स्थानीय राजपत्र

घिरिङ गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड ४ संख्या १२ मितिः २०७८/०३/१६

भाग–१

घिरिङ गाउँपालिकाको भवन संहिता तथा जग्गा विकास सम्बन्धी मापदण्ड २०७८

घिरिङ गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

पोखरीछाप, तनहुँ

गण्डकी प्रदेश, नेपाल

घिरिङ गाँउपालिको भवन संहिता तथा जग्गा विकास सम्वन्धी मापदण्ड २०७८

स्विकृत मितिः २०७८।०३।०७

प्रमाणिकरण मितिः २०७८।०३।११

गाँउपालिकाको योजनाबद्ध भौतिक विकासका लागि कुनैपनि संघ संस्था वा व्यक्तिले गाउँपालिका क्षेत्र भित्र आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गामा भौतिक निर्माण कार्य गर्नका लागि गाँउपालिकाद्वारा सहमति प्रदान गर्दा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको परिधि भित्र रही, नगरको भौतिक सुन्दरता, सामाजिक संर चना, धार्मिक-सांस्कृतिक सहिष्णुता, प्राविधिक रुपमा सबलता कायम हुने र वातावरणीय अनुकुलता हुनेगरी निर्माण कार्यको नियन्त्रण गरी गाँउपालिकाको यो जनाबद्ध विकास निर्माण गर्नुपर्ने आवश्यकता छ भने अर्कोतर्फ निर्माण गरिएका भौतिक संरचनाहरु सुरक्षित, ब्यबस्थित र पूर्णरुपमा सेवा प्रदायक हुनपर्दछ। यस प्रकारको गाँउपालिका विकासको आवश्यकतालाई पूरा गर्न गाँउपालिकाको भवन निर्माण सम्वन्धी न्यूनतम मापदण्डको अहम् भूमिका रहन्छ।

नेपालमा, विशेष गरी नगरपालिका/गाँउपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण गरिने भवन तथा भौतिक संरचनाहरुलाई सुरक्षित व्यवस्थित र पुर्णरुपमा सेवा प्रदायक हुने गरी निर्माण गर्न नेपाल सरकारवाट नेपाल रष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता लागु गर्न नगरपालिका/गाँउपालिका मा वाध्यात्मक व्यवस्था गरिसकेको छ। नयाँ स्थापना भएका नगरपालिका/गाँउपालिकाको हकमा आवश्यक तयारी गरेर मात्र नेपाल रष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता लागु गर्न उचित हुनेहुँदा यस्तो अवस्थामा शहरलाई भौतिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, प्राविधिक र वातावरणीय रुपमा सुरक्षित र व्यवस्थित गरी विकास गर्न नगरपालिका/गाँउपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण गरिने भवन तथा भौतिक संरचनाहरु निर्माण अनुमति दिने सम्वन्धमा नगरपालिका/गाँउपालिकाले भवन निर्माण सम्वन्धी न्यूनतम मापदण्ड - “भवन र निर्माण तथा जग्गा विकास सम्वन्धी मापदण्ड” तयार गरी सोही अनुसार भवन निर्माण कार्यको अनुमति दिने व्यवस्था गरेको छ। यस मापदण्डले गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका सडकहरुको वर्गीकरण, सडक अधिकार क्षेत्र निर्धारण, नयाँ खोलिने सडक सम्वन्धी मापदण्ड, भवनको वर्गीकरण, भवन निर्माण सम्वन्धी प्राविधिक मापदण्ड, भू–उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण, व्यवस्थित भवनमा आवश्यक पर्ने खाने पानी, ढल निकास, विद्युतीकरण, पार्किङ्ग प्राबधान, वातावरण व्यवस्थापन, आदि

विषयहरुलाई समेटेको छ । यस मापदण्डले समेट्न नसकेका अन्य विविध बिषयहरु प्रचलित ऐन नियम र गाँउपालिकाको निर्णय अनुसार कार्यान्वयन हुनेछन् ।

यसै अनुरुप घिरिङ गाँउपालिको भवन तथा भौतिक संरचना निर्माण तथा जग्गा विकास सम्वन्धी मापदण्ड वनाउन आश्यक ठानी स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ तथा घिरिङ गाउँपालिकाको पूर्वाधार विकासलाई व्यवस्थापन गर्न वनेको ऐन, २०७८ को दफा .... अनुसार घिरिङ गाउँ सभाले यो मापदण्ड वनाएकोछ ।

परिच्छेद १

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

(क) यस मापदण्डको नाम घिरिङ गाँउपालिको भवन संहिता तथा जग्गा विकास सम्वन्धी मापदण्ड –२०७८ रहने छ ।

।

(ख) यो मापदण्ड घिरिङ गाँउपालिका राजपत्रमा प्रकाशन भएको मिति देखि प्रारम्भ हुने छ ।

२. परिभाषा

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा

(क) "ऐन" भन्नाले स्थानिय सरकार संचालन ऐन, २०७४ संभ्कनु पर्दछ ।

(ख) मापदण्ड भन्नाले भवन संहिता तथा जग्गा विकास सम्वन्धी मापदण्ड –२०७८ संभ्कनु पर्छ ।

(ग) गाँउपालिका भन्नाले घिरिङ गाँउपालिकालाई संभ्कनु पर्दछ ।

(घ) सभा भन्नाले घिरिङ गाँउपालिकाको सभा भन्ने संभ्कनु पर्दछ ।

(ङ) अध्यक्ष भन्नाले घिरिङ गाँउपालिको अध्यक्ष सम्भ्कनु पर्दछ ।

(च) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत भन्नाले गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत संभ्कनु पर्दछ ।

(छ) नगरप्रहरी भन्नाले गाँउपालिकाको नगरप्रहरी पदमा नियुक्त कर्मचारी सम्भ्कनु पर्दछ ।

(ज) अधिकार प्राप्त निकाय वा व्यक्ति भन्नाले प्रचलित कानुन तथा यस मापदण्डले तोकेको व्यक्ति वा निकाय संभ्कनु पर्दछ ।

(झ) कार्यपालिका भन्नाले घिरिङ गाउँ कार्यपालिका संभ्कनु पर्दछ ।

(ञ) खुला भाग (Open space) भन्नाले जग्गा विकास क्षेत्रमा कुनै पनि कार्य नगरी चउर, पार्क आदिको रुपमा खुल्ला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ । त्यस्तै प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई खुला (open space) भाग मानिने छ ।

(ट) सेटव्याक लाईन (Setback line) भन्नाले सम्बन्धित अधिकारीले प्लट भित्रै खास गरी प्लटको सिमानाको समानान्तर हुने गरी कोरी दिएको रेखालाई सेटव्याक लाईन (Setback line) मानिने छ । र यस रेखा देखि प्लटको सिमाना सम्म कुनै पनि प्रकारको निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

(ठ) बाटो भन्नालेः कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताको हिड्ने

अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समय सम्मको लागि निर्वाध रुपमा हिडेको साविकको वा कुनै योजना अर्न्तगत प्रस्तावित भएको आवात जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भागलाई बाटो मानिने छ। सडकको पेटी, ट्राफिक आइलैण्ड, सडकका रुखहरु, रेलिङ आदि जस्ता बाटोको रेखा भित्र पर्ने सम्पूर्ण बस्तुहरु बाटा अर्न्तगत पर्ने छन्।

(ड) वीकृति भन्नालेः आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृतिलाई स्वीकृति भएको मानिने छ।

(ढ) निर्माण रेखा भन्नालेः कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकी दिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिने छ।

(ण) विकास भन्नालेः विकास भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थाई वा अस्थाई) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयँ रुप दिने वा निर्माण गरिने वा प्रयोग उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँदछ।

(त) कित्ता भन्नालेः- कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाका स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाण पत्रले किटान गरेको क्षेत्र बुझिन्छ।

(थ) सडक अधिकार क्षेत्र भन्नालेः- सडक अधिकार क्षेत्र भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ तोकेको बराबर दुरीलाई मानिने छ।

(ध) भवन भन्नालेः- भवन, घर, गोठ, टहरा तथा भवन, घर, गोठ, टहरालाई गरिएको कम्पाउण्ड वाल (पर्खाल) लाई बुझाउँदछ।

(न) तोकिए बमोजिम भन्नाले यस मापदण्ड तथा प्रचलित कानुनमा तोकिएको भन्ने सम्झनु पर्दछ।

परिच्छेद २
भू उपयोग क्षेत्र निर्धारण

(३) वन जङ्गल क्षेत्र

वन जङ्गल क्षेत्र भन्नाले गाँउपालिकाले क्षेत्र भित्र कुनैपनि प्रयोजनमा नरहेको, कुनै व्यक्ति वा संस्थाको नाममा नरहेको, बाँझो, झाडीले ढाकेको, रुख विरुवा भएको, क्षेत्र लाई जनाउँदछ।

(४) कृषि क्षेत्र

कृषि क्षेत्र भन्नाले नगर क्षेत्र भित्र कृषि, पशुपालन, माछा पालन अदि कृषि जन्य प्रयोजनको लागि प्रयोग भएको र सोही प्रयोजनको लागि सामान्य वसोवास रहे को क्षेत्र लाई जनाउँदछ ।

(५) आवास क्षेत्र

आवास क्षेत्र भन्नाले गाँउपालिका वासीहरुका निम्ति आवास उपलव्ध गराउन निर्धारण गरिएको गाँउपालिका क्षेत्र भित्रको क्षेत्रलाई जनाउदछ । यस क्षेत्रभित्र तपसिल अनुसारका उपयोगहरु रहने छन् ।

- गाँउपालिका क्षेत्रभित्र आवासीय भवन, सर्वजनिक भवन, शान्ति भङ्ग नगर्ने गरी सोही क्षेत्रलाई सेवा प्रदान गर्न संचालन गर्न सकिने विविध व्यवसायहरु खुद्रा पसल, रेष्टुरेन्ट, साना उधोग अदि ।
- गाँउपालिका क्षेत्रभित्र शान्ति भङ्ग नगर्ने गरी सोही क्षेत्रलाई सेवाप्रदान गर्न संचालन गर्न सकिने स्वरोजगार संम्वन्धी व्यवसायहरु जस्तै डाक्टर, ईन्जिनियर, कानुन व्यवसायी, स्वतन्त्र निर्माण व्यवसाय आदि ।
- गाँउपालिका क्षेत्र भित्र शान्ति भङ्ग नगर्ने गरी सोही क्षेत्रलाई सेवाप्रदान गर्न संचालन गर्न सकिने धार्मिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, स्वस्थ्य हेरचाह, खे लकुद, स्थानीय प्रशासन आदि ।

(६) मिश्रित क्षेत्र

गाँउपालिका क्षेत्र भित्रको घना शहरीकरण भएको, गाँउपालिका बासीहरुका निम्ति आवास उपलव्ध गराउन निर्धारण गरिएको र सो क्षेत्रका शान्ति भङ्ग नगर्ने गरी सोही क्षेत्रलाई सेवाप्रदान गर्न संचालन गर्न सकिने विविध व्यवसायहरु कृषि, साना उधोग, व्यापार, स्वरोजगार सम्वन्धी व्यवसाय, धार्मिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, स्वास्थ्य हेरचाह, खेलकुद, स्थानीय प्रशासन, आदि भवन तथा सुविधाहरु रहेको क्षेत्र लाई जनाउँदछ ।

(७) औधोगिक क्षेत्र

गाँउपालिका क्षेत्रभित्र अन्य भू-उपयोगका लागि अनुमति नपाउने गरी सवै प्रकारका औधोगिक सेवा सञ्चालन गर्ने उद्देश्यले निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । जस अन्तर्गत सवै प्रकारका औधोगिक, वाणिज्य, व्यापारिक, गोदाम, शीतभण्डार, पव्लिक इन्टरप्राइजेजहरु र तिनीहरुका कार्यलय तथा प्रशानिक भवनहरु निर्माणका लागि स्थान उपलव्ध गराउन निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाइ जनाउँदछ ।

(८) संस्थागत क्षेत्र

गाँउपालिका क्षेत्रभित्र सरकारी, शैक्षिक र प्रशासनिक भवनहरु निर्माणको लागि स्थान उपलव्ध गराउन निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

(९) विशिष्ट क्षेत्र

माथि उल्लेखित भू उपयोग क्षेत्र भन्दा भिन्न किसिमले प्रयोग भैरहेको वा प्रयोगका लागि स्थान उपलव्ध गराउन निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस अन्तर्गत संरक्षणको लागि निर्धारण गरिएका क्षेत्रहरु जस्तै राष्ट्रिय निकुञ्ज, आरक्ष क्षेत्र, धार्मिक क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र, व्यापार मेला, पर्दर्शनी स्थल, हाटवजार स्थल, पार्क, विभिन्न जातजतिका संस्कृति संरक्षणको लागि छट्याइएको क्षेत्र, ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वका क्षेत्र तथा तिनीहरुको प्रयोजनको लागि स्थान उपलव्ध गराउन निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

(१०)केन्द्रीकृत क्षेत्र

गाँउपालिका क्षेत्रभित्र केन्द्रमा रहेको क्षेत्र, मुख्य रुपमा व्यापार , प्रशासन र सांस्कृतिक संघ संस्था हरुलाई स्थान उपलब्ध गराउने उद्देश्य राखिएको छ। यस क्षेत्रभित्र तपसिल अनुसारका उपयोगहरु रहने छन् ।

- कार्यालय व्यापारिक र प्रशासनिक भवन ।
- थोक व्यपार, सार्वजनिक भवन, रेष्टुरेण्ट, आवास उपलव्ध गराउन सञ्चालित व्यवसाय र सार्वजनिक मनोरञ्जनका स्थान ।
- धार्मिक, सांस्कृतिक, सामाजिक, स्वास्थ्य, हेरचाह तथा खेलकुद सुविधा प्रदान गर्ने जस्ता स्थानीय प्रशासनिक भवन तथा पुर्वाधार ।

(११)प्लटको साइजः-

आवासिय क्षेत्रमा Planning गरिनु अघि न्यूनतम घडेरीका क्षेत्रफलको तर्जुमा गर्नु पर्ने हुन्छ । त्यसलाई तर्जुमा गर्दा क्षेत्रको बनावट, हावापानी, भौगलिक स्थिती, साँस्कृतिक तथा आर्थिक स्थितिलाई ध्यानमा राखी कित्ताकाँट गरी घडेरीको आकार प्रकार छुट्याउनु पर्ने हुँदा तल उल्लेखित तालिका अनुरुप हुनु पर्ने देखिन्छ ।

सि.नं	घडेरीको गुण	प्रस्तावित मापदण्ड
१	बजार बस्तीमा आवासको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	९५.घठ वर्ग मिटर(३ धुर)
२.	अन्य क्षेत्रमा आवासको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	१२७.१६ वर्ग मिटर (४ धुर)
३.	मोहडाको न्यूनतम चौडाई	८ मिटर

(१२)खुला सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो बाहेक):

बसोबास क्षेत्र र योजनाबद्ध विकास क्षेत्रहरुमा घाम, हावा, पानीको दृष्टिकोणले व्यवस्थित गर्न खुल्ला क्षेत्रको अत्यन्त आवश्यक पर्दछ । घडेरी भित्रको खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धमा भवन मापदण्ड निर्दिष्ट गर्दछ भने सडक क्षेत्रबाट छुन खुल्लापनलाई सडक चौडाई मापदण्डले तय गर्दछ ।

यसरी घरहरुको समूहमा एउटा सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्रको आवश्यकता पर्दछ जहाँ प्रत्येक घरबाट टहल्न, खेलकुद, गर्न या खुल्ला क्षेत्रमा आउने गर्दछन् । यस्ता खुल्ला क्षेत्रले विवाह, भोजभतेर गर्न पनि स्थान प्रदान गर्दछन् । साथै केही साँघुरो बस्तीमा यस्ता खुला क्षेत्रले चाडपर्वमा सवारी साधन पार्किङलाई पनि सघाउ पुऱ्याउँदछन् । भुकम्पको वेलामा उद्धार स्थलको रुपमा पनि यस्ता खुला क्षेत्रलाई प्रयोग गर्न सकिन्छ ।

खुला क्षेत्र गराउँदा आयोजनाको कुल क्षेत्रफल र जनसंख्याको आधारमा राख्नु पर्नेछ । जग्गाको प्रतिशतको आधारमा नियमानुसार तपसिल बमोजिम खुला क्षेत्र राखिने छ ।

सि.नं	आयोजनाको कुल क्षेत्रफल (रोपनी/आना)	खुला सार्वजनिक क्षेत्रको क्षेत्रफल
क)	८० आना देखि १५० आना सम्म	जम्मा जग्गाको ५-६ % सम्म
ख)	१५० आना देखि ३०० आना सम्म	जम्मा जग्गाको ४ %सम्म
ग)	३०० आना देखि १५०० आना सम्म	जम्मा जग्गाको ३.५% सम्म
घ)	१५०० आना भन्दा माथि	जम्मा जग्गाको २.५-३ % सम्म

त्यस्तै जनसंख्याको आधारमा खुल्ला क्षेत्रको हिसाव गर्दा ०.२५(६० रोपनी प्रति १००० जनसंख्याको दरले हुन आउने क्षेत्र खुला क्षेत्रको रुपमा छोड्नु पर्नेछ । यसरी सामुदायिक खुला क्षेत्रको प्रस्ताव गर्दा आयोजनाको कुल क्षेत्रफल र जनसंख्या दुवैको आधारमा हिसाव गरी जुन आधारमा खुला क्षेत्र बढी हुन आउँछ त्यहीनै राख्नु पर्नेछ । प्लानिङ परमिट क्षेत्र भित्रको खुला क्षेत्र स्वतः सार्वजनिक स्वामित्वमा जानेछ ।

ध्यान दिनु पर्ने कुराहरुः

क) बाटोको रेखाङ्कन गर्दा स्थानिय टोपो ग्राफी तर्फ उचित ध्यानदिनु पर्नेछ, जसबाट पछि खानेपानी, ढल निकास, विद्युत्त, टेलीफोन आदि विस्तार गर्न र आगलागीको समयमा बारुण यन्त्र समेत सरल तथा सुगम हुन जाओस् ।

ख) कायम रहेको बाटो, कुलो, पानीको मुहान, पोखरी, मठमन्दिर, ढल, वा पानीको निकासलाई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्दा बन्द गर्न तथा

स्थायी अथवा अस्थाई रुपले सार्वजनिक जग्गा जमिन अथवा अन्य सम्पत्ति मिच्न, कव्जा गर्न अथवा अन्य कुनै नोक्सानी गर्न पाइने छैन ।

परिच्छेद ३

सडकको वर्गिकरण र अधिकार क्षेत्रः

१३. सडकको वर्गीकरण

सडक अधिकार क्षेत्र भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ तोकिएको बराबर दुरीलाई मानिने छ । नयाँ खोलिने सडकहरुको हकमा अधिकार क्षेत्र ६ मिटर भन्दा कमको हुने छैन । कुनै पनि प्लट वा भवन आवात जावतको निमित्त निजी वा सार्वजनिक बाटोसंग जोडिएको हुनु पर्नेछ । गाँउपालिका भित्र सडक अधिकार क्षेत्र निम्न अनुसार तोकिएको छ ।

सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्ड लागू गर्नु भन्दा पहिले निर्माण भइसकेका सडक अधिकार क्षेत्र भित्रका भवनहरुको हकमा अर्को व्यवस्था नभए सम्मको लागि यथावत् कायम राखी नयाँ निर्माण हुने भवनहरु तोकिएको मापदण्डको परिधि भित्र अनिवार्य रुपमा रहने व्यवस्था मिलाउनु पर्ने छ ।

सडकको वर्गीकरण

(१) राजमार्गः नेपाल सरकारले राजमार्ग निर्माणको लागि तय गरेको मापदण्ड पूरा गरी निर्माण भएको र राजमार्ग भनी घोषणा गरिएको सडक ।

(२) वाइपास रोड : राजमार्गको मापदण्ड पूरा भएका र राजमार्ग हरुलाइ जोड्न तथा सहरक्षेत्रभित्र सवारी चापलाई कम गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको सहरी सडक ।

(३) मुख्य सडक : गाँउपालिका क्षेत्र भित्रका उच्च सवारी चाप भएका प्रमुख सडकहरु , राजमार्ग देखि नगर क्षेत्रभित्रका मुख्य आवास क्षेत्र वजार क्षेत्र तथा अन्य महत्वपूर्ण क्षेत्रहरु जोड्ने सडक

१४. सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)

(१) यस गाँउपालिका अर्न्तगतका निम्न बमोजिमका सडकहरुको अधिकार क्षेत्र देहाय बमोजिम हुनेछ ।

नयाँ खोलिने तथा खोलिएका बाटोहरुको हकमा निम्न बमोजिम हुनेछ :

क्र.स.	मूलबाटोको चौडाई	सडकको चौडाई	नयाँ खोलिने बाटाको चौडाई
१	१६ मिटर	१६ मिटर	११ मिटर
	१६ मिटर	११ मिटर	९ मिटर
	१६ मिटर	९ मिटर	६ मिटर
२	११ मिटर	९ मिटर	६ मिटर
	११ मिटर	६ मिटर	६ मिटर
	९ मिटर	६ मिटर	६ मिटर
	६ मिटर	६ मिटर	६ मिटर

(२) सडकको अधिकार क्षेत्र अनुसार एकापट्टी (भौतिक संरचना वनाउने साईड तिर)

(क) गाँउपालिका बाट तोकिएको बाटोको हकमा : तोकेको सडकको चौडाइ तथा साविक बाटोको केन्द्र विन्दुवाट सडकको चौडाइको आधा भाग लिने

(ख) गाँउपालिका बाट नतोकिएका बाटोको हकमा : साविक बाटोको केन्द्र विन्दुबाट सडकको चौडाइको न्यनतम ६ मिटर हुने गरि आधा भाग लिने

(ख) १०० मिटर भन्दा छोटा बाटो (Cul-de-Sac/dead-end) को हकमाः साविक बाटोको केन्द्र विन्दुबाट सडकको चौडाइको न्युनतम ३ मिटर हुने गरि आधा भाग लिने

१५. बाटोको चौडाईः-

(१) कुनै पनि प्लट वा भवनमा आवत जावतका निम्ति बाटोको आवश्यक पर्ने हुँदा उक्त प्लट नीजि वा सार्वजनिक बाटोसंग जोडिएको हुनु पर्नेछ र सो बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निम्ति छुट्याईएको क्षेत्र माथि अतिक्रमण हुने गरी वा सो को क्षेत्रफल छुट्याउने गरी आवास बनाउन पाइने छैन । यस्ता बाटाहरुको चौडाई बाटोको लम्बाई र आवश्यकताहरु तल उल्लेखित टेवल तथा नक्सा अनुसार हुने छ ।

सि.नं	प्रयोगको किसिम	बाटोको न्यूनतम चौडाई कति गर्ने
१	मूल सडक जोड्ने बाटोको न्यूनतम चौडाई	८ मिटर
२.	व्लक देखि व्लक सम्म जाने बाटो	६ मिटर
३.	प्लट देखि प्लट सम्म जाने बाटा	६ मिटर
४	कल-डि-स्याक	६० मिटर लामो बाटो सम्म ट्रनिङ पर्याप्त पुग्नु पर्ने ।

५	१०० मिटर भन्दा कम लम्वाईको बाटो	३ मिटर

(२) तर माथि उप मापदण्ड १ मा जुन सुकै कुरा लेखिएता पनि बाटो नपुगेको वा पुऱ्याउन सम्भव नदेखिएको भिरालो वा कान्लो जग्गामा घर वनाउन गाउँ घरको चलन चल्तीको पैदल वाटो भए पनि घर नक्शा पास गरिनेछ ।

परिच्छेद ४
भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

शहरको योजनावद्ध भौतिक विकासको लागि कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो जग्गामा गर्ने विकास कार्य गर्दा यथोचित ढंगले नियन्त्रण गरी सम्बन्धीत स्थानिय निकायबाट शहरको भौतिक, सामाजिक, सांस्कृतिक वातावरणमा कुनै पनि किसिमको भौतिक प्रतिकुल असर नपर्ने गरी शहरको योजनामा ध्यान दिन पर्ने आवश्यक छ भने अर्को तर्फ निर्माण गरिएका भौतिक संरचना सुरक्षित एवं यथोचित ढंगले सेवा दिने हुनु पर्छ। यस तर्फ भवन निर्माण मापदण्डले महत्वपूर्ण भूमिका खेल्दछ ।

नेपाल सरकारले नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता सबै नगरपालिकाहरु/ गाँउपालिका मा अनिवार्य रुपमा लागू गर्नुपर्ने वाध्यात्मक व्यवस्था गरिसकेको हुनाले पनि भवन निर्माण मापदण्डको आवश्यकता तथा यसको महत्व अझ बढेको छ । यो मापदण्डले जग्गाको उपयोग सम्बन्धी विवरण निर्माण कार्य गरिने जग्गाको क्षेत्रफल, खुला क्षेत्र, निर्माण हुने घरहरुको उचाईका सिमाहरु आदि बुँदाहरुलाई समेटेको छ । यस मापदण्डले गाँउपालिका क्षेत्रको उचित ढंगले भू-उपयोग योजना कार्यान्यवन गर्न सहयोग पुऱ्याउने छ ।

१६. भवनको वर्गीकरण (१) प्रयोजनको आधारमा यस गाउँपालिकामा भवनको र्वर्गिकरण देहाय अनुसार हुनेछः

(क) आवासीय भवन बसोबास प्रयोजनका लागि निर्माण गरिएको भवन ।

(ख) ब्यावसायिक भवन विभिन्न ब्यवसाय तथा वाणिज्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने भवन ।

(ग) मिश्रित भवन आवासीय प्रयोजन सँगै विभिन्न व्यवसाय तथा वाणिज्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने भवन ।

(घ) औधोगिक भवन उद्योगधन्दा संचालनका लागि निर्माण गरिने भवन ।

(ङ) संस्थागत भवन – सरकारी र गैरसरकारी भवन

नेपाल सरकार मातहतका कार्यालयहरु संचालनका लागि निर्माण गरिने भवन र नेपाल सरकारको तथा गाउँपालिकाको स्वीकृतिमा संचालन हुने विभिन्न गैर सरकारी संस्थाहरुका कार्यलय संचालनका लागि निर्माण गरिने भवन ।

(२) संरचनाको आधारमा भवनको वर्गिकरण देहाय अनुसार हुनेछ :

(क) आर. सि. सि. फ्रेम स्ट्रक्चर भएको
भवनको जग, टाइविम, पिलर, विम, लिन्टेल, छत, छाना आदि संरचनाहरु आर. सि. सि. प्रविधिवाट निर्माण गरिएको भवन । **पिलरको साइज १२ इन्च वाइ १२ इन्च हुनु पर्नेछ ।**

(ख) लोड वियरिङ स्ट्रक्चर र आर. सि. सि. छाना भएको भवन ।
भवनको जग मेस्नरी प्रयोग गरी बनाइएको, पिलर नभएको, गाह्रोले भवनको भारलाई वहन गर्ने गरी वनाइएको र भवनको टाइविम, विम, लिन्टेल, छत, छाना आदि संरचनाहरु आर. सि. सि. प्रविधिवाट निर्माण गरिएको भवन ।

(ग) लोड वियरिङ स्ट्रक्चर र जस्ताको छाना भएको भवन ।
भवनको जग मेस्नरी प्रयोग गरी वनाइएको, पिलर नभएको, गाह्रोले भवनको भारलाई वहन गर्ने गरी वनाइएको, काठ वा फलामे ट्रसको प्रयोग गरी जस्तापाता को छाना लगाइएको र भवनको टाइविम, विम, लिन्टेल, आदि संरचनाहरु आर. सि. सि. प्रविधिवाट निर्माण गरिएको भवन ।

(घ) लोड वियरीङ स्ट्रक्चर र जस्ताको छाना भएको भवन
भवनको जग मेस्नरी प्रयोग गरी वनाइएको, पिलर नभएको, माटो वा अन्य मसलामा गाह्रो लगाई गाह्रोले भवनको भारलाई वहन गर्ने गरी वनाइएको काठ वा फलामे ट्रसको प्रयोगगरी जस्तापाता को छाना लगाइएको भवन ।

(ङ) फलाम तथा स्टील स्ट्रक्चर र जस्ताको छाना भएको भवन ।
भवनको जग मेस्नरी वा आर.सि.सि. प्रयोगगरी वनाइएको, पिलर, टाइविम, विम, लिन्टेल, आदि संरचनाहरु फलाम तथा स्टिल स्ट्रक्चर प्रयोग गरी निर्माण गरिएको, स्टिल ट्रसको प्रयोगगरी जस्तापाता को छाना लगाइएको भवन ।

(च) अन्य अस्थाइ भवन
खर, खडाइ, झिगटी आदि प्रयोगगरी जस्ता वा टायलको छाना

लगाइएको अस्थाइ प्रकृतिका भवन ।

(३) भवन वर्गिकरण अनुसार घरको तला संख्या अनुसुची ४ अनुसार हुनेछ ।

१७. भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड (१) भवन निर्माण सम्बन्धी निम्न बमोजिमका मापदण्डहरु अनिवार्य रुपमा पालना गर्नु पर्नेछ :-

(क) गाँउपालिका क्षेत्रलाई भू-उपयोगका दृष्टिले व्यवस्थित रुपमा आवश्यकता हेरी क्षेत्र विभाजन पछि गरिनेछ । हाललाई सम्पत्ति कर तथा मालपोत मुल्यांकन प्रयोजनको लागि गरिएको क्षेत्र विभाजन अनुसार औधोगिक/व्यापारिक क्षेत्र, शहरी आवासिय क्षेत्र, ग्रामिण आवासिय क्षेत्र र छरिएका कृषि क्षेत्र भनी विभाजन गरिएको छ ।

(ख) माथि नं. (क) बमोजिमको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा अनुसूची १ बमोजिमको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र मापदण्ड नं. १४(२) र अनुसूची २ बमोजिम सडकको विवरण अनुसारको सडक अधिकार क्षेत्रको अनिवार्य रुपमा पालना गर्नु पर्ने छ ।

(ग) भवन निर्माण गर्दा निर्माण सामाग्री सडक, नाली, पेटी वा अन्य सार्वजनिक स्थलमा थुपार्न पाईने छैन । बाध्यात्मक अवस्थामा तोकेको शुल्क बुझाई तोकिएको अवधि सम्मको लागि मात्र निर्माण सामाग्री राख्ने अनुमतिको लागि निवेदन दिएमा गाँउपालिकाले माग बमोजिम निर्माण सामाग्री राख्ने अनुमति दिन सक्ने छ । यस्तो अवस्थामा सवारी र पैदल यात्रुहरुलाई आवत जावतमा कुनै किसिमको वाधा अवरोध हुने गरी र नालीमा पानीको बहाव रोकिने गरी निर्माण सामाग्री राख्न पाइने छैन ।

(घ) भवन निर्माण गर्दा घरधनीले दुर्गन्ध नआउने गरी आफ्नो जग्गामा शौचालय बनाउनु पर्ने छ ।

(ङ) भवन निर्माण गर्दा घरधनीले आफ्नो भवन अगाडि गाँउपालिकाले तोके अनुसारको डिजाइन अनुसार ढल तथा नाली निर्माण गरी घरको भान्सा तथा बाथरुमको पानीको निकास ढलमा गाउँपालिकाको स्वीकृति लिई जोड्न पाउने छ ।

(च) घरको कौसीबाट रेन वाटर पाईपको माध्यमबाट निकासी हुने उचित प्रबन्ध गर्नु पर्ने छ । घरको कौसीबाट डुड वा पाइप राखी धाराको रुपमा अर्काको भवन वा सार्वजनिक सडकमा पर्ने गरी पानीको निकास तर्काउन पाइने छैन । सुरक्षित तवरले नाला भएको स्थानमा नाला सम्म पाइप लगी खसाल्नु पर्ने छ ।

(छ) घर निर्माण गर्दा प्लिन्थ लेवल (पहिलो चरण) सुपर स्टक्चर (दोश्रो चरण) गरी दुई चरणमा इजाजत दिईने छ । प्लिन्थ लेवल सम्मको निर्माण सम्पन्न गरी गाँउपालिका लाई जानकारी दिए पछि प्राविधिकहरुले जाँचपास गरी प्रतिवेदन पेश भएपछि मात्र सुपर स्ट्रक्चर (दोश्रो चरण) को निर्माण इजाजत दिइने छ । भवन निर्माण गर्दा प्लिन्थ लेवल पक्की सडक भए सो भन्दा १.५ फिट ग्राभेल सडक भए २.५ फिट र कच्ची सडक भए ३ फिट देखि ४ फिट भन्दा माथि बनाउन पाइने छैन ।

(ज) भवन निर्माण गर्दा आफ्नो भवन अगाडि गाँउपालिकाले निर्माण गरेको वा घरधनीले निर्माण गरेको ढल तथा नालाको वहावमा बाधा व्यवधान गर्न पाइने छैन । साथै ढल निकासमा सेफ्टी टंकीको निष्काशन मिसाउन पाइने छैन ।

(झ) भवन निर्माण गर्दा संधियारको जग्गा तर्फ झ्याल, टप आदि राख्दा सडक तर्फ कम्तीमा ५ फिट र अन्य तर्फ कम्तीमा ५ फिट जग्गा छोड्नु पर्ने छ । त्यसरी जग्गा नछोडेको अवस्थामा सँधियारको जग्गा तर्फ झ्याल, भेन्टिलेसन राख्न आवश्यक भएमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षको रोहवरमा सँधियारले गरिदिएको मञ्जुरी पत्रको सक्कल पत्र पेश गरेमा मात्र गाँउपालिकाले इजाजत दिन सक्ने छ ।

(ञ) तेश्रो तला भन्दा वढी तलाको भवन निर्माण गर्दा भवन ऐन २०५५ ले तोकिदिए अनुसारको प्रक्रिया पुरा गर्नुपर्ने छ ।

(ट) नक्सा पास गरी भवन निर्माण गरिरहेको अवस्थामा वा निर्माण गरिसकेको अवस्थामा नक्सा संशोधन गर्नु परेमा नक्सावलाले संशोधन गर्ने नक्सा A2 साइज वा सो भन्दा ठूलो कम्प्युटर प्रिन्ट वा एमोनिया प्रिन्ट तीन प्रति संलग्न राखी दरखास्त दिएमा आवश्यक प्रक्रिया पुरा गरी नक्सा संशोधन गरिने छ ।

(ठ) आवासिय भवन निर्माण गर्दा उक्त निर्माण गरिने भवनका सम्पूर्ण कोठाहरु उज्यालो हुनु पर्ने छ ।

(ड) गाँउपालिका क्षेत्र भित्र तथा गाँउपालिकाको सिमानाबाट बग्ने कुनै पनि खोलाको किनारमा निर्माण गर्दा छोड्नु पर्ने दुरी अनुसुची ३ अनुसार हुनेछ ।

(ढ) चलचित्र भवन, हाईभिजन हल, सर्कस भवन, सभागृह आदि सार्वजनिक मनोरन्जन स्थलहरुको निर्माण तथा संचालनमा प्रचलित कानूनमा

उल्लेखित स्वस्थाको अतिरिक्त निम्न बमोजिको थप व्यवस्था भएको हुनु पर्ने छ ।

१. अग्नि नियन्त्रक संयन्त्र र सो सञ्चालन गर्ने जनशक्तिको व्यवस्थास
२. हलभित्र प्रर्याप्त पानी तथा व्यवस्थित शौचालयको प्रबन्धस
३. पर्याप्त मात्रामा हावा छिर्ने व्यवस्थास
४. विद्युत्त आपूर्ति अवरुद्ध हुँदाको बखतका निम्ति जेनेरेटरको व्यवस्थास
५. ३०० जना सम्म दर्शकको लागि २ वटा र सो भन्दा माथि प्रति २५० जना दर्शकको लागि थप एउटा प्रवेश तथा निकासद्धार र ड्रेसिङ कोठाको लागि बेग्लै प्रबेश द्धारको व्यवस्था
६. दर्शकहरु सजिलै ओहोरदोहोर गर्न सक्ने करीडोरको व्यवस्था

(ण) गाँउपालिका गठन हुनु भन्दा अगाडि बनेको घर, भवनहरुको सम्बन्धमा गाँउपालिकाले लिएको नीति, निर्धारण गरेको मापदण्ड बमोजिमको प्रकृया पूरा गरेका खण्डमा नक्सा पास प्रमाण पत्र उपलव्ध गराउन सक्नेछ ।

(त) यो मापदण्ड लागू भएको मिति देखि यस गाँउपालिकाको व्यापारिक क्षेत्रमा कम्तीमा ३ आना र अन्य क्षेत्रमा कम्तिमा ४ आना भन्दा घटीको कित्ता काट गर्न गाँउपालिकाले रोक लगाउनने छ । यो मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि नै घडेरीको कित्ताकाट भई ४ आना भन्दा कम क्षेत्रफल कायम भई सकेको घडेरीमा नयाँ घर निर्माण गर्न अनुमति दिन सकिने छ ।

थ) माथि कम (त) अनुसार ४ आना भन्दा घटीको क्षेत्रफलमा कित्ताकाट गर्न नपाईने भएता पनि सँधियार र जग्गाधनीहरुले एक आपसमा विचार विर्मश गरी निवेदन गरेमा न्यूनतम प्लट साइज पुरा गर्नका निमित्त ४ आना भन्दा कम कित्ताकाट गर्न गाँउपालिकाले अनुमति दिन सक्ने छ । तर यस्तो कित्ताकाट गर्नका लागि गाँउपालिकासंग अनिवार्य स्वीकृती लिनुपर्ने छ ।

(द) प्लिन्थ क्षेत्रफल १०० वर्ग मिटर वा उचाईमा ३ तला भन्दा अग्ला कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा भवनको नक्सा ,आर्किटेकट वा सिभिल इन्जिनियरबाट तयार गरी पेश गर्नु पर्ने छ ।

(ध) माथि कम (द) मा उल्लेख भए अनुसार भवन निर्माणको स्वीकृति लिन आर्किटेक्चर ड्रइङ्गका साथै स्ट्रक्चर ड्रइङ छुट्टै सिटमा पेश गर्नु

पर्ने छ । साथै गाँउपालिकाले माग गरेको खण्डमा स्ट्रक्चर डिजाइन समेत पेश गर्नु पर्ने छ ।

(न) निर्माण गरिने भवनको अधिकतम उचाई भवन निर्माणको मापदण्डमा उल्लेख भएता पनि अधिकतम उचाईले Light plane लाई नछेक्ने गरी स्वीकृति दिन सकिने छ ।

प) माथि कम (क) मा उल्लेख भए अनुसारको विभाजित क्षेत्रको सिमाङ्कन गाँउपालिकाले तोकेबमोजिम हुने छ ।

फ) भवन निर्माण गर्दा आफ्नो भवन अगाडिको सडक क्षेत्र अधिकार अनुसूची २ अनुसार हुने छ ।

ब) भवनको नक्सा पास भएको मितिले २ (दूई) बर्ष भित्र निर्माण कार्य पुरा गर्नु पर्ने छ । सो अबधी भित्र निर्माण कार्य पुरा हुन नसकेमा पहिलेको दस्तुरमा ५% थप दस्तुर तिरी बढीमा एक पटक अर्को दुई वर्षका लागि म्याद थप गर्न सकिने छ । सो म्याद भित्र पनि निर्माण कार्य पूरा नभएमा पुनः शुरु प्रकृया अपनाई अर्को नक्सा पास गरेर मात्र निर्माण कार्य गर्नु पर्ने छ ।

भ) स्वीकृत नक्सा अनुसार गाँउपालिकाको प्राविधिकबाट रेखाङकन गराएर मात्र निर्माण कार्य शुरु गर्नु पर्ने छ ।

म) कम्पाण्डवाल निर्माण गर्दा जमिन सतह भन्दा माथि ७ फिट सम्म मात्र लान सकिने छ ।

य) सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा अपाङ्गहरुको समेत पहुँच हुने गरी निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

र) गाँउपालिकाले निर्माण गरेको विकासका कुनै संरचनामा फेरबदल वा थपघट हुने गरी निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

ल) नेपाल सरकारले जारी गरेको घर नक्सा पास तथा यस सम्बन्धी ऐन, नियम, विनियम निर्देशिका भवन आचार संहिता, निर्णय र निर्देशनहरुको अनिवार्य रुपमा पालना गर्नु गर्नु पर्ने छ ।

व) भवन तथा संरचना निर्माण सम्बन्धमा गाउँपालिकाको आदेश निर्देशनको अक्षरशः पालना गर्नु गराउनु पर्ने छ ।

श) साविक जग्गाधनीले घर नक्सा पास गराई सके पछि सो जग्गा र सो मा बनेको घर समेत लेखत नामसारी गराई दिए पछि हालको जग्गा धनीले आफ्नो नाममा आएको ३५ दिन भित्र गाँउपालिकामा आई जग्गा तथा नक्सा नामसारी गर्नु पर्ने छ । अन्यथा जरीवना लाग्ने छ

ष) सेट व्याक नछाडी घर बनाएको खण्डमा पानी अरुको जग्गामा

खसाउन पाइने छैन ।

स) भ्यान्टिलिभर/बार्दली आफ्नै जग्गामा मात्र राख्न पाइने छ ।

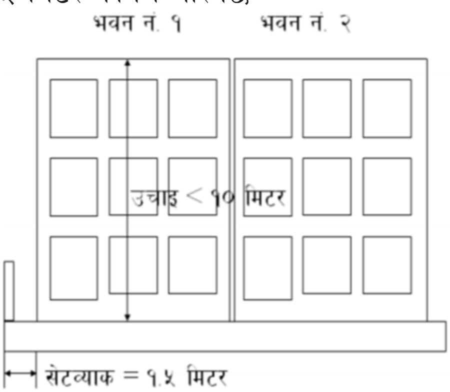
ह) सेफ्टी ट्याङ्क आफ्नै जग्गामा निर्माण गर्नु पर्ने र सँधियारको जग्गा भन्दा एक मिटर छोडेर निर्माण गर्नु पर्ने छ । सेफ्टी ट्याङक् नबनाई खुला सार्वजनिक स्थल वा खुला ढलमा शौचालयको निकास मिसाउन पाइने छैन ।

(२) भवन निर्माण गर्दा न्युनतम रुपमा देहाय अनुसारको सेट व्याक (Set Back) सम्बन्धी मापदण्ड अनिवार्य पालना गर्नु पर्नेछ ।

सेटव्याक (Set Back)

(क) आवासिय घरको हकमा :

सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछे



१० मिटर भन्दा होचा भवन

(ख) व्यपारिक घरको हकमा :

सेटव्याक २ मिटर कायम गरिनेछे

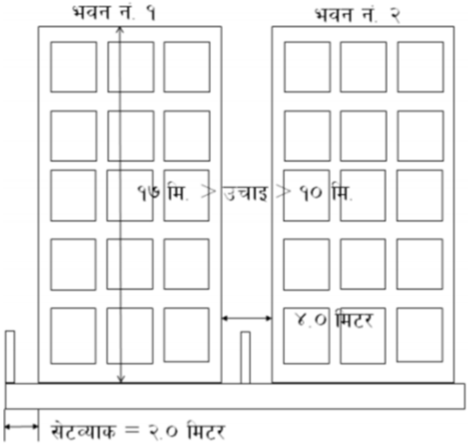
(ग) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको हकमा :

न्यनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछे

(घ) "ग" वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानावाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गार्रो निर्माण दिइनेछ ।

(ङ) राष्ट्रिय सडकको हकमा ६ मिटर छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ ।

खोला नाला तथा पोखरीको हकमा गाँउपालिकाले तोकेको हकमा अनुसुची ४ अनुसार हुनेछ ।



१० देखि १७ मिटर सम्म अग्ला भवन

१० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवनहरुको हकमा सार्वजनिक भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मीटर र अन्य भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम २ मिटर हुने ग रि स्वीकृति दिइनेछ ।

२०. कन्सल्टेन्सी सुचिकृतः घर नक्शा बनाउने कन्सल्टेन्सी सुचिकृतको लागि देहायका कागजात पेश गर्नु पर्नेछ ।

१. कन्सल्टेन्सी प्रोफाईल
२. दर्ता प्रमाण पत्र
३. पान नं र म.अ. कर चुक्ता प्रमाण पत्र
४. आ.ब. कर चुक्ता प्रमाण पत्र
५. आबद्ध इन्जिनयरको ल्भ्ऋ लाईसेन्सको प्रतिलिपी
६. सुचिकृत हन पाउँ भनि लटरप्याडमा निवेदन

२१. नक्शाको लेआउट फर्म्याछ

लेआउट फमर्याट यसैसँग समाबेश गिरएको छ ।

२२. नक्शामा समावेश हुनु पर्ने न्युनतम मापदण्ड

- Site Plan Indicating
- ROW
- Set Back
- Building Coverage

- Septic Tank
- Soak Pit
- Existing Structure (if Present)
- Location Plan
- Plot Detail
- Architectural Drawing including
- Floor Plan
- Elevation Plan
- Section at most detailed portion (eg. Staircase)
- Structural Design Drawing including
- Footing Drawing and Detailing
- Beam Layout and Detail for every floor level
- Column Layout and Detail for every floor level
- Slab Reinforcement Detail
- Joint Details
- Staircase Detail Drawing
- Septic tank and soak pit design
- Sill and lintel detailing
- Special Member Design (if necessary)

२३. नक्शामा समावेश हुनु पर्ने अन्य कुराहरुः

१. डिजाइन गर्ने इन्जिनियरको नाम

२. घर धनिको नाम र सहि

३. इन्जिनियर अवध्द कन्सल्टेन्सिको छाप

४. घरमा प्रयोग हुने झ्याल, ढोका तथा सम्पूर्ण अपनिङ

५. नक्शामा समाबेश जानकारीह?

अ) जग्गा धिनको नाम , कि.नं., क्षेत्रफल

आ) नापी नक्शा अन'सार क्षेत्रफल

इ) भवनको प्रयोजन

ई) बाटोको नाम, चौडाई, सेट ब्याक

उ) घरको पिल्न्थ क्षेवफल र तला अनसार र जम्मा क्षेत्रफल

ऊ) जग्गा उपयोग र प्रतिशत (Ground Coverage)

परिच्छेद ५
नक्सापास सम्बन्धी कार्य प्रणाली

२४. नक्सापास आवेदन गर्दा पेश गर्नु पर्ने कागजातहरुः (१) नयाँ भवन निर्माण गर्नका लागि नक्सा पास गर्न दिने निवेदन फारामका साथ निम्न लिखित कागजातहरु अनिवार्य रुपमा पेश गर्नु पर्ने छ।

(क) भवन निर्माण गर्ने जग्गाको जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपि एक प्रति

(ख) सम्बन्धित व्यक्तिको नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि एक प्रति

(ग) डिजाइन एवं नक्सावालाको सही छाप भएको पास गरिने घरको A2 साइज वा सो भन्दा ठूलो एमोनिया प्रिन्ट वा कम्प्यूटर प्रिन्ट नक्सा ३ प्रति

(घ) घर नक्सा डिजाइनरको इजाजत पत्रको प्रतिलिपी एक प्रति

(ङ) भवन निर्माण गर्ने जग्गाको कि.नं स्पष्ट देखिने नापी शाखाको प्रमाणित नापी नक्सा र गाँउपालिकाको अमिनबाट लिएको जग्गाको एरियाको नाप नक्सा एकएक प्रति ।

तर गाउँपालिकामा अमिनको दरवन्दी श्रृजना नहुँदासम्म गाउँपालिकाको प्राविधिकवाट जग्गाको एरियाको नाप नक्सा लिईनेछ ।

(च) भवन निर्माण गर्ने जग्गा सम्म पुग्ने गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसारको सडक नापी नक्सामा देखिएको अवस्थामा बाहेक गाँउपालिकाले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसारको भवन निर्माण गर्ने जग्गा सम्म पुग्ने बाट भएको प्रमाण एक प्रति ।

(छ) सार्वजनिक, सामाजिक, सरकारी तथा गुठी संस्थान अर्न्तगतको जग्गा कमाउने मोहीको भागहिस्सा नछुटिएको वा रैकरमा परिणत नभएको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित अधिकार प्राप्त व्यक्ति वा संस्थाको स्वीकृति पत्र एक प्रति

(ज) चालु आर्थिक वर्षको सम्पत्तिकर, तोकिएको सेवा शुल्क, दस्तुर आदि समेत बुझाएको रसिदको प्रतिलिपी एक प्रति ।

(झ) धितोमा रहेको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्रको सक्कल एक प्रति

(ञ) अर्का व्यक्ति वा संघ संस्थाको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित जग्गा धनी वा निकायले सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्रको सक्कल एक प्रति ।

(ट) वारेस राखी नक्सा पास गर्नु पर्ने भएमा वारेसनामा र वारेसको

नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रति लिपी एक एक प्रति

(ठ) साविक भवन भत्काई पुनः निर्माण, थप भवन निर्माण तथा तला थप गर्नको निम्ति निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नु पर्ने छ ।

१. साविक घरको नक्सा पास भए सो को प्रतिलिपी

२. नक्सा पास नगरेको तर नापी नक्सामा भवन निर्माण भएको देखिएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरुको अतिरिक्त देहाय बमोजिम कागजात पेश गर्नु पर्ने छ ।

अ) साविक भवन भत्काई पुनः निर्माणको लागि साविक घरको सबै तलाको प्लान चारै तिरको इलिभेसन सबै भन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सन इलिभेसन र साइड प्लान्ट ।

आ) थप भवन निर्माण तथा तला थप गर्नको लागि साविक घरको सबै तलाको प्लान चारै तिरको इलिभेसन सबै भन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सन इलिभेसन र साइड प्लान्ट ।

ड) छाना तथा मोहडा फेर्ने कार्य गर्नको निम्ति फेर्न प्रस्ताव गरिएको छाना तथा मोहडाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथै साविक छानाको प्लान वा मोहडा पेश गर्नु पर्ने छ ।

ढ) ऐलानी मिन्ही पोत नलाग्ने घरवासको जग्गाको हकमा फिल्डबुक उतारको सक्कल एक प्रति सो जग्गा अरु कसैका नाममा नापी नक्सा भएको भए सो को लेखत पारित गरी लिएको प्रतिलिपी एक प्रति वा अन्य कुनै किसिमले सो जग्गा भोग गरेको भए सो प्रमाणको प्रतिलिपी एक प्रति पेश गर्नु पर्ने छ ।

(ण) सार्वजनिक, सरकारी, ऐलानि, प्रति जग्गामा गाउँपालिकाको आफ्नो प्रयोजनको लागि वा सार्वजनिक प्रयोजनको लागि घर नक्शा वा भौतिक पुर्वाधार निर्माण गर्नु पर्दा गाउँपालिकाको निर्णय ।

२५. नक्सा पास सम्बन्धी प्रकृयाः

(१) नक्सा पास सम्बन्धी प्रकृया देहाय अनुसार हुनेछः

(क) गाँउपालिकाको प्राविधिकले सम्बन्धित जग्गाको स्थलगत अध्ययन गरेपछि भवन निर्माण गर्ने जग्गाको एरियाको नाप नक्सा अनुसार तोकिएको शुल्क गाँउपालिकामा बुझाउनु पर्ने छ ।

ख) रीतपूर्वक पेश हुन आएको घर नक्सा पास निवेदन र कागजात उपर छानविन गरी गाँउपालिकाले सम्बन्धित वडा कार्यालय मार्फत

सात दिन भित्र संधियारको नाममा १५ दिने हक दावी सम्बन्धी सूचना प्रकाशन गर्ने छ ।

ग) हकदाबी सम्बन्धी सूचना १५ दिन पछि परिपक्क हुने भएकाले साक्षी सर्जमीनको लागि सम्बन्धित व्यक्तिले सम्पर्क गर्नु पर्ने छ ।

घ) १५ दिने सूचनाको टाँस मुचुल्काको मिति गुज्रिसकेको ३ दिन भित्र सम्बन्धित वडा कार्यालयले घर नक्सा पास सर्जमिन गर्ने छ ।

ङ) घर नक्सा सर्जमिन भएको मितिले १५ दिन भित्र सम्बन्धित प्राविधिक कर्मचारीले गाँउ कार्यपालिको कार्यालय समक्ष प्रतिवेदन पेश गर्ने छ ।

च) प्राविधिकबाट प्राप्त प्रतिवेदनका आधारमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले वा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले तोकेको अधिकृतले सात दिन भित्र प्रथम चरणको घर निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने छ ।

छ) प्रथम चरणको घर निर्माण कार्य सम्पन्न भएको प्राविधिक प्रतिवेदन गाँउ कार्यपालिको कार्यालयमा प्राप्त भएको सात दिन भित्र निवेदकलाई घर नक्सा पास प्रमाण पत्र प्रदान गरिने छ ।

ज) घर नक्सा पास प्रमाण पत्र प्राप्त भएपछि निवेदकले घर निर्माण कार्य गर्नु पर्ने छ ।

झ) घर निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि निवेदकले मापदण्ड २२ बमोजिम निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र माग गर्नु पर्ने छ ।

(२) नक्सा पास सम्बन्धी उल्लेखित प्रकृयामा आवश्यकता अनुसार गाउँपालिकावाट थप घट हुन सक्नेछ ।

परिच्छेद ६
जग्गा विकास कार्यक्रम र जग्गा प्लटिङ सम्बन्धि व्यवस्था र भु-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्थाः

२६. जग्गा विकास कार्यक्रम र जग्गा प्लटिङ (१) जग्गा विकास कार्यक्रम र जग्गा प्लटिङ देहाय अनुसार हुनेछ ।

(क) गाँउपालिका आफैले वा कुनै सरकारी गैरसरकारी कार्यालय संघ सस्थाहरुसंगको समन्वय र साझेदारीमा जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गर्न सक्ने छ ।

ख) गाँउपालिका वा कुनै व्यक्ति वा संघ संस्थाले गाँउपालिका क्षेत्रमा जग्गा विकास कार्यक्रम वा नयाँ बाटो खोली जग्गा प्लटीङ गर्न चाहेमा सम्पूर्ण जग्गाधनीहरुले मुख्य सडक कम्तीमा ८ मिटर र

सहायक सडक कम्तीमा ६ मिटर चौडा सडक भएको जग्गा विकास गर्न मञ्जुर भई मञ्जुरीनामा सहित गाँउपालिकामा आवेदन गरी प्लटिङ गर्न चाहेको जग्गाको नक्सा सहित पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने छ। प्लटिङ गर्दा मुख्य रुपले देहाय बमोजिम र गाँउपालिकाको मार्ग निर्देशन र तोकिएको मापदण्ड भित्र रही प्लटिङ गर्नु पर्ने छ।

अ) प्लटहरुमा आवातजावत गर्ने बाटो वा सार्वजनिक बाटोसंग जोडिएको हुनुपर्ने छ।

आ) परम्परादेखि सार्वजनिक रुपमा चल्दै आएको बाटोलाई कायमै राखिनु पर्दछ।

इ) मुख्य सडक कम्तिमा ८ मिटर र सहायक सडक कम्तीमा ६ मिटर भन्दा कम चौडाई भएको बाटोमा ग्राभेल, कालो पत्रे, विद्युत, खानेपानी, टोलीफोन, तथा अन्य पूर्वाधार व्यवस्था गर्न गाँउपालिकाले न्यून प्राथमिकता दिने छ।

ई) जग्गा प्लटिङ गरी बिक्री गरिने क्षेत्रमा माथि उल्लेखित सडक, ढल, खानेपानी, विद्युत जस्ता आधारभूत कुराहरुको व्यवस्था प्लटिङ गर्ने व्यक्ति वा संघ संस्थाले नै गर्नु पर्ने छ।

उ) प्लटिङ गरी बिक्री वितरण गरिने घर घडेरी बीचमा ५ देखि १० रोपनी सम्मको जग्गाको लागि घटीमा १० आना, १० रोपनी भन्दा बढी ४० रापनी सम्मको लागि घटीमा १५ आना, सो भन्दा माथि ४० रोपनी देखि ६० रिपनी सम्मका लागि घटीमा २ रोपनी र सो भन्दा बढी जग्गा प्लटिङ गरी बिक्री गर्दा ३ रोपनी जग्गा सार्वजनिक स्थलको निम्ति प्लटिङदाताले अनिवार्य रुपमा छुट्याउनु पर्दछ।

ऊ) गाँउपालिकाको स्वीकृति नलिईकन प्लटिङ गरी बिक्री वितरण गरेमा वा मुख्य सडक कम्तीमा ८ मिटर र सहायक सडक कम्तिमा ६ मिटर भन्दा कम चौडा सडक खोली जग्गा प्लानिङ गरेमा गाँउपालिकाले जरिवाना लगाउन वा निर्माण कार्यमा रोक लगाउन सक्नेछ र घर नक्सा पास गरिदिन र विकास निर्माणमा सहयोग गर्न बाध्य हुने छैन।

(२) जग्गा विकास कार्यक्रम र जग्गा प्लटिङ व्यवस्थामा सहयोग गर्नु प्रत्येक व्यक्तिको कर्तव्य हुनेछ।

२७. भु-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्थाः (१) भु-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था देहाय अनुसार हुनेछ।

(क) गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ ले तोकेको प्रक्रिया पुरा गरी गाउँपालिका क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नक्सा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउनेछ ।

(ख) गाउँपालिकाले वन नीति, २०७१ ले आत्मसात गरेका "१ घर १ गाउँ, एक गाउँ-एक वन, एक नगर-अनेक उद्यान "को अवधारणा लाई मध्यनजर गर्दै 'राष्टिय भू-उपयोग नीति, का आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भू-उपयोग नक्सा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागी मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ।

(ग) जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमपूर्ण क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिवन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा गाउँपालिकाले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृत दिनेछैन ।

(घ) सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदि, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारो, चोक र बनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुला क्षेत्र एवम् सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरुको हाल साविक गरिने छैन ।

पच्छिेद ७
विविध

२८. अटेरी व्यक्तिको सूचिमा नाम दर्ताः

१) गाँउपालिका क्षेत्रभित्र नक्सापास नगराई वा निर्माण स्वीकृति नलिई घर, टहरा वा अन्य संरचना निर्माण कार्य गर्ने नक्सा पास गराएर पनि सो अनुसारको संरचना निर्माण नगर्ने वा यस मापदण्डको अवहेलना वा उल्लङघन गर्ने व्यक्ति/संस्थालाई सो नगर्नका लागि गाँउपालिकाले ३ पटक सम्म लिखित सूचना गर्ने छ। सो सूचना प्राप्त गरिसकेपछि पनि सम्पर्क नगर्ने वा आदेश निर्देशनको कालो सूचिमा दर्ता गर्ने छ । त्यस्ता अटेरी व्यक्ति/संस्थाले आदेश निर्देशनको पूर्ण पालना वा तोकिएको कार्य नगरे नगराए सम्मका लागि वडा समिति तथा गाँउपालिकाबाट कुनै किसिमको सिफारिस वा सेवा सुविधा प्रदान नगरी त्यस्तो संरचनाको नक्सा पास समेत गरिने छैन ।

२) उप मापदण्ड १ बमोजिम निर्माण भएको घर टहरा आदि संरचनामा

कुनै किसिमको व्यापार, व्यवसाय, कलकारखाना संचालनको लागि अनुमति समेत दिइने छैन ।

३) उप मापदण्ड १ बमोजिम निर्माण गरेमा गाउँपालिकाको अध्यक्षको आदेशमा भत्काउन वा जरिवाना गर्न वा दुवै सजाएँ गर्न सकिनेछ ।

२९. निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्रः

क) स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४, यस मापदण्ड तथा प्रचलित कानुन बमोजिम नक्सा इजाजत पत्र पाउँ भनी दरखास्त दिएमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षको सर्जमिन सहितको सिफारिस पत्र र योजना तथा प्राविधिक शाखाको प्रतिवेदनका आधारमा नक्सा बमोजिम निर्माण सम्पन्न भएको देखिएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतद्वारा निर्माण सम्पन्न प्रामाण पत्र दिन सकिने छ । तर नक्सा बमोजिमको निर्माण कार्य नभई आफ्नो दर्ताको जग्गामा सिमित भई नक्सा विपरित निर्माण कार्य सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र दिन सकिने छैन ।

ख) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु भन्दा पहिला आफ्नो घर कम्पाउण्ड भित्र रुख जातिको दुई थान विरुवा बृक्षारोपण गरेको व्यहोरा प्राविधिक प्रतिवेदनमा देखिएको हुनु पर्दछ ।

ग) निर्माण सम्पन्न भईसके पछि ऐन नियमानुसारको समयवधि भित्र निजले धरौटी राखेको भए धरौटी रकम फिर्ता लगि सक्नु पर्ने छ ।अन्यथा गाँउपालिकाले सदरस्याहा गरी गाँउपालिकाको कोषमा दाखिला गर्ने छ ।

३०. पुरस्कार र दण्ड सजायः

क) गाँउपालिकाले तोकिएको नियम र प्रक्रिया नपुऱ्याई जथाभावी घर वा संरचना निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाको बारेमा कसैले गाँउपालिकामा जानकारी गराएमा त्यस्ता व्यक्ति वा संस्थाबाट गाँउपालिकाले नै नियमानुसार असुल उपर गरेको दण्ड जरिवाना रकमको गाँउपालिकाले नै तोकिदिएको प्रतिशत रकम जानकारी गराउने व्यक्ति वा संस्थालाई पुरस्कार स्वरुप प्रदान गर्ने छ

ख) यस मापदण्डमा उल्लेख भएका कुराहरुमा सोही बमोजिम र अन्य कुराहरुको हकमा स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४ तथा प्रचलित कानुन बमोजिम भए नभएको निरीक्षण गर्नका लागि गाँउपालिकाका पदाधिकारी, कर्मचारीहरु आएमा सम्बन्धित व्यक्तिले आवश्यक सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

ग) स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४, यस मापदण्ड तथा प्रचलित कानुन बमोजिम तोकिएका काम कुराहरुको उल्लङ्घन गर्ने व्यक्तिलाई प्रचलित कानुनमा तोकिए बमोजिमको दण्ड जरिवना हुने छ । यस निर्देशिकामा उल्लेख भएका कुराहरुको नियम उल्लङ्घन गर्ने व्यक्तिलाई सम्बन्धित शाखाको कर्मचारी वा नगर प्रहरी इकाईको प्रतिवेदन र सम्बन्धित वडा अध्यक्षको सिफारिसको आधारमा पटकै पिच्छे रु ५०० देखि १००० सम्म जरिवना हुने छ ।

घ) माथि (ख) उल्लेख भएबमोजिम भएको जरिवनाको रकम घर नक्सा र राजस्व उपशाखामा लगत खडा गर्नुका साथै अटेरी व्यक्तिको सूचीमा नाम दर्ता गरिने छ ।

ङ) कायम भएको जरिवानाको रकम गाँउपालिकामा दाखिला नगरे सम्म र अटेरी गर्ने व्यक्तिले तोकिएको कार्य नगरे सम्मका लागि वडा समिति तथा गाँउपालिकाबाट उपलव्ध गराईने सेवा सुविधाहरु रोक्का राखिने छ ।

च) गाँउपालिकाले तोकेको नियम र प्रकृयालाई वेवास्ता गरी भवन वा संरचना निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले सामन्य प्रकृतिको कमि कमजोरी वा गल्ती गरेको सर्जमिनबाट वा निरीक्षणबाट देखिन आएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले तोकेबमोजिमको जरिवाना गरी सावजनिक स्थान अतिक्रमण गरी वा नक्सामा पेश भएको भन्दा फरक भवन वा संरचना बनाएको बाहेकलाई मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र उपलव्ध गराउने छ ।

३१. संरचनाको नक्सा बनाउनेः

(१) भवन, पर्खाल, आदिको संरचना बनाउन चाहने व्यक्ति वा संस्था वा परामर्श दाताले गाँउपालिकामा सूचिकृत भई इजाजत लिएको व्यक्ति वा संस्था वा परामर्श दाताबाट गाँउपालिकाले तोके अनुसारको मापदण्ड बमोजिमको भवन वा संरचनाको नक्सा बनाई पेश गर्नु पर्ने छ । नक्सा बनाउन चाहने योग्यता पुगेका ँ व्यक्ति वा संस्था वा परामर्श दाताले गाँउपालिकामा सूचिकृत भई स्वीकृति लिएर मात्र नक्सा बनाउनु पर्नेछ ।

(२) यस मापदण्ड तथा प्रचलित कानुनमा तोकिए भन्दा फरक काम गर्ने, गलत मनसायले काम गरेमा वा कागजात बनाएमा वा जग्गा यकिन नगरी नक्शा वनाएमा सम्बन्धित जग्गा धनि र नक्शा वनाउने व्यक्ति वा संस्था वा परामर्श दातालाई प्रचलित कानुन वमोजिम कारवाही

गरिनेछ ।

३२. प्रमाण पत्र लिन अनिवार्य गर्न सक्नेः

यस गाउँपालिकाका क्षेत्रभित्र घर बनाउने मिस्त्री वा निजहरुको संस्थाहरुसंग साझेदारीमा भुकम्पीय जोखिमबाट बच्न सक्ने गरी भवन निर्माण सम्बन्धी तालिमहरु प्रदान गरी प्रमाण पत्र लिएर मात्र निर्माण कार्य गर्न गाँउपालिकाले अनिवार्य गर्न सक्ने छ ।

३३. बचाउः

(१) यस निर्देशिकामा देखिए जतिको हकमा यसै बमोजिम लागू हुने छ ।

(२) स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४ मा उल्लेख भए जति सोही बमोजिम लागू हुने छ ।

(३) माथि (क) ,र ख) मा उल्लेख भए बमोजिम बाहेक अन्यको हकमा प्रचलित ऐन कानून बमोजिम हुने छ ।

(४) अति विवादित स्थलहरुको समाधान स्थानीय बासिन्दा तथा नगरपालिका गाँउपालिकाको समन्वयमा निर्णय गरिनेछ ।

(५) नेपाल सरकार वा सम्वन्धीत निकायवाट भएका र हुने नियम निर्देशनहरु पनि यसैको अगंका रुपमा समावेश हुनेछन् ।

(६) समय र आवश्यकता अनुसार यसको अधिकार फेरवदल हुन सक्नेछ ।

(७) यस भन्दा अगाडी यस मापलण्डको १८ ण बमोजिम भए गरेका काम कारवाही यसै माप दण्ड बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

अनुसूची १
भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डः

१ आवासिय क्षेत्रः

क्र.सं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	अधिकतम घर बनाउन पाउने क्षेत्रफल	साँध देखि भवन सम्मको दुरी न्यूनतम सेट व्याक				
				झ्याल राख्न परेमा दायाँ बाँया	अगाडि	पछाड	न्यूनतम तलाको उचाई	भवनको उचाई
१	आवासिय भवन	४ आना सम्म	८० प्र.	१.५ मिटर	१.५ मि	१.५ मि	२.७५ मि	३ तला
		४-१० आना सम्म	७० प्र.	१.५ मि	१.५ मि	१.५ मि	२.७५म मि	४ तला
		१० आना भन्दा बढी	६० प्र	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला
२	शैक्षिक भवन		५० प्र	३ मि.	५ मि.	५ मि.	३.२५ मि	३ तला
३.	संस्थागत भवन		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
४.	व्यापारिक भवन (पार्किङ क्षेत्र बाहेक		८० प्र	१.५ मि.	१.५ मि	१.५ मि.	३ मि	४ तला
५	सभागृह, सिनेमा हल, भिडियो हल		४० प्र	६ मि.	८ मि	५ मि	३ मि	४ तला
६	तारे होटल		४० प्र	६ मिटर	८ मि.	५ मि.	३.२५ मि.	४ तला
७	होटल/लज		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला

२. व्यापारिक क्षेत्रः

क्र.स.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	अधिकतम घर बनाउन पाउने क्षेत्रफल	साँध देखि भवन सम्मको दुरी न्यूनतम सेट व्याक				
				झ्याल राख्न परेमा दायाँ बाँया	अगाडि	पछाकिड	न्यूनतम तलाको उचाई	भवनको उचाई
१.	व्यापारिक तथा आवासिय भवन	३ आनासम्म	८० प्र	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५.मि	३ तला
		३-१० आनासम्म	७० प्र	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५मि.	४ तला
		१० आना भन्दा बढी	६० प्र.	१.५ मि.	१.५ मिटर	१.५ मि.	२.७५ मि	४ तला

२	शैक्षिक भवन		५० प्र	३ मि.	५ मि.	५ मि.	३.२५ मि.	३ तला
३	संस्थागत भवन		६० प्र	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
४	व्यापारिक कम्प्लेक्श भवन(पार्किङ) क्षेत्र बाहेक		८० प्र	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि	३ मि.	४ तला
५	सभागृह		४० प्र	६ मि.	८ मि	५ मि	३ मि	४ तला
६.	तारे होटल		४० प्र	६ मि.	८मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
७	होटल/लज		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला

४. कृषि क्षेत्रः

क्र.स.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	अधिकतम घर बनाउन पाउने क्षेत्रफल	साँध देखि भवन सम्मको दुरी न्यूनतम सेट ब्याक				
				झ्याल राख्न परेमा दायाँ बाँया	अगाडि	पछाकिड	न्यूनतम तलाको उचाई	भवनको उचाई
१.	आवासिय भवन	५ आना सम्म	८० प्र	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५.मि	३ तला
		५-१० आना सम्म	७० प्र	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५मि.	४ तला
		१०आना भन्दा बढी	६० प्र.	१.५ मि.	१.५ मिटर	१.५ मि.	२.७५ मि	४ तला
२.	शैक्षिक भवन		५० प्र	३ मि.	५ मि.	५ मि.	३.२५ मि	३ तला
३.	संस्थागत भवन		६० प्र	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि	४ तला
४.	व्यापारिक भवन पार्किङ क्षेत्र बाहेक		८० प्र	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि..	३ मि	४ तला
५	सभागृह, सिनेमा हल, भिडियो हल		४० प्र	६ मि.	८ मि	५ मि.	३ मि	४ तला
६	तारे होटल		५० प्र	६ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
७	होटल लज		४० प्र	२ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला

५.औधोगिक क्षेत्र

क्र. स.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	अधिकतम घर बनाउन पाउने क्षेत्रफल	साँध देखि भवन सम्मको दुरी न्यूनतम सेट व्याक				
				झ्याल राख्न परेमा दायाँ बाँया	अगाडि	पछाकिड	न्यूनतम तलाको उचाई	भवनको उचाई
१.	आवासिय भवन	५ आना सम्म	८० प्र	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५.मि	३ तला
		२-१० आना सम्म	७० प्र	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५मि.	४ तला
		१० आना भन्दा बढी	६० प्र.	१.५ मि.	१.५ मिटर	१.५ मि.	२.७५ मि	४ तला
२.	शैक्षिक भलन		५० प्र	३ मि.	५ मि.	५ मि.	३.२५ मि	३ तला
३.	संस्थागत भवन		६० प्र	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि	४ तला
४.	व्यापारिक भवन पार्किङ क्षेत्र बाहेक		८० प्र	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि..	३ मि	४ तला
५	सभागृह, सिनेमा हल, डिडियो हल		४० प्र	६ मि.	८ मि	५ मि.	३ मि	४ तला
६	औधगिक भवन		५० प्र	५ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला

अनसूची २
मापदण्ड १७ ख र फ संग सम्बन्धित
सडक क्षेत्राधिकार
सडक यातायात गुरु योजना मापदण्ड अनुसार

अनसूची ३

मापदण्ड १७ ड संग सम्बन्धित

खोला किनारवाट छोड्नु पर्ने दुरी

क.स.	खोलाको नाम	स्थायी तटबन्धन भएको मिटरमा	स्थायी तटबन्धन नभएको मिटरमा

अनसूची ४

मापदण्ड १६ छ संग सम्बन्धित

अधिकतम तला संख्या

वर्ग	भवनको वर्गिकरण	बनाउन पाईने तला	कैफियत
क	आर. सि.सि. फ्रेम स्ट्रक्चर भएको ४ आना सम्मको जग्गामा	३	
	आर. सि.सि. फ्रेम स्ट्रक्चर भएको ४–१० आना सम्मको जग्गामा	४	
	आर. सि.सि. फ्रेम स्ट्रक्चर भएको १० आना भन्दा वढीको जग्गामा	६	
ख	लोड वेरिङ स्टक्चर र आर.सि.सि. छाना भएको	२	
ग	लोड वेरिङ स्टक्चर र जस्ताको छाना भएको	२	
घ	लोड वेरिङ स्टक्चर र जस्ताको छाना भएको	२	
ङ	स्टील स्टक्चर र जस्ताको छाना भएको	२	
च	अन्य अस्थयी भवन	१	

आज्ञाले

रमेश सुवेदी

प्रमखु प्रशासकीय अधिकृत