

वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड

२०७४



गाँउ कार्यपालिकाको कार्यालय

सरावल गाँउपालिका

प्रदेश नं. ५, नवलपरासी

मंसिर, २०७४

वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड

२०७४



गाँउ कार्यपालिकाको कार्यालय

सरावल गाँउपालिका

प्रदेश नं. ५, नवलपरासी

मंसिर, २०७४

विषयसूची

परिच्छेद-१.....	8
१.१ पृष्ठभूमि :	11
१.२ भवन ऐन, संहिता, तथा नियामावली	11
१.३ भवन निर्माण मापदण्डको परिचय.....	13
१.४ भवन निर्माण मापदण्डको औचित्य.....	14
(क) व्यवस्थित सहरको आधार.....	14
(ख) शहरी वातावरणको संरक्षण र संबर्द्धन	15
(ग) वास्तुकला र सम्पदाको संरक्षण	15
(घ)शहरी सुरक्षाको प्रत्याभूति	15
१.५ भवन निर्माण मापदण्डको तर्जुमा र कार्यान्वयन.....	15
१.६ परिभाषाहरु	16
क)सामान्य	16
ख) परिभाषा	17
परिच्छेद-२.....	22
२. भवने निर्माण मापदण्डको अधिकारक्षेत्र र उपयोग	24
२.१ अधिकार क्षेत्र	24
क. विकास तथा निर्माण	24
ख. आंशिक निर्माण	24
ग. उपयोग परिवर्तन	24
घ. पुनःनिर्माण	24
२.२ विकास	24
२.२.१ विकास अनुमति	24
२.२.२ भवन निर्माण अनुमति.....	25

२.२.३ पुराता भवन निर्माण अनुमति	25
२.३ भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरु	25
२.३.१ सूचना दिने	25
२.३.२ नक्शाहरु तथा व्यहोराहरुको प्रतिलिपिहरु.....	25
२.३.३ सूचना संगै दिनुपर्ने जानकारीहरु.....	25
२.३.४ दस्तावेजहरु	25
२.३.५ नक्शाहरुमा सहीछाप गर्ने	26
२.४ साइट प्लान/लोकेसन प्लान	26
२.४.१ लोकेसन प्लान	26
२.४.२ साइट प्लान.....	26
२.४.३ ले-आउट प्लान	27
२.४.४ स्केल	27
२.४.५ भवन नक्शा	27
२.४.६ बहुतल्ले/विशेष भवनहरुको भवन योजनाहरु	28
२.४.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरु	29
२.५ भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना	29
२.६ भवन निर्माण अनुमति शुल्क	30
२.७ स्वीकृति दिने	30
२.७.१. प्रक्रियाहरु	30
२.७.२ योग्यता तथा क्षमता.....	30
२.७.३ दण्ड सजाय	30
२.७.४. अनधिकृत निर्माण विकास कार्य	31
२.८ निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्यविधि	31
२.८.१ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नुपर्ने दायित्व	31

२.८.२ निर्माण स्थलमा कागजातहरु/दस्तावेजहरु राख्ने	31
२.८.३ निर्माण कार्य भईरहँदा भवनको चेकिङ् कार्य	31
२.९ कार्य सम्पन्न भएको सूचना	31
२.१० नगरको ढल प्रणाली/पानीको मेनलाईनमा जडान गर्ने	32
२.११ भु-उपयोग क्षेत्र निर्धारण	33
परिच्छेद-३.....	32
३.आवासीय तथा गैह आवासीय क्षेत्रहरुको विकास निर्माण सम्बन्धी विधानहरु	34
३.१ भवन निर्माणमा नियन्त्रणको व्यवस्था	34
३.२ पहाडी क्षेत्रमा भएको शहरी क्षेत्रको लागि विशेष व्यवस्था	34
३.३ पार्किङ् मापदण्ड	35
३.४ विशेष उपयोगको क्षेत्रहरु.....	36
३.४.१ आवासीय उपयोग क्षेत्र	36
३.४.२ आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र पर्ने भवनहरु	36
३.४.३ घटेरी विकास	36
३.४.४ आवासीय क्षेत्रहरु.....	36
३.४.५ संयुक्त आवास	37
३.५ गैर आवासीय उपयोग क्षेत्र	38
३.५.१ छात्रावास	38
३.५.२ पाहुँना घर, बोर्डिङ् तथा लजहरु	38
३.५.३ धर्मशाला तथा रात्रि वास.....	38
३.५.४ स्थानीय पसलहरु.....	38
३.५.५ सामुदायिक केन्द्र.....	39
३.५.६ थोक व्यापार/गोदामघर निर्माण	39
३.५.७ पेट्रोल पम्पहरु.....	39

३.५.८ होटेल	40
३.५.९ औद्योगिक क्षेत्र	40
३.६ बस टर्मिनल	40
३.७ सरकारी कार्यालयहरु, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्शन	40
३.८ स्वास्थ्य संस्थाहरु	40
३.८.१ अस्पताल	40
३.८.२ स्वास्थ्य केन्द्र/ नर्सीङ्ग होम	41
३.९ शैक्षिक संस्थाहरु	41
३.९.१ नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यामिक विद्यालय ।	41
३.९.२ महाविद्यालय	41
३.९.३ शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र	42
३.१० अडिटोरियम/ सामुदायिक हल	42
३.११ धार्मिक स्थलहरु	42
३.१२ सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु	42
३.१२.१ प्रहरी चौकी	42
३.१२.२ सुरक्षाको दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु	43
३.१३ सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक क्षेत्रहरु	43
३.१४ जग्गा प्लटिङ सम्बन्धी व्यवस्था	43
३.१५ नक्सापासको प्रकृयाहरु	44
३.१६ निर्माण कार्य गर्दा अनिवार्य रूपमा पालना गर्नु पर्ने बुँदाहरु	44
३.१७ नक्सा दर्ता सम्बन्धी	47
३.१८ नक्सा नामसारी	47
३.१९ भवन निर्माण अनुमति पत्र	47
३.२० निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र	48

३.२१ जरिवाना र विशेष प्रावधान	48
३.२२ मापदण्डको कार्यान्वयन र नक्सापास क्षेत्र	49
परिच्छेद-४.....	46
४. सम्पदा भवन तथा प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र	50
४.१. लागु गर्ने सकिने	50
४.२. सम्पदा भवनहरूमा धनीहरूको जवाफदेहीता	50
४.३. विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदि कार्यमा रोक	50
४.४. सडक चौडाइ	51
४.५. खोला/नदी कुलो, ताल किनारा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा	51
परिच्छेद-५.....	48
५. अग्नी सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरु	52
५.१. दायरा (स्कोप)	52
५.२. अनुमति लिने कार्यविधि.....	52
५.३. अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रको नविकरण	53
५.४. शुल्क.....	53
५.५. विविध.....	53
५.६. पहुँचको माध्यम	53
५.७. भवन वरिपरीको बाहिरी खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी प्रावधानहरु.....	54
५.८. निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु.....	55
५.९. निकासको प्रकारहरु	55
५.१०. जमिन मुनिको तल्ला (बेसमेन्ट)	56
५.११. हेलीप्याडको व्यवस्था	57
५.१२. सर्भिस डक्ट/रिफयूज सुट	57

५.१३. विद्युतीय सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरु.....	57
५.१३.१. भव्याङ्ग र करिडरको वर्तीहरु.....	57
५.१४. एयर कणिङ्गसन	58
५.१५. अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी	58
५.१६. अग्नीसूचक यन्त्र	58
५.१७. नियन्त्रण कक्ष	59
५.१८. भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामग्री	59
परिच्छेद-६.....	56
६. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार सम्बन्धमा	60
६.१. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way: RoW)	60
परिच्छेद-७.....	59
७. जनशक्ति व्यवस्थापन तथा अन्य व्यवस्थाहरु	61
७.१. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन.....	61
७.२. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु	61
७.२.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने	61
७.२.२. भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्न तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति	61
७.२.३. सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने.....	61
७.२.४. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने	62
७.३. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने	62
७.४. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था	62
७.५. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:.....	62
परिच्छेद- ८.....	61
८. भू-उपयोग	63

८.१. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था	63
८.२. सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्न बन्देज	63
८.३. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु	63
८.४. जग्गा खण्डकरण सम्बन्धी व्यवस्था	64
परिच्छेद- ९.....	63
९. सुरक्षित बस्ती विकास.....	65
९.१. सुरक्षित बस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्मस् र स्टेन्डर्ड	65
९.२. सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरु	65
९.३. पहिरोवाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी	66
९.४. बाढीवाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी	66
९.५. सुरक्षित स्थान पहिचान गरिने.....	66
९.६. जोखिमयुक्त बस्तीको स्थानान्तरण	66
९.७. बस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरु	66
९.८. भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण	67
९.९. प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम व्यवस्थापनमा सामुदायिक क्षमता	67
बनुसुची - १.....	66
नक्सा पास प्रकृया	68
बनुसुची - २.....	68
सेटब्याक	70
बनुसुची - ३.....	69
घर नक्सा पास दस्तुर:	71
नक्सापास दस्तुर	71
बनुसुची - ४.....	71

लक्ष्मा पास क्षेत्र.....	73
जनुसुची -५.....	72
लक्ष्मा संशोधन सम्बन्धी.....	74

तालिकाहरूको सुची

तालिका १ : मापदण्डमा हुनु पर्ने प्रमुख विषयहरू.....	१२
तालिका २ : भवन मापदण्ड अन्तर्गतको पावधानहरू.....	१३
तालिको ३ : पार्किङ मापदण्ड.....	३७
तालिका ४ : फ्लोर एरिया रेस्योको व्यवस्था (तराई क्षेत्र).....	५२
तालिको ५ : फ्लोर एरिया रेस्योको व्यवस्था (पहाडी क्षेत्रहरू).....	५२
तालिको ६ : भवन वरिपरिको वाहिरी खुल्ला क्षेत्रहरू सम्बन्धी प्रावधानहरू.....	६८
तालिका ७ : घर निर्माणको लागि नक्सा पास गर्दा लाग्ने कर.....	७१

परिच्छेद १

१.१ पृष्ठभूमि :

भौतिक विकास, योजना, मापदण्ड तथा नियमावली कार्यान्वयनको अभावमा स्थानिय निकायहरुमा भैरहेको दृढ़तर वस्ती विकास तथा सहरीकरणले अन्तमा अस्तव्यस्त तथा खतरापूर्ण अवस्था ल्याउने देखिन्छ । तस्र्य स्थानिय निकायहरुमा सहरीकरण प्रकृयालाई निर्दिष्ट तथा नियमन गरी स्वच्छ, स्वस्थ, दिगो तथा बस्न उपयुक्त शहरी वातावरण निर्माण गर्नको लागि वैज्ञानिक आधारमा तयार गरिएको भवन निर्माण तथा शहरी विकाश मापदण्डको आवश्यकता भएको हो । उपर्युक्त कारणले शहरी विकास मन्त्रालयले तयार बनेको नमूना मापदण्डको आधारमा यो मापदण्ड तयार पारिएको छ । यस मापदण्डको मुख्य उद्देश्य स्वच्छ, हाराभरा, स्वस्थ तथा दिगो शहरी वातावरणको साथ योजनावद्व पूर्वाधार विकासको लागि स्थानिय नियकायहरुका शहरी तथा विकाशोन्मुख क्षेत्रहरुमा व्यवहारमा भवन तथा वस्ती ऐन तथा नियमावली अनुरूप कार्य गर्न गराउनको लागि मार्ग निर्देशन गर्नसक्ने भवन निर्माण तथा शहरी विकाश मापदण्डको खाका तयार गरिएको हो ।

नगरविकास ऐन २०४५ को दफा २३ र काठमाण्डौ उपत्यका विकास प्राधिकरण ऐन २०४५ को दफा २६ ले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्न निर्देशन दिने र नेपाल सरकार (कार्य विभाजन) नियमावली २०६९ को अनुसूची(२), खण्ड २३ को बूँदाहरु २ र ४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक वसेवास, भौतिक योजनाको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन, र भवन ऐन २०५५ ले तोकेका क, ख, ग र घ वर्गका भवनहरु निर्माण गर्न गराउनका लागि नेपाल सरकारले, वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लागू गरेको छ ।

१.२. भवन, ऐन, संहिता, तथा नियमावली

“भवन ऐन २०५५” नेपाल राजपत्रमा २०५५ साल अनुसार १८ गते प्रकाशन भएतापनि २०६२ साल कागुन १ गते राजपत्रमा सूचना प्रकाशन भई क्षेत्र निर्धारण भएपछि मात्र यो ऐन औपचारिक रूपमा कार्यान्वयन भएको थियो । क्षेत्र निर्धारण सम्बन्धी सूचना अनुसार यो ऐन साविकको ४२ वटा नगरपालिका क्षेत्र, जिल्ला सदरमुकाम भएको २८ वटा गा.वि.स. क्षेत्र, न.पा. रसदरमुकाम बाहेकको २१ वटा गा.वि.स. तथा काठमाण्डौ उपत्यका भित्रको ७७ गा.वि.स.हरुमा यो ऐन लागू गर्ने गरी क्षेत्र निर्धारण गरिएको थियो ।

ऐन लागु हुने क्षेत्र अद्यावधिक गर्न नेपाल सरकारको तर्फबाट केही बिलम्ब भए पनि २०७२ बैशाख १२ र २९ गते गएको भूकम्प र त्यसले गरेको जनधनको क्षतिलाई हेर्ने हो भनें देशको सबै भू-भागमा भवन ऐन तथा नियमावली कार्यान्वयन गर्नु पर्ने आवश्यक छ । सोही अनुरूप हाल नेपाल सरकारले सबै स्थानिय नियकायहरुमा नक्सापास गरेर मात्र घर निर्माण गर्नु पर्ने अनिवार्य प्रावधान लागू गरेको छ । यस ऐनको दफा ९ मा उल्लेख गरिए अनुसार राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० नेपाल सरकार (म.प.) बाट २०६० श्रावण

५२ मा स्वीकृत भइ नेपाल सरकारको श्रोतवाट निर्माण हुने भवनहरुमा तत्काल लागू गर्ने समेत निर्णय नह को थियो ।

न्यमै तत्कालीन स्थानीय विकास मन्त्रालयको मिति ०६०१९७ को निर्णयानुसार स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ र स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ सँग नवाखिने गरी भवन निर्माणको नक्सा पास नदा निर्माण सम्बन्धी मापदण्डको अतिरिक्त नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भवन संहिता समेतलाई ध्यानमा राखी नक्सा स्वीकृत गर्ने व्यवस्था गर्ने गराउन भनी सबै स्थानीय निकायहरुलाई परिपत्र गरिएको थियो । यस प्रकार राष्ट्रिय भवन संहिता तत्काल लागू गर्ने निर्णय भए अनुसार कठिपय स्थानिय निकायहरुले नम्रपरिषदबाट निर्णय गराई कार्यान्वयन गर्दै आएको अवस्था छ ।

स्थानीय निकायबाट भवन निर्माणको नक्सा पास गर्न सहजीकरण गर्ने उद्देश्य राखी नेपाल सरकार (म.प.) २०६६ मंसीर २५ गतेको निर्णयबाट भवन नियमावली २०६६ स्वीकृत गरेको छ । यस नियमावलीमा भवन ऐन अनुसार नक्सा पास गर्दा अवलम्बन गर्नुपर्ने विधिहरुलाई प्रष्टयाइएको छ ।

भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार भवनलाई चारबटा वर्गमा विभाजन गरिएको छ ।

“क वर्ग” : विकसित मुलकमा अपनाइएको भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरु ।

“ख/वर्ग” : प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भुँडितल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर भन्दा बढी भएको भवनहरु ।

“ग वर्ग” : प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुँडितल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच(४.५) मीटर सम्म भएको भवनहरु ।

“घ वर्ग” : खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिए देखी बाहेकको काँचो वा पाको इटा, दुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुर्य तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरु ।

जायि उल्लेखित चार वर्गको भवनहरुमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहितालाई पनि चार किसिममा विभाजन गरिएको छ र प्रत्येक किसिमको लागि बेगला बेगलै संहिताहरु तयार गरिएका छन् । भवन संहिता प्राविधिक दस्तावेज भएकोले यसमा भवनको सुरक्षा अर्थात स्ट्रक्चरल सेफ्टीको लागि अवलम्बन गर्नुपर्ने सम्पूर्ण विधीहरु नक्सामा खुलाई नाप समेत राखी खुलाईएको छ । जस्मा २३ वटा खण्डहरु भएको भवन संहिता निम्न वमोजिम तयार गरिएको छ ।

- क वर्गको भवनको लागि :- एन.बी. सी. ०००

- ख वर्गको भवनको लागि :- एन.वी. सी. १०१ देखि ११४ सम्म, एन.वी. सी. २०६, २०७ र २०८
- ग वर्गको भवनको लागि :- एन.वी. सी. २०१, २०२ र २०५
- घ वर्गको भवनको लागि :- एन.वी. सी. २०३ र २०४

१३ भवन निर्माण मापदण्डको परिचय

साधारणतः भवन निर्माण मापदण्ड भन्नाले स्थानीय निकाय वा शहरी क्षेत्र हेतु विभागहरूले आफ्नो नुस्ख्योजनामा वा भौतिक विकास योजनामा आत्मसाथ गरिएको सोचाई तथा दूरदृष्टिसँग मिल्दो किसिमले जाहरी विकासलाई परिचालित गर्ने तथा भवनको बनावटको सुरक्षा, सरसफाई तथा स्वस्थ वातावरण सुनिश्चित गर्ने उद्देश्यले सामान्यतया तयार गरिएको विनियमहरूलाई बुझाउँछ । यसले मुख्यतः कस्ता भवनहरूको योजना तयार गर्ने तथा निर्माण गर्ने निर्माण गर्न चाहने निर्माणकर्ताले कुनै शहरी जग्गामा कस्ता भवनहरू निर्माण गर्न सक्छन भन्ने वारे निर्देशित सिद्धान्तहरू प्रतिपादन गर्दछ (तालिका नं. १) । साथै भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गर्नको लागि दरखास्त दिन संलग्न गर्नुपर्ने आवश्यक दस्तावेज तथा नक्शाहरू, सम्पादन गर्नुपर्ने कार्यहरू, प्रमाणीकरणको प्रकृयाहरू, निरीक्षण/अनुगमनको प्रकृयाहरूको सूची जैसमा समावेश हुने गर्दछ । स्वीकृत भू-उपयोगहरू तथा दूरगामी सोच अनुरूप विकासको प्रकृति तथा प्रभाव समावेश भएको गुरु योजना/विकास योजना समेतले भवन निर्माण मापदण्डको पूरकको रूपमा काम गरेको हुन्छ ।

तालिका १ : मापदण्डमा हुनु पर्ने प्रमुख विषयहरू

क्र.न	भवन मापदण्डको पक्षहरू	सूचकहरू
१	भू-उपयोग विभाजनको नियमहरू	उपयोग, प्लटीज्ज, सडक क्षेत्र, खुल्ला क्षेत्र तथा सुविधाहरू
२	साइट प्लान तथा भवन योजना	सेटब्याक, पार्किङ क्षेत्र, भू-उपयोगको घनत्व, भवन नक्शा, न्यूनतम घडेरी क्षेत्रफल र भवन उचाई, फ्लोर एरिया अनुपात
३	स्ट्रक्चर डिजाइन तथा प्रावधानहरू	लोडिङ क्षमता, वहिरगमनको डिजाइन, पानी ट्याडकी जस्ता सामान्य सेवाहरूको डिजाइन तथा अन्य इन्जिनियरीज्ज स्पेसिफिकेशनहरू
४	भवन सुरक्षा, सेवा सुविधाहरू	भवनमा अर्नी सुरक्षाको प्रावधानहरू, आपतकालीन बहिर्गमनको व्यवस्था, प्लम्बीज्ज, स्यानिटरी सेवाहरू, र्यारेज, चोक आदि ।
५	सम्पदा क्षेत्र जस्ता विशेष क्षेत्रहरूमा अन्य प्लानिङ पावधानहरू	स्वीकृत क्रियाकलाप तथा प्रयोग अनुमति दिन हुने विकास/पुनःनिर्माण, भवन मर्मत सभारको पावधानहरू, अपाइमैत्री पावधानहरू आदि ।

४ भवन निर्माण मापदण्डको औचित्य

भवन मापदण्डको प्रमुख कार्य योजनावद्वा विकासलाई सुनिश्चित गर्ने वास्तुकलाको संबर्द्धन तथा संरक्षण नगरी सुरक्षालाई सुनिश्चित गर्ने र जनस्वास्थ्यलाई संरक्षण गर्ने सहरको विकासमा उपयुक्त नियन्त्रण गर्ने क्रिया हो । नाफा अधिकतम गर्ने घरजग्गाधीनीहरुको लोभलालसाको कारणको साथै जनसंख्या बढ्दि, कमाईसराई र आर्थिक कृयाकलापहरु सहरमा केन्द्रित हुने जस्ता विभिन्न कारणवाट उत्पन्न अनियन्त्रित कालान्तर भइरहेको सहरीकरणले गर्दा शहरी क्षेत्रमा अस्तव्यस्तताको अवस्था सूजना भएको छ । जनताको कम्त्यागकारी आवश्यकताहरुसंग मिल्दा जुल्दा शहरी विकासलाई सुनिश्चित गर्ने शहरी योजनाविदहरु तथा उमासकहरुले पहिल्याएको मार्ग शहरी योजना हो जसले विकास प्रकृयालाई संचालीत गर्दछ र योजनावद्वा क्रियास हुन प्रोत्साहन गर्दछ । यस्ता प्रावधानलाई औपचारिक रूपमा भवन निर्माण मापदण्ड भनी संबोधन गर्नीन्छ ।

नोटिका नं. २ भवन मापदण्ड अन्तर्गतको पावधानहरु

भवन मापदण्ड अन्तर्गतको पावधानहरु	भवन स्टक्चर डिजाइन तथा अन्य पावधानहरु
नाइट सम्बन्धी प्रावधान तथा भवन नक्शा विकास नियन्त्रण सम्बन्धी प्रावधानहरु	स्टक्चर डिजाइन, जग तथा सुपर स्टक्चर सेटव्याक, पहुँचमार्ग, भौतिक पूर्वाधारको उपलब्धता आदि
जन्म/सम्पति उपयोग सम्बन्धी विवेकपूर्ण प्रावधानहरु	आगलागीबाट सुरक्षा, आपतकालीन वर्हिगमन तथा भवन सेवा सुविधाहरु, ग्राउन्ड कभरेज, फ्लोर एरीया अनुपात ।
भौतिक पूर्वाधार जस्ता अन्य प्रावधानहरु	प्लम्बीङ्ग तथा दूरसंचार सेवाहरु, विजुली, खानेपानी आदि
क्रियेय उद्देश्यको लागि थप प्रावधानहरु जस्तै सम्पदाको क्रहरु, प्राकृतिक विपदको दृष्टिकोणले संवेदनशील क्रहरु आदि	अन्य पक्षहरु सम्बन्धी प्रावधानहरु जस्तै भुकम्प तथा अन्य विपदहरुको प्रतिरोध, शौर्य तथा अन्य उर्जा उपयोगको उपायहरु, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरुको लागि च्याम्पको व्यवस्था र वर्षा पानीको उपयोग ।

भवन निर्माण मापदण्ड किन आवश्यक छ, यसको औचित्यलाई पुष्ट्याई गर्नेआधारहरु

(३) व्यवस्थित सहरको आधार

कुनै सहर वा बजार क्षेत्रलाई व्यवस्थित बनाउनको लागि योजनावद्वा विकासको गुरुयोजना वा त्यस्तै प्रकारको प्रतिकात्मक योजनाहरु आवश्यक हुन्छ । यस्ता योजनाले त्यस सहरको आवश्यकतालाई संबोधन गर्ने गरी भविष्यमा सहरको स्वरूपको समेत परिकल्पना गरिएको हुन्छ । यस परिकल्पनालाई लागु गर्नको

नानि कानूनी आधार भनेको मापदण्ड नै हो किन भने मापदण्डले सहरको योजनालाई लागु गर्नको लागि विभिन्न प्रावधानहरुको व्यवस्था गरेको हुन्छ । त्यस्ता प्रावधान पालन नगर्ने व्यक्ति वा संस्था कानून बनाउन दिएको लागि विभिन्न प्रावधानहरुको व्यवस्था गरेको हुन्छ ।

(ब) शहरी वातावरणको संरक्षण र संबर्द्धन

मापदण्डमा सहरले परिलक्षित गरेको भू-उपयोग तथा हरियाली क्षेत्र, नदी किनारा, सार्वजनिक स्थल आदिको संरक्षण गर्नको लागि विभिन्न प्रावधानहरु राखिएको हुन्छ । यस प्रकारको प्रावधानको पालनाले सुन्दर र स्वच्छ सहरको लक्ष्य हासिल गर्न सकिन्छ । शहरी जीवनलाई स्वस्थ, स्वच्छ र सुन्दर बनाउनको लागि मापदण्डको पालना गर्नु एउटा अति महत्वपूर्ण पक्ष हो ।

(च) वास्तुकला र सम्पदाको संरक्षण

शहरी संस्कृति त्यहाँको वास्तुकला र ऐतिहासिक तथा पुरातात्त्विक महत्वको सम्पदाले निर्देशित गरेको हुन्छ । भवन निर्माण मापदण्डमा त्यस सहरको पहिचान भल्काउन वास्तुकलाको स्वरूपलाई कायम राखेर सहरको पहिचानलाई संरक्षण गर्न सकिन्छ । त्यस्तै सहरमा रहेको ऐतिहासिक र पुरातात्त्विक महत्वको लाइनहरुको संरक्षण सम्बन्धी प्रावधान राखी मापदण्डले शहरी संस्कृति संरक्षण गर्ने कार्यमा महत्वपूर्ण भूमिका खेल सक्छ ।

(द) शहरी सुरक्षाको प्रत्याभूति

भवन निर्माणमा आवश्यक सुरक्षाको पक्षहरु जस्तै भवन स्ट्रक्चरको सुरक्षा, आगलागीबाट सुरक्षा आंदि सम्बन्धी प्रावधानहरु मापदण्डका प्रमुख अंग हुन् । त्यस्तै विपदबाट हुने सुरक्षाको लागि सडकको राइट बाटु वे, खुला क्षेत्रको संरक्षण, आवागमन सम्बन्धी प्रावधानहरु, पैदल यात्रुको आवागमनको सहजीकरण आदि सम्बन्धी पक्षलाई मापदण्डमा सम्बोधन गरी मापदण्डमा शहरी सुरक्षालाई सम्बोधन गर्न सकिन्छ । नायि उल्लेख गरिएको मुख्य-मुख्य वुँदाहरु लगायत सहरको समष्टिगत विकासको लागि मापदण्डको इनावकारी कार्यान्वयनले अहम भूमिका खेल सक्छ ।

३. भवन निर्माण मापदण्डको तर्जुमा र कार्यान्वयन

भवन निर्माण मापदण्डको तर्जुमा गर्ने अधिकार स्थानीय निकाय वा नगर विकास समितिमा स्थानीय स्वायत शासन ऐन वा नगर विकास ऐन अनुसार निहित हुने गर्दछ । यस्ता ऐन कानून अन्तर्गत छुट्टै भवन नापदण्ड नभएको शहरी क्षेत्र वा नगर विकास समितिहरुको लागि यस भवन निर्माण मापदण्डले मार्ग दर्जानको भूमिका निर्वाह गर्ने अपेक्षा राखिएको छ ।

विशेषत: भवन तथा स्ट्रक्चर सम्बन्धी आवश्यकताहरुलाई प्राथमिकता दिई राष्ट्रिय भवन संहिता अन्तर्गतको प्रावधानहरु भवन ऐन अन्तर्गत राखिएको हुन्छ । सहरहरुमा गुरुयोजना/विकास योजनाहरु, स्थानीय योजनाहरु, भू-उपयोग/विकास तथा भु-विखण्डन विनियमहरु व्यवस्था गरिएको हुन्छ । आधुनिक भवन मापदण्डहरु भवन निर्माण, भू-उपयोग योजना, जोनिङ तथा स्ट्रक्चर सम्बन्धी प्रावधानहरु पालना

भन्ना भन्नाको लागि वनाइने भएता पनि स्थानीय स्तरमा तर्जुमा गर्दा व्यावहारिक प्रयोग तथा स्थानीयनमा कतिपय कमिकमजोरीहरु देखिन्छन् ।

भन्ना कमी कमजोरीहरुलाई मापदण्डको प्रावधान पालन नगरी अव्यवस्थित तरीकाले सहर विस्तार तथा भवन सहिता पालन नगरेको भवनहरुको आधारमा लेखा जोखा तथा मापन गर्न सकिन्छ । आवश्यकता भन्ना बढी नियन्त्रण र परिवर्तन गर्न नसकिने स्पेशिफिकेशनहरुको आधारमा भवन मापदण्डले भवन निर्माण योजना/जोनिङ्ग तथा स्टक्चर सम्बन्धी आवश्यकताहरुलाई पालना गराउन परिकल्पना गर्न हुँदैन । आवश्यकता भन्ना बढी नियन्त्रणले आर्थिक उत्पादनमा प्रतिकूल प्रभाव पार्दछ । भवन मापदण्ड अन्तर्गतको केही प्रावधानहरु अनुभव प्राविधिक वा वास्तुकला विज्ञको लागि पनि जटिल हुन सक्दछ । स्पष्टताको लावमा योजना डिजाइन तयार गर्ने दौरानमा केही प्रावधानहरुको प्रयोगमा अज्ञानतावस नियमावलीको लालचन हुन सक्दछ ।

सर्व भवन मापदण्ड एउटा गतीशील दस्तावेज हो र आवश्यकता अनुसार यसलाई बेला बखतमा लाईनार्जन गर्नु पर्दछ । भवन मापदण्डको केही प्रावधानहरुलाई अदालतले मात्र हेर्न सक्ने दोहोरोपनलाई अन्तर्गत दिएको हुन सक्छ । साथै विभिन्न अधिकार सम्पन्न निकायहरुको प्रावधानहरुलाई एकै पल्ट पालना नस्ने प्रत्येकको अधिकार क्षेत्रमा विवाद आउने गर्दछ । कार्यान्वयन चरणमा पनि कतिपय मुद्दाहरु र संलोकनको विषयहरुमा दुविधा उत्पन्न हुन सक्दछ । विश्वमा प्राविधिको परिवर्तनहरु द्रुतगतिमा भइरहेका छन् । यसले गर्दा आगलागी, दूरसञ्चार यातायात जस्ता कतिपय क्षेत्रहरुमा राखिएको प्रावधानहरु संलग्नानुसार प्रुरानो काम नलाग्ने हुँदै जाने गर्दछ । कतिपय अन्य व्यावहारिक पक्षहरु छन् जसले गर्दा व्यवहारमा केही प्रावधानहरुलाई भवन मापदण्ड सँग मिलाएर अगाडी बढाउन अप्युयारो हुने गर्दछ । साथै स्थानीय निकायले धेरै विलम्ब नभए सम्म वा कुनै प्राकृतिक विपद नआए सम्म आगलागीबाट सुरक्षा, प्राकृतिक विपद, सम्पदा तथा शहरी स्वरूपमा चासो राख्नुपर्ने अन्य विषयहरुलाई महसुस गरेको हुँदैन । यस मापदण्डले स्थानीय निकाय तथा नगर विकास समितिलाई आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र भवन निर्माण गर्ने सम्बन्धी मापदण्ड तर्जुमा गर्न मार्ग निर्देश गर्नेछ भन्ने अपेक्षा राखिएको छ ।

३.६ परिभाषाहरु

३) सामान्य

१. यसमा भएको नियमावलीहरुमा विषय वा प्रसंगले फरक अर्थ नलागेमा, परिभाषा प्रत्येक मापदण्डमा लालचन गरिए वर्मोजिम हुनेछ ।

२. उपयोग, भू-उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया अनुपात, सेटव्याक, खुल्ला क्षेत्र, उचाई, घर तल्ला संख्या, जावास इकाइको संख्या, पार्किङ मापदण्ड आदिको सम्बन्धमा सबै प्रकारको भवनहरुको लागि सबैले पालना गर्नुपर्ने योजना/जोनिङ्ग योजना, विनियमहरु र त्यसमा समय समयमा गरिएको संसोधनहरु यस

१३. अन्तर्गतको भवन मापदण्डको विनियमहरुमा लागु हुनेछ । उपर्युक्त विनियमहरुमा गरिएको सबै भवनमा जन तथा संसोधनहरु यो मापदण्डको अंगको रूपमा समावेश भएको मानिनेछ ।

४) सरिभाषा

४१. ऐन - नगर विकास ऐन २०४५ वा स्वायत्त शासन ऐन २०५५

४२. नविस : नगर विकास ऐन २०४५ अन्तर्गत गठन गरिएको नगर विकास समिति जनाउँछ ।

४३. गाँउपालिका: गाँउपालिका भन्नाले गाँउ कार्यपालिकाको कार्यालय, सरावल गाँउपालिकलाई जनाउँछ ।

४४. भवनको क्षेत्रफल- भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लीन्थ लेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।

४५. एकर कन्डिसनीज्ञ- कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र बिल्लनलाई एकैपल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया ।

४६. व तथा परिवर्तन - मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउन वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउन कलम, बीम, भूई वा आवत भवतको कुनै पहुँचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने ।

४७. सेवा सुविधा - सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेल मैदान, वर्गैचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक वर्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउँछ ।

४८. स्वीकृत भएको - यस मापदण्ड अन्तर्गत गाँउपालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ ।

४९. बार्दली - आउन जान हुने वा वस्न सकिने पारापीट, ह्यान्डरेल, वालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल ब्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन ।

५०. बेसमेन्ट - पूर्ण वा आशिंक रूपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला ।

५१. भवन- भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोगहुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र बुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चर यसमा तल दिइएको अनुसार समावेश हुन सक्छ ।

क) जग, प्लीन्थ, गारो, भूई, छाना, चिम्नी, प्लम्बीज्ञ तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएको प्लेटफर्महरु

ख) वरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्शन आदि ।

ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएको कुनै कुरा ।

घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई धेर्नको लागि बनाइएको गारोहरु, स्टक्चरहरु आदि ।

ड) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएको वा जडान गरिएको ट्याडकीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि ।

- **सभा भवन-** रमाइलो गर्न मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जुन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारीरिक व्यायामशाला, रेष्टुरां, खाने बस्ने घरहरु, पुजाकोठाहरु, नाचघर, क्लबहरु, जीमखाना र सडक, रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातको स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।
- **व्यवसायिक भवन -** व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्न कार्यालयहरु, वैंकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- **शैक्षिक भवन :** उपयुक्त वोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन, शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान पतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेको छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ ।
- **औद्योगिक भवन :** एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्राँस प्लान्टहरु, मीलहरु, दुर्घ उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्ने वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- **संस्थागत भवन :** सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुको लागि सभाभवन, अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहारसुसार गर्न, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, दुहुराहरुको स्याहारसुसार गर्न, एकल महिला, वालवालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुन्ने व्यवस्था भएको भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ । अस्पतालहरु, भ्र्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।
- **व्यापारिक भवनहरु :** निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु : पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरु ।

- बहुतल्ले भवन वा अरला भवनहरु : ५ तल्ला भन्दा बढी तथा/वा सडकको जमिन लेभलवाट १५ मिटर उचाइभन्दा बढी भएको भवन ।
- बहुतले सवारी पार्किङः दुई वा बढी तल्लाहरु जमीन मुनी वा माथि भएको गाडी मोटरसाईकलहरु पार्किङ गरिने भवन ।
- कार्यालय भवनहरु : कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरुको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ :-
 - प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोबार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि ।
 - सहायक कार्यमा ।
 - लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ, फाइलिङ, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु ।
 - विशेष भवन : यसमा निम्न लिखित समावेश हुनेछ ।
 - सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइएको भवनहरु, १५ मिटर भन्दा बढी उचाइ भएको भवनहरु र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।
- भण्डार गृहः भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर दुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक र्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि ।
- आवासीय भवन : साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुन्ने वस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको वसोवास, अपार्टमेन्ट घरहरु फ्लाटहरु र निजी र्यारेजहरु समावेश हुन सक्छ ।
- छुटौ भवन : अन्य भवनहरुले नछोएको गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चारै तर्फ खालि जरगा भएको भवन ।
- सेमी डिट्याच्छ भवन : यस विनियममा उल्लेख गरिएको तीन साइडमा खुल्ला जरगा भएको भवन ।
- असुरक्षित भवन : यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ ।
 - असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर ।
 - अस्वस्थ ।
 - आवत जावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको ।
 - आगलागीको खतरा बढी भएको ।
 - रहन वस्नको लागि खतरापूर्ण ।

- मौजुदा उपयोगको कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको ।

नेटन्वे असुरक्षित भवन स्ट्रक्चरहरूलाई गाउँपालिकाको निर्देशनमा मर्मत गरी पुनःस्थापना गर्नु पर्नेछ । भवनहरु विरुद्ध कारबाही गर्दा गाउँपालिकाले अवलम्बन गर्ने विधिहरु प्रचलित ऐन वमोजिस हुनेछ ।

भवन रेखा: यसले कुनै भवनको प्लिन्थले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखालाई समेत जनाउँछ।

भवनको उचाई: भवन उचाईको नाप ।

- समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबैभन्दा अग्लो भागको टुप्पा सम्म ।
- स्लोप छाना भएमा वाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन विन्दुसम्मको उचाई ।
- सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग तल्लो भाग र टुप्पा भागको मध्य विन्दु सम्मको उचाई । भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरूलाई उचाईको नापमा समावेश गरिन छैन ।

छाना (क्यानोपी): यसले तल लेखिए अनुसार भएमा लिन्टेलको लेभल सम्म गारो देखि भवनको ढार तर्फको क्यान्टीलिभर प्रोजेक्शनलाई बुझाउँछ ।

- घडेरी रेखा भन्दा या वाहिर ननिस्कने गरी राख्ने ।
- दस्तको उचाई जमीनबाट २.३ मि. भन्दा कम नराख्ने ।
- दसमा कुनै स्ट्रक्चर नराख्ने र माथिल्लो भाग आकाश तर्फ खुल्ला राख्ने ।

चिन्नी : धुँवा तथा अन्य उत्सर्जनहरु खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण । यसमा चिन्नी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।

उपयोग परिवर्तन : स्वीकृति लिएको (नक्सा पास गरेको भन्दा बेगलै किसिमको उपयोग गर्नुपरेमा असुरक्षित निकायबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि ।

चोक: खुल्ला ठाउ पूर्णतः वा आंशिक रूपमा भवनहरूले घेरेको स्थान । चोक जमिन लेभल वा अन्य तरिकाले हुनसक्नेछ ।

ढाकेको क्षेत्र (covered area) : प्लीन्थ लेभलमा भवनले ढाकेको जमीन क्षेत्र । यसमा तल तरिकाले समावेश हुने छैन।

क. बगैचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरु, नर्सरी, पानी पोखरी स्वीमिङ पुल (नढाकिएको त्वस वरीपरिको प्लेटफर्म, खुल्ला धारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा ।

ब) हल, कल्भट पाइप, कैच पिट, च्याम्वर, गटर आदि तथा कम्पाउण्ड वाल, मूल द्वार, छज्जा, छानाले ढाकेको क्षेत्रहरु वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्सनहरु र माथि तथा कमितमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भव्याङ्ग ।

न. छानन प्रुफीड : चिसो तथा ओसीलो जमिनबाट बचाउन वाटर प्रुफीड रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य

न. ड्रेनेज : फोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको बनोट ।

न. रुल : फोहोर पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मैन होल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाईनहरुको अवाली । यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको दुवै रुल सम्म ।

न. बाल्स इकाई : एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सो को भाग ।

न. बित्तिकानन : स्थानीय निकायको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तिमा स्थायी अस्थायी रूपमा भोग गर्ने बाल्तिकानर जमाउने कुनै पनि कार्य ।

न. स्वीकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट : कुनै पनि स्वीकृत लेआउट प्लान अनुसार १५ मि. उचाई सम्मको र एक हेक्टर सम्मको घडेरीको भवन योजनाहरु तयार गर्ने अधिकार प्राप्त व्यक्तिको रूपमा बाल्तिकानबाट सूचीकृत गरिएको व्यक्ति ।

न. चैम्पियर घेरीएको भव्याङ्ग : आगलागी निरोधक गारोहरु तथा ढोकाहरुबाट बाँकी भवन सँग बाल्तिकानको भव्याङ्ग भन्ने बुझिन्छ ।

न. नौदुवा भवनहरु : भवन नियमावली लागु हुन अगाडी गाँउपालिकाबाट स्वीकृत रूपमा विद्यमान नम्नलिखित स्ट्रक्चर ।

न. नौदुवा उपयोग: यस नियमावली लागु हुन अघि शहरी क्षेत्र/गाँउपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत नम्नलिखित भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।

न. बाहिरी गारो : अर्को भवनसँग जोडिएको भएतापनि पार्टेसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।

न. निकास : भवनको कुनै तल्ला वा भुईबाट बाटोतर्फ जाने बहीरगमनको माध्यम ।

न. आलागी तथा/वा आपतकालीन सूचना प्रणाली :आगलागी हुँदा अलाम संकेतहरुको प्रवाह तथा नम्नलिखित दिने, साइरन दिने आदि औजारहरुको व्यवस्थालाई बुझाउँछ ।

न. आवर लिफ्ट: आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागी सेवा प्रदायकहरुको लागि प्रयोगमा न्याउने विशेष प्रकारको लिफ्ट ।

कागलागी निरोधक ढोका : केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागिको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्ने निर्माण तथा जडान गरिएको ढोका वा सटर ।

कावर पम्प : उपयुक्त इन्जिन वा मोटर संग जोडिएको पम्पवाट पानी प्रवाह गर्नको लागि बाह्य सञ्चाट सन्चालित मेसिन ।

कागलागि प्रतिरोधक दूरी (fire separation) : साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको बाटुको अर्को साइट वा भवन अगाडीको सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दूरी ।

कागलागि प्रतिरोधक भवन : उपयुक्त सामग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन ।

कुइँ : कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह । जमिन सतहको तल्लालाई भुई तल्ला भनिन्छ । त्यसमाथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला, त्यस पछि दोस्रो तल्ला आदि ।

फ्लोर एरिया अनुपात (FAR) : सबै तल्लाहरुको कूल क्षेत्रफल र घडेरीको कूल क्षेत्रफलको अनुपातः फ्लोर एरिया अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरियाको जोड र जग्गाको कूल क्षेत्रफल यस नियमावली सन्तर्भान्त समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।

फ्लूटीड : भवनको भार लाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इट्टा, ढुङ्गा वा कंकिटले गारो वा बेशमा निर्माण गरिने जगाको इकाइलाई बुझाउँउछ ।

झग : स्ट्रक्चरको जमिन संग जोडिएको भाग जसले यसमाथि आइपरेको भार (Load) लाई वितरण गर्ने ।

निजी र्यारेज : गाडी/सवारी साधन पार्क गर्ने प्रयोग गरिएको भवन वा सो को भाग ।

सार्वजनिक र्यारेज : निजी र्यारेजको रूपमा वाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरुको संरचना, समिसिङ्ग, उपयोग, वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्ने प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।

सम्पुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास) : दुर्य वा दुई भन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुई भन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।

सामुहिक आवास : साभा सेवा सुविधाहरु भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरु भएको एक बाटु तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।

बावास योग्य कोठा : मानव वसोवासको लागि उपयोग गरिएको उपयोगको लागि डिजाईन भएको कोठा । यसमा भान्छा कोठा, वाथरुम, लुगा धुने स्थान, भन्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणतः जमोलना नआउने ठाउँहरु समावेश हुँदैन ।

१८. व्यारापीटः छाना वा भुईको किनारामा बनाइएको होचा गारो वा रेलिड ।

१९. अनुमति वा परमीटः भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि गाँउपालिकाले लिखित रूपमा दिइने औपचारिक अनुमति वा अधिकार पत्र ।

२०. चौन्यः संगैको जमिन सतह र जमिन माथिको भुईको सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।

२१. चौन्य एरीया : कुनै तल्ला वा वेसमेन्टको भुइ लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।

२२. चोर्चः भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नको लागि बनाइएको माथि छाना भएको ठाँउ ।

२३. सडकको राइट अफ वे : सडकको दुवै तर्फको सीमाना बिचको चौडाइ ।

२४. लहरे आवास (row housing) : अगाडी पछाडी र भवन भित्र मात्र खुल्ला ठाँउ भएको परस्पर जोडिएको भवनहरुको लहर समूह ।

२५. चोडाको उचाईः तयारी भूई सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दुरी ।

२६. चेत्रा मार्गः सेवा सुविधा पुऱ्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा चालनी ।

२७. चेटव्याक रेखा : गाँउपालिकाहरुले अनुमति दिए वाहेक केहि निर्माण गर्न नपाईने गरि घडेरीको सीमा र जोनिङ्गलिकाले निर्धारण गरेको वा गुरुयोजना/जोनिङ्ग प्लानल निर्धारण गरेको रेखा ।

२८. चाल : ढोका वाहेकको वाहिर खुल्ले भ्यालले आवश्यक वा आंशिक रूपमा प्राकृतिक प्रकाश वा नियन्त्रण वा दुवै भित्री ठाउँमा पुऱ्याउँछ । आउन जानको लागि भ्यालको प्रयोग हुदैन ।

२९. जोनिङ्ग योजना : गुरुयोजना भन्दा विस्तृत योजना । यसले गुरुयोजना र लेआउट योजनालाई आवद्ध नहो । यसमा साइट प्लान, भू-उपयोग योजना हुन सक्छ । यसले सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक जलनहरु/निर्माणहरु, सुविधाहरु, सडक, आवास, मनोरन्जन, उद्योग, व्यवसाय, बजारहरु, विद्यालयहरु, जनसंख्या, खुल्ला क्षेत्रहरुको अवस्थिति दर्शाउँछ । यसले जनसंख्या घनत्व तथा क्षेत्र हरुको विकासको विविच्छन्न पक्षहरुको मापदण्ड समेत तोक्न सक्नेछ ।

परिच्छेद २

२. भवन निर्माण मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र उपयोग

२.१ अधिकार क्षेत्र

भवनकल गाँउपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माणको क्रियाकलापहरूमा यो भवन मापदण्ड लागु हुनेछ ।

२.२ विकास तथा निर्माण

तस्व जन्य व्यवस्था भए वाहेक यो भवन मापदण्ड सबै विकास, पुनःनिर्माण, भवन निर्माण तथा मर्मत नम्बर जादिको साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, थप वा परिवर्तनहरूको लागि लागु हुनेछ ।

२.३ आविक निर्माण

जन्य तोकिए वाहेक यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइएको, परिवर्तन गरिएको वा पुनःनिर्माण गरिएको जति निर्माण कार्य गरिएको हो त्यसमा मात्र लागु हुनेछ ।

२.४ उच्चाल्प परिवर्तन

जन्य तोकिए वाहेक भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागु हुनेछ ।

२.५ पुनःनिर्माण

गाँउपालिकाको परिक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागि, प्राकृतिक रूपले नष्ट भएमा वा जन्य वा भत्काइने संभावना भएमा र सो को लागि गाँउपालिकाले आवश्यक आदेश दिएमा पुनःनिर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइनेछ ।

२.६ विकास

२.६.१ विकास अनुमति

जन्य विकासको लेआउट नक्शा गाँउपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत लेआउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनैपनि विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्न हुँदैन ।

२२२ भवन निर्माण अनुमति

भवनलिकावाट प्रत्येक भवनको लागि छुटटै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनैपनि व्यक्तिले कुनैपनि निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप गर्ने, वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्ने पाउने छैन।

२२३ पुराना भवन निर्माण अनुमति

यो भवन मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि गाँउपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भईरहेको तर पारित गरिएको अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए जनुमति यस मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ। माथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको म्याद नालिकाको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यस भवन निर्माण मापदण्डको अन्तर्गत निर्देशित हुनेछ।

२२४ भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरू

२२४१ सूचना दिने

भवनको कुनै भागमा निर्माण गर्न, पुनःनिर्माण गर्न, परिवर्तन गर्न वा कुनै भवन भत्काउन चाहने प्रत्येक तोकिएको ढाँचामा लिखित रूपमा गाँउपालिकालाई सूचना दिनुपर्नेछ। यस्ता सूचनामा नक्शाहरू तथा जग्गा स्वामित्व सम्बन्धी प्रमाणहरूको पर्याप्त प्रतिलिपिहरू समावेश हुनुपर्नेछ। अनुमति प्रदान भएपनि नक्शानि यस्ता नक्शाको एक सेट अभिलेखको लागि गाँउपालिकाको कार्यालयमा राखिनेछ।

२२४२ नक्शाहरू तथा व्यहोराहरूको प्रतिलिपिहरू

भवनलिकावाट निर्माण अनुमति चाहिने भवन योजनाहरूको हकमा नक्शा तथा अन्य कागजपत्रको त्रितीयिको संख्या सामान्यतया ४ सेट हुनु पर्नेछ। भवन निर्माणको अनुमति लिनको लागि भवन लिकावलीमै निर्धारण गरेको फर्मेटमा दर्खास्त फारम तयार गरी गाँउपालिकाले उपलब्ध गराउनु पर्दछ।

२२४३ सूचना संगै दिनुपर्ने जानकारीहरू

नक्शामा अवस्थिती नक्शा, साइटप्लान, सव-डिमिजन/ले-आउट प्लान, भवन नक्शा, सेवा सुविधा योजना, न्यायिककेशनहरू तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण, जग्गाध्वनी लालपुर्जा गाँउपालिकाले तोकेको अन्य दस्तावेजहरू सम्पन्न हुनु पर्नेछ।

२२४४ दस्तावेजहरू

भवन निर्माण अनुमतिको लागि दिइने आदेशमा तल दिइएको दस्तावेजहरू समावेश हुनु पर्नेछ।

- (क) घडेरी/सम्पत्तिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधर्नी कागजातहरु, सडक चौडाईको प्रमाण, सडक चौडाईको लागि आवश्यक जरगा हस्तान्तरण गर्ने सम्बन्धी सहमति, साइटप्लान आदि ।
- (ख) करारमा वा लीजमा लिएको जग्गा भए सो सम्बन्धी शर्तनामा तथा अन्य आवश्यक जग्गाधर्नी प्रमाणहरु ।
- (ग) आवश्यक परेमा गुरु योजना/जोनिङ नक्शा अनुसारको भु-उपयोग योजना, सडकको चौडाई सम्बन्धमा गाउँपालिकाबाट पत्र ।
- (घ) सूचीकृत भवनहरुको सम्बन्धमा वा पुरातात्त्विक क्षेत्रमा भएको भवनहरुको सम्बन्धमा गाउँपालिकालाई आवश्यक पर्ने अन्य कुनै जानकारी/कागजात ।

२.३.५ नक्शाहरुमा सहीछाप गर्ने

गाउँपालिकामा पेश गर्नुअघि सबै नक्साहरुमा धनीहरुको र योग्यता प्राप्त गाउँपालिकामा दर्ता भएको जन्मनिवार/आर्किटेक्टको हस्ताक्षर हुनुपर्नेछ ।

२.३.६ साइटप्लान/लोकेसन प्लान

२.३.६.१ लोकेसन प्लान

न्यौकूल ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको १९४४, १९४४ र १९९२ स्केलको लोकेसन प्लान निवेदनसंग पेश गर्नु पर्नेछ ।

२.३.६.२ साइट प्लान

न्यूनतिको लागि आवेदन दिंदा संलग्न राख्नु पर्ने साइट प्लानको स्केल १५० वर्ग मि. क्षेत्रफल भन्दा तल सम्भव लागि १:९६, १५१ देखि ३०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:९४४ र ३०० वर्ग मि. क्षेत्रफल भन्दा न्यूनतिको लागि १:९९२ हुनुपर्नेछ । प्लानमा तल लेखिएको कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछ ।

- (क) साइटको सिमानाहरु र त्यससंगै जोडिएको जग्गाहरु ।
- (ख) छिमेकको सडकको परिप्रेक्षमा साइटको अवस्थिति ।
- (ग) भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकहरुको नामहरु (भएमा मात्र) ।
- (घ) साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएको विद्यमान भवनहरु ।
- (ङ) माथि (क) को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गासंगै जोडिएको संगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवन सम्म पुग्ने पहुँच मार्ग ।
- (च) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचको लागि भवन संगै छोडिएको ठाँउ ।
- (छ) भएमा घरको दायाँ वाँया तथा पछाडीको सडकको चौडाई ।
- (ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।
- (झ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु

- (ज) सम्पूर्ण सम्पत्तिको जग्गाको क्षेत्रफल र यस नियमावलीमा व्यवस्था भएको कभरेज अनुसारको कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभड एरियाको भाग ।
- (ट) आवश्यक परेमा पार्किङ क्षेत्र देखाइएको पार्किङ योजना ।
- (ठ) गाँउपालिकाले तोकेको अन्य विवरणहरु ।
- (ड) भवन निर्माण हुने घरजग्गा सम्पत्तिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर ।

नि-अ-उ-ले-आउट प्लान

नि-अ-उ-ले-आउट योजनाको नम्सहरु अनुसार ले-आउट प्लानको तर्जुमा गरिनेछ । सम्बन्धित ऐनको प्रावधान अनुसार गाँउपालिकाले अनुसरण गर्ने कार्यविधि अनुसार स्वीकृत गरिनेछ ।

नि-अ-उ स्केल

स्केलको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १:५०० हुनेछ । स्केलमा आवागमन, पार्किङ स्थलहरु, बाटोहरु, हरियाली तथा वृक्षरोपणहरु अंकित गरिएको हुन्छ ।

नि-अ-उ भवन नक्शा

नि-अ-उ संगै संलग्न गरिने भवनको नक्शा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्ग मि. सम्मको घडेरीको लागि १:२०० स्केलमा, २५० वर्ग मि. भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० वर्ग कि.मि. वा सो भन्दा नालिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १:१०० स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

- (क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएको भूँई नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । प्रष्ट रूपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भन्याङ्गको चौडाइ र च्याम्पहरु र अन्य निकासको बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेलहरु देखाइएको हुनेछ ।
- (ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुनेछ ।
- (ग) टवाइलेट, नुहाउने ठाउ जस्ता अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्थिति देखाइएको हुनेछ ।
- (घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुनेछ । यसमा फुटीङ्ग (जग)को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाको स्लावहरु । सेक्शनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र प्यारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भन्याङ्ग, भान्धाकोठा, टवाइलेट, वाथरुम भएर कोटिएको हुनेछ ।
- (ङ) सबै एलीभेसनहरु देखाइएको हुनेछ ।
- (च) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिइएको हुनेछ ।

- (छ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिईएको हुनेछ ।
- (ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनेछ ।
- (झ) पार्किङ स्थानहरूको डिटेल दिईएको हुनेछ ।
- (ञ) भेन्टिलेटरहरूको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीहरूको साइजहरू समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रूपमा विस्तृत विवरणहरू समेत दिईएको हुनेछ ।
- (ट) गाँउपालिकाले तोके बमोजिम गर्ने आवश्यक अन्य सबै विवरणहरू ।

३. बहुतल्ले/विशेष भवनहरूको भवन योजनाहरू

३. तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरू भएको वा १५ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, वैज्ञानिक, भण्डारण तथा खतरा युक्त उपयोगहरू भएको विशेष भवनहरूको सन्दर्भमा मापदण्डको निम्न लिखित व्यप विवरणहरू समावेश हुनु पर्नेछ ।

- (क) आगलागी नियन्त्रणको औजार तथा गाडी मोडने ठाँउ तथा भवनको वरीपरी पहुँच मार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था ।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भव्याङ्गको साथै वार्दलीवाटको पहुँच, करीडर तथा लबीवाटको पहुँच ।
- (ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू
- (घ) रिफ्यूज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।
- (ङ) आकासेपानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने ट्याडकहरू ।
- (च) जेनेरेटर, ट्रान्सफर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति ।
- (छ) अर्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरू ।
- (ज) पानी ट्याडक तथा पम्पहाउसको अवस्थिति तथा नाप ।
- (झ) आगलागी सुरक्षाको जडानहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू ।
- (ञ) जडान गरिएको प्राथमिक उपचार औजारहरूको जडानको अवस्थिति तथा विवरणहरू ।

२.४.३ नक्शेचानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरु

१) नक्शेचानी आपूर्तिको नक्शाहरु, इलेमेसनहरु तथा सेक्सनहरु, ढल निकास प्रणाली र अन्य सम्बन्धित कालावधि विवरण नविस/प्राधिकरण/गाँउपालिकाले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम छाल लाई ढाप्नेवा गराउनु पर्नेछ ।

२) २०० कर्नि मि. भन्दा माथिको आवासीय घडेरीहरुको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैरआवासीय भवनको लागि तल दिइएको प्रावधानहरु लागू हुनेछ ।

(क) बगैंचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नको लागि छ्यूटै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।

(ख) जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र वर्षातको पानी संकलन गर्ने आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ । भवनको नक्शामा यी कुराहरु खुलाउनु पर्दछ ।

२.५ भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना

१) नक्शेचानीको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्शा तथा व्यहोराहरु मात्र निवेदनसंग पेश नपर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएको सामान्य भवन निर्माणको प्रावधानहरु स्ट्रक्चर तथा आगलागी सम्भालना कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी तल दिइएको फेरबदल गर्नु परेमा सूचना वा भवन निर्माण नियमितको आवश्यकता पर्नेछैन ।

(क) प्लास्टरीझ र सानातिना मर्मत कार्य ।

(ख) फ्लोरीझ वा पुनः फ्लोरीझ गर्ने ।

(ग) अर्कोको सम्पत्ति तथा सार्वजनिक सडक तर्फवाहेक भ्याल भेन्टिलेटर र ढोकाहरु खोल्ने र बन्द राख्ने ।

(घ) विशेषको इटाहरु, ढुंगाहरु, पिलरहरु, विमहरु आदि फेर्ने ।

(ङ) यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्ने गरी १.५ मि. भन्दा कम उचाइको प्यारापीट र बाउन्डी पर्खालको निर्माण तथा पुनःनिर्माण गर्ने ।

(च) बनुमति प्राप्त उचाई भन्दा कम नहुने गरी फल्स सिलिङ्को निर्माण समेत रंगरोगन आदि कार्य ।

(छ) भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजनाको प्रावधानहरुसंग नवाभिने गरी क्षति हुनु अगाडीको जस्तै हुनेगरी वाढी, वर्षात, आगलागी, भूकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक विपद्वाट क्षति ग्रस्त भवनको भागहरुको पुनःनिर्माण गर्ने ।

(ज) यस मापदण्ड अन्तर्गत हुने गरी भित्री गारोहरुको निर्माण वा पुनःनिर्माण गर्ने ।

३.३ भवन निर्माण अनुमति शुल्क

भवन यास शुल्क र निर्माण अवधिमा शहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्कको साथ घडेरी विकास/समूह विकास/फेरबदल/थप/संसोधित योजनाको लागि गाँउसभाले तोके बमोजिमको शुल्क लागु हने छ ।

३.४ स्वीकृति दिने

३.४.१ इकाहरु

३.४.१.१ जन्मा विकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमति दिने : आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्ट अनुमति/नम्सहरु तोकिएको ढाँचामा जग्गा धनीले गाँउपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ । जन्मा विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गा धनीले सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट वा तयार गरिएको भू-उपयोग तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरिएको योजना पेश गर्ने छ । यसको स्वीकृति सम्बन्धी कार्यविधि गाँउपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ ।

३.४.१.२ इन्जिनियर/आर्किटेक्टवाट प्रमाणित हुनुपर्ने : मापदण्ड अन्तर्गतको प्रावधानहरुको अधिनमा भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्ने अधिकार सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टसंग हुनेछ

३.५ योग्यता तथा क्षमता

३.५.१ योजनाविद/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/आगलागी परामर्शदाता/अर्वान डिजाइनरको योग्यता तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

३.६ दण्ड सजाय

३.६.१ यदि येशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै भूठा व्यहोरा दिएमा वा कुनै तप्तको जपमान गरेमा वा योजना प्रमाणित गर्ने त्रुटी गरेमा वा भवन मापदण्ड र स्वीकृत भवन योजनाको निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गरेमा गाँउपालिकाले यस्ता नगरयोजनाविद/ आर्किटेक्ट/ इन्जिनियर/ सुपरीवेक्षक/ प्लम्बरलाई कारवाही गर्न र कालोसूचीमा राख्ने अधिकार हुनेछ र सो को निर्माणी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदलाई दिनेछ ।

३.६.२ यदि गाँउपालिकाले दिएको स्वीकृति विपरित कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरिएको, तोकिएको व्याख्या गरिएको, स्वीकृति दिइएको भन्दा फरक निर्माण भएको, तोकिएको दस्तावेज तथा

नवन नियमावली संग फरक हुने गरी निर्माण गरिएको भेटाएमा गाँउपालिकाले स्वीकृतिलाई बदर गर्न सक्नेछ । त्यस्ता पेशाकर्मीको विरुद्ध कार्राही गर्न सक्नेछ । मुद्दा टुँगो नलागेसम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नया नवशाहरु पेश गर्ने अधिकार हुने छैन । तिनलाई कालो सूचीमा समावेश गर्नु अघि गाँउपालिकाले कानून बमोजिम कारण देखाउ आदेश जारी गर्नेछ ।

२.४.४ अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य

२.४.४.१ अनाधिकृत निर्माण विकासकार्य गरेकोमा यस्ता कार्य भत्काउने, निर्माण स्थललाई रोक लगाउने, प्रचलित स्वीकृत निर्माण कार्यालयको आधारमा कानूनी कार्राही गर्ने जस्ता उपयुक्त कदम गाँउपालिकाले लिन सक्नेछ ।

२.४.४.२ निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनु पर्ने कार्यविधि

२.४.४.३ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने दायित्व

२.४.४.३.१ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहीतावाट धनीलाई अनुमति पाएको कारण वा नक्शा स्वीकृत गरिएको कारण वा भवन निर्माण हुँदा गाँउपालिकाले निरीक्षण गरिएको आधारमा मुक्त भएको मानिने छैन ।

२.४.४.३.२ निर्माण स्थलमा कागजातहरु/दस्तावेजहरु राख्ने

२.४.४.३.३ निर्माणको अवस्थामा अनुमती पाएको व्यक्तिले:

२.४.४.३.३.१ निर्माणको अनुमतिको प्रतिलिपि देखिने गरी टाँस गर्नु पर्नेछ ।

२.४.४.३.३.२ अनुमति जारी गरिएको सम्पत्तिमा लागु हुने भवन मापदण्ड अनुसार स्वीकृत नक्शाहरु तथा निरीक्षकको सनहरुको प्रतिलिपि राख्ने ।

२.४.४.३.४ निर्माण कार्य भईरहँदा भवनको चेकिङ्ग कार्य

२.४.४.३.४.१ आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घरधनीले प्लीन्य सम्मको कार्य सम्पन्न स्वीकृत भवन नक्शा तथा भवन नियमावली अनुसार कार्य भएको छ/छैन सुनिश्चित गराउन दिने छ । ३० दिन भित्र स्थानीय निकायले निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी असहमति भए सो जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकलाई दिनुपर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम निर्माण कार्य गर्ने जिम्मेवारी घर धनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुनेछ ।

२.४.४.३.५ कार्य सम्पन्न भएको सूचना

२.४.४.३.५.१ भवन अनुमतिमा उल्लेख गरे अनुसारको निर्माण कार्य पूरा भएको सन्दर्भमा गाँउपालिकामा निर्माण कार्य सम्पन्न छ । कार्यसम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य सुपरिवेक्षण गर्ने आर्किटेक्ट/सुपरिवेक्षक मार्फत कार्यसम्पन्न भएको प्लानको ३ प्रति गाँउपालिकालाई पेश गर्नु पर्नेछ । निर्माण सूचनामा तल दिइएको कागजातहरुको साथ तोकिएको शुल्क संलग्न हुनुपर्नेछ ।

- (क) गाँउपालिकाको सबै निरीक्षण प्रतिवेदनहरुको प्रतिलिपि ।
- (ख) आवश्यक भएमा गाँउपालिकाको अधिकृतवाट स्वीकृति ।
- (ग) विद्युत विभागवाट आवश्यक भए अनुसार ट्रान्सफर्मरहरु/सवस्टेशन/ सहायक विद्युत आपूर्ति प्रणाली सम्बन्धमा स्वीकृति ।
- (घ) स्ट्रक्चर इन्जिनियर/सिभिल इन्जिनियरवाट भवन संहिता अनुरूप निर्माण भएको प्रमाण ।
- (ङ) आवश्यकतानुसार धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फवाट खिचिएको दुई सेट फोटोहरु ।
- (च) गाँउपालिकाले आवश्यक ठानेको अन्य आवश्यक जानकारी/कागजातहरु ।
- (छ) आफ्नो सुपरिवेक्षण भित्र पर्ने र भवन नियमावली तथा स्वीकृत भवन नक्शाहरु अनुसार सम्पन्न भएको जमिन मुनिको ढल, स्यानीटरी तथा खानेपानी आपूर्ति सम्बन्धमा धनी र आर्किटेक्ट/इन्जिनियरवाट प्रमाणपत्र ।
- ~~(क) नगरको ढल प्रणाली/पानीको मेनलाईनमा जडान गर्ने~~
- ~~(ख) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी, विद्युत तथा ढलको कनेक्शनहरु सम्पन्न भएको/उपयोग गर्न दिइएको पमाणपत्र प्राप्त नभएसम्म साइटमा राख्न अनुमति दिइनेछैन ।~~
- ~~(ग) गाँउपालिकाको अग्रीम अनुमति र उपयोग गर्न दिइएको/सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र प्राप्त नभए सम्म भनि भवनसंग नगरको खानेपानीको मेन लाईन वा नगरको ढल प्रणालीसँग जोड्न दिइने छैन ।~~
- ~~(घ) उपयोगमा परिवर्तन भएमा वा अनधिकृत निर्माण कार्य भएमा नविस तथा गाउपालिकाले यस्ता सेवा लाईनलाई रोक्न वा रोक्न लगाउन सक्नेछ ।~~
- ~~(च) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्क्ने ढल प्रशोधन नगरी खोला, कुलो वा विसर्जन गर्नु हुँदैन, यसरी विसर्जन गरिएमा गाँउपालिकाले अन्य सेवा सुविधाहरुमा रोक लगाउन सक्नेछ र आर्थिक जरिवाना समेत गर्न सक्नेछ ।~~
- ~~(छ) कुनै पनि व्यक्ति वा संयुक्त आवास वा संस्थाको भवनको छानाबाट आउने वर्षातको पानीलाई जमीन विसर्जन गर्नु पर्नेछ । गाँउपालिकाको ढल प्रणालीमा वा सडकको नालीमा जोड्न पाइने छैन । यस विसर्जन वाम प्राविधिक सहयोग सम्बन्धित जिल्लाको खानेपानी तथा सरसफाई डिभिजन कार्यालयबाट सम्पर्किने छ ।~~

भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण

भू-उपयोग नीति २०६९ ले निर्धारण गरे वमोजिम भू-उपयोग योजना तयार गर्ने र उक्त भू-योजना बोचना अनुरूप निर्माण कार्यको अनुमति प्रदान गर्ने ।

परिच्छेद ३

तथा आवासीय तथा गैह आवासीय क्षेत्रहरुको विकास निर्माण सम्बन्धी विधानहरु सामूहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरु र गैहआवासीय क्षेत्रहरुको लागि मापदण्डहरु योजना/जोनिङ् प्लान/मापदण्ड कोड वा शहरी विकास योजना तर्जुमा तथा मापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरु बमोजिम हुनेछ । यदि यी सवालहरुमा केही व्यवस्था नाम्नावा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा गाउँउपालिकाले निर्णय गरे बमोजिम हुनेछ ।

निर्माणमा नियन्त्रणको व्यवस्था

विषयवस्तु भवन उपयोग क्षेत्र भित्रको भवनहरुको लागि (आन्तरिक व्यवस्थाहरु बाहेक) बनुसार कायम राख्नु हो । भवन निर्माण मापदण्ड लागु भई नसकेको क्षेत्रहरुमा वास्ताविक तथा सान्दर्भिक नियमहरुको आधारमा गाउँउपालिकाले आवश्यक व्यवस्था गर्नेछ ।

क्षेत्रमा भएको शहरी क्षेत्रको लागि विशेष व्यवस्था

शहरी विकास योजनाहरुको लागि विभिन्न नम्सहरु तथा मापदण्डहरु सुझाव गर्नुको निर्णय प्रक्रियाको लागि आधार प्रदान गर्नु नै हो । सुधार गरिएको नम्सहरु तथा भौतिक मात्र हुन् र स्थानीय भौतिक तथा वातावरणीय अवस्थाको विचार गरी उपयुक्त गर्न सकिने छ । कुनै पनि पेशागत/अनुसन्धान संस्थाले पर्वतीय क्षेत्रहरुको योजना सम्बन्धमा वृहत स्थलगत मापदण्डहरु तयार गर्दा तल दिइएको विषयहरुले असर पार्ने गर्दछ । क्षेत्रहरुको सम्बन्धमा मापदण्ड निर्धारण गर्दा निम्न लिखित विषयहरुमा ध्यान पुऱ्याउन

१. सुर्क्खो प्रकाश आउने, स्लोप तथा मोटरबाटो सम्मको पहुँच दूरी ।

२. बाटाको न्यूनतम आवश्यकता र संरक्षणको सिद्धान्तहरु ।

३. बटील पर्वतीय धरातल र भौगोलिक अवस्थाहरुलाई मिल्ने गरी नम्सहरु तथा मापदण्डहरुमा लक्षकता ।

४. सार्वस्यल तथा आवास वीचको सम्बन्ध ।

५. जन्मको आवश्यकताहरु ।

६. बाटाकात, सञ्चार नेटवर्कको बैकल्पिक व्यवस्था ।

७. कुम्भी तथा आकस्मिक सुविधाहरु ।

३.३ पार्किङ मापदण्ड

नम्नलिखित विकास योजनामा वा तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएको नम्सहरु अनुसार विभिन्न प्रकारको विकास कार्बो लागि पार्किङको व्यवस्था गरिनेछ । स्थानीय सवारी धर्नी, सार्वजनिक यातायातको साधन र जावाहकता अनुसार विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरुको लागि पार्किङ नम्सहरु निर्धारण गर्नको लालिकालाई आधार मान्न सकिन्छ ।

३.३ पार्किङ मापदण्ड

३.३.१ जनसेवा/उपभोग क्षेत्रहरु

१०० वर्ग मिटर
क्षेत्रको लागि
इक्वीभेलेन्टकार स्पेस
(इ.सी.एस)

०.५०-१.५०

जनसेवा/ सामूहिक आवास, संयुक्त आवास, कित्ताकोट गरिएको आवास(निम्न कर्म मि. भन्दामाथि) र मिश्रित उपयोग

प्राप्तिक क्षेत्र (क) थोक व्यापार तथा परिवहन क्षेत्र, पार्किङ, लोडिङ, समेत । (ख) नगर केन्द्र, जिल्ला केन्द्र, होटेल, सिनेमा तथा सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय बजार केन्द्र ।	१.५०-२.५०
प्राप्तिक तथा सामुदायिक सुविधाहरुः (क) नरसिङ्होम, अस्पतालहरु (बाहेक अन्य), सामाजिक, सांस्कृतिक तथा अन्य सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालयहरु	१.००-२.००
प्राप्तिक तथा सेवाजन्य उद्योगहरु, सामुहिक उद्योगहरु	०.५०-१.५०
प्राप्तिक हल्का तथा सेवाजन्य उद्योगहरु, सामुहिक उद्योगहरु	०.२५-०.७५
	०.२५-०.७५

निम्न पार्क नर्ने ठाउँहरुको व्यवस्था गर्दा मापदण्डहरु तल दिए अनुसार हुनेछ :

निम्न पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस १८ वर्ग मिटर

निम्नलिखित लाको पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस . २३.०० व.मि.

निम्नलिखित लाकि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस . २८.०० व.मि. २. उपयोग क्षेत्रहरुमा भुईतल्ला वा

पार्किङ नर्ने भए उपर्युक्त मापदण्ड अनुसार पार्किङको व्यवस्था गर्न सकिन्छ ।

३.१ आवासीय उपयोगको क्षेत्रहरु

३.१.१ आवासीय उपयोग क्षेत्र

आवासीय क्षेत्रलाई घडेरी विकास वा सामूहिक आवासको रूपमा विकास गरिन्छ । घडेरीको साइज, प्रत्येक हुने आवास ईकाइहरु, सेटव्याकहरु र भवनको तल्ला संख्या/उचाईको सन्दर्भमा विकासको असरलाई हुनपर्छ, निक्यौल गर्ने घनत्वको ढाँचा (उच्च, मध्य उच्च, न्यूनमध्य वा न्यूनतम घनत्वहरु) निरएको हुन्छ । गुरु योजनामा व्यवस्था भए वमोजिमको नम्सहरु तथा मापदण्डहरु अनुसार असरलाई सामाजिक पूर्वाधारहरुको व्यवस्था गरिन्छ । ले-आउट योजनाहरुमा सामाजिक तथा शहरी आवश्यक पर्ने विभिन्न साइटहरु/प्लटहरु देखाइएको हुन्छ । नक्शाहरु स्वीकृत गर्दा विभिन्न किनाकलापहरुको लागि र विभिन्न साइजको घडेरीहरुको लागि बनाइएको विकास निर्माण क्रियागत भएको प्रयोग गरिन्छ ।

३.१.२ आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र पर्ने भवनहरु

ले-आउट प्लटको भागको रूपमा रहेको आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र रहेको विभिन्न उपयोग भवनहरुको लागि भवनहरु आवासीय घडेरीको साइज अनुसार लागु हुने कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो, अन्य सम्बन्धित नम्सहरु पालना गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

३.१.३ विकास

कुराहरुमा मध्यनजर राखी आवासीय योजनाहरुको ले-आउट, नम्सहरुको तर्जुमा गरिएको

भवनहरुमा पर्याप्त प्रकाश तथा हावा आउने हुनु पर्दछ ।

कुलो तथा स्थानीय खतरावाट सुरक्षित हुनेछ ।

परिवारिक आवश्यकताको लागि पर्याप्त खुल्ला क्षेत्र हुनेछ ।

तथा पहुँच सहज हुनेछन र दुर्घटनाको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित हुनेछ ।

काकार तथा साइज सम्भव भए सम्म एकनास हुनेछ ।

कहन, छुटाछुटै घरहरु वा अन्य कुन किसिमको रूपमा एकनासको आकार तथा ढाँचा दिनको अन्तर्गत कमबढु रूपमा मिलाईएको हुनेछ ।

३.१.४ आवासीय क्षेत्रहरु

न्यून आय भएको समूहको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज सामान्यतया ७० वर्ग मि. भन्दा हुन्न तर यस मापदण्ड लागु हुन् भन्दा अगाडि साविक क्षेत्रफललाई मान्यता दिइनेछ ।

स्तोर क्षेत्रको लागि तल तालिकामा विभिन्न साइजको घडेरीहरूको लागि लागु हुनुपर्ने कभरेज, फ्लोर र उचाई दिइएको छ ।

स्तोर एरिया रेस्योको व्यवस्था (तराई क्षेत्र)

घडेरी क्षेत्रफल ब.मि.	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज %	अधिकतम FAR
३०-१५०	७०	४.०
१५०-२५०	७०	४.०
२५०-५००	६५	३.५
५००-१०००	६०	३.५

स्तोर एरिया रेस्योको व्यवस्था (पहाडी क्षेत्रहरू)

घडेरी क्षेत्रफल ब.मि.	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज %	अधिकतम FAR
३०-१५०	७०	४.०
१५०-२५०	७०	४.०
२५०-५००	६५	३.५
५००-१०००	६०	३.५

- निर्माण गरिएको भए, पार्किङ सेवाहरू तथा घरायसी भण्डारणको लागि उपयोग गर्न सक्नेछ ।
- स्तोर एरिया रेस्यो र ग्राउण्ड कभरेजको सम्बन्धमा न.वि.समिति/प्राधिकरण/गाउपालिकाले आफ्नो नियमनका र आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्रको माग अनुसार फेरबदल गर्न सक्ने छ ।
- क्षेत्रफल ग्राउण्ड कभरेज भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।
- नियमको तर्फसँग अनुसार घडेरीको लागि पार्किङको व्यवस्था हुनुपर्ने छ । अथवा आवागमनको कुनै असर नपर्ने गरी ले-आउट प्लानमा पार्किङको व्यवस्था हुनपर्ने छ ।

स्तुति कावास

स्तुति इकाइमा ४.५ व्यक्ति रहने अनुमान तथा विकास योजनामा दिइएको घनत्व ढाँचाको इकाइहरूको गणना गरिएको छ । कुनै क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरूको हकमा निश्चित (नियमन सीमा) तोक्त सक्नेछ । न्यूनतम घडेरीको साइज २,२५० ब.मि. (पहाडी क्षेत्रको

वर्षा ५,००० व.मि.) अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.० र अन्य संस्थान राजपत्रमा प्रकाशित सूचना अनुसार हुनेछ।

निम्न गरिएको भए पार्किङ सेवाहरु, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरुको लागि रेस्योमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ। बेसमेन्टको परिमाण घडेरीको क्षेत्रफलको देखि ५० प्रतिशत सम्म हुनसक्ने छ।

मी. चौडा हुनुपर्नेछ।

सार्वसेवीय उपयोग क्षेत्र

बसास

- ग्राउन्ड ग्राउन्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- न्यूनतम न्यूनतम ६ मि.

सहानु घर, बोर्डिङ तथा लजहरु :

- घडेरीको साईज ५०० वर्ग मि।
- ४० प्रतिशत ग्राउन्ड कभरेज ४० प्रतिशत।
- फ्लोर एरिया रेस्यो १.५।
- न्यून सार्वको न्यूनतम चौडाइ ६ मि।

तथा रात्रि बास

- घडेरीको साईज ८०० व.मि।
- ग्राउन्ड ग्राउन्ड कभरेज ४० प्रतिशत।
- फ्लोर एरिया रेस्यो १.५।
- न्यून सार्वको न्यूनतम चौडाइ ६ मि।

स्पानीय पसलहरु

- ग्राउन्ड ग्राउन्ड कभरेज ९० प्रतिशत।
- फ्लोर एरिया रेस्यो १.५।

३. चामुदायीक केन्द्र

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत ।
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५

४. घोक व्यापार/गोदामघर निर्माण

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ७० प्रतिशत ।
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५ ।
- फ्लैंचमार्ग न्यूनतम ६ मि. ।

५. ऐट्रोल पम्पहरु

स्टान सम्म तथा मर्मत संभार सेवा केन्द्र(सर्भिस स्टेसन)हरुको लागि तल दिइएको विनियमहरु सिफारिस गरिएको छ :

६. चौकबाट न्यूनतम दूरी :

- ३० मि. भन्दा कम चौडाई भएको साना सडकहरुको लागि ५० मि. ।
- ३० मि. भन्दा बढी चौडाई भएको ठूला सडकहरुको लागि १०० मि. ।

७. साईज

- लेल मात्र भर्ने पेट्रोल पम्पको लागि $30 \text{ मि.} \times 17 \text{ मि.}$ ।
- इच्छन भर्ने एवं मर्मत संभार सेवा दिने विसौनीहरुको लागि न्यूनतम साईज $36 \text{ मि.} \times 30 \text{ मि.}$ ।
- कार्डिनिको फ्रन्टेज ३० मि. भन्दा कम हुनु हुदैन ।

८. न्या पेट्रोलपम्पहरु

- ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत ।
- न्या पेट्रोलपम्पहरु १२ मि. भन्दा कम चौडाई भएको सडकहरुमा राखिने छैन ।
- फ्लोर एरिया रेस्यो २.० ।
- अधिकतम उचाई ६ मि. ।
- न्यानोपि(छज्जा)अनुमति दिन सकिने, ग्राउण्ड कभरेज वरावर सेटव्याक रेखा भित्रको वरावर सम्म ।
- अनाइडिको सेट व्याक न्यूनतम ६ मि. ।

- नम्बन्धित निकायबाट (उद्योग मन्त्रालय, आयल निगम, सडक विभाग आदि)बाट स्विकृत भएको लाग्नें।

३. लिटर

- निकालम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत।
- निकालम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५।
- निकालमको चौडाई न्यूनतम ६ मि.।
- लम्बान्त यदि पार्किङ सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्यो मा समावेश गर्न नपर्ने।

४. नियमित क्षेत्र

- निकालम र सेवा केन्द्र न्यूनतम प्लान्ट साइज २००० व.मि.।
- निकालम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत।
- निकालमको चौडाई न्यूनतम ६ मि.।
- लम्बान्त यदि पार्किङ सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश गर्न नपर्ने।

५. लाईला

- लाईला ५ प्रतिशत : यात्रीको सुविधाको लागि र टिकट काउन्टर तथा कार्यालय।
- लाईला दोश्रो तल्लाको ठाँउ हुलाक, प्रहरी चौकी तथा अन्य अत्यावश्यक सेवाहरु।
- लाईला र फ्लोर एरिया रेस्योमा वेसलाईन विसौनीहरु समावेश हुने छैन।

६. यात्री कार्यालयहरु, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्शन

- निकालम ग्राउण्ड कभरेज ९० प्रतिशत।
- निकालम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०।
- निकाल कार्यालय कम्प्लेक्समा सरकारी कार्यालय, स्थानीय सरकारी कार्यालय, सार्वजनिक निकालीको कार्यालयहरु तथा अदालतहरु समावेश हुनेछ।

७. नियम संस्थाहरु

नियमलाईको हकमा नेपाल सरकार स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको “निजी तथा नियम संस्था स्थापना संचालन नीति, मापदण्ड एंव पूर्वाधार निर्देशिका” अनुसार हुनेछ। उक्त नियमलाईको नभएको विषयहरुको हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ।

८. लाईला

- लाईला लाईला १५०० व.मि.।

- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५ ।
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ७० प्रतिशत ।
- नवाल्पि सुविधाहरुको लागि नम्सहरुमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासको लागि प्रयोगमा नाइने क्षेत्र दिइएको छ । त्यस्ता क्षेत्रमा समूह आवासको लागि तोकिएको विनियम लागु हुनेछ ।
- बोम्प तल्ला मुनि वेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ तल्ला सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिन्छ भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।

३. नवाल्पि केन्द्र/ नर्सीङ्ग होम

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ७० प्रतिशत ।
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.० ।
- बोम्प बस्यतालमा जस्तै हुनेछ ।

४. अधिक सेवाहरु

नवाल्पिको हकमा नेपाल सरकार शिक्षा मन्त्रालयले स्विकृत गरेको तत्सम्बन्धी नियमावली अनुसार नवाल्पि नियमावलीमा उल्लेख नभएको विषयहरुको हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नु

५. नस्ती विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यामिक विद्यालय ।

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ७० प्रतिशत ।
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५ ।
- बोम्प बम्प तल्लाको मुनी र ग्राउण्ड कभरेजको अधिकतम सिमा मम्म र निर्माण गरिएमा नोट एसिया रेस्योमा गणना गरिने छ ।

६. नस्ती विद्यालय

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत ।
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५ ।
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्यो भवनको लागि छुट्याइएको क्षेत्रफलको आधारमा नोट नाप्ना गरिनेछ ।
- उन्नीकृत कम्प्लेक्सहरुमा प्लटको कूल क्षेत्रफल तल दिइए अनुसार बाँडफाँड गरिनेछ ।
 - (१) विद्यालय/ महाविद्यालय भवन क्षेत्रफल ।
 - (२) सोल मैदान क्षेत्र ।
 - (३) पार्किङ क्षेत्र ।
 - (४) अन्तर्लाई तथा छात्रावास क्षेत्र ।

३.२.३ शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र

हेक्टर वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको ठूला क्याम्पसहरुः यी विनियमहरु अन्तर्गत विद्यालयहरु, इन्जिनियरिङ तथा मेडिकल महाविद्यालयहरु र अन्य शैक्षिक तथा अनुसन्धान समेत पर्दछन् । क्याम्पसलाई तीन भागमा विभाजित गरी तल लेखिए अनुसार विनियमहरु लागू चरिनेछ ।

- प्राप्ति सहित शैक्षिक - कूल जग्गाको क्षेत्रफलको ४५ प्रतिशत, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५ ।
- जिन तल्ला मुनि वेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ, र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरेमा भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।
- आवासीय क्षेत्र (कूल जग्गाको ३० प्रतिशत क्षेत्रफल) : समूह आवासको लागि व्यवस्था गरिए अनुसारको सब-डिभिजन विनियमहरु यहाँ पनि लागु हुनेछ ।
- चैलकुद तथा साँस्कृतिक क्रियाकलापहरु (कूल जग्गाको २५ प्रतिशत): अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ०.५ ।
- पार्कहरु तथा ल्याण्डस्केप (कूल जग्गाको १५ प्रतिशत क्षेत्रफल): उपयुक्त ल्याण्डस्केप योजना यस केत्रको लागि तयार पार्नु पर्ने हुन्छ ।
- पार्क मार्ग न्यूनतम ६ मी. ।

३.२.४ वाहनीय/सामुदायिक हल

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ७० प्रतिशत ।
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.० ।
- पार्क मार्ग न्यूनतम ६ मी. ।

३.२.५ स्वलहरु

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत ।
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.० ।
- जिन तल्ला मुनि वेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ, र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।

३.२.६ सुखा सम्बन्धी सेवाहरु

३.२.६.१ जली चौकी

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ७० प्रतिशत ।

- संवेदनशील फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५ ।
- न्यूनतम ६ मि. ।

सुरक्षाको दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु सुरक्षाको दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रको रूपमा राख्न सकिन्छ ।

सम्बन्धी सरकारी निकायहरु जस्तै नेपाल प्रहरी, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी आदि ।
सामाजिक पदाधिकारी, संवैधानिक निकायको पदाधिकारी, सरकारले तोकेको अन्य विशिष्ट आवासे क्षेत्र ।

सामाजिक सरकारी कार्यालयहरु जस्तै जिल्ला प्रशासन कार्यालय, अदालतहरु, कारागारहरु तथा निकायहरु ।

भण्डारण वा मुहानको क्षेत्र, विद्युत उत्पादन गृह, दूरसंचारको प्रसारण टावर, पेट्रोलियम स्थल आदि ।

सरकारले तोकेको अन्य संवेदनशील क्षेत्रहरु : यस्ता क्षेत्रको वरिपरिको निर्माण सम्बन्धी चलन्ति न.वि.स/ प्राधिकरण/ गाँउपालिकाले स्थानीय भौगोलिक अवस्था तथा स्थानिय जनुसार निर्धारण गर्नेछ ।

सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक क्षेत्रहरु नभएको क्षेत्रहरुको लागि सामान्यत : अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत स्लोट एरिया रेस्यो १.० ।

प्लाटिङ सम्बन्धी व्यवस्था वा टोलवासीहरुले गाँउपालिका क्षेत्रमा नँया बाटो खोली जग्गा प्लाटिङ गर्दा अनिवार्य दर्ता ६ मि. (Right of Way) चौडा सडक प्रस्ताव गरी गाँउपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ र सुख रूपले देहाय वमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

- आवत-जावत गर्ने बाटो निजी वा सार्वजनिक बाटो सँगै जोडिएको हुनु पर्नेछ ।
- दर्ता देखि सार्वजनिक रूपमा चल्दै आएको बाटोलाई कायमै राखिनु पर्दछ ।
- गाँउपालिकाको स्वीकृति नलिइ र ६ मि. (Right of Way) भन्दा कम चौडा बाटो प्रस्ताव गरी बाटोमा आवश्यक पूर्वाधार व्यवस्था गर्न न्यून प्राथमिकता दिइनेछ ।

२५८. नक्ता पासको प्रकृयाहरु

२५९. नक्ता प्रमाणहरु सहित निवेदन पेश गरे पश्चात् कार्यालयवाट १५ (पञ्च) दिने सूचना प्रकाशित

२६०. नक्ता प्रकाशित भएको अवधि भित्रै सम्बन्धित व्यक्तिले नापी निरिक्षण प्रतिवेदनको लागि कार्यालयमा सम्पर्क नक्तुपर्नेछ ।

२६१. दिन सूचनाको अवधि समाप्त भएपछि सर्जमिनको लागि सम्बन्धित व्यक्तिले कार्यालयमा सम्पर्क नक्तुपर्नेछ ।

२६२. नक्ताको म्याद भित्र कुन किसिमको दावी, विरोध, उजुरी परेमा त्यसको टुङ्गो लागेपछि प्रकृया अघि सम्पर्क नक्तुपर्नेछ ।

२६३. अन्त तम प्रकृयाहरु अनुसूची - १ वमोजिम हुनेछ ।

२६४. निर्माण कार्य गर्दा अनिवार्य रूपमा पालना गर्नु पर्ने बुँदाहरु

२६५. निर्माण गर्दा निर्माण सामाग्रीहरु सडक, पेटी, नाली वा अन्य सार्वजनिक स्थलमा थुपार्न पाईने अवस्थामा तोकिएको अवधि सम्मको लागि मात्र निर्माण सामाग्री राख्न कार्यालयले दिन सम्पर्क नक्तुपर्नेछ । यस्ता अवस्थामा सवारी, पैदल यात्रुलाई आवत-जावतमा कुनै किसिमको वाधा वारी र नालीमा पानीको वहाव रोकिने गरि निर्माण सामाग्री राख्न पाईने छैन ।

२६६. दुर्घट्य नआउने गरि आफ्ना हकको जग्गामा अनिवार्य रूपमा सेप्टी ट्यांकी सहितको नक्ताठनु पर्दछ । साथै आवश्यकता अनुसार पानी संचित गर्नको लागि न्यूनतम ६००० लि.को निर्माण गर्नु पर्दछ ।

२६७. नक्तो नक्ता भन्दा फरक गरी भवन निर्माण गर्न पाईने छैन ।

२६८. नक्तो बाटोको निकास बन्द गर्न हुदैन ।

२६९. नक्तो यानीको निकास सार्वजनिक स्थल अथवा अर्कोको घरजग्गामा तर्काउन पाइने छैन ।

२७०. नक्तो बाटो, ढल, गौचर, पाटी, पौवा, देवालय, नदी, नाला, पोखरी लगाएतको सार्वजनिक स्थल र ठारै साथै अर्काको जग्गा मिच्च हुदैन ।

२७१. नक्ता जुनुसुकै बखत पनि निरिक्षण गर्न आउँदा आफ्ना प्रमाणको साथै निर्माण भएको भवन

२७२. निर्माण गर्दा संधियारको तर्फ भ्याल, टप आदि राख्नु पर्ने भएमा ५ (पाँच) फिट जग्गा अनिवार्य नक्तुपर्नेछ ।

- नक्सा निर्माण गर्दा सेटव्याकको लागि अनुसूची -२ मा उल्लेख भए वमोजिमको जग्गा छोड्नु पर्दछ ।
- यो नक्सापास भएको कारणबाट मात्र आफ्ना हक नपुग्ने छ, र सार्वजनिक जग्गा भनी कसैको उजुरी नक्सा सो सम्बन्धी कारबाही चलाउन कुनै वाधा पुग्नेछैन । सो जग्गा नक्सावालाको हक कच्चा अनुमति-पत्र स्वतः निस्कृय हुनेछ ।
- नदी तल्ला समेत ३ (तिन) तल्ला भन्दा बढी तलाको भवन निर्माण गर्दा स्टक्चरल डिजाइन अनिवार्य नहुनु पर्नेछ । तर गाँउपालिकाको अनुमति लिएर भन्याड छोप्ने प्रयोजनको लागि बढीमा २०० सेट ड्रेकल भएको एक तल्ला सम्म निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- नक्सामा गरि भवन निर्माण गरिरहेको वा निर्माण गरिसकेको अवर्थामा नक्सा संशोधन गर्नु परेमा नक्सापास उल्लेख भए अनुसार हुनेछ ।
- High Tension Line गएको ठाउँमा ३.५० मिटर र साधारण विद्युत वितरण लाईन भएको ठाउँमा ३०० मिटर बम्बा छाडी भवन निर्माण गर्न पाईने छ ।
- नक्सामा भवन, हाईमिजन हल, सभागृह आदि सार्वजनिक मनोरञ्जन स्थलको निर्माण तथा संचालनमा नक्सापास उल्लेखित व्यवस्थाको अतिरिक्त निम्न वमोजिम थप प्रवन्ध हुनु पर्नेछ ।
- नक्सा पानी तथा व्यवस्थित शौचालयको प्रवन्ध ।
 - नक्सा हावा छिनै प्रवन्ध ।
 - नक्साम्बाटो प्रवन्ध ।
 - नक्सा केलै प्रवेशद्वार र निकासद्वार साथै ड्रेसिङ कोठाको लागि छुटै प्रवेशद्वारको प्रवन्ध ।
 - नक्साम्बाटको लागि सहज प्रकृतिको केरिडोरको प्रवन्ध ।
- नक्साम्बाट भवनको नक्सा यस मापदण्डमा उल्लेख भए अनुसारको हुनु पर्नेछ र भवन संहितामा नक्सापास निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।
- नक्साम्बाट भएको मितिले १ (एक) वर्ष भित्र (Plinth Level/D.P.C. Level) सम्म र २ (दुई) वर्ष भित्र नक्साम्बाट नक्सापास दस्तुरको ५% दस्तुर तिरी बढीमा अर्को २ वर्षको लागि स्याद थप गर्न नक्साम्बाट भित्र पनि निर्माण कार्य पुरा नभएमा अर्को नक्सापास गर्नु पर्नेछ ।
- नक्साम्बाट भईसकेको १(एक) वर्ष भित्र अनिवार्य रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिनु पर्नेछ ।
- नक्साम्बाट भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र नक्साम्बाट निर्माण भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण नक्साम्बाट तथा ठेकेदारहरूले यस्तो तालिम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने स्थानीय निर्माण तित सम्झेन् ।

सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले संरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।

न) न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।

३) भवन संहिता २०६० अनुसारको गर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानावाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ ।

४) क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पूर्णको प्राविधिकसँग तोकिएको छाँचामा भएको सम्भौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार जकै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्भौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निकायलाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

५) भवनको प्लिन्थको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किलायाम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

६) एक मीटर भन्दा लामो छाज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको गर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

७) सार्वजनिक भवनहरु रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ वर्मोजिम हुनेछ ।

८) नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।

९) शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिङ बोर्ड, टावर आदि राख दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

१०) तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।

३. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।

४. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन । नदी उचासवाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्धान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

५. नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेका भौतिक विकास आयोजनाहरूमा (जस्तै: अधिकार सम्पन्न बागमति नम्बता एकिकृत विकास आयोजना, मनोहरा जग्गा एकिकरण आयोजना, काठमाडौं आदि) लागू भएका नामदण्डहरूमा त्यस आयोजनासंग सम्बन्धित नदीको किनारवाट जति सेटव्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ सोको प्रतिकुल नहुने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

३.१७ नक्सा दर्ता सम्बन्धी

सरावल गाँउपालिका क्षेत्रमा गाँउपालिका गठन हुनुभन्दा पहिला निर्माण भएको वा नया निर्माण हुने बुनसुकै घरको नक्सा दर्ता गर्दा निम्नानुसार कागजपत्रहरू पेश गर्नुपर्नेछ ।

- भवन रहेको जग्गाको जग्गाधनी प्रमाण-पुर्जाको प्रतिलिपि एक ।
- चालु आ.व. सम्मको मालपोत वा एकीकृत सम्पति कर बुझाएको रसिदको प्रतिलिपि एक ।
- भवन रहेको जग्गाको चार किल्ला खुल्ने नापी शाखावाट प्रमाणित जग्गाको नक्सा एक ।
- जग्गाधनीको नेपाली नागरिकताको प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि एक ।

नाथ उल्लेखित प्रमाण-पत्रहरूको साथमा भवनको प्रकार, लम्बाई, चौडाई, उचाई र तल्ला संख्या प्रष्ट संग उल्लेख गरी निवेदन दर्ता गर्नु पर्नेछ । यसरी निवेदन दर्ता भएपछि गाँउपालिकाबाट सम्बन्धित वडा समितिको रोहवरमा स्थलगत सर्जिमिन गरी अनुसूची - ३ मा उल्लेखित दस्तुर लिई कार्यालयबाट भवन दर्ता गरिनेछ ।

३.१८ नक्सा नामसारी

नक्सापास भइसकेपछि उल्लेखित जग्गा खरिद विक्री लगाएत विभिन्न कारणबाट नक्सा नामसारी गर्नुपर्न भएमा रजिष्ट्रेशन पासको प्रतिलिपि, जग्गाधनी प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि, प्रमाणित नापी नक्सा र नागरिकता प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि संलग्न राखि सम्बन्धित व्यक्तिले गाँउपालिका समक्ष निवेदन दिनुपर्नेछ ।

३.१९ भवन निर्माण अनुमति पत्र

१. गाँउपालिका भित्र कच्च घर बनाउने भए गाँउपालिकाले तोकेको दस्तुर र ढाँचामा निवेदन र नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ ।

३) सडक सम्बन्धि मापदण्ड र सार्वजनिक जग्गाको मापदण्ड लगायत अन्य प्रचलित नियमानुसार भवन निर्माण अनुमति पत्र प्रदान गरिने छ ।

३.२० निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र

३०) नियमावली र नक्सापास तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७४ वमोजिम नक्सापास गरी भवन निर्माण अनुमति लिइ निर्माण कार्य सम्पन्न भईसकेपछि निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र पाउँ भनि सम्बन्धीत वडाको जितवेदनको आधारमा पास भएको नक्सा वमोजिम निर्माण भएको देखिएमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण- पत्र दिईनेछ । यदि पास भएको नक्सा वमोजिमको निर्माण कार्य नभएमा अनुसूची - ५ मा उल्लेख भए अनुसार गर्न लगाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिईनेछ । तर निर्माण कार्य हुँदा आफ्ना वाहेकको जग्गामा निर्माण भएको भनी गुनासो आएमा कार्यालयले अमिन र वडा कायालयको प्रतिनिधि खटाइ प्रतिवेदन लिई निर्माण गर्नेछ ।

३.२१ जरिवाना र विशेष प्रावधान

३१) नक्सापास नगरी निर्माण कार्य गरेको हकमा अनुसूची - २ मा उल्लेख भए वमोजिम जरिवाना गरी नक्सा पास तथा भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिकाको विपरित नहुने गरी नक्सा पास गरिनेछ ।

३२) गाउँउपालिका गठन हुन भन्दा अगाडिनै साविक गाउँ विकास समितिको कार्यालयवाट अनुमति लिइ वा निर्माण भएको घरहरु आवश्यक कागजात सहित नियमित गर्नको लागि सम्बन्धित घरधनीलाई यो मापदण्ड लाग्नु भएपछि एक वर्षको म्याद दिई गाउँउपालिकामा निवेदन दिनको लागि सूचना गरिनेछ । यसरी तोकिएको म्याद भित्र सम्बन्धित घरधनी निवेदन गर्न आएमा ऐन, नियम तथा यस मापदण्ड वमोजिम सबै प्रावधान पुरा गरेको भएमा नगर परिषद वा यस मापदण्डले तोकेको शुल्क लिई गाउँउपालिकाले प्रमाण पत्र सहित घर नक्सा नियमित गरी दिनेछ ।

३३) यो मापदण्ड प्रारम्भ भएको एक वर्ष भित्रमा नगर क्षेत्रमा निर्माण भएको सम्पूर्ण घरहरुको अभिलेखीकरणको लागि सार्वजनिक सूचना आक्षान गरिनेछ । तोकिएको म्याद भित्र घरको नक्सा वा तल्ला, ओठा स्पष्ट खुल्ने विवरण सहितको निवेदन जग्गाको नक्सा, मालपोत वा एकिकृत सम्पत्ति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि, नेपाली नागरिक भए नागरिकताको प्रतिलिपि सहित घर अभिलेखीकरणको लागि गाउँउपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ । यसको लागि पक्की घर तीन तला भन्दा माथिको लागि रु. ३,०००/-, पक्की घर एक तला देखि तीन तला सम्मको लागि रु. २,०००/-, कच्ची घर (माटो, ढुङ्गा, काठले बनेको) को लागि रु. १,०००/- र अन्य प्रकारको घरको लागि रु. ५००/- दस्तुर लाग्नेछ । यसरी अभिलेखीकरण बद्दा नक्सा नियमित वा प्रमाण पत्र भने दिईने छैन ।

३) शहरी विकास मन्त्रालयले निर्माण गरी कार्यान्वयनमा ल्याएको वस्ती विकास मापदण्ड यसै मापदण्डको अभिन्न अंग हुनेछ । वस्ती विकास मापदण्डसंग यस मापदण्डको कुन प्रावधान वाभिएको खण्डमा वस्ती विकास मापदण्ड वमोजिम हुनेछ ।

४) ठुला प्रकारको आवसीय घर तथा सम्पूर्ण किसिमको व्यवसायीक घरहरुको नक्सा पास गर्दा उक्त घरमा ज्ञर्ज रूपमा सौर्य उर्जा प्रयोग गर्ने प्रस्ताव गरिएको हुनु पर्नेछ भने पूर्ण रूपमा उक्त प्रावधानलाई पालना नु पर्नेछ ।

२२ मापदण्डको कार्यान्वयन र नक्सा पास क्षेत्र

५) यो मापदण्ड गाँउ कार्यपालिकाको कार्यालय, सरावल गाँउपालिकाबाट स्वीकृत गराई जारी गरेको नितिबाट तुरन्त लागु भएको मानिने छ । समयानकुल यस मापदण्डको संसोधन गरी गाँउ कार्यपालिकाको कार्यालय, सरावल गाँउपालिकाको स्वीकृतीमा कार्यान्वयन गरिनेछ ।

६) सरावल गाँउपालिकाको नक्सापास क्षेत्र अनुसूची - ४ वमोजिम हुनेछ ।

परिच्छेद ४

४.१. सम्पदा भवन तथा प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र

४.१.१. लागु गर्न सकिने

सम्पदा स्थलहरूको संरचना तथा सम्बद्धनमा ऐतिहासिक तथा पुरातात्त्विक महत्वको भवनहरू, कलाकृतिहरू, स्टूक्यरहरू, सुन्दरता, वास्तुकला, सांस्कृतिक वा वातावरणीय रूपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (सम्पदा भवनहरू तथा सम्पदा स्थलहरू) वातावरणीय महत्वको प्राकृतिक स्वरूप भएको क्षेत्रहरू र सुन्दर दृष्य भएको ठाउँहरू समावेश हुनेछन् ।

बो विनियम तल दिइएको सम्पदा स्थलहरूमा लागु हुनेछ :

- ऐतिहासिक वास्तुकला, सुन्दर, सांस्कृतिक वा वातावरणीय वा पुरातात्त्विक महत्वको भवनहरू, कलाकृतिहरू, स्टूक्यरहरू, सडकहरू भएको स्थलहरू (यसपछि सूचीकृत सम्पदा भवनहरू/सुचीकृत सम्पदा स्थलहरू भनी सम्बोधन गरिने ।
- पवित्र चिह्नानहरू, पर्वतहरू, जलकुण्ड (यसको वरपरको क्षेत्रसमेत), खुल्ला क्षेत्रहरू, वन क्षेत्र आदि जस्ता (यसपछि सूचीकृत प्राकृतिक विशेषता भएको स्थलहरू भनी सम्बोधन गरिने सबै स्थानहरू) उपर्युक्त क्षेत्रहरू सरकारले जारी गर्ने सूचनामा सूचीकृत गरिने वा नगरिने विकास समिति/प्राधिकरण/ गाउँउपालिका योजनामा पहिचान गरिनेछ ।

४.२. सम्पदा भवनहरूमा धनीहरूको जवाफदेहीता

सम्पदा भवनहरू र सम्पदा स्थलहरू वा सम्पदा मार्गहरूमा रहेको भवनहरूको नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित जग्गाधनीहरूको कर्तव्य हुनेछ । गाउँउपालिका वा अन्य स्थानीय निकायहरूको स्वामित्वमा रहेको भवनहरू बाहेक अन्य भवनहरूको मर्मत संभारको कार्यमा गाउँउपालिका वा स्थानीय निकायहरूको जवाफदेहीता हुने छैन ।

४.३. विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदि कार्यमा रोक

(क) गाउँउपालिकाको पूर्व स्वीकृति बेगर उपर्युक्त सूचीकृत भवनहरू वा सूचीकृत स्थलहरू वा प्राकृतिक क्षेत्रमा भवनको रंगरोगन, विशेष स्वरूपमा फेरबदल गर्ने वा प्लास्टर गर्ने वा कुनै भागलाई भत्काउने

कार्य गर्न दिइने छैन । यस्ता अनुमतिहरु प्रदान गर्दा सम्बन्धित निकायले सरकारले गठन गरेको सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागको राय सुझाव लिनुपर्ने छ र सो समिति वा विभागले दिएको सल्लाह अनुसार कार्य गर्नु पर्नेछ ।

(ब) सूचीकृत भवनहरु (सूचीकृत मार्ग वा स्थलमा रहेको वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएको क्षेत्रहरुको सीमानामा फेरवदल गर्दा भत्काउन वा फेरवदल/थप गर्ने अनुमति दिनु अगाडि जनसाधारणबाट असहमति वा सुझावहरु आव्वन गरिनु पर्दछ र सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागले यसमा ध्यान दिनु पर्नेछ ।

(न) विशेष अवस्थामा लिखित रूपमा कारण देखाइ पुनर्विचारको लागि गाउँपालिकाले सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागमा लेखि पठाउन सक्नेछ । यस्ता पुनःविचार प्राप्त भएपछि सम्पदा सम्बद्धन समिति वा पुरातत्व विभागको निर्णय अन्तिम तथा बाध्यात्मक हुनेछ ।

४.४. सडक चौडाइ

नगरको योजना/जोनिङ्ग योजना/विकास योजना वा ले-आउट योजना अन्तर्गतको विद्यमान सडकहरु चौडाइ गर्ने कार्य गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरु वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएको क्षेत्रहरुमा असर गर्न सक्ने भवनहरुको सम्बन्धमा विचार पुऱ्याईनेछ ।

४.५. खोला/नदी कुलो, ताल किनारा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा

आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र गाउँपालिकाले खोला, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्टयाइ निर्माण सम्बन्धी प्रावधान राखिने छ । सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो आदिसँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिँदा निम्नानुसार गरिने छ ।

- खोला/नदी किनाराबाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- ताल किनाराबाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- कुलाको किनाराबाट ५ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने । यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रूपमा कायम गर्ने ।

परिच्छेद ५

अग्नी सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरु

३.१ दायरा (स्कोप)

जल भागमा बहुतल्ले भवनहरु (अग्ला भवनहरु) १५ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएको भवनहरु र तल भद्रएको जस्ता ठूलो समूह जम्मा हुने स्थानहरुलाई आगलागीबाट बचाउन केही प्रावधान समावेश गरिएको छ ।

- सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुई तल्ला भन्दा बढी र १००० व.मि. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको) ।
- व्यावसायिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० व.मि. भन्दा बढी भएको) ।
- व्यापारीक (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० व.मि. भन्दा बढी भएको) ।
- होटेल ।
- अस्पताल तथा नर्सिङ्होमहरु ।
- जमिन मुनिको भवनहरु ।
- औद्योगिक भण्डारण ।
- वैठक/पाटी पैलेस/हलहरु ।
- खतरापूर्ण उपयोगहरु ।

३.२ अनुमति लिने कार्यविधि

(१) सम्बन्धित शहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालयको प्रमुखले मापदण्ड/भवन संहिता अनुसार पेश भएको योजनाहरु अग्नी सुरक्षाको प्रावधानहरु र आगलागीबाट बच्ने उपायहरु अनुसार भएको सुनिश्चित गर्ने छ । यस्ता योजनाहरुको परीक्षण गरिने छ र नियम पूर्वक हस्ताक्षर गरी जनाहरुको २ प्रति कार्यान्वयनको लागि भवन निर्माणको अनुमति दिन गाँउपालिकामा पठाउने छ ।

(२) स्वीकृत भए अनुसार अग्नी प्रतिरोधक संयन्त्र स्थापना भए पछि र इजाजत प्राप्त अग्नी परामर्शदाता/कार्किटेक्टबाट नियमानुसार परीक्षण तथा प्रमाणित भईसके पछि भवनको धनी/ निर्माण कर्ताले सम्बन्धित गाँउपालिकामा आवश्यक सबै प्रमाण तथा स्वीकृति पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

(ग) उक्त अनुरोध प्राप्त भएपछि गाँउपालिकाको प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले पूर्ण रूपले अग्नी सुरक्षा उपायहरु कार्यान्वयन गरी सकेको भए साइट निरीक्षण गरी अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र जारी गर्ने छ ।

(घ) निरीक्षणको दौरानमा कुनै कसि भेटाइएमा गाँउपालिकाले सुधारको लागि जानकारी गराउने छ र सो अनुसार सम्बन्धित घरधनी/निर्माणकर्ताले गर्नु पर्ने छ ।

३.३. अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रको नविकरण

अग्नी परामर्शदाता/इन्जिनियर/आर्किटेक्टले दिएको रिपोर्टको आधारमा गाँउपालिकाको अधिकृतले वार्षिक रूपमा तल दिइएको भवनहरुको सन्दर्भमा अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रलाई नविकरण गर्नेछ ।

(क) सार्वजनिक मनोरञ्जन तथा सभा गृहहरु ।

(ख) अस्पतालहरु, नर्सिङ्होम आदि ।

(ग) होटेलहरु, पाटी प्यालेस आदि ।

(घ) जमिन मुनिको बजार तथा व्यापारिक केन्द्र ।

३.४. शुल्क

बला भवनहरुमा अग्नी प्रतिरोधक सेवालाई सञ्चालन गर्ने आवश्यक अग्नी प्रतिरोधक सुविधाहरु बढाउन निवेदकहरुले अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र प्राप्त गर्ने आवश्यक प्रमाणपत्रहरु र योजनाहरुको सेटको साथ गाँउपालिकालाई तिर्न पर्ने शुल्क गाँउपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

३.५. विविध

यी मापदण्डहरु र नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा व्यवस्था भएको प्रावधानहरुको अतिरिक्त उपयोग, उचाइ, नया विकासको कारणवाट सृजना भएको विशेष आगलागी खतराको आधारमा अग्नी सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनमा उपयुक्त व्यवस्थाहरु गर्ने अनुमती दिन सकिने छ ।

३.६. पहुँचको माध्यम

बन्य कुनै भवनको पहुँचको माध्यमलाई विचित गर्ने गरी कुनै पनि भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३.६.१ भवन निर्माण गर्ने प्रत्येक व्यक्तिले कुनै पनि बेला पहुँचको माध्यमको रूपमा छुट्याइएको क्षेत्रमा अतिक्रमण हुने गरी कुनै भवन निर्माण गर्न गराउन वा पुनःनिर्माण गर्न दिइने छैन ।

३.६.२ संयुक्त आवास/बहुतल्ले (५ तल्ला भन्दा अग्लो भवनहरुको लागि तल दिइएको प्रावधानहरु र पहुँचको माध्यम लागु हुने छ ।

- (क) भवन तिर फर्केको मुख्य सडकको चौडाई १२ मि. भन्दा कम हुन छैन ।
- (ख) पहुँच मार्गमा कुनै घुमाउरो भएमा दमकलहरु फर्कन सक्ने गरी पर्याप्त चौडाई हुनु पर्ने छ । टर्निङ सर्कल ९ मि.रेडियस भन्दा कमको हुने छैन ।
- (ग) गाउँउपालिकाको प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतको सल्लाहमा भवन भित्र जाने पहुँच र भवनको चार तर्फ ६ मि. चौडाई सम्मको खुल्ला क्षेत्रहरु हुने गरी ले-आउटको डिजाइन गरिनेछ । दमकलको बोझ लिन सक्ने गरी पहुँच तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको जमिन कडा सतहको हुनेछ । उपयुक्त खुल्ला क्षेत्र कुनै अडचन नभएको हुनुको साथै गाडि चलाउन सक्ने हुनु पर्नेछ ।
- (घ) दमकलको सहज पहुँच हुने गरी भवन क्षेत्रको मुख्य प्रवेशद्वार पर्याप्त चौडाईको हुनुपर्ने छ । चौडाई कुनै हालतमा पनि ५ मि. भन्दा कमको हुने छैन । प्रवेश द्वार प्लट भित्रको बाहिरी पहुँचमार्ग दमकलहरु आउने जमिनमा वाधा नहुने गरी भवन क्षेत्रको कम्पाउण्ड भित्र फर्काइ राख्न मिल्ने हुनु पर्नेछ । मुख्य प्रवेशद्वारमा आर्चब राखिएको भए सो को उचाई ५ मि. भन्दा कम हुनेछैन ।
- (ङ) एउट योजना क्षेत्रमा निर्माण हुने बहुतल्ले समुह आवास आयोजनाहरुको लागि पहुँच मार्ग २० मि. वा स्थानीय एरीया प्लान/विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ । छुट्टाछुट्टै भवनहरु बीचको ठाउ घटीमा ६ मि.चौडाईको हुनेछ ।

३. भवन वरिपरीको बाहिरी खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी प्रावधानहरु

- (क) तोकिएको भवनहरुको सेट व्याकहरु लोकल एरीया प्लान, भू-उपयोग योजना, ले-आउट योजना, नामान्य विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ ।
- (ख) संयुक्त आवास/बहुतल्ले अग्ला भवनको लागि तालिकामा लेखिए अनुसार खुल्ला क्षेत्र राख्ना उपयुक्त हुन्छ ।

३.८ : भवन वरिपरिको बाहिरी खुल्ला क्षेत्रहरु सम्बन्धी प्रावधानहरु

अधिकतम भवनको उचाई (मि.)	भवनको चारै तफ खुल्ला छोड्नु पर्ने बाहिरी खुल्लाक्षेत्र मिटरमा(प्लट अगाडी र पछाडि दुबै तर्फ)
१७ मीटर सम्म	तोकिएको सेटब्याक अनुसार
१८-२३	६ मीटर
३३-५५	१० मीटर
५५ भन्दा बढी	१५ मीटर

४८. निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु

जिम्म लिखित सामान्य आवश्यकताहरु कुनै पनि निकासको लागि लागु हुनेछ :

- (क) आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रको व्यक्तिहरूलाई सुरक्षित रूपमा बाहिर न्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ ।
- (ख) प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था यस मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) सबै निकासहरु बाधा अड्चनबाट मुक्त हुनु पर्दछ ।
- (घ) न्युनतम आवश्यकता भन्दा कम हुने गरी निकासहरुको संख्या चौडाई आदिमा कमी आउने गरी कुनै पनि भवनमा परिवर्तन गर्न पाईने छैन ।
- (ङ) निकासहरु राम्ररी प्रष्ट देखिने हुनु पर्दछ र त्यहां सम्म पुग्ने मार्गहरु उपयुक्त चिन्हहरु राखि प्रष्ट रूपमा देखाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (च) सबै निकास पुग्ने बाटोहरु राम्ररी उज्यालो पारिएको हुनु पर्ने छ ।
- (ज) आगलागी प्रतिरोधक औजारहरु निकास संगै राखिएको भए सहि ठाउँमा राख्नुको साथ प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ र तिनले निकास मार्गमा अवरोध पुर्याउन दिन हुदैन । निकास मार्गको दुवै तर्फबाट यिनको अवस्थिति प्रष्ट रूपले देखिने हुनुपर्दछ ।
- (झ) आवश्यकता भए अनुसार तत्काल भवन भित्र वस्नेहरूलाई भवन खाली गराउन Alarm संयन्त्रहरु बढान गरिने छ ।
- (ञ) घर कम्पाउण्ड बाहिर वा सडक सम्म पुग्ने निर्वाध रूपमा निकास हुनु पर्नेछ ।

४९. निकासको प्रकारहरु

- (क) निकासहरु तेस्रो वा ठाडो प्रकारको हुनेछ । निकास भित्री भन्याङ्ग, बाहिरी भन्याङ्ग, च्याम्प वरण्डा वा टेरेससम्म पुग्न सक्ने ढोकाको बाटो, करीडर आदि हुन सक्छ । सडक वा भवनको छानासम्म पहुँच भएको निकासमा त्यही सरहको अर्को जोडिएको भवन सम्म पुग्ने तेस्रो निकास पनि समावेश हुन सक्छ ।
- (ख) लीफ्ट, इस्कालेटर र घुम्ने ढोकाहरूलाई निकास मान्न सकिने छैन ।

नोट : आपतकालीन निकास सम्बन्धी अन्य व्यवस्थाहरु राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ ।

५.१०. जमिन मुनिको तल्ला (बेसमेन्ट)

भू-उपयोग योजना/जोनिङ योजना अन्तर्गत तोकिएको भू-उपयोग तथा अन्य प्रावधानहरु अनुसार गाउँउपालिकाले वेशमेन्टनिर्माणको लागि अनुमति दिन सक्नेछ । वेशमेन्टको लागि निम्न आवश्यकताहरु हुनेछन् ।

(क) प्रत्येक वेशमेन्ट सबै भागमा भुई देखि सिलिङ्ग सम्म २.५ मि. भन्दा कम उचाईको वा ४.५ मि भन्दा बढी उचाईको हुने छैन ।

(ख) पर्याप्त भेन्टिलेसनको व्यवस्था वेशमेन्टमा गरिने छ । भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्ड वेशमेन्टको लागि पनि लागु हुनेछ । कुनै कमी भएमा ब्लोअर, एकजस्ट पंखा ५० वर्ग. मि. को लागि एउटाको दरले, एयर कण्डसनिङ्ग सिस्टम आदिवाट सो कमि पूर्ति गर्न सकिनेछ ।

(ग) सतहको ढल वेशमेन्ट भित्र नछिरोस भन्नाको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरु गरिनेछ । यस प्रयोजनको लागि पानी बाहिर फ्याँक्ने पम्प (डिवाटरीड पम्प) को व्यवस्था गरिने छ ।

(घ) वेशमेन्टको गारोहरु र भूईहरु पानी नपस्ने हुनु पर्दछ । यीनको डिजाइनमा वरीपरिको माटो तथा moisture को असरलाई समावेश गरिएको हुनु पर्दछ र पर्याप्त ड्याम्प प्रुफिडको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ ।

(ङ) भवनमा वेशमेन्ट सम्मको पहुँच दिन वैकल्पिक भन्याङ्गवाट हुनु पर्नेछ । सडकवाट सोभै प्रवेशको अनुमति दिइने छैन । वेशमेन्टको भन्याड २ घन्टा भन्दा कम नहुने अर्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधि प्रयोग गरी निर्माण गरिनेछ ।

(च) सँगैको सम्पत्तिमा जोडिएको छुट्टै प्लटमा निम्न लिखित शर्तहरुमा वेशमेन्टको अनुमति दिईने छ :

१. धनीले स्थानीय निकायलाई सँगैको सम्पत्तिमा निजवाट भएको कुनै पनि क्षतिबारे जानकारी दिनु पर्नेछ ।

२. वेशमेन्टको कुनै भाग भवन रेखाको बाहिर परेको छ भने त्यो जमिन सँगै Flush भएको हुनु पर्दछ ।

(ज) वेशमेन्टको पार्टेसनलाई अनुमति दिइएको भए कुनै पनि भाग ५० व.मि. भन्दा कमको हुने छैन र प्रत्येक भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धि मापदण्ड पालना भएको हुनु पर्नेछ । साथ अर्नी प्रतिरोधकको नम्रहरु पनि लागू हुनेछ ।

४११. हेलीप्याडको व्यवस्था

(म) मि.वा सो भन्दा माथिको अगलो घरहरुमा हेलीप्याडको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस सम्बन्धी स्विकृतीको जब्त नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको सिफारिसमा गाँउपालिकावाट हुनेछ ।

४१२. सर्भिस डक्टर/रिफ्यूज सुट

(क) सर्भिस डक्टहरु २ घण्टा अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको गारो तथा ढोकाले घेरिएको हुनु पर्दछ । यदि डक्टहरु १० ब.मि. भन्दा ठूला छन भने भुईले तिनलाई सिल गर्नु पर्नेछ तर पाइपहरु छिराउन उपयुक्त जोनिङ अर्थात खुलास्थानहरु राखिएको हुनु पर्ने छ । खालि ठाँउहरु सबै सिल हुनु पर्दछ ।

(ख) रिफ्यूज सुट २ घण्टा भन्दा बढि अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीवाट बनेको हुनुपर्नेछ । सुटहरु निकासवाट सकेसम्म टाढा राखिनु पर्दछ ।

(ग) तिनीहरुलाई भन्याङ्गको गारो र एयरकर्डिसनीड आदिमा राखिने छैन ।

४१३. विद्युतीय सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरु

(क) विद्युत वितरण क्यावलहरु/वायरीङ्ग छुट्ट डक्ट मा राखिएको हुनु पर्दछ । डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीवाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।

(ख) पानीका मेनलाईन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरकम लाईनहरु, ग्याँस पाइपहरु तथा अन्य सेवाको लाईनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।

(ग) शाफ्टहरु फल्स सिलिङ्ग भएर जाने मध्यम तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरुलाई मेटल कन्डयुटवाट लागिनेछ । फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरीङ्गको ८६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेसन हुनुपर्नेछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहीतको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामग्रीवाट बनेको हुनुपर्दछ ।

(घ) विद्युतीय सर्क्यूटहरुमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गरिनेछ ।

४१३.१. भन्याङ्ग र करिडरको बत्तीहरु

भन्याङ्ग र करिडरको बत्तीहरुको लागी छुट्ट सर्क्यूटहरु हुनेछन । कुनै पनि बखत आगो निभाउन स्टाफको सहज पहुँच हुने गरी जमिन तल्लाबाट एउटा स्वीच जडान गरी सञ्चालन गर्न सक्ने गरी यिनीहरुलाई छुट्ट जोडिनेछ । आपत परेको बेला फ्युज राख्न नपर्ने गर्ने मिनी सर्किट ब्रेकर किसिमको हुनु पर्दछ । जापत्कालीन बत्तीहरु भन्याङ्ग र करिडरमा राखिने छ ।

(क) भन्याङ्ग तथा करिडर बत्तीहरुलाई विद्युत आपूर्तिको बैकल्पिक श्रोतसंग पनि जोडिएको हुनुपर्ने छ ।

(ब) एकै पटक २ वटा श्रोतमा जोडन नदिन, भन्याइ तथा करिडरमा जडान गरिएको बत्तीहरु डबल थ्रो स्वीचहरु जडान गरी उपयुक्त व्यवस्था गरिने छ। स्टयान्डवाई सप्लाई बन्द गर्ने सेवा कक्षमा डबल थ्रो स्वीच राखिनेछन्।

३.१४. एयर कण्डसन

(क) आगो र धुँवा एउटा तल्लावाट अन्य तल्ला वा बाहिरवाट कुनै मानिस वसेको भवन तथा स्ट्रक्चरमा कैलिने खतरालाई न्यून गर्न सकिने गरी ए.सी. सीस्टम जडान तथा संभार गरिनु पर्दछ।

(ब) एउटा तल्ला भन्दा बढी तल्लामा हावा सञ्चालन गर्ने ए.सी. सिस्टमहरु आगलागी भएमा स्वतः बन्द हुने गरि डिजाइन गरिएको र आगो वा धुँवा फैलन नदिन डयाम्परहरु राखिएको हुनु पर्दछ। यस्ता सिस्टममा आगलागी भएमा पँखाहरु स्वत बन्द हुने कन्ट्रोलहरु राखिनु पर्दछ। यी पँखाहरु आगलागीवाट बाउने धुँवा फ्याँक्नको लागि राखिएको भए चाल अवस्थामा रहन सक्नेछ।

(ग) १००० व्यक्ति भन्दा बढी अटाउने ठूला सभाकक्षहरु, ठूला डिपार्टमेन्टल स्टोरहरु वा एउटै ब्लकमा १०० वटा भन्दा बढी कोठा भएको छात्रावासहरुको लागि व्यवस्था गरिने ए.सी. सिस्टम धुँवाको सञ्चारणलाई रोक्नको लागि प्रभावकारी बनाइनु पर्दछ। एयर फिल्टरहरुमा आगलागी भएमा वा अन्य कारणवाट आगलागी भएमा पँखाहरु र डाम्परहरुलाई नियन्त्रण गर्ने स्मोक सेन्सीटीभ डिभाइसलाई 'क्रियाशील' गर्ने पर्याप्त ताप नभएता पनि यस्ता उपायहरुमा स्वीकृत प्रभावकारी स्मोक सेन्सीटीभ कन्ट्रोलहरु/हुनुपर्नेछ।

३.१५. अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी

नाउपालिकाको प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले उल्लिखित जडानहरु आवश्यक ठाउँमा उपयोग अनुसारको उपयुक्त स्पेसिफिकेसन अनुसार अग्नी प्रतिरोधक यन्त्रहरु जडान गर्नुपर्ने छ। यस्ता यन्त्र फिक्स्ड कार्बनडाई अक्साइड/फोम वाटर स्प्रे एक्स्टीडग्युसीज़ सिस्टम आदि जस्ता व्यवस्था भएको हुनुपर्ने छ।

३.१६. अग्नी सूचक यन्त्र

आवासीय भवनहरुको साथ १५ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएको सबै भवनहरुमा अग्नीसूचक यन्त्र जडान गरिएको हुनु पर्दछ।

(क) आवास इकाइहरु वा प्लान्टहरु भएको बोर्डिङ छात्रावास जस्ता सबै आवासीय भवनहरुमा प्रत्येक तल्लामा एक वा बढी कल बक्सहरु राखी हातवाट बल्ने विद्युतीय अग्नी सूचक यन्त्र जडान भएको हुनेछ। २२.५ मि. भन्दा बढी हिँडन नपर्ने गरी आ-आफ्नो तल्ला अनुसार कल बक्स राख्ने ठाउ एकीन गरिनेछ।

(ख) कल बक्सहरु कुनै चल्ने भाग भएको ब्रेक रलास टाइपवाट बनाइएको हुनेछ । कल बक्स सञ्चालन गर्ने व्यक्तिले केहीनगरी कुनै नियन्त्रण कक्षवाट स्वतः कल प्रशारण गर्न सक्नेछ ।

(ग) कुनै पनि कल बक्स कियाशील हुँदा तल्लामा रहेको सबैले सुनोस भन्नाको लागि एक वा बढी साउन्डरहरुवाट आवाज आउने गरी कल बक्सहरु मिलाईएको हुनेछ ।

(घ) बहीर्गमनको बाटोहरुमा बाधा नहुने गरिनुको साथै दुवै दिशावाट तिनीहरु राखिएको ठाउ देखिने गरी कल बक्सहरु जडान गरिएको हुनेछ । कल बक्सको बेस भुई सतहबाट १.५ मि. उचाईको हुनेछ ।

(ङ) माथि लेखिएको बाहेक सबै भवनहरुमा हातले सञ्चालन हुने विद्युतीय अग्नीसूचक यन्त्रको अतिरिक्त स्वचालित अग्नी सूचक यन्त्र पनि जडान गरिएको हुनेछ ।

पुनरश्च : बजारमा धेरै प्रकारको फायर डिटेक्टरहरु उपलब्ध छन् । प्रत्येकको उपयोग सिमित छ । त्यसकारण खतराको प्रकार तथा भवनको स्ट्रक्चर हेरी उपयुक्त डिटेक्टरको छनोट गर्नुपर्ने छ ।

३.१७. नियन्त्रण कक्ष

विभिन्न तल्लाहरुवाट सन्देशहरु पाउन भवनको प्रवेश तल्लामा सबै तल्लाहरु र सबै सुविधाहरुको सञ्चार व्यवस्था भएको नियन्त्रण कक्ष राखिने छ । यस कक्षमा फायर फाइटीड औजारहरु र तिनको जडानहरु बारे विस्तृत जानकारीको साथै फ्लोर प्लानहरुको विस्तृत विवरणहरु राखिएको हुन्छ । सबै तल्लाहरुमा फायर डिटेक्सन र अलाम सिस्टमसँग जोडिएको सूचना वोर्डहरु मार्फत कुनै पनि तल्लामा भएको आगलागीको जानकारी थाहा पाउन सुविधा पनि नियन्त्रण कक्षमा नै राखिनेछ । नियन्त्रण कक्षमा कार्यरत कर्मचारी सबै डुकारको सेवाहरु, फायर फाइटीड औजारहरु तथा जडानहरु प्रति जावाफदेही रहनेछन् । तालिम प्राप्त कायर फाइटीड कर्मचारीहरुबाट नियन्त्रण कक्ष २४ सै घण्टा सञ्चालन गरिएको हुन्छ ।

३.१८. भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामग्री

(अ) पार्टेशन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङ्ग आदिको लागि प्रज्वलन सामग्रीहरु प्रयोग गरिने छैन । आगो लागेमा टक्सीक र्याँस/धुँवा निकाल्ने कुनै पनि सामग्री पार्टेशन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङ्ग को लागि प्रयोग गरिने छैन । सम्पूर्ण फल्स सिलिङ्गमा फ्रेमवर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि कोठको प्रयोग गरिने छैन ।

(ब) स्ट्रक्चरको निर्माण सामग्रीहरु राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसारको हुनेछ ।

परिच्छेद ६

६. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार सम्बन्धमा

६.१. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way: RoW)

क) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखावाट न्यूनतम ४ मिटर कायम गर्नु पर्दछ। तर, प्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाई केन्द्र रेखावाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्न सकिनेछ। यस्ता नयाँ निर्माण हुनेसडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ।

ख) यो मापदण्ड लागु हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ५० मीटर भन्दा छोटा वाटो (Cul-de-Sac / dead-end) को क्षेत्राधिकार सो वाटोको केन्द्र रेखावाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ।

ग) स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखावाट २ मिटर कायम गरिनेछ।

घ) कुनै पनि वाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ। यी उपवृँदां ख, ग र घ अनुसार वाटोको चौडाई बढाउन आवश्यक भवन र जग्गा प्राप्त गर्न स्थानीय निकायले आफ्नै श्रोतवाट वा सो वाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ताहरुवाट भवन र जग्गाधनीलाई क्षतिपुर्ति दिलाई मात्र प्राप्त गर्नु पर्नेछ। साथै, यसरी चौडा गरेको वाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटव्याक छाड्नु पर्ने छैन।

ङ) घंना शहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा प्रस्तावित वाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक वाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ।

च) सार्वजनिक भवन रसंरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उहुयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) वाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरुवाट स्वीकृति लिइसकेका जावेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्थानीय निकायले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ। प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय निकायले निर्माण स्वीकृति दिनेछ। सम्बन्धित निकायको सिफारिस विनानक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने स्थानीय निकायको अधिकारीलाई संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले आवश्यक कारबाही गर्नेछ।

परिच्छेद ७

७. जनशक्ति व्यवस्थापन तथा अन्य व्यवस्थाहरु

७.१. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन

यो भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयन गर्न शहरी विकास मन्त्रालय र संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले आ-आफ्ना मातहतका निकायहरुमा आवश्यकता अनुसार जनशक्ति व्यवस्था गर्नेछन्। पर्याप्त प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्था नहुन्जेल भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि आवश्यक पर्ने प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्थापनको निमित्त स्थानीय निकायको परिषद्वाट स्वीकृत भई पदपूर्ति नहुन्जेल सम्मका लागि करारबाट यी जनशक्तिको व्यवस्था गरिनेछ।

७.२. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु

७.२.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने

यस गाँउ कार्यपालिका कार्यालयको आफ्नो कार्यक्रम वाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा यस कार्यालयमा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन नपाउने व्यवस्था गरिएको छ।

७.२.२. भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्न तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति

आर्थिक वर्ष २०७२/७३ देखि भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार कर ख वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरवाट गराइने छ। नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्ले इन्जिनियरहरुको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरुन्जेल कर ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरवाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराइने छ। गर ख वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकवाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराइने छ।

सार्वजनिक महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा स्थानीय निकायले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतवाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review)को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ।

७.२.३. सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने

निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुदैन। यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन्।

७.२.४. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिंदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन् ।

७.३. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने

प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा स्थानीय विकास अधिकारी, प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित शहरी विकास कार्यालय प्रमुख, स्थानीय निकाय प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोको प्रमुख, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरी सो समितको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु हटाइनेछ ।

७.४. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था

स्थानीय निकायहरुले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछन् । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरुमा रूपान्तरण गर्नेछन् । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद) को निर्णय विना हक्को विना हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।

७.५. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:

क. आंशिक रूपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले स्थानीय निकायद्वारा लागु गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन सहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्शा पास गर्न आव्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृया पुऱ्याई नक्सा पास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु स्थानीय निकायले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

ख. निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथी प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा शहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्सापास गरिदिनेछ ।

ग. यस मापदण्ड लागू हुन पूर्व भवन सहिता लागू नभएका स्थानीय निकायहरुमा भवन सहिता अनुसरण नगरी तर स्थानीय निकायको स्वीकृति प्राप्त गरी निर्माण भएका भवनहरु यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृया अनुसार स्थानीय निकायको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैनन् ।

परिच्छेद ८

८. भू-उपयोग

८.१. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था

स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रूपमा जोखिम संवेदनशिल भूउपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याइने छैन्। यस प्रयोजनका लागि स्थानीय निकायको परिषद्ले राष्ट्रिय वन नीति, २०७१ ले आत्मसाथ गरेको “एक घर - एक रुख, एक गाउँ - एक वन, एक नगर - अनेक उद्यान” को अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै “राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९” का आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भू-उपयोग नक्सा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गरिनेछ। दैवी प्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा यस कार्यालयले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन।

८.२. सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्न बन्देज

सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमीनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरुको हालसाविक गरिने छैन। यसो गरिएमा सोबाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरिनेछ।

८.३. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू

८.३.१. मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जूरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन। मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचविखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय निकायले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ।

८.३.२. भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कवृलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन।

८.३.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन। तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ।

८.३.४. भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी स्थानिय निकायबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ। स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा उक्त

भवनलाई आफ्नो सेवावाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूवाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरूले पनि लेखि आए वमोजिम गरिदिनेछन् ।

द.३.५. जितसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । स्थानीय निकायले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिडिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।

द.४. जग्गा खण्डकरण सम्बन्धी व्यवस्था

द.४.१. जग्गा एकिकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई एक वा धेरै कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा विकास प्राधिकरण वा नगर विकास समिति भएकोमा सो र नभएकोमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले यसै उपबूँदा १०.६.६को प्रतिकुल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

द.४.२. एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेत तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाब गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदन साथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरूलाई कानूनी कारबाही गरिनेछ ।

द.४.३. आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा

- (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरु २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ ।
- (ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (Row Housing) निर्माण गर्न दिनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

द.४.४. सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरुको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

द.४.५. भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल द० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई द मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

परिच्छेद ९

९. सुरक्षित बस्ती विकास

९.१. सुरक्षित बस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्मस् र स्टेन्डर्ड

हाम्रो समाजमा प्रकृतिमा निहित जोखिमहरुको मूल्याङ्कन विना नै बस्तीहरुको अनियन्त्रित विकास र विस्तार भइरहेको छ। जोखिम सँगसँगै छारिएका बस्तीहरुमा पूर्वाधार सेवाहरु पुऱ्याउनु चुनौतिपूर्ण हुनुको साथै महंगो पनि हुने गर्दछ। यहि २०७२ वैशाख १२ को भूकम्पले विद्यमान बस्तीहरुमा चिरा पारी अत्यधिक क्षति पुऱ्याएर बाढी पहिरो जस्ता अन्य प्रकोपलाई पनि निर्माणको छ र बस्तीहरु जोखिमपूर्ण भएका छन्। विद्यमान केही बस्तीहरुमा जोखिम मोलेर बसिरहेका परिवारहरुलाई सुरक्षित स्थानमा स्थानान्तरण गराउनु आवश्यक भएकोले नयाँ बस्तीहरु निर्माण गर्दा जोखिम न्यूनिकरण गर्न यो आधारभूत नर्मस् र स्टेन्डर्ड जारी गरिएको छ। हामीकहाँ अझै सम्म पनि कहाँ बस्ती बसाल हुन्छ, कहाँ हुँदैन भनेर वैज्ञानिक रूपमा भू-क्षेत्रहरुको पहिचान भइसकेको छैन।

खानी तथा भूगर्भ विभागवाट तयार भई जारी भएका भौगर्भिक नक्साहरु (Engineering and Environmental Geological Maps)ले बस्ती विकासलाई केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भए पनि विभिन्न कारणहरुले गर्दा यी नक्साहरु विस्तृत रूपमा प्रयोगमा आइसकेका छैनन्। यस्तो प्रयोजनका लागि तयार हुँदै गरेको विस्तृत भौगर्भिक नक्सा नेपाल सरकारवाट स्वीकृत भई लागू भएपछि सो लाई आधार मानी बस्ती विकास गरिने उद्देश्य राख्दै बस्ती विकासको स्वीकृति दिंदा हाललाई खानी तथा भूगर्भ विभागका भूगर्भविद्हरुको संलग्नतामा तयार पारिएका यी नर्मस् र स्टेन्डर्ड अनुसरण गरिनेछन्। आधिकारिक भौगर्भिक नक्सा लागू भएपछि यी नर्मस् र स्टेन्डर्डहरु स्वतः सोही भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन्।

९.२. सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरु

भुकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरुबाट न्यूनतम जोखिम भएका ठाउँहरुमा मात्र बस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ। निम्न आधारहरुमा सुरक्षित स्थानको पहिचान गरिनेछ।

खानी तथा भूगर्भ विभागवाट नक्शांकन गरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय दराहरुका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माण कार्य गर्नु पूर्व भौगर्भिक अध्ययन गरी सो को प्रतिवेदनको आधारमा, गहिरो चिरा परेको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, तालतलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथी माटो भरिएका क्षेत्रहरुबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ।

९.३. पहिरोवाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी

स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोजु पर्दछ र भिरालो जमीनको फेदीवाट कम्तीमा ३ मीटर छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ । तर, ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निशेधित गरेको क्षेत्रमा वस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरूको सल्लाह बमोजिम वस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

९.४. बाढीवाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी

स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सतह भन्दा माथिको जमीनलाई छनोट गर्नु पर्दछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मीटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मीटर टाढा हुनु पर्दछ ।

९.५. सुरक्षित स्थान पहिचान गरिने

९.५.१. आपत्कालीन स्थानान्तरण वा पुनःस्थापना गराउँदा सहभागिता मुलक छिटो एवं सरल मूल्यांकन विधि (Participatory Rapid Appraisal) अपनाई खतरा र संभावित जोखिमहरू पहिचान गरि सुरक्षित स्थानको छनोट गर्न स्थानीय वासिन्दाहरूको अनुभवलाई बटुली उक्त क्षेत्रमा घटेका विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धि ऐतिहासिक जानकारीहरू संकलन गरि त्यस्ता जानकारीहरूलाई साधारण रूपले हातले कोरिएका चित्र एवं स्यापद्वारा चित्रण गरिने छ ।

९.५.२. दीर्घकालीन वस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने भूवैज्ञानिक र जलविज्ञानका विशेषज्ञहरूद्वारा उक्त स्थानको विस्तृत जांच गराइने छ । त्यस्ता अध्ययनमा भूकम्प, बाढी, पहिरोका घटनाहरू, वर्षा तथा बाढीको तथ्यांक आदि सम्मिलित विवरण र विश्लेषण समावेश गरिने छ । यस्ता अध्ययनका आधारमा भवन र भौतिक संरचनाहरू निर्माण गर्दा अपनाउन पर्ने उपयुक्त सावधानीहरू निर्धारण गरिने ।

९.६. जोखिमयुक्त वस्तीको स्थानान्तरण

प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त वस्तीहरू स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गरिनेछ ।

९.७. वस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरू

९.७.१. स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरू जस्तै: भूमिको उपल्बधता, खाने पानीको स्रोत, सडक र बिजुलीको पहुँच, र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरूको आधारमा छनौट गरिने छ ।

९.७.२. वस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्म निर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुर्ने वा नपुर्ने वारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गरिने छ ।

९.७.३. यस्ता वस्तीहरूमा निर्माण गरिने आवास भवनहरूमा मौलिक सँस्कृति र स्वामित्व भल्कने निर्माण पद्धतिलाई प्राथमिकता दिइने छ ।

९.७.४. स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनावद्व रूपमा थप वस्ती विकासका लागि जमीनको उपलब्धता भएको जमिन क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइनेछ ।

९.८. भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण

९.८.१. सार्वजनिक खुला ठाउँ र सामुदायिक स्थानको प्रावधान गर्दा यस्ता क्षेत्रहरु मोटर गुड्न सक्ने ठुला बाटोले जोडिएका र एक अर्काको पुरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गरिने छ ।

९.८.२. योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरु जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्ने प्रावधान गरिने छ ।

९.९ प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम व्यवस्थापनमा सामुदायिक क्षमता

घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरुसँग सामना गर्ने क्षमता बढ्दि गर्ने प्रशिक्षण कार्यक्रमहरुको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्संग जुभने क्षमता विकास गर्ने आवश्यक कार्यक्रमहरु सञ्चालन गरिने छ । नयाँ भवन निर्माण गर्दा भुकम्प प्रतिरोधात्मक बनाईने र पुराना भवनहरुलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गरिने छ । वस्तीको कम्तिमा ५०%भाग खुला क्षेत्रको रूपमा छुट्याउनु पर्नेछ । खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरु, र अन्य सामुदायिक सुविधाहरुको उचित व्यवस्थापन गरि वस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गरिने छ ।

अनुसूचि -१

नक्सा पास प्रकृया

तालिका नं. ७ नक्सा पास प्रकृया

सि.	कार्यविवरण	जिम्मेवारी
१	आवश्यक कागजात संलग्न राखी निवेदन पेश गर्ने	निवेदक
२	पेश हुन आएको नक्सा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गर्ने र नियमानुसार लागु गर्ने दस्तुर निर्धारण गर्ने	योजना तथा शहरी विकास शाखा
३	तोक आदेश गर्ने	प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत
४	मूल दर्ता गर्ने	सोधपुछ, तथा दर्ता चलानी उप-शाखा
५	निर्धारित दस्तुर वुभने	कर शाखा
६	१५ दिन सूचना प्रकाशित गर्ने	योजना तथा शहरी विकास शाखा
७	सूचना टाँसको मुचुल्का तयार गर्ने	योजना तथा शहरी विकास शाखा
८	उजुरी परेमा प्रकृति हेरी छानविन गर्ने	योजना तथा शहरी विकास शाखा/प्रशासन शाखा/अमिन/बडा समिति (कार्यालय)
९	फाईल अध्ययन गरी सर्जमिनको मिति निर्धारण गरी निवेदकलाई जानकारी	योजना तथा शहरी विकास शाखा
१०	निर्धारित मितिमा स्थलगत सर्जमिन गर्ने, प्राविधिक तथा नापी निरिक्षण प्रतिवेदन लिने।	प्रशासनिक, प्राविधिक कर्मचारी र अमिन
११	जग्गाको क्षेत्रफल	अमिन
१२	नक्सा पासको लागि टिप्पणी उठाउने	शहरी विकास शाखा / प्रशासनिक कर्मचारी
१३	नक्सा पासको टिप्पणीमा राय दिन	शाखा प्रमुख/प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत
१४	नक्सा पासको टिप्पणी सदर गर्ने	नगर प्रमुख

१५	प्लिन्थ लेभल (Plinth Level) सम्मको नक्सा पास गर्ने	शाखा प्रमुख/प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत/नगर प्रमुख
१६	नक्सापासको आधारमा प्लिन्थलेभल (Plinth Level) सम्म भवन निर्माण	शाखा प्रमुख/कार्यकोरी अधिकृत
१७	प्लिन्थ लेभल(Plinth Level) सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न भई सकेपछि वाँकी भवन निर्माण कार्य गर्ने निवेदन दिन	निवेदक
१८	प्रतिवेदन लिन	नक्सा बनाउन प्राविधिक, कार्यालयको प्राविधिक र अमिन
१९	प्रतिवेदन अध्ययन गरी स्वीकृत गर्ने	शाखा प्रमुख
२०	प्रतिवेदनको आधारमा वाँकी भवन निर्माण कार्यको नक्सा पास गर्ने	शाखा प्रमुख/ प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत/नगर प्रमुख
२१	नक्सा पासको आधारमा वाँकी भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिन	शाखा प्रमुख/ प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत
२२	निर्माण कार्य सम्पन्न भई सकेपछि, निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि निवेदन दिन	निवेदक
२३	निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि प्रतिवेदन दिन	प्राविधिक
२४	निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि टिप्पणी र आदेश	शाखा प्रमुख/ प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत/नगर प्रमुख
२५	निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान गर्ने	शाखा प्रमुख/ प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत

अनुसूची - २

सेटव्याक

- क) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रको ६ मीटर सम्म क्षेत्राधिकार (Right Of Way) भएको सडकहरूको दायाँवायाँ (सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) १.५ मीटर ।
- ख) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रको ६ मीटर देखि ८ मीटर सम्म क्षेत्राधिकार (Right Of Way) भएको सडकहरूको दायाँवायाँ(सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) २.५ मीटर ।
- ग) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रको ८ मीटर देखि १० मीटर सम्म क्षेत्राधिकार (Right Of Way) भएको सडकहरूको दायाँवायाँ(सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) ३.५ मीटर ।
- घ) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रको १० मीटर देखि १५ मीटर सम्म क्षेत्राधिकार (Right Of Way)भएको सडकहरूको दायाँवायाँ(सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) ४.५ मीटर ।
- ङ) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रको १५ मीटर भन्दा माथि क्षेत्राधिकार (Right Of Way) भएको सडकहरूको दायाँवायाँ (सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) ६ मीटर ।
- च) अन्य प्रचलित ऐन (जस्तै: सडक ऐन) आदिले तोकेको सेटव्याक यस मापदण्ड संग वाभिएमा सोही ऐन वमोजिम सेटव्याक छोडनु पर्नेछ ।

अनुसुची - ३

घर नक्सा पास दस्तुरः

(परिषद्को निर्णयानुसार परिवर्तन हुन सक्ने)

नक्सापास दस्तुर

१) स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ वमोजिम घर, टहरा, ग्यारेज, कम्पाउण्ड, वाल आदि निर्माण कार्यको नक्सा पास गर्दा देहाय अनुसार दस्तुर लिइनेछ ।

तालिका नं. ७ : घर निर्माणको लागि नक्सा पास गर्दा लाग्ने दस्तुर

सि.नं.	वर्ग	प्रति स्वायार फुट रकम	कैफियत
१	क वर्गमा	रु.६।-	
२	ख वर्गमा	रु.४।-	
३	ग वर्गमा	रु.२।-	
४	घ वर्गमा	रु.२।-	

क) अस्थाई घरका लागि रु.५००।-

ख) फुस तथा कच्ची घर अनुमती लिनु पर्ने तर निशुल्क

ग) भूँईतलामा पक्की दिवाल भई माथि टिनको छाना भएको रु.४००।-

घ) पर्खाल प्रति रनिङ फिट रु.१।-

ड) कोठाको भूँई घर, टाँड घरको एकमुष्ठ (यसको लागि नक्सा आवश्यक नपर्ने) रु.२५०।-

(नोट : पटक/पटक गरी वा तला थप गरी नक्सा पास भइसकेको संरचनामा थप नक्सा पासको लागि पेश गरी सबै क्षेत्रफल गणना गरी कुन वर्गमा पर्ने हो सो निर्धारण गरी सोही वर्गको दर रेट पेश भएको नक्साको लिइनेछ ।

२) नयाँ घर निर्माणको लागि नक्सा पेश हुँदा लागु गर्न दस्तुरको अतिरिक्त ५० प्रतिशत दस्तुर वरावर रकम धरौटी वापत लिइनेछ । स्वीकृत मापदण्ड अनुरूप निर्माण कार्य सम्पन्न भई निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र दिँदा उक्त धरौटी रकम फिर्ता गरिनेछ ।

३) नक्सा पास नगरी घर निर्माण गरेमा नक्सा पास गर्दा लागु गर्न दस्तुर वरावर नै थप जरिवाना नियमानुसारनक्सा पासको प्रकृया अघि बढाइने छ ।

४) नया घरको नक्सा पास गर्दा शुरुमा प्लिन्थ (चर) सम्मको मात्र स्वीकृति दिइने छ । प्लिन्थ सम्मको कार्य सम्पन्न भएको जानकारी प्राप्त भए पछि प्राविधिकबाट निरिक्षण गराई निर्माणको स्वीकृति दिइनेछ ।

५) नक्सा पास भएको २ वर्षको म्याद भित्र भवन निर्माण कार्य सम्पन्न गर्नि सक्नु पर्ने, सो निर्माण सम्पन्न हुन नसक्ने भएमा म्याद बाँकी रहदै म्याद थप गराउनु पर्ने, ऐनको रहेकोमा कुन अदालतमा घर जग्गाको विषयलाई लिएर मुद्दा चलि कारबाही भइरहेको अवस्था बाहेक २ वर्षभित्र निर्माण कार्य पनि समाप्त नगरेको म्याद थप पनि नगरेको अवस्था सम्बन्धित व्यक्तिले राखेको धरौटी जफत गरी स्याहार सदर गरिनेछ । फिर्ता हुने छैन । म्यादै भित्र निर्माण सम्पन्न गरी प्रमाण पत्र लिएको अवस्थामा त्यसरी निर्माण सम्पन्न गराई लिएको ६ महिना भित्र धरौटी रकम फिर्ता लिन आए प्रचलित कानूनको रित पुऱ्याइ फिर्ता गरिने छ । सो अवधि पश्चात धरौटी रकम फिर्ता हुने छैन ।

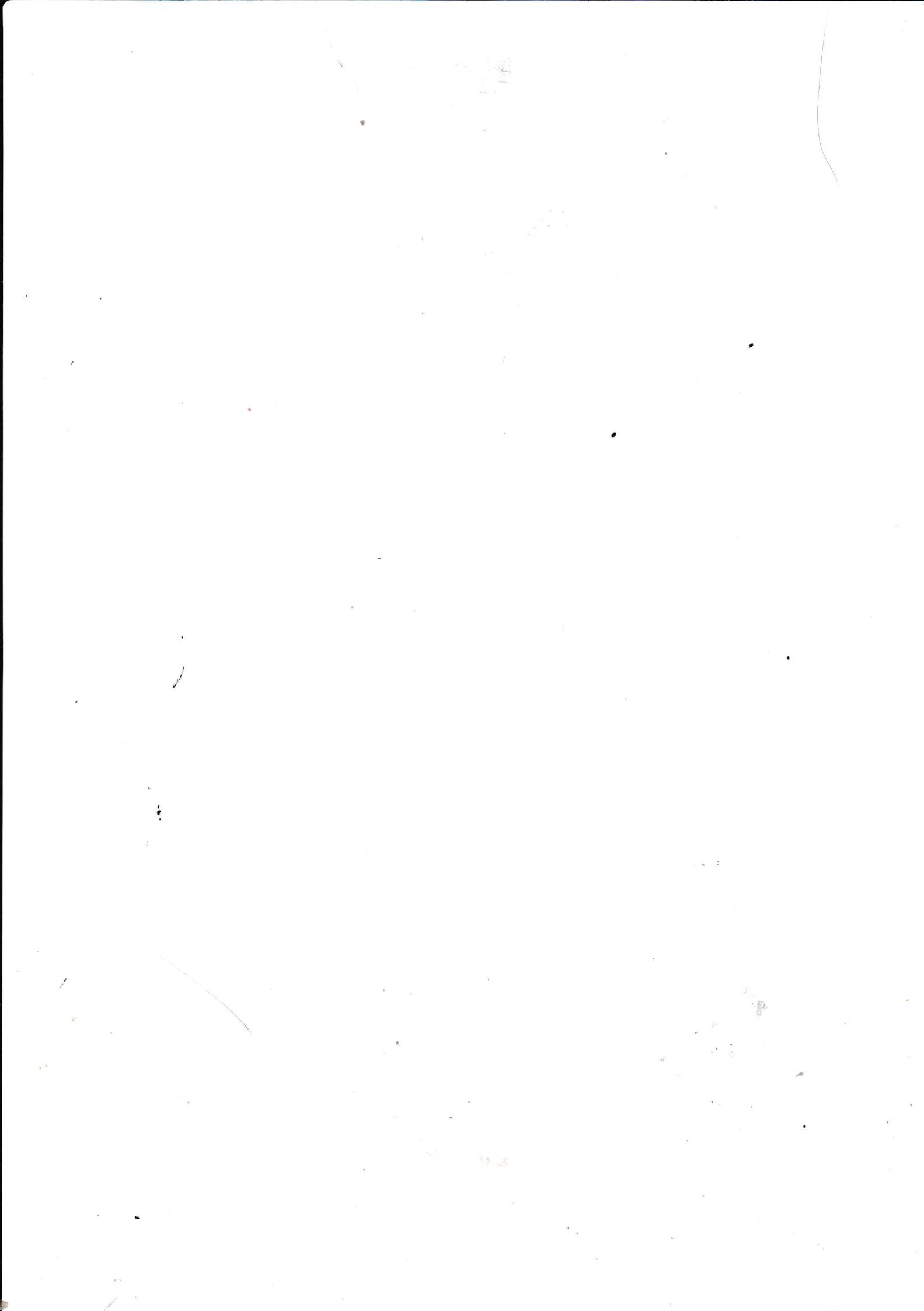
६) ईजाजत लिई म्याद भित्र निर्माण सम्पन्न नगरेको २ म्याद थप नगरेको हकमा दस्तुर सदर स्याहार सदर गरिन्ने छ । फिर्ता हुन छैन ।

अनुसूची - ४

नक्सापास क्षेत्र

(परिषदको निर्णयानुसार परिवर्तन हुन सक्ने)

सरावल गाँउपालिकाको क्षेत्र भित्र पर्ने सबै स्थानहरु ।



अनुसूची - ५

नक्सा संशोधन सम्बन्धी

गाँउपालिकाबाट भवन निर्माणको लागि नक्सापास गरी भवन निर्माण अनुमति-पत्र लिई भवन निर्माण गरिरहेको अवस्थामा वा निर्माण गरिसकेको अवस्थामा नक्सा संशोधन गर्नु परेमा निम्नानुसार प्रकृया पुरा गर्नु पर्नेछ ।

- नक्सापास भइसकेको भवनको मोहडा, डिजाइन परिवर्तन नहुने तर लम्बाई, चौडाई मात्र परिवर्तन हुनेमा सो खुलाई गाँउपालिकामा निवेदन दिनुपर्नेछ । तर संशोधित नक्सा अनिवार्य हनेछ ।
- नक्सापास भइसकेको भवनको मोहडा, डिजाइन परिवर्तन हुने भएमा संशोधित नक्सा सहित निवेदन दिनु पर्नेछ ।

माथि उल्लेख भए अनुसार निवेदन प्राप्त भएपछि आवश्यक जाँचबुझ गरी ऐन र नियमावलीमा उल्लेख भए अनुसार नक्सा पास गरिनेछ ।