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट ५ फिट सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

ड) पुराना वस्तीहरूमा रहेका ४ मीटर भन्दा कम चौडाई भएका बाटोहरूलाई सुधार गरी चौडा गर्ने क्रममा २० फिटसम्म चौडा गर्न नसकिएमा ४ मीटरसम्म चौडा गर्ने गरी प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मीटर पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई ४ मीटर बनाइने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट ५ फिट सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

३.५ सडक अधिकार क्षेत्र

क) विभिन्न सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र र सेटब्याक निम्न बमोजिम हुनेछ ।

सडकको क्षेत्राधिकार (RoW)मि.	सेटब्याक (मि.) दुबै तर्फ छुट्टाछुट्टै
६ देखि १० भन्दा कम	१/५
१० देखि १५ भन्दा कम	२
१५ देखि ठुला सडक	२/५

ख) नयाँ खुल्ने सडकहरूको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा २० फिट हुनेछ ।

ग) हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरू भत्काएर पुनः निर्माण गर्नुपर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।

घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छ ।

ड) राजमार्ग र जिल्ला सडकको हकमा सम्बन्धित निकायले तोकेबजिमको क्षेत्राधिकार र सेट ब्याक कायम हुनेछ।

च) पुराना प्लटहरूको हकमा न्युनतम सेटब्याक १/५ मी. मानिनेछ ।

छ) मीटर भन्दा साना र छोटो सडकको सम्बन्धमा न्युनतम क्षेत्राधिकार ४ मीटर हुनसक्नेछ भने सेटब्याक १/५ मीटर हुन्छ ।

३.६ सेटब्याक

क) निम्नानुसारका भवनहरूको सेटब्याक निम्नानुसार कायम हुनेछ :

क्र.स.	भवनका प्रकार	न्युनतम सेटब्याक	
		अगाडि	पछाडि वा दाया

			बाया
१	आवासिय भवन	१.५ मी	१.५ मी
२	शैक्षिक भवन	५.० मी.	३.० मी.
३	संस्थागत भवन	५.० मी.	३.० मी.
४	सभा सम्मेलन केन्द्र, सिनेमा घर तथा भीड जम्मा हुने ठाउँ आदि	१५ मी.	६.० मी.
५	व्यवसायीक भवन सुपरमार्केट आदि)	५.० मी.	२.० मी.
६	होटल, लज	५.० मी.	२.० मी.
७	तारे हाटल	१०.० मी.	३.० मी.

(मन्दिर तथा अन्य धार्मिक क्षेत्रको वरपर पक्क संरचना निर्माण गर्नु पर्दा मन्दिरको क्षेत्र भन्दा बाहिर कम्तिमा **५ मिटर** छोडेर मात्रै त्यस्तो निर्माण कार्य गर्न पाइनेछ ।

(सार्वजनिक क्षेत्र र जग्गाको वरपर पक्क संरचना निर्माण गर्नु पर्दा सो क्षेत्र भन्दा बाहिर कम्तिमा **५ मिटर** छोडेर मात्रै त्यस्तो निर्माण कार्य गर्न पाइनेछ ।

(वन क्षेत्रको वरपर पक्क संरचना निर्माण गर्नु पर्दा सो क्षेत्र भन्दा बाहिर कम्तिमा **५ मिटर** छोडेर मात्रै त्यस्तो निर्माण कार्य गर्न पाइनेछ ।)

(नोट: सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेट व्याकका लागि छोडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुल्ला क्षेत्रको रूपमा गणना गर्न सकिनेछ ।)

३.७ पार्किङको व्यवस्था

- गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५% पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ ।
- भवनको प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।
- घना वस्ती भएको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा १६९ वर्गमीटर भन्दा बढी प्लिनथ एरिया हुने गरी निर्माण गर्ने भवनहरुमा पार्किङका लागि भूमिगत पार्किङको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

३.८ नदी एवं कुलाको किनाराबाट छाड्नु पर्ने दूरी

निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा र नदी/कुलोको सिमाना नापी नक्सा अनुसार निर्धारण हुनेछ । नदी वा मुख्य कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा किनारादेखि निम्न बमोजिमको दूरी छोडेर मात्र स्थायी निर्माण गर्न स्वीकृती दिइनेछ ।

विवरण	सेटब्याक (मि.) दुबै तर्फ छुट्टाछुट्टै
नदी	१५
ठूलो खोला	१५
सानो खोला	५
कुलो	२

(नोट: नदी खोला तथा कुलो र नाला को किनार तय गर्दा प्रचलित नियम अनुसार गरिने छ।)

३.९ जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) सम्बन्धी व्यवस्था

सहिदभूमि गाउँपालिका क्षेत्रभित्र साविकमा रहे भएको बाटो निकास बाहेक नयाँ बाटो खोली, ढल, विजुली जस्ता आधारभूत सेवा सुविधाहरु विकास गरी वा विद्यमान संरचना तथा भू-उपयोगमा परिवर्तन हुने गरी एक वर्ष भित्र व्यवसायिक हिसावले १ प्लट भन्दा बढि घडेरीहरु विकास गरी बिक्री वितरण तथा हक हस्तान्तरण गर्ने कार्यलाई जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) मानिने छ । जग्गाको प्लटिङ्ग गरी कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा विकास सामुहिक आवास, सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कुल कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा उक्त कार्यको प्लानिङ्ग परमिट स्वीकृत गराउनु पर्नेछ । यस सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछन् ।

३.९.१ मुख्य सम्पर्क मार्ग तथा भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धी मापदण्ड

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा सो क्षेत्रमा मुख्य र अन्य सहायक मार्ग स्पष्ट रुपमा परिभाषित गरेको हुनु पर्दछ । प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त हुने गरी मुख्य मार्ग भनि किटान भएको सडक सुरु देखि अन्तिम विन्दुसम्म निकास खुलेको हुनु पर्नेछ । प्लटिङ्ग क्षेत्रमा कायम गरिएको मुख्य सम्पर्क मार्ग र सहायक मार्गले संभव भएसम्म आसपासका अन्य क्षेत्रसँगको निकासलाई समेत अवरोध गर्न हुने छैन । तर कम्पाउण्ड पर्खाल सहित विशेष किसिमको आवास

क्षेत्र घोषणा गरि विकास गरिएको क्षेत्रमा मुख्य सम्पर्क तथा सहायक मार्गको चौडाइ सम्बन्धी व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनेछ ।

- क) बाईपास सडकसँग जोडिने सडकहरुको न्यूनतम चौडाई नाला सहित ८ मीटर हुनु पर्नेछ । ती सडकहरुको चौडाई उल्लेखित सडक देखि कम्तिमा ६० मीटर भित्रसम्म नाला सहित ८ मीटर चौडाई नघट्ने गरि हुनु पर्नेछ । सोभन्दा कम चौडाईको अन्य मार्गमा न्यूनतम चौडाई नाला सहित ७ मीटर हुनेछ । निर्माण भईसकेको सडकमा सडकको चौडाई ६ मीटरभन्दा कम गर्न पाईने छैन । साथै दुबैतर्फ सडक रहेको जग्गामा जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गर्दा वढी चौडाइ भएको सडकलाई मुख्य मार्ग मानिने छ ।
- ख) अर्को बाटोसँग लिङ्ग नभएको बाटोको हकमा कल-डे-स्याक (Turning Space) राख्नु पर्नेछ र यसको क्षेत्रफल घटिमा ९०० वर्ग फिट हुनु पर्नेछ ।
- ग) घडेरीको प्लट रेशियो न्यूनतम १:२ हुनु पर्नेछ । जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आना हुनु पर्नेछ । गाउँपालिकाले प्लटिङ्ग अनुमति दिँदा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलका अतिरिक्त सो जग्गाको लम्वाई र चौडाई समेतलाई विचार गरी यस मापदण्ड बमोजिम हुन सक्ने नसक्ने पक्ष समेतलाई विचार गरी मात्र अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

३.९.२ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) सम्बन्धी व्यवस्था

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा भूकम्पीय तथा अन्य प्राकृतिक विपत्ति जस्ता पक्षहरु समेतलाई दृष्टिगत गरी प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त स्थानहरुमा खुल्ला क्षेत्रहरु निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

- क) ५ रोपनी देखि १० रोपनी सम्मको क्षेत्रफलको हकमा ५ प्रतिशत
- ख) १० रोपनी देखि २० रोपनी सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ४ प्रतिशत
- ग) २० रोपनी देखि ५० रोपनी सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३.५ प्रतिशत
- घ) ५० रोपनी देखि माथिको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३ प्रतिशत
- यसरी छुट्याईएको खुल्ला क्षेत्रको जग्गाको सार्वजनिक स्वामित्व कायम गरिनु पर्नेछ ।

३.९.३ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने संस्थाले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै: टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, बाटो पिच र सतह ढल (ढलको भित्र पानी बग्ने न्यूनतम चौडाई अवस्था हेरी कम्तिमा ०.५ मीटर हुनु पर्ने), आदिको के कसरी व्यवस्था एवं विस्तार गर्ने हो सो को विस्तृत योजना गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । गाउँपालिकाले प्लट स्वीकृति दिनु पूर्व योजनामा उल्लेख भए अनुसारका पूर्वाधार तथा सेवाको विद्यमान स्तर निरीक्षण गरि यस सम्बन्धमा विश्वस्त हुन सकेको खण्डमा मात्र स्वीकृती दिनेछ । जग्गा विकास गर्ने व्यक्तिले जग्गा विकासको विस्तृत योजना पेश गरेको ३० दिन भित्र गाउँपालिकाले स्वीकृत वा अस्वीकृतको सूचना सम्बन्धित पक्षलाई दिनेछ ।

परापूर्व कालदेखि बगिरहेको मुख्य ढलहरुको निकासको लागि सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गाबाट बहाव भैरहेको अवस्थामा सम्बन्धित जग्गा धनीले नै सो नालाको चौडाई नघट्ने गरि व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

यस मापदण्ड बमोजिमका पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको निर्माण विस्तारमा आवश्यक पर्ने प्रशासनिक तथा प्राविधिक सहयोगको लागि गाउँपालिका समक्ष अनुरोध भएको खण्डमा गाउँपालिकाले आवश्यकता र औचित्यता हेरी समन्वय र संयोजनकारी भूमिका निर्वाह गर्न सक्नेछ । प्लटिङ्ग गरिने प्रत्येक घडेरीमा न्यूनतम रुपमा नाली सहितको ग्रेभल/कालोपत्रे सडक, खानेपानीको पाईपलाईन र विद्युत पोल तथा तार विस्तार गरेको हुनु पर्नेछ ।

नदी (डण्डा र घाघरा) किनारको १५ मी. क्षेत्रभित्र कुनै पनि किसिमको प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन । साथै प्लटिङ्ग गर्न प्रस्ताव गरिएको क्षेत्रभित्र सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा पर्ने भएमा प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ । जग्गा विकास क्षेत्र भित्र कुलो परेको अवस्थामा ५ फिट सेटव्याक छोडेर किक्ताकाट गर्न पाइनेछ ।

३.९.४ प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था :

क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) गर्न नहुने

कुनैपनि व्यक्ति वा संस्थाले गाउँपालिकाको अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गरी घडेरीहरुको विक्री वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा घर नक्शा पास गरिने छैन । साथै

सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै : धारा, बिजुली बत्ती आदि जडान हुने छैन । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन समेत सकिनेछ ।

ख) अनुमतिका लागि दरखास्त :

बस्ती क्षेत्रहरुमा आवासीय वा अन्य प्रयोजनका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्न गाउपालिकामा सूचिकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिंग डिजाईन नक्सा, जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहित लोकेसन प्लान, साईट प्लान, जग्गाको प्लटिंग र क्षेत्रफल, खुल्ला क्षेत्र, सडकको चौडाई, पर्खालको चौडाई आदि खुलाई तोकिएको ढाँचामा गाउपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरु :

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मुख्य मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई, घडेरीहरुको क्षेत्रफल र मोहडा, खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान, ढल निकास, बिजुली, आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना भएको प्लटिंग नक्सा र हालको अवस्था स्पष्ट रुपमा खुलेको नक्सा र विवरण पेश गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिंग नक्सामा जग्गाको कित्ता नं. र क्षेत्रफल, चारकिल्ला, प्लट संख्या र क्षेत्रफल स्पष्ट भएको संक्षिप्त विवरण वा संकेत सोही नक्सामा समावेश गरिएको हुनु पर्नेछ ।

घ) हकभोगको निस्सा र अन्य लिखत पेश गर्नु पर्ने :

यस बमोजिम अनुमतिका लागि गाउपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने जग्गाको हकभोगको निस्सा-व्यक्तिको हकमा जग्गा धनी प्रमाण पत्र तथा नागरिकताको प्रमाणपत्र, संघसंस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाणपत्र संलग्न राख्नु पर्दछ ।

ङ) जाँचबुझ गर्न सक्ने :

प्लट अनुमतिका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्तहरु मापदण्डहरु पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पूरा नभएको भए सो पूरा गर्न लगाई जग्गा विकास प्लटिंग कार्यक्रम संचालन गर्न अनुमति दिईनेछ । तर प्रस्तावित क्षेत्र यस मापदण्डले परिभाषित गरेको भू उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त

क्षेत्र भन्ने लागेमा गाउँपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका विज्ञहरु समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझावको आधारमा निर्णय दिन सक्नेछ ।

च) अनुमति दिने :

जाँचबुझ गरि सकेपछि गाउँपालिका विश्वस्त हुन सकेको अवस्थामा प्रमुखले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिंग) कार्यक्रमका लागि अनुमति प्रदान गरिनेछ । अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुर गाउँकार्यपालिकाले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

छ) मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धी व्यवस्था :

गाउँपालिकाका प्रशासकीय प्रमुखले गाउँपालिकाका इन्जिनियर सहितको टोली खटाई मापदण्ड कार्यान्वयन भए नभएको अनुगमन गर्न सक्नेछ ।

ज) मापदण्ड उल्लंघनमा कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था :

बस्तीको शहरीकरणलाई नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ सहिदभूमि गाउँपालिकाले कार्यान्वयनमा ल्याएको यो मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु यससंग सरोकार राख्ने सबैको कर्तव्य हुनेछ । यदि कुनै प्लटिंग व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताले यसको उल्लंघन गरे गराएको ठहरेमा गाउँपालिका कार्यालयले त्यस्ता व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताहरुलाई कालो सूचिमा राख्ने तथा यस मापदण्ड एवं अन्य प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारवाही समेत गर्न सकिनेछ ।

झ) प्लट अनुमति नलिएका तर खरिद विक्री भइसकेको घडेरीहरु सम्बन्धी अन्तरिम व्यवस्था :

प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुनु पूर्व गाउँपालिकाबाट प्लटिङ्गको अनुमति नलिई व्यक्तिगत वा संस्थागत रुपमा खरिद विक्री भएका घडेरीहरु गाउँपालिकाले तोकेको समय सिमा भित्र साविकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भइ आएको खण्डमा गाउँपालिकाबाट उपलब्ध गराइने नक्सा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।

परिच्छेद ४
नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता

कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकारले मिति २०६०।४।१२ मा स्विकृत गरेको नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना गरी गर्नु पर्ने छ ।

परिच्छेद ५
सेवा सुविधा

गाउँपालिकाबाट स्वीकृती भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारीश लेखि पठाइनेछ । गाउँपालिकाबाट गरिएको सिफारीश प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धि निम्न लिखित प्रावधानहरु हुनु पर्दछ ।

सतह ढल

- क) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ, भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।
- ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

जमिन मुनिको ढल निकास/नाला (Sewerage) व्यवस्थापन

- क) चर्पि नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन ।
- ख) घर निर्माण अनुमति लिँदा पेश गर्ने नक्सामा सेप्टिक टंकी र सोकपिटको समेतको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- ग) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकी र सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणको लागि प्लट सिमानाबाट १ मी. छोड्नु पर्नेछ ।

खानेपानी

खानेपानीको पाईप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्नेछ । सडक अधिकार क्षेत्र भित्र पर्ने गरी जमिन मुनि खानेपानीको टंकी निर्माण गर्न पाईने छैन ।

विद्युत

- कुनैपनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाइनका तारहरुबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसारनेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ ।
- ४०० भोल्टेजदेखि ११ हजार भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तिमा ३/३ मीटर र ११ हजार देखि ३३ हजार भोल्टसम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ५/५ मीटर छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- १३२ KVAसम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ७/७ मी छोडनु पर्नेछ ।
- विद्युत विवरण केबलहरु/वायरिङ्ग छुट्टै डक्टमा राखिएको हुनुपर्दछ । डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमताभएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।
- पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरकम लाईनहरु, ग्याँस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरुविद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।
- शाफ्टहरु फल्स सिलिङ्ग माथि तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरुलाई मेटल कन्ड्युटबाट लगिनेछ । फल्ससिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेडइन्सुलेशन हुनुपर्नेछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहितको फल्स सिलिङ्ग आगोनलाग्ने सामाग्रीबाट बनेको हुनुपर्दछ ।
- विद्युत सर्कीटहरुमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

विद्युत् ऐन २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५०

१. भुईँदेखि बिजुलीकोतारसम्म हुनुपर्नेन्यूनतम दूरी :

- (१) विद्युत वितरण तथा प्रसारण प्रणालीको विभिन्न भोल्टकोविद्युत तार तथा भुईँको बीचमा रहने दूरी अनूसूची १२ मा लेखिएकोभन्दा कम हुनुहुँदैन ।
- (२) सडक माथि तथा सडकको छेउमा विद्युत लाइन लैजानुपरेमा उपयुक्त प्राविधिक दृष्टिकोण अपनाई लैजानु पर्नेछ ।
- (३) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टकोलाइन लैजानुआवश्यक भएमा अनूसूची १२ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि थप ०.३०५ मिटरको दूरीमा लैजानुपर्नेछ ।

२. सडकको वारपार विद्युत लाइन लैजानेसम्बन्धमा:

घनावस्ती भएकोठाउँमा ११,००० भोल्ट भन्दा बढी क्षमताको विद्युत लाइन सडकको वारपार गर्नुपर्दा डवल इन्सुलेटर प्रणालीको प्रयोग गर्नु पर्नेछ ।

३. विद्युत लाइनको दायाँबायाँ हुनुपर्ने फरक:

- (१) विद्युत प्रसारण तथा वितरणकोलाइन लैजानुपर्दाघर वा रुखबाट अनूसूची १३ मा उल्लेखित दूरीभन्दा कम दूरीमा लैजानुहुँदैन ।
- (२) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टकोलाईन लैजानुआवश्यक भएमा अनूसूची १३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टकोलागि तोकिएकोन्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टकोलागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानुपर्नेछ ।

४. विद्युत लट्ठाहरुको बीचमा हुनुपर्ने फरक:

- (१) विद्युत लट्ठाहरुको एक अर्को बीचको दूरीकायम गर्दा बिजुलीको तारको अन्तिम टेनसाइल स्ट्रेन्थ, फ्याक्टर अफ सेफ्टी तथा भूईँबाट तारसम्म हुने दूरी समेत विचार गरी लट्ठा गाड्नुपर्नेछ ।

५. घर माथिबाट बिजुली लाईन लैजान नहुने:

घर माथिबाट कुनै किसिमको विद्युत लाइन लैजानु हुँदैन । तर ग्यारेज, टहरा वा पर्खाल माथिबाट विद्युत लाइन लैजान आवश्यक परेमा ४००—२३० भोल्ट सम्मकोलाइन लैजान सकिनेछ । यसरी लिएको विद्युत लाइन ग्यारेज, टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लोठाउबाट कम्तिमा ३ मिटरकोदूरीमा पर्नेगरी लैजानुपर्नेछ।

६. एउटै लट्ठाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइन लैजाने सम्बन्धमा:

- (१) एउटै लट्ठाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइनहरु लैजादा हाईभोल्टेजको लाइन माथिबाट र लो भोल्टेजको लाइन तलबाट जडान गरी लैजानुपर्नेछ ।
- (२) उपनियम (१) बमोजिम लाइन जडान भएकोमा लोभोल्टेजको तारमा हाईभोल्टेजको तारबाट कुनै प्रकारको लिंकेज वा अन्य कुनै किसिमबाट खतरा वा चार्जहुन नपाउने गरी जडान गर्नु पर्नेछ ।
- (३) हाईभोल्टेज तथा लोभोल्टेजको तारको बीचमा प्राविधिक दृष्टिकोणले रहनुपर्ने फरक कायम गर्नुपर्नेछ ।

७. विद्युत लाईन र टेलिफोन लाइन नजिकबाट लैजानेसम्बन्धमा:

विद्युत लाइनको नजीकबाट टेलिफोन लाइन वा टेलिफोन लाइनको नजीकबाट विद्युत लाइन लैजानु परेमा अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्ति तथा सम्बन्धित दुरसंचार निकाय बीच आपसमा छलफल गरी विद्युत वा टेलिफोन लाइनलाई प्राविधिक दृष्टिकोणबाट बाधा वा चार्ज नहुनेगरी लैजानुपर्नेछ ।

८. आकाश बिजुलीबाट बचावट:

अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिले सुहाउंदो ठाउँहरुमा आकाश बिजुलीबाट हुने नोक्सानी र विद्युत शक्तिको घटबढ हुन नदिनको लागि आकाश बिजुली रक्षक यन्त्र वा अरु सुहाउंदो साधनको व्यवस्था गरी उक्त साधनहरुबाट आकाश बिजुलीको प्रयोजन हुनेव्यवस्था समेत गर्नुपर्नेछ ।

९. विद्युत उत्पादन, प्रसारण तथा वितरण सम्बन्धी निर्माण स्थलकोवरीपरि घरजग्गा प्रयोग गर्नुनिषेध गर्नसक्ने:

- (१) ऐनको दफा ३३ कोउपदफा (३) को प्रयोजनको लागि विद्युतको उत्पादन, प्रसारण वा वितरण सम्बन्धी कुनै निर्माण कार्य भएकोमा त्यस्तोनिर्माण कार्य भएका ठाउँवा सोठाउँको वरीपरीको निश्चित दुरी भित्र पर्नेघर जग्गा अरु कसैले कुनै खास कामको निमित्त प्रयोग गर्न नपाउनेगरी नेपाल सरकारले समय समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गर्न सक्नेछ ।
- (२) विद्युत प्रसारण वा वितरण गर्नको लागि जडान गरेको विद्युत लाइन मुनी तथा त्यस्तोलाइनको दाँया वाँया अनूसुची १२ र १३ मा उल्लेखित दुरी भित्र घर बनाउन वा रुख रोप्न हुँदैन ।

फोहर मैला

आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ । फोहरमैला फ्याल्नु पर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको स्थानमा फाल्नु पर्दछ ।

परिच्छेद ६ विविध

६.१ गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने:

गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरुको नक्सा निर्माण र डिजाइन गर्न पाउने छैनन् ।

६.२ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता बिपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाईन र सिफारिस गर्न प्रतिबन्ध :

गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिबेदन दिनु अघि नक्सा डिजाईन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जांच पास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिबेदन दिनुपर्नेछ । साथै नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिलको दर्ता नंबर उल्लेख गरि दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ ।

६.३ सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु पर्ने :

अब उपरान्त पूर्ण वा आंशिकरूपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईएका भवनहरुमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

६.४ भवन निर्माणको आसिक अनुमति :

गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिंदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक प्लीन्थ लेबलसम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो प्लीन्थ लेबलसम्मको कार्य भए नभएको सुपरिवेक्षण गरि क, ख र ग वर्गको भवनहरुको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले

नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरि मापदण्ड र सहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

६.५ भवन निर्माणको आसिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र :

भवन संहिता र मापदण्डको परिधि भित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अबधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको सुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

६.६ भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाउने:

आर्थिक वर्ष २०७२/७३ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आसिक स्वामित्वमा संचालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अघि जिल्ला स्थित शहरी विकाश कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जांच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् । यस विपरित भाडा संभौता गरेमा सम्भौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

६.७ भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यबाही गर्ने :

राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा नगर क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित निकायको बोर्ड बैठकबाट निर्णय गरि यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरि तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कार्यबाहीको लागि लेखि पठाइनेछ ।

६.८ भवन निर्माण इजाजत पत्र राख्ने व्यवस्था :

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अबधि भर निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै ground coverage ratio, floor area ratio, निर्माण गर्दा छाड्नुपर्ने setback आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्नेगरी होर्डिंग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

६.९ भवन निर्माणमा बन्देज :

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पैरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन नगरपालिकालाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ ।

६.१० जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने :

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ ।

६.१०.१ यस मापदण्ड जारी भएको मितिदेखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मन्जुरिनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन । साथै सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गरिने छैन ।

६.१०.२ निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछी गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

६.१०.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना बैकिङ कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । यसरी लेखि पठाएको अवस्थामा ति निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

६.१०.४ अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा शटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले शटर पसल राखि भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । शटर राख्दा कम्तीमा २ मीटरको सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ । साथै ६ मीटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुँच भएको भवनमा शटर राख्न पाइने छैन । आवासिय प्रयोजनका लागि निर्माण

हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ ।

- ६.१०.५ क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेबमोजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग संझौता गरी उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ । डीजाइन तथा सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डीजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।
- ६.१०.६ गाउँपालिकाले परिषद्को निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डीजायन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरूमात्र निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्ने छ । सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्विकृत सार्वजनीक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउन सक्नेछ ।
- ६.१०.७ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिंग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।
- ६.१०.८ (ख) र (ग) वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा (ख) वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा (ग) वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरीङ काउन्सिलमा दर्ता भएको २ वर्ष काम गरेको अनुभव भएको सिभिल

इन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ, भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

- ६.१०.९ गाउँपालिकाले स्विकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृत प्रदान गराएको अवधिभर निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभर भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछन् । यसरी प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- ६.१०.११ सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ६.१०.१२ नदी उकासबाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति विभाग वा बन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।
- ६.१०.१३ भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानाबाट न्युनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारबहन गार्हो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आबासिय बस्तीका आबासीय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका इन्जिनियरिंग प्रविधि प्रयोग गरेर गर्न बाधा पर्नेछैन ।
- ६.१०.१४ अब उप्रान्त न्युनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ ।
- ६.१०.१५ भवनहरुको Structural Analysis Reportमा कम्तिमा Structural Engineer वा स्ट्रक्चरल डीजाईनमा ५ वर्ष अनुभव भएको Civil Engineerले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।
- ६.१०.१६ अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवन हरूले वर्षाद को पानि सोभै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvestingको प्रविधि अपनाई

जमिन मुनि पानि पठाउने र जमिन ले सोस्न नसक्ने पानि मात्र ढलमा पठाउने ब्यबस्था गर्नुपर्ने छ । यस्तो ब्यबस्था नगरे सम्म भवन निर्माणसम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

६.१०.१७ पेट्रोल पम्प सम्बन्धि नेपाल आयल निगमको मापदण्ड २०६५ तथा छैटौ संशोधन २०७३

- प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा घटीमा २० मिटर, चौडाइ घटीमा १२ मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटिमा १ रोपनी ८ आना (दुई कट्टा) हुनु पर्नेछ।
- बिक्रीस्थलमा कार्यालय, बिक्रीकक्ष,पिउने पानी वा ट्युबेल तथा अपाङ्गमैत्री शौचालयको अलावा महिला तथा पुरुषको लागि छुट्टा छुट्टै एक भन्दा बढी शौचालयको ब्यबस्था गर्नु पर्छ ।
- सामान्यतः सडकको एक किनारा तर्फ दुइवटा पेट्रोल पम्पहरुको दुरी कम्तिमा ३०० मी. हुनु पर्नेछ ।
- कुनै पनि सडक चोक(Junction) मा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन । मुख्य मुख्य सडकहरुको चोक परेमा वस्ती चोक देखि पेट्रोल पम्प रहने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मी. रहनु पर्नेछ तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडकसंग (सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाई ५ मी. भन्दा कम छ त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ) चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने दुरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ४० मी. सम्म हुन सक्नेछ ।
- बिक्रीस्थलको तिन तर्फ कम्तिमा तिन फिट र बढीमा पाँच फिट सम्म उचाई भएको पक्कि कम्पाउण्ड वाल वा सिमेन्ट पिलरमा काँडेतार लगाएको हुनुपर्ने
- बिक्रीस्थलमा वर्षातमा सवारी साधनमा इन्धन भर्दा आकाशे पानीबाट जोगाउन पम्पयार्डमा घटीमा ६ *६ मिटरको स्टिल/RCC/कर्कट पाता/PVC सिट/फाइबर ग्लास सिटको छाना को ब्यबस्था भएको हुनुपर्ने छ

- विक्रीस्थलको कम्पाउण्डको तिन तर्फ सुहाउँदो कम्पाउण्ड वाल वा पक्की फेन्सीड (काँडेतारले घेरेको गरी सडक तर्फको मोहडामा (राजमार्गमा रहेको विक्रीस्थल जुन प्रायः २४ घण्टा खुल्ला रहन्छ) घटीमा ६ मिटरको प्रवेश तथा ६ मिटरको निकासद्वार हुनु पर्नेछ ।
 - विक्रीस्थलको कम्पाउण्डको पम्पयार्ड लगातार सार्वजनिक सडक सीमाना देखि पम्पयार्ड सम्मको एप्रोच रोडको पेभमेण्ट ब्याक टप अथवा पक्की ब्रिक अन एज पिचिड गरिएको हुनु पर्नेछ ।
 - विक्रीस्थलको कम्पाउण्डमा अग्नी सुरक्षाको लागि घटीमा चार थान १० के.जी.क्षमताको डि.पि.सी. फायर एक्टीङ्ग्वीसर राख्नु पर्नेछ ।
 - विक्रीस्थलको कम्पाउण्ड भित्र एप्रोच रोड, टैङ्क फार्म, सेल्स काउण्टर, पार्किङ एरिया बाहेक सवारी साधन आवत जावतमा बाधा नपर्ने स्थानमा वातावरण संरक्षण गर्ने सदावहार हल्का किसिमको वृक्षारोपण गर्नु पर्नेछ ।
 - विक्रीस्थल कम्पाउण्ड भित्रको सर्फेस वाटरको उचित ड्रेनेजको व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।
 - विक्रीस्थल कम्पाउण्ड भित्र पर्याप्त कम्पाउण्ड लाइटिङ (भेपर लाईट) को व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ ।
 - केही टाढाको दूरीबाट स्पष्ट देखिने गरी घटीमा २० फिट अग्लो ४ फिट डायमिटरको दुवैतर्फ निगमको लोगो सहितको घटीमा एउटा होर्डिडवोर्ड राख्नु पर्नेछ ।
- ६.१०.१८** भवन निर्माण कार्यको लागि भिकाइएको कुनै पनि निर्माण सामग्री बाटोमा राखेर मानिस/सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा पार्न पाइने छैन ।
- ६.१०.१९** विज्ञापन सम्बन्धि कुनै पनि होडिङ्ग बोर्ड, टावर, एन्टेना आदि राख्नु पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृती लिएर मात्र राख्नु पर्नेछ । यस्तो स्वीकृती प्रदान गर्दा जडान भएको उपकरणको कारण

भवनको सुरक्षामा प्रतिकुल असर पर्ने कुरामा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गराएर मात्र स्वीकृती दिइनेछ ।

६.१०.२० Combined Footing र Underground Parking सम्बन्धी प्रयोजनका लागि घना वस्ती भन्नाले देहायका क्षेत्रलाई जनाउनेछ ।

६.१०.२१ माटो परिक्षण गर्नु पर्ने व्यवस्था भएकोमा परीक्षण नगरी निर्माण भएका भवनहरुमा गाउपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयागिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।

६.१०.२२ प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परीक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ । यी आधिकारिक निकायहरुबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मिटर भन्दा अग्लो भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

६.१०.२३ निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिलर ठड्याई राख्न पाइने छैन । यसरी राखिएमा उक्त पिलर भत्काउनु पर्नेछ ।

६.१०.२४ आ.ब. ०७४।०७५ देखि गाउपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरु गाउपालिकामा सूचीकृत भएका तालिम प्राप्त निर्माण व्यवसायी (डकर्मी, कालिगढ, ठेकेदार) हरुले मात्र सुपरीवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामीत्वकर्तासंग दुई पक्षिय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउने छन् ।

७. नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था :

यो भवन मापदण्ड लागु हुनु पूर्व अस्थायी स्वीकृती प्राप्त गरी सकेका, निर्माणाधीन अवस्थामा रहेका वा भवन निर्माण भई प्रयोगमा आईसकेका भवनहरुको हकमा हालको न्यूनतम मापदण्ड बमोजिम कायम हुने गरी नक्सा

खण्ड-१, सङ्ख्या-१९ सहिदभूमि राजपत्र, मिति : २०७५/०७/२५

नियमित गर्ने वा नक्सा अभिलेखिकरण गर्न सकिनेछ । तर निर्माण प्रारम्भ नगरिसकेको भवनको हकमा यसै मापदण्ड बमोजिम स्वीकृती दिइने छ ।

द. प्रचलित कानून बमोजिम हुने :

यस मापदण्डमा लेखिएका कुराहरुमा यसै बमोजिम र यसमा नलेखिएका कुराहरुको हकमा प्रचलित कानून तथा नेपाल सरकारबाट समय समयमा जारी भएका परिपत्र, भवन मापदण्ड मार्गदर्शन अनुसार हुनेछ ।

अनुसूची १:

सडककोक्षेत्राधिकार र सेटब्याक

सि.नं.	सडक को ग्रेड	क्षेत्राधिकार(मि.)	सेटब्याक मि.
१	राष्ट्रीय सडक	५०	६
२	जिल्ला सडक	२०	६
३	गाउँपालिका सडक		
		१० देखि १५	२
		६ देखि १०	१.५

अनुसूची २ :
विद्युत नियमावली २०५० अन्तर्गतका अनुसूची नियम

अनुसूची -१२
(नियम ४८ सँग सम्बन्धित)
तार देखि भइसम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दूरी

क्र.सं.	विद्युत भोल्टेजको स्तर	सडक वार पार गर्दा मिटर	सडक छेउ मिटर	अन्य स्थानमा मिटर
१	२३०/४०० भन्दा माथि ११,००० भन्दा कम	५.८	५.५	४.६
२	११,००० र सो भन्दा माथि ३३,००० सम्म	६.१	५.८	५.२

अनुसूची -१३
(नियम ५० सँग सम्बन्धित)
तार देखि घर वा रुखसम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दूरी

क्र.सं.	विद्युत भोल्टको स्तर	घर तथा रुखबाट हुने न्यूनतम दूरी
१.	२३०/४०० देखि ११,००० सम्म	१.२५ मिटर
२.	११,००० भन्दा माथि देखि ३३,००० सम्म	२.०० मिटर

द्रष्टव्य :-उपरोक्त न्यूनतम दूरी कायम गर्दा हावाको चापले उत्पन्न हुने तारको उच्चतम मच्चाई (म्याक्सिमम डिफ्लेक्सन) समेतको हिसाव गर्नु पर्नेछ ।

आज्ञाले :
सुवर्ण घिमिरे
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत