भवन तथा योजना मापदण्ड

२०८०

बडिगाड गाउँपालिका

ग्वालीचौर, बाग्लुङ्ग

प्रस्तावना:

बडिगाड गाउँपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने विभिन्न प्रकारका भवन निर्माण कार्यलाई व्यवस्थित बनाउन नक्सा पास गर्न तथा तथा निर्मित भवनहरुको अभिलेखीकरण गर्न वान्छनिय भएकाले प्रशासकीय कार्यविधि (नियमित गर्ने) ऐन, २०७५ को दफा ४ र स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ बमोजिम बडिगाड गाउँ कार्यपालिकाको मिति २०८०/०३/०६ गतेको बैठकबाट पारित भई यो कार्यविधि निर्माण भई जारी गरिएको छ |

बिषय सूची

१. परिचय ४

१.१ मापदण्डको नाम ४

१.२ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र ४

१.३ मापदण्डको कार्यान्वयन ४
१.४ मापदण्डको संशोधन ४
१.५ मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन ४
१.६ परिभाषा ४
२. योजना मापदण्ड १०
२.१ भू-उपयोग क्षेत्र १०
२.१.१ आवासीय क्षेत्र १०
२.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड ११
२.१.३ संस्थागत क्षेत्र १२
२.१.४ एयरपोर्ट क्षेत्र १३
२.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल १३
२.३ योजना अनुमति लिनु पर्ने १३
२.४ आवत जावतको निमित्त बाटो १३
२.५ सडक अधिकार क्षेत्र १४
२.६ सेटब्याक १४
२.७ पार्किङ्गको व्यवस्था १४
२.८ नदी एवं कुलाको किनाराबाट छाडनु पर्ने दुरी् १५
२.९ जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) सम्बन्धी व्यवस्था १५
२.९.१ मूख्य सम्पर्क मार्ग तथा भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धी मापदण्ड १५
२.९.२ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) सम्बन्धी व्यवस्था १६
२.९.३ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा १६
२.९.४ प्लट अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था १७
३. भवन मापदण्ड १८
३.१ भुई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाइ १८
३.२ तल्ला संख्या र भवनको उचाई १८

३.३ झ्यालको व्यवस्था १९
३.४ घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा १९
३.५ बेसमेन्ट निर्माण १९
३.६ उपयोग परिवर्तन १९
३.७ प्लिन्थ २०
३.८ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु २०
३.९ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल) २०
४. नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता २०
५. सेवा सुविधा २०
५.१ सतह ढल २०
५.२ जमिन मुनिको ढल निकास/नाला (Sewerage) व्यवस्थापन २०
५.३ खानेपानी २१
५.४ विद्युत २१
५.५ फोहर मैला २१
६. विविध (क्र.सं. ६.१ देखि ६.३३ सम्म) २१
७. नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था २५
८ प्रचलित कानुन बमोजिम हुने २५
९. खारेजी र बचाउ २५
अनुसूची १ : सडक अधिकार क्षेत्र २७

1. परिचय

पालिका क्षेत्रका सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरु तथा भु-उपयोगमा गरिने क्रियाकलापहरुलाई सुनियोजित गर्न आधारभूत साधनको रुपमा भवन र योजना मापदण्डलाई लिईएको छ । पालिकाको सुन्दरता, वातावरण लगायत पालिका वासिहरुको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाइ **समेत** ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

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

1.2. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र बडीगाड गाउँपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहने छ ।

1.3. मापदण्डको कार्यान्वयन यो मापदण्ड बडीगाड गाउँपालिकाले लागु गरि कार्यान्वयन गर्नेछ ।

1.4. मापदण्डको संशोधन

यो मापदण्ड बडीगाड गाउँपालिकाको बोर्डले समयानुकुल परिमार्जन गर्न सक्ने गरि गाउँ परिषदले संशोधन गर्नेछ ।

1.5. मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन

कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा कृयाकलाप 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 ।

1.6. परिभाषा विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरुको 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 बडीगाड गाउँपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारी ।

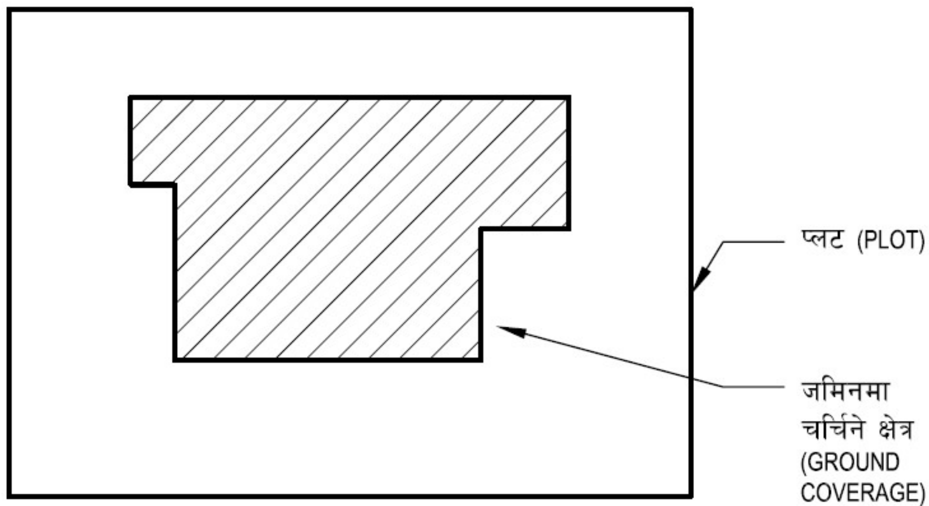
भू-उपयोग : वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोग । भू-उपयोगको क्षेत्र : भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।

कित्ता : कुनै पनि व्यक्ति वा सस्थाको 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 बाहेक भवनको भूइंतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल (चित्र नं. १)।

- वगैंचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानीपोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला
- पोखरी, चौतारो, पानीटयाङंकी, बेन्च, चिप्लेटी, झुला 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 डेउढी (पोर्च) खुल्ला
- भऱ्याङ्ग ।
- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सव स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन
- आवश्यक हुने निर्माण, मूलढोका, खुल्ला पौडीपोखरी, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की ।



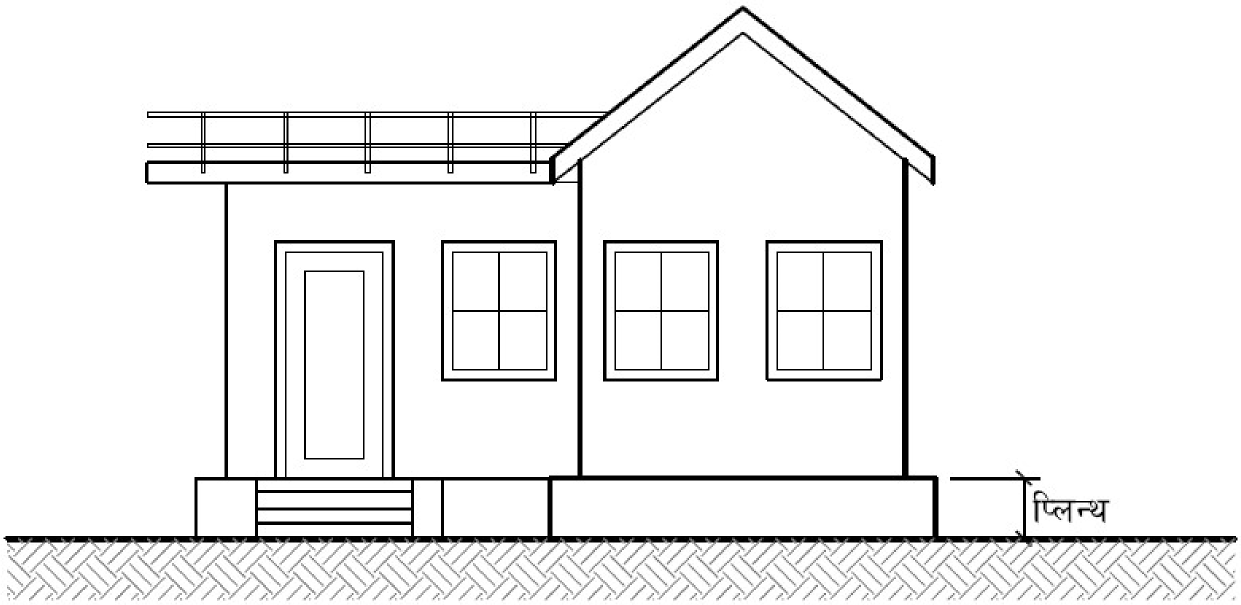
चीत्र नं १, जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

प्लट :

बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट भएर खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र ।

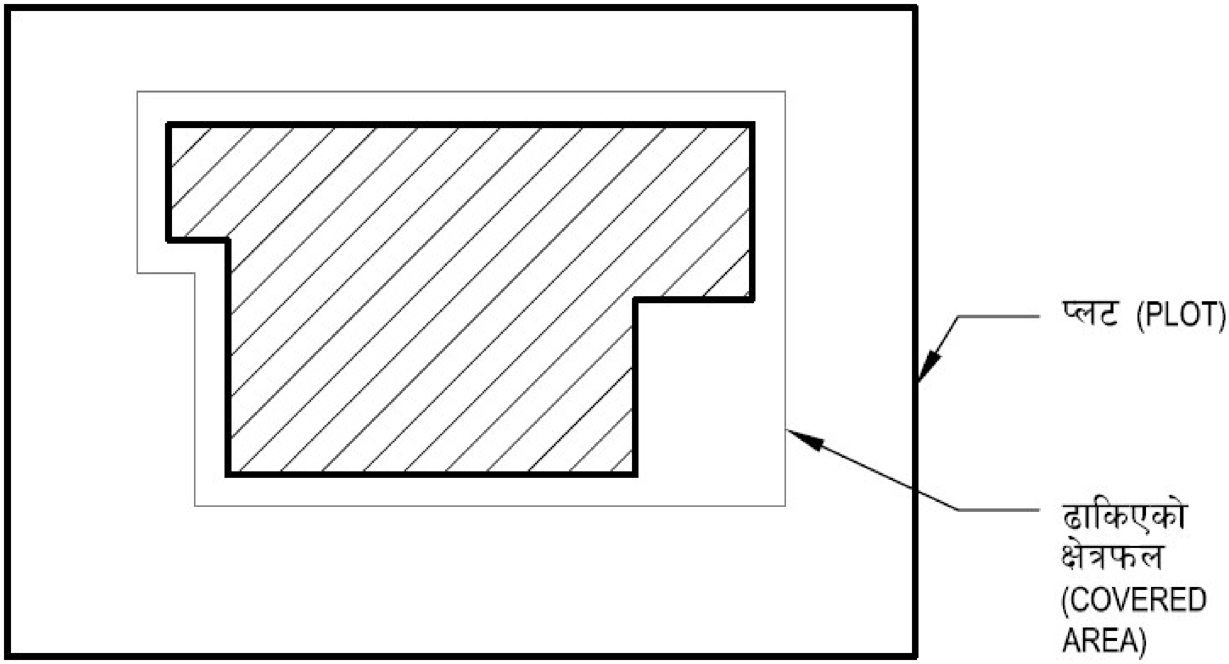
प्लिन्थ : जमीनको सतहदेखि र भवनको भुई तल्लाको सतह सम्मको भाग ।

(चित्र नं. २)



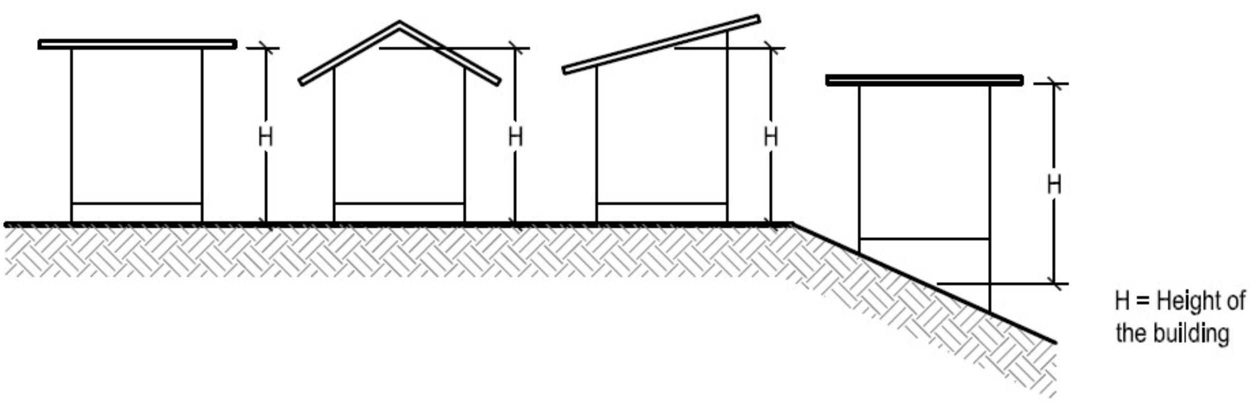
चीत्र नं २, प्लिन्थ

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



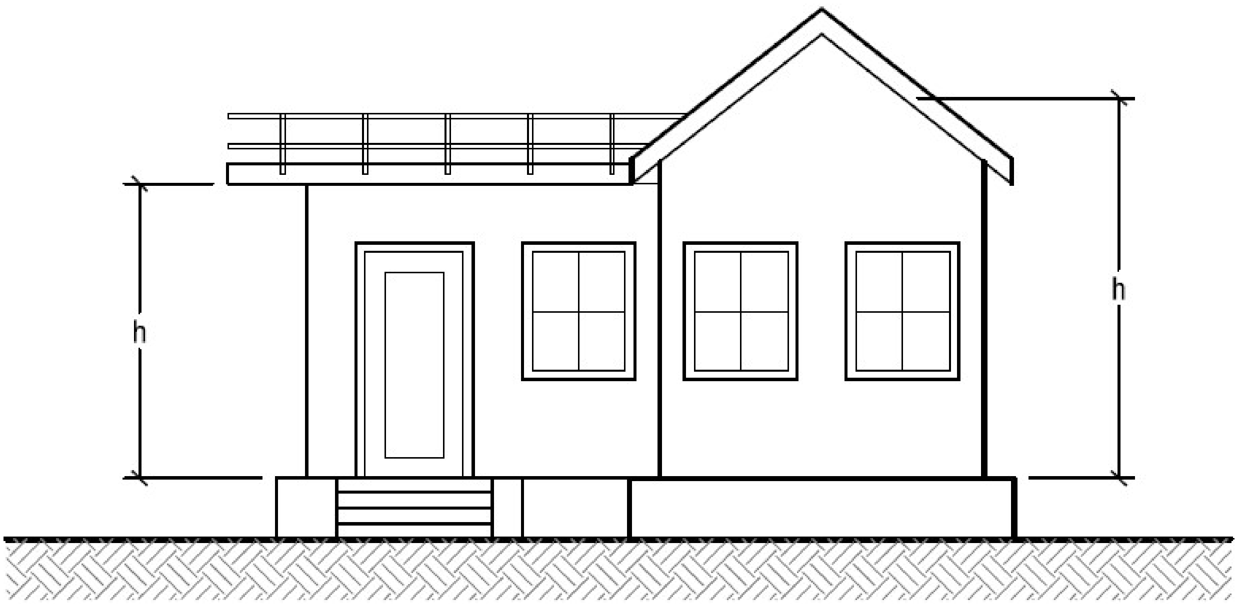
चीत्र नं ३, ढाकिएको क्षेत्रफल

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)



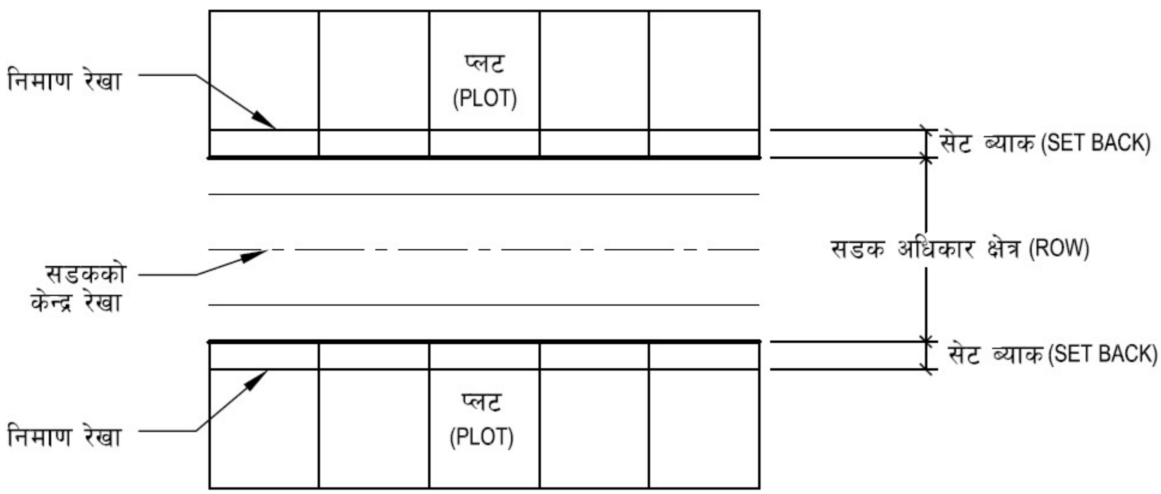
चीत्र नं ४, भवनको उचाई

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



चीत्र नं ५, भुईं देखि सिलिङ्गसम्मको उचाइ (h)

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



चीत्र नं ६, सडक अधिकार क्षेत्र

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

निर्माण रेखा :जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा छोडनु पर्ने न्युनतम दुरी ।

कल-डे-स्याक: बन्द भएको सडक ।

भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR) : भवनको सम्पूर्ण भूईहरुको कूल क्षेत्रफल र प्लटको कुल क्षेत्रफलको अनुपात ।

$$\text{एफ.ए.आर.} = \frac{\text{भवनका सम्पूर्ण तलाहरुको कूल क्षेत्रफल}}{\text{प्लटको कूल क्षेत्रफल}}$$

(FAR)

भवनका निम्न लिखित भागहरुलाई FAR मा गणना गरिने छैन ।

- आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमन्ट ।
- सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भऱ्याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनिकोठा नभएको अवस्थामा) ।
- लिफ्टको मेशिन कोठा ।
- कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भऱ्याङ्ग, ऱ्याम्प, जमिन मूनिको पानी

टयाङकी, पौडी खेल्ने खुल्लापोखरी, आदि ।

वनावट एवं ढाँचा : भवनको उंचाई, निर्माण समाग्री, छाना, झ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले झल्काउने 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 ।

सभा सम्मेलन भवन : भन्नाले मानिसहरु 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 विषयहरु (Components) समावेश गरिएका भवनहरु ।

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

सेप्टिक टयाङ्की : भवन निर्माण गर्दा उपयोगकर्ताको सँख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरि बनाइएका

` स्व–स्थान (on-site) दिशा पिसाव पानी ट्याङंकी

भुइँ : भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह ।

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

2. योजना मापदण्ड

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

१. विना शर्त स्वीकृत प्रदान गर्ने

२. आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृति प्रदान गर्ने

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

2.1. भू-उपयोग क्षेत्र

बडिगाड गाउँपालिकाको बिकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस पालिकालाई निम्न भू–उपयोग क्षेत्रहरुमा विभाजन गरिएको छ (नक्सा–भू-उपयोग क्षेत्र) । यी क्षेत्रहरुमा गरिने योजना सम्बन्धी मापदण्ड तल लेखिए अनुसार निर्धारण गरिएको छ । यसरी विभाजन गरिएको भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा यसको अलावा गाउँपालिकाले आबश्यकता अनुसार विशेष क्षेत्रहरु तोक्न सक्नेछ । गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको

सुरक्षा लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा गाउँपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नुपर्नेछ ।

२.१.१ आवासीय क्षेत्र

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र र संस्थागत क्षेत्रमा नपर्ने क्षेत्रहरु आवासीय क्षेत्र मानिनेछ । प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाइहरुको संख्या घडेरीको साइर्ज मा निर्भर हुनछे ।

- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सब भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैक 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 सवै 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 हुन 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	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.५

स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.२५
पोलीक्लिनिक, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	१.२५
छात्राबास		५० प्रतिशत	२.०

२.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले आवासीय क्रियाकलापको मिश्रण सहित व्यापारिक क्रियाकलापको प्रभुत्व रहेको निम्न लिखित क्षेत्रलाई जनाउनेछ ।

हाँडीखोला,खर्बाङ,राक्से,न्वार,बालुवा,खौलार,खार,एक्लेखेत,खाल,छिस्फाट,भिम्घाट,दोबाटा,डांडागाउँ ,दगा, सिशाखानी,झुलडांडा,दाग,नेटाखार्क ,सिमाक,बलघास,दर्लिंगखोला,दर्लिंग,गंगारे, निगालपानी ।

आासीय 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 ।
- बजार क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि बजार क्षेत्रको सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी फिनिसिङ्ग 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, बैक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटा ` 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, बैक 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 रेस्यो 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	जग्गाका क्षेत्रफले	अधिकतम ग्राउण्ड कभरे	अधिकतम एफ.ए.आर
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	६० प्रतिशत	३
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० 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	१.५
धर्मशाला तथा रात्रि बास		४० प्रतिशत	१.५
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर सम्म	६० प्रतिशत	३
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२

२.१.३ 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 हुन 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	६० प्रतिशत	२.५
आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.५
संस्थागत/सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२
अस्पताल		३५ प्रतिशत	१.२५
स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	२
शैक्षिक संस्था (प्रा.वि./मा.वि./उच्च मा.वि.)		४० प्रतिशत	१.२५
क्याम्पस/महाविद्यालय		३० प्रतिशत	१.२५
अनुसन्धान केन्द्र		३० प्रतिशत	१.२५
प्रहरी चौकी/सामुदायिक केन्द्र		५० प्रतिशत	१.२५
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 संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ।
- 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, बैक 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।

२.१.४ एयरपोर्ट क्षेत्र : यस क्षेत्र अन्तर्गत विमानस्थल तथा वरिपरिको भू-भागलाई लिइएको छ। जग्गा तथा

अन्य भवनको उपयोगको अनुमतिको हकमा तोकिए बमाजिम` हुनेछ। विमानस्थल वरिपरिको क्षेत्रमा विभिन्न
तोकिए बमोजिम नै हुनेछ तर यस क्षेत्रमा FAR को गणना गर्दा नागरिक उड्डयन प्राधिकरणले निर्धारण

गरेको मापदण्ड तथा Airport Obstacle Limit Chart लाई प्राथमिकता दिई दुई मध्ये जुन मापदण्डबाट

कम उचाई निर्धारण हुन्छ सोही उचाई कायम हुनेछ।

२.२ 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 ४ धुर र यो मापदण्ड लागु भई सकेपछि कायम हुने कित्ताको हकमा ७ धुर भन्दा कम हुनु हुँदैन।

२.३ योजना अनुमति लिनु पर्ने

माथि जुन सुकै कुरा लेखिएको भएतापनि धैरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टि प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय 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 दिंदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानीय आवश्यकता हेरी गा.पा. बोर्डले तोके बमोजिम हुनेछ।

२.४ 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 ।

ङ) पुराना वस्तीहरुमा रहेका ४ मीटर भन्दा कम चौडाई भएका बाटोहरुलाई 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 ।

२.५ सडक अधिकार क्षेत्र क) विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची १ बमोजिम हुनेछ ।

ख) नयाँ खुल्ने सडकहरुको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा २० फिट/६ मि. हुनेछ । तर पुराना ग्रामीण वस्तीहरु भित्रका सडकहरुको अधिकार क्षेत्र २० फिटभन्दा कम पनि हुन सक्नेछ ।

ग) हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरु 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 ।

२.६ सेटब्याक

क) कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि सेटब्याक कम्तिमा ५ फिट हुनु पर्नेछ । तर राजमार्गको हकमा ६ मीटर हुनु पर्नेछ ।

ख) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि सो सार्वजनिक जग्गाबाट कम्तिमा ५ फिट सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

ग) निम्नानुसारका भवनहरुको सेटब्याक निम्नानुसार कायम हुनेछ :

क्र.स.	भवनका पकाऱ	न्यनतम सु टे ब्याक	
		अगाडि	पछाडि वा दाया बाया
१	आवासिय भवन	१.५ मी.	१ मी.
२	शक्षिक भवनै	५.० मी.	३.० मी.
३	सस्ं थागत भवन	५.० मी.	३.० मी.
४	सभा सम्मेलन कन्दे , सिन्र मा घर तथा	१५ मी.	६.० मी.
५	व्यवसायीक भवन सपरमाकु र्टे आदि	५.० मी.	२.० मी.
६	हाटे ल, लज	५.० मी.	२.० मी.
७	तारे हाटल	१०.० मी.	३.० मी.

नोटः सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेट ब्याकका लागि छोडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुल्ला क्षेत्रको रुपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

२.७ पार्किङ्गको व्यवस्था

क) विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त जग्गाको कम्तिमा १५% पार्किङ्गको लागि छोडनु पर्दछ । जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत **गाउपालिकाले** पार्किङ्गको लागि जग्गा तोक्न सक्नेछ ।

ख) गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५% पार्किङ्गको लागि छोड्नु पर्दछ ।

ग) भवनको प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङ्गको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ।

घ) घना वस्ती भएको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा १६९ वर्गमीटर भन्दा बढी प्लिन्थ एरिया हुने गरी निर्माण गर्ने भवनहरुमा पार्किङ्गका लागि भूमिगत पार्किङ्गको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

२.८ नदी एवं कुलाको किनाराबाट छाड्नु पर्ने दुरी

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 ।

क) नदी - १५ मीटर

ख) मुख्य कुलो - ५ फिट

२.९ जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) सम्बन्धी व्यवस्था बडिगाड गाउँपालिका क्षेत्रभित्र साविकमा रहे भएको बाटो निकास बाहेक नयाँ बाटो खोली, ढल, बिजुली जस्ता आधारभूत सेवा सुविधाहरु बिकास गरी वा विद्यमान संरचना तथा भू–उपयोगमा परिवर्तन हुने गरी एक वर्ष भित्र व्यवसायिक हिसावले १ प्लट भन्दा बढि घडेरीहरु बिकास गरी बिक्री वितरण तथा हक हस्तान्तरण गर्ने कार्यलाई जग्गा बिकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) मानिने छ । जग्गाको प्लटिङ्ग गरी कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापरिक 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 ।

२.९.१ मूख्य सम्पर्क मार्ग तथा भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धी मापदण्ड : जग्गा बिकास कार्यक्रम संचालन गर्दा सो क्षेत्रमा मूख्य र अन्य सहायक मार्ग स्पष्ट रुपमा परिभाषित गरेको हुनु पर्दछ । प्राविधिक दृष्टिकोणबाट

उपयुक्त हुने गरी मूख्य मार्ग भनि किटान भएको सडक सुरु देखि अन्तिम विन्दुसम्म निकास खुलेको हुनु पर्नेछ। प्लटिङ्ग क्षेत्रमा कायम गरिएको मूख्य सम्पर्क मार्ग र सहायक मार्गले संभव भएसम्म आसपासका अन्य क्षेत्रसँगको निकासलाई समेत अवरोध गर्न हुने छैन। तर कम्पाउण्ड पर्खाल सहित बिशेष किसिमको आवास क्षेत्र घोषणा गरि बिकास गरिएको क्षेत्रमा मूख्य सम्पर्क तथा सहायक मार्गको चौडाइ सम्बन्धी व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनेछ।

क) मधेपहाड़ी लोकमार्ग देखि सम्पूर्ण वडा कार्यालय जोड्ने सडकको न्यूनतम चौडाई नाला सहित ६ 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 ६ मीटर हुनेछ। निर्माण भईसकेको सडकमा सडकको चौडाई ६ मीटरभन्दा कम गर्न पाईने छैन। साथै दुबैतर्फ सडक रहेको जग्गामा जग्गा बिकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गर्दा वढी चौडाइ भएको सडकलाई मूख्य मार्ग मानिने छ।

ख) अर्को बाटोसँग लिङ्क 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 बिकास कार्यक्रम संचालन गर्दा घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ३.७२ आना हुनु पर्नेछ। गाउँपालिकाले प्लटिङ्ग अनुमति दिंदा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलका अतिरिक्त सो जग्गाको लम्वाई र चौडाई समेतलाई बिचार गरी यस मापदण्ड बमोजिम हुन सक्ने नसक्ने पक्ष समेतलाई बिचार गरी मात्र अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ।

२.९.२ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) सम्बन्धी व्यवस्था :

जग्गा बिकास कार्यक्रम संचालन गर्दा भूकम्पीय तथा अन्य प्राकृतिक बिपत्ति जस्ता पक्षहरु समेतलाई

दृष्टिगत गरी प्राविधिक दष्टिकोणबाट उपयुक्त स्थानहरुमा खुल्ला क्षेत्रहरु निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ।

क) ३-५-०-० देखि १३-५-०-० सम्मको क्षेत्रफलको हकमा ५ प्रतिशत

ख) १३-५-०-० देखि २६-१०-०-० सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ४ प्रतिशत

ग) २६-१०-०-० देखि ५३-०-०-० सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३.५ प्रतिशत घ) ५३-०-०-० देखि माथिको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३ प्रतिशत

यसरी छुटयाईएको खुल्ला क्षेत्रको जग्गाको सार्वजनिक स्वामित्व कायम गरिनु पर्नेछ।

२.९.३ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने संस्थाले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तैः टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, बाटो पिच र सतह ढल (ढलको भित्र पानी बग्ने न्यूनतम चौडाई अवस्था कम्तिमा ०.४ 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 गाउँपाकिलाले 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 (बडीगाड, भिमखोला,हाँडीखोला) किनारको १५ मी. क्षेत्रभित्र र **दर्लिंग खोला, लब्दीखोला,खहरे खोला, दांगखोला, पुर्लिनखोला,दोभान खोला,दर्लिंगखोलाको किनारमा १०मि. सम्ममा** कुनै पनि किसिमको प्लटिङ्ग गर्न पाईने 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 कित्ताकाट गर्न पाइनेछ ।

२.९.४ प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था :

क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा बिकास 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 बिक्री 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 :

गाउँ क्षेत्रहरुमा आवासीय वा अन्य प्रयोजनका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्न गाउँपालिकामा 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 चौडाइ आदि खुलाई तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरु :

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मूख्य 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 प्लटिग नक्सां र हालको अवस्था स्पष्ट रुपमा खुलेको नक्सा र बिवरण 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 गाउँपालिका 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 मापदण्डल परिभाषित गरेको भू उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा गाउँपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका बिज्ञहरु 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) कायक्रमका लागि अनुमति प्रदान गरिर्ने छ । अनुमति दिंदा लाग्ने दस्तुर गाउँपालिका बोर्डले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

छ) मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धी व्यवस्था :

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

ज) मापदण्ड उल्लंघनमा कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था :

बडिगाड को बजारीकरर्ण नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ बडिगाड 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 बिक्री भएका घडेरीहरु गाउँपालिकाले तोकेको समय सिमा भित्र साबिकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भइ आएको खण्डमा गाउँपालिकाबाट उपलब्ध गराइने नक्सा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।

३. 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 बुंदाका अतिरिक्त निम्न दफा बमोजिमका प्रावधानहरुको पालना गर्नुपर्ने छ।

३.१. भुई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई

क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुई देखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम उचाई २.९ मीटर हुनु पर्नेछ।

ख) विशेष प्रकारका भवनहरुको लागि भुई देखि सिलिङ्गसम्मको न्यूनतम एवं अधिकतम उचाई नेपाल भवन संहितामा उल्लख भऐ बमोजिम हुनेछ।

३.२. तल्ला संख्या र भवनको उचाई

क) यस मापदण्डको दफा २.१ बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र, ग्राउण्ड कभरेज र FAR को आधारमा भवन

ख) स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि २.५ मीटर सम्म भऱ्याङ्ग ढाक्ने भाग निर्माण गर्न

ग) एयरपोर्ट क्षेत्रको हकमा, नागरीक उड्डयन प्राधिकरणले समय समयमा निकाल्ने निर्माण निषेधित क्षेत्रलाई आधार मानिने छ।

घ) पुरानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उचाई स्वकिृती दिइनेछ।

ङ) भवनको अधिकतम उचाई १७ मीटर कायम हुनेछ तर संस्थागत भवनको अधितकम उचाई १५ मी. कायम हुनेछ। सो भन्दा बढी उचाई कायम गरी नक्शा पास गर्ने सम्बन्धमा नेपाल सरकारद्वारा निर्धारित

व्यवस्था बमोजिम हुनेछ ।

३.३. झ्यालको व्यवस्था :

घडेरीको सिमानबाट तोकिएको सेट ब्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द झ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनको लागि) राख्न पाइने छैन । झ्याल राख्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड दफा २.६ बमोजिम हुनेछ ।

३.४. घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा :

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

३.५. बेसमेन्ट निर्माण

क) आवासीय उपभोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।
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 पार्किङ्ग गर्न

ग) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रईङ्गको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतीको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

घ) बेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा, आदि जस्ता मापदण्डहरु लागू हुनेछ ।

३.६. 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 गाउँपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु बन्चित गर्न सक्नेछ ।

३.७. प्लिन्थ : पिच सडकसंग जोडिएको प्लटमा जमिनको सतहबाट प्लिन्थको उचाई अधिकतम ७५ सेण्टिमिटर कायम गरीएको छ ।

३.८ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु

आगलागी वा अन्य आकस्मीक 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 Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

३.९ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल) :

सीमा पर्खाल लगाउँदा अनिवार्य रुपमा गाउँपालिकाबाट स्वीकृती लिनु पर्नेछ । सीमा पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सोभन्दा 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 ।

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 ।

5. **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 ।

5.1. 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 निकायल` तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।

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

5.2. जमिन मुनिको ढल निकास/नाला **(Sewerage)** व्यवस्थापन क) चर्पि नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन ।

ख) घर निर्माण अनुमति लिंदा 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 निर्माणका` लागि प्लट

सिमानाबाट १ मी. छोड्नु पर्नेछ ।

5.3. 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 ।

5.4. विद्युत

- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ ।
- अग्ला भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्नु पर्दछ ।
- कुनैपनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाइनका तारहरुबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- 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 KVA सम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ७/७ मी छोड्नु पर्नेछ ।
- विद्युत विवरण केबलहरु/वायरिङ्ग छुट्टै डक्टमा राखिएको हुनुपर्दछ । डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।
- पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरनेट लाईनहरु, ग्याँस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।
- शाफ्टहरु फल्स सिलिङ्ग माथि तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरुलाई मेटल कन्डयुटबाट लगिनेछ । फल्स

सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड

- विद्युत सर्कीटहरुमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।

5.5. फोहर मैला आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ। फोहरमैला फ्याल्नु पर्दा सम्बन्धित निकायले तोकि दिएको स्थानमा फाल्नु पर्दछ।

६. विविध

६.२ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता बिपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाईन र सिफारिश गर्न

प्रतिबन्ध :

गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिबेदन दिनु अघि नक्सा डिजाईन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्र लागि शिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राबिधिक कर्मचारीले समेत अनिबार्य रुपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्

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

अब उप्रान्त पूर्ण वा आंशिकरुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईएका भवनहरुमा बिद्युत, टेलिफोन र ख

६.४ भवन निर्माणको आंसिक 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 बर्गको भवनहरुको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षके बाट समेत प्रमाणित गरि मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ।

६.५ भवन निर्माणको आंसिक 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 सार्बजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाउने:

आर्थिक वर्ष २०७९/८० देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंसिक स्वामित्वमा संचालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अघि जिल्ला स्थित शहरी बिकाश कार्यालय वा जिल्ला प्राबिधिक 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 बिपरित भाडा संझौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमूख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ।

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

राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन मापदण्ड बिपरित हुने गरी सार्बजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा पालिका क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित निकायको बोर्ड बैठके बाट निर्णय गरि यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्बजनिक 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 छाडनुपर्ने setback आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्नेगरी होर्डिंग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ।

६.९ भवन निर्माणमा बन्देज : जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैबी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पैरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन गाउँपालिकालाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन

सक्नेछ ।

६.१० जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने : गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखीमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ ।

६.११ 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 ।

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

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

६.१४ 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 सेटब्याक छोडनु 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 ।

६.१५ क, ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निबेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले सुपरीबेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समाबेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्रविधिकको 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 ।

६.१६ गाउँपालिकाले परिषदको्‌ निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डीजायन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरुमात्र निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरुपता कायम गर्न सक्ने छ । सार्बजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्विकृत सार्बजनीक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउन सक्नेछ ।

६.१७ 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 ।

६.१८ (ख) र (ग) बर्गका भवनको हकमा निर्माण अबधि सकिएपछी 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 सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

६.१९ गाउँपालिकाले स्विकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गराएको अबधिभर निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अबधिभर भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोकाे निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछन् । यसरी प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

६.२० सार्बजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन ।

साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।

६.२१ नदी उकासबाट आएको जमीनमा कूनै सार्बजनिक सडक र सार्बजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्तो जमिन स्वत: हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति बिभाग वा बन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनछे ।

६.२२ 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 इन्जिनीयरिंग प्रविधि प्रयोग गरेर गर्न बाधा पर्नेछैन ।

६.२३ अब उप्रान्त न्युनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्बजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ ।

६.२५ भवनहरुको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा स्टक्चरल् डीजाईनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

६.२६ पेट्रोल पम्प र अन्य विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माणको लागि सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

६.२७ भवन निर्माण कार्यको लागि झिकाइएको कुनै पनि निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर मानिस/सवारी साधनको आवागमनलाई वाधा पार्न पाइने छैन ।

६.२८विज्ञापन 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 नपर्ने कुरामा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गराएर मात्र स्वीकृती दिईनेछ ।

६.२९ Combined Footing र Underground Parking सम्बन्धी प्रयोजनका लागि घना वस्ती भन्नाले देहायका क्षेत्रलाई जनाउनेछ :- खर्बांग,खौलार,खार,भीमगिठे।

६.३० माटो परिक्षण गर्नु पर्ने व्यवस्था भएकोमा परीक्षण नगरी निर्माण भएका भवनहरुमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयागिताहरु काट्न सम्वन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ। सम्वन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ।

६.३१ 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 पाईने छैन।

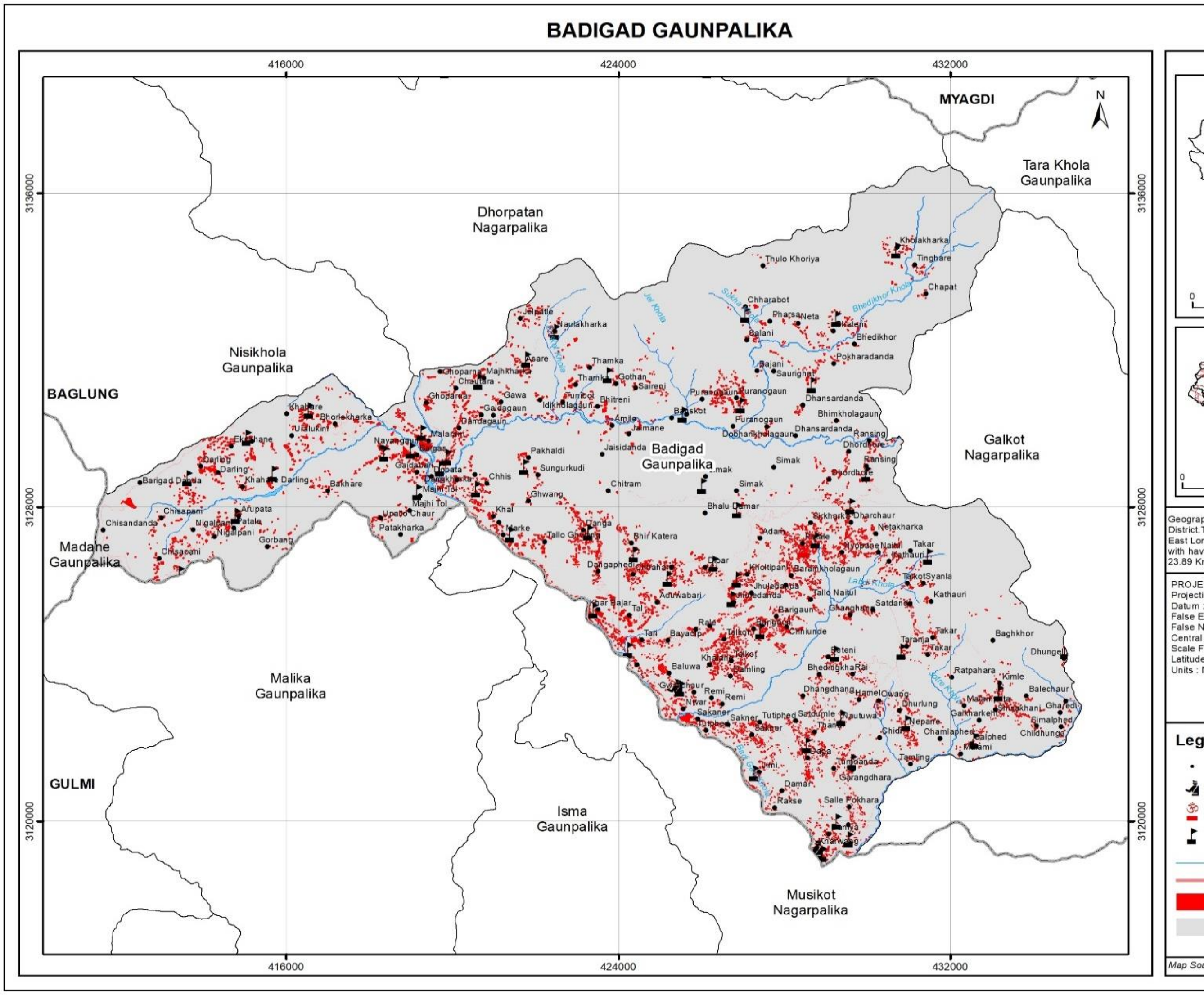
६.३२ निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिलर ठडयाई राख्न पाईने छैन। यसरी राखिएमा् उक्त पिलर भत्काउनु पर्नेछ।

६.३३ आ.ब. २०७९/८० देखि तालिम प्राप्त कालिगढ गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरु गाउँपालिकामा सूचीकृत भएका 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 तथा योजना मापदण्ड लागु हुनु पूर्व अस्थायी स्वीकृती प्राप्त गरी सकेका भवनहरुको हकमा साबिकको मापदण्ड बमोजिम नक्सा नियमित गर्न सकिनेछ। तर निर्माण प्रारम्भ नगरि सकेको भवनको हकमा यसै मापदण्ड बमोजिम स्वीकृती दिईने छ।

८. प्रचलित कानुन बमोजिम हुने : यस मापदण्डमा लेखिएका कुराहरुमा यसै बमोजिम र यसमा नलेखिएका कुराहरुको हकमा प्रचलित कानुन तथा नेपाल सरकारबाट समय समयमा जारी भएको निर्देशन, परिपत्र, मापदण्ड, मार्गदशर्न अनुसार हुनेछ।

भू-उपयोग क्षेत्र



अनुसूची १

सडक अधिकार क्षेत्र

वडा नं. १

क्र.सं.	सडकको नाम	देखि	सम्म	सडक

☼ सडकको नामाकरण गर्न बाँकी

९.०

क) **"क वर्गका भवन"**भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(क) अनुसार विकसित मलुकुमा अपनाएका भवन संमहता समेतको अनसुरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्टमा अधारित हुनेगरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरुलाइ जनाउदछ।

ख) **"ख वर्गका भवन "** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(ख)अनसुार प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग **फिट** भन्दा बढी, भुइँतल्ला सहित तीन तल्लाभन्दा बढी, वा स्त्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर भन्दा बढी, रुम साईज १३.५ वर्ग मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाइ जनाउदछ ।

ग) **"ग वर्गका भवन"**भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(ग) अनसुार प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिटसम्म, भुइँतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच(४.५) मीटर सम्म, रुम साईज १३.५ वर्ग मीटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाइ जनाउदछ ।

घ) **"घ वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(घ) अनसुार खण्ड (क) , (ख) र (ग) माथि लेखिए देखी बाहेकको काचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाउने साना घर छाप्राहरुलाइ जनाउदछ।

१०.० **मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति :** विशेष भवनहरुको स्वीकृमतको लागि र निर्माणको समयमा उठ्ने विवादहरु निराकरण गर्नको लागि विधेयक समितिले सझुावहरु/सिफारिशहरु दिने छ। समितिमा निम्न सदस्यहरु राख्न सकिने छ । अवश्यकता अनसुार र समस्याको प्रकृति अनसुार अन्य निकाय तथा राजनीतिक दललाइ समेत आमन्त्रित गर्न सकिने छ।

क)	प्रमखु प्रशासकीय अधिकृत	संयोजक
ख)	नागरिक समाजको प्रतिनिधि	सदस्य
ग)	गाउपालिकाको प्रतिनिधि	सदस्य
घ)	शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको प्रतिनिधि	सदस्य
ङ)	स्थानीय उद्योग वाणीज्य संघको प्रतिनिधि	सदस्य
च)	गाउपालिका भवन तथा वस्ती विकास शाखा प्रमखु	सदस्य

११.० जग्गा उपयोगको प्रतिशत :- अवामसय भवनका लागि २५० वर्गमीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भुइँतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिईनेछ । सरकारी, अर्ध सरकारी, सार्वजनिक भवनहरुलाइ भवन निर्माण स्वीकृति दिदा भवनको भुइँतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफल ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुनेगरी दिनु पर्नेछ। साथै भवन निर्माण मापदण्ड, २०८० लागुहुनु पुर्व कित्ताकाट भैसकेको घडेरीमा ८० वार्गमीटर सम्मको क्षेत्रफलमा ९०% बढी नहुने गरि जग्गा उपयोग स्वीकृति दिईने छ।

१२.० नयाँबाटोको घुम्ती वा मोडको न्यनुतम अर्धब्यास बाटोको चौडाइ भन्दा २०% ले बढी चौडा भएको हुनु पर्ने छ |

१३.० क र ख भवनहरुको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा Structural डिजाइनमा कम्तीमा २ वर्ष अनभुव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ। ग र घ वर्गका भवनका लागी कम्तिमा पनि डिप्लोमा तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिक बाट नक्शा तयार गराउन पाईने छ ।

१४.० नक्शा डिजाइन गर्दा सेप्टीक ट्याङ्की/पानी ट्याङ्क/ Rain Water Havesting SystemPlan सहितको नक्शा पेश गर्नुपर्नेछ।

१५.० Height Set Back Ratio गर्ने :- अब उप्रान्त अवासीय, शहर विस्तार क्षेत्रमा १० कि. मी. उचाइ सम्मका भवनहरुको न्यनूतम सेटब्याक १ मीटर, व्यापारिक र १० मीटर भन्दा माथि १७ मीटरसम्म उचाइ भएका भवनहरुको न्यनूतम सेटब्याक १.५ मीटर (तर संस्थागत तथा व्यवसायीक प्रयोजनका भवनहरुको हकमा न्यनूतम २मी.) र मध्य-पहाडी लोकमार्ग पर्ने घरहरुमा न्यनूतम सेटब्याक ६ मीटर कायम गरी नक्सा पास गर्नु पर्नेछ।

१६.०। अब उपरान्त गाउँपालिका क्षेत्र भित्र यसअघि निर्माण सम्पन्न भएका २० वर्ष भन्दा पुराना घरमा कुनैपनि तला थप गर्न पाउने छैन । तर २० वर्षभन्दा पछी बनेका भवनहरूमा तला थप गर्नका लागि काउन्सिलमा दर्ता इन्जीनियरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरेर तला थप गर्नका लागि सिफारिश गरेमा वा पुराना भवनहरुलाइ भकूम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) डिजाइन पेश गरेमा गाउँपालिकाबाट समेत अवश्यक परिक्षण गरी थप तला निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ।

१७.० अब उपरान्त गाउँपालिका क्षेत्रभित्र यस अघि प्लिन्थ लेभल सम्म निर्माण भएका २ वर्ष भन्दा पुराना जगमा सपुरस्त्रक्चर थप गर्न पाउने छैन। सो को सट्टामा तर २ वर्ष भित्र निर्माण भएकालाइ काउन्सिलमा दर्ता इन्जीनियरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरि सपुर स्ट्रक्चर निर्माणको लागि सिफारिश गरेमा गाउँपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरि १ वा बढीमा दुइ ताला निर्माण सिमित गरि नयाँ मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गर्न सक्ने छ |

१८.० लालपुर्जा र blue print नक्सामा जमिनको क्षेत्रफल फरक भएको पाइएमा न्यनुतम भएको क्षेत्रफललाइ आधार मानी नयाँ निर्माण संरचनाको इजाजत दिने छ ।

१९.० दुइ वा दुइ भन्दा बढी बाटो जोडेको जग्गाहरुको खण्डमा १ मीटर सम्मको गोरेटो र भविस्यमा कुनै किसिमको विस्तार हुन्न भनि वडाबाट प्रमाणित भई आएमा मूल बाटोलाइ मात्र आधार मानि स्वीकृति प्रदान गरिने छ |

२०.० नेपाल सरकारको बाटो नभइ फिल्डमा बाटो देखिएको सन्दर्भमा वडा बाट चल्न चल्तीको बाटो छ भनि प्रमाणित भइ अएमा नया घर निर्माण , अभिलेख र नियमित गर्न मिल्ने |

२१.० भवन निर्माण अनुमति (नक्सा पास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरु :-

२१.१. **सूचना दिने :-** भवनको कुनैभागमा निर्माण गर्ने, पनु:निर्माण गर्ने वा कुनै भवन भत्काउन चाहने प्रत्येक व्यक्तिले तोकिएको ढाँचामा लिखित रुपमा प्राधिकरण/गाउँपालिकलाई सचूना दिनु पर्नेछ । यस्ता सचूनामा नक्शाहरु तथा जग्गा स्वामित्व सम्बन्धी प्रमाणहरुको प्रयाप्त प्रतिलिपिहरू समाबेस हुनु पर्नेछ। अनुमति प्रदान भए पनि नभए पनि यस्ता नक्शाको एक सेट अभिलेखको लागि गाउँपालिकाको कार्यालय राखिने छ ।

२१.२. **नक्शाहरु तथा व्यहोराहरुको प्रतिलिपिहरू :-** बडिगाड गाउँपालिकाबाट निर्माण अनुमति चाहिने भवन योजनाहरुको हकमा नक्शा तथा अन्य कागजपत्रको प्रतिलिपिको संख्या सामान्यतया २ सेट हुनुपर्नेछ। भवन निर्माणको अनुमति लिनको लागि भवन मापदण्डले निर्धारण गरेको फर्मेटमा दर्खास्त फारम तयार गरि गाउँपालिकाले उपलब्ध गराउने छ।

२१.३. **सचूना संगै दिनुपर्ने जानकारीहरु**: सचूनामा अवस्थिति नक्शा, साइटप्लान/लेआउट प्लान, भवन नक्शा, सेवा सुबिधा योजना , स्पेसिफिकेसनहरु तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण , जग्गाधनी लालपुर्जा गा.पा. ले तोकेको अन्य दस्तावेजहरु संलग्न हुनपर्नेछ।

२१.४ **दस्तावेजहरु**: भवन निर्माण अनुमतिको लागि दिइने आदेशमा

तल दिइएका दस्तावेजहरु समावेश हुनुपर्नेछ।

क) घडेरी/सम्पतिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधनी कागजातहरु, सडक चौडाइको प्रमाण, सडक चौडाइको लागि आवश्यक जग्गा हस्तान्तरण गर्ने सम्बन्धी सहमति,साइटप्लान आदि ।

ख) आवश्यक परेमा गुरुयोजना/ जोनिङ्ग नक्शा **अनुसारको** भू-उपयोग योजना, सडकको चौडाइ सम्बन्धमा गाउँपालिकाबाट पत्र ।

ग) सचूीकृत भवनहरुको सम्बन्धमा वा **पुरातात्विक क्षेत्रमा** भएका भवनहरुको सम्बन्धमा गाउँपालिकालाइ अवश्यक पने **अन्य कुनै जानकारी**/कागजात ।

घ) नयाँ नक्शापास वा नियमित गर्दा घर **निर्माण हुने/ भएको कित्ता नम्बरको क्षेत्रफल जागाधनि प्रमाण पत्रमा,फिल्ड** नक्शा र वास्तविक फिल्ड मध्ये जुन क्षेत्रफल न्युनतम देखिन्छ सोहि क्षेत्रफललाई आधार मानि नक्शा दर्ता/पास/नियमित गरिनेछ ।

ङ) जग्गाको स्वामित्व जस्को नाममा छ उसैको नामबाट मात्रै घरनक्शा पास/**नियमित गरिने छ** । मन्जुरीनामा दिएको अधारमा घरनक्शाको स्वामित्व हेरफेर गरिने छैन ।

२१.५. **नक्शाहरुमा सहीछाप गर्ने :-** गाउँपालिकामा पेश गर्नु अघि सबै नक्साहरुमा धनीहरुको र भवन ऐन, २०५५ को दफा ११.३ बमोजिमको योग्यता प्राप्त गाउँपालिकामा दताा भएका प्राविधिकहरुको हस्ताक्षर हुनुपर्ने छ।

२२.० नक्शा/प्लानहरुः

२२.१. **लोकेसन प्लान :-** स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सीमाना तथा अवस्थिति देखाईएको १:१०,००० स्केल वा NOT TO SCALE को लोकेसन प्लान निवेदन सँगै पेश गर्नुपर्ने छ। लोकेसन प्लान बनाउदा नक्शाको अधारमा उक्त फिल्ड सम्म पुग्न सक्ने गरी राजमार्ग , मुख्य सडक र महत्वपुर्ण स्थान वा भवन देखिको दुरी समेत उल्लेख गर्नु पर्नेछ |

२२.२. **साइट प्लान**: अनुमतिको लागि आबेदन दिदा संलग्न राख्न पर्ने साइट प्लानको स्केल ० -१-१० सम्मको लागि १:१०० वा २०० र ०-१-१० भन्दा माथिको लागि १:२०० वा ४०० हुनुपर्नेछ।

प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछ :

क) साइटको सीमानाहरु र त्यस संगै जोडिएको जग्गाहरु ,

ख) छिमेकको सडकको परिप्रेक्षमा साइटको अबस्तिथि ,

ग) भवनको अवस्तिथिमा सडकहरुको नामहरु(भएमा मात्र) ,

घ) साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरु,

ङ) भएमा घरको दायाँ वायाँ तथा पछाडीको सडकको चौडाइ र सडकको प्रकार,

च) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ,

छ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु,

ज) सम्पूर्ण सम्पत्तिको जग्गाको क्षेरफल र यस मापदण्डमा ब्यवस्था भएको कभरेज अनसुारको कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धम प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग,

झ) अवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाइएको पार्किङ्ग योजना,

ञ) गाउँपालिकाले तोकेको अन्य विवरणहरु ,

ट) भवन **निर्माण** हुने घरजग्गा सम्पत्तिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर ।

२२.३ ले -आउट प्लानः भू -उपयोग योजनाको नम्सहरु अनसुार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिनेछ । सम्बन्धित ऐनको प्रावधान अनसुार गा.पा.ले अनसुरण गर्ने कार्यविधि अनसुार स्वीकृत गरिनेछ ।

४**. ल्याण्डस्केप नक्शा :-** यसको स्केल ५०० वर्ग मीटर सम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १:५०० हुनेछ। यसमा आवागमन, पार्किङ्ग स्थलहरु, बाटाहरु, हरियाली तथा वृक्षरोपणहरु अंकित गरिएको हुन्छ।

५**. भवन नक्शा**ः सचूना सँगै संलग्न गरिने भवनको नक्शा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्ग मीटर सम्मको घडेरीको लागि १ :५० स्केलमा २५० वर्ग मीटर भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० वर्ग मीटर वा सो भन्दा माथिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १:१०० स्केलमा बनाएको हुनुपर्नेछ।

क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भइू नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ। साथैप्रष्ट रुपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्तिथि , भर्याङ्गको

चौडाइ र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पीटको डिटेलहरु दखेाइएको हुनुपर्नेछ।

ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग दखेाइएको हुनुपर्नेछ।

ग) ट्वाइलेट, नहुाउने ठाउ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्तिथि दखेाइएको हुनुपर्ने छ।

घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुने छ। यसमा फुटीङ्ग(जग) को साइजहरु, सिमेन्ट गारोको मोटाइ, गारो, फ्रेमीङ मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्ग, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु। सेक्शनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र पारापीटको उचाई र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भर्याङ्ग, भान्छा कोठा, ट्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनुपर्ने छ।

ङ) सबै एलीभेसनहरु दखेाइएको हुनेछ।

च) पानी टंकी, सेप्टीक ट्याङ्कको छुट्टै नक्शा आवश्यक नापहरु सहित दिईएको हुनेछ।

छ) अनुमति प्राप्त भवन रेखाभन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिइएको हुनेछ।

ज) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको   हुनेछ|

झ) उत्तर दिशा नक्शामा दखेाइएको हुनेछ र सबै प्लानहरुको दिशा उत्तर दिशासँग मेल खाएको हुनपुनेछ।

ञ) पार्किङ्ग स्थानहरुको डिटेल दिइएको हुनेछ।

ट) भेन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरुको साइजहरु समेत खुल्नेगरी क्रमबद्ध रुपमा व्रिस्ततृ विवरणहरु समेत दिईएको हुनेछ।

ठ) गा.पा.ले तोके बमोजिम आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु।

ड) नक्शा पप्रमाणीकरणको लागि गा.पा.ले तोकेको स्थानमा तोकिएको साइजमा स्थान छोडिएको हुनेछ।

६.० **बहुतले /विशेष भवनहरुको भवन योजनाहरुः** ५ तल्लाभन्दा बढी तल्लाहरु भएको वा १५ मी .

भन्दा बढी उचाइ भएको र सभाभवन, संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरा यक्तु उपयोगहरु भएको

विशेष भवनहरुको सन्धर्भमा मापदण्डको निम्नलिखत थप विवरणहरु समावेश हुनुपर्ने छ।

क) अगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउ तथा भवनको वरीपरी पहुचँ मार्गको विवरण सहित पहुचँ मार्गको ब्यवस्था ।

ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भर्याङ्गको साथै बार्दलीबाटको पहुचँ, करीडर तथा लवीवाटको पहुचँ ।

ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरुको अवस्तिथि तथा विवरणहरु ।

घ) रिफ्युज च्याम्वर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।

ङ) आकासेपानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन ट्याङकहरु ।

च) जेनेरेटर ,ट्रान्सफरमर , स्वीच गियर कोठाको अवस्तिथि ।

छ) अग्नी सचूक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरु ।

ज) पानी ट्याङ्क तथा पम्प हाउसको अवस्तिथि तथा नाप ।

झ) अगलागी सुरक्षाका जडानहरुको अवस्तिथि तथा विवरणहरु ।

ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरुको जडानका अबस्तिथि तथा विवरणहरु

नक्सा पास प्रकियामा नआई पहिले नै बनेका घरहरुको घर नक्सा अभिलेखीकरण सम्बन्धि

१. **निवेदन दिनुपर्ने :** घर नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत सम्बन्धि प्रक्रियामा नआई तथा पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरि निर्माण भैइसकेको घरलाई नियमित गरि अभिलेखीकरण गरि पाउँ भनि घरधनीले अभिलेखीकरण प्रयोजनको नक्सा पास किताब, तोकिए बमोजिमका कागतहरु, परामर्शदाता, इन्जीनियरको प्राविधिक प्रतिबेदन र घर नक्सा सहित अनुसूची १ बमोजिम निवेदन दिनु पर्नेछ | उक्त किताब तोकिएको दस्तुर तिरी गाउँपालिकाबाट प्राप्त गर्न सकिने छ |

२. **सुचना जारी गर्ने :** गाउँपालिकाले घर नक्सा शाखाले बुँदा ३ बमोजिमको निवेदन रीत पुर्वक भए नभएको जाँची दर्ता गर्ने र ७ दिने सन्धि सर्पन बारेको संधियारलाई सूचना अनुसूची २ बमोजिमको गाउँपालिकाले जारि गर्ने | त्यस सुचना बुजेको भर्पाई तथा सूचना टाँस मुचुल्का अनुसूची ३ बमोजिम गराउने |

३. **सर्जमिन तथा प्राविधिक प्रतिवेदन:**

(क) बुंदा नं. ४ बमोजिमको सूचनामा कसैको उजुरी नपरेमा उक्त म्याद सकिएको ७ दिन भित्र गाउँपालिकाले अमिन वा सो सरहको कर्मचारी खटाई अनुसूची ४ बमोजिमको सर्जमिन मुचुल्का उठाउने | उजुरी परेमा ऐन बमोजिम गरिने |

(ख) घर बनेको जग्गाको प्राविधिक प्रतिवेदन अनुसूची ५ बमोजिम तयार गर्ने |

४. **घरको फिल्ड निरीक्षण तथा प्राविधिक प्रतिवेदन :**

(क) घर नक्सा शाखाका प्राविधिकले सो घरको निरीक्षण गरि अनुसूची ६ बमोजिम प्रतिवेदन पेश गर्ने |

(ख) पेश भएको नक्सा बमोजिमको घर भए नभएको यकिन गरि नभएमा घर धनीलाई घर बमोजिम कै नक्सा सुधार गर्न लगाउने |

९. **<u>घर नक्सा पास गरी अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र प्रदान गर्ने :</u>**

बुँदा ५ र ६ का आधारमा निम्न बमोजिम गर्ने

(क) सो घर सडक अधिकार तथा सेटब्याक भित्र नपरेको एवम घरको न्युनतम मापदण्ड पुरा भएको भए तोकिए बमोजिमको घर नक्सा पास दस्तुर तथा जरिमाना लिई "पहिले नै बनेको घरको अभिलेख एवम नियमनका लागि जारी गरिएको" भन्ने उल्लेख गरि र घरधनीबाट सो घरको मापदण्ड पालना सम्बन्धमा स्वघोषणा गराई अभिलेखीकरण प्रयोजनको नक्सा पास गराई अनुसूची ७ बमोजिमको प्रमाणपत्र प्रदान गर्ने |

(ख) सो घर सडक अधिकार तथा सेट ब्याक भित्र परेमा वा न्युनतम मापदण्ड पुरा नभएको पाइएमा मापदण्ड भित्र मात्र पर्ने भाग घर नक्सामा नै छुट्ट्याइ सो भागको मात्र घर नक्सा पास दस्तुर तथा जरिवाना लिई बाँकी भागलाई नक्सा प्रमाणित गर्न नमिल्ने (Non-Passable) भन्ने जनाई मापदण्ड भित्र नपरेको घरको भाग आवश्यक परेको अवस्थामा हटाउने मंजुरिनामा प्रमाण पत्रमा नै उल्लेख गराई "पहिले नै बनेको घरको अभिलेख एवं नियमनका लागि जारी गरिएको" भन्ने उल्लेख गरि र घरधनी बाट सो घरको मापदण्ड पालना सम्बन्धमा स्वोघोषणा गराई अभिलेखीकरण प्रयोजनको नक्सा पास गरि अनुसूची ८ बमोजिमको प्रमाणपत्र प्रदान गर्ने |

(ग) घर नक्सा प्रमाणित वा नक्सा पास सहितको अभिलेखीकरण आवश्यक पर्ने घर धनिहरु सबैले यहि कार्यविधि बमोजिममात्र प्रमाण पत्र एवं घर अभिलेखीकरण प्रयोजनको नक्सा पास प्राप्त गर्न सक्नेछन | घर नक्सा आवश्यक नपरी घर अभिलेखीकरण प्रमाण पत्र आवश्यक पर्ने घर, अस्थाई प्रकृतिका घर तथा टहराहरुले नियमानुसार अनुसूची ८ बमोजिमको प्रमाणपत्र मात्र प्राप्त गर्न सक्ने छन् |

१०. **<u>स्पष्टीकरण :</u>**

(क) यस कार्यविधि अन्तर्गत प्रदान गरिएका घर अभिलेखीकरण प्रयोजनको नक्सा पास तथा प्रमाण पत्रहरुले सो भवन घर नक्सा पासको प्रक्रियामा नआई पहिले नै

बनिसकेका घरहरुको गाउँपालिकामा अभिलेख राख्ने तथा नियमित गर्ने प्रयोजनका लागि भएको भन्ने बुझाउने छ, यसले नक्सा पास भएको वा निर्माण इजाजत दिईएको भन्ने कुनै पनि किसिममा बुझाउने छैन | नक्सा पासको प्रक्रियामा नआई पहिले नै बनिसकेका घरहरु वा स्वीकृत नक्सा भन्दा अलग किसिमले बनिसकेको घरहरु भएको कारणले सो घरहरुको कुनै भाग मापदण्ड भित्र नपरेको ठहरिन गएमा सो सम्बन्धमा कानुन बमोजिम हुनेछ | त्यस उपर गाउँपालिकामा कुनै किसिमका उजुर वाजुर लाग्ने वा गाउँपालिकाले ती उजुरी सम्बंधमा कुनै कारवाही गर्ने छैन |

(ख) अब निर्माण हुने कुनै पनि घर तथा भवनहरु अनिवार्य रुपमा पास गराएर र निर्माण इजाजत लिएर मात्र निर्माण गर्नु पर्नेछ, अन्यथा तोकिए बमोजिम जरिवाना लाग्ने तथा कानून बमोजिम कारवाही हुनेछ | स्वीकृत नक्सा विपरित घर निर्माण गरेमा समेत तोकिए बमोजिम जरिवाना लाग्ने तथा कानून बमोजिम कारबाही हुनेछ |

(ग) यस कार्यविधि अन्तर्गतको घर अभिलेखीकरण प्रक्रिया सम्बंधमा कुनै गुनासो भए नियामानुसार उजुरी गर्न सकिनेछ, तत् सम्बन्धमा ऐन बमोजिम गरिनेछ | यस कार्यविधि अनतर्गत प्रमाणपत्र लिँदा कुनै गलत जानकारी वा कागजात पेश गरेको ठहर भएमा सो अभिलेखीकरण प्रयोजनको नक्सा पास तथा प्रमाणपत्र स्वत:खारेज हुनेछ |

७. **<u>अवधि र बचाऊ :</u>**

(क) यो कार्यविधि अन्तर्गतको प्रक्रियामा आउन कार्यपालिकाले तोकेको अन्तिम मिति भित्र रित पुर्वकको निवेदन दर्ता भैसकेको हुनु पर्नेछ |