गौरीगङ्गा नगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

कैलाली,सुदुरपश्चिम प्रदेश

भवन निर्माण तथा योजना सम्बन्धी मापदण्ड, २०७८

गौरीगङ्गा नगरपालिका कार्यालय,

कैलाली

वेब साईटः https://gaurigangamun.gov.np/

गौरीगङ्गा नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
कैलाली,सुदुरपश्चिम प्रदेश

भवन निर्माण तथा योजना सम्बन्धी मापदण्ड,२०७८

<u>तयार गर्ने संस्था</u>:

कलश इन्जिनियरिंग सर्बिसेज प्रा.लि,

बानेश्वर,काठमाडौ

Email: servicesengineeringkalash@gmail.com

नक्सा निवेदकहरुमा गौरीगङ्गा नगरपालिकाको अनुरोध

१. साविक चली आएको पानी ढल निकास बन्द गर्न पाईने छैन। ढल निकासको लागि आवश्यक परेको खण्डमा आफ्नो जग्गाबाट साविक बमोजिम निकास लैजान दिनुपर्छ।

२. बाटोको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)र सेटब्याक(Setback) भित्र कुनै पनि निर्माण कार्य जस्तै सिँढी, पेटी, कम्पाउण्डवाल, बार्दली, क्यान्टिलेभर गर्न पाईने छैन।

३. नक्सा पास नगरी निर्माण कार्य गर्न हुँदैन।नक्सा पास भएपछि वा नहुँदै निर्माण कार्य गरे/नगरेमा कुनै पनि बखत साइट जाँच गर्न सकिनेछ।

४. नक्सा निवेदनमा उल्लेख भएका चार किल्ला संधियारको नाम, निमेसी फरक परेमा त्यसको जिम्मेवारी निवेदक स्वयम नै हुनु पर्नेछ।

५. नियमपुर्वक नक्सा दर्ता भई सकेपछि संधियारहरको लागि जारी गरिएको १५ दिने सुचना पत्र घर निर्माणको नक्सा सहित सम्बन्धित वडा कार्यालयमा पठाइनेछ र संधियारको १५ दिने म्याद समाप्त भई सकेको उजुरी नपरेमा मात्र नक्सापासको कारबाहीअगाडि बढाइनेछ।

६. नक्सा शाखाबाट गरिने सर्जमिनको समयमा आफ्नो सिमाना प्रष्ट हुने गरी २ फी. २ ईन्चकोपेग (चिन्ह) जमिन भन्दा १ फीट सम्म देखिने गरी गाडिएको हुनुपर्नेछ। अन्यथा सर्जमिन गर्न कार्यालय बाध्य हुने छैन।

७. नक्सा पास प्रक्रिया समाप्त भई सकेपछि निवेदक वा अधिकारी प्राप्त वारेसलाई एक प्रति नक्सा र एक प्रति पास पूर्जी दिइनेछ।

८. नक्सा पास म्याद दुई वर्ष सम्म हुनेछ र अन्तिम एक पटकको लागि मात्र नियमानुसार दस्तुर बुझाई पुन : दुई वर्ष म्याद थप गरिनेछ। म्याद थपेको लागि निवेदन नक्सा पास भएको दुई वर्ष भित्र गरिसक्नु पर्ने। २ वर्ष पछि आवेदन प्राप्त भएमा तोकिए बमोजिमको दस्तुरमा जरिवाना समेत लाग्नेछ।

९. पास भएको नक्सा भन्दा फेरबदल गरी निर्माण कार्य गर्नु पर्ने भएमा फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको संशोधित नक्सा तयार गरी स्वीकृतिको लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृती भए अनुसार मात्र निर्माण कार्य गर्नुपर्नेछ। पुर्व अनुमति वेगर स्वीकृत नक्सामा हेरफेर गरी गरेको निर्माण कार्यका आधारमा नक्सा संशोधन गर्न निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी गर्न नगरपालिकाबाध्य हुने छैन।

१०. निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि भौतिक सुविधाहरु -धारा, बिजुली, टेलिफोन) जडान गर्नको लागि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु अनिवार्य भएकाले सो कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्रलिन नगरपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ।

११. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पूरा वा आंशिक रुपमा नक्सा पास भएको २ वर्ष भित्र मात्र लिन सकिनेछ। त्यसका लागि चार किल्ला देखिने पूरै घर आउने फोटो, सुपरिवेक्षकको सिफारिस सहित आवेदन दिनु पर्नेछ।

१२. पास भएको नक्सा विपरित निर्माण गरेमा पाउने भौतिक सुविधाबाट बञ्चित हुनेछ र कुनै पनि समय भत्काउने कारबाही हुनेछ।

१३. पेश गरेको दरखास्त फाराम तथा प्रत्येक नक्सामा घर जग्गा धनी तथा डिजाइनरले नाप नक्सा ठीक छ भनी सही हस्ताक्षर गर्नु अनिवार्य छ।

विषयसूची

परिच्छेद १ : परिचय १

१. पारिभाषिक शब्दहरु १

परिच्छेद २: योजना तथा निर्माण स्थलसम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था १४

२.१. निर्माण स्थलको स्वामित्व १४
२.२. निर्माणस्थलको क्षेत्रफल १४
२.३. बाटो १४
२.४ निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता १४
२.५. सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण १५
२.६. अन्य शर्तहरु पालन गर्नुपर्ने १५
२.७ सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरु १६

परिच्छेद ३ : विकासशील क्षेत्र तथा विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु १९

३.१ आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु १९
३.२ व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु १९
३.४ पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु १९
३.५ औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु १९
३.६ संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु २०
३.७ संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु २०
३.८ सेटब्याक (SETBACK) सम्बन्धी व्यवस्था २०
३.९ पार्कि· २०
३.१० एफ.ए.आर.(FAR) मा गणना नहुने अवस्था २१
३.११ लिफ्ट सम्बन्धी व्यवस्था २१

परिच्छेद ४ : भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु २२

४.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने २२
४.२ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति २२
४.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने २२
४.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग २२
४.५ तेश्रो पक्ष जाँच Third- Party Verification गरिनेछ २३
४.६ भवन निर्माणको अनुमति दिने २३
४.७ भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नु पर्ने २३
४.८. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु २३
४.९ जग्गा एकिकरणसम्बन्धी व्यवस्था २८
४.१० आवास क्षेत्र (क्षेत्र ख) तथा ग्रामीण क्षेत्र (क्षेत्र ग) का विशेष नियमहरु ३१
४.११. संरक्षण क्षेत्रका विशेष नियमहरु ३२
४.१२.प्लट भित्रको खुल्ला भाग ३३
४.१३. भवनका विभिन्न भागहरुका निम्ति आवश्यक व्यवस्था ३४
४.१४ आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था ३६

४.१५. पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगम मापदण्ड २०६५ तथा छैठौं संशोधन २०७३ .... ३७
४.१६. सम्पुर्ण क्षेत्र “क”, “ख” तथा “ग” का लागि बिशेष नियमहरु ३९
४.१७पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने ३९९

परिच्छेद ५ : मापदण्ड कार्यान्वयन विधि तथा प्रयोजन........ ४२

५.१ मापदण्ड कार्यान्वयन प्रयोजन ४२
५.२ नेपाल सरकारबाट राष्ट्रिय र क्षेत्रीय स्तर ४२
५.३ निर्देशिका बनाउन सकिने ४२
५.४. मापदण्डको संशोधन ४२
५.५. खारेजी तथा बचाउ ४३
५.६. बाधा अड्काउ फुकाउ ४३
५.७. मापदण्डको व्याख्या सम्बन्धी व्यवस्था ४३
५.८ मापदण्ड कार्यान्वयन विधि ४३

अनुसुचीहरु

अनुसुची १ :सडक वर्गीकरण ४५
अनुसुची २ :विद्युत् ऐन २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५० .... ४६
अनुसूची ३ :(नियम ४८ र ५० संग सम्बन्धित) ४८
अनुसूचि ४ : आवासीय तथा मिश्रित कृषि क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु ४९
अनुसूचि ५ :विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोगहरु ५०
अनुसूचि ६ :व्यापारिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु ५१
अनुसूचि ७ : पर्यटकीय व्यवसायिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु ५२
अनुसूचि ८ : औद्योगिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु ५३
अनुसूचि ९ :संवेदनशील क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु ५४
अनुसूचि १० :संस्थागत क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु ५५
अनुसूचि ११ :सेटब्याक (Setback)सम्बन्धी व्यवस्था तथा मापदण्डहरु ५६

परिच्छेद १

परिचय

गौरीगङ्गा नगरपालिका क्षेत्रको सुन्दरता तथा वातावरण सुधार/व्यवस्थित गर्दै विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरु तथा भू-उपयोग क्रियाकलापहरुलाई सुनिश्चित गर्न आधारभूत साधनको रुपमा यस भवन निर्माण तथा योजना मापदण्डलाई लिइएको छ। नगरपालिकाको सुन्दरता, वातावरण लगायत नगरपालिकाबासीहरुको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राख्दै यो मापदण्ड तयार गरिएको छ।

१. पारिभाषिक शब्दहरु

१.१ **"नगरपालिका"** भन्नाले गौरीगङ्गानगरपालिका संझनु पर्छ।

१.२ **"गौरीगङ्गा नगरपालिका क्षेत्र":** नेपाल सरकारले चार किल्ला खोली तोकेको गौरीगङ्गा नगरपालिका सम्पूर्ण क्षेत्र।

१.३ **"प्रमुख"**भन्नाले गौरीगङ्गा नगरपालिका प्रमुख सम्झनु पर्दछ।

१.४ **"अधिकारी"**भन्नाले गौरीगङ्गा नगरपालिका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले तोकेको गौरीगङ्गा नगरपालिका कर्मचारी सम्झनु पर्छ।

१.५ **"भवन निर्माण तथा योजना सम्वन्धी मापदण्ड"** भन्नाले नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवन संहिता २०६० अनुरुपका व्यवस्थाहरुलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको यस भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड, २०७५ लाई जनाउँदछ।

१.६ **"परिवर्तन" (Alteration)**भन्नाले एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एककिसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरवदल गर्ने वा क्षेत्रफल वा उचाईमा थपघट गर्ने वा आवतजावतका आधारमा नै परिवर्तन गर्ने वा त्यसलाई बन्द गर्ने वा स्वीकृत संरचनामा नै परिवर्तन गर्ने जस्ता कार्य संझनु पर्छ।

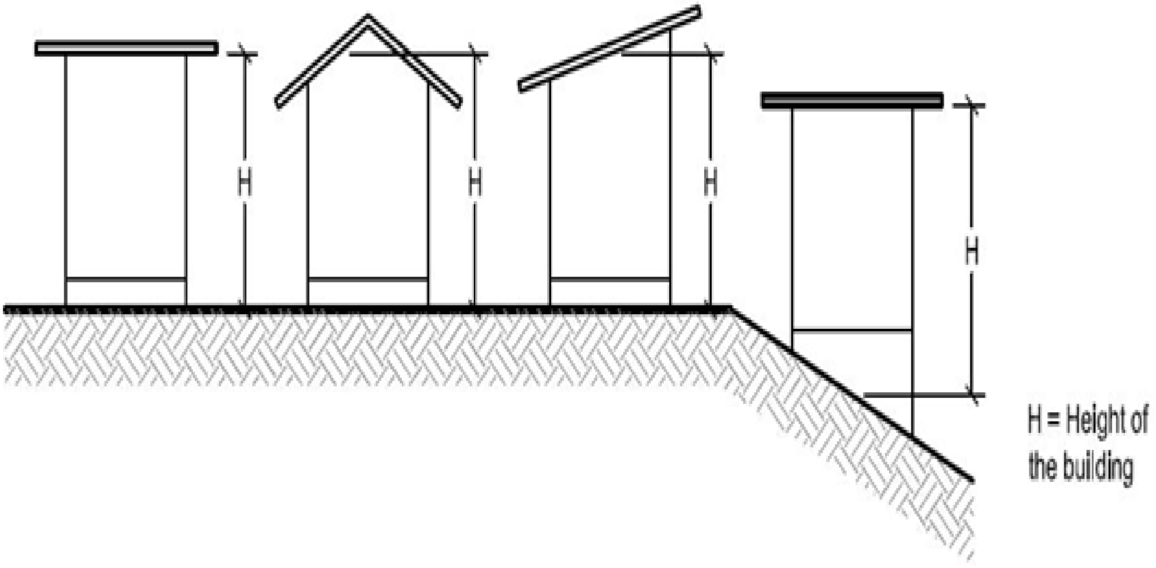
१.७ **"स्वीकृति"**भन्नाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति संझनुपर्छ।

१.८ **"निर्माण"** भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाइएको भए तापनि मानिसको आवासको निमित्त होस् वा नहोस् र जस अन्तर्गत जग प्लिन्थ (Plinth), गाह्रोहरु, भुई, छाना, चिम्नि, प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै निश्चित प्लेट फर्म, वरण्डा, वार्दली, कार्नेस (Cornice) वा वाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाह्रोको कुनै भाग संझनु पर्छ।

१.९ **“असम्बद्ध” (Detached)**भवन वा निर्माण” भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण संझनु पर्छ ।

१.१० **“भवन संहिता” (Building Code)** भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई मानिनेछ ।

१.११ **“भवन वा निर्माणको उचाई”** भन्नाले समथल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भवनको माथिल्लो सतहसम्मको उचाई र पाखो छाना(Sloped Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट २५-३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो (Slope) भएमा भिरालोको बिच भागको उचाईसम्म र सो भन्दा कम भिरालो गरी छाना निर्माण भएकोमा मुठल(Eaves) सतह सम्मको उचाई सम्झनु पर्छ ।



चित्र नं. १. भवनको उचाई

१.१२ **“निर्माण रेखा”(Building Line)** भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भईरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखा सम्झनु पर्छ ।

१.१३ **“घर वा भवन”** भन्नाले बस्ने, खाना पकाउने र सरसफाई सम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरु भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन संझनु पर्छ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटेल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानव बसोबासको लागि प्रयोगहुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चरलाई समेत जनाउनेछ र यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ ।

क) जग, प्लीन्थ, गारो, भूई, छाना, चिम्नी, प्लम्वीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु ।

ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्शन आदि ।

ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।

घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्टक्चरहरु आदि ।

ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि ।

१.१४ **"सभा भवन"** भन्नाले रमाइलो गर्न, मनोरन्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक व्यायामशाला, रेष्टुँरा, खाने बस्ने घरहरु, पुजाकोठाहरु, नाचघर, क्लवहरु, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।

१.१५ **"व्यावसायिक भवन"** भन्नाले व्यवसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

१.१६ **"शैक्षिक भवन"** भन्नाले उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रुपमा पूर्ण रुपले प्रयोग हुने भवन। यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ। यसमा अत्यावश्यक कार्मचारीहरुको लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ ।

१.१७ **"औद्योगिक भवन"** भन्नाले एसेम्वली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्याँस प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

१.१८ **"संस्थागत भवन"** भन्नाले सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, वालवालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरु। यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ। धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।

१.१९ **“व्यापारिक भवनहरु”** भन्नाले निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु (पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार) आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरुलाई बुझिन्छ ।

१.२० **“कार्यालय भवनहरु”** भन्नाले कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरुको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ ।

क) प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि ।

ख) सहायक कार्यमा :लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु

१.२१ **“विशेष भवन”** भन्नाले यसमा निम्न लिखित प्रकारको भवन लाई बुझाउँछ। सभागृह, औधोगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णत: वातावरण अनुकुलित बनाइका भवनहरु, १५ मिटर भन्दा बढीउचाई भएका भवनहरु र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।

१.२२ **“आवासीय भवन”**भन्नालेसाधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ ।

१.२३**“संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास)”**भन्नाले दुई वा दुइभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।

१.२४**“कार्पेट एरिया”(Carpet Area)**भन्नाले**(Covered Area)** गाह्रोको क्षेत्रफल बाहेक कुनै पनि तलाको उपयोग हुने कोठाहरुको क्षेत्रफल संझनु पर्छ ।

१.२५**“संरक्षण”:** कुनै क्षेत्र, भवन, संरचना वा खुल्ला क्षेत्रको विद्यमान अवस्थितिको संरक्षण ।

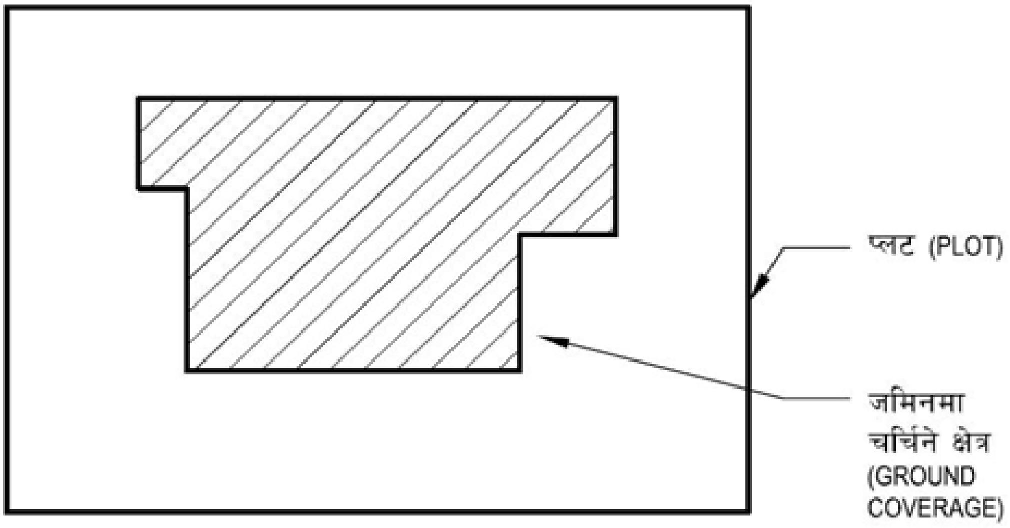
१.२६**“सम्पदा”** भन्नाले गौरीगङ्गा जनताको आवश्यकता तथा रोजाई संग सम्वन्धीत भवनजन्य निर्माण वा त्यसको वरिपरि रहेको बस्तुगत अभिव्यक्तिलाई सम्पदाको रुपमा लिईन्छ। यस अन्तर्गत कलात्मक तथा वास्तुशाष्त्रका दृष्टिले महत्वपूर्ण व्यक्तिगत घरहरु, ऐतिहासिक खानेपानी ट्याँकी, ढुङ्गे धारा, पाटी पौवा, मन्दिर, पुजारी घर, देवता घर (द्यो छें) आदि पर्दछन् । गौरीगङ्गा नगरपालिका क्षेत्र भित्र कुनै पनि धार्मिक, वस्तुशाष्त्र, पुरातात्विक, सुन्दर कलाकृति, साँस्कृतिक, वैज्ञानिक, सामाजिक महत्वका हिसावले संरक्षण गर्नु पर्ने अत्यन्त महत्वपूर्ण मानव निर्मित वस्तुहरु नै सम्पदा हुन् ।

१.२७ **"सम्पदा क्षेत्र"**भन्नाले सम्पदा तथा सम्पदा वरीपरी तोकिएको भौगोलिक क्षेत्र भित्र देखि तथा यस्तो किसिमवाट संरक्षित संपदा जसको वरपरको स्वरुप परिवर्तनले सोही सम्पदा तथा सम्पदा क्षेत्रकै स्वरुपमा असर गर्छ ।

१.२८ **"सहायक-उपयोग"(Accesory Use)**भन्नाले सामान्यतया मुख्य प्रयोजनमा नआउने तर खासप्रयोजनको निमित्त सघाउ पुग्ने किसिमको घर जग्गाको कुनै पनि प्रकारको उपयोगलाई संझनु पर्छ ।

१.२९ **"सार्वजनिक भौतिक योजना"(Public Physical Plan)**भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

१.३० **"जग्गा उपयोग प्रतिशत"(Ground Coverage)** भन्नाले भवनको भुंइ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।



चित्र नं. २. जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

१.३१ **"कित्ता"**भन्नाले कुनै पनि व्यक्ती वा सस्थाको स्वमित्वमा दर्ता भएको भनि जग्गा धनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भुक्षेत्र ।

१.३२ **"विकास"**भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा आस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भुउपयोग परिवर्तन गर्ने कार्य ।

१.३३ "सेटव्याक"(Set Back) भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रवाट छाडनु पर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

१.३४ "किरण सतह"(Light Plane) भन्नाले सेटव्याक रेखा माथी सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटब्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईवाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याका रेखा जोडने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।

१.३५ "खुल्ला क्षेत्र"(Open-Space) भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न नि:शेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

१.३६ "मूल क्षेत्र"भन्नाले व्यापरिक क्षेत्रहरु बुझिने छ ।

१.३७ "व्यापारिक क्षेत्र"भन्नाले दैनिक उपभोग्य वस्तुहरु, निर्माण सामाग्रीहरु, कृषि बजारीकरण हुने विशेष क्षेत्रहरु बुझिन्छ ।

१.३८ "भुई क्षेत्रको अनुपात" (Floor Area Ratio, (FAR)भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तल्लाहरुकोक्षेत्रफल **(Built up area)** लाई प्लट **(Plot)** को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भाग फल संझनु पर्छ ।

एफ.ए.आर. ***(FAR) :*** -(भवनको सम्पुर्ण तलाको कूल क्षेत्रफल/ भवन बन्ने जग्गाको सम्पुर्ण क्षेत्रफल)

१.३९ "टाँसिएको भवन" (Attached Building)भन्नाले जग्गाको साँध सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाइ जनाउँदछ ।

१.४० "प्राविधिक समिति"भन्नाले नगरपालिकाका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको नगरपालिकाको इन्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

१.४१ "जोडिएको भवन" (Joined Building)भन्नाले वेग्गावेग्लै स्वाभित्व भएको एकआपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

१.४२ "आंशिक निर्माण सम्पन्न"भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माणभएको भवनलाई जनाउँदछ ।

१.४३ "क वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिकप्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

१.४४ **“ख वर्गका भवन”**भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाकोक्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

१.४५ **“ग वर्गका भवन”**भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारकोभूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

१.४६ **“घ वर्गका भवन”** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईंटा, ढूंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

१.४७ **“माटो परीक्षण”:** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया र विधिलाई जनाउँदछ ।

१.४८ **“पुरातात्विक क्षेत्र”** भन्नाले गौरीगङ्गा नगरपालिका क्षेत्र भित्र पर्ने पुरत्तात्विक क्षेत्र जनाउने छ र यसलाई सम्पदा क्षेत्र समेत भनिनेछ ।

१.४९ **“ऐतिहासिक क्षेत्र”** भन्नाले गौरीगङ्गा नगरपालिका क्षेत्र भित्रका सम्पदां र पुरानो नगर क्षेत्रहरुलाई जनाउने छ ।

१.५० **“घना वस्ती”(Core Area)** भन्नाले बसोबासको चाप भएको क्षेत्र अर्थात जनघनत्व बढी भएको क्षेत्रलाई बुझिन्छ ।

१.५१ **“विकासशील क्षेत्र”**भन्नाले बस्ती विकासका लागि योग्य ठहरिएका क्षेत्रहरु पर्दछन् ।

१.५२ **“पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्र”**भन्नाले पर्यटकलाई आवश्यक सेवा सुविधा प्रदायक पूर्वाधारको बाहुल्यता रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

१.५३ **“औद्योगिक क्षेत्र”**भन्नाले ठूला तथा साना उद्योग रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्रमा स्थानिय कच्चा पदार्थ प्रयोग हुने उद्योगलाई प्राथमिक्ता दिइने छ । यस क्षेत्रलाई आवस क्षेत्र देखि ५०० मिटर भित्र राख्न दिइने छैन ।

१.५४ **“संस्थागत क्षेत्र”** भन्नाले सरकारी, अर्ध सरकारी, तथा अन्य सार्वजनिक कार्यालय तथा त्यस कार्यका निम्ति प्रयोग हुने क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्र पूर्ण रुपले सेवा प्रदायक हुनेछ ।

१.५५ **“संवेदनशील क्षेत्र”**भन्नाले सेवा तथाको सुरक्षा दृष्टिकोण संवेदनशील तथा आकस्मिक सेवा प्रदायक कार्यालय रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

१.५६ **“भवन संहिता” (Building Code)**भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई मानिनेछ ।

१.५७ “वाल्कोनी” (Balcony) भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (Handrail) वा (Baluster) सहितको भवनको गारो भन्दा वाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई वाल्कोनी भनिनेछ ।

१.५८ “भूमिगत तला वा कोठा” (Basement) भन्नाले कुनै पनि भवनको सबै वा आंशिक रुपमा जमीन मुनि रहेको सबैभन्दा तल्लो भागलाई भूमिगत तल्ला वा कोठा मानिनेछ ।

१.५९ “निर्माणरेखा” (Construction Line)भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा तोकिदिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिने छ ।

१.६० “निर्माण” (Construction) भन्नालेकुनै पनि निर्माणको कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भएता पनि मानिसको आवासको निमित्त भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै वाहिर निकालिएको भाग र कुनै चिन्ह वा वाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गारोको कुनै भागलाई निर्माण मानिनेछ ।

१.६१ “चोक” (Court Yard) भन्नाले जमीनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पूरा वा आंशिक रुपमा भवन वा निर्माणको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको भागलाई चोक मानिने छ ।

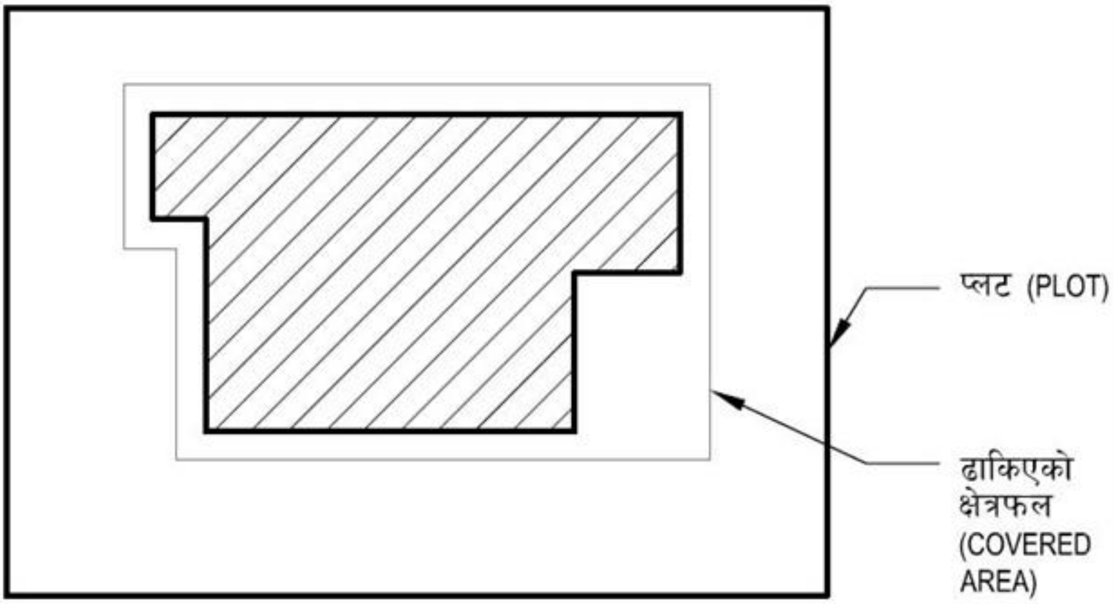
“भित्री चोक” भन्नाले चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोकलाई भित्री चोक मानिने छ ।

“वाहिरी चोक”भन्नाले कम्तिमा एकातर्फ निर्माण नभई खुला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको चोकलाई बाहिरी चोक मानिने छ ।

१.६२ “ढाकिएको क्षेत्रफल” (Covered Area)भन्नाले कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ सतहभन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल भनिनेछ । तर तल उल्लेख भएका भागहरुलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।

बगैंचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, टंकी, बेन्च, चिप्लेटी, कुवा, निकासको लागि बनाइएको कलभर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्ली पीट, इन्सपेक्सन चेम्बर, डुड, कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउडी, खुला भऱ्याङ्ग, चेम्वर बाहिरपट्टि झुण्डिएको झ्याल र गाह्रोभन्दा बाहिर पट्टि

परेको कर्नेसले ढाकेको भाग, गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।



चित्र नं. ३. ढाकिएको क्षेत्रफल

१.६३ **"निकास" (Sewer)**भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नालीहरुलाई निकास मानिने छ ।

१.६४ **"बाहिर निस्कने बाटो" (Exit)**भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रुपमा प्रयोग हुने स्थानलाई बाहिर निस्कने बाटो मनिने छ ।

१.६५ **"भुँई " (Floor)**भन्नाले सामान्यतया मानिसहरु हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतहलाई भुँईमानिने छ ।

१.६६ **"भण्डार गृह"** भन्नाले भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि ।

१.६७ **"निजी ग्यारेज" (Private Garage)**भन्नाले कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरु पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा भवनको भागलाई निजी ग्यारेज मानिने छ ।

१.६८ **"निर्माणको उचाई" (Height of Construction)**भन्नाले निर्माणको उचाई भन्नाले समतल छानाको लागि औसत जमीनको लेभलबाट घरको सबभन्दा उचाईमा रहेको माग नापिने छ । स्लोप छानाको लागि पनि छानाको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग

नापिने छ । जमीन स्लोप पारी अगाडि र पछाडिको मोहडाको हकमा फरक तल्ला देखिने भएमा सबभन्दा तल्लो तलाको जमीनबाट उचाई नापिने छ ।

१.७० **“खुल्ला भाग” (Open Space)**भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ ।

नोटः भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्बन्धित साइडतर्फकै प्टलको सीमानासम्मको सबभन्दा न्यूनत्तम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दाखेरि भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमाना सम्मको सबभन्दा नजीक रहेको ठाउबाट नाप्नु पर्नेछ ।

१.७१ **“छेका” (Partition)**भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको बीचका भागहरु छुट्याउनको निमित्त कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तल्लासम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाइने वा लगाइने वार, गाह्रो आदिलाई छेका मानिने छ ।

१.७२ **“प्लिन्थ” (Plinth)**भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमीनको सतहभन्दा माथि र जमीनको सतहभन्दा माथि रहेको भुई वा तलाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिने छ ।

चित्र नं. ४. प्लिन्थ

१.७३ **“प्लिन्थको क्षेत्रफल” (Plinth Area)**भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको संम्पूर्ण ढाकिएको भुईको क्षेत्रफललाई प्लिन्थको क्षेत्रफल मानिने छ ।

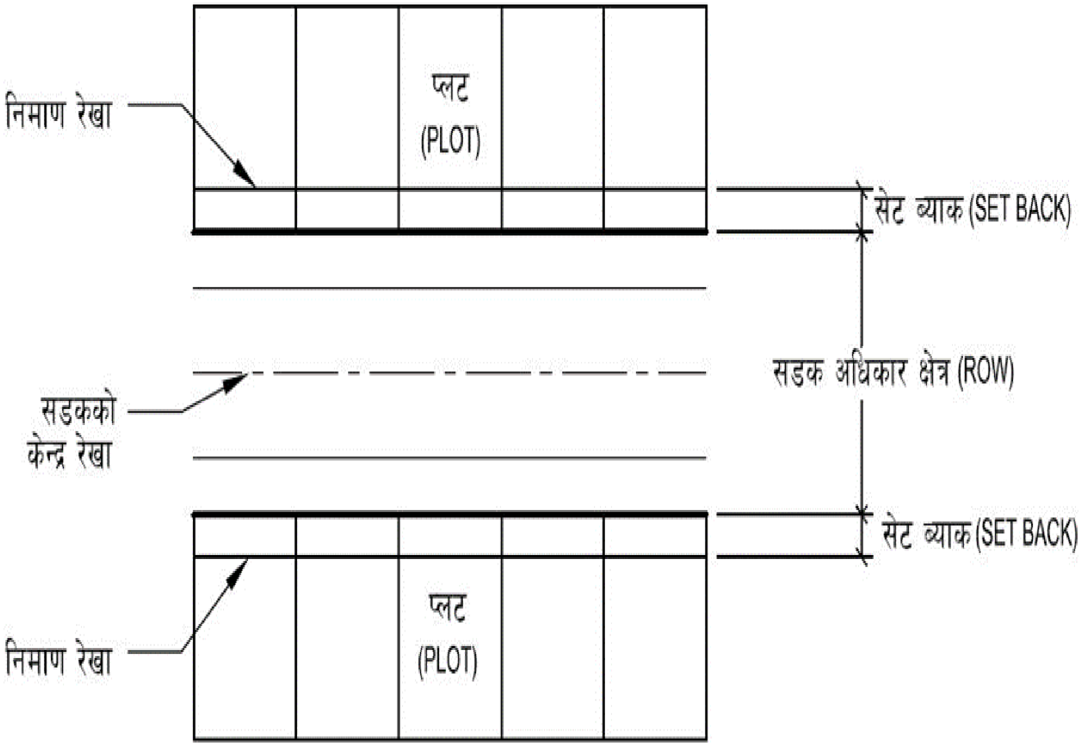
१.७४ **“डेउठी” (Porch)**भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त बनाइएको भागलाई डेउठी मानिने छ ।

१.७५ **“कोठाको उचाई” (Room Height)**भन्नाले तयारी भुइको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतहसम्मको दूरीलाई कोठाको उचाई मानिने छ । टाई विम, विम, दलिन

आदि भएको र तयारी सिलिङ्ग नभएको अवस्थामा त्यस्तो टाई-विम, विम वा दलिनको मुनिपट्टिको भागसम्म नाप्नु पर्नेछ ।

चित्र नं. ५. कोठाको उचाई

१.७६ "सडकको अधिकार क्षेत्र" (Right of Way "ROW")भन्नाले स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way "ROW") मानिनेछ । यस अन्तर्गत तोकेको भन्नाले सेट व्याक (Set Back) सहित वा सेट व्याक (Set Back) बाहेक पनि हुन सकिनेछ ।



चित्र नं. ६. सडक अधिकार क्षेत्र

१.७७ **"साइट (प्लट)" (Plot)**भन्नाले बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुनेगरी खुलेको जमीनको टुक्रा वा भागलाई साइट (प्लट) मानिने छ।

१.७८ **"साइटको गहिराई" (Depth of Plot)**भन्नाले साइटको अगाडि पछाडिको सिमाना बीचको दूरीलाई साइटको गहिराई मानिने छ।

१.७९ **"बाटो अथवा सडक" (Street)**भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताको हिड्ने अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्वाध रुपमा हिडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भागलाई बाटो मानिने छ। सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरु, रेलिङ्ग आदि जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण बस्तुहरु बाटो अन्तर्गत पर्ने हुन्छ।

१.८० **"बाटोको उचाई वा ग्रेड" (Height of Street or Grade)**भन्नाले प्लटको अगाडिपट्टि औपचारिक रुपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रिय रेखाको उचाईलाई बाटोको उचाई वा ग्रेड मानिने छ।

१.८१ **"बाटोको रेखा"**भन्नाले बाटोको दुवै साइडको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखालाई बाटोको रेखा मानिने छ।

१.८२ **"तला"**भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुईहरु वा भुईदेखि सिलि बीचको भागलाई तला मानिने छ।

१.८३ **"माथिल्लो तला"**भन्नाले भवन वा निर्माणको माथिल्लो तल्ला भन्नाले पूरा वा आंशिक रुपमा निर्माण गरिएको माथिल्लो तला भन्ने सम्झनु पर्छ।

१.८४ **"शौचालय"**भन्नाले मानिसहरुलाई दिसापिसाव गर्नको निमित्त बनाइएको (पानी फ्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहित) कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई शौचालय मानिने छ।

१.८५ **"वरण्डा"**भन्नाले कम्तिमा पनि एक साइडतर्फ खुला रहेको ढाकिएको क्षेत्रलाई वरण्डा मानिने छ। यस्तो वरण्डा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मीटरको उचाईसम्मको प्यारापिटलाई समेत समावेश भएको मानिने छ।

१.८६ **"झ्याल"**भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भागलाई झ्याल मानिने छ ।

परिच्छेद२

योजना तथा निर्माण स्थलसम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था

२.१. निर्माण स्थलको स्वामित्व

निर्माण स्थलमा नक्सावालाको स्वामित्व हुनु पर्दछ र जग्गा धनी र नक्शावाला फरक व्यक्ति भएमा जग्गा धनीको मन्जुरीनामा अनिवार्यरुपमा लिनु पर्नेछ र कार्यालयको रोहवरमा सनाखत गर्नुपर्ने छ। संस्थागत स्वामित्वको जग्गामा संस्थागत उपयोगको भवनको लागि मात्र अनुमति दिइने छ। गुठीको हकमा रैतानी वा सम्बन्धित गुठीं संस्थान वा निकायको सिफारिस आवश्यक पर्ने छ।

२.२. निर्माणस्थलको क्षेत्रफल

भवन निर्माणको लागि निर्माणस्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम ७ धुर हुनुपर्ने छ तर यो मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अघि कित्ताकाट भएका घडेरीको हकमा नक्सा पासको लागि घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल ५ धुर हुँदा पनि हुनेछ।

२.३. बाटो

२.३.१. कुनै पनि भवन निर्माण गरिने प्लटहरु सार्वजनिक बाटोहरु वा त्यस्ता बाटोहरुमा पुग्ने अन्य सहायक मार्गसँग जोडिएको हुने पर्नेछ। बाटो नापी नक्सामा जनिएको हुनुपर्ने छ। निजी तथा मन्जुरी बाटो सम्बन्धमा नापी नक्सामा नै बाटो प्रयोजनको लागि कित्ताकाट गरी प्रमाण पेशभएको आधारमा मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृत दिनेछ।

२.३.२. कसैको पहुँच मार्गमा बाधा पर्ने गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन। आवागमनमा प्रतिकुल असर पर्ने गरी निर्माण सामाग्री समेत थुपार्न पाइने छैन।

२.४ निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता

२.४.१. भवन निर्माण स्थल विजुली, टेलिफोन, खानेपानी, आकस्मिक सवारी साधन, ढल निकास जस्ता पूर्वाधार विकासका लागि उपयुक्त हुनु पर्नेछ।

२.४.२. हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायाँ बायाँछाड्नु पर्ने दूरी :- भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायाँबायाँ छाड्नु पन दूरी विद्युत प्राधिकरणले तोकेको प्रावधान (**अनुसुची - २ र ३**) बमोजिम हुनेछ।

२.५. सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण

२.५.१. सार्वजनिकचोक,पर्तिजग्गा,पाटी,पौवा,सत्तल,मन्दिर,पीठ,ढुंगेधारा, विहार, पोखरी, नदी नाला, घाट आदि सार्वजनिक निर्माणहरुमा तोकिएको मापदण्ड छोडेर मात्र अन्य निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।

२.५.२. भवन निर्माण गर्दा पानीका पाइपहरु, ढलका पाइपहरु, टेलिफोन र विजुलीका भूमिगत लाइनहरु र भूमिगत पानीको स्रोतलाई समेत प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी उचित प्रबन्ध मिलाएको हुनुपर्नेछ ।

२.५.३. साविक देखि चलिआएको ढल र पानीको निकास बन्द गर्न पाइने छैन ।

२.६. अन्य शर्तहरु पालन गर्नुपर्ने

२.६.१. व्यवसायिक भवन, मनोरञ्जन स्थल, सभागृह-पेट्रोल पम्प, बधशाला, कलेजहरु जस्ता भवनहरु निर्माण गर्दाप्रचलित कानून र सरकारी नीति समेत पालना गर्नुपर्नेछ । सोसम्बन्धमा ऐन नियमले सम्बन्धित सरकारी कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने व्यवस्था गरेको अवस्थामा सोको लागि आवश्यक स्वीकृति लिई पेश गर्नेदायित्व नक्शावाला कै हुनेछ ।

२.६.२.संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति, संघ संस्था वा कम्पनीले तोकिएको विवरणहरु संलग्न राखी संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धी ऐन, २०५४ ले निर्धारण गरेको प्रक्रिया अपनाइ नगरपालिकामा नक्सा पास तथा योजना अनुमति (Planning Permit)को लागि निवेदन दिनु पर्नेछ । नगर विकास समिति भएको स्थानमा सो समिति र सो समिति नभएको स्थानमा सम्बन्धित सहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालयबाट स्वीकृत गराएर मात्र सम्बन्धित नगरपालिकाले संयुक्त आवासको योजना अनुमति (Planning Permit)प्रदान गर्नु पर्दछ ।

२.६.३.११ मिटरभन्दा कम चौडाईको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा “क” वर्गका सार्वजनिक भवनहरु र ६ मिटर भन्दा कम चौडाईको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा “ख” वर्गका सार्वजनिक भवनहरु तथा औद्योगिक भवनहरुको लागि स्वीकृति दिइनेछैन ।

२.६.४. विभिन्न भू-उपयोगको क्षेत्रमा परिच्छेद ३ बमोजिम स्वीकृत क्रियाकलापहरुका लागि मात्र संरचनाहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

२.६.५. एउटा निश्चित प्रयोजनको लागि बनाइएको भवन नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति विना पूर्णरुपमा पृथक प्रयोजनको लागि परिवर्तन गर्नपाइने छैन ।

२.६.६. एउटा निश्चित प्रयोजनको लागि निर्माण गर्ने गरी पेश हुन आएको नक्शामा उक्त प्रयोजनसँग बाझिने वा नमिल्ने पर्याप्त आधार भएको पाइएमा त्यस्तो निर्माणको लागि स्वीकृति दिन नगरपालिका वाध्य हुनेछैन ।

२.६.७. संचार र खानेपानीका टावरहरु, हाइटेन्सन वितरण, पाइपलन जस्ता अग्ला संरचना नियमानुसार पाइने अधिकतम उचाईभन्दा बढी निर्माण गर्न पाइने छैन ।

२.६.८. न.पा. क्षेत्रभित्र निजी सरकारी, सामुदायिक, औद्योगिक, व्यवसायिक लगायत जुनसुकै किसिमको भवन, पाटी-पौवा, मठ-मन्दिर, देवालय-शिवालय, बौद्ध-विहार, चर्च, मस्जिद, मसान, द्विप, स्मारक आदि बनाउन र पर्खाल गेट, टावर, खानेपानी ट्यांकी आदि निर्माण गर्न स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा ११ बमोजिम नगरपालिकाको स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

२.७ सबै क्षेत्रकोलागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरु

२.७.१. क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सिमा व्यवस्था :

क) घरको ग्राउण्ड कभरेज, उचाई र तल्लाको सिमा सम्बन्धित क्षेत्र, निर्माणको प्रकार र जग्गाको क्षेत्रफलमा निर्भर रहनेछ। जसको विस्तृत विवरण **अनुसुची १०** को तालिकामा देखाइएको छ ।

ख) अनुसुची (४ -१०) को तालिकामा जे देखाएता पनि क्षेत्र "ख" र "ग" को हकमा मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको कूल चौडाईको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन ।

ग) उचाई सम्बन्धि छुटहरुः भऱ्याङ छोप्ने भाग (यदि कुनै कोठा नजोडिएमा) पारापेट वाल, पानी ट्याङ्की र यसलाई अड्याउन बनाइएका कुनै निर्माणहरु, सोलार सम्बन्धि उपकरण, भेन्टिलेशन र एअर कन्डिसन सम्बन्धिका उपकरणहरु समेत उचाईमा गणना गरिने छैन ।

२.७.२. सडक अधिकार क्षेत्र :

नगरपालिकाको निम्नलिखित बाटोहरुको चौडाई (सेटब्याक सहित) **अनुसुची १** को तालिकामा देखाइएको छ ।

(क) सडक बिभाग अन्तरगत रहने सडकहरु राजमार्ग, क्षेत्रिय सडक तथा जिल्ला सडक नेपाल सरकार तथा सडक बिभागले तोकिए अनुसार (ROW) परिबर्तन हुन सक्ने छैन ।

(ख) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गरिनेछ ।

(ग) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

(घ) घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House- Pooling)गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।

(ङ) भवन निर्माण मापदण्डमा उल्लेख भएका सडकहरु, कुनै बाटो कायम गरी कुनै घरकोनक्सा पास भई सकेको सडकहरु तथा न.पा. संग लिखित रुपमा स्विकृत लिई बाटो कायम भई सकेको सडकहरुको हकमा सोहि अनुसार नै सडकको चौडा कायम हुनेछ । तर अब नया निर्माण हुने सडकको चौडाई (सेटब्याक सहित) अनुसुची १ को तालिकामा देखाइएको अनुसार हुनु पर्नेछ । साथै सवारी साधन प्रवेश गर्न कम्तिमा मोडमा तथा दोबाटोहरुमा आवश्यक जियोमेट्रिक आवश्यकताहरु पूरा हुनु पर्नेछ ।

(च) उपरोक्त विवरण अनुसारको सडकहरुको लम्बाई नाप्दा शुरु बिन्दु उक्त बाटो जोडेको मूल बाटोको राइट अफ वे देखि नापिनेछ ।

(छ) कसैले नया बाटो खोल्न चाहेको खण्डमा उक्त बाटोमा पर्ने सम्पूर्ण जग्गाधनीहरु लगायत उक्त बाटो प्रयोग गर्ने प्रयोगकर्ताहरुले समेत आवश्यक प्रक्रिया पुऱ्याई सडकको चौडाई माथि बूंदामा उल्लेख भए अनुसार स्पस्ट रुपमा खोलि आवश्यक कागजात सहित लिखित रुपमा नगरपालिकासँग स्वीकृत लिनु पर्नेछ र स्वीकृति पश्चात नापी शाखाबाट कित्ता काट गरि जग्गा धनी प्रमाण पूर्जामा समेत क्षेत्रफल मिलान गर्नुपर्नेछ । तत्पश्चात मात्र न.पा.ले बाटो कायम भएको सिफारिश दिइनेछ र त्यस किसिमको सडकहरुमा मात्र नक्सा पास गरिने छ ।

(ज) सार्बजनिक चौर, वन, ताल, पोखरी र खोलालाई सडक कायम गरि नक्सा पास गरिने छैन तर पहिले नै त्यस्ता सार्बजनिक स्थलहरुलाई सडक कायम गरि नक्सा पास भई सकेको भए यो नियम लागु हुने छैन । तर त्यस्ता

सार्वजनिक स्थलहरुबाट छाड्नु पर्ने सेटब्याक कायम गरि सकेको भए उक्त सेटब्याकलाई बाटो मानि न.पा.ले नक्सा पास गर्न सकिनेछ ।

परिच्छेद३

विकासशील क्षेत्र तथा विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

३.१ आवासीयक्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

व्यापारिक क्षेत्र भन्दा पछाडी दुवै तर्फ १००मिटरको क्षेत्रलाई आवासीय क्षेत्रको रुपमा निर्धारण गरिएको छ आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरुको विस्तृत विवरण अनुसुची ६ को तालिकामा देखाइएको छ ।यस क्षेत्रमा मुख्य रुपमा आवासीय क्रियाकलाप प्रमुख रहनेछ ।

३.२ व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

नगरपालिकाको यातायात गुरुयोजना अनुसार वर्ग ‘‘क’’ र ‘‘ख’’ को सडकको दुवै तर्फ १००मिटरको क्षेत्रलाई व्यापारिक क्षेत्रको रुपमा निर्धारण गरिएको छ ।व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथामापदण्डहरुको विस्तृत विवरण अनुसुची ७ को तालिकामा देखाइएको छ ।

नोटः *ठूला व्यापारिक एवं औद्योगिक भवनहरुको हकमा २००० वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिन्थ भएको भवनमाभूमिगत पार्किङ्ग) (Underground Parking) को अनिवार्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ । स्कूल, क्याम्पस, सिनेमा हल, थिएटर, सभा गृह, होटेल तथा सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स बनाउनको लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल ३ (तिन) रोपनी हुनुपर्नेछ ।*

३.४ पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरुको विस्तृत विवरण अनुसुची ८ को तालिकामा देखाइएको छ ।

३.५ औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

यस गौरीगङ्गा नगरपालिकामा भोलिका दिनहरुमा कुनै पनि उद्योग तथा कलकारखाना निर्माण गर्नुपर्ने अवस्थामा यस मापदण्डलाई पालना गराउनु पर्नेछ ।

औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरुको विस्तृत विवरण अनुसुची ९ को तालिकामा देखाइएको छ ।

३.६ संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरुको विस्तृत विवरण अनुसुची १० को तालिकामा देखाइएको छ ।

३.७ संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

संस्थागत क्षेत्र अर्न्तगत विद्यमान विभिन्न सरकारी, अर्धसरकारी, अन्य संघ संस्थाहरु रहेको स्थानलाई लिइएको छ ।यस क्षेत्र अन्तर्गत *हालको अवस्थामा रहेका नगरपालिका /वडा कार्यालयहरु, स्वास्थ्य केन्द्र, शैक्षिक संस्था, प्रहरी चौकी आदि स्थानहरु पर्दछन् ।* स्थानहरु संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरुको विस्तृत विवरण अनुसुची ११ को तालिकामा देखाइएको छ ।

नोट - स्कूल, क्याम्पस, सिनेमा हल, थिएटर, सभा गृह, होटेल तथा सुपरमार्केट जस्ता ब्यापारिक कम्प्लेक्सबनाउनको लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल ३ (तिन) रोपनी हुनु पर्नेछ ।

३.८ सेटब्याक(SETBACK)सम्बन्धी व्यवस्था

सेटब्याक (SETBACK) सम्बन्धी व्यवस्था को विस्तृत विवरण अनुसुची १२ को तालिकामा देखाइएको छ ।

नोट : सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेटब्याकको लागि छाडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुला क्षेत्रको रुपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

३.९ पार्किङ्ग·

निम्न उपयोगको भवन निर्माण गरेमा तालिका बमोजिम पार्किङ्गको व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।

तालिका नं. १ : पार्किङ मापदण्ड सम्बन्धी विवरण

क्र.सं.	उपयोग	जग्गाको क्षेत्रफल (प्रतिशतमा)
१	तारे होटेल	२०
२	सिनेमा घर, सभागृह, थिएटर आदी ।	२०
३	व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै : सुपरमार्केट	२०
४	स्कुल, क्याम्पस	१५
५	पोलिक्लिनिक, नर्सिङहोम आदी ।	२०
६	सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालय	१५

३.१० एफ.ए.आर. (FAR) मा गणना नहुने अवस्था

क) आवासीय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमिबेसमेन्टमा (Semi Basement)पार्किङ्ग प्रयोजन वा Storageको लागि प्रयोग हुने भूमिगत तल्ला (Basement) FAR मा गणना हुने छैन ।

ख) भुईं तल्ला (Ground Floor) पार्किङ्गको लागि मात्र प्रयोग हुने भएमा र सोही अनुसार खुल्ला रहेको अवस्थामा FAR मा गणना हुने छैन ।

ग) सबै भन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भऱ्याङको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा) FAR मा गणना हुने छैन ।

३.११ लिफ्ट सम्बन्धी व्यवस्था

१७ मी. भन्दा बढी उचाई भएको भवनमा लिफ्टको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । लिफ्टसम्बन्धी अन्य व्यवस्था (National Building Code) अनुसार हुनेछ ।

भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षणसम्बन्धी व्यवस्थाहरु

४.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने

यस गौरीगङ्गा नगरपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा यस गौरीगङ्गा न.पा.मा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रुपमा संलग्न रहन पाउने छैनन् ।

४.२ भवनको ढाँचारनक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति

आर्थिक वर्ष २०७५/७६ देखि भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार “क” र “ख” वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराइने छ। नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदबाट व्यावसायिक अनुमति पत्र (Professional Engineering License)प्राप्त गरी५ वर्ष सम्वन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरवाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरु सहितको “क” र “ख” वर्गको भवनको डिजाइन गराइने छ।“ग” र घ” वर्गका भवनको लागि भवन सम्वन्धी विधामा कमसेकम स्नातक तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकवाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गरी निर्माण सुपरीवेक्षण गराइने छ ।

४.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने

भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार,स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ। मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई कारबाहीका लागि नगरपालिकाले नेपाल ईन्जिनियरिङ परिषदमा लेखि पठाउने छ ।

४.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग

पुर्ण वा आंशिक रुपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ ।

४.५ तेश्रो पक्ष जाँच Third- Party Verification गरिनेछ

“क” बर्गका भवन, राष्ट्रिय तथा अन्तराष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भबनको डिजाईनमा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतवाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer review) को व्यवस्था तथा साथै यस प्रकारको भवनको अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिंदा सिभिल वा आर्किटेक्ट ईन्जिनीयरहरुको रोष्टर तयार गरी तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) अनिवार्य रुपमा न.पा.ले गर्नेछ। तर यस्तै प्रकारका “ख” बर्गका भवनको हकमा पनि न.पा. ले आवश्यक ठानेमा यस किसिमको व्यवस्था गर्न सकिनेछ।

४.६ भवन निर्माणको अनुमति दिने

भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमतिनदिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ। भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ।

४.७ भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणअवधि सम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी नगरपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी Flex Print गरी राख्नु पर्नेछ।

४.८. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु

४.८.१. मापदण्डहरु 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 बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैंले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाई सो वापत लाग्ने खर्च स्वयं सम्वन्धित पक्षबाट असुल उपर गर्नेछ।

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

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

४.८.४. भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ। स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ।

४.८.५. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र “क”वर्गका भवन तथा “ख” वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गराउनु पर्नेछ।

४.८.६. भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपात :

क) १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरुको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटरहुनु पर्नेछ। झ्याल(ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए सँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ।

ख) १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवनहरुको हकमा सार्वजनिक भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मीटर र अन्य भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिईनेछ।

ग) प्राबिधिक समितिको सिफारिसमा मूल बजार क्षेत्रमाबन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्व भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवनमा झ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी१७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ। नयाँ भवनमा झ्याल-ढोका राख्ने भएमा माथी बूँदा ४.८.६ (ख)अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

घ) १७ मिटरभन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरुको उचाइ र सँधियार तर्फको सेटब्याक अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।

ङ) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा वा घर-बाटो सिफारिस दिंदा दुई भवनहरु बीचको दूरी यसै उप-बूँदा ८.६ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

च) मूल-सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुनेगरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।

४.८.७. नगरपालिकाको क्षेत्र भित्र पर्ने सम्पुर्ण मार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरुको अधिनमा र नगरपालिकाक्षेत्रमा स्वीकृत Municipal Transportation Master Planसमेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

४.८.८. आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाईस्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ ।

४.८.९. मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेकोकारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएकोकुनै भवन नगरपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्तावाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

४.८.१०. **जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) :** जग्गा उपभोग प्रतिशत अनुसूची (६-११) बमोजिम कायम हुनेछ ।

४.८.११.**भुँई क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR)**भुईं क्षेत्रको अनुपात अनूसुची (६- ११) बमोजिम कायम हुनेछ ।

४.८.१२. सार्वजनिक भवन र संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तैः नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरुबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र नगरपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र नगरपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।

४.८.१३. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।

४.८.१४.भवन संहिता २०६० अनुसारको “ग” वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानावाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column)वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ ।माथी बूँदा ४.८.६ (ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्ने छैन ।

४.८.१५.“क”, “ख” र “ग” वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिंदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ। भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्को प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ। आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्व नगरपालिकालाई दिनु पर्नेछ। यस्तो सुचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

४.८.१६. भवनको प्लिन्थको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, र्‍याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

४.८.१७.एक मीटर भन्दा लामोछज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको “ग” वर्गकोभवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन। यस सम्बन्धी विषेश मापदण्डहरु तालिका २ बमोजिम कायम गरिनेछ ।

४.८.१९.शहरको स्वरुपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिकले समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिङ्ग बोर्डवा टावर आदि राख्न दिईने छैन ।साथै,भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ।

४.८.२०.तोकिएका मूलसडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रङरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।

४.८.२१.Emergency Response Plan संलग्ननभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन। यस नगरपालिका भुकम्पीय जोखिमयुक्त क्षेत्र भएको हुँदा अब बन्ने कुनै पनि संरचना आपतकालीन अवस्थामा कम्तीमा १० सेकेन्ड भित्र सुरक्षित स्थलसम्म पुग्ने खालको हुनुपर्ने छ। यसको लागि भवन निर्माण मापदण्डले तोकिए बमोजिमका भऱ्याङहरुको व्यवस्था हुनुपर्ने छ।

४.८.२२. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ। यसरी आँशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ।

४.८.२३. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिईनेछैन।

४.८.२४. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिईनेछैन।

४.८.२५ नक्सापास प्रकृया :

क) नगरपालिकाको प्राविधिक तथा प्रशासनिक कर्मचारीले वडा समितिको प्रतिनिधीको रोहवरमा नक्सा आवेदनका विषयमा स्थलगत प्राविधिक प्रतिवेदन सहित मुचुल्का उठाईने छ।

ख) भवन निर्माण ईजाजत पत्र प्राप्त गर्नु पुर्वनै भवन निर्माण गर्ने तथा स्वीकृत नक्सामा पूर्व अनुमति वेगर हेरफेर (थपघट) गरी भवन निर्माण गर्नेको हकमा जरिवाना तथा नक्सापास नविकरण गरिने छ।

ग) नक्सापास नविकरणको हकमा भवन निर्माण गर्ने म्याद समाप्त भएको १ बर्ष भित्र नविकरण गर्दा शुल्कको ५०%, १ देखि २ बर्ष भित्रको शुल्कको ७५% शुल्कलिई नविकरण गरिने छ।

घ) नक्सापास पूर्व नै सबै निर्माण कार्यगर्नेका हकमा शुल्कको ७५% वा १ लाख, डिपिसि सम्म गरेकाको हकमा ५०% वा १ लाख, डिपिसि सम्मको अनुमति लिई सो भन्दा बढी तल्ला वा सो भन्दा वढी निर्माण गर्नेको हकमा शुल्क २५% वा १ लाख जुन कम हुन्छ, उक्त रकम जरिवाना तोकिने छ।

४.८.२६. जग्गा धनी दर्ता प्रमाण-पूर्जाः

क) जग्गा जसको नाममा छ उसैको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृति प्रमाण-पत्र नगरपालिकाले दिनेछ। तर अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मन्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ।

ख) जग्गामा जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जामा देखाइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनु पर्नेछ। कथंकदाचित यी

तिनै वस्तुहरुमा मेल हुन नआएमा जुन चाहि सबभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ ।

ग) यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको सधियारहरुले सधियारहरुको कुनै भाग नचर्चेको भनी लिखित मञ्जुरीनामा दिएमा नक्सा पास गरिनेछ। तर यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गातर्फ मिचिएको वा नमिचिएको न.पा. ले हेर्नेछ ।

४.९ जग्गा एकिकरणसम्बन्धी व्यवस्था

जग्गा एकिकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई(एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

४.९.१ जग्गा एकीकरण तथा सुपरिवेक्षण गर्ने विधि

क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) गर्न नहुने :कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाको अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालनगरी घडेरीहरुको बिक्रि वितरण, हक हस्तारन्तरण गर्न पाईने छैन ।यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग गरेमाउक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा घर तथा नक्सा पास गरिने छैन। साथै सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै : धारा, बिजुली बत्ती आदी जडान हुने छैन। साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन समेत सकिनेछ ।

ख) अनुमतिका लागि दरखास्त :नगरपालिका क्षेत्रमा आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संञ्चालन गर्न नगरपालिकामा सूचीकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि प्रस्तावितजग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ्ग डिजाईन नक्शा, जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहित लोकेसन प्लान, साईट प्लान, जग्गाको प्लटिङ्ग र क्षेत्रफल, खुला क्षेत्र, सडकको चौडाई पर्खालको चौडाई आदी खुलाई तोकिएको ढाँचामानगरपालिकासमक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरु :यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मुख्य मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई, घडेरीहरुको क्षेत्रफल र मोहडा, खुला क्षेत्रको अनुपात र स्थान ढल निकास, बिजुली, आधारभुत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना भएको प्लटिङ्ग नक्सा र हालको अवस्था स्पष्ट रुपमा खुलेको नक्सा र विवरण

पेश गर्नुपर्नेछ । साथै प्लटिङ्ग नक्शामा जग्गाको कित्ता नं. र क्षेत्रफल, चारकिल्ला, प्लट संख्या र क्षेत्रफल स्पष्ट भएको संक्षिप्त विवरण वा संकेत सोही नक्सामा समावेश गरिएको हुनु पर्नेछ ।

घ) **हकभोगको निस्सा र अन्य लिखत पेश गर्नु पर्ने :**यस बमोजिम अनुमतिका लागि नगरपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने जग्गाको हकभोगको निस्सा व्यक्तिको हकमा जग्गा धनी प्रमाणपत्र तथा नागरिकताको प्रमाणपत्र, संघसंस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाणपत्र संलग्न राख्नुपर्दछ ।

ङ) **जाँचबुझ गर्न सक्ने :** प्लट अनुमातिका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्तहरु मापदण्डहरु पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पूरा नभएको भए सो पूरा गर्न लगाई जग्गा विकास प्लटिङ्ग कार्यक्रम सञ्चालन गर्न अनुमति दिईनेछ । तर प्रस्तावित क्षेत्र यस मापदण्डले परिभाषित गरेको भूउपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा नगरपालिका ले सम्बन्धित क्षेत्रका विज्ञहरु समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझावको आधारमा निर्णय दिन सक्नेछ ।

च) **अनुमति दिने :**जाँचबुझ गरीसकेपछि नगरपालिका विश्वस्त हुन सकेको अवस्थामा प्रमुखले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रमका लागि अनुमति प्रदान गरिनेछ । अनुमति दिंदा लाग्ने दस्तुर नगरपालिका बोर्डले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

छ) **मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धीव्यवस्था :**नगरपालिका प्रमुखले नगरपालिका इन्जिनियर सहितको टोली खटाई मापदण्ड कार्यान्वयन भए नभएको अनुगमन गर्न सक्नेछ ।

ज) **मापदण्ड उल्घनमा कारबाही सम्बन्धी व्यवस्था :**नगरको शहरीकरणलाई नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ गौरीगङ्गा नगरपालिकाले कार्यन्वयनमा ल्याएको यो मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु यस सँग सरोकार राख्ने सबैको कर्तव्य हुनेछ । यदि कुनै प्लटिङ्ग व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताले यसको उल्लंघन गरे गराएको ठहरेमा नगरपालिका कार्यालयले त्यस्ता व्यवसायी,संस्था वा परामर्शदातालाई कालो सूचीमा र राख्ने तथा यस मापदण्ड एवं अन्य प्रचलित कानुन बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारबाही समेत गर्न सकिनेछ ।

झ) **प्लट अनुमति नलिएका तर खरिद विक्री भईसकेको घडेरीहर सम्बन्धी अन्तरिम व्यवस्था :**प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुनु पुर्व नगरपालिकाबाट प्लटिङ्गको अनुमति नलिई व्यक्तिगत वा संस्थागतरुपमा खरिदबिक्रि भएका घडेरीहरु

नगरपालिकाले तोकेको समय सिमा भित्र साविकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भई आएको खण्डमा नगरपालिका बाट उपलब्ध गराईने नक्सा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।

४.९.२ जग्गा एकीकरणमा पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड

४.९.२.१ सडक संरचना सम्बन्धी मापदण्ड :

क) सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुनुपर्नेछ ।

ख) विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँग्रे गाडी छिर्नेर निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा वाटो (gate and lane) हुनुपर्नेछ। ६ मिटर सम्म चौडासार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ। ८ मिटर वा सोभन्दाबढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

ग) कुनैपनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

घ) ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।

ङ) बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनावाट लाभान्वित हुने भवन र जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरीयोजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

४.९.२.२ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा :

(क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्वन्धी नियमहरु २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुनेगरी योजना प्रस्ताव गर्नुपर्दछ ।

(ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ। जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दापछि भवनको मर्मत गर्नुपर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदन साथ संलग्न हुनुपर्नेछ ।

४.९.२.३भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति(Planning Permit) प्रस्ताव गरिएकोकूल जग्गाको :

क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि

ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ। साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ९० वर्ग मिटर भन्दा कम र सोको चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन।

४.१० आवास क्षेत्र (क्षेत्र ख) तथा ग्रामीण क्षेत्र (क्षेत्र ग) का विशेष नियमहरु

४.१०.१.बाटो

क) यस क्षेत्रमा सडक अधिकार क्षेत्र शीर्षक अन्तर्गत व्यवस्था गरिएका बुंदाहरु मा उल्लेख गरिए अनुसारका सार्वजनिक बाटो कायम भएको हुनु पर्नेछ ।

ख) अर्को घर जग्गामा भएको गल्ली-बाटोको आधारमा निर्माण स्वीकृति प्रदान गरिने छैन । अरुको घर जग्गाको आवागमनमा बाधा हुने गरेर पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

४.१०.२.टप बरण्डा

टप बरण्डा निम्नानुसारको हुनेछ ।

तालिका नं. २ : टपबरण्डा सम्बन्धी मापदण्ड

सि.नं.	अवस्थिति	तल्ला	अधिकतम उचाई
१	सार्वजनिक चोक	भुँई तल्ला माथि	०.३० मि.(१ फी.)
		पहिलौ तल्ला माथि	०.७५ मि.(२ फी ६ इन्च)
२	३ मि. भन्दा सानो बाटो	भुँई तल्ला माथि	०.१५ मि.(६)
		पहिलो तल्ला माथि	०.३० मि.(१ फी.)
३	३ मि. भन्दा माथिको बाटो	भुँई तल्ला माथि	०.३० मि.(१ फी.)
		पहिलौ तल्ला माथि	०.७५ मि.(२ फी ६ इन्च)
४	८ मि भन्दा बढीको बाटो	भुँई तल्ला माथि	०.६० मि.(२ फी.)
		पहिलौ तल्ला माथि	०.७५ मि.(२ फी ६ इन्च)

नोटः यसरी निकालिएको स्ल्याव, टप र बरण्डामा सडक तर्फ कुनै किसिमको कोठा निकाल्न दिईने छैन ।

४.१०.३. ल्याण्ड पूलिङ्गको (Land Pooling)कार्यक्रमको व्यवस्था: यस क्षेत्रमा कुनै पनि पक्षले ल्याण्डपुलिङ्ग गर्न चाहेमा न.पा.ले आवश्यक प्राबिधिक सहयोग तथा समन्वय गरि दिइनेछ ।

४.१०.४.ग्रामीण क्षेत्रको लागि थप नियमहरु:ग्रामीण क्षेत्र अन्तर्गतनगरमा ३० डिग्री भन्दा भिरालो जमिनमा भवन निर्माण गर्दा खानी तथा भू-गर्भ विभागको अग्रिम स्विकृत लिनु पर्नेछ ।

४.११. संरक्षण क्षेत्रका विशेष नियमहरु

४.११.१. सांस्कृतिक सम्पदा संरक्षण क्षेत्र:

यी क्षेत्रहरुमा धार्मिक, सांस्कृतिक र मनोरन्जन स्थल(बगैंचा क्षेत्र) उपयोगको निमित मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइने छ । धार्मिक र पुरातात्विक निर्माण कार्य बाहेकको अन्य निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन । कुनै पनि निर्माण कार्यको आकार र स्वरुप यी क्षेत्रको ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वसंग मेल खाने हुनु पर्नेछ ।

नोट : यी लगायत अन्य क्षेत्र हरुमा पनि धार्मिक महत्वका संरचनाहरु निर्माण गर्दा पनि उक्तनिर्माण कार्यको आकार र स्वरुप उपक्षेत्रको ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वसंग मेल खाने हुनुपर्ने छ ।

४.११.२.वन संरक्षण क्षेत्र:

क) खानेपानी लगायतका, (services lines) आराम-मनोरञ्जन स्थल वाहेकको निर्माण कार्य यस उपक्षेत्रमा गर्न पाइने छैन ।

ख) यस क्षेत्रमा निर्माण कार्य न.पा. को वोर्डको निर्णय पश्चात गर्नु पर्नेछ ।

ग) आराम-मनोरञ्जन स्थलको हकमा बढीमा ५० वर्ग मी. (५०० व.फी.) र एक तले पाटी, पिकनिक स्थलको निर्माण कार्य गर्न सकिनेछ ।

४.११.३.खुला र हरियाली क्षेत्र:

यस उपक्षेत्रको निम्ति पनि वन संरक्षण क्षेत्रकै नियमहरु लागू हुनेछन् ।

४.११.४.नदी संरक्षण क्षेत्र:

कुनै पनि किसिमका भवनहरु निर्माण गर्दा खोला छेउबाट निम्न अनुसार सेटब्याक छाडी संरचना निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

क)नदीको लागि यसरी छाडिएका तथा भविष्यमा छाड्नु पर्ने सेट व्याक स्वत: ROW (सडक अधिकार क्षेत्र) मा परिणत भएको मानिनेछ ।

ख) घाटको सिमाबाट १५ मी. सम्म कुनै भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

ग) घाट र मन्दिरको निर्माणको हकमा माथिको नियम लाग्ने छैन । तर निर्माण कार्यको स्वीकृति नगरपालिकाबोर्डबाट दिईने छ।

४.१२. प्लट भित्रको खुल्ला भाग

क) मानिस बस्ने उद्देश्यले बनाइएका सबै कोठाहरु वाहिरी वा भित्री खुल्ला भाग वा खुल्ला वरण्डासग जोडिएको हुनुपर्ने । प्रत्येक भवन वा निर्माणमा छुट्टै खुल्ला भाग हुनु अनिवार्य छ ।

ख) **बाटो भित्रको खुल्ला भाग :** घरको बाटो भित्री मोहडा घरको दायाँ बायाँ बनिसकेको घरहरुसग लाइन मिलाउनु पर्नेछ। यदि कुनै क्षेत्रमा बाटोतर्फ सेटव्याक निर्धारण गरिएको छैन भने बाटोतर्फ कम्तिमा १.५० मी. (५ फि.) छाड्नु पर्नेछ ।

ग) **पछाडि र साइडभित्रको खुल्ला भाग :** ३ तल्ला सम्म बन्ने घरमा झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा १.५० मी. (५ फि.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ। तर ३ तल्ला भन्दा बढि र ५ तल्ला सम्मको भबनको हकमा झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा २.०० मी. (६.५ फि.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ। तर सार्बजनिक भबनको हकमा भने ३.०० मी. (९फीट १० ईन्च) जग्गा छाड्नु पर्नेछ। साथै १७ मी. भन्दा अग्ला भबनमा संधियार तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटब्याक ५ मी. (१६.५ फी.) भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिईनेछ। वरण्डा राख्न पर्दा जग्गाको साधबाट वरण्डाको छेउसम्म कम्तिमा ०.९० मी. (३ फी.) छाड्न पर्नेछ ।

घ) **भित्री चोक:** यदि कोठाको कुनै झ्यालहरु (वाथरुम, शौचालय र स्टोर वाहेक) वाहिरतर्फ फर्केको छैन भने उक्त झ्यालबाट भित्री चोकतर्फ पनि फर्काउन सकिनेछ। भित्री चोक कम्तिमा ३ मी. (१० फी.) चौडाको हुनु पर्नेछ। यदि वाथरुम, शौचालय र स्टोर यस सँग जोडेमा भित्री चोक कम्तिमा २ व.मी. (२० व.फी.) क्षेत्रफलको हुनु पर्नेछ ।

ङ) **घरको खुल्ला भागतर्फ शौचालय निर्माण :**बढीमा ४ व.मी. (४० व.फी.) र उचाई २.४० मी. (८ फी) सम्मको शौचालय आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागमा बनाउन छुट दिइनेछ। तर उक्त शौचालय जग्गाको सिमानाबाट ०.९० मी. (३ फी.) पर हुनु पर्नेछ। तर बाटोतर्फको खुल्ला भागमा भने कुनै निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

च) **घरको खुल्ला भागतर्फ ग्यारेज निर्माण:** गाडी पार्किङको लागि ग्यारेज आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागतर्फ बनाउन छुट दिइनेछ। तर ग्यारेजको लागि बाटो तर्फको जग्गाको साधबाट कम्तिमा ५ मी. (१६ फी.) सम्म निर्माण गर्न दिइनेछ। तर बाटोतर्फको खुल्ला भागमा कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न छुट दिइने छैन।

छ) **वर्षाको पानी तथा (Rain WaterHarvesting):** निर्माण हुने "क" तथा "ख" बर्गका भवनहरुले वर्षातको पानी ढल वा खुला नालीमा नमिसाई (Rain Water Harvesting) को प्रविधि अपनाई जमिन मुनि पठाउनेव्यवस्था अनिवार्य रुपमा गर्नु पर्नेछ। जमिनले सोस्न नसकिने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।साथै अन्य बर्गका भवनहरुले (Rain Water Harvesting) को प्रबिधि अपनाउन सकिनेछ। तर अन्य बर्गका भवनहरुले (Rain Water Harvesting) को प्रबिधि अपनाउन नसकिने भएमा छानाबाट आउने वर्षाको पानी तपकिन नदिई छानादेखि जमीनको मूल पाइप वा सडकको नाली सम्म पाइप द्वारा आफ्नो जग्गाबाट अनिवार्य रुपमा लाने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। यस्तोव्यवस्था नभए सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन न.पा. बाध्य हुने छैन।

ज) **सिढी निर्माण:** सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेटव्याक क्षेत्रभित्र कुनै पनि सिढिहरु निर्माण गर्न दिइने छैन। तर निर्माण सम्पन्न नभएका बाटोहरुको हकमा अस्थाई रुपमा बढीमा ०.६० मी. (२ फी.) चौडाको सिढी बनाउन छुट दिइनेछ। तर यस्ता सिढिहरु न.पा. लाई आवश्यक परेको खण्डमा न.पा. द्वारा भत्काउन आदेश दिन वा न.पा. द्वारा भत्काउन सकिनेछ र सम्बन्धित पक्षले यसमा कुनै हस्तक्षेप गर्न पाउने छैन।

४.१३.भवनका विभिन्न भागहरुका निम्ति आवश्यक व्यवस्था

४.१३.१.प्लिन्थ : घरको प्लिन्थ लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरि जमीनको सतहबाट कम्तिमा ०.४५ मी. (१.५० फीट) माथि हुनु पर्नेछ। तर कोर एरिया(Core Area)भित्र यो नियम लागू हुने छैन। तर न.पा. बाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिन्थ लेभल न.पा. ले तोक्न सकिनेछ।

४.१३.२. कोठाको साइज :मानिसहरु बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने एउटा मात्र कोठा भए न्युनतम चौडाई २.४ मि. र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मि. हुनु पर्नेछ। यस्ताकोठाहरु दुई वा सो भन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्युनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मि. र अर्को कोठाको क्षेत्रफल ७.० वर्ग मि. हुन पर्नेछ र चौडाई कम्तीमा १.८ मि. हुनुपर्ने छ।

४.१३.३.कोठाको उचाई :आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरुमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा ३.०५ मी. (१० फीट) र यदि कोठा चिस्याउनको निम्ति सिलिङ फ्यान (Ceiling Fan)प्रयोग गर्ने भएमा ३.६६ मि. (१२ फी) हुनु पर्नेछ। उचाई नाप्दाखेरी भुईको फिनिसिङ्ग लेभलबाट सिलिङ्गसम्म नापिने छ। तर स्लोप छानाको हकमा औसत कोठाको उचाई कम्तिमा ३.०५ मी. (१० फीट) तर यो उचाई कोर एरियामा लागू हुने छैन। शैक्षिक संस्थाहरुका भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा ३.६६ मि. (१२ फी) हुनु पर्नेछ।

४.१३.४.भान्छा कोठा : औसत रुपमा भान्छा कोठाको उचाई २.१३ मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ। भान्छा कोठाको क्षेत्रफल कम्तिमा ६ व.मी. (६० व.फी.) हुनु पर्नेछ। तर यो क्षेत्रफल यदि छुटे स्टोर कोठा भएमा घट्न सकिनेछ। भान्छा कोठामा झ्याल, भेन्टिलेशन वा अन्य आवश्यक खुल्ला भाग हुनु आवश्यक छ।

४.१३.५.वाथरुम र शौचालय : वाथरुम र शौचालयको उचाई कम्तिमा २.१३ मी. (७ फी.) हुनु पर्नेछ। वाथरुम र शौचालयको साइज कम्तिमा २.४४ मी. x१.२० मी. **(८ फी. x४ फीट)** हुनु पर्नेछ। शौचालयको साइज कम्तिमा १.५२ मी. x०.९० मी. (५ फी. x ३ फी.) हुनु पर्नेछ।वाथरुम वा शौचालयमा कम्तिमा एक साइजमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनु पर्नेछ। यस्ता खुल्ला भागको झ्याल वा भेन्टिलेशनको साइज कम्तिमा ०.३० मी.x०.६० मी. (१ फी. x २ फीट) हुनु पर्नेछ।

४.१३.६.ग्यारेज : ग्यारेजको उचाई कम्तिमा ३ मी. (१० फी.) हुनु पर्नेछ। निजी ग्यारेजको हकमाग्यारेजको साइज २.४० मी.x ४.५ मी. (८’ ८x१४’-९”) हुनु पर्नेछ।

४.१३.७.वेसमेन्टः घरको वेसमेन्ट आवासीय प्रयोजनको लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन। वेसमेन्टमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। तर साइटको अवस्था अनुसार वेसमेन्टमा ढल पाइप र पानी छिर्न नसक्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।

४.१३.८.सेप्टिक टैन्कः प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैन्क निर्माण गर्नु पर्नेछ। यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सोकपिट को समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। जुन कुरा न.पा. ले निर्धारण गर्नेछ। सेप्टिकटैन्क वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीनभित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरु खानेपानीका श्रोतहरु जस्तै इनार, कुवा वाट कम्तिमा १५ मी. (५० फी.) टाढा हुनु पर्नेछ। सेप्टिक टैन्कबाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरु खुल्ला ढल, वा कुनै खानेपानीको स्रोतमा आवश्यक रुपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने छैन।

४.१३.९.झ्यालको व्यवस्था: घडेरीको सिमानबाट तोकिएको सेटब्याक नछोडिएका साँध तर्फ कुनैपनि किसिमको बन्दझ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनका लागि)राख्न पाइन छैन ।

४.१३.१०.भऱ्याङ: भऱ्याङको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

तालिका नं. ३ : भऱ्याङको चौडाई सम्बन्धी मापदण्ड

सि.नं.	घरको प्रकार	भऱ्याङकोआवश्यक चौडाई कम्तिमा
१	आवासीय प्रयोजन	०.९० मी. (३ फी.)
२	होटल, शभाहल,	१.२ मी. २ तल्लासम्म १.५० मी. (५ फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)
३	शैक्षिक संस्थाहरु	१.२ मी. २ तल्लासम्म २ मी. (६.५० फी.)(२ तल्ला भन्दा बढीमा)
४	अन्य भवनहरु	१.५० मी. (५ फी.)(२ तल्ला भन्दा बढीमा)

आवासीय प्रयोजनका भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२५ मी. (१० इञ्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरुमा (Tread)को चौडाई कम्तिमा ०.३० मी. (१ फी.) हुनु पर्नेछ । कुनै पनि प्रकारका भवनहरुमा (Riser) को उचाई बढीमा ०.१९ मी. (७.४ इञ्च) भन्दा बढी हुनु हुदैन । प्रत्येक फ्लाइटमा १५ वटा भन्दा बढी राइजर हुनु हुदैन ।भऱ्याङको हकमा तल्लो लेभलबाट ल्यान्डिङ(Landing)को भागसम्म कम्तिमा २.१० मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ । प्रत्येक किसिमका घरहरुमा (२ तल्ला वा १८ फी.) मा प्रत्येक भऱ्याङहरुमा प्रकाशको लागि झ्याल वा अन्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यदि खुल्ला भाग राख्न सम्भव नभए स्काई लाइट (माथिबाट प्राप्त गर्ने प्रकाश) को लागि ०.४५ मी. x ०.४५ मी. (१’-६’ x १’-४”) को खुल्ला भाग छानादेखि राख्नु पर्नेछ ।

४.१३.११.फोहरमैला व्यवस्थापन :आफ्नो घरबाट निस्केको फोहरमैलाको व्यवस्थापन नगरपालिकाले कुनै व्यवस्था नगरुन्जेल आफैले गर्नुपर्दछ । तर स्थानीय निकायले फोहरमैला व्यवस्थापनको लागि विशेष व्यवस्था गरेको खण्डमा सो अनूरुप नगरपालिकाबासीले पालना गर्नुपर्नेछ ।

४.१४. आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था

४.१४.१.घरको प्लिन्थ क्षेत्रफल यदि ११० व.मी. (११८३ व.फी.) भन्दा बढी भएमा कम्तिमा २ वटाभऱ्याङको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

४.१४.२. भवनमा रहने भऱ्याङप्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट बढीमा ३० मी. (९८ फी.) को दूरिमा रहनु पर्नेछ ।

४.१४.३. आवासीय घरहरुमा वाहेक अन्य भवनहरुमा वाहिर निस्कने ढोका आगलागीको वेला चेपमा पर्न सक्ने हुदा वाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ । ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ ।

४.१४.४.सभा भवन(Assembly), भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याक: यस्ता भवनहरुमा आगलागीको वेला सुरक्षाको लागि सबैतर्फ कम्तिमा ३ मी (१० फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ ।

४.१४.५.**जोखिमयुक्त भवन (Hazardous)**को लागि सेट व्याक: जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) मा सुरक्षाको लागि सबै साइडतर्फ कम्तिमा ४.५ मी (१५ फी.) सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।

४.१४.६. **अग्नी नियन्त्रण (Fire Extinguishers) :** "क" बर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रुपमा Central Fire Extinguishersलगायत आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । साथै "ख" बर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रुपमा आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । अन्य वर्गका भवनको हकमा पनि अग्नी नियन्त्रणको लागि उपरोक्तव्यवस्था गर्न सकिनेछ । उक्त प्रकृया पुरा नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न निर्माण प्रमाणपत्र दिन न.पा. बाध्य हुने छैन ।

४.१५. पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगम मापदण्ड २०६५ तथा छैठौं संशोधन २०७३

क) प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा घटीमा २० मि., चौडाई घटीमा १२ मि. भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा १ रोपनी ८ आना दुई कठ्ठा) हुनु पर्नेछ ।

ख) विक्री स्थलमा कार्यालय, विक्री कक्ष, पिउने पानी वा ट्युबेल तथा अपाङ्गमैत्री शैचालयको अलवा महिला तथा पुरुषको लागि छुट्टाछुट्टै एक भन्दा बढी शौचालयको व्यवस्था गर्नुपर्छ ।

ग) सामान्यत सडकको एक किनारा तर्फ दुईवटा पेट्रोलपम्पहरुको दुरी कम्तिमा ३०० मि. हुनुपर्नेछ ।

घ) कुनै पनि सडक चोक (Junction) मा पेट्रोल पम्प राख्न दिईने छैन। मुख्य मुख्य सडकहरुको चोक परेमा वस्ती चोक देखि पेट्रोल पम्प रहने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मि. रहनुपर्ने तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाई ५ मि. भन्दा कम छ त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ , चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने गरी यस्तो चोक देखि कम्तीमा ४० मी. सम्म हुन सक्नेछ ।

ङ) विक्री स्थलको तीन तर्फ कम्तीमा तीन फिट र बढीमा पाँच फिट सम्म उचाई भएको पक्की कम्पाउण्ड बाल वा सिमेन्ट पिलरमा काडेँतार लगाएको हुनुपर्ने

च) विक्रिस्थलमा वर्षातमा सवारी साधनमा इन्धन भर्दा आकाशे पानीबाट जोगाउन पम्पयार्डमा घटीमा ६* ६ मिटरको स्टील /RRC /कर्कट पाता/PVC सिट/फाइबर ग्लास सिटको छानाको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ ।

छ) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड तीन तर्फ सुहाउँदो कम्पाउण्ड वाल वा पक्की फेन्सीङ (काँडेतारले घेरेको गारो) सडक तर्फको मोहोडामा (राजमार्गमा रहेको विक्रि स्थल जुन प्राय : २४ घण्टा खुला रहन्छ) घटीमा ६ मिटरको प्रवेश तथा ६ मिटरको निकासद्वार हुनुपर्नेछ ।

ज) विक्री स्थलको कम्पाउण्डको पम्पयार्ड लगातार सार्वजनिक सडक सिमाना देखि पम्पयार्ड सम्मको एप्रोच रोडको पेभमेण्ट ब्लयाक टप अथवा पक्की बीक अन ऐज पिचिङ गरिएको हुनुपर्ने छ ।

झ) विक्री स्थलको कम्पाउण्डमा अग्नी सुरक्षाको लागि घटीमा ४ थान १० के.जी. क्षमताको डि.पी.सी. फायर एक्टीङ्ग्वीसर राख्नु पर्नेछ ।

ञ) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्र एप्रोच रोड, टैङ्क फार्म, सेल्स काउन्टर, पार्किङ एरिया बाहेक सवारी साधन आवतजावतमा बाधा नपर्ने स्थानमा वातावरण संरक्षण गर्ने सदावहार हल्का किसिमको वृक्षारोपण गर्नु पर्नेछ ।

ट) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्रको सर्फेस वाटरको उचित ड्रेनेजको व्यस्था गरेको हुनुपर्ने छ ।

ठ) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्र पर्याप्त कम्पाउण्ड लाइटिङ (भेपर लाईट) को व्यवस्था गरेको हुनुपर्छ ।

ड) केही टाडाको दुरीबाट स्पष्ट देखिने गरी घटीमा २० फी. अग्लो ४ फिट डायमिटरको दुवै तर्फ निगमको लोगो सहितको घटीमा एउटा होर्डिङ बोर्ड राख्नु पर्नेछ ।

४.१६. सम्पुर्ण क्षेत्र “क”, “ख” तथा “ग” का लागि बिशेष नियमहरु

क) जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिकर (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँचतल्ला वा १७ मिटरभन्दा अग्ला वा दश हजार वर्गफिट भन्दा ठूला सवै भवन निर्माण गर्न शहरीविकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।

ख) घर अगाडिको सिढी सडकको क्षेत्राधिकार तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निमाण गर्न पाइने छैन ।

ग) भवन ऐन २०५५को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र सर्वसाधारण भेला हुने कुनैपनि सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैक तथा वित्तियसंस्था, पोलिक्लिनिक आदिका भवन लगायत १७ मीटरभन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्गफिटभन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।

घ) अब उप्रान्त आवासिय प्रायोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदी कसैले सटर पसल राखी भवण निर्माणको स्विकृती लिएमा सो भवनलाई स्वत: ब्यापारिक भवन मानिनेछ । साथै ६ मीटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मीटरको सेटब्याक छोड्नु पर्ने छ । आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केहि अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पुर्णलाई स्वत: व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रायोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।

ङ) नगरपालिकाको सम्पूर्ण क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा आफ्नो जग्गाको सांधसिमानाबाट न्युनतम १ मी. छाडी आईसोलेटेड पिलर जग (IsolatedColumn Footing) राख्न प्रोत्साहन गरिएको छ।१ मी. छाडी आईसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) राख्न सम्भब नभएमा Combined Column Footing तथा Strap Beamसहितको Combined Column Footing राखि निर्माण गर्न सकिनेछ । तर यो नियम ३ तल्ला वा १००० ब.फी. सम्मको घरमा मात्र लागु हुनेछ । अन्य भवनको हकमा (StructuralAnalysis) ले निर्धारण गरेको (Structural Drawing) अनुसार निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

च) निर्माण भई सकेका भवनहरुमा सडक वा चोक तर्फ शहरी सौन्दर्यतामा असर पर्ने गरि सिमेन्ट प्लाष्टर वा इंटा देखिने गरि छाड्न पाईने छैन । साथै शहरी सौन्दर्यतामा

असर नपर्ने गरि रंगरोगन गर्नु पर्नेछ। उक्तव्यवस्था नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन न.पा. बाध्य हुने छैन ।

छ) प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व बिभागको समेत सहमतिमा निर्माण स्विकृत दिइनेछ ।

ज) स्वास्थ्य संस्थाको निर्माणका हकमा यस मापदण्डको अलवा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्डको मापदण्ड अनुसार भए मात्र निर्माण स्विकृत दिइनेछ ।

झ) शैक्षिक संस्थाको निर्माणका हकमा यस मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्डको अनुसार भए मात्र निर्माण स्विकृत दिइनेछ ।

ञ) भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी स्थानीय निकायले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) को "क" र "ख" बर्गका भवनको हकमा होर्डिङ्ग बोर्डमा र "ग" र "घ" बर्गका भवनको हकमा प्रतिलिपिको रुपमा निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

ट) नगरपालिका मा नेपाल ईन्जिनियररिङ्ग परिषद्बाट लाईसेन्स प्राप्त ईन्जिनियर तथा सूचिकृत भएका ईन्जिनियररिङ्ग कन्सलटेन्सीले मात्र न.पा. भित्र बन्ने कुनै पनि प्रकारका भबनहरुको डिजाईन गर्न पाउनेछ ।

ठ) आर्थिक वर्ष २०७५/७६ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । यस प्रकारको तालिमको लागि न.पा.ले पनि आवश्यक व्यबस्था गर्न सकिनेछ ।

ढ) जग्गा खण्डीकरण अथवा कित्ताकात गर्दा ७ धुर (१२७५.७५ स्क्वायर फी.) भन्दा कम हुने गरि कित्ताकाट गर्न दिईने छैन । कथंकदाचित कित्ताकाट नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयबाट भई गएमा उक्त जग्गामा घर निर्माण स्विकृत दिन न.पा. बाध्य हुने छैन । यस्को लागि नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयमा समेत आवश्यक सहयोगको लागि अनुरोध गर्नेछ । तर यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिले नै ६ धुर (१०९३.५० स्क्वायर फी.) सम्मको जग्गाको कित्ता काट भईसकेको छ भने सो जग्गामा घर बनाउन दिईने छ ।

ण) अब निर्माण हुने कुनै पनि भवन वा संरचना ६.० मि. (२० फी.) भन्दा सानो बाटोमा पर्ने गरी निर्माण गर्नु परेमा नगरपालिका निर्माण स्वीकृति दिन बाध्य हुने छैन ।

४.१७पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने

यस मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडी निर्माण सम्पन्न भएका भवनको हकमा नगरपालिकाले एक पटकको लागि देहायका व्यवस्था गरी नक्सा पास गर्न वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ :

- सम्बन्धित व्यक्तिलाई ३५ दिनको म्याद दिई प्रमाण साथ दरखास्त दिनका लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गर्ने र यस ३५ दिनको म्यादभित्र दरखास्त पर्न आएमा स्थलगत रूपमा प्राविधिक जाँचबुझ गरी तथा साँध सँधियार समेतसँग बुझी भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालन भए नभएको सम्बन्धमा यकिन गर्ने ।
- भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पुरा गरेको यकिन भएमा हाल नक्सा पास गर्न वा स्वीकृत नक्सा हेरफेर गर्नका लागि लाग्ने दस्तुर लिने ।
- तर अपार्टमेन्ट, हाउजिङ्ग, होटेल तथा अन्य व्यावसायिक भवनको हकमा पुर्व निर्मित भवनलाई यो प्रावधान अनुसार पनि नियमित गर्न सकिने छैन ।
- भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगरेको, भवन संहिता अनुसरण नगरेको, सरकारी वा सार्वजनिक जमिन, सडकको अधिकार क्षेत्र, ऐलानी पर्ति जग्गा अतिक्रमण गरेको भवनलाई यस प्रावधान अनुसार पनि नियमित गर्न सकिने छैन ।

परिच्छेद५

मापदण्ड कार्यान्वयन विधि तथा प्रयोजन

५.१ मापदण्ड कार्यान्वयन प्रयोजन

५.१.१ यो मापदण्ड यस नगर क्षेत्रभित्र पुनः निर्माण, नयाँ निर्माण, थप निर्माण र मर्मतसुधारको कार्यहरुको सम्बन्धमा समेत लागु हुनेछ ।

५.१.२. यो मापदण्ड एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरु उपर पनि लागू हुनेछ ।

५.१.३. निर्माण कार्य सम्बन्धमा अन्य पक्षसँग गरिएको सम्झौता वा सहमतिबाट यो मापदण्ड कार्यान्वयनको प्रयोजनमा कुनै फरक हुने छैन ।

५.१.४ यस मापदण्डले नसमेटिएका कुराको हकमा सम्बन्धित प्राविधिक समिति (वाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा प्रचलित राष्ट्रिय मापदण्ड र संहिता अनुसार गर्न सकिनेछ । तर यसको लागि नगरपालिका बोर्डको समेत सहमति हुनपर्नेछ ।

५.२ नेपाल सरकारबाट राष्ट्रिय र क्षेत्रीय स्तरमा **तत्काल लागु हुने भनी गरिने भवन निर्माण सम्बन्धी नीतिगत निर्णयहरु सम्बन्धित प्राविधिक समिति (बाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा नगरपालिकामा बोर्डले तत्काल लागु गर्ने निर्णय गरेको अवस्थामा सो निर्णय यस मापदण्डको अभिन्न अंगको रुपमा मानिनेछ ।**

५.३ निर्देशिका बनाउन सकिने

यस मापदण्ड बिपरित नहुने गरी मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि नगरपालिका ले आवश्यक निर्देशिका बनाई नगरसभाबाट स्वीकृत गराई जारी गर्न सकिनेछ ।

५.४. मापदण्डको संशोधन

यस मापदण्डमा समयानुकुल अवश्यकता अनुसार नगरँसभाबाट संशोधन गर्न सकिनेछ ।

५.५. खारेजी तथा बचाउ

निमार्ण मापदण्ड सम्बन्ध भए गरेका यस अघिका निर्णय र व्यवस्थाहरु यो मापदण्ड लागु भएको मिति देखि स्वत: खारेज हुने छ। यो मापदण्ड लागु हुनु अघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण गरिएका भवन आदी यसै मापदण्ड अनुरुप भएको मानिने छ।

५.६. बाधा अड्काउ फुकाउ

यस मापदण्ड कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्यहारिक एंव प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्यको बाध अड्काउ फुकाउन प्रमुखले सम्बन्धित विशेष, प्राविधिकहरुको समेतको संलग्नता देहाय बमोजिम बाधा अड्काउ फुकाउ समिति गठन गर्न सक्नेछ।

क) प्रमुख वा प्रमुखले तोकेको व्यक्ति संयोजक
ख) योजना शाखा प्रमुख सदस्य
ग) कानून शाखा प्रमुख, सदस्य
घ) विज्ञ प्रतिनिधि, सदस्य
ङ) नक्सा शाखा प्रमुख, सदस्य सचिव

यस समितिमा आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित वडाका वडाध्यक्ष वा अन्य जनप्रतिनिधि वा सम्बन्धित वडा सचिव र विषयगत विशेषज्ञहरुलाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिनेछ। वाधा अड्काउ फुकाउ समितिको सिफारिसको औचित्य हेरी प्रमुखले आवश्यक निर्णय गर्न सक्नेछ।

५.७. मापदण्डको व्याख्या सम्बन्धी व्यवस्था

यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधानहरु सम्बन्धमा व्याख्या गर्ने अधिकार नगरपालिकाको बोर्डलाई हुनेछ।

५.८ मापदण्ड कार्यान्वयन विधि

नगरपालिकाक्षेत्र भित्र भवन मापदण्ड लागु गर्ने सम्पूर्ण अधिकार **स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन,** २०७४ वा नगर विकास ऐन अनुसार स्थानीय निकाय वा नगर विकास समितिमा निहित हुने गर्दछ। अन्य भवन निर्माण मापदण्डहरुले मार्ग दर्शनको मात्र भूमिका निर्वाह गर्दछ। स्थानीय निकायले आफ्नो क्षेत्रको भूगोलको आधारमा मापदण्ड कायम गर्न सक्दछ। भवन मापदण्ड एउटा गतीशील दस्तावेज हो र स्थानीय निकायले आवश्यकता अनुसार यसलाई बेला बखतमा परिमार्जन गर्नु पर्दछ।

मापदण्ड कार्यान्वयन गर्ने सम्पूर्ण अधिकार **स्थानिय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४** अनुरुप स्थानिय निकायमा निहित हुनेछ ।स्थानिय निकायले आफ्नो क्षेत्र भित्रको हरेक कार्य जस्तै :

कुनै पनि निजि, अर्ध-सरकारी वा सरकारी स्वमित्वको घडेरी जग्गामा कुनै प्रकारको भुउपयोग वा कृयकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्न अनुगमन गरी मापदण्ड अनुरुप गराउनु पर्नेछ भने भवनको हकमा मापदण्ड अनुरुप नक्सा पास गराइ नक्सा बमोजिम निर्माण कार्य गराउनु पर्दछ ।

अनुसुची – १

सडक वर्गीकरणRoad Categorization

१. शाखा सडकArterial Road (Class 'A') (14.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ७.००/७.०० मि. जम्मा १४.०० मि. सडक सिमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न दिने ।

२. प्रशाखा सडकCollector Road (Class 'B') 10.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ५/५ मि. जम्मा १० मि. सडक सिमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न दिने ।

३. सहायक सडकLocal Road (Class C) (8.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्ररेखा बाट दाँया बाँया ४.०/४.० मि. जम्मा ८.०० मि. सडक सिमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न दिने ।

४. टोल सडकToll Road (Class D)(6.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ३.००/३.०० मि. जम्मा ६.०० मि. सडक सिमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्नदिने ।

अनुसुची - २
विद्युत् ऐन २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५०

१. भुईं देखि बिजुलीको तारसम्म हुन पर्ने न्यूनतम दूरी

(१) विद्युत वितरण तथा प्रसारण प्रणालीको विभिन्न भोल्टको विद्युत तार तथा भुईको बीचमा रहने दूरी अनूसुची ३ मा लेखिएको भन्दा कम हुनुहुँदैन।

(२) सडक माथि तथा सडकको छेउमा विद्युत लाइन लैजानु परेमा उपयुक्त प्राविधिक दृष्टिकोण अपनाई लैजानु पर्नेछ।

(३) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा अनूसुची ३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि थप ०.३०५ मिटरको दूरीमा लैजानु पर्छ।

२. सडकको वारपार विद्युत लाइन लैजाने सम्बन्धमा

(१) घनावस्ती भएको ठाउँमा ११,००० भोल्ट भन्दा बढी क्षमताको विद्युत लाइन सडकको वारपार गर्नुपर्दा डवल इन्सुलटर प्रणालीको प्रयोग गर्नु पर्नेछ।

३. विद्युत लाइनको दायाँ बायाँ हुनुपर्ने फरक

(१) विद्युत प्रसारण तथा वितरणको लाइन लैजानु पर्दा घर वा रुखबाट अनूसुची ३ मा उल्लेखित दुरीभन्दा कम दुरीमा लैजानु हुंदैन।

(२) ३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाईन लैजानु आवश्यक भएमा अनूसुची ३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दुरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानु पर्नेछ।

४. विद्युत लट्ठाहरुको बीचमा हुनुपर्ने फरक

विद्युत लट्ठाहरुको एक अर्को बीचको दूरी कायम गर्दा बिजुलीको तारको अन्तिम टेनसाइल स्ट्रेन्थ, फ्याक्टर अफ सेफ्टी तथा भूईबाट तारसम्म हुने दुरी समेत बिचार गरी लट्ठा गाड्नु पर्नेछ।

५. घर माथिबाट बिजूलीलाई लैजान नहुने घर

माथिबाट कुनै किसिमको विद्यूत लाइन लैजानुहुंदैन। तर ग्यारेज, टहरा वा पर्खाल माथिबाट विद्युत लाइन लैजान आवश्यक परेमा ४००/२३० भोल्ट सम्मको लाइन लैजान सकिनेछ। यसरी लगिएको विद्युत लाइन ग्यारेज, टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लो ठाउंबाट कम्तिमा ३ मिटरको दूरीमा पर्ने गरी लैजानु पर्नेछ।

६. एउटै लट्ठाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइन लैजाने सम्बन्धमा

(१) एउटै लट्ठाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइनहरु लैजादा हाई भोल्टेजको लाइन माथिबाट र लो भोल्टेजको लाइन तलबाट जडान गरी लैजानु पर्नेछ ।

(२) उपनियम (१) बमोजिम लाइन जडान भएकोमा लो भोल्टेजको तारमा हाई भोल्टेजको तारबाट कुनै प्रकारको लिंकेज वा अन्य कुनै किसिमबाट खतरा वा चार्ज हुन नपाउने गरी जडान गर्नु पर्नेछ ।

(३) हाई भोल्टेज तथा लो भोल्टेजको तारको बीचमा प्राविधिक दृष्टिकोणले रहनु पर्ने फरक कायम गर्नु पर्नेछ ।

७. विद्युतलाईनर टेलिफोनलाइननजिकबाटलैजानेसम्बन्धा

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

८. आकाश बिजुलीबाट बचावट

अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिले सूहाउंदो ठाउँहरुमा आकाश बिजूलीबाटहुने नोक्सानी र विद्युत शक्तिकोघटबढ हुन नदिनको लागि आकाश बिजुली रक्षक यन्त्र वा अरु सुहाउंदो साधनको व्यवस्था गरी उक्त साधनहरुबाट आकाश बिजुलीको प्रयोजन हुने व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ ।

९. विद्युत उत्पादन, प्रसारण तथा वितरण सम्बन्धी निर्माण स्थलको वरीपरि घरजग्गा प्रयोग गर्न निषेध गर्न सक्ने

(१) ऐनको दफा ३३ को उपदफा (३) को प्रयोजनकोलागि विद्युतकोउत्पादन, प्रसारण वा वितरण सम्बन्धी कुनै निर्माण कार्य भएकोमा त्यस्तो निर्माण कार्य भएको ठाउं वा सो ठाउंको वरीपरीको निश्चित दुरी भित्र पर्ने घर जग्गा अरु कसैले कुनै खास कामको निमित्त प्रयोग गर्न नपाउने गरी नेपाल सरकारलेसमय समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गर्न सक्नछ ।

(२) विद्युत प्रसारण वा वितरण गर्नको लागि जडान गरेको विद्युत लाइन मुनी तथा त्यस्तो लाइनको दाँया वाँया अनूसुची ३ मा उल्लेखित दुरी भित्र घर बनाउन वा रुख रोप्न हुँदैन ।

अनुसूची - ३
(नियम ४८ र ५० संग सम्बन्धित)

तालिका नं. ४ : तार देखि भुई सम्म हुनु पर्ने न्युनतम दुरी

क.सं	विद्युत भोल्टेजको स्तर	सडक वारपार गर्दा (मि.)	सडकको छेउ (मि.)	अन्य स्थानमा(मि.)
१.	२३०/४०० भन्दा माथि ११,००० भन्दा कम	५.८	५.५	४.६
२.	११,००० र सो भन्दा माथि ३३,००० सम्म	६.१	५.८	५.२

तालिका नं. ५ : तार देखि घरसम्म वा रुखसम्म हुनु पर्ने न्युनतम दुरी

क.सं.	विद्युत भोल्टको स्तर	घर तथा रुखबाट हुने न्युनतम दुरी
१	२३०/४०० भन्दा माथि ११,००० भन्दा कम	३ मि.
२	११,००० र सो भन्दा माथि ३३,००० सम्म	५.०० मि.

अनुसूचि - ४
आवासीय तथा मिश्रित कृषि क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	आवासीय क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
१	आवास			
	२५० वर्ग मि.सम्म	२.५	७०	
	२५० वर्ग मि.भन्दा बढी	२.५	६०	
२	संयुक्त आवास	३	५०	
३	उद्योग			
३.१	साना उद्योग	१.५	५०	
४	स्थानीय पसलहरु	१.५	५०	
५	सामुदायिक केन्द्र	१.५	४०	
६	थोक व्यापार/गोदामघर	१.६	४०	
७	बस टर्मिनल	३तला	५	
८	सेवा केन्द्र	१.५	५०	
९	स्वास्थ्यसंस्थाहरु			
९.१	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ होम	२	३५	
१०	शैक्षिक संस्थाहरु			
१०.१	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक	१.२५	४०	
११	सामुदायिक हल	१	३५	
१२	धार्मिक स्थल	१	४०	
१३	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
१३.१	प्रहरीचौकी	१.२५	५०	
१४	मिश्रित			
१४.१	व्यापारिक कम आवास	२.५	५०	
१४.२	साना उद्योग कम आवास	२.५	५०	
१४.३	सेवा कम आवास	२.५	५०	

अनुसूचि - ५
विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोगहरु

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रहरु					
		आवासीय	व्यापारिक	पर्यटकीय व्यवसायिक	औद्योगिक	संस्थागत	संवेदनशील
१	आवास	✓	✗	✗	✗	✗	✗
२	संयुक्त आवास	✓	✗	✗	✗	✗	✗
३	पेट्रोल पम्पहरु	✗	✗	✗	✗	✗	✓
४	उद्योग						
४.१	साना उद्योग	✓	✓	✓	✓	✗	✗
४.२	ठुला उद्योग	✗	✗	✗	✓	✗	✗
५	छात्राबास	✗	✗	✓	✗	✗	✗
६	गेष्टहाउस, लज	✗	✓	✓	✗	✗	✗
७	होटल	✗	✓	✓	✗	✗	✗
८	धर्मशाला	✗	✓	✓	✗	✗	✗
९	स्थानीय पसलहरु	✓	✓	✓	✗	✗	✗
१०	सामुदायिक केन्द्र	✓	✓	✓	✗	✗	✗
११	थोक व्यापार/गोदाम घर	✓	✓	✗	✗	✗	✗
१२	बस टर्मिनल	✓	✓	✓	✓	✓	✓
१३	सेवा केन्द्र	✓	✓	✓	✗	✓	✗
१४	सरकारीकार्यालयहरु,एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स	✗	✗	✗	✗	✓	✗
१५	स्वास्थ्य संस्थाहरु						
१५.१	अस्पताल	✗	✗	✗	✗	✗	✓
१५.२	स्वास्थ्य कन्द्र, नर्सिङ होम	✓	✓	✓	✗	✓	✓
१६	शैक्षिक संस्थाहरु						
१६.१	नर्सरीविद्यालय, प्राथमिक विद्यायलय, माध्यमिक विद्यालय	✓	✗	✗	✗	✗	✗
१६.२	महाविद्यालय	✗	✗	✗	✗	✓	✗
१६.३	शैक्षिक तथा अनुशन्धान केन्द्र	✗	✗	✗	✗	✓	✗
१७	सामुदायिक हल	✓	✗	✗	✗	✓	✗
१८	धार्मिक स्थल	✓	✗	✓	✓	✗	✗
१९	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु						
१९.१	प्रहरीचौकी	✓	✓	✓	✓	✓	✓
१९.२	सरक्षीको दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु	✗	✗	✗	✗	✗	✓
२०	मिश्रित						
२०.१	व्यापारिक कम आवास	✓	✓	✓	✗	✓	✗
२०.२	साना उद्योग कम आवास	✓	✓	✓	✗	✓	✗
२०.३	सेवा कम आवास	✓	✓	✓	✗	✓	✗

अनुसूचि - ६
व्यापारिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क.सं.	उपयोग	व्यापारिक क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (.%)	कैफियत
१	उद्योग			
१.१	साना उद्योग	१.५	५०	
२	गेष्टहासउस, लज	२	५०	
३	होटल	२.५	४०	
४	धर्मशाला	१.५	४०	
५	स्थीय पसलहरु	१.५	६०	
६	सामुदायिक केन्द्र	१.५	४०	
७	थोक व्यापार/गोदामघर	१.५	४०	
८	बस टर्मिनल	३ तला	५	
९	सेवा केन्द्र			
९.१	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ होम	२	३५	
१०	शैक्षिक संस्थाहरु			
१०.१	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक	२	४०	
११	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
११.१	प्रहरीचौकी	१.२५	५०	
१२	मिश्रित			
१२.१	व्यापारिक कम आवास	२.५	५०	
१२.२	साना उद्योग कम आवास	२.५	५०	
१२.३	सेवा कम आवास	२.५	५०	

अनुसूचि - ७
पर्यटकीय व्यवसायिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	पर्यटकीय व्यवसायिक क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
१	उद्योग			
१.१	साना उद्योग	१.५	५०	
२	छात्राबास	१.५	४०	
३	गेष्टहाउस, लज	१.५	४०	
४	होटल	१.५	६०	
५	धर्मशाला	१.५	४०	
६	स्थीाय पसलहरु	१.५	६०	
७	सामुदायिक केन्द्र	२	३५	
८	बस टर्मिनल	३ तला	५	
९	सेवा केन्द्र	१.५	५०	
१०	स्वास्थ्य संस्थाहरु			
१०.१	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ होम	२	३५	
११	धार्मिक स्थलरु		४०	
१२	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
१२.१	प्रहरीचौकी	१.२५	५०	
१३	मिश्रित			
१३.१	व्यापारिक कम आवास	२.५	५०	
१३.२	साना उद्योग कम आवास	२.५	५०	
१३.३	सेवा कम आवास	२.५	५०	

अनुसूचि - ८
औद्योगिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	औद्योगिकक्षेत्र		
		FAR	**जग्गा उपयोग (%)**	**कैफियत**
१	उद्योग			
१.१	साना उद्योग	१.५	६०	
१.२	ठुला उद्योग	२	५०	
२	बस टर्मिनल	३ तला	५	
३	धार्मिक स्थलहरु			
४	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
४.१	प्रहरी चौकी	१.५	५०	

अनुसूचि - ९
संवेदनशील क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	संवेदनशील क्षेत्र		
		FAR	**जग्गा उपयोग (%)**	**कैफियत**
१	पेट्रोल पम्पहरु	२	२०	न्युनतम सडक चौडाई २० मि. ६ मि.सेटब्याक अगाडिबाट
२	बस टर्मिनल	३तला	५	
३	स्वास्थ्य संस्थाहरु			
३.१	अस्पताल	१.२५	३५	
३.२	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङहोम	२	३५	
४	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
४.१	प्रहरी चौकी	१.२५	५०	
४.२	सुरक्षाकादृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु			

अनुसूचि - १०
संस्थागत क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	संस्थागत क्षेत्र		
		FAR	जग्गाउपयोग%	कैफियत
१	बस टर्मिनल	२ तला	५	
२	सेवा केन्द्र	२.५	५०	
३	सरकारी कार्यालयहरु	२	५०	
४	स्वास्थ्य संस्थाहरु			
४.१	अस्पताल	१.२५	३५	
४.२	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङहोम	२	३५	
५	शैक्षिक संस्थाहरु			
५.१	नर्सरीविद्यालय, प्राथमिक विद्यायलय, माध्यमिक विद्यालय	२.५	४०	
५.२	महाविद्यालय	१.२५	३०	
५.३	शैक्षिक तथा अनुशन्धान केन्द्र			
५.३.१	प्रशासन सहित शैक्षिक	१.२५	३०	
५.३.२	आवासिय क्षेत्र			
५.३.३	खेलकुद तथा साँस्कृतिक	०.५	२०	
५.३.४	पार्कहरु तथा ल्याण्डस्केप			
६	सामुदायिक हल	१	३५	
७	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
७.१	प्रहरी चौकी	१.२५	५०	
८	मिश्रित			
८.१	व्यापारिक कम आवास	२.५	५०	
८.२	साना उद्योग कम आवास	२.५	५०	
८.३	सेवा कम आवास	२.५	५०	

अनुसूचि - ११
सेटब्याक(Setback) सम्बन्धी व्यवस्था तथा मापदण्डहरु

<table>
<tr><th rowspan="2">क्र.सं.</th><th rowspan="2">विवरण</th><th colspan="2">सेटब्याक (मि.)</th></tr>
<tr><th>आवासीय भवन</th><th>गैर अवासीय भवन</th></tr>
<tr><td>१</td><td>ROWबाट</td><td>१.५</td><td>२</td></tr>
<tr><td>२</td><td>पर्ति जग्गाबाट</td><td>१.५</td><td>३</td></tr>
<tr><td>३</td><td>सार्वजनिक इनारबाट</td><td>३</td><td>३</td></tr>
<tr><td>४</td><td>पोखरीको डिलबाट</td><td>५</td><td>५</td></tr>
<tr><td>५</td><td>कुलो र पैनि केन्द्रबाट</td><td>५</td><td>५</td></tr>
<tr><td>६</td><td>नहर डिलबाट</td><td>१०</td><td>१०</td></tr>
<tr><td>७</td><td>धार्मिकस्थल</td><td>३</td><td>५</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="3">क्र.सं.</th><th rowspan="3">भवनको उचाई</th><th colspan="2">सधिँयार सेटब्याक (मि.)</th><th rowspan="3">कैफियत</th></tr>
<tr><th colspan="2">झ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको मापददण्ड</th></tr>
<tr><th>राख्ने</th><th>नराख्ने</th></tr>
<tr><td>१</td><td>१० मि. सम्म</td><td>१.५</td><td>०</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">२</td><td rowspan="3">१० मि. देखि १७ मि. सम्म</td><td>३</td><td>३</td><td>सार्वजनिक सधिँयार तर्फ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">२</td><td>२</td><td>अन्य सधिँयार तर्फ</td></tr>
<tr><td>०</td><td>स्वीकृत गरेको मू बजार</td></tr>
<tr><td rowspan="2">३</td><td rowspan="2">१७ मि. भन्दा बढी</td><td>५ मि.</td><td>५ मिं</td><td rowspan="2">व्यापारिक भवनको हकमा सडकसग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ</td></tr>
<tr><td>भवनहरुको उचाइ र सधिँयारको तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१</td><td>भवनहरुको उचाइ र सधिँयारको तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१</td></tr>
</table>

भवन निर्माण तथा योजना सम्बन्धी मापदण्ड, २०७८

गौरीगङ्गा नगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

कैलाली,सुदुरपश्चिम प्रदेश