



डोल्पो बुद्ध गाउँपालिका
ལྷོ་དཔལ་ལྷོ་གློང་ལྷོ་སྤྱི་ཁབ་རྫོགས་ཁང་།

स्थानीय राजपत्र

खण्ड-१

संख्या: ६

मिति: २०८२/०३/१५

भाग- २

डोल्पो बुद्ध गाउँपालिका
ལྷོ་དཔལ་ལྷོ་གློང་ལྷོ་སྤྱི་ཁབ་རྫོགས་ཁང་།

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति: २०८२/०३/०७

प्रमाणीकरण मिति २०८२/०३/१५

डोल्पो बुद्ध गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०८२

प्रस्तावना : डोल्पो बुद्ध गाउँपालिका क्षेत्र भित्र परम्परागत रुपमा निर्माण भएका घरहरूको ढाँचालाई संरक्षण गर्दै भू-कम्प प्रतिरोधि घर निर्माण तथा आगामी दिनमा निर्माण गरिने भवन तथा संरचनाहरूको नक्सा पास गर्ने, निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र जारी गर्ने तथा अभिलेखिकरण गर्ने कार्यलाई सरल, व्यवस्थित र थप प्रभावकारी बनाउन गाउँपालिकाका जनप्रतिनिधिहरू, सम्बन्धित क्षेत्रका विज्ञहरू, गाउँपालिकाका प्राविधिकहरू समेतसँग विभिन्न चरणहरूमा अन्तरक्रिया, छलफल एवं विचार विमर्श गरी प्राप्त राय सुझावहरूको आधारमा व्यवस्थित, प्रभावकारी र समय सापेक्ष बनाउन वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २७ को उपदफा (४) र (५) ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी डोल्पो बुद्ध गाउँपालिका भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०८२ जारी गरेको छ ।

१.१ संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

- (१) यस मापदण्डको नाम **डोल्पो बुद्ध गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०८२** रहेको छ ।
- (२) यो मापदण्ड डोल्पो बुद्ध गाउँपालिकाको गाउँसभाले पारित गरे पश्चात् तुरुन्त लागू हुनेछ ।

१.२ परिभाषा:

विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा:

- (क) **भवन निर्माण** भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काइ पुनः निर्माण गर्ने, तल्ला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी भ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान, टहरा, तबेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने कार्य सम्भन्धनु पर्दछ र सो शब्दले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवन समेतलाई जनाउँछ ।
- (ख) **सम्पदा बस्ती** भन्नाले **बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२** को दफा १४ (क) को व्यवस्था लागू हुने गरी दफा १४ (क) ३ बमोजिम सूचीकृत गरिएको बस्ती सम्भन्धनु पर्दछ ।
- (ग) **सरकारी जग्गा** भन्नाले नेपाल सरकारको हक, स्वामित्व, नियन्त्रण वा अधीनमा रहेको सरकारी घर, भवन वा जग्गा, सडक, सडक वा रेल्वे, वन, जङ्गल वा वनजङ्गलमा रहेका रुख, बुट्यान, नदी, खोलानाला, ताल, पोखरी तथा त्यसको डिल, नहर, कुलो वा ऐलानी, पर्ती जग्गा, खनिज वा खनिज पदार्थ, हिमाल, भीर, पहरा, डगर, बगर, सार्वजनिक बगैँचा, सार्वजनिक, सामुदायिक, गुठी वा कुनै व्यक्तिको नाममा रहेको जग्गा बाहेकको अन्य जग्गा सम्भन्धनु पर्छ ।
- (घ) **सार्वजनिक जग्गा** भन्नाले सार्वजनिक प्रयोजनको लागि रहेका परापूर्व कालदेखि रहेको घर, जग्गा, ढल वा सडक, कुवा, पँधेरो, पानीघाट, इनार, पोखरी तथा त्यसको डिल, गाईवस्तु निकाल्ने निकास, गौचर, खर्क, अन्त्यष्टीस्थल, चिहान, मसानघाट, समाधिस्थल, पाटी, पौवा, देवल, धार्मिक उपासनास्थल, स्मारक, मठ, मन्दिर, चैत्य, गुम्बा, स्तूप, मस्जिद, इदगाह, कब्रस्थान, गिर्जाघर, चोक, डबली, चौतारी वा सो रहेको जग्गा, हाट, मेला, सार्वजनिक रूपमा मनोरञ्जन गर्ने वा खेलकुद गर्ने ठाउँ रहेको जग्गा, सार्वजनिक प्रयोजनको लागि कसैले प्रदान गरेको निजी जग्गा वा नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी सार्वजनिक जग्गा भनी तोकिदिएको अन्य जग्गा सम्भन्धनु पर्छ ।
- (ङ) **सामुदायिक जग्गा** भन्नाले कुनै समुदायले आफ्नो प्रयोजनको लागि राखेको जग्गा त्यस्तो जग्गामा बनाएको कुनै संरचना वा समुदायको स्वामित्वमा रहेको अन्य जग्गा सम्भन्धनु पर्छ ।
- (च) **आधारभूत निर्माण मापदण्ड** भन्नाले गाउँपालिका विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवन संहिता २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरूलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको **बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२** लाई जनाउँदछ ।
- (छ) **जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)** भन्नाले भवनको भूईँ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

- (ज) **भूई क्षेत्रको अनुपात (FAR:Floor Area Ratio)** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
- (झ) **सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)** भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।
- (ञ) **सेटव्याक (Set Back)** भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
- (ट) **किरण सतह (Light Plane)** भन्नाले सेटव्याक रेखा माथी सडकको अधिकारक्षेत्र र दुवै तर्फको सेटव्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्कोतर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।
- (ठ) **खुल्लाक्षेत्र (Open Space)** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- (ड) **टाँसिएको भवन (Attached Building)** भन्नाले जग्गाको साँध सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- (ढ) **जोडिएको भवन (Joined Building)** भन्नाले बेगाबेगलै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- (ण) **आंशिक निर्माण सम्पन्न:** भन्नाले उपयोग गर्न मिले गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- (त) **सहरी विकास कार्यालय** भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने **सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालय**लाई जनाउँदछ ।
- (थ) **प्राविधिक समिति** भन्नाले गाउँपालिकाका अध्यक्षको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला पूर्वाधार कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
- (द) **नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan):** भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- (ध) **सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)** भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- (न) **“क” वर्गका भवन** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- (प) **“ख” वर्गका भवन** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा **Structural Span ४.५ मिटर** भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

- (फ) “ग” वर्गका भवन भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटरभन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- (ब) “घ” वर्गका भवन भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढूंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।
- (भ) माटो परीक्षण भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ ।
- (म) आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
- (य) सम्बेदनशिल क्षेत्र भन्नाले राष्ट्रपति कार्यालयलगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरूलाई जनाउँदछ ।
- (र) संस्थागत भवन भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
- (ल) सभा-सम्मेलन भवन भन्नाले मानिसहरू जमघट हुनेगैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिलेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
- (व) सार्वजनिक भवन भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवनलगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।
- (श) व्यापारिक भवन भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्भन्नु पर्दछ ।
- (ष) मिश्रित आवासीय भवन भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्भन्नु पर्दछ ।
- (स) “जोखिमपूर्ण भवन” भन्नाले यस्तो भवन वा यसको कुनै भागलाई जनाउँछ, जुन:
१. रेडियोधर्मी पदार्थहरू वा अत्यधिक ज्वलनशील, विस्फोटक सामग्रीहरू, अथवा ती सामग्रीहरूको भण्डारण, ह्यान्डलिङ, उत्पादन वा प्रशोधनका लागि प्रयोग हुन्छ, जसले तीव्र गतिमा आगो लाग्न सक्ने सम्भावना राख्छन् र/वा विषाक्त धुवाँ वा विस्फोटक ग्यास उत्पन्न गर्छन्।
 २. अत्यधिक क्षयकारी, विषाक्त वा हानिकारक क्षार, अम्ल, अथवा अन्य तरल पदार्थ, ग्यास वा रसायनहरूको भण्डारण, ह्यान्डलिङ, उत्पादन वा प्रशोधनका लागि प्रयोग हुन्छ, जसले ज्वाला, धुवाँ वा विस्फोटक मिश्रण उत्पादन गर्दछ, अथवा स्वतः प्रज्वलन हुन सक्ने क्षमतायुक्त सूक्ष्म कणहरू उत्पन्न गर्दछ।
- (ह) भवन एकिकरण (House Pooling) भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।
- (क्ष) आर्किटेक्ट/इन्जिनियर भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

- (त्र) **असम्बद्ध (Detached) भवन** भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा संरचनालाई जनाउँदछ ।
- (ज्ञ) **आंशिक निर्माण सम्पन्न** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- (ञ) **आवासीय घनत्व (Residential Density)** भन्नाले कुनै निश्चित क्षेत्रमा भएको घरको सङ्ख्यालाई जनाउँदछ ।
- (ट) **कर्नरप्लट (Corner Plot)** भन्नाले दुई वा सो भन्दा धेरै सडकहरू एकआपसमा काटिएको जक्सनमा परेको र त्यस्ता बाटाहरू पट्टि मोहडा भएको प्लटलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ठ) **कोठाको उचाइ** भन्नाले कुनै पनि कोठाको तयारी भुईँको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतहसम्मको दूरीलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ड) **ग्यालरी (Gallery)** भन्नाले भुईँको क्षेत्रफलमा बस्ने सुविधामा वृद्धि हुने गरी कुनै सभाकक्ष वा हलको गारोबाट बाहिर पट्टि निकालेर बनाइएको बीचमा पर्ने (Intermediate) भागलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ढ) **चोक (Court or Courtyard)** भन्नाले जमिनको सतह वा सोभन्दा तल वा माथि, पूरा वा आंशिक रूपमा भवन वा पर्खालले घेरेको निर्माणभित्र वा बाहिर रहेको र आकासतर्फ खुला रहेको (Open to Sky) भागलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ण) **छेका (Partition)** भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणका बीचका भागहरू छुट्याउनका निमित्त कुनै पनि प्रकार को भार नलिने गरी बढीमा एक तला सम्मको उचाइ मात्र हुनेगरी उठाइने वा लगाइने वार वा गारो आदिलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कछ) **भ्याल** भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेसनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भाग ।
- (कज) **डबल फ्रन्टेज प्लट (Double Frontage)** भन्नाले कर्नर प्लट बाहेक दुईवटा सडकहरूतर्फ मोहडा भएको प्लटलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कझ) **डेउढी (Porch)** भन्नाले कुनै पनि भवनको प्रवेशद्वार अगाडि पट्टि माथिबाट ढाकेर बनाइएको भागलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कञ) **तला (Storey)** भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुईँहरू (Floor) वा छाना बीचको भागलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कट) **थप वा परिवर्तन** भन्नाले मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने र भ्याल, ढोका, दलान जडान गर्ने, छेकवार लगाउने कलम, बीम, भुईँ वा आवत जावतका कुनै पहुँचलाई बन्द वा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई जनाउँदछ ।
- (कठ) **निकास** भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नाली (Conduit Channel) लाई जनाउँदछ ।
- (कड) **निजी ग्यारेज** भन्नाले कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरू पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा त्यसको भागलाई जनाउँदछ ।

- (कढ) **निर्माण रेखा (Building Line)** भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने सडक बाटो वा भइरहेको सडकलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखा लाई जनाउँदछ ।
- (कण) **सेटब्याक लाइन (Set back Line)** भन्नाले सामान्यतः भन्नाले प्लटको सिमानासँग समानान्तर हुनेगरी सडकको प्रकृति हेरी एउटा निश्चित दूरीमा तय गरेको रेखालाई नै निर्माण रेखा भन्ने बुझ्नुपर्दछ ।
- (कत) **निर्माण** भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure)को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भए तापनि मानिसको आवासको निमित्त होस् वा नहोस् र जसअन्तर्गत जग प्लिन्थ (Plinth), गारोहरू, भुईँ, छाना, चिमनी, प्लम्बिङ्ग र भवनसम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै निश्चित प्लेट फर्म, वरण्डा, बार्दली, कार्नेस (Cornice) वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गारोको कुनै भागलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कथ) **निवास योग्य कोठा** भन्नाले प्रायः प्रयोगमा नआउने वा छोटो समयको लागि मात्र प्रयोग हुने खालका बाथरुम, शौचालय, भण्डार, कोरिडोरजस्ता कोठाहरू बाहेक एक वा सोभन्दा बढी व्यक्तिहरू बस्ने, सुत्ने, अध्ययनगर्ने वा खाने र भान्साको हकमा खाने वा बस्ने उद्देश्यले बनाइएको कोठालाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कद) **पंक्तिबद्ध आवास (Row Housing)** भन्नाले अगाडि र पछाडि पट्टि वा बीचामा खुला भाग राखी जोडिएर बनेको भवनहरूको पंक्तिलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कध) **परिवर्तन (Alteration)** भन्नाले एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरबदल गर्ने वा क्षेत्रफल वा उचाइमा थपघट गर्ने वा आवतजावतका आधारमा नै परिवर्तन गर्ने वा त्यसलाई बन्द गर्ने वा स्वीकृत संरचनामा नै परिवर्तन गर्नेजस्ता कार्यलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कन) **प्लट (Plot)** भन्नाले बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भागलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कप) **प्लटको गहिराई (Depth)** भन्नाले प्लटको अगाडि र पछाडिको सिमाना बीचको दूरी (Horizontal Distance) लाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कफ) **प्लिन्थ (Plinth)** भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि भुईँतलाको सतह समान वा भुईँ तलाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कब) **प्लिन्थको क्षेत्रफल** भन्नाले भूमिगत तला वा भुईँतलाको गारोसहितको भागले ढाकिएको सम्पूर्ण भुईँको (Covered Floor) क्षेत्रफललाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कभ) **फायर सेपरेसन (Fire Separation)** भन्नाले आगो फैलावटलाई रोक्नको निमित्त गरिएको भवन वा निर्माणहरूको विभाजनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कम) **बाटो (Street)** भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिंड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्वाध रूपमा हिंडेको साविकको वा कुनै योजनाअन्तर्गत प्रस्तावित भएको

आवतजावतको निमित्त प्रयोग भएको भाग (Means of Acces) सो शब्दले सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरू र लिङ्गजस्ता बाटोको अधिकार क्षेत्रभित्र पर्ने सम्पूर्ण भाग समेतलाई जनाउँदछ ।

- (कय) सडकको उचाइ वा ग्रेड (Street level or grade) भन्नाले प्लटको अगाडि पट्टि औपचारिक रूपमा निर्धारण गरिएको सडकको केन्द्रीय रेखाको उचाइ (Elevation) लाई जनाउँदछ ।
- (कर) सडकको रेखा (Street Line) भन्नाले सडकको अधिकार क्षेत्र निर्धारण गर्ने सडकको दुवै साइडहरूको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखालाई जनाउँदछ ।
- (कल) बार्दली भन्नाले आउन जान हुने वा बस्न सकिने पारापिट, ट्यान्डरेल, बालुष्ट्रेडसमेतको होरिजेन्टल क्यान्टिलेभर वा अन्य प्रोजेक्सनलाई जनाउँदछ ।
- (कव) बाहिर निस्कने सडक (Exit) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थान लाई जनाउँदछ ।
- (कश) बाहिरी चोक भन्नाले कम्तिमा एकातर्फ निर्माण नभइ खुला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको चोकलाई जनाउँदछ ।
- (कष) बुइंगल वा छाना मुनिको भाग (Attic) भन्नाले सरसफाइसम्बन्धी (Sanitary) प्रयोजनमा आउनेबाहेक स्टोरको निमित्त वा खाना पकाउने, बस्ने वा पूजा गर्नेजस्ता कामको निमित्त उपयोग गरिने भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागमा बनेको कोठा वा भागलाई जनाउँदछ ।
- (कस) भन्याङ्गको ढकन (Stair Cover) भन्नाले भन्याङ्गलाई ढाक्ने वा छोप्ने उद्देश्यले बनाइएको छानासहितको कुनैभाग वा निर्माणलाई जनाउँदछ ।
- (कह) भवन वा निर्माणको उचाइ भन्नाले समतल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भवनको माथिल्लो सतहसम्मको उचाइ र पाखो छाना (Sloped Roof)को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भिरालो छानाको अँगालो सतहसम्मको उचाइलाई जनाउँदछ ।
- (कक्ष) भित्री चोक भन्नाले चारैतिरबाट निर्माण भइ घेरिएको चोक लाई जनाउँदछ ।
- (कत्र) भूमिगत तला वा कोठा (Basement or Cellar) भन्नाले जमिन मानिएको सतहबाट पूरै तल वा १.२ मिटरसम्म मात्र भुईँ माथि बनाइएको भवनको सबभन्दा तलो भाग वा पूर्ण वा आंशिक रूपले जमिनमूनि रहेको भवनको तल्लालाई जनाउँदछ ।
- (कज्ञ) माथिल्लो तला भन्नाले पूरा वा आंशिक रूपमा निर्माण गरिएको भवन वा निर्माणको भुईँको तला माथिको तलालाई जनाउँदछ ।
- (खक) मेजानिन फ्लोर (Mezzanine Floor) भन्नाले तल्लो तलाबाट मात्र जाने सडक भएको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको कुनै दुई तलाहरूको बीचमा पर्ने भाग लाई जनाउँदछ ।
- (खख) लिफ्ट (Lift) भन्नाले मानिस वा वस्तुहरूलाई विभिन्न तलाहरूमा पुग्न वा पुऱ्याउनको निमित्त जडान गरिएको यन्त्रलाई जनाउँदछ ।

- (खग) **लोफ्ट (Loft)** भन्नाले भिरालो परेको छानाको बाँकी रहेको भागमा निर्मित भुईँको सामान्य सतहभन्दा माथि रहेको अधिकतम १.५मिटरको उचाइ भएको भण्डार(Store) गर्ने उद्देश्यले बनाइएको वा उपयोग गरिएको भागलाई जनाउँदछ ।
- (खघ) **वायुयान** भन्नाले वायुयान भन्नाले हावाको प्रक्रियाद्वारा वायुमण्डलमा आधारित हुन सक्ने जुनसुकै यन्त्र र सो शब्दले जमिनसित गाँसिएको वा नगाँसिएको बेलुन, हवाईजहाज, हेलिकेप्टर, चङ्गा, ग्लाइडर, ट्यांगग्लाइडर, माइक्रोलाइट, बेलुन र उड्ने अन्य जुनसुकै यन्त्रलाई समेत जनाउँछ ।
- (खङ) **विकास** भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण वा भइरहेको निर्माण कार्यलाई परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने प्रक्रियालाई जनाउँदछ ।
- (खच) **विमानस्थल क्षेत्र** भन्नाले विमानस्थल वा हवाई उडान र अवरणको सुरक्षित सञ्चालन तथा नियन्त्रण गर्ने वा तत्सम्बन्धी आवश्यक सूचना तथा जानकारी आदानप्रदान गर्ने कामको निमित्त प्रयोग हुने कुनै यन्त्र तथा सञ्चार वा उड्डयन सहायत (नेभिगेसनल एड) उपकरणहरू जडान भएका वा नभएका सबै स्थान, भवन, टहरा, टावर, ध्वनमागलाई जनाउँदछ ।
- (खछ) **विमानस्थल** भन्नाले वायुयान प्रस्थान वा अवतरण गर्ने कामको निमित्त पूरा वा आंशिक रूपमा प्रयोग हुने कुनै निश्चित वा सीमित जल वा स्थल क्षेत्र र सो शब्दले त्यस क्षेत्रमा रहेका वा त्यस क्षेत्रसँग सम्बन्धित सबै भवन, टहरा, ध्वनमार्ग समेतलाई घेरिएको सुरक्षित स्थललाई जनाउँदछ ।
- (खज) **शौचालय** भन्नाले मानिसहरूलाई दिसा पिसाब गर्नका निमित्त बनाइएको पानी फ्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्थासहितको कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई जनाउँदछ ।
- (खझ) **सामूहिक आवास (Group Housing)** भन्नाले एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्मित गरेको एक तले वा धेरै तलाहरू भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरूको समूहलाई जनाउँदछ ।
- (खञ) **सार्वजनिक ग्यारेज** भन्नाले कुनै पनि प्रकारका बाहनहरू मर्मत गर्न, भाडामा लिनदिन, बिक्री गर्न, स्टोरगर्न,पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको निजी ग्यारेज बाहेकको भवन वा त्यसको भागलाई जनाउँदछ ।
- (खट) **सेवा मार्ग** भन्नाले सुविधा वा सेवा पुऱ्याउने उद्देश्यले सामान्यतः भवन वा प्लटको पछाडि पट्टि रहेको सडकलाई जनाउँदछ ।
- (खठ) **“आँगन”** भन्नाले आकाशतर्फ स्थायी रूपमा खुला भएको स्थानलाई जनाउँछ, जुन पूर्ण रूपमा वा आंशिक रूपमा भवनहरूले घेरेको हुन सक्छ। यो स्थान जमिनको सतहमा, कुनै अन्य तहमा, भवनभित्र वा भवनको छेउमा हुन सक्छ।
- (खड) **“अग्नि तथा/अथवा आपतकालीन सूचना प्रणाली”** भन्नाले अग्नि पत्ता लगाउने, आगलागीको सूचना दिने, र आवश्यक अन्य कार्यहरू सुरु गर्न सक्ने संयन्त्रहरूको समूहलाई जनाउँछ। यसमा आगलागीको अवस्था स्वचालित वा म्यानुअल रूपमा पत्ता लगाउने र सूचना प्रसारण गर्ने प्रणालीहरू समावेश छन्।
- (खढ) **“विज्ञापन संकेत”** भन्नाले कुनै पनि सतह वा संरचनालाई जनाउँछ, जसमा अक्षर, चित्र, वा चिह्नहरू लागू गरिएका हुन्छन् र कुनै पनि उद्देश्यले बाहिरीतर्फ प्रदर्शन गरिन्छ। यसले सार्वजनिक

स्थान, व्यक्ति, सार्वजनिक प्रस्तुति, वस्तु वा मालसामानप्रति जनतालाई आकर्षित गर्न वा जानकारी दिन प्रयोग गरिन्छ। यो सतह वा संरचना कुनै भवनमा जडान गरिएको, भवनको भाग भएको, रूख, जमिन, खम्बा, पर्दा, बार, वा होर्डिङमा स्थिर गरिएको, अथवा कुनै स्थान, पानीको क्षेत्रभित्र वा माथि, सम्बन्धित निकायको अधिकार क्षेत्रभित्र प्रदर्शन गरिएको हुन सक्छ।

- (खण) “हिउँ फाल्ने ठाउँ” भन्नाले घरको अगाडिको भागमा हिउँ फाल्न र संकलन गर्नका लागि प्रयोग गरिने स्थानलाई जनाउँछ। यस्तो ठाउँ विशेष रूपमा हिउँले आवागमनमा अवरोध नपुऱ्याओस् र व्यवस्थित रूपमा व्यवस्थापन गर्न सकियोस् भन्ने उद्देश्यले तोकिएको हुन्छ।
- (खत) “(भेन्टिलेशन)” भन्नाले भवनभित्र बाहिरी हावाको आपूर्ति हुनु र भवनभित्रको हावा बाहिर निस्कनु हो। यो प्रक्रिया भ्यालहरू वा अन्य खुला भागहरू मार्फत बाहिरी हावा भवनभित्र प्रवेश गर्ने, तथा तापक्रम वा वाष्पचाप (वा दुवै) को भिन्नताका कारण उत्पन्न हुने संवहन प्रभाव र हावाको गतिका कारण सम्भव हुन्छ।
- (खथ) “भित्र क्षेत्र (कोर एरिया)” भन्नाले पुरानो शहर वा गाउँको घना बसोबास भएको क्षेत्रलाई जनाउँछ, जसलाई शहरी स्थानीय निकायमा समावेश गरिएको छ, मास्टर प्लानमा देखाइएको छ, वा सम्बन्धित अधिकारप्राप्त निकायले सूचना प्रकाशन गरी तोकेको छ।
- (खद) “संरक्षण” भन्नाले कुनै स्थानको ऐतिहासिक, वास्तुकलात्मक, सौन्दर्यात्मक, र सांस्कृतिक महत्वलाई कायम राख्नका लागि गरिने सम्पूर्ण प्रक्रियाहरूलाई जनाउँछ। यसमा मर्मतसम्भार, संरक्षण, पुनःस्थापना, पुनर्निर्माण, र परिमार्जन वा यीमध्ये एकभन्दा बढी प्रक्रियाहरूको संयोजन समावेश हुन्छ।
- (खध) “गेस्ट हाउस/लजिङ हाउस” भन्नाले यस्तो भवनलाई जनाउँछ, जसले एक पटकमा २४ जनाभन्दा बढी व्यक्तिलाई आवास प्रदान गर्दैन, डाइनिङ र पार्किङ सुविधासहित वा बिना। उक्त भवनमा २४ वटाभन्दा बढी एकल कोठा (सिंगल गेस्ट रुम) वा १२ वटाभन्दा बढी डबल कोठा समावेश गर्न पाइँदैन।
- (खन) “होटल” भन्नाले यस्तो भवन वा भवनको कुनै भागलाई जनाउँछ, जुन २४ जनाभन्दा बढी व्यक्तिलाई एक पटकमा खानासहित वा बिना आवास प्रदान गर्न प्रयोग हुन्छ।
- (खप) “बार्खाड” भन्नाले घरहरूमा रहेको भण्डारण कोठा (स्टोर रुम) लाई जनाउँछ।
- (खफ) “होकाड” भन्नाले घोडा वा गाईको लागि बनाइएको गोठ (स्टेबल) लाई जनाउँछ।
- (खब) “खाडोड” भन्नाले घरको छतमा रहेको टेरिस (रूफ टेरिस) लाई जनाउँछ।
- (खभ) “माखाड” भन्नाले घरको पहिलो तल्लामा रहेको भान्सा कोठा (किचन) वा सुत्ने कोठा (स्लिपिङ रुम) लाई जनाउँछ।
- (खम) “चोखाड” भन्नाले घरको माथिल्लो तलामा रहेको पूजाकोठा (सैक्रेड रुम) लाई जनाउँछ।
- (खय) सेवा सुविधा भन्नाले सडक, खुला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैँचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरू र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरूलाई जनाउँदछ।

१.३ भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक प्राविधिक शाखा

- (१) यस गाउँपालिकामा हुने भवन निर्माणको व्यवस्थापन, भवन संहिताको कार्यान्वयन तथा एकिकृत बस्ती विकास कार्यक्रमहरू सञ्चालनार्थ नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भएको **सिभिल इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट** एक जना, सम्बन्धित विषयमा प्रमाणपत्र उत्तीर्ण गरेको **सर्भेयर** १ जना र मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरिङ्ग वा आर्किटेक्ट विषयमा प्रमाणपत्र उत्तीर्ण गरेको **सब-इन्जिनियर** १ जना गरी जम्मा ३ जना सम्मिलित एक प्राविधिक शाखा रहने छ ।
- (२) आर्थिक वर्ष २०८१/०८२ देखि यस गाउँपालिकामा पूर्ण रूपमा राष्ट्रिय भवन संहिता २०८१ कार्यान्वयन हुनेछ ।

राष्ट्रिय भवन संहिताको प्रयोग देहायअनुसार हुने गर्दछ :

- ✓ “क” वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. ०००: २०६०
- ✓ “ख” वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. १०१ देखि ११४ सम्म, एन.बी. सी. २०६, २०७ र २०८
- ✓ “ग” वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. २०१, २०२ र २०५
- ✓ “घ” वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. २०३ र २०४

१.४ भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन

यो भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयन गर्न सहरी विकास मन्त्रालय र संघीय मामिला तथा सामान्य प्रसासन मन्त्रालयले मातहतका निकायहरूमा आवश्यकता अनुसार जनशक्ति व्यवस्था गर्नेछन् ।

१.५ भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षणसम्बन्धी व्यवस्था

क) नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: यस गाउँपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा यस गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

ख) भवनको ढाँचा नक्सा तयार पार्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति: भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार “क” र “ख” वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । “क” र “ख” वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा रजिष्ट्रेशन भइ ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । “ग” र “घ” वर्गका भवनको लागि भवनसम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

ग) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरलडिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र गाउँपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ ।

- घ) **आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग:** पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र यस गाउँपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ। गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्ने छैनन्।
- ङ) **“क” र “ख” वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने:** गाउँपालिकाले “क” र “ख” वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसार तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन ऐन २०५५ को दफा ११(२) अनुसारको प्रकृया पूरा गरेरमात्र स्वीकृति दिनेछ। स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन।
- च) **“ग” र “घ” वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने:** गाउँपालिकाले “ग” र “घ” वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० मा व्यवस्था भए बमोजिम प्राविधिक समिति सरहको समितिको सिफारिसमा मात्र निर्माण स्वीकृति दिनेछ। स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन।
- छ) **तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने:** “क” र “ख” वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ। सोको लागि इन्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनेछ। राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ।
- ज) **भवन निर्माणको अनुमति दिने:** भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सि.सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ। भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डि.पि.सि. बनाइएको भएमात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ। प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र गाउँपालिकाले निवेदन माथि निर्णय दिनेछ।
- झ) **सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने:** निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्न पाइने छैन। यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरू व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन्।
- ञ) **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने:** सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरू, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरूले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन्।

१.६ सार्वजनिक क्षेत्राधिकारभित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरू हटाउने

गाउँपालिकाभित्रका सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र निर्माण भएका गैर कानूनी संरचनाहरूप्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा जिल्ला समन्वय अधिकारी, प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित सहरी विकास कार्यालय प्रमुख, गाउँपालिकाका अध्यक्ष, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोका प्रमुख, जिल्ला पूर्वाधार कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमासडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाभित्र बनेका संरचनाहरू हटाइनेछ।

१.७ खुल्ला क्षेत्रसम्बन्धी व्यवस्था:

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरू तथा खुल्ला क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्नेछ। आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरूमा रूपान्तरण गर्नेछ।

१.८ पूर्वनिर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:

- (१) आंशिक रूपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटरभन्दा कम उचाइको भवनले गाउँपालिकाद्वारा लागू गरिएको मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण गाउँपालिकाको अवस्थामा यो विस्तृत निर्माण मापदण्ड लागू भएको मितिले **एक वर्ष**को समयभित्र नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालीन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा गाउँपालिकाले तोकेको प्रकृया पुन्याई नक्सा पास गरिदिनेछ। यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरू गाउँपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ।
- (२) यस विस्तृत निर्माण मापदण्ड लागू हुनुपूर्व नक्सा पास गर्ने प्रावधान नभए तापनि साविकका निर्माण भएका भवनहरू यो विस्तृत निर्माण मापदण्ड लागू भएको ३ वर्षभित्र गाउँपालिकाले तोकेको प्रकृया अनुसार गाउँपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ। अभिलेखीकरण नगरिएका भवनहरूलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरूले भाडामा लिने पाउने छैनन्।

१.९ भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी गाउँपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नुपर्नेछ।

१.१० भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्डका आधारमा निर्माण अनुमति दिनु पर्ने:

वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डसम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ भन्दा न्यून मापदण्ड लागू गरिसकेको भए यसै मार्गदर्शन मा उल्लेखित विषयमा यसै बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएको भए सहरी विकास मन्त्रालयबाट तयार गरिएको **भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१** को आधारमा मापदण्ड बनाई आफ्नो परिषदबाट ६ महिनाभित्र अनुमोदन गराई कार्यान्वयनमा ल्याउने छन्।

१.११ भू-उपयोग योजना कार्यान्वयनसम्बन्धी व्यवस्था:

गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ ले तोकेको प्रकृया पूरा गरी गाउँपालिका क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रूपमा जोखिम सम्बेदनशील भू-उपयोग नक्सा कार्यान्वयनमा ल्याउने छन्। यस प्रयोजनका लागि गाउँपालिकाको परिषदले राष्ट्रिय वन नीति, २०७१ ले आत्मसाथ गरेको **एक घर एक रुख, एक गाउँ एक वन, एक गाउँपालिका एक उद्यान** को अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै **राष्ट्रिय भू उपयोग नीति २०७२** का आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भू उपयोग नक्सा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ। जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले

विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिस गरेमा गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन स्वीकृति दिने छैन ।

१.१२ सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्न बन्देज:

सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, सडक, चौतारा, चोकर वन क्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र वा सरकारी जमीनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरुको हाल साविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोबाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानून बमोजिम कारवाहीसहित सरकारी बाँकी सरह असूलउपर गरिनेछ ।

२. योजना मापदण्ड:

कुनै पनि व्यक्ति निकायले भवन निर्माण, भवन वा जग्गाको उपयोग/उपयोगको प्रयोजनमा परिवर्तन तथा जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धी स्वीकृतिका लागि गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा निवेदन दिनुपर्नेछ । गाउँपालिका ले निवेदन उपर निम्न कारवाही गर्नेछ ।

- विनाशर्त स्वीकृत प्रदान गर्ने
- आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृति प्रदान गर्ने
- अस्वीकृत गर्ने
- अस्वीकृत अथवा शर्त सहित स्वीकृत गर्नु परेको खण्डमा यसको औचित्य पनि निर्णयमा सूचित गरिएको हुनुपर्नेछ ।

२.१ भू-उपयोग क्षेत्र

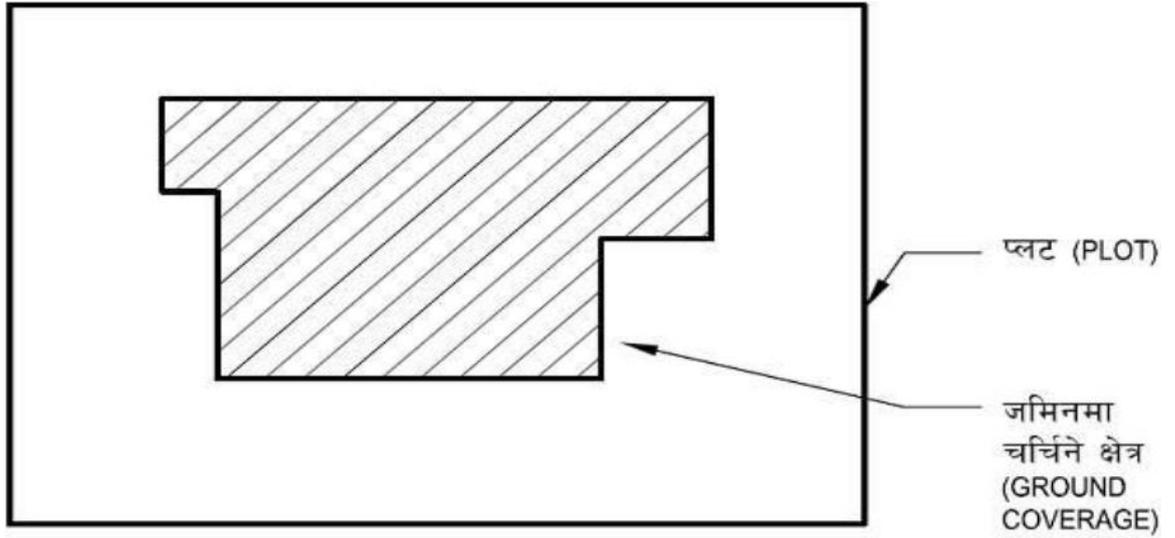
- (१) भू उपयोग ऐन २०७६ अनुरूप गाउँपालिकाले गाउँपालिकाभित्रका क्षेत्रहरूलाई विभिन्न क्षेत्रमा वर्गिकरण गर्नेछ ।
- (२) भू उपयोग ऐन २०७६ अनुरूप वर्गिकृत क्षेत्रहरूको विवरण, योजना र मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछ ।

२.१.१ आवासीय क्षेत्र

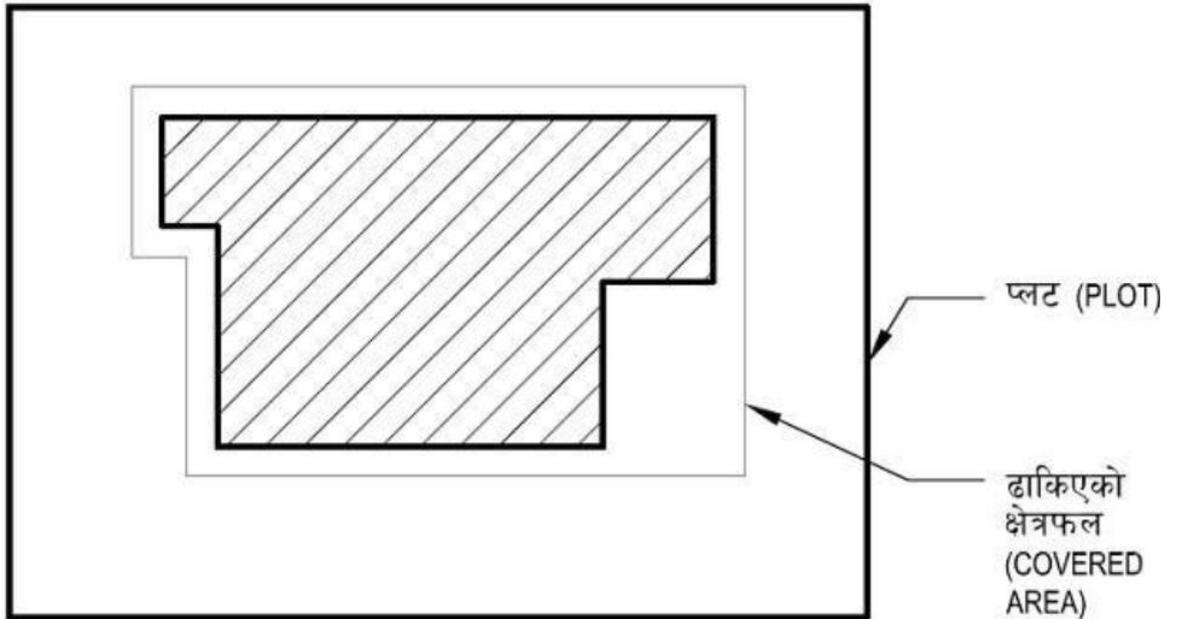
आवासीय क्षेत्र भन्नाले मानविय बासस्थानको लागि प्रयोग भएका घर रहेको जग्गा तथा घर संज्ञ जोडिएको वा नजोडिएको गोठ, भकारी, ग्यारेज, तबेला, इनार, फलफुल, बगैचा, करेसाबारी, आँगन, वा त्यस्तै अरु कुनै काम मा प्रयोग, गरिएको जग्गा सम्भन्नु पर्दछ र सो शब्द ले, बसोबासको लागि प्रचलित कानुन बमोजिम तोकिएको कुनै क्षेत्रलाई समेत जनाउछ। डोल्पो बुद्ध गाउँपालिका मा आवासीय क्षेत्र भन्नाले भू उपयोग ऐन २०७६ र नियम २०७९ बमोजिम तोकिएको क्षेत्र लाइ बुझिनेछ।

आवासीय क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र निर्माण गर्न पाउने तला संख्या

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	निर्माण गर्न पाउने तला संख्या
आवासीय भवन	१५० वर्ग मी सम्म	७५ प्रतिशत	३
आवासीय भवन	१५०-२५० वर्ग मीटरसम्म	७० प्रतिशत	२ + भर्याङ छोप्ने
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२ + भर्याङ छोप्ने
आवासीय तथा व्यापारिक	१५०-२५० वर्ग मीटरसम्म	६० प्रतिशत	२ + भर्याङ छोप्ने
आवासीय तथा व्यापारिक	२५० वर्ग मीटरभन्दा बढी	५० प्रतिशत	२ + भर्याङ छोप्ने
स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	३ + भर्याङ छोप्ने
पोलीक्लिनिक, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	२ + भर्याङ छोप्ने
छात्रावास		५० प्रतिशत	२ + भर्याङ छोप्ने



चित्र नं. १: जमिनमा चर्चिने क्षेत्र



चित्र नं. २: ढाकिएको क्षेत्रफल

२.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले पसल, होटेल, प्रदर्शनी कक्ष, पेट्रोल पम्प, गोदाम, स्वास्थ्य, सञ्चार वा वस्तुको खरिद बिक्री हुने स्थान वा कुनै साहित्यिक, वैज्ञानिक वा प्राविधिक सेवा, सुचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था, हाट बजार लाग्ने स्थान, व्यवसायिक प्रयोजनाका लागि खोलिएका डिस्को, क्लब, पौडी पोखरी सिनेमा घर लगायतका मनोरञ्चनस्थल वा अन्य कुनै व्यवसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएको घरले चर्चेका जग्गा तथा सो प्रयोजनका लागि छुट्याइएका जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्दछ। यो शब्दले व्यवसायिक कम्पनी वा संस्थाले व्यवसायिक क्षेत्रमा निर्माण गरेको व्यवसायिक भवन तथा सो भवनले चर्चेको जग्गालाई समेत जनाउँछ। साथै यो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा बजार विस्तार तथा व्यवसायिक प्रयोजनको लागि शहर निर्माण गर्ने गरी गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको

क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ । डोल्पो बुद्ध गाउँपालिका मा मिश्रित क्षेत्र भन्नाले भू उपयोग ऐन २०७६ र नियम २०७९ बमोजिम तोकिएको क्षेत्र लाइ बुझिनेछ ।

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र निर्माण गर्न पाउने तला संख्या अथवा एफ्.ए.आर्.

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	निर्माण गर्न पाउने तला संख्या
आवासीय तथा व्यापारिक	१५०-२५० वर्ग मीटर सम्म	६० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने
आवासीय तथा व्यापारिक	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने
सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह		३५ प्रतिशत	१ एफ्.ए.आर्.
व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट		४० प्रतिशत	३ + भर्याड छोप्ने
होटेल, लज तथा पाहुना घर		४० प्रतिशत	३ + भर्याड छोप्ने
धर्मशाला तथा रात्रि बास		४० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर सम्म	६० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने

२.१.३ संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्र अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न सरकारी, अर्ध-सरकारी वा अन्य संघ संस्थाहरु आदि स्थानलाई लिईएको छ । अन्य भवनको उपयोगक अनुमतिको हकमा तोकिए बमोजिम हुनेछ । यस क्षेत्रको लागि लागु हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो र उचाई तल तालिकामा दिईएको अनुसार हुनेछ ।

संस्थागत क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र निर्माण गर्न पाउने तला संख्या अथवा एफ्.ए.आर्.

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	निर्माण गर्न पाउने तला संख्या
आवासीय भवन	१५० वर्ग मी सम्म	७५ प्रतिशत	३
आवासीय भवन	१५०-२५० वर्ग मीटरसम्म	७० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरभन्दा बढी	६० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने
आवासीय तथा व्यापारिक भवन	१५०-२५० वर्ग मीटरसम्म	६० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने
आवासीय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटरभन्दा बढी	५० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने
संस्थागत/सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने
अनुसन्धान केन्द्र		३५ प्रतिशत	२ + भर्याड छोप्ने

प्रहरी चौकी/सामुदायिक केन्द्र		५० प्रतिशत	२ + भर्याङ छोप्ने
अडिटोरियम/सामुदायिक हल		३५ प्रतिशत	१ एफ्.ए.आर्.

(१) स्वास्थ्य संस्थाहरूमा निर्माण हुने भवन निर्माणको मापदण्ड

स्वास्थ्य संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा गाउँपालिकाबाट स्वीकृत बस्ती विकास तथा भवन निर्माणसम्बन्धी विस्तृत मापदण्ड २०७६ को अलावा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको निजी तथा गैरसरकारी स्वास्थ्य संस्था स्थापना सञ्चालन नीति, मापदण्ड एवं पूर्वाधार निर्देशिकाले निर्धारण गरेको मापदण्डअनुसार भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ। सो निर्देशिकाहरूमा लेखेकोमा सोही अनुसार अन्य कुराको हकमा देहायको मापदण्ड पालना गर्नु पर्दछ।

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
अस्पताल	<ul style="list-style-type: none"> न्यूनतम प्लटसाइज : ६००० वर्गमिटर अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ३५ प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.२५ (३ तला+ भर्याङ छोप्ने भन्दा बढि नपाउने) जमिन तला मुनि वेसमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजका विस्तारलाई अनुमति दिन सकिनेछ। यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरूको लागि प्रयोग गरिन्छ भने फ्लोर एरिया रेसियो भित्र गणना गरिदैन
स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ होम	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ३५ प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : २.० (३ तला+ भर्याङ छोप्ने भन्दा बढि नपाउने)

(२) शैक्षिक संस्थाहरूमा निर्माण हुने भवन निर्माणको मापदण्ड

शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा गाउँपालिकाबाट स्वीकृत बस्ती विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धी विस्तृत मापदण्ड २०७६ को अलावा शिक्षा मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण गर्नु पर्दछ। सो निर्देशिकाहरूमा लेखेकोमा सोही अनुसार अन्य कुराको हकमा देहायको मापदण्ड पालना गर्नु पर्दछ।

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यामिक विद्यालय	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.२५ (३ तला+ भर्याङ छोप्ने भन्दा बढि नपाउने)
महाविद्यालय	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ३० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.२५ (३ तला+ भर्याङ छोप्ने भन्दा बढि नपाउने)

माथि जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टिप्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, फुडस्टल जस्ता संरचनाहरु नयाँ निर्माण गर्न प्रस्ताव गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृत्या अगाडि बढाउन पाइनेछ। यस्तो अनुमति दिँदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानीय आवश्यकता हेरी गाउँकार्यपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ।

माथि जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि कुनै विशेष भवन जस्तै (एरपोर्ट टर्मिनल, भ्यू टावर, घन्टाघर, आदि) बनाउदा ३ तलाभन्दा बढि निर्माण गर्न आवश्यक परेमा गाउँसभाबाट पारित गराई निर्माण गर्न सकिनेछ र चार तला भन्दा माथि जानुपरेमा माटो परिक्षण अनिवार्य गर्नुपर्नेछ।

२.१.४ कृषि क्षेत्र

भू उपयोग ऐन २०७६ अनुसार “ कृषि क्षेत्र भन्नाले कृषि बालि उत्पादन, उत्पादन , पशुपन्छी पालन, फार्म हाउस , मत्स्यपालन , माहुरी पालन , रेशम खेति लगायत कृषि जन्य उत्पादन , बागवानी वा बन बाटिका , जडीबुटी र कृषि बनको लागि प्रयोग भएको वा हुन सक्ने जग्गा सम्भन्नु पर्छ। डोल्पो बुद्ध गाउँपालिका मा कृषि क्षेत्र भन्नाले भू उपयोग ऐन २०७६ र नियम २०७९ बमोजिम तोकिएको क्षेत्र लाइ बुझिनेछ।

यस क्षेत्रमा निम्न उद्योगहरु निषेध गरिएको छ :-

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

२.१.५ वन क्षेत्र

भू उपयोग ऐन २०७६ अनुसार “वन क्षेत्र” भन्नाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा रुख तथा वनस्पतिले ढाकेको सरकारी, सामुदायिक, कवुलियती वन लगायत वन्यजन्तु आरक्ष, राष्ट्रिय निकुञ्ज, शिकार आरक्ष, संरक्षित क्षेत्र बुट्यान, भाडी, फाँट, रूख नभएर पनि गाउँपालिकाले वन क्षेत्र भनी तोकेको स्थान लगायत सबै प्रकारका वनको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्भन्नुपर्छ। यो शब्दावलीले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा वन क्षेत्र वा हरित क्षेत्र विस्तारको लागि गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ।

२.१.६ निर्माण सामग्री (ढुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन् क्षेत्र

भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार “निर्माण सामग्री (ढुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन् क्षेत्र” भन्नाले निर्धारित मापदण्ड अनुसार ढुंगा, गिट्टी, बालुवा उत्खनन्, उत्पादन वा प्रशोधन गर्न तोकिएको निश्चित क्षेत्र वा कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा निर्माण सामग्री (ढुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन् क्षेत्र भनी गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई सम्भन्नु पर्दछ।

२.१.७ जोखिमयुक्त क्षेत्र

जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्नाले बसोबास तथा मानवीय गतिविधिका हिसाबले जोखिमपूर्ण क्षेत्रहरुलाई जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने बुझ्नुपर्दछ। पहिरो ग्रस्त क्षेत्र, भूकम्पीय सम्बेदनशील क्षेत्र, बाढीग्रस्त क्षेत्र, ३० डिग्रीभन्दा भिरालो सतह, सुख्खाग्रस्त क्षेत्र आदि सम्बेदनशील क्षेत्रका उदाहरणहरु हुन्।

२.१.८ आवश्यकताअनुसार तोकिएको अन्य क्षेत्र

भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार “आवश्यकता अनुसार तोकिएको अन्य क्षेत्र” भन्नाले माथि उल्लिखित कुनै पनि भू-उपयोग क्षेत्रमा नपर्ने तर विशिष्ट प्रकारको भू-उपयोग क्षेत्र उल्लेख गर्न अत्यावश्यक देखिएका क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ। यो शब्दावलीले मिश्रित प्रकारको जग्गा रहेको क्षेत्र समेतलाई सम्झनु पर्छ। “मिश्रित क्षेत्र” भन्नाले हाल विभिन्न शहर, शहरोन्मुख र राजमार्ग क्षेत्रहरूमा आवासीय र व्यावसायिक क्षेत्र एक आपसमा अभिन्न तरिकाले मिश्रण भई एक अर्काबाट छुट्याउन नसकिने जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ। यो क्षेत्र विगतका वस्ती वा बजार क्षेत्रलाई नियमन गर्ने प्रयोजनको लागि मात्र लागू हुनेछ।

२.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल:

आवासिय एवं आवासीय तथा व्यापारिक भवन निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व कायम भईसकेको कित्ताको हकमा कमिमा ३ आना र यो मापदण्ड लागु भई सके पछि कायम हुने कित्ताको हकमा ८ आना र मोहडा ६.० मिटर भन्दा कम हुनु हुदैन।

२.३ सडक तथा यातायात सम्बन्धि व्यवस्था

२.३.१ आवत जावतको निमित्त बाटो

क) कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने निजी वा सार्वजनिक बाटो सँग जोडिएको हुनुपर्दछ।

ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशका निमित्त छुटाइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन। पहिले देखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन। पहिले देखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन।

ग) प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने बाटोको चौडाई ६ मिटरभन्दा कम हुनु हुँदैन। सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक ६ मिटरभन्दा कम सडक चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन।

घ) सडक चौडाई ६ मिटरभन्दा कम र लम्बाई ५० मी. भन्दा बढि भएको घना रुपमा भवनहरु निर्माण भईसकेको क्षेत्रमा निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट ३ मिटरपर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाई लाई ६ मिटर बनाइनेछ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट १.५ मिटर सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ।

ड) पुराना वस्तीहरूमा रहेका ४ मीटरभन्दा कम चौडाई भएका बाटोहरूलाई सुधार गरी चौडा गर्ने क्रममा ६ मिटर सम्म चौडा गर्न नसकिएमा ४ मीटर सम्म चौडा गर्ने गरी प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मीटर पर हटाई त्यस्तो प्रवेश को माध्यमको चौडाई लाई ४ मीटर बनाइनेछ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट १.५ मिटर सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ।

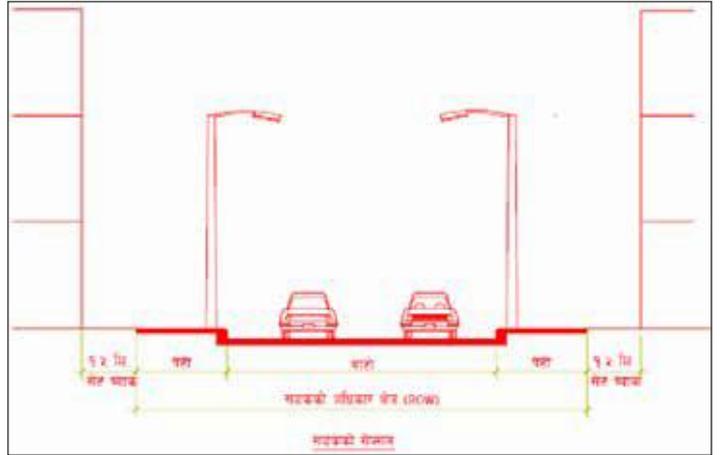
२.३.२ सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way)

१) विभिन्न सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र तल दिईएको तालिका बमोजिम हुनेछ।

क्र. सं	सडकको नाम	वडा नं	चौडाई (मी.)	सडकको वर्ग	सेट ब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)
१	भेरी कोरिडोर कोरिडोरको मापदण्ड अनुसार	१, २, ३, ४, ५, ६	८	राजमार्ग	६	संघीय सडक मापदण्ड अनुसार रहने
२	धो देखि धोरो - सिप्चो हुदै छिमिताड सम्म ८ मि.	१	६	ख	१.५	८
३	धोरो देखि चेन्ला पेन्ला हुदै पाष्टा सम्म ८ मि. (नयाँ सडक)	१	६	ख	१.५	८
४	रामेन गोठ जाने बाटो- ६ मि.	१	६	ग	१.५	६
५	फुसेर गोठ जाने बाटो- ६ मि.	१	६	ग	१.५	६
६	धोरो देखि जागौला पास हुदै मोला पास सम्म जाने बाटो- ८ मि. (नयाँ सडक)	१	६	ख	१.५	८
७	सिसोल देखि धोजाम गोठ जाने बाटो- ६ मि.	१	६	ग	१.५	६
९	कलाड पुल देखि कलाड सम्म	२	६	ख	१.५	८
१०	कलाड देखि स्योरु सम्म ८ मि	२	६	ख	१.५	८
११	स्योरु देखि पाष्टा सम्म - ८	२	६	ख	१.५	८
१२	कलाड देखि किर्तिड र क्यप्चो जाने बाटो- ६ मि.	२	६	ग	१.५	६
१३	ताक्सी देखि ज्याङ्ला पास हुदै नाक्तर सुम्ना हुदै साल्दाड जाने बाटो- ८ मि.	३	६	ख	१.५	८
१४	ताक्सी देखि नुमला पास हुदै पोलुड हुदै शे-फोक्सुन्डो जाने बाटो- ८ मि. (नयाँ सडक)	३	६	ख	१.५	८
११५	ताक्सी देखि छुङ्ला पास हुदै लामो से पास हुदै उरु छुर्कान हुदै शे गुम्बा जाने बाटो- ८ मि. (नयाँ सडक)	३	६	ख	१.५	८
१६	छोयला पास हुदै ढिमुला हुदै घ्याम्नाक हुदै छार्का सम्म जाने बाटो ८ मि. (नयाँ)	३	६	ख	१.५	८
१७	तिन्जे देखि फिन्दु सम्म ८ मि.	४	६	ख	१.५	८
१८	फिन्दु देखि ल्हेवोचे सम्म ८ मि. (नयाँ सडक)	४	६	ख	१.५	८
१९	पोल्दे देखि छोर्तेन मर्कोक सम्म ८ मि. (नयाँ सडक)	४	६	ख	१.५	८

२०	पोल्डे धो देखि दोनाड गोठ हुदै भेरी कोरिडोर जोडिने ठाउँ सम्म ८ मि. (नयाँ सडक)	४	६	ख	१.५	८
२१	तिन्जे देखि पोल्डे - ८ मि.	५	६	ख	१.५	८
२२	तिन्जे देखि छार्का - १२ मि.	५	६	क	१.५	१२
२३	तिन्जे देखि सिमेन- १२ मि.	५	६	क	१.५	१२
२४	फाल देखि सिमेन सम्म १२ मि.	६	६	क	१.५	१२
२५	मेन्थो देखि मे गाउँ हुदै मरिम ला सम्म ८ मि.	६	६	ख	१.५	८
२६	सिमेन देखि सुन्दो हुदै मोइला पास हुदै मुसी गाउँ सम्म ८ मि. (नयाँ सडक)	६	६	ख	१.५	८
२७	सिमेन देखि निसल हुदै शे फोक्सुन्डो जाने बाटो- ८ मि.	६	६	ख	१.५	८
२८	सिमेन देखि कोमा हुदै शे फोक्सुन्डो जाने बाटो- १२ मि	६	६	क	१.५	१२
२९	वस्तीका भित्रि बाटो तथा बाँकी सम्पूर्ण सडक			घ		४

२) नयाँ खुल्ने सडकहरुको हकमा (माथिको तालिकामा बाहेक) सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ६ मिटर हुनेछ । तर पुराना ग्रामीण वस्तीहरु भित्रका सडकहरुको अधिकार क्षेत्र ६ मिटरभन्दा कम पनि हुन सक्नेछ । जटिल भौगोलिकक्षेत्रमा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँसभाको निर्णयबाट यस्ता सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम दायाँ २ मिटर र बायाँ २ मिटर गरी ४ मिटर कायम गरिएको छ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडकतर्फको न्यूनतम Setback १.५ समेत कायम गरिएको छ ।



चित्र नं. ३: सडकको अधिकार क्षेत्र

३) हालको मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि

बनेका भवनहरु भत्काएर पुनःनिर्माण गर्नु पर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागुहुनेछ ।

४) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्रभन्दा सडक चौडाई बढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेटब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइनेछ ।

५) गाउँपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त गरी २०७२ चैत्र २६ गते अघि भवन निर्माण भइसकेका ४ मिटरभन्दा कम चौडाइका गाउँस्तरीय सार्वजनिक सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट दाँया २ मिटर र बाँया २ मिटर गरी जम्मा ४ मिटर कायम भएकोले यस्ता सडकको चौडाइ भौतिक रूपमा विस्तार गर्दा निजी घर वा जमिन परेमा सडकको चौडाइ बढाउन आवश्यक पर्ने भवन वा जग्गा प्राप्त गर्न गाउँपालिकाले

आफ्नो स्रोतबाट वा सो सडक प्रयोग गर्ने उपभोक्ता समितिबाट भवन वा जग्गाधनीलाई क्षतिपूर्ति दिनेछ । तर घर वा जग्गा धनीको सहमतिमा सडक विस्तार गर्न यस्तो क्षतिपूर्ति दिनु आवश्यक हुने छैन ।

६) यस गाउँपालिकाभित्र पर्ने जिल्लास्तरीय सडकको क्षेत्राधिकार जिल्ला यातायात गुरु योजनाले तोके अनुसार हुनेछ । गाउँपालिकाभित्रका म्फकतचष्वत च्यबम ऋयचभ ल्भतधयचप मा परेका सडकको अधिकार क्षेत्र ल्भउर्बा चाचर्बा च्यबम क्तबलमबचम र ल्भउर्बा ग्चदबल च्यबम क्तबलमबचम ले तोकेअनुसार हुनेछ । हाललाई उक्त सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्रबाट न्यूनतम १० मिटर दाँया र १० मिटर बाँया गरी कूल २० मिटर कायम गरिएको छ ।

७) यस गाउँपालिकाभित्र रहेका सडक विभाग मातहतमा रहेका Strategic Road Network (SRN) अन्तर्गतका सडकहरूको क्षेत्राधिकार सार्वजनिक सडक ऐन, २०३१ ले तोकेअनुसार हुनेछ । नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा तोक्री नघटाएको अवस्थामा यस्ता सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट दाँया २५ मिटर र बाँया २५ मिटर गरी जम्मा ५० मिटर हुनेछ ।

८) यस गाउँपालिकाले गाउँस्तरीय सडक र सडकको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर हुनेछ ।

(९) भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, ऱ्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

(१०) यस गाउँपालिकाको भू-उपयोग योजनाले तय गरेको घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित सडकको चौडाइ र कूल क्षेत्रफल साविक सडकको चौडाइ र कूल क्षेत्रफलभन्दा कम हुने गरी दिइने छैन ।

(११) यो विस्तृत निर्माण मापदण्ड, २०८१ लागू हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ५० मिटर भन्दा छोटो सडक (Cul-de-Sac/ Dead End) को क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट सेटव्याकसहित न्यूनतम दाँया १.५ मिटर र बाँया १.५ मिटर गरी जम्मा ३ मिटर कायम गरिएको छ । तर पहिले कायम भइसकेको सडकको क्षेत्राधिकारभन्दा कम हुने छैन । यो क्षेत्रभित्र भ्यालको छज्जा, क्यान्टिलिभर, आदि निर्माण गर्न पाइने छैन र सो अगामिभ(कबअ को लम्बाइ नाप गर्दा मूल सडकको किनाराबाट नापी गरिनेछ ।

(१२) गाउँपालिकाले नापीनक्सा तथा सेस्तामा सडक कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई सडक देखाइ नक्सापास गर्ने छैन ।

(१३) गाउँपालिकाले साविकमा लागू भएका सडक मापदण्डलाई खुकुलो पार्नेगरी मापदण्ड परिवर्तन गर्ने छैन ।

(१४) गाउँपालिकाले सडकको क्षेत्राधिकारमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरू भत्काउने छ ।

(१५) एक पटक कायम भइसकेको गाउँस्तरीय सार्वजनिक सडकको क्षेत्राधिकार घटाउन सकिने छैन ।

(१६) यो गाउँपालिकाले संघीय तथा प्रदेशस्तरीय सडकको दाँयाबाँया अधिकार क्षेत्रको मापदण्ड पालना गर्ने गराउने छ ।

(१७) यो गाउँपालिकाले संघीय र प्रादेशिक तथा गाउँस्तरीय सडकको अधिकार क्षेत्रभित्र बनेका सडकदेखि बाहेकका अन्य संरचना जुनसुकै बखत हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ । यसरी गाउँपालिकाले दिएको आदेश अनुसार कुनै व्यक्ति, संस्था वा निकायले त्यस्तो संरचना नहटाएमा वा नभत्काएमा गाउँपालिकाले त्यस्तो संरचना आफै हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ, र यसरी हटाउन वा भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा निकायबाट असुल उपर गर्नेछ ।

(१८) स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ प्रारम्भ भएको मिति अर्थात् २०७४ आश्विन २९ गते बाट यो गाउँपालिकाले बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ ले कायम गरेको भन्दा बढी हुनेगरी सडकको अधिकार क्षेत्र कायम गरेमा यस्तो परिवर्तनबाट कसैको जग्गा वा जग्गामा बनेको संरचना त्यसरी परिवर्तन गरिएको अधिकार क्षेत्रभित्र पर्न गएमा तथा जग्गाधनीले उजुरी गरेमा त्यस्तो जग्गा प्राप्त गर्दा वा सो जग्गाभित्रको संरचना हटाउँदा वा भत्काउँदा प्रचलित कानूनअनुसार मर्का पर्नेलाइ क्षतिपूर्ति प्रदान गर्नेछ ।

(१९) कुनै पनि भवनमा सर्टर राखेमा कम्तिमा २ मिटर सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

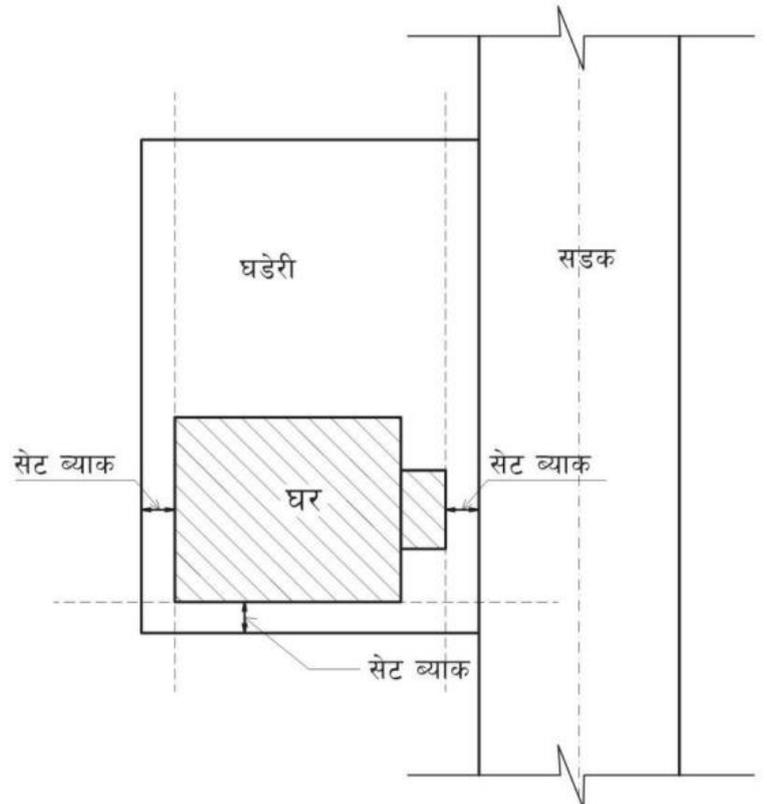
(२०) ६ मिटरभन्दा कम चौडा सडकमा सर्टर राखी भवन निर्माण गर्न सकिने छैन । आवासीय भवनमा सर्टर राख्न पाईने छैन ।

२.३.३ सेटब्याक

१) कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि सेट ब्याक कम्तिमा १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । सर्टर राख्नु परेको खण्डमा २.० मि छोड्नु पर्नेछ । तर राजमार्गको हकमा ६ मीटर हुनु पर्नेछ ।

२) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गा सँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि सो सार्वजनिक जग्गा बाट कम्तिमा १.५ मिटर सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

३) निम्नानुसारका भवनहरूको सेटब्याक तल दिईएको तालिका अनुसार कायम हुने छ तर त्यो दुरी खोला तथा कुलाहरूको सिमानाभन्दा थोरै हुने छैन ।



चित्र नं. ४: सेटब्याक

भवनहरुको सेटव्याक दुरी

क्र.सं.	भवनको प्रकार	न्यूनतम सेटव्याक दुरि	
		अगाडि	पछाडि वा दायां बायां
१	आवासीय भवन	१.५ मी.	१.५ मी.
२	शैक्षिक	५.० मी.	३.० मी.
३	संस्थागत	५.० मी.	३.० मी.
४	सभा सम्मेलन कन्द, सिनमा घर तथा भीड जम्मा हन ठाउ आदि	१५.० मी.	६.० मी.
५	व्यवसायिक भवन सुपर मार्केट आदि	५.० मी.	२.० मी.
६	होटल, लज	५.० मी.	२.० मी.
७	तारे होटल	१०.० मी.	३.० मी.

नोट : सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेट व्याकका लागि छाडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुल्ला क्षेत्रका रूपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

खोलानाला, ताल तथा कुलकुलेसाहरुको सिमाना

क्र.सं.	नदी वा खोलाको नाम	कायम गरिएको चौडाई (घटिमा)	किनाराबाट छाडनुपर्ने सेटव्याक (घटिमा)	कैफियत
१	सदाबहार खोला	नापि नक्सा बमोजिम	२० मिटर	
२	खहरे खोला	नापि नक्सा बमोजिम	१५ मिटर	
३	ठूला कुलोहरु	नापि नक्सा बमोजिम	५ मिटर	
४	साना कुलोहरु	नापि नक्सा बमोजिम	३ मिटर	
५	ताल तथा सिमसार छेत्र	नापि नक्सा बमोजिम	५० मिटर	

(४) जिल्लास्तरीय सडकको न्यूनतम सेटव्याक Nepal Rural Road Standards तथा जिल्ला यातायात गुरु योजनाले निर्धारण गरेअनुसार हुनेछ । हाल यसको सेटव्याक ६ मिटर (दुवै तर्फ) तोकिएको छ ।

(५) District Road Core Network छेत्रमा भवन निर्माण गर्दा सडकको अधिकार क्षेत्रले निर्धारण गरेको किनाराबाट ३ मिटर छाडेरमात्र भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।

(६) सडक विभाग मातहत रहेका सडकको न्यूनतम सेटव्याक सार्वजनिक सडक ऐन २०३१ ले निर्धारण गरे अनुसार हुनेछ ।

(७) राष्ट्रिय राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, अन्य रणनीतिक सडक, जिल्लास्तरीय सडकको बजार क्षेत्रको हकमा २०७३ चैत्र २८ गतेसम्म सेटव्याक कायम भई नसकेको भए न्यूनतम सेटव्याक ३ मिटर कायम गरेर मात्र भवनको अनुमति प्रदान गरिनेछ । तर २०७३ चैत्र २८ अगावै नेपाल सरकारबाट वा अन्य प्रचलित कानूनबाट सेटव्याक तोकिसकेको अवस्थामा सोही बमोजिम सेटव्याक कायम हुनेछ ।

(८) गाउँपालिकाले सडकको सेटव्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरू भत्काउने छ ।

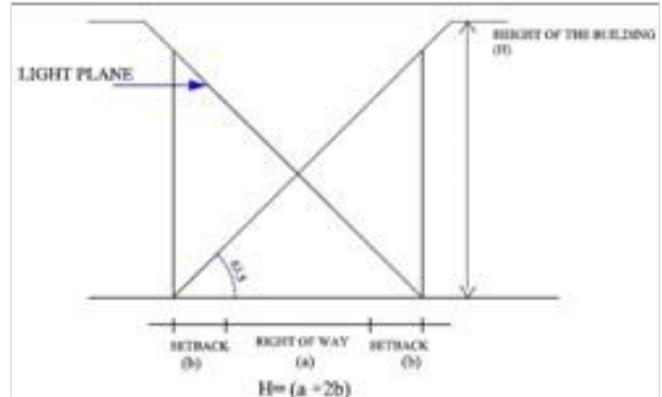
(९) गाउँपालिकाले सेटव्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा, बार्दलीबाट थप अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न दिने छैन ।

(१०) साविकको मापदण्ड अनुसार स्वीकृत लिई निर्माण भइसकेको भवनमा तला थप गर्नु परेमा राष्ट्रिय भवन संहिताको परिधिभित्र रही तला थपको अनुमति दिन सकिनेछ । यसरी तला थप गर्दा यो मापदण्ड अनुसारको परिमार्जित सेटव्याक लागू हुने छैन ।

(११) एक पटक कायम गरिसकेको सेटव्याक घट्ने गरी सेटव्याक घटाइने छैन ।

२.४ किरण सतह (Light Plane) सम्बन्धी मापदण्ड

गाउँपालिकाले मूल सडक किनारामा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडकको चौडाइमा सडकको दुबै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ सोको २ गुणाभन्दा अग्लो हुनेगरी (Light Plane) लाई छेक्ने गरी भवन निर्माणको स्वीकृति दिन सकिने छैन ।



२.५ पार्किङको व्यवस्था

- १) भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१ ले तोके बमोजिम पार्किङ (Parking) को सम्बन्धमा देहायको मापदण्ड निर्धारण गरिएको छ ।
 - (क) खुला पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस १८ वर्ग मिटर
 - (ख) भुँइतलामा पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस २३ वर्ग मिटर
 - (ग) वेसमेन्टमा पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस २८ वर्ग मिटर

चित्र नं. ५: Light Plane

क्षेत्र	न्यूनतम पार्किङ स्थल
तारे होटेल	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
सिनेमा घर, सभा गृह, थिएटर	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
सुपरमार्केट लगायत व्यापारिक कम्प्लेक्स	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
पोलिक्लिनिक, नर्सिङ होम आदि	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय	जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत
स्कुल, क्याम्पस	जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत

- २) गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५% पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ ।
- ३) भवनको उपभोग परिवर्तन गर्नुपर्दा पनि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।
- ४) घना वस्ती भएको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा ५ आना भन्दा बढी प्लिनथ एरिया हुने गरी निर्माण गर्ने भवनहरुमा पार्किङ को अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- ५) आवासीय भवन बाहेक अन्य भवनहरुले भूमिगत पार्किङको व्यवस्था गर्न सक्नेछन् । भूमिगत पार्किङको लागि सेटव्याक बाहेकको सम्पूर्ण जग्गा उपयोग गर्न सक्नेछन् । भूमिगत पार्किङ १ तला मात्र पाहिनेछ ।

२.६ जमिन मुनिको तला वेसमेन्टसम्बन्धी मापदण्ड

जमिन मुनिको तल्लाको (Basement) सम्बन्धी मापदण्डहरू देहाय बमोजिम हुनेछन् ।

- १) प्रत्येक वेसमेन्ट सबै भागमा भुइँदेखि सिलिङ्गसम्म २.५ मिटर भन्दा कम उचाइको वा ४.५ मिटर भन्दा बढी उचाइको बनाउन पाइने छैन । वेसमेन्ट १ तला मात्र निर्माण गर्न पाहिनेछ ।
- २) वेसमेन्टमा पर्याप्त भेन्टिलेसनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । भवन मापदण्डअनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्ड वेसमेन्टको लागि पनि लागू हुने गर्दछ । वेसमेन्टमा भेन्टिलेसनमा कुनै कमी भएमा ब्लोअर, एक्जस्ट पङ्गा (exhaust fan) (५० वर्ग. मि. को लागि एउटाको दरले), एयर कण्डिसनिङ्ग सिस्टम आदिबाट सो कमी पूर्ति गर्नु पर्नेछ ।
- ३) सतह ढल वेसमेन्ट भित्र नछिरोस् भन्नाको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरू गर्नु पर्नेछ । त्यस्तो व्यवस्थाको साथै वेसमेन्टमा पानी जम्मा गर्ने ठाउ (Sump Well) र पानी बाहिर फ्याँक्ने पम्प (Dewatering Pump) को व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- ४) वेसमेन्टको गारोहरू र भुइँहरू पानी नपस्ने हुनुपर्नेछ । यसको डिजाइनमा वरिपरिको माटोतथा Moisture को असरलाई समेत समावेश गरिएको हुनु पर्नेछ र पर्याप्त Damp-proofing व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।
- ५) भवनमा वेसमेन्ट सम्मको पहुँच वैकल्पिक भ्याङ्गबाट हुनु पर्नेछ । सडकबाट सोभै प्रवेशको अनुमति दिइने छैन । वेसमेन्टको भ्याङ्ग २ घन्टाभन्दा कम नहुने अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधि प्रयोग गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- ६) वेसमेन्टको Partition अनुमति दिइएको भए कुनै पनि भाग ५० व.मि. भन्दा कमको हुनुहुँदैन र प्रत्येक भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धी मापदण्ड पालना भएको हुनु पर्नेछ । साथै अग्नि प्रतिरोधकको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।

२.७ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा

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

परापूर्व कालदेखि बगिरहेको मुख्य ढलहरूको निकासको लागि सम्बन्धित जग्गा धनीको जग्गाबाट बहाव भैरहेको अवस्थामा सम्बन्धित जग्गाधनीले नै सो नालाको चौडाई नघट्ने गरि व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

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

नदी किनारको १५ मी. क्षेत्र भित्र कुनै पनि किसिमको प्लटिङ गर्न पाइने छैन । साथै प्लटिङ गर्न प्रस्ताव गरिएको क्षेत्र भित्र सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा पर्ने भएमा प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ । जग्गा विकास क्षेत्र भित्र कुलो परेको अवस्थामा १.५ मिटर सेट व्याक छोडेर किताकाट गर्न पाइनेछ ।

२.८ जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था

(१) जग्गा खण्डिकरण गर्दा जग्गाको न्यूनतम इकाई भूमीसम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेबमोजिम नियमको दफा ३९(थ) अनुसार निम्नानुसार हुनेछ ।

(२) गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा ११२ (छ) बमोजिम एकीकृत जग्गा विकास (Land Pooling) एकीकृत बस्ती विकास (Integrated Settlement Development) र एकीकृत आवास (House Pooling) कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्न सक्नेछ ।

(क) एकीकृत बस्ती, जग्गा तथा आवास विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा स्थानीय जनताको सहभागितामा सञ्चालन गरिनेछ ।

(ख) कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा नेपाल सरकारबाट जारी भएको नेपालमा एकीकृत बस्ती विकासका लागि जारी भएको कार्यनीति, २०५९ र घनाबस्तीसम्बन्धी राष्ट्रिय अवधारणा, २०६१ अनुसार सञ्चालन गरिनेछ ।

(ग) गाउँपालिकाको कुनै निश्चित क्षेत्रका बासिन्दाहरूको सामूहिक सहभागितामा गाउँपालिकाले यस मापदण्ड बमोजिम निजि स्वामित्वमा रहेको जग्गालाई एकीकृत गरी एकीकृत बस्ती विकास गर्न स्थानिय जनताबाट माग भई आएमा उक्त स्थानमा गाउँपालिकाको सडक लगायतका आवश्यक पूर्वाधारमा लगानी गर्न सक्नेछ । तर यसरी लगानी गर्दा कम्तिमा ५१ घरधुरीको सहभागिता भएको हुनुपर्नेछ ।

(३) एक मिटरभन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्तावगर्दासो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत हुनेछैन ।

(४) आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा

(क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेकोभन्दा कम किता काट हुनै छैन ।

(ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

(५) सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरुयोजना सहित पेश हुनु पर्नेछ, र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

(६) भौतिक योजना अनुमतिका लागि योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको कम्तिमा १५ प्रतिशत सडकको लागि र कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुटाइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटरभन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

(७) प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोका व्यवस्था:

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूलसडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा यसै मापदण्डमा व्यवस्था गरिएको सडकको क्षेत्राधिकार कायम हुनेगरी मात्र स्वीकृत हुनेछ ।

ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटरभित्र सम्म चारपांग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा बाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ ।

ग. कुनै पनि सडकको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटरभन्दा बढी हुनुपर्नेछ;

घ. ढल तथा सडक निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ;

ङ. सडकतथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिद कर्ताहरूमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरूले गाउँपालिकी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

२.९ सीमा पर्खाल निर्माणसम्बन्धी व्यवस्था

(१) पर्खाल निर्माण गर्ने अनुमति नलिई आफ्नो जग्गामा सीमा पर्खाल निर्माण गर्न पाइनेछ । तर पर्खाल लगाउदा छिमेकीसँग विवाद आएमा नापी तथा मालपोतबाट आफ्नो जग्गा एकिकन गराई पर्खाल लगाउनुपर्ने छ ।

(२) गाउँपालिकाले मौलिक शैलीका लागि सम्भव भएसम्म ढुङ्गा, माटो, आदि निर्माण सामग्री प्रयोग गरी गरिने पर्खाल निर्माण कार्यलाई प्रोत्साहित गर्नेछ । पर्खालको अधिकतम उचाई १ मि रहनेछ ।

(३) सरकारी तथा कूट नीतिक निकायले सुरक्षाको कारण १ मिटरभन्दा अग्लो गारोको पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गाउँपालिकाको सिफारिस सहित पर्खाल निर्माण गर्ने स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

(४) गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिम युक्त पर्खालहरू तत्काल भत्काउन लगाउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयम्ले भत्काइ आवागमनलाई सहज बनाउने छ ।

(५) गाउँपालिकाले अवस्था हेरी सुन्दरता कायम गर्न गाउँसभाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ ।

२.१० पानीको स्रोतको संरक्षण र नदी उकासको जमिन

- (१) गाउँपालिकाले नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल, उद्यानबाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिने छैन ।
- (२) नदी उकासबाट आएको क्षेत्र स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुने छन् र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वनमन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोट बिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।
- (३) नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेका भौतिक विकास आयोजना तथा जग्गा विकास आयोजना लागू भएका मापदण्डहरूमा त्यस आयोजनासँग सम्बन्धित नदीको किनारबाट जति सेटव्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ सोको प्रतिकूल नहुनेगरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- (४) कसैले पनि पहिले बनाई सञ्चालनमा रहेको कुलोद्वारा सिंचित खेतमा पानी सारभूत रूपमा कम हुने गरी त्यसभन्दा माथि नयाँ कुलो बनाउन पाउने छैन ।
- (५) कुनै व्यक्तिको जग्गामा मात्र बनेको कुलो अन्य व्यक्तिले समेत प्रयोग गर्दै आएको भएमा त्यस्तो कुलो भएको जग्गाधनीले कुलो उपभोग गर्ने व्यक्तिको सहमति बिना साबिकको कुलो अन्य ठाउँमा फेरबदल गर्न पाउने छैन ।
- (६) कसैले पनि आफ्नो घर वा वलेसीबाट अर्काको घर, जग्गा वा सार्वजनिक सडकमा पानी झार्न पाउने छैन ।

३. भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डहरू:

मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको 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 बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ, र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आफैँले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।

- यो भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।
- निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।
- गाउँपालिकाबाट भवन निर्माणको अनुमति नलिई कसैले पनि भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- भवन निर्माणको अनुमति लिन भवन निर्माणकर्ताले भवन ऐन, २०५५ अनुसार जुन वर्गको भवन बनाउने हो कम्तिमा सोही वर्गको प्राविधिकबाट भवनको नक्सा र Structural plan and design आदि तयार गर्नु पर्नेछ ।

३.१) भवनका विभिन्न भागहरूका निम्ति आवश्यक व्यवस्था :

- (१) **प्लिनथ:** घरको प्लिनथ 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 गाउँपालिका बाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिनथ लेभल गाउँपालिकाले तोक्न सक्नेछ ।
- (२) **कोठाको साइज:** मानिसहरू बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने एउटा मात्र कोठा भए न्यूनतम चौडाई २.४ मि. र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मि. हुनु पर्नेछ । यस्ता कोठाहरू दुई वा सोभन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मिटर र अर्को कोठाको क्षेत्रफल ७.० वर्ग मि. हुनु पर्नेछ, र चौडाई कम्तिमा १.८ मि. हुनुपर्नेछ ।
- (३) **कोठाको उचाई:** आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरूमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी. (७.५० फीट) हुनु पर्नेछ । उचाई नाप्दाखेरी भुईको फिनिसिङ्ग लेभलबाट सिलिङ्गसम्म नापिने छ । तर स्लोप छानाको हकमा औसत कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी. (७.५० फीट) तर यो उचाई कोर एरियामा लागू हुने छैन । विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि भुईदेखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम एवं अधिकतम उचाई नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।
- (४) **भान्छा कोठा:** औसत रूपमा भान्छा कोठाको उचाई २.१० मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ । भान्छा कोठाको क्षेत्रफल कम्तिमा ६ व.मी. (६० व.फी.) हुनु पर्नेछ । तर यो क्षेत्रफल यदि छुट्टै स्टोर कोठा भएमा घट्न सकिनेछ । भान्छा कोठामा भ्याल, भेन्टिलेशन वा अन्य आवश्यक खुल्ला भाग हुनु आवश्यक छ ।
- (५) **बाथरुम र शौचालय:** बाथरुम र शौचालयको उचाई कम्तिमा १.८० मी. (६ फी.) हुनु पर्नेछ । बाथरुम र शौचालयको साइज कम्तिमा १.२० मी. X ०.९० मी. (४ फी. X ३ फीट) हुनु पर्नेछ । शौचालयको साइज कम्तिमा ०.९० मी. X ०.५० मी. (३ फी. X ३ फी.) हुनु पर्नेछ । बाथरुम वा शौचालयमा

कम्तिमा एक साइजमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनु पर्नेछ । यस्ता खुल्ला भागको भ्याल वा भेन्टिलेशनको साइज कम्तिमा ०.३० मी. × ०.३० मी. (१ फी. × १ फीट) हुनु पर्नेछ ।

(६) **सेप्टिक टैन्क:** प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैन्क निर्माण गर्नुपर्नेछ । यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सोकपिटको समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । जुन कुरा गाउँपालिकाले निर्धारण गर्नेछ । सेप्टिक टैन्क वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीनभित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरू खानेपानीका श्रोतहरू जस्तै खोला नाला कम्तिमा १५ मी. (५० फी.) टाढा हुनु पर्नेछ । सेप्टिक टैन्कबाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरू खुल्ला ढल वा कुनै खानेपानीको स्रोतमा आवश्यक रूपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने छैन ।

(७) **भ्यालको व्यवस्था:** घडेरीको सिमानबाट तोकिएको सेट व्याक नछोडिएका साँधतर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश वा भेन्टिलेशनका लागि) राख्न पाइने छैन । तर कोर एरिया (Core Area) भित्र यो नियम लागू हुने छैन

(८) **भ्याड:** भ्याडको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

भ्याडको चौडाईसम्बन्धी मापदण्ड

सि.नं.	घरको प्रकार	भ्याडको आवश्यक चौडाई कम्तिमा
१	आवासीय प्रयोजन	०.९० मी. (३ फी.)
२	होटल, सभाहल	१.२ मी. २ तल्लासम्म १.५० मी. (५ फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)
३	शैक्षिक संस्थाहरू	१.२ मी. २ तल्लासम्म २ मी. (६.५० फी.) (२ तल्लाभन्दा बढीमा)
४	अन्य भवनहरू	१.५० मी. (५ फी.) (२ तल्लाभन्दा बढीमा)

(९) **फोहरमैला व्यवस्थापन:** आफ्नो घरबाट निस्केको फोहरमैलाको व्यवस्थापन गाउँपालिकाले कुनै व्यवस्था नगरुन्जेल आफैले गर्नुपर्दछ । तर स्थानीय निकायले फोहरमैला व्यवस्थापनको लागि विशेष व्यवस्था गरेको खण्डमा सो अनुरूप गाउँपालिकाबासीले पालना गर्नुपर्ने छ ।

१०) आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था:

- (१) भवनको प्लिनथ क्षेत्रफल यदि ११० व.मी. (११८३ व.फी.) भन्दा बढी भएमा कम्तिमा २ वटा भ्याडको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- (२) भवनमा रहने भ्याड प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट बढीमा ३० मी. (९८ फी.) को दूरिमा रहनु पर्नेछ ।
- (३) आवासीय घरहरूमा बाहेक अन्य भवनहरूमा बाहिर निस्कने ढोका आगलागीको बेला चेपमा पर्न सक्ने हुदा बाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ । ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ ।
- (४) सभा भवन(Assembly), भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याक: यस्ता भवनहरूमा आगलागीको बेला सुरक्षाको लागि सबैतर्फ कम्तिमा ३ मी (१० फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ ।

- (५) जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) को लागि सेटव्याक: जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) मा सुरक्षाको लागि सबै साइडतर्फ कमिमा ४.५ मी (१५ फी.) सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।
- (६) अग्नी नियन्त्रण (Fire Extinguishers) : “क” वर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा Central Fire Extinguishers लगायत आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । साथै “ख” वर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । अन्य वर्गका भवनको हकमा पनि अग्नी नियन्त्रणको लागि उपरोक्त व्यवस्था गर्न सकिनेछ । उक्त प्रकृया पूरा गाउँपालिकोसम्म निर्माण सम्पन्न निर्माण प्रमाणपत्र दिन गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।
- (११) भवन निर्माणको लागि भवन निर्माणकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर भवन ऐन, २०५५ ले तोकेको योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग भवनको प्राविधिक निरीक्षण तथा सुपरिवेक्षण गर्ने सम्झौता समेत तयार गर्नुपर्नेछ ।
- (१२) गाउँपालिकाले भवन निर्माण तथा नक्सापास प्रयोजनका लागि भवन ऐन, २०५५ ले निर्धारण गरे अनुसारको योग्यता पुगेको प्राविधिकको रोष्टर, गाउँपालिकामा भवन निर्माण गर्न पाउने तालिम प्राप्त सिकर्मी, डकर्मी आदिको रोष्टर, नक्सा किताब तयार गर्नेछ ।
- (१३) भवन निर्माणको अनुमतिको लागि भवन निर्माणकर्ताले गाउँपालिकाले तोकिएको विवरणहरू जस्तै निवेदन र विवरणसहितको नक्सा किताब, भवनको नक्सा, भवनको लालपुर्जा लगायत हक भोगको निस्सा, अरुको हकभोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सासहित मन्जुरीको लिखत, भवनको Structural Plan, निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौता आदि दस्तावेजहरू दरखास्त साथ समावेश गर्नु पर्नेछ ।
- (१४) भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त परेको सात दिनभित्र गाउँपालिकाले सो दरखास्त रीतपूर्वकको छु छैन जाँचबुझ गरी रीतनपुगेको भए रीत पुऱ्याउन लगाई रीतपूर्वकको दरखास्त दर्ता गर्नेछ ।
- (१५) रीतपूर्वकको दरखास्त परेपछि गाउँपालिकाले त्यस्तो भवनको निर्माणबाट कसैलाई मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाई १५ दिनभित्र उजुरी गर्न आउनु भनी आफ्नो कार्यालय, वडा कार्यालय, सँधियारहरूको घरदैलो र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देखिने गरी सूचना टाँस गर्नेछ ।
- (१६) गाउँपालिकाले माथि उल्लेख भएअनुसार १५ दिनको सूचनाको म्याद सकिएको ३ दिनभित्र आफ्नो कार्यालयका इन्जिनियर वा सब-इन्जिनियर र अन्य कर्मचारी समेत संयुक्त रूपमा खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिमको भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँच गर्न लगाउनेछ ।
- (१७) गाउँपालिकाबाट खटाइएको कर्मचारीको टोलीले गाउँपालिकाबाट जारी भएको **बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी विस्तृत निर्माण मापदण्ड, २०८१** का प्रावधान बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने वा नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्नका लागि सर्जमीन गरी सर्जमीनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरू समेत खुलाई सर्जमीन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख गरे बमोजिम भवन निर्माण गर्नमिल्ने वा नमिल्ने व्यहोरा खुलाई त्यसरी जाँचबुझ गर्न खटिएको मितिले १५ दिनभित्र गाउँपालिका समक्ष निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

- (१८) भवन निर्माणको लागि रीतपूर्वकको निवेदन प्राप्त भएपछि उजुरीका लागि दिइएको १५ दिनको म्यादभित्र कसैले उजुरी गाउँपालिकामा कर्मचारीको टोलीले माथि उल्लेख गरेअनुसार दिएको प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले ७ दिनभित्र गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नेछ । तर उजुरी परेमा वा हक-बेहकमा निर्णय दिनुपर्ने अवस्था बाहेक कर्मचारीको टोलीले माथि उल्लेख गरेअनुसार प्रतिवेदन दिएको ३० दिनभित्र गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नेछ ।
- (१९) उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरोमेरो भनी हक बेहक छुट्टाउनु पर्ने देखिएमा **प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत**द्वारा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले ३५ दिनभित्र सम्बन्धित जिल्ला अदालत समक्ष उजुर गर्न जानु भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षहरूलाई जानकारी गराइने छ । तर त्यस्तो जग्गामध्ये केही भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परे जतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरे बमोजिम हुनेगरी बाँकी विवादरहित जग्गामा भवन निर्माण गर्न मन्जुरी गरी अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमति दिन सक्नेछ ।
- (२०) गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ र प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिम कुनै भवनको भवन निर्माण अनुमति दिँदा त्यस्तो भवनको नक्सा समेत पास गर्नेछ । यसरीकुनै भवनको नक्सा पास गर्दा भौतिक विकास योजना र प्रचलित कानून र निर्धारित मापदण्ड बमोजिम नक्सामा आवश्यक थपघट गरी पास गर्न सकिनेछ ।

३.२) नियम विपरित बनाईएका भवन भत्काइने

गाउँपालिका क्षेत्रमा यो मापदण्ड र स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ विपरीत निर्माण भएका भवनलाई गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउने छ । भवनको स्वामित्व कर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरीत निर्माण भएको कुनै भवन स्थानीय तहले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

३.३) भवनको प्रयोजन परिवर्तनसम्बन्धी व्यवस्था

भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र राष्ट्रिय भवन संहिता विपरित नहुने गरी गाउँपालिकाबाट स्वीकृति लिएरमात्र गर्न दिइनेछ ।

३.४) स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा

स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरूले पनि लेखिआए बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

३.५) माटो परिक्षण सम्बन्धी व्यवस्था

जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तलाभन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाअनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण

गर्न पाइने छैन । गाउँपालिकाले आफैँ माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटरभन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।

३.६) विशेष क्षेत्रहरू तथा मूल सडकमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरू

गाउँपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको गाउँ परिषदको निर्णयले यस मापदण्ड विपरितनहुने गरी तोकिएका विशेष क्षेत्रहरू तथा मूल सडकमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरूमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरू लागू गर्न सक्नेछ ।

३.७) सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग

सार्वजनिक भवनहरू रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंगसम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।

३.८) छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने

नयाँ निर्माण हुने “क” र “ख” वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानीमात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था गाउँपालिकाका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।

३.९) हिउँ फाल्ने क्षेत्रको व्यवस्थापन सम्बन्धी प्रावधान

प्रत्येक घरको आँगनमा हिउँ व्यवस्थापनको लागि छुट्टै स्थानको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ। यो प्रावधानले हिउँ जम्ने समस्यालाई व्यवस्थित रूपमा समाधान गर्न, आवागमनमा सहजता ल्याउन, र वातावरणीय व्यवस्थापनलाई सुदृढ बनाउने उद्देश्य राखेको छ। गाउँपालिकाको भौगोलिक अवस्था र जलवायु परिस्थितिका कारण हिउँ भारी मात्रामा जम्ने समस्या सामान्य हो। हिउँ जम्ने र परलने प्रक्रियाले सार्वजनिक सडक, आवासीय क्षेत्रमा आवागमनमा अवरोध पुऱ्याउन सक्ने भएकाले, प्रत्येक भवनले आँगनमा निश्चित ठाउँलाई मात्र हिउँ फाल्ने उद्देश्यले प्रयोग गर्नुपर्नेछ ।

३.१०) भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावरसम्बन्धी व्यवस्था

शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भएमात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ ।

३.११) Emergency Response Plan सम्बन्धी व्यवस्था

Emergency Response Plan नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

३.१२) भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति

गाउँपालिकाले स्विकृत मापदण्डको परिधिमा रही निर्माण कार्य सम्पन्न गरेका भवनहरूलाई मात्र निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । कारणबस स्वीकृति प्रदान गराएको अबधिभर निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अबधिभर भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । तर त्यस्ता भवन कम्तिमापनि १ तला सम्पन्न भएको हुनुपर्नेछ । यसरी प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

४. पुरानो वस्तीमा हुने निर्माणसम्बन्धी विशेष प्रावधानः

“पुरानो वस्ती”ः भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार साँस्कृतिक तथा पूरातात्विक क्षेत्र भन्नाले ऐतिहासिक महत्वको किल्ला, दरबार, भवन, मठ, मन्दिर, गुम्बा, माने लगायत अन्य धार्मिक स्थल, देवालय र पूरातात्विक महत्वका क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ । यो शब्दावलीले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा ऐतिहासिक, साँस्कृतिक, धार्मिक तथा पूरातात्विक क्षेत्र भनी गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ ।

४.१) पुरानो वस्तीको छनौट निम्न आधारमा गरिने छः

- (क) वस्तीमा २५ वा सोभन्दा बढी घरहरू भएको हुनु पर्नेछ ।
- (ख) वस्तीहरू सामान्यतया १०० वर्ष वा सोभन्दा अगाडिका हुनेछन् ।
- (ग) वस्तीहरूमा स्थानीय वास्तुकला उपयोग गरिएका चैत्य तथा मठ मन्दिरहरू, पाटी, सतल जस्ता सार्वजनिक भवनहरू, ईनार, ढुंगेधारा, पोखरी जस्ता संरचनाहरू हुनेछन् ।
- (घ) वस्तीहरूमा परम्परादेखि सचालन हुँदै आएका साँस्कृतिक महत्वका स्थानीय चाडपर्व, जात्रा तथा भजनकीर्तनको बाहुल्य तथा यस्ता कार्यहरू गर्ने स्थानीय गुठीजस्ता संघ संगठनको निरन्तरता भएको हुनु पर्नेछ ।

४.२) पुरानो वस्तीको सिमानाः

- (क) परम्परागत वस्तीले ओगटेको परिधिलाई पुरानो वस्तीको सिमाना मानिने छ । यस्ता वस्तीहरूमा प्रवेशको लागि बनाइएका द्वार तथा पर्खाल र तिनका अवशेष, सार्वजनिक पाटी, पोखरी, खुल्ला चौर, गोरेटो आदिलाई सिमानाको रूपमा लिन सकिनेछ । यस्तो सीमाना कायम गर्न सन् १९७० वा सो भन्दा पूर्व तयार पारिएका एरियल फोटो, नक्शा, ब्लक नापी भएको भए त्यस्तो नक्शा तथा ऐतिहासिक दस्तावेजहरूलाई आधार मान्न सकिनेछ ।
- (ख) पुरानो वस्तीको सीमांकन गर्ने कार्य गाउँपालिकाले सम्बन्धित विज्ञ समूहको सहयोगमा गर्नेछ ।

४.३) पुरानो वस्तीमा सूचीकृत गर्नेः

उपदफा २४(१) मा उल्लेखित आधारहरूको अधीनमा रही गाउँपालिकाको सिफारिसमा वस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२ को दफा ३ मा उल्लिखित समितिको सिफारिसमा सहरी विकास मन्त्रालयले पुरानो वस्तीलाई सूचीकृत एवं सीमाक्षेत्र निर्धारण गर्नेछ । सीमासहित सम्पदा वस्ती सूचीकृत गर्दा देहाय बमोजिमको प्रकृया पूरा गरिने छ :

- (क) स्थानीयवासीको अनुरोधमा नापीनक्सामा देखाएको सीमाक्षेत्र सहित गाउँपालिकाको सिफारिस,
- (ख) पूरातत्व विभागको सिफारिस
- (ग) यस पूर्व उल्लेखित आधारभूत मापदण्डको दफा ३ को समितिका संयोजकले गठन गरेको प्राविधिक टोलीको स्थलगत निरीक्षणसहितको सिफारिस ।
- (घ) सम्पदा वस्तीको सीमाक्षेत्र १० वर्षसम्म संशोधन गर्न पाईने छैन ।

४.४) पुरानो वस्ती सीमाभित्रको मापदण्डः

- (क) दफा ३६(४) बमोजिम सूचीकृत सबै सम्पदा वस्तीमा यस मापदण्डको दफा ३६(२) लागू हुनेछ ।
- (ख) यस मापदण्डको अतिरिक्त संरक्षित स्मारक, विद्युत लाइनको दाया बाँया र तलमाथि, हवाइ मार्ग, पेट्रोल पम्प, सिनेमा घर आदिको हकमा लागू हुने विशेष व्यवस्था तथा मापदण्डहरू पनि यथावत् लागू हुनेछन् ।

४.५) मार्गदर्शक सिद्धान्तः

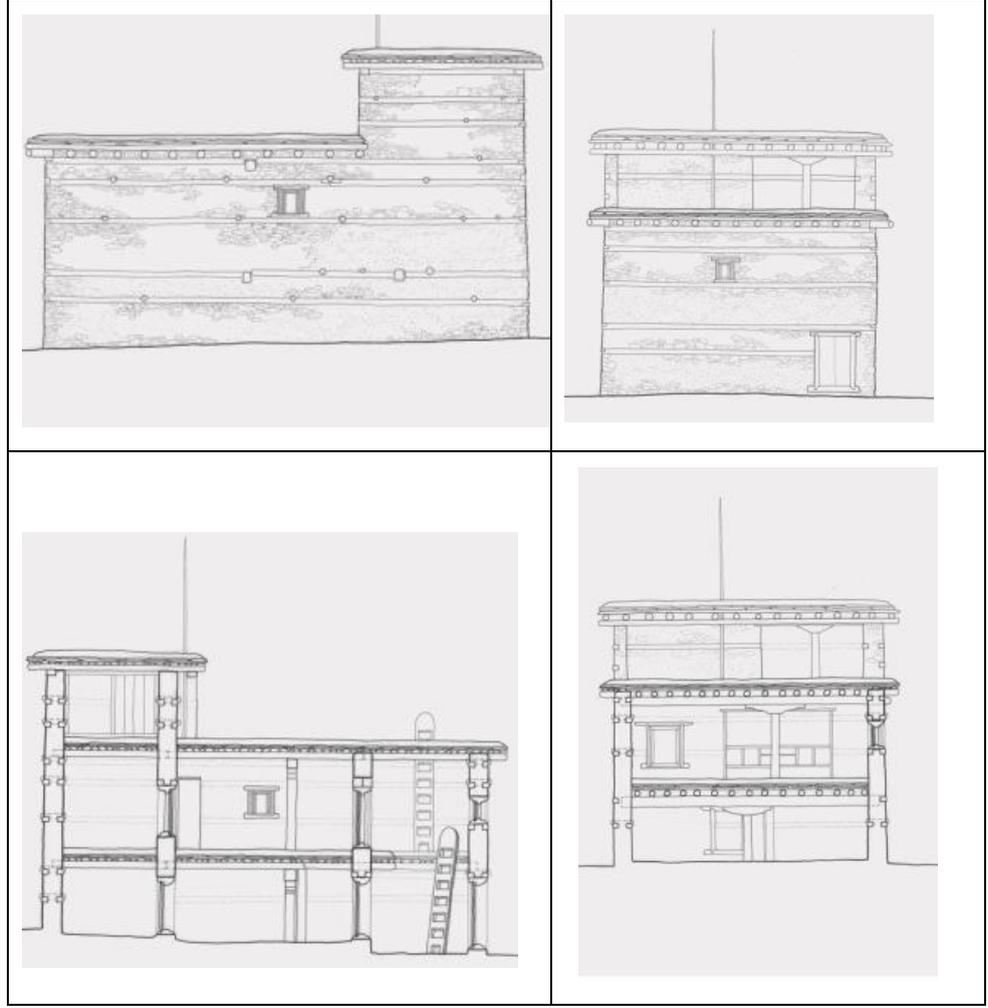
स्थानीय भौतिक स्वरूप, सामाजिक मूल्य, मान्यता तथा संस्कृतिको जगेर्ना गर्दै पुरानो वस्ती विकासको आधारभूत मापदण्डको रूपमा निम्न सिद्धान्तहरूको अवलम्बन गरिएको छ :

- (क) आधारभूत साविक भौतिक स्वरूप र संरचनामा परिवर्तन नगर्ने,
- (ख) भवन संरचना र खुल्लाक्षेत्र बीचको सामञ्जस्य कायम राख्ने,
- (ग) भवनहरूको बाहिरी स्वरूप, आकार, अनुपात, शैली, निर्माण विधि, निर्माण सामग्री, रंग संयोजन तथा साजसज्जालाई साविक बमोजिमकै तर प्रकोपबाट सुरक्षित बनाउने,
- (घ) प्राकृतिक तथा मानव निर्मित वातावरणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,
- (ङ) पुरानो वस्तीको पहिचानको रूपमा रहेको मूर्त तथा अमूर्त कला, संस्कृति र शैलीलाई निरन्तरता दिने,
- (च) मानवोचित जीविकोपार्जन तथा सामाजिक-आर्थिक विकासका अवसरहरू उपलब्ध गराउने,
- (छ) वस्तीलाई मानवीय बसोवासमैत्री तथा हालको परिवर्तित अवस्थामा आवश्यक सुविधायुक्त बनाउने,
- (ज) घरधनीहरूको व्यावहारिक आवश्यकता र मौलिक सम्पदा संरक्षणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,
- (झ) परम्परागत वस्तीका घरहरू, लाछि, ननी, बहाल, बही, गल्लीजस्ता खुल्ला स्थान तथा इनार, हिटी, पोखरी जस्ता पानीका मुहानहरू बीचको अन्तर्सम्बन्धलाई कायम राख्ने तथा यस प्रयोजनको लागि घरले सार्वजनिक क्षेत्रतर्फ चर्चेको साविक मोहडालाई कायम राख्ने,
- (ञ) वस्ती संरक्षण र विकासमा जनसहभागिता मूलक कार्यहरूलाई प्रोत्साहन गर्ने,
- (ट) निजी घरहरूको आकारलाई कायम गर्न ठाडो खण्डीकरणलाई दुरुत्साहन गर्ने,
- (ठ) सुरक्षित निर्माण सुनिश्चित गर्न भवनसंहिता २०६० तथा निर्माण र मर्मत निर्देशिकाहरूको पालना गर्ने ।

४.६) भवनसम्बन्धी व्यवस्थाः

परम्परादेखि क्रमिक रूपमा विकास हुँदै आएका पुराना शैलीका सडकहरू, चोकहरू जस्ता पूरातात्विक महत्वको वास्तुकला र सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरूको साथै परम्परागत वास्तुकलालाई संरक्षण सम्बर्द्धनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी गाउँपालिकाले निम्न प्रावधानहरूको पालना गर्ने गरी निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्नेछः

- (क) **जग्गा उपयोग प्रतिशत:** साविक घरले चर्चेको ठाउँमा पुरानो घर भत्काई नयाँ आवासीय भवन बनाउँदा साविक घरले चर्चे जत्तिकै १००%, खाली जग्गाको हकमा क्षेत्रफल २ आना २ पैसासम्म ९०% र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलमा ८०% सम्म ग्राउण्ड कभरेज दिन सकिनेछ । साविक भवनको पुनर्निर्माण गर्दा मूल प्रवेशतर्फको मोहडाको साविक पदचापमा कुनै परिवर्तन नहुने गरी जग्गा उपयोगको कुल प्रतिशतभित्र मिलान गर्न सकिनेछ । नयाँ निर्माण हुने गैरआवासीय भवनको लागि भने जग्गा उपयोग ५०% भन्दा बढी हुने छैन ।
- (ख) **भवनको अधिकतम उचाई:** छानासमेत भवनको अधिकतम उचाई ३० फिट हुने छ । तर प्राचीन स्मारक भएको चोक वा क्षेत्रमा पर्ने भवनको हकमा त्यस्ता स्मारक भन्दा अग्लो हुने गरी भवन निर्माण गर्न दिइने छैन । स्मारकको उचाई २८ फिटभन्दा कम भएमा त्यससँग बन्ने घरलाई सो स्मारक वरिपरिको वातावरणमा प्रतिकूलअसर नपर्ने गरी सडकतर्फको मोहडाको उचाई, पुराना परम्परागत घरहरूको लाइनसँग मिल्ने गरी साविककै उचाई बमोजिम पुनर्निर्माण गर्न अनुमति दिन सकिनेछ । पुरानो वस्तीमा भवनको उचाईको अधिकतम हद नै कायम हुन भएकोले भुईँ क्षेत्र अनुपात (FAR) को व्यवस्था लागू हुने छैन । घरको उचाई निर्धारण गर्दा भुईँतल्लाको ढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिने छ । भिरालो जग्गामा निर्माण हुने घरको हकमा मूल सडकतर्फको सब भन्दा तल्लो ढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिनेछ । घरको तल्लाको संख्या समेत मूल सडकतर्फको मोहडाको आधारमा गणना गरिनेछ ।
- (ग) **अधिकतम तल्ला संख्या:** आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र (२.१.२) अनुसार हुनेछ ।
- (घ) **तल्लाको उचाई:** तल्लो तल्लाको भुईँदेखि माथिल्लो तल्लाको भुईँसम्मको उचाई बढीमा २.४४ मि. (८ फिट) हुनेछ ।
- (ङ) **सेटब्याक:** भवनको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । तर भ्यालढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियारतर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो भवनतर्फ भवन संहिताको प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ । यसरी टाँसिएको भवन निर्माण गर्दा पछि निर्माण गर्ने व्यक्तिले दुई भवन बीचको जोर्नीबाट पानी वा फोहोरमैला पस्न नसक्ने उपयुक्त व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । सडक वा चोकतर्फ भने साविक वस्तीको पदचाप कायम हुने गरी साविक बमोजिमकै सेटब्याक कायम गरिनेछ ।
- (च) **प्रवेश माध्यम:** आवतजावतको निमित्त कुनै पनि भवन वा प्लट सडक वा चोकसँग जोडिएको हुनुपर्नेछ । भवन निर्माणगर्दा आवतजावतको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न वा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेश माध्यमबाट वन्चित गर्न पाइनेछैन । भवन वा प्लटहरूमा प्रवेशको लागि न्यूनतम पनि साविकको सडक वा प्रवेशको माध्यम कायम गर्नुपर्नेछ ।



- (छ) **पछाडीको खुला भाग:** पछाडिपट्टि खुला भागको सालाखाला चौडाई १.५ मी. हुनुपर्नेछ र कुनै पनि ठाउँको चौडाई ९० से.मि. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।
- (ज) **साइडको खुला भाग:** कुनै पनि एक आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached) असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माणमा निम्न अनुसारको खुला भाग हुनुपर्नेछ र
- अ) असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुवैतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी.
- आ) एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी.इ) पड्कितबद्ध किसिमका भवन वा निर्माणमा साइडतर्फ खुला भाग आवश्यक पर्ने छैन ।
- (झ) **सडक अधिकार क्षेत्र:** पुरानो वस्तीभित्रका सडक र सडकहरूको अधिकार क्षेत्र वस्तीको साविक पदचाप अनुरूप हुनेगरी कायम गरिनेछ । मूल सडक वा चोकतर्फ साविक बमोजिम नै भवनहरूको लहर कायम गर्नु पर्नेछ । तर यसरी मापदण्ड कायम गर्दा १ मिटरभन्दा कम हुने छैन भन्ने वाक्यांश थप गरिएको ।
- (ञ) **प्लिनथ:** मुख्य भवनको साइडमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतह भन्दा भवनको प्लिनथको सतह कम्तिमा आसन्न भवन, सडकको सतह र नदी किनारको भवन भए बाढीको सम्भावित उच्चतम सतहसमेतको आधारमा सामान्यतया ३० देखि ४५

से.मि. तर बढीमा ९० से.मि. हुनपर्नेछ । भवनको प्लिन्थको उचाइ आसन्न भवनको प्लिन्थ बराबर नै हुनुपर्नेछ । दायाँबाया रहेका आसन्न भवनको प्लिन्थको उचाइ फरक भएमा औसत उचाइ कायम गर्नुपर्नेछ ।

(ट) **पेटी:** सार्वजनिक जग्गा वा सडकमा नपर्ने गरी आफ्नो जग्गामा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरी ३० देखि ४५ से.मि. उचाइ र बढीमा ७५ से.मि. चौडाइ भएकोपेटी बनाउन सकिनेछ । भिरालो सडकमापेटीकोउचाइ लिंदा पेटीको मध्यविन्दुबाट नापिनेछ । साविक पेटी उपरोक्त उचाइ र चौडाइ भन्दा बढी भएसोको उचाइभन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्नेछ । सडक अधिकार क्षेत्रमा पर्ने गरी खुडकिला च्याम्प आदि समेत राख्न दिइने छैन ।

(ठ) **संरचना:** भूकम्पीय सुरक्षा समेतलाई दृष्टिगत गरी भवनको संरचना निम्नमध्ये कुनै एक वा स्ट्रक्चरल इन्जिनियरले सुरक्षित छ भनी प्रमाणित गरिदिएको अन्य कुनै संरचना हुन सक्नेछ ।

अ) भित्र पट्टि काठको फ्रेम रहनेगरी परम्परागत रूपमा माटोको जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Load Bearing Masonry)

आ) भित्रपट्टि कंक्रीटको ठाडो तेर्सो पट्टिहरू प्रयोग गरी सिमेन्ट जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Confined Load Bearing Masonry), तर कंक्रीट प्रयोग गर्दा बाहिर कुनैपनि भागमा कंक्रीट देखिनु हुदैन

(ड) **भन्दाङ्ग:** भन्दाङ्गको चौडाई लगायतका नापहरू परम्परागत भवनमा भएको साविकको नाप भन्दा कम हुने छैन । व्यापारिक र संस्थागत भवनको प्रत्येक तल्लामा फ्लोर एरिया २५० व.मि. भन्दा बढी र Travel Distance ३० मि. भन्दा बढी भएमा थप भन्दाङ्ग राख्नु पर्नेछ ।

(ढ) **फिनिसिङ्ग/मोहडा:** परम्परागत रूपमा भवनको चारैतिरको बाहिरी भागको गारोमा प्रष्टसँग देखिने गरी स्थानीय ढुंगो गारो लगाउनु पर्नेछ । बाहिरी गारोमासकभर निर्माण सामग्रीको प्राकृतिक रङ्ग र Texture देखाउनु पर्नेछ, टलकदार वा अन्य प्रकारको रङ्ग लगाउन पाइने छैन । बाहिरी गारोमा सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लाष्टर गर्न पाइने छैन । तर भ्यालढोकाको किनारा, कार्नेस र वाल पिलाष्टरमा चुनासुर्खीप्लाष्टर गर्न सकिनेछ । राणाकालीन शैलीका घरहरूको मर्मतर पुनर्निर्माणमा प्लाष्टर गर्न सकिनेछ ।

(ण) **क्यान्टिलेभर/प्रोजेक्सन/टप:** तेश्रो तल्लामा आफ्नो जग्गामा पर्ने गरीघाम, पानी छेक्ने वा भिरालो छानाको पाखा देखाउने प्रयोजनको लागि बढीमा तीन फिट चौडाइसम्मको बलेसी वा पाखा निकाल्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

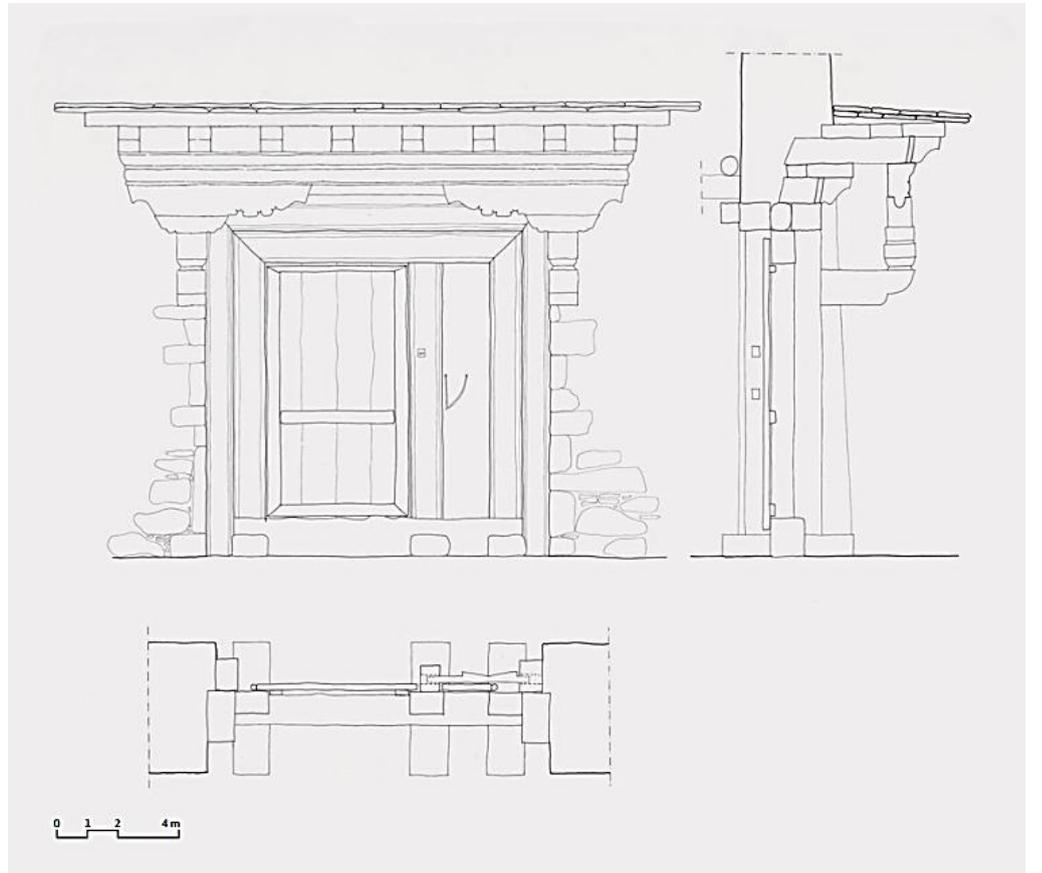
(त) **भ्यालढोका :**

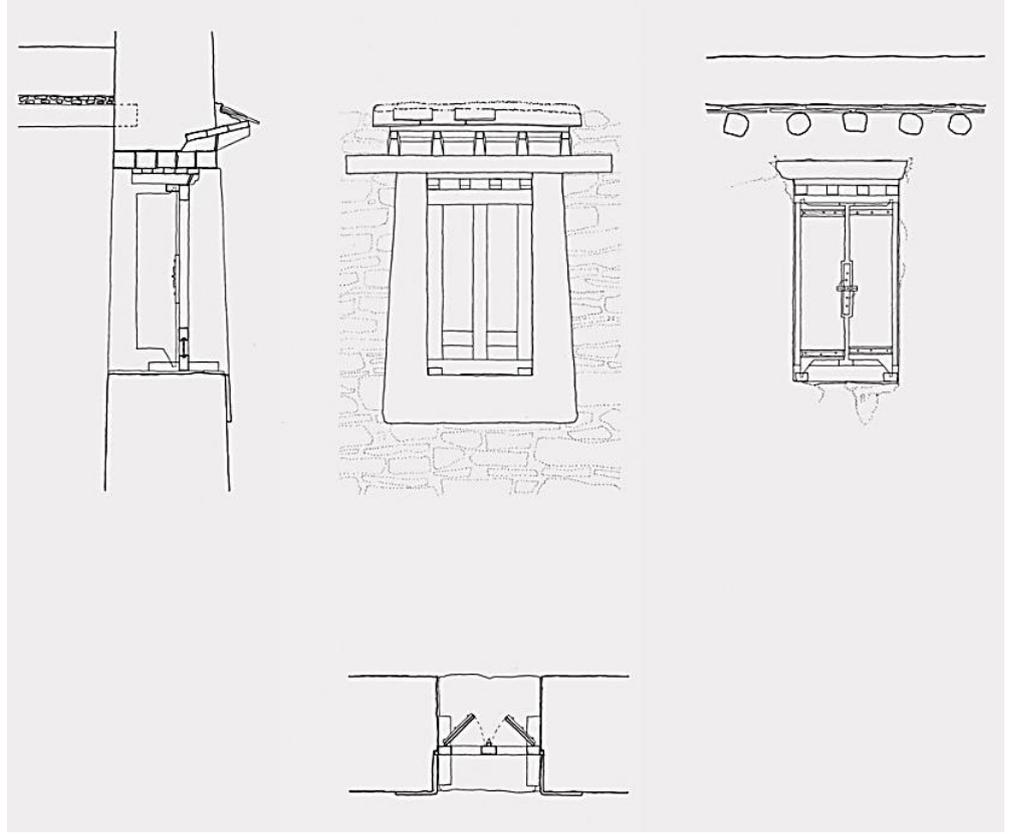
अ) परम्परागत हिमाली शैली एवं आकार प्रकारका काठको भ्यालढोकाहरू हुनुपर्नेछ र घरको हरेक तल्लामा राखिने भ्यालहरू एकै लाइनमा मिलाई राख्नुपर्नेछ ।

आ) घरको मोहडामा Openings को कुल क्षेत्रफल मोहडाको कुल क्षेत्रफलको ५०% सम्म राख्न सकिनेछ । Load Bearing Structure मा निर्माण हुने सबै भ्यालढोकाहरू मोहडाको किनाराबाट ३ फिट छोडेर मात्र राख्नु पर्नेछ । यसरी ३ फिट नछोडिएको

अवस्थामा भ्याल ढोकाको वरिपरि बाहिरबाट नदेखिने गरी काठ वा प्रबलित कन्क्रिटको बक्स फ्रेम निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

- इ) भ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइ परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारको विजोरमुखी हुनुपर्नेछ । बुङ्गलमा परम्परागत भ्यालहरू राख्न सकिनेछ, भुई तल्लामा एकमुखे भ्याल मात्र राख्नुपर्नेछ । अन्य विजोरमुखी भ्यालको हकमा प्रति कबल २ फिट ६ इन्चका दरले न्यूनतम चौडाइ कायम गर्नुपर्नेछ । लाम्चोभ्याल ढोकाको चौडाइ र उचाइको अनुपात १:१.५ देखि १:२ सम्म हुनुपर्नेछ । आँखी भ्यालको हकमा त्यस्ता भ्यालहरू ३ फिट ह ३ फिटभन्दा ठूलो हुनुहुँदैन । साविक भ्यालढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ भ्यालढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकता अनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिनेछ ।

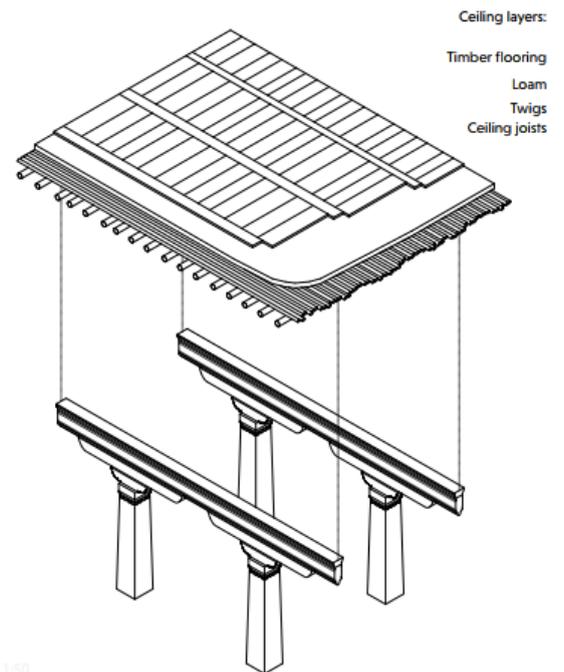




- ई) ढोकाको खापाहरू काठको हुनुपर्नेछ, फलामे रोलिङ्ग सटर, गेट आदि राख्न पाइने छैन ।
- उ) भ्यालमा ग्रील वा जाली राख्न चाहेमा बाहिरबाट नदेखिने गरी भ्यालको खापाले छोपिने गरी बनाउनु पर्नेछ ।
- ऊ) भ्याल ढोकाको खापाको खुले भाग पूर्णरूपमा आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

(थ) छाना:

- अ) घरको छाना माटोले छाएको परम्परागत एक पाखे शैलीको हुनुपर्नेछ ।
- आ) मूल सडकमा मोहडा चौडा र पछाडितिर लामो भएको घरको हकमा छाना बनाउदा २५ देखि ३० डिग्रीको ढल्काइले छानाको माथिल्लो भागको उचाइ १०.६७ मि. (३५ फिट) भन्दा बढी हुने भएमा त्यसरी ढल्काइ भएको छाना १०.६७ मि. उचाइ पुग्ने भागको दुबैतर्फ

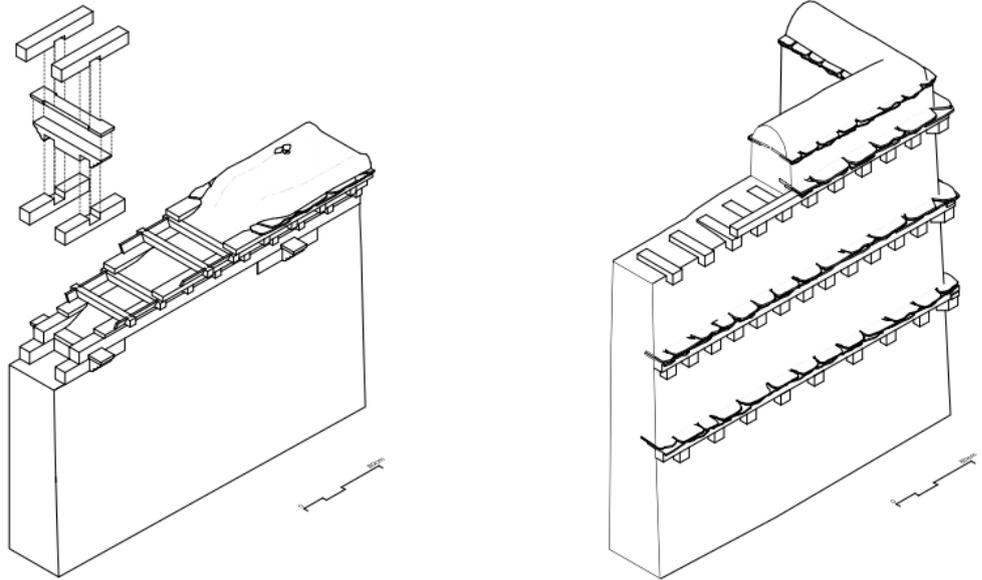


मात्र स्लोप छाना रहने गरी बीचको भाग खाली छोड्न अनुमतिदिन सकिनेछ । सो खाली भागमा कुनै प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन ।

ई) छानाको बनावटले छिमेकीलाई बाधा पर्नु हुँदैन । छाना र बाहिरी भागमा पानी ट्यांकी, डिस एन्टिना, एयर कन्डिसन सेट, कूलर सेट, सोलार सेट आदि सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन । त्यस्ता सुविधाहरू सडक तथा चोकबाट नदेखिने गरी वा भवनको वास्तुकलामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी राख्न पाइनेछ ।

उ) आवश्यक देखिएमा हुंगा को दुइ पाखे छानो लगाउने अनुमति दिन सकिनेछ ।

(द) **कार्नेस:** घरको प्रत्येक तल्ला छुट्टिने गरी गारोको सतहबाट बढीमा २३ से.मि.सम्म बाहिर निस्कने गरी कार्नेस राख्न सकिनेछ । कार्नेस दायाँबायाँको घरसँग मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको शैली अनुसारका कार्नेस सादा वा बुट्टेदार ईटाको वा काठको वा चुनासुर्की प्लाष्टर गरी वरिपरिका अन्य भवनहरूसँग सामञ्जस्य हुने गरी राख्न सकिनेछ ।



(ध) **तल्ला थप/मर्मत:** पहिले नै निर्माण भइसकेका आधुनिक आकार प्रकारका भवनहरूमा तल्ला थप्ने वा मर्मत कार्य गर्नुपरेमा त्यसरी निर्मित भागलाई समेत यसै मापदण्ड बमोजिम सच्याउने गरी मात्र थप निर्माण वा मर्मत गर्न दिइनेछ ।

ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक महत्व र वातावरणलाई प्रतिकूल प्रभाव पारिरहेको भवनको भाग वा विशेषताहरूलाई भने सच्याएर मात्र निर्माण गर्न स्वीकृति दिनसकिनेछ । यसरी सच्याउने भवनको खासगरी नाप, उचाइ, रङ्ग, निर्माण सामग्री, भ्यालढोका, छानाजस्ता भागहरूको अवस्थिति इत्यादिको हकमा पनि खाली जग्गामा बनाइने भवनको निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड लागू हुनेछ ।

४.७) पुरानो वस्ती व्यवस्थापन

- (क) **सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र:** कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको र हाल भइ रहेको सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र जस्तै ख्यः, चुक, चौर, उद्यान, पोखरी र पोखरीको डिल आदिलाई संरक्षणर सम्बर्द्धन गर्ने बाहेक अन्य कुनै पनि प्रकारको स्थायीवा अस्थायी भवन, टहरा, पर्खाल आदि निर्माण गर्न पाइने छैन । चोक गल्ली तथा सडक माथि पर्ने गरी क्यान्टीलेभर, वार्दली, कोठा, आदि निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ। सडक सतह कायम गर्दा सडक तर्फ बाट पानी नपस्ने गरी चोकको सतह सडकको केन्द्रीय रेखाको सतहभन्दा कमिमा १५ से.मी. माथि पर्ने गरी मिलाउनु पर्नेछ ।
- (ख) **महत्वपूर्ण भवन संरक्षण:** वस्तीमा कलात्मक वास्तुकलाको दृष्टिले अति महत्त्वराख्ने खालको मोहडा भएको कुनै भवन भएमा र सम्बन्धित वडा कार्यालयबाटसंरक्षण गर्नु पर्ने भनी लेखि आएमा त्यस्ता भवनको साविक मोहडालाई भत्काउनर विगारी भागबण्डा, वेच विखन गरी नयाँ भवन बनाउन पाइने छैन । साविक मोहडा यथावत कायम रहने गरी मर्मत सुधार र पुनः निर्माण गर्न दिइनेछ । वडाबाट त्यस्ता भवनहरूको लगत तयार गर्नु पर्ने र त्यस्ता भवनको घरधनीको वेवास्ताबाट क्षति हुने आशंका भएमा उचित क्षतिपूर्ति दिई गाउँपालिकाले खरिद गर्न सक्नेछ ।
- (ग) **हरियाली क्षेत्रको संरक्षण:** परम्परागत हरियाली क्षेत्रलाई स्पष्टसँग सीमाङ्कन गरी संरक्षण गर्नु पर्दछ। यस्ता क्षेत्रलाई त्यसको मूल स्वरूपमै सार्वजनिक स्थलको रूपमा संरक्षण गर्नुपर्दछ । हरियाली क्षेत्र भनी सीमाङ्कन गरिएको क्षेत्र तथा कुनै पूजा आजा आदिको लागि छुट्याइएको फूलवारी, उद्यान, बगैँचा, पोखरी आदिमा समेत कुनै प्रकारको निर्माण गर्न दिइने छैन । त्यस्तो क्षेत्रभित्र परम्परागत छपाई भएको स्थानमा आवश्यकता अनुसार प्राकृतिक सामग्री प्रयोग गरी छपाई गर्नसकिनेछ ।
- (घ) **राहत क्षेत्र:** प्राकृतिक वा अन्य विपदका बखत तत्काल भवन खाली गर्न नसकिनेवा सुरक्षित नहुने भवन प्रयोग कर्ताहरूलाई तत्काल राख्नको लागि गाउँपालिकाले कुनै स्थान विशेषलाई राहत क्षेत्र भनी तोक्न सक्नेछ । यसरी तोकिएको राहत क्षेत्रमा अन्य कुनै व्यापार, व्यवसाय, सभा, सम्मेलनजस्ता कुनै पनि गतिविधि सञ्चालन गर्न दिइने छैन । राहत क्षेत्रलाई सधैं खुल्ला राख्नु पर्नेछ । यस क्षेत्रमा कुनै पनि प्रकारको भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (ङ) **सतह सुधार:** परम्परागत सडक र वरिपरिका घरहरूको सतह कायम राख्न परम्परागत बस्तीमा सडकको सतह निरन्तर बढ्दै जाने बिटुमिन (पिच) जस्ता सामग्रीहरूबाट सतह सुधार गर्न दिइने छैन । यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले पुरानो वस्तीमा पर्ने सडक तथा सडकको सतहको अभिलेख राख्नेछ ।
- (च) **परम्परागत पानीको स्रोत व्यवस्थापन:** परम्परागत पानीको मुहान, निकास, प्राकृतिक ताल, धाप, नदी, पोखरी, धारा, कुवा, कुण्ड, ढुंगेधारा, इनार आदि मास्ने वा प्रतिकूल असर पर्ने गरी कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन । सार्वजनिक इनार, पोखरी, ढल, सार्वजनिक महत्त्वको स्थान आदिबाट छोड्नुपर्ने सेटव्याकको न्यूनतम दूरी निम्नानुसार हुनेछ :
- अ) पोखरी जलाशयको डिलबाट ५ मिटर

- आ) कुवा, ढुङ्गेधारा, सीमाबाट ४ मिटर
- इ) इनारको बाहिरी घेराबाट ४ मिटर
- ई) कुलोको केन्द्ररेखाबाट ४ मिटर
- उ) साविकका घरहरूको सेटब्याक माथि उल्लेख भए भन्दा फरक रहेको अवस्थामा साविक बमोजिम नै कायम गरिनेछ ।

(छ) वस्तीको स्वरूप:

- अ) बिजुली, टेलिफोन आदिको वितरण प्रणाली, तार, क्याबिन, पानी ट्यांकी, पाइप आदिलाई परम्परागत वस्तीको स्वरूपसँग सामञ्जस्य हुने गरी सकभर जमिनमुनि राख्ने गरी मिलाउने छ । ऐतिहासिक स्थलको वातावरणको दृष्य प्रदूषण नहुने गरी गाउँपालिकाले तोकेको स्थानहरूमा मात्र ट्रान्सफर्मर आदि जडान गर्नुपर्नेछ ।
- आ) सडक ढलमा वर्षाको पानीबाहेक अन्य प्रयोजनको फोहर पानी वा शौचालयको निकास जोड्न दिइने छैन ।
- इ) सार्वजनिक वा अर्द्ध सार्वजनिक स्थलहरूमा दृष्य प्रदूषण नहुने गरी सडक बत्ती जडान गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता सडक बत्तीका तारहरू बाहिरबाट नदेखिने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । विशेष अवसर तथा पर्वमा भने त्यस स्थानको परम्परागत स्वरूप भल्कने किसिमले बिजुली वा बत्तीहरूको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।
- ई) कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना टावर तथा एन्टेना आदि जडान गर्न पाइने छैन । यस्तो स्वीकृति दिदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको परम्परागत मूल्य, संरचना र सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सुनिश्चित गर्नुपर्नेछ ।
- उ) स्मारक क्षेत्रमा होर्डिङ्ग बोर्ड, पम्प्लेट, पोष्टर, ब्यानर, बालपेन्टिङ्ग आदि राख्न वा टाँस्न पाइने छैन । तर व्यापारिक प्रतिष्ठान वा कार्यालयहरूलाई निश्चित स्थानमा तोकिएको आकार प्रकार र स्वरूपमा साइन बोर्डसम्म राख्ने अनुमति दिन सकिनेछ ।

(ज) हरित प्रविधि: दिगो भवन प्रविधि र स्वच्छ शहरको लागि प्रभावकारी हुने प्यानेलको प्रयोग, न्यून कार्बन उत्सर्जन हुने प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोग गर्ने, आकासे पानी सङ्कलन, ग्राउण्ड रिचार्ज जस्ता उपायहरूका अवलम्बन सार्वजनिक भवनको हकमा अनिवार्य हुनेछ, भने निजी भवनहरूमा यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्नलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्दा वस्तीको परम्परागत स्वरूपमा प्रतिकूल असर नपर्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

(झ) हालसाविक गर्नमा बन्देज: सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, सडक, चौतारा, चोक र वन क्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमीनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घटने गरी निजी जग्गाहरूको हालसाविक गरिने छैन ।

(ञ) परम्परागत छपाई (Pavement): सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक स्थलहरूमा तिनीहरूका सडकको छपाई परम्परागत नै कायम राखिनेछ र त्यस्ता छपाई लोप भइसकेको स्थलमा पनि इँटा वा ढुङ्गाको प्रयोग गरी स्थान सुहाउँदो परम्परागत छपाई कायम गरिनेछ । सडक

तथा चोकहरूमा नया छपाई गर्दा छपाईको सतह उकासेर स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर पार्न पाइने छैन । साविक सडक तथा चोकहरूको मर्मत वा पुनर्निर्माण गर्नुपरेमा पुरानै सामग्री वा पुरानोसँग मेल खाने नया सामग्रीको प्रयोग गरिनेछ । यसरी निर्माण गरिने सतह सकेसम्म जमिनमुनि पानी पुनर्भरण गर्न सकिने प्रकारको हुनेछ । यस्ता छपाईमा प्रयोग हुने सामग्री अनुरूप त्यसको सरसफाईको विधि पनि अपनाइनेछ । वरिपरिका घर तथा संरचनालाई असर पर्ने भएकोले सडक, चोक तथा सार्वजनिक क्षेत्रको सतह नउकास्ने गरी निर्माण वा मर्मत गर्न पाइनेछ ।

- (ट) **जग्गा खण्डीकरणमा प्रतिबन्ध:** साविकमा कायम भइरहेको प्लटको क्षेत्रफललाई खण्डीकरण गर्नु पर्दा दुई आना दुई पैसा (८० वर्ग मी.) भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुने गरी कित्ताकाट गर्न दिइने छैन । सो भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुनसक्ने गरी एकै भवनमा अतिरिक्त भरेंग राख्ने गरी भवन निर्माण गर्ने स्वीकृति समेत प्रदान गरिने छैन । जग्गाको स्वामित्व कानून बमोजिम धेरै व्यक्तिको नाममा बाँड्नु पर्ने अवस्थामा समेत जग्गाको कित्ता उल्लिखित क्षेत्रफलभन्दा कम हुने भएमा संयुक्त स्वामित्व मात्र कायम गरिनेछ ।
- (ठ) **खण्डित स्वामित्व:** भवनको स्वामित्व कुनै किसिमले खण्डित भइसकेको भए तापनि भवनको बाहिरी स्वरूपमा खण्डीकरण भएको देखिने गरी निर्माण वा मर्मत सम्भार वा पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन । एकाघरका अंशियार बीच भागबण्डा भएको अवस्थामा समेत बाहिरी स्वरूपमा फरक पर्ने गरी तल्ला थप्न, भ्यालढोका टुक्रा गर्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा अंशियारबीच सहमति कायम हुन नसकेमा आफू मध्येबाट मनोनित मध्यस्थकर्ताले सहजकर्ताको भूमिका निर्वाह गर्नेछ । मध्यस्थकर्ताबाट पनि सहमति कायम गराउन नसकिएको संरचनालाई गाउँपालिकाले न्यूनतम प्रचलित मूल्य निर्धारण गरी घरधनीहरूबाट आफैँले वासार्वजनिक लिलाम बढाबढ गराईखरिद बिक्री गर्न सक्नेछ ।
- (ड) **ध्वनी नियन्त्रण:** पार्टी प्यालेस, श्रव्य दृष्य कार्यक्रम, धार्मिक प्रवचन आदि आयोजना हुने सबै प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन तथा संरचनाहरूमा ध्वनी प्रदूषण नहुने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- (ढ) **आवागमन:** सम्पदा क्षेत्रको संरचनात्मक सुरक्षाको लागि तोकिएका सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक स्थलहरूमा पैदल यात्रालाई प्राथमिकता दिइने छ । प्राचीन बस्तीभित्र आपत्कालीन सेवा जस्तै दमकल, एम्बुलेन्स बाहेक अन्य मोटर गाडी चलाउन दिइने छैन । निर्माण सामग्री ढुवानी तथा खानेपानी ट्यांकर जस्ता अत्यावश्यक सेवा दिने सवारी साधनहरू सामान्यतया बेलुकी ८ बजेदेखि बिहान ८ बजेसम्म चलाउन दिन सकिने छ ।
- (ण) **स्मारकको सुरक्षा:** निर्माणाधीन भवन वरिपरिको स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ तथा निर्माणको क्रममा स्मारकको सुरक्षामा ध्यान दिनुपर्नेछ । स्मारकहरूमा कुनै प्रकारको पोष्टर, सूचना, भित्ते लेखन, प्रचार सामग्री आदि टाँस्न वा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।
- (त) **परम्परागत उपयोगलाई प्रोत्साहन:** सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक स्थानहरूको परम्परागतप्रयोजनरूपयोगलाईप्रोत्साहितगरिनेछ। त्यस्ता स्थानहरूमा परम्परागत संस्कार, जात्रा तथा पर्व, मेलाहरूलाई कुनै प्रकारले बाधा पुऱ्याउनु हुँदैन । तोकिएको स्थान बाहेक

अन्य चोक, ननी जस्ता सार्वजनिक स्थानहरूलाई पार्किंग, व्यावसायिक सामग्रीको सञ्चय तथा व्यवसाय सञ्चालनको लागि प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

- (थ) **कृषी क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिनुपर्ने:** पुरानो वस्तीभित्र कृषी क्षेत्र सीमाङ्कित भएमा त्यसको सांस्कृतिक तथा प्राकृतिक महत्वलाई दृष्टिगत गरी परम्परागत कृषी क्षेत्रलाई संरक्षण गर्नु पर्नेछ । यसभित्र खेतका बनोट तथा बालीका प्रकार आदि समेत पर्दछन् । पुरानो वस्तीभित्रको कृषी क्षेत्रमा उक्त क्षेत्रलाई कुनै असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण कार्य गर्ने स्वीकृति दिइनेछ ।
- (द) **छिमेकी घरको सुरक्षा:** निर्माणको क्रममा लहरै घरहरू भएमा विचमा घर बनाउँदा छिमेकी घरमा कुनै प्रकारको क्षति नहुने गरी सुरक्षाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । नया निर्माणको क्रममा छिमेकीको घरमा कदाचित कुनै क्षति हुन गएमा पूर्वअवस्था कायम हुने गरी मर्मत सम्भार गरिदिनु पर्नेछ ।
- (ध) **निषेधित क्रियाकलापहरू:** पुरानो वस्तीमा निम्न उद्योगव्यवसायहरू निषेध गरिने छ :-
- अ) स-मिल तथा काठ चिर्ने मेसिन प्रयोग गर्न,
 - आ) वातावरण दूषित वा प्रतिकूल असर पर्ने कृयाकलापहरू सञ्चालन गर्न,
 - इ) ग्यास, पेट्रोल, दाउरा, कोइला, मट्टितेल जस्ता प्रज्वलनशील पदार्थ र विस्फोटक तथा रासायनिक पदार्थ व्यापारिक दृष्टिकोणबाट संचय र विक्री वितरण गर्न,
 - ई) व्यापारिक दृष्टिकोणबाट भिडियो प्रदर्शन गर्न,
 - उ) निर्माण सामग्रीहरू जस्तै : सिमेन्ट, ईटा, छड, जस्ता-पाता आदिको पसलराख्न,
 - ऊ) तोकिएको ठाउँ बाहेक अन्य ठाउँमा घुम्ती वा स्थायी तरकारी पसल राख्न,
 - ए) काँचो माछा, मासु बेच्ने पसल तथा मोटरसाइकल, मोटर, ठेला आदि मर्मत गर्ने पसल राख्न,
 - ऐ) ग्लि वा वेल्डिङ्गसम्बन्धी उद्योग वा वर्कशप सञ्चालन गर्न,
 - ओ) कुखुरा, हाँस वा चौपाया (गाई, भैसी, बंगुर आदि) पालनसम्बन्धी उद्योगसञ्चालन गर्न
- (न) **अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका उपाय (Fire Hydrant, Safety Measure):** अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका लागि राष्ट्रिय भवन सहिता २०६० अनुसारको निकास मार्ग (Escape Route) को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

४.८) पुरानो वस्तीमा भवनको नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने:

- (क) भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार “क” र “ख” वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण नेपाल इन्जिनियरिंग परिषद्को दर्तावाला आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ ।
- (ख) नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले व्यावसायिक अनुमति प्रदान नगरुन्जेल “क” र “ख” वर्गको भवनको लागि परिषदमा नाम दर्ता भएको सम्बन्धित विषयको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ ।

- (ग) “ग” र “घ” वर्गका भवनको लागि भवन विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह वा डिप्लोमा उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार तथा निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

द्रष्टव्य : क र ख वर्गको भवनलाई सम्बन्धित प्राविधिक विज्ञले सुरक्षित छ भनी डिजाइन तथा एनालाइसिस समेत प्रस्तुत गरी प्रमाणित गरेमा त्यस्तो भवनको हकमा भवन संहिताको *Mandatory Rule of Thumb* का प्रावधानहरू लागू हुने छैनन् ।

४.९) भवनको प्रयोग परिवर्तन:

भवन निर्माणको स्वीकृति लिदा उल्लेख गरिएको भवन वा परिसरको प्रयोगमा परिवर्तन गर्नुपरेमा निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्ने संस्थामा रीतपूर्वकको निवेदन दिनुपर्नेछ । आवासीय भवनको भुईतल्लामा पुरानो वस्तीको चारित्रिक विशेषता अनुरूपका परम्परागत सीप सँगसम्बन्धित लघुउद्यम तथा ज्यासल वा पसल आदि सञ्चालन गरे पनि त्यस्तो भवनलाई आवासीय प्रयोजनको भवन नै मानिनेछ । भूउपयोग, संरचनात्मक सुरक्षा तथा यस मापदण्डका अन्य सान्दर्भिक प्रावधानहरूको पालना भएको अवस्थामा मात्र त्यसरी प्रयोग परिवर्तनको स्वीकृति दिन सकिनेछ अन्यथा सो भवनमा पूर्वस्वीकृत प्रयोग नै स्वतः कायम हुनेछ । स्वीकृति बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ तथा त्यस्ता निकायहरूले लेखी आए बमोजिम गर्नेछन् ।

४.१०) माटो परीक्षण:

पुरानो वस्तीमा ३ तलाभन्दा अग्ला सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाअनुसार गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

४.११) निर्माण व्यवस्थापन:

- (क) पुरानो वस्तीको संरक्षण र निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने कार्यमा संलग्न रहने गरी आवश्यकताका आधारमा गाउँपालिकाले तोकिएको योग्यता पुगेको संरक्षण अधिकृत नियुक्त गर्नेछ ।
- (ख) घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरूसँग सामना गर्ने क्षमता बृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरूको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्सँग जुम्ने क्षमता विकास गर्न गाउँपालिकाले उपयुक्त कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्नेछ ।
- (ग) घरधनीले भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कम्तीमा एक जना कालिगढलाई भवन निर्माण सुपरिवेक्षण कार्यमा संलग्न गराउनु पर्नेछ ।
- (घ) सम्पदा वस्तीको सम्बर्द्धनबाट लोपोन्मुख राष्ट्रिय सम्पदा र संस्कृतिको महत्व र गरिमा कायम राख्न सहयोग हुने भएकोले घरधनीलाई कर छूट, नक्शा दस्तुरमा कमी, स्थानीय प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोगमा लागत सहभागिताजस्ता उत्प्रेरणा जगाउने कार्यहरू गरिनेछ ।

४.१२) पुरानो वस्ती संरक्षण गुरुयोजना:

- (क) गाउँपालिकाले पुरानो वस्तीहरूको संरक्षणको लागि वस्तीको भौतिक संरचना जनसाङ्ख्यिक लगत सहित यो मापदण्ड लागू भएको एक वर्षभित्र वस्ती संरक्षण गुरुयोजना तर्जुमा गरी गाउँ परिषद्बाट स्वीकृत गराउनेछ । स्वीकृत गुरुयोजना विपरीत हुने गरी कुनै पनि प्रकारको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।
- (ख) गुरुयोजना तर्जुमा गर्दा पानीको मुहान तथा स्रोतलाई पुनर्स्थापना गर्ने, मोटर गाडीको प्रवेश निषेधित क्षेत्र अंकित गर्ने, त्यस्तो क्षेत्र वरिपरिको उपयुक्त स्थानमा पर्याप्त पार्किंग स्थल निर्धारण गर्ने, संरक्षित हरित क्षेत्र, सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र आदि अंकित गर्नेजस्ता कार्यहरू समेत आवश्यकता अनुसार गर्नेछ ।
- (ग) गाउँपालिका/गाउँपालिकाले गुरुयोजना तथा मापदण्ड तर्जुमा गर्दा सार्वजनिक सुनुवाइ गराउने छ ।

५. निर्माणसम्बन्धी अन्य प्रावधानः

५.१) गाउँपालिकामा सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरू देहाय बमोजिम हुनेछन्

भुकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरूबाट न्यूनतम जोखिम भएका ठाँउहरूमा मात्र वस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । निम्न आधारहरूमा सुरक्षित स्थानको पहिचान गरिनेछः

- (१) खानी तथा भूगर्भ विभागबाट नक्शांकन गरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय दरारहरूका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माणकार्य गर्नु पूर्व भौगर्भिक अध्ययन गराई प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । साथै, गहिरो चिरा परेको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल(तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथी माटो भरिएका क्षेत्रहरूबाट कम्तीमा ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- (२) पहिरोबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमीनको फेदीबाट कम्तीमा ३ मीटर छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ । तर, ३० डिग्रीभन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निःशोधित गरेको क्षेत्रमा वस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरूको सल्लाह बमोजिम वस्ती बसाल्न दिइनेछ ।
- (३) बाढीबाट बच्न अपनाउन पर्ने सावधानी स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सतहभन्दा माथिको जमीनलाई छनोट गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मीटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मीटर टाढा हुनु पर्नेछ ।

५.२) भवन निर्माणको सुपरीवेक्षणको प्राविधिक जनशक्ति

- (१) “क” वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षणका लागि भवन ऐन, २०५५ को दफा ११(३) सम्बन्धित डिजाइनकर्ता प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समावेश गर्नु पर्नेछ ।
- (२) “ख” वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि स्थानीय तहमा निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षणका लागि नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भएको सिभिल इन्जिनियर वा आर्किटेक्टसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समावेश गर्नु पर्नेछ ।
- (३) “ग” वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि स्थानीय तहमा निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षणका लागि मान्यताप्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरिङ्ग वा आर्किटेक्ट विषयमा कम्तीमा प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समावेश गर्नु पर्नेछ ।
- (४) आफूले सम्झौता अनुसार सुपरीवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब गाउँपालिकालाई दिनुपर्दछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सूचीमा समावेश गर्नेछ ।
- (५) भवन निर्माण कर्ताले चाहेमा नक्सा पास तथा भवन निर्माणको सुपरीवेक्षणको दुवै कार्यका लागि योग्यता पुगेको एकै प्राविधिकसँग सम्झौता गरी निजबाट उक्त कार्य गराउन सक्नेछ ।

- (६) भवन निर्माणकर्ताले परामर्शदाता संस्थाबाट समेत नक्साको डिजाइन तथा भवनको सुपरिवेक्षणको कार्य गराउन सक्नेछ । तर यसरी परामर्शदाता संस्थाबाट कार्य गराउँदा उक्त संस्थामा तोकिएको योग्यता पुगेको प्राविधिक रहनु पर्दछ र उक्त संस्था गाउँपालिकामा नक्सा निर्माण र भवन सुपरिवेक्षणका लागि सूचीकृत भएको हुनु पर्दछ ।

५.३) भवन निर्माण मापदण्ड उल्लङ्घनको जाँचबुझ र जरिवाना

- (१) गाउँपालिकाको क्षेत्रमा कोही कसैले पनि भवन निर्माण मापदण्ड उल्लङ्घन गरी भवन वा संरचना निर्माण गर्न पाउने छैन ।
- (२) गाउँपालिकाको क्षेत्रमा कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरूको जाँचबुझ गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै इन्जिनियर, सब इन्जिनियर वा कर्मचारी खटाउन सक्नेछ,
- (क) त्यस्तो भवन निर्माण गर्न बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी विस्तृत निर्माण मापदण्ड, २०७६ लगायत नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन,
- (ख) त्यस्तो भवन बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी विस्तृत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लगायत नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम पास हुनुपर्ने नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ, छैन, र
- (ग) त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, सडक, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिचेको छ, छैन ।
- (३) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित सबैले जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको प्रश्नको जवाफ दिनु पर्नेछ र मागेको कागज दिनु वा देखाउनु तथा यस कार्यमा आवश्यक सहयोग प्रदान गर्नुपर्नेछ ।
- (४) जाँचबुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले त्यसरी खटिएको मितिले १५ दिनभित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक जाँचबुझ गरी आफ्नो सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नेछ । प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यस्तो प्रतिवेदन ७ दिनभित्र आफ्नो पालिकाको प्रमुख समक्ष पेश गर्नेछ । यस्तो प्रतिवेदन अनुसार कोही कसैले माथि बुँदा नम्बर क, ख र ग का प्रावधान विपरीत भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको पाइएमा अध्यक्षले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनेछन् ।
- (५) कर्मचारीले दिएको प्रतिवेदन अनुसार यदि कसैले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ बमोजिम नक्सा पास गाउँपालिकी वा पास हुनुपर्ने नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सा पास गाउँपालिकी भवन बनाएको भए पाँचलाख रूपैयाँसम्म र पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन बनाएको भए दुई लाख रूपैयाँसम्म जरिवाना गरी अध्यक्ष वा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिनेछन् । तर यस प्रकारको आदेश दिनुअघि अध्यक्ष वा प्रमुखले त्यस्तो भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो सफाइ पेश गर्ने मनासिब मौका दिनेछन् ।

- (६) अध्यक्ष वा प्रमुखले माथि उल्लेख गरिए अनुसार दिएको आदेशमा चित्त नबुझे व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना पाएको मितिले ३५ दिनभित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ र त्यस्तो पुनरावेदन सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

५.४) विशेष प्रकारका साँस्कृतिक भवन निर्माण

- (१) गाउँपालिकाले प्रचलित कानून र नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड विपरीत नहुने गरी ऐतिहासिक, साँस्कृतिक, पर्यटकीय वा पूरातात्विक दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण देखिएका कुनै बस्ती वा सोको कुनै क्षेत्रमा बन्ने भवनको उचाइ, सेटव्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माण सामग्रीको किसिम, रङ्ग वा कलात्मक भल्कने गरी भवन निर्माणको मापदण्ड तोक्न सक्नेछ ।
- (२) गाउँपालिकाले आफ्नो सबै क्षेत्र वा कुनै क्षेत्र तोकी त्यस्तो क्षेत्रमा बन्ने भवनहरूको लागि जग्गा तथा भवनको प्रकृति, आकार प्रकार र क्षेत्रफलको आधारमा समान ढाँचाको नमूना नक्सा तयार गर्न र सेवाग्राहीको लागि आफ्ना प्राविधिक कर्मचारीबाट नक्सा तयार गराई निशुल्क उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।

५.५) पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने

- (१) स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ प्रारम्भ हुनुपर्ने मिति अर्थात् २०७४ आश्विन २९ गते अघि भवन ऐन २०५५, स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ र अन्य तत्काल प्रचलित कानून बमोजिम नक्सा पास गर्नु पर्नेमा नक्सा पास नगरी घर निर्माण गरेको रहेछ भने गाउँपालिकाले एक पटकको लागि देहायका व्यवस्था गरी नियमित गर्न सक्नेछः
- (क) सम्बन्धित व्यक्तिलाई कार्यपालिकाको निर्णयबमोजिम समयसीमा (म्याद) तोकेर प्रमाण साथ दरखास्त दिनका लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गर्ने र सो तोकिएको म्यादभित्र पर्न आएका दरखस्त उपर स्थलगत रूपमा प्राविधिक जाँचबुझ गरी तथा साँधसँधियार समेतसँग बुझी भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालन भए नभएको सम्बन्धमा यकिन गर्ने ।
- (ख) भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पूरा गरेको यकिन भएमा हाल नक्सा पास गर्न लाग्ने दस्तुर लिएर नियमित गर्ने
- (ग) तर अपार्टमेन्ट, हाउजिङ्ग, होटेल तथा अन्य व्यावसायिक भवनको हकमा पूर्वनिर्मित भवनलाई यो प्रावधान अनुसार पनि नियमित गर्न सकिने छैन ।
- (घ) भवन निर्माण मापदण्ड पालना गाउँपालिकाको, भवन संहिता अनुसरण गाउँपालिकाको, सरकारी वा सार्वजनिक जमिन, सडकको अधिकार क्षेत्र, ऐलानी पर्ति जग्गा अतिक्रमण गरेको भवनलाई यस प्रावधान अनुसार पनि नियमित गर्न सकिने छैन ।

५.६) जोखिमयुक्त भवन हटाउने वा प्रवलीकरण गर्ने

- (१) गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरूको संकटासन्नता मूल्याङ्कन (Valnerability Assessment) गरी भू-कम्प वा विपद्का दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त भवनहरूलाई पुननिर्माण गर्न, प्रवलीकरण गर्न वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।
- (२) गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक एवं निजी भवन तथा संरचनाहरूको समय समयमा संकटासन्नता मूल्याङ्कन निरीक्षण गरी अधिक जोखिमयुक्त भवनहरूलाई रातो स्टिकर लगाइ तत्काल भत्काउने आदेश दिई जोखिमबाट मानिसलाई जोगाउन सक्नेछ ।

- (३) भवनहरू प्रवलीकरण गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयले २०७३ मा RCC/Masonry का लागि जारी गरेको Seismic Retrofitting Guidelines of Building in Nepal, 2016 अनुसार गर्नुपर्नेछ ।

५.७) भवन संरचनाको निर्माण

- (१) एक मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको “ग” वर्गको भवनलाई निर्माणस्वीकृति दिन सकिने छैन । भवनमा १ मिटरभन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सो समेतको Structural Design पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको तोकिएको सेटव्याकभिन्न पर्ने गरी टप, बार्दली, छज्जी आदि संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (२) भवनको प्लिन्थको उचाइ सडकको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्दछ ।
- (३) सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, रेम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनसकिने छैन ।
- (४) स्थानीय तहको क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि सहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैन र सहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल नपर्ने गरी फिनिशिङ गर्नु पर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याई राख्न पाइने छैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर भत्काउन लगाइने छ ।
- (५) जनसंख्या तथा वातावरण मन्त्रालयको मिति २०७१ पौष ७ गते प्रकाशित राजपत्र अनुसार नेपालमा आयात एवं उत्पादन हुने रङ्गहरूमा प्रयोग हुने Lead को अधिकतम मात्रा Ninety (90) Part Per Million (ppm) Ninety (90) Milligram Per Liter (mg/L) हुनु पर्नेछ र बट्टामा भिन्नको मात्रा र व्यवसायजन्य सुरक्षासम्बन्धी सावधानी मूलक सन्देशसमेत उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

५.८) सौर्य ऊर्जा

देहायको भवनमा कूल ऊर्जा खपतको २५ प्रतिशत वा १५०० वाट पिक मध्ये जुन बढी हुन्छ सोही क्षमताको सौर्य ऊर्जा प्रणाली जडान गर्न भवन निर्माणको नक्सा पास गर्दा भवनको डिजाइनमा नै अनिवार्य रूपमा सौर्य प्रणाली जडान गर्ने गरी डिजाइन सम्झौता गर्नु पर्नेछ । सो अनुसार जडान नभएको खण्डमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्रदान गर्ने छैन ।

- (१) सबै प्रकारको व्यापारिक भवन(तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत) ।
- (२) सबै प्रकारका संस्थागत भवन (विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेड कार्यालयका भवन समेत) ।
- (३) सबै प्रकारका सार्वजनिक भवन (संस्थागत भवन, सभा, सम्मेलन भवन लगात यस भाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदि) ।
- (४) सबै प्रकारका एकै ठाउँमा धेरै (मानिस जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका भवन संरचनाहरू सिनेमा हल, विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदि) ।

५.९) चलचित्र भवनको निर्माण सम्बन्धमा

चलचित्र (निर्माण, प्रदर्शन तथा वितरण) ऐन २०२६ ले गरेका व्यवस्थाहरू नै लागू हुनेछन् ।

५.१०) बस्ती विकास, स्थानीय योजना तथा भवन निर्माणसँग सम्बन्धित वातावरणसम्बन्धी मापदण्डहरू अनुसूची १३ बमोजिम हुनेछन् ।

५.११) कारखाना तथा वर्कशपसम्बन्धी मापदण्ड

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानवीय संसाधन
वर्ग (क)	<ul style="list-style-type: none"> ४ टन भन्दा कम्ती वजन भएका सवारी साधनहरू (कार, जीप, भ्यान) को : मेकानिकल मर्मत सम्भार : पन्चर टाल्ने तथा चक्का खोलिफट, नियमित सर्भिसिड, च्यासिस मर्मत, सामान्य पार्टपूजा मर्मत तथा फेरबदल गर्न, ब्रेक तथा क्लच, बातानुकूलित प्रणाली मर्मत, इन्जिन मर्मत तथा ओभरहिलङ्ग लगायतका अन्य मर्मत कार्यहरू । ईलेक्ट्रिकल वायरिङ्ग मर्मत । बडीको मर्मत तथा डेण्ट पेण्ट । 	<ul style="list-style-type: none"> सडकको सडक सीमा (Right of Way) बाट बाहिर हुनुपर्ने । मर्मत कार्य गर्दा सवारी साधन राख्न पर्याप्त स्थान हुनुपर्ने । कम्तिमा १५ वर्ग मिटरको कार्यालय कोठा हुनुपर्ने । कम्तिमा ५० वर्ग मीटरको मर्मत शेड हुनुपर्ने । कम्तिमा १० थान सवारी साधन अट्न सक्ने स्थान भएको । Ramp/Trench व्यवस्था भएको । पर्खाल वा तारवारले घेरिएको क्षेत्र भएको । कम्तिमा ४ मीटर चौडाई भएको सडकको पहुँच हुनुपर्ने । मूल सडकबाट भित्र छिर्न पर्याप्त सडक भई यातायात आवागनमा बाधा पुग्न नहुने । पर्याप्त मेशिन तथा औजारहरू भएको हुनुपर्ने । वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड 	<ul style="list-style-type: none"> Wrench sets; Various gauges Files, Chisels, scrubbers, pliers, Punchingtools Drilling Machines; GrindingMachines Welding Machines; Sawingmachines Hacksaw Handles and Blades Two post/ four post lift Work Bench; Vices and Fixtures Diagnostic machines:one Smoke meter and Gas analyzer Complete Mechanical Tool- Box Automatic/Semi AutomaticTyreChanger TyreInflator/deflator Wheel Balancingmachine Wheel Aligners Voltmeter/Ammeter Hydraulic Jack; Air Compressor 	<ul style="list-style-type: none"> दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा दुई जना र अर्ध दक्ष कामदार तीन जना । एक जना मेकानिकलर अटोमोबाईल इन्जिनियर (आंशिक समय भए पनि) (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा नौ महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा तथा कारखानामा अर्धदक्ष कामदारको रूपमा कम्तिमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्रवा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तिमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ति सम्भन्नु पर्दछ । (अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले

		<p>बमोजिमको फोहर व्यवस्थापन हुनुपर्ने ।</p> <ul style="list-style-type: none"> • खानेपानी तथा शौचालयको उचित व्यवस्था भएको । • प्राथमिक उपचारको सामग्री (First Aid Box) भएको हुनुपर्ने । • अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher) (at least one or per 3500 sq. ft = floor area) पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने । अन्य नियम कानूनले यस सम्बन्धमा कुनै प्रावधान भएमा सो समेत पूरा भएको । 	<ul style="list-style-type: none"> • Water Pump; Water tank, Oil collection tank and bins; Battery Charger 	<p>कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्र मा कम्तिमा तीन महिनाको तालिम प्राप्त गरेको कामदारलाई सम्झनु पर्दछ ।)</p>
वर्ग (ख)	<ul style="list-style-type: none"> • ४ टनभन्दा बढी वजन भएका सवारी साधनहरू (ट्रक, बस, मिनिबस, मिनीट्रक तथा माईक्रोबस आदी) को : • मेकानिकल मर्मत सम्भार: पन्चर टाले तथा चक्का खोलिफट, नियमित सिभसिङ्ग, च्यासिस मर्मत, सामान्य पार्टपूजा मर्मत तथा फेरबदल गर्नु, ब्रेक तथा 	<ul style="list-style-type: none"> • सडकको सडक सीमा (Right of Way) बाट बाहिर हुनुपर्ने । • मर्मत कार्य गर्दा सवारी साधन राख्न पर्याप्त स्थान हुनुपर्ने । • कम्तिमा १५ वर्ग मिटरको कोठा हुनुपर्ने । • कम्तिमा १५० वर्ग मीटरको मर्मत शेड हुनुपर्ने । • कम्तिमा ५ थान सवारी साधन (बस, टर्क) अट्न सक्ने स्थान भएको । • पर्खाल वा तारवारले घेरिएको क्षेत्र 	<ul style="list-style-type: none"> • Wrenchsets; • Various gauges • Files, Chisels, scrubbers, pliers, Punching tools • Drilling Machines; • Grinding Machines • Welding Machines; • Sawing machines • Hacksaw Handles and Blades • Two post/ four post lift • Work Bench • Vices and Fixtures 	<ul style="list-style-type: none"> • दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा दुई जना र अर्ध दक्ष कामदार तीन जना । • एक जना मेकानिकल अटोमोबाईल इन्जिनियर (आशिक समय भए पनि) • (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा नौ महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा

	<p>क्लच, एअर कन्डिसिनङ्ग सिस्टम मर्मत, ईन्जिन मर्मत तथा ओभरहिलङ्ग लगायतका अन्य मर्मत कार्यहरू ।</p> <ul style="list-style-type: none"> इलेक्ट्रिकल वायुरङ्ग मर्मत । बडीको मर्मत तथा डेण्ट पेण्ट । 	<p>भएको ।</p> <ul style="list-style-type: none"> कम्तिमा ७ मीटर चौडाई भएको सडकको पहुँच हुनुपर्ने । मूल सडकबाट भित्र छिर्न पर्याप्त सडकभई यातायात आवागनमा बाधा पुग्न नहुने । पर्याप्त मेशिन तथा औजारहरूभएको हुनुपर्ने । वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहोर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । प्राथमिक उपचारको सामग्री (First Aid Box) भएको हुनुपर्ने । अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher) (at least one or per 3500 sq. ft = floor area) पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने । अन्य नियम कानूनले यस सम्बन्धमा कुनै प्रावधान भएमा सो समेत पूरा भएको । 	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic machines: one Smokemeter Automatic/Semi Automatic Tyre Changer Tyre Inflator/deflator Wheel Balancing machine Wheel Aligners Voltmeter/Ammeter Hydraulic Jack Air Compressor Water Pump Water tank, Oil collection tank andbins Battery Charger Engine / Gear BoxLifter ServiceTrolley Waste oil collection and transfer system Greasing Equipment 	<p>वर्कशप तथा कारखानामा तथा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तीमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तीमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ति सम्भन्नु पर्दछ ।</p> <ul style="list-style-type: none"> (अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्र मा कम्तिमा तीन महिनाको तालिम प्राप्त गरेको कामदारलाई सम्भन्नु पर्दछ ।)
वर्ग (ग)	<ul style="list-style-type: none"> निर्माण उपकरणहरू (रोलर, डोजर, एस्काभेटर, लोडर, केन आदि) कोमेकानिकल मर्मत 	<ul style="list-style-type: none"> सडकको सडक सीमा (Right of Way)बाट बाहिर हुनुपर्ने । मर्मत कार्य गर्दा सवारी साधन राख्न पर्याप्त स्थान हुनुपर्ने । 	<ul style="list-style-type: none"> Ratchet wrench Various gauges Files, Chisels, scrubbers, pliers, Punchings Drilling Machines 	<ul style="list-style-type: none"> दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा दुई जना र अर्ध दक्ष कामदार तीन जना ।

	<p>सम्भार: पन्चर टाल्ने तथा चक्का खोलफिट, नियमित सिभसिङ्ग, च्यासिस मर्मत, सामान्य पार्टपुर्जा मर्मत तथा फेरबदल गर्न, ब्रेक तथा क्लच, एअर कन्डिसनिङ्ग सिस्टम मर्मत, ईन्जिन मर्मत तथा ओभरहलिङ्ग लगायतका अन्य मर्मत कार्यहरू ।</p> <ul style="list-style-type: none"> ईलेक्ट्रिकल वायरीङ्ग मर्मत । बडीको मर्मत तथा डेण्ट पेण्ट । 	<ul style="list-style-type: none"> कम्तिमा १५ वर्ग मिटरको कोठा हुनुपर्ने । कम्तिमा १५० वर्ग मीटरको मर्मत बन्द टहरा हुनुपर्ने । कम्तिमा ५ थान सवारी साधन अट्न सक्ने स्थान भएको । पर्खाल वा तारवारले घेरिएको क्षेत्र (कम्पाउण्ड) भएको । कम्तिमा ७ मीटर चौडाई भएको सडकको पहुँच हुनुपर्ने । मूल सडकबाट भित्र छिर्न पर्याप्त सडक भई यातायात आवागनमा बाधा पुग्न नहुने । पर्याप्त मेशिन तथा औजारहरूभएको हुनुपर्ने । वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहोर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । प्राथमिक उपचारको सामग्री (First Aid Box) भएको हुनुपर्ने । अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher)(at least one or per 3500 sq. ft=floor area) 	<ul style="list-style-type: none"> Grinding Machines Welding Machines Sawingmachines Hacksaw Handles and Blades Two post/ four post lift Work Bench Vices and Fixtures Diagnostic Tools Complete Mechanical ToolBox Automatic/Semi Automatic tyre Changer TyreInflator/deflator Wheel Balancing machine Wheel Aligners Voltmeter/Ammeter Hydraulic Jack Air Compressor WaterPump Water tank, Oil collection tank andbins Battery Charger Engine Lifter/ Gear BoxLifter Fully Equipped ServiceTrolley Waste oil collection and 	<ul style="list-style-type: none"> एक जना मेकानिकलर अटोमोबाईल इन्जिनियर (आशिक समय भए पनि) (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा नौ महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तीमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ती सम्भन्नु पर्दछ । (अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्र मा कम्तिमा तीन महिनाको तालिम प्राप्त गरेको
--	---	---	---	---

		पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने । अन्य नियम कानूनले यस सम्बन्धमा कुनै प्रावधान भएमा सो समेत पूरा भएको ।	transfer system • Greasing Equipments • Digital Battery Tester • Parts Trolley • Dent paint facility • And other related necessary tools and equipment	कामदारलाई सम्झनु पर्दछ ।)
वर्ग (घ)	<ul style="list-style-type: none"> • मोटरसाइकल, स्कूटर तथा मोपेड आदिको : • मेकानिकल मर्मत सम्भार : पन्चर टाल्ने तथा चक्का खोलिफट, नियमित सर्भिसिङ्ग, च्यासिस मर्मत, सामान्य पार्टपुर्जा मर्मत तथा फेरबदल गर्न, ब्रेक तथा क्लच, ईन्जिन मर्मत तथा ओभरहिलिङ्ग लगायतका अन्य मर्मत कार्यहरू । • ईलेक्ट्रिकल वायरिङ्ग मर्मत । • बडीको मर्मत तथा डेण्ट पेण्ट । 	<ul style="list-style-type: none"> • सडकको सडक सीमा (Right of Way) बाट बाहिर हुनुपर्ने । • मर्मत कार्य गर्दा सवारी साधन राख्न पर्याप्त स्थान हुनुपर्ने । • कम्तिमा १२ वर्ग मिटरको कोठा हुनुपर्ने । • कम्तिमा ५ थान सवारी साधन अट्न सक्ने स्थान भएको । • आवश्यक औजार भएको हुनुपर्ने । • शिक्षण संस्था तथा अस्पतालसँग जोडिएको हुन नहुने । • सवारी तथा पैदल यात्रुको आवागमनमा बाधा पुग्ने गरी मर्मत कार्य गर्न नहुने । • वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहोर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । 	<ul style="list-style-type: none"> • Ratchet wrench • Various gauges • Files, Chisels, scrubbers, pliers, Punchings • Drilling Machines • Grinding Machines • Welding Machines • Sawing machines • Hacksaw Handles and Blades • Bike/Scooter Service Lift • Work Bench • Vices and Fixtures • Complete Mechanical ToolBox • Automatic/Semi Automatic Tyre Changer • Tyre Inflat or/ deflator • Wheel Balancing machine • Wheel Aligners • Voltmeter/Ammeter 	<ul style="list-style-type: none"> • दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा एक जना र अर्ध दक्ष कामदार एक जना । • (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा • कम्तिमा नौ महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तिमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ति

		<ul style="list-style-type: none"> • खानेपानी तथा शौचालयको व्यवस्था भएको हुनुपर्ने । • प्राथमिक उपचारको सामान (First Aid Box) भएको हुनुपर्ने । • अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher)(at least one or per 3500 sq.ft. floor area) पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने । • यस सम्बन्धमा कुनै प्रावधान भएमा सो समेत । 	<ul style="list-style-type: none"> • Air Compressor • Water Pump • Water tank, Oil collection tank and bins • Battery Charger • Engine Lifter/ Gear Box Lifter • Fully Equipped Service Trolley • Waste oil collection and transfer system • Greasing Equipments • Digital Battery Tester • Parts Trolley • Dent paint facility • And other related necessary tools and equipment 	<p>सम्झनु पर्दछ ।)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा तीन महिनाको
वर्ग (ड)	<p>कुनै पनि सवारी साधनहरूको :</p> <ul style="list-style-type: none"> • च्यासिस आयात गरी वा निर्माण गरी नयाँ बडी बनाउने वा बडी मर्मत गर्ने कार्य 	<ul style="list-style-type: none"> • सडक सीमा (Right of Way) बाहिर हुनुपर्ने । • मर्मत कार्य गर्दा सवारी साधन राख्न पर्याप्त स्थान हुनुपर्ने । • कम्तिमा १५ वर्ग मीटरको कोठा हुनुपर्ने । • कम्तिमा १५० वर्ग मीटरको मर्मत/बडी निर्माण शेड हुनुपर्ने । • कम्तिमा ५ थान सवारी साधन अट्न सक्ने 	<ul style="list-style-type: none"> • Motorized Guillotine Sheet Shearing Machine. • Power operated Press Brake bending machine. • Suspension type M.I.G. Welding system • Gas Welding set with all the Accessories • Arc welding machine. • Air Compressor with painting equipment and 	<ul style="list-style-type: none"> • दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा दुई जना र अर्ध दक्ष कामदार तीन जना । • एक जना मेकानिकल अटोमोबाईल इन्जिनियर • (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था

		<p>स्थान भएको ।</p> <ul style="list-style-type: none"> • पर्खाल वा तारवारले घेरिएको क्षेत्रको कम्पाउण्ड भएको । • कम्तिमा ७ मीटर चौडाई भएको पहुँच हुनुपर्ने । • मुल सडकबाट भित्र छिर्न पर्याप्त सडक भई यातायातमा बाधा पुग्न नहुने । • पर्याप्त मेशिन तथा औजारहरू भएको । • शिक्षण संस्था तथा अस्पतालबाट कम्तिमा २०० मीटर टाढा भएको हुनुपर्ने । • वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहोर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । • खानेपानी तथा शौचालयको उचित व्यवस्था हुनुपर्ने । • अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher) (atleast one or per 3500 sq.ft. floor area) पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने । • प्राथमिक उपचारको सामान ((First Aid Box) भएको हुनुपर्ने । 	<p>accessories for painting.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Different types of power/Air operated tools Drilling Machine • Metal cutting band-saw for cutting Aluminum sections • Hoist chain pulley block crane and material handling trolley • Dent paint facility • Testing Equipment • Portable digital paint thickness checking equipment • Small measuring tools 	<ul style="list-style-type: none"> • वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा नौ महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तिमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ति सम्भन्नु पर्दछ ।) • अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षणसंस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा तीन महिनाको तालिम प्राप्त गरेको कामदारलाई सम्भन्नु पर्दछ ।)
--	--	---	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> अन्य नियम कानूनले यस सम्बन्धमा कुनैप्रावधान भएमा सो समेत हुनुपर्ने । 		
वर्ग (च)	<ul style="list-style-type: none"> च्यासिस आयात गरी वा निर्माण गरीइन्जिनलगायतका अन्य पार्टपूर्जा एसेम्बल गरी सवारीसाधन तयार गर्ने कार्य 	<ul style="list-style-type: none"> सडक सीमा (Right of Way)बाहिर हुनुपर्ने । पर्खाल वा तारवारले घेरिएको क्षेत्र (कम्पाउण्ड) भएको । कम्तिमा ७ मीटर चौडाई भएको सडकको पहुँच हुनुपर्ने । मूल सडकबाट भित्र छिर्न पर्याप्त सडकभई यातायातमा बाधा पुग्न नहुने । पर्याप्त मेशिन तथा औजारहरू भएको । शिक्षण संस्था तथा अस्पतालबाट कम्तिमा २०० मीटर टाढा भएको हुनुपर्ने । वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहोर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । खानेपानी तथा शौचालयको उचित व्यवस्थापन हुनुपर्ने । प्रदूषण लगायतका परीक्षण उपकरणहरूहुनुपर्ने । प्राथमिक उपचारको सामान 	<ul style="list-style-type: none"> Ratchet wrench Various gauges Files, Chisels, scrubbers, pliers, Punching Drilling Machines GrindingMachines Welding Machines Sawing machines Hacksaw Handles and Blades. Motorized Guillotine Sheet Shearing Machine Gas Welding set with all the Accessories Arc welding machine. Air Compressor with painting equipmentand accessories for painting. Different types of power/Air operated tools like Nut runner, drilling gun. Drilling Machine Metal cutting band-saw for cutting Aluminum sections 	<ul style="list-style-type: none"> दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा दुई जना र अर्ध दक्ष कामदार तीन जना । एक जना मेकानिकलर अटोमोबाईल इन्जिनियर (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्र मा कम्तिमा नौ महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तिमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ति सम्भन्नु

		<p>(First Aid Box) भएको हुनुपर्ने ।</p> <ul style="list-style-type: none"> • अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher) (atleast one or per 3500 sq.ft. floor area) पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने । • अन्य नियम कानूनले यस सम्बन्धमा कुनैप्रावधान भएमा सो समेत । 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoist chain pulley block crane and material • handling trolley • Assembly Line • Dent paint facility • Testing Equipment • Portable digital paint thickness checking equipment • Small measuring tools • Chassis dynamometer. 	<p>पर्दछ ।</p> <ul style="list-style-type: none"> • अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिमकेन्द्रमा कम्तिमा तीन महिनाको तालिम प्राप्त गरेको कामदारलाई सम्झनु पर्दछ ।)
--	--	---	--	--

नोट:

१. सबै वर्गका कारखाना तथा वर्कसपहरू स्रोत पुस्तिकाको अनुसूची १४ अनुसार यातायात व्यवस्था कार्यालयका इन्जिनियरले नविकरण गर्नु पूर्व चेकजाँच गर्नुपर्नेछ ।
२. दुई पाङ्ग्रे वा तिन पाङ्ग्रे सवारी साधनहरूको एसेम्बल गर्नसम्बन्धी मापदण्डको हकमा अनुमित दिने कार्यालयको प्राविधिकले उपयुक्त देखे बमोजिम हुनेछ ।
३. यस मापदण्डमा उल्लेख भएका Equipment /Tools हरूको प्रकार तथा संख्या वर्कशपमा गरिने कामको प्रकृति र प्राविधिअनुसार थपघट हुनसक्ने छ । यसको उपयुक्ता र कारण प्राविधिक प्रतिवेदनमा समावेश भएको हुनुपर्ने छ ।

५.१२) भवनमा विद्युत जडानसम्बन्धी प्रावधान

- (१) भवनमा विद्युत जडान गर्दा वा विद्युत प्रसारण लाइन आसपास भवन निर्माण गर्दा विद्युत ऐन, २०४९ र विद्युत नियमावली २०५० ले तोकेका प्रावधानहरू बमोजिम हुनेछ।
- (२) विद्युत नियमावली, २०५० अनुसार विद्युत वितरण तथा प्रसारण प्रणालीको विभिन्न भोल्टको विद्युत तार तथा भुइँको बीचमा रहने न्यूनतम दूरी तल तालिकामा लेखिएभन्दा कम हुनु हुँदैन। ३३,००० भोल्टभन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा तल तालिकामा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि थप ०.३०५ मिटरको दूरीमा लैजानु पर्नेछ।

विद्युत भोल्टेजको स्तर	सडक वारपार गर्दा	सडक छेउ	अन्य स्थानमा
२३०/४०० भन्दा माथि ११००० भन्दा कम	५.८ मिटर	५.५ मिटर	४.६ मिटर
११००० र सोभन्दा माथि ३३००० सम्म	६.१ मिटर	५.८ मिटर	५.२ मिटर

- (३) विद्युत नियमावली, २०५० अनुसार विद्युत प्रसारण तथा वितरणको लाइन लैजानु पर्दा तारदेखि घर वा रुखसम्म हुनुपर्ने न्यूनतम दूरी देहाय बमोजिम हुने गर्दछ। उपरोक्त न्यूनतम दूरी कायम गर्दा हावाको चापले उत्पन्न हुने तारको उच्चतम मच्याइ (म्याक्सिमम डिफ्लेक्सन) समेतको हिसाब गर्नु पर्नेछ। ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा तल तालिकामा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानु पर्नेछ।

विद्युत भोल्टेजको स्तर	घर तथा रुखबाट हुने न्यूनतम दूरी
२३०/४०० भन्दा माथि ११००० भन्दा कम	१.२५ मिटर
११००० र सो भन्दा माथि ३३००० सम्म	२ मिटर

- (४) घना बस्ती भएको ठाउँमा ११,००० भोल्टभन्दा बढी क्षमताको विद्युत लाइन सडकको वारपार गर्नुपर्दा डबल इन्सुलेटर प्रणालीको प्रयोग गर्नु पर्नेछ।
- (५) विद्युतको उत्पादन, प्रसारण वा वितरण सम्बन्धी कुनै निर्माण कार्य भएकोमा त्यस्तो निर्माण कार्य भएको ठाउँ वा सो ठाउँको वरिपरिको निश्चित दूरीभित्र पर्ने घरजग्गा अरु कसैले कुनै खास कामको निमित्त प्रयोग गर्न नपाउने गरी नेपाल सरकारले समय समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गर्न सक्नेछ।
- (६) विद्युत प्रसारण वा वितरण गर्नको लागि जडान गरेको विद्युत लाइन मुनि तथा त्यस्तो लाइनको दाँया बाँया माथि बुँदा नम्बर २ र ३ मा उल्लेखित दूरीभित्र घर बनाउन वा रुख रोप्न पाइने छैन।
- (७) ग्राहकको घरभित्र प्रयोग गरिने वाटर-हिटर, वातावरण अनुकूलित यन्त्र (Air Conditioner) जस्ता उपकरणहरू जडान भई राखेकोमा त्यस्ता उपकरणहरूको लागि छुट्टै सुहाउँदो विद्युत परिपथ (सर्किट) बाट विद्युत आपूर्ति गरी भूयोजनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। ग्राहक कहाँ विभिन्न किसिमको धातु मिसिएको विद्युत सामग्री प्रयोगमा ल्याउने भएमा थ्रिपिन प्लग सकेट प्रयोग

- गर्नु पर्नेछ र यस्तो प्लग सकेट भूयोजन प्रणालीसँग जोड्नु पर्नेछ । ग्राहककहाँ जडान गरिएको भूयोजन प्रणाली प्राविधिक विधि अनुसारको हुनु पर्नेछ ।
- (८) घर माथिबाट कुनै किसिमको विद्युत लाइन लैजान पाइने छैन । तर ग्यारेज टहरा वा पर्खाल माथिबाट विद्युत लाइन लैजान आवश्यक परेमा ४००/२३० भोल्टसम्मको लाइन लैजान सकिनेछ । यसरी लगेको विद्युत लाइन ग्यारेज, टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लो ठाउँबाट कमिमा ३ मिटरको दूरीमा पर्नेगरी लैजानु पर्नेछ ।
- (९) एउटै लट्टाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइनहरू लैजाँदा हाइ भोल्टेजको लाइन माथिबाट र लो भोल्टेजको लाइन तलबाट जडान गरी लैजानु पर्नेछ । यस प्रावधान बमोजिम लाइन जडान हुनुपर्नेमा लो भोल्टेजको तारमा हाईभोल्टेजको तारबाट कुनै प्रकारको लिकेज वा अन्य कुनै किसिमबाट खतरा वा चार्ज हुन नपाउने गरी जडान गर्नु पर्नेछ । हाईभोल्टेज तथा लो भोल्टेजको तारको बीचमा प्राविधिक दृष्टिकोणले रहनु पर्ने फरक कायम गर्नु पर्नेछ ।
- (१०) विद्युत लाइनको नजीकबाट टेलिफोन लाइन वा टेलिफोन लाइनको नजिकबाट विद्युत लाइन लैजानु परेमा अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्ति तथा सम्बन्धित दूर सञ्चार निकाय बीच आपसमा छलफल गरी विद्युत वा टेलिफोन लाइनलाई प्राविधिक दृष्टिकोणबाट बाधा वा चार्ज नहुनेगरी लैजानु पर्नेछ ।
- (११) अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिले सुहाउँदो ठाउँहरूमा आकाश विजुलीबाट हुने नोक्सानी र विद्युत शक्तिको घटबढ हुन नदिनको लागि आकास विजुली रक्षक यन्त्र वा अरु सुहाउँदो साधनको व्यवस्था गरी उक्त साधनहरूबाट आकास विजुलीको भूयोजन हुने व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ ।
- (१२) आकस्मिक प्रयोगको लागि विद्युत उत्पादन यन्त्र राख्ने प्रत्येक व्यक्तिले सो यन्त्र राख्ने ठाउँमा अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिको सल्लाह अनुसार अदली बदली सञ्चालन यन्त्र राख्नु पर्नेछ ।
- (१३) हाइ भोल्टेज प्रसारण प्रणालीअन्तर्गत सबै प्रकारका धातु निर्मित सपोर्टहरूलाई अविच्छिन्न अर्थ वायर प्रयोग गरी स्थायी तथा प्रभावकारी भूयोजन गर्नु पर्नेछ । प्रसारण तथा वितरण प्रणालीको सपोर्टहरूमा प्रयोग हुनेस्टे वायरमा भुइँबाट ३ मिटर उचाइभन्दा घटी नहुने गरी इन्सुलेटर राख्नु पर्नेछ ।
- (१४) अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिले ग्राहकको घरमा जडान गरिने ऊर्जामापक यन्त्रको साथमा सुरक्षा तथा लोड लिमिटेडको हिसाबले कटआउट वा सर्किट ब्रेकर जडान गरी ऊर्जामापक यन्त्रसँग सिल गरी राख्नु पर्नेछ । ऊर्जामापक यन्त्रको नजिकै ग्राहकको तर्फबाट एउटा आइसोलेटिङ्ग स्वीचा जडान गर्नु पर्नेछ ।
- (१५) ग्राहकले आफ्नो आन्तरिक वायरिङ्गको सुरक्षाको लागि राखेको विद्युत सामानहरू तथा वायरिङ्ग तरिका प्रचलित प्राविधिक मापदण्ड बमोजिम हुनु पर्नेछ । ग्राहकको घरमा विद्युत लाइन लैजाँदा इन्सुलेसन भएको तारको प्रयोग गर्नु पर्नेछ ।
- (१६) ग्राहकको घरमा विद्युत लाइन दिँदा विद्युतको लट्टाबाट मात्र दिनु पर्नेछ । इन्सुलेटेड केबुलबाट ग्राहकको घरमा विद्युत लाइन दिनुपर्दा प्रचलित प्राविधिक मापदण्ड बमोजिमको सुरक्षाको व्यवस्था गरी दिनु पर्नेछ ।

- (१७) २३०/४०० भोल्टको विद्युत प्रणाली तथा वायरिङको इन्सुलेसन रेजिस्टायन्स कम्तिमा ५ मेगाओहम हुनु पर्नेछ । ३,३०० भोल्टको विद्युत प्रणालीको इन्सुलेसन रेजिस्टायन्स कम्तिमा २० मेगाओहम हुनु पर्नेछ । ३,३०० भोल्टभन्दा माथि प्रत्येक थप १००० भोल्टको विद्युत प्रणालीको इन्सुलेन रेजिस्टायन्सको हिसाब गर्दा २० मेगाओहममा १ मेगाओहम थप गरी इन्सुलेसन रेजिस्टायन्सको हिसाब गर्नु पर्नेछ । इन्सुलेसन रेजिस्टायन्स भएको विद्युत प्रणाली सञ्चालन गर्नु हुँदैन ।

५.१३) प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ ले गरेका भवन निर्माणसम्बन्धी प्रावधानहरू

अनुसूची १४ मा उल्लेख गरिएको छ ।

५.१४) विविध

- (१) नापी नक्सा तथा श्रेष्ठामा सडक कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई सडक कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- (२) मापदण्ड कार्यान्वयन प्रयोजन:
 - (क) यो मापदण्ड यस गाउँपालिका क्षेत्रभित्र पुनःनिर्माण, नयाँ निर्माण, थप निर्माण र मर्मत सुधारको कार्यहरूको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।
 - (ख) यो मापदण्ड एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरू उपर पनि लागू हुनेछ ।
 - (ग) निर्माण कार्य सम्बन्धमा अन्य पक्षसँग गरिएको सम्झौता वा सहमतिबाट यो मापदण्ड कार्यान्वयनको प्रयोजनमा कुनै फरक हुने छैन ।
 - (घ) यस मापदण्डले नसमेटिएका कुराको हकमा सम्बन्धित प्राविधिक समिति (बाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा प्रचलित राष्ट्रिय मापदण्ड र संहिता अनुसार गर्न सकिनेछ । तर यसको लागि गाउँपालिका बोर्डको समेत सहमति हुनपर्नेछ ।
- (३) नेपाल सरकारबाट राष्ट्रिय र क्षेत्रीय स्तरमा तत्काल लागू हुने भनी गरिने भवन निर्माणसम्बन्धी नीतिगत निर्णयहरू सम्बन्धित प्राविधिक समिति (बाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा गाउँपालिकामा बोर्डले तत्काल लागू गर्ने निर्णय गरेको अवस्थामा सो निर्णय यस मापदण्डको अभिन्न अंगको रूपमा मानिनेछ ।
- (४) निर्देशिका बनाउन सकिने: यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि गाउँपालिकाले आवश्यक निर्देशिका बनाई गाउँ परिषद्मा स्वीकृत गराई जारी गर्न सकिनेछ ।
- (५) मापदण्डको संशोधन: यस मापदण्डमा समयानुकुल आवश्यकताअनुसार गाउँ परिषद्बाट संशोधन गर्न सकिनेछ ।
- (६) खारेजी तथा बचाउ : निर्माण मापदण्ड सम्बन्ध भए गरेका यस अधिका निर्णय र व्यवस्थाहरू यो मापदण्ड लागू भएको मिति देखि स्वतः खारेज हुने छ । यो मापदण्ड लागू हुनु अघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण गरिएका भवन आदी यसै मापदण्ड अनुरूप भएको मानिने छ ।
- (७) बाधा अड्काउ फुकाउ: यस मापदण्ड कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्याहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको बाध

अड्काउ फुकाउन प्रमुखले सम्बन्धित विशेष, प्राविधिकहरूको 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
ड) नक्शा शाखा प्रमुख	सदस्य सचिव

यस समितिमा आवश्यकताअनुसार सम्बन्धित वडाका वडाध्यक्ष वा अन्य जनप्रतिनिधि वा सम्बन्धित वडा सचिव र विषयगत विशेषज्ञहरूलाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिनेछ । बाधा अड्काउ फुकाउ समितिको सिफारिसको औचित्य हेरी प्रमुखले आवश्यक निर्णय गर्न सक्नेछ ।

- (८) **मापदण्डको व्याख्यासम्बन्धी व्यवस्था:** यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधानहरू सम्बन्धमा व्याख्या गर्ने अधिकार गाउँपालिकाको बोर्डलाई हुनेछ ।
- (९) **मापदण्ड कार्यान्वयन विधि:** गाउँपालिका क्षेत्र भित्र भवन मापदण्ड लागू गर्ने सम्पूर्ण अधिकार **स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४** वा गाउँपालिका विकास ऐन अनुसार स्थानीय निकाय वा गाउँपालिका विकास समितिमा निहित हुने गर्दछ । अन्य भवन निर्माण मापदण्डहरूले 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 अनुरूप 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 अनुरूप गराउनु पर्नेछ भने भवनको हकमा मापदण्ड अनुरूप नक्सा पास गराइ नक्शा बमोजिम निर्माण कार्य गराउनु पर्दछ ।

अनुसूचीहरू

अनुसूची-१

इकाई रुपान्तरण तालिका

नप	इकाई	संकेत	विवरण
Length	metre	M	1 metre = 100 centimetres (cm) 1 metre = 1000 millimetres(mm) 1 metre = 39.37 in = 3.2808 ft
	kilometre	km	1 kilometre = 1000 metres 1 kilometre = 0.6214 mile
	nautice mile		1 nautice mile = 1.15 miles
	inch	"	1 inch = 2.540 cm
	centremetre	Cm	1 cm = 0.3937 inch
	foot	Ft	1 foot = 30.48 cm
Area	Ropani		1 Ropani = 5476 Sq.Ft
	Aana		1 Ropani = 16 Aana 1 Aana = 342.25 Sq.Ft
	Paisa		1 Paisa = 85.56 Sq.Ft
	Dam		1 Dam = 21.39 Sq.Ft
Mass	kilogram	kg	1 kg = 1000 gram
	pound	Lb	1 kg = 2.2046 pound
	tonne	T	1 tonne = 1000 kg
Time	second	S	60 second = 1 minute
			60 minute = 1 hour
<p>508.74 sq.m = 1 Ropani = 16 Aana = 5476 sq.ft 31.79 sq.m = 1 Aana = 4 Paisa = 342.25 sq.ft 7.94 sq.m = 1 Paisa = 4 Dam = 85.56 sq.ft 6772.41sq.m = 1 Bigha = 20 Katha = 72900 sq.ft 338.62 sq/m = 1 Katha = 20 Dhur = 3645 sq.ft 1 Dhur = 182.25 sq.ft</p>			

अनुसूची-२

भुई क्षेत्रको अनुपात भनेको केहो ?

भुई क्षेत्रको अनुपात भनेको घडेरीको कूल क्षेत्रफलले भवनको हरेक तलाको क्षेत्रफलको योगलाई भाग गरेर आउने योगफल हो । मानौ कसैको घडेरी वा प्लटको आकार ५०,००० वर्गफिटको छ । उसको घरको पहिलो तला १०,००० र दोस्रो तला १०,००० वर्गफिटको छ । यसमा उसको घरको कूल क्षेत्रफल २०,००० लाई जमिनको क्षेत्रफल अर्थात् ५०,००० ले भाग गर्दा आउने योगफल ०.४० हुन्छ, जसलाई हामी Floor Area Ratio भन्ने गर्दछौं । काठमाडौंको बानेश्वर क्षेत्रमा काठमाडौं महागाउँपालिकाले १.७५ FAR तोकेको छ । घडेरीको क्षेत्रफललाई FAR ले गुणन गर्दा आउने क्षेत्रफल बराबरको भवन निर्माण गर्न पाइन्छ । यदि बानेश्वर क्षेत्रमा कसैको १,००० वर्गफिटको घडेरी छ भने उसले जम्मा $१,००० \times १.७५$ अर्थात् १,७५० वर्गफिटको भवन बनाउन पाउँछ । भुई क्षेत्रको अनुपात जति बढी हुन्छ उतिनै बढी तलाको भवन बनाउन पाइन्छ । प्रायजसो सहरको कुन क्षेत्रमा जनसंख्या चाप बढाउने कुन क्षेत्रमा घटाउने निर्णय गर्न FAR को प्रयोग गरिन्छ । घरको उचाइको व्यवस्थापन गर्न पनि यसको प्रयोग गरिन्छ । भुई क्षेत्रको अनुपात १.० भनेको घडेरीको क्षेत्रफल बराबरको मात्र भवन बनाउन पाइन्छ भन्ने हो । यो अनुपात २.० भनेको घडेरीको क्षेत्रफलको दुईगुणा क्षेत्रफल बराबरको भवन बनाउन पाइन्छ भन्ने हो । FAR ले भवनको हरेक तलाको कूल क्षेत्रफलको अधिकतम सीमा निर्धारण गरिदिन्छ । घडेरीको कति प्रतिशत जमिनमा भवन निर्माण गर्न पाइन्छ भन्ने थाहा पाउन सडकको अधिकार क्षेत्र, जग्गा उपयोग प्रतिशत, सडक सीमाबाट छाड्नु पर्ने सेटब्याकको दूरी समेत हिसाब गर्नु पर्दछ ।

अनुसूची- ३
विषयगत मापदण्डहरू

विषय	मापदण्ड / कानून	स्रोत
पेट्रोल पम्प	पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगमको मापदण्ड, २०६४	नेपाल आयल निगम
विमानस्थल आसपास निर्माण	नेपाल नागरिक उड्डयन प्राधिकरणले तोके अनुसार	नेपाल नागरिक उड्डयन प्राधिकरण
एकीकृत बस्ती विकास	जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन कार्यविधि सन्दर्भ पुस्तिका, २०७२	सहरी विकास मन्त्रालय
पूरातत्व क्षेत्रमा संरचना निर्माण	प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ प्राचीन स्मारक संरक्षण नियमावली, २०४६	पूरातत्व विभाग
विद्युत सम्बन्धी	विद्युत ऐन, २०४९ र विद्युत नियमावली २०५०	नेपाल विद्युत प्राधिकरण
सरकारी औद्योगिक क्षेत्रमा निर्माण	औद्योगिक क्षेत्र व्यवस्थापन लिमिटेडको नियमावली	नेपाल औद्योगिक क्षेत्र लिमिटेड
स्वास्थ्य संस्थाको निर्माण	निजी तथा गैर सरकारी स्वास्थ्य संस्था स्थापन सञ्चालन नीति, मापदण्ड तथा पूर्वाधार निर्देशिका	जनसंख्या तथा स्वास्थ्य मन्त्रालय
विशेष आर्थिक क्षेत्रमा निर्माण	विशेष आर्थिक क्षेत्र ऐन, २०७३ विशेष आर्थिक क्षेत्र नियमावली, २०७४	विशेष आर्थिक क्षेत्र प्राधिकरण, नेपाल
चलचित्र भवन निर्माण	चलचित्र निर्माण, प्रदर्शन तथा वितरण, ऐन, २०२६	सूचना तथा सञ्चार मन्त्रालय
नक्सा पास सम्बन्धी	स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४, भवन ऐन २०५५, भवन नियमावली, २०६६	नेपाल कानून आयोग
भवन संहिता	राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६०	सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग
तारे होटेल	एकतारेदेखि पाँच तारे डिलक्स स्तर सम्मका होटेल र पर्यटक आवास रिसोर्ट सम्बन्धी आदेश, २०७०	संस्कृति, पर्यटन तथा नागरिक उड्डयन मन्त्रालय
वर्कसप सम्बन्धी मापदण्ड	कारखाना र वर्कसप मापदण्ड, २०७१	यातायात व्यवस्था विभाग

अनुसूची- ४

पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगमको मापदण्ड २०६४

१. साधारण विक्रेता, प्याक्ड विक्रेता र मट्टितेल वितरक भई पेट्रोलियम पदार्थ विक्री वितरण गर्न आवश्यक न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल

१. जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल र सडक मोहडा:

विवरण	महागाउँपालिका	उपमहागाउँपालिका	गाउँपालिका	गाउँपालिका
जग्गाको सडक तर्फको मोहडा	घटीमा १८ मिटर	घटीमा २० मिटर	घटीमा ३० मिटर	घटीमा ३० मिटर
जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल	१२ आना	१ रोपनी	१.५ रोपनी	२ रोपनी

२. घटीमा ६ मी प्रवेश तथा ६. मि. निकास हुनुपर्ने हुनुपर्छ ।
३. सार्वजनिक सडकको सिमा देखि पम्पयार्ड सम्मको एप्रोच सडक कालोपत्रे हुनुपर्ने हुनुपर्छ ।
४. विक्री स्थलमा सेल्स काउण्टर, स्टोररुम, ट्वाइलेट, स्वस्थ खानेपानीको व्यवस्था हुनुपर्छ ।
५. अग्नि सुरक्षा, ड्रेनेज लगायतको प्रबन्ध हुनुपर्ने ।

२. सडक छेउको पेट्रोल पम्प जडान वा स्थापना गर्दा अपनाउनु पर्ने मापदण्डका शर्तहरू:-

१. सामान्यतया सडकको एक किनारातर्फ दुईवटा पेट्रोल पम्पहरूको दूरी कम्तिमा ३०० मि हुनुपर्छ ।
२. कुनै पनि सडक चोक मा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन । मुख्य मुख्य सडकहरूको चोक परेमा बस्ती चोक देखि पेट्रोल पम्प रहेने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मि. रहनु पर्नेछ, तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडकसँग (सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाइ ५ मि. भन्दा कम छ, त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ) चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने दूरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ४० मि. सम्म हुनेछ ।
३. आवासीय क्षेत्र, पूरातात्विक क्षेत्र, स्मारक स्थलमा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन र पेट्रोलपम्प रहने स्थलसम्म जाने सडकको चौडाइ कम्तिमा ५.५ मि. हुनु पर्नेछ । महागाउँपालिका, गाउँपालिका, गाउँपालिका विकास समितिहरूले आवासीय क्षेत्रको व्याख्या गर्नेछ ।
४. पेट्रोल पम्पको कार्यालय तथा मोबिल आदि भण्डार गर्न निर्माण गरिने घर र Toilet आदि पम्प देखि कम्तिमा ४ मिटर दुरीमा हुनुपर्नेछ ।
५. मूल सडकमा चलिरहेका अन्य सवारी साधनको सामान्य बहावलाई हस्तक्षेप नगर्नका लागि कुनै एक सडकको दुवै किनारातर्फ पेट्रोल पम्प स्थापना हुनेगरी मात्र सहमती दिनुपर्नेछ ।

अनुसूची- ५

भवनको साइट प्लान, लोकेसन प्लान र नक्सा विवरण

१. लोकेसन प्लान स्वीकृत लेआउट योजना क्षेत्रमा छिमेकीको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थित देखाइएको १:१०,००० स्केलको लोकेसन प्लान भवन अनुमतिको निवेदनसँगै पेश गर्नुपर्दछ । लोकेसन प्लानको उत्तर दिशा माथि हुनु पर्दछ ।
२. साइट प्लान: भवन निर्माणको अनुमति माग गर्दा समावेश गरिने साइट प्लानको स्केल एक रोपनी सम्म १:१०० वा १"=८' र एक रोपनी देखि माथि १:२०० वा १"= १६' हुनु पर्दछ । साइट प्लानमा देहायका कुराहरू उल्लेख गरिएको हुनु पर्दछ ।
 - उत्तर दिशा माथितर्फ नै हुनु पर्दछ
 - क्षेत्रफल निकाल्न आवश्यक Diagonal सहितको सम्पूर्ण नाप फुट उल्लेख गर्नुपर्दछ
 - साइटको सिमाना र त्यसमा जोडिएका जग्गाहरू,
 - छिमेकीको सडकको साइटको अवस्था,
 - भवनसँग जोडिएको सडकको नामहरू,
 - साइटमा वा साइटको अगाडि पछाडि भएका विद्यमान सडकहरू,
 - हावाको खुला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचका लागि भवनसँगै छाडिएको स्थान,
 - भवनको दाँया वाँया रहेको सडकको चौडाइ,
 - विद्यमान भौतिक संरचनाहरू,
 - पार्किङ्गका लागि देखाइएका पार्किङ्ग क्षेत्र
 - भवन निर्माण हुने घर जग्गाको भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर,
 - अन्य आवश्यक विवरणहरू
३. ले आउट प्लान : भू-उपयोग योजनाको Norms अनुसार लेआउट प्लान निर्माण गर्नुपर्दछ ।
४. ल्यान्डस्केप नक्सा : ल्यान्डस्केप स्केलको हकमा ५०० वर्ग मिटर सम्मका लागि १:१०० र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलका लागि १: ५०० हुनु पर्दछ । यसमा आवगमन, पार्किङ्ग स्थलहरू, बाटाहरू, हरियाली क्षेत्रहरू अङ्कित हुनुपर्दछ ।
५. भवनको नक्सा र यसको स्केल
 - भवनको नक्सा, इलिभेसन तथा सेक्सनहरू २५० वर्गमिटर सम्मको घडेरीको लागि १: ५० स्केलमा, २५० वर्गमिटर भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २०० वर्गमिटर वा सो भन्दा बढीका लागि १:२००स्केलमा र सबै डिटेल्सहरू १:१०० को स्केलमा बनाउन सकिनेछ ।
 - नक्सामा सबै तलाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएको भुईँ नक्साहरू (Floor Plan) समावेश हुनु पर्दछ । यसमा प्रष्ट रूपमा सबै फ्रेम नम्बरहरू, कोठाहरूको साइज तथा अवस्थिति, भन्याङ्गको चौडाइ, राम्पहरू र अन्य निकासका बाटाहरू आदि देखाइएको हुनु पर्दछ । सके सम्म भवन तथा कोठाहरूको उचाइ र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप, कम्तिमा एक सेक्सन भन्याङ्ग, भान्छाकोठा, शौचालय, बाथरुम भएर काटिएको हुनुपर्दछ ।

- भवनको नक्सामा सबै भागको उपयोग देखाइएको हुनुपर्दछ ।
- भवनको नक्सामा Toilet, नुहाउने स्थान आदि अत्यावश्यक सेवाहरूको अवस्थिति देखाइएको हुनुपर्दछ ।
- भवनको नक्सामा सबै एलिभेसनहरू देखाइएको हुनुपर्दछ ।
- भवनको नक्सामा छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको हुनु पर्दछ ।
- नक्सामा पार्किङ्ग स्थानहरूको डिटेल देखाइएको हुनुपर्दछ ।
- नक्सामा उत्तर दिशा नक्सामा देखाइएको हुनुपर्दछ ।
- नक्सामा सबै ढोका तथा अन्य भ्यालहरू, भेन्टिलेटरहरूको Openingsहरूको साइज समेत खुल्नेगरी क्रमबद्ध
- रूपमा विस्तृत विवरण समेत खुलाइएको हुनु पर्दछ ।
- सेक्सन नक्साहरू समावेश हुनुपर्दछ । यसमा फुटीङ्गको साइजहरू, वेसमेन्ट, गारोको मोटाई, फ्रोमिड मेम्बरहरूको
- साइज तथा स्पेसिङ्गहरू, फ्लोरस्ल्यबहरू, छानाका स्लाबहरू आदि समावेश गरिनु पर्दछ । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरूका उचाइहरू र पारापेटको उचाइ र ढल निकास, तथा छानाको स्लोप, कम्तिमा एक सेक्सन भन्ज्याङ्ग, भान्छा कोठा, चर्पी, बाथरुम भएर काटिएको हुनु पर्दछ ।

अनुसूची-६

१. Road Categorization

१. शाखा सडक **Arterial Road (Class 'A') (15.00 m ROW)**

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ७.५०/७.५० मि. जम्मा १५.०० मि. सडक सिमा कायम गरी तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्रै भवन निर्माण गर्न दिने ।

२. प्रशाखा सडक **Collector Road (Class 'B') 10.00 m ROW)**

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ५.००/५.०० मि. जम्मा १०.०० मि. सडक सिमा कायम गरी तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्रै भवन निर्माण गर्न दिने ।

३. सहायक सडक **Local Road (Class C) (8.00 m ROW)**

सडक बाटोको केन्द्र रेखा बाट दाँया बाँया ४.०/४.० मि. जम्मा ८.०० मि. सडक सिमा कायम गरी तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्रै भवन निर्माण गर्न दिने ।

४. टोल सडक **Toll 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 तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्रै भवन निर्माण गर्न दिने ।

अनुसूची-७

नयाँ नक्सा पास तथा इजाजतका लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्ने कागजातहरू

१. ग वर्गका भवनको इजाजतका लागि आवश्यक पर्ने कागजातहरू:

कुनै व्यक्ति वा संस्थाले ग वर्गका भवन निर्माणका लागि अनुमति माग गर्दा निवेदनका साथमा देहायका कागजातहरू सहित माग गर्नुपर्दछ । स्थानीय तहले आवश्यकता अनुसार थप कागजात माग गर्न सक्नेछ ।

- स्थानीय तहबाट तोकिए बमोजिम हुनेगरी निर्माण गर्न लागिएको भवनको नक्साहरू,
- जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- व्यक्तिगत निजी भवन भए नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापी नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण (नेपाल ईन्जीनियरिङ काउन्सिल दर्ता भएको प्रमाण पत्र समेत),
- भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण र निजसँग भवन सुपरिवेक्षणका लागि घरधनीसँग भएको
- सम्झौताको प्रमाण,
- वारेस राखी नक्सा पास गर्ने भएमा वारेस नामाको साथमा वारेसको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- स्थानीय तहले तोकेको साइजको घर धनीको फोटोहरू
- भवन नियमावली, २०५५ को अनुसूची १ मा उल्लेख गरिए अनुसारको आर्किटेक्चरल नक्सा थान रस्ट्रक्चरल नक्सा थान
- भवन नियमावली, २०५५ को अनुसूची १ को Technical Detail Form No.1 sf] Form A माउल्लिखित
- Architectural Design Requirements फारम,
- भवन नियमावली, २०५५ को अनुसूची १ को Technical Detail Form No.2 Technical Design Requirements फारम,
- स्थानीय तहले तोकिएको वा नेपाल सरकारले तोकिएको अन्य आवश्यक कागजातहरू

२. “क” र “ख” वर्गका भवनको इजाजतका लागि आवश्यक पर्ने कागजातहरू:

कुनै व्यक्ति वा संस्थाले क र ख वर्गका भवन निर्माणका लागि अनुमति माग गर्दा निवेदनका साथमा देहायका कागजातहरू सहित पेश गर्नुपर्दछ । स्थानीय तहले आवश्यकता अनुसार थप कागजात माग गर्न सक्नेछ ।

- स्थानीय तहबाट तोकिएको बमोजिम हुनेगरी निर्माण गर्न लागिएको भवनको नक्साहरू,
- जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- सम्पत्ति कर तिरेको प्रमाण,
- व्यक्तिगत निजी भवन भए नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापी नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि,

- घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण (नेपाल ईन्जीनियरिङ काउन्सिल दर्ता भएको प्रमाण पत्र समेत)
- भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण र निजसँग भवन सुपरिवेक्षणका लागि घरधनीसँग भएको सम्झौताको प्रमाण,
- वारेस राखी नक्सापास गर्ने भएमा वारेसनामाको साथमा वारेसको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- स्थानीय तहले तोकेको साइजको घर धनीको फोटोहरू,
- भवन नियमावली, २०५५ को अनुसूची-१ मा उल्लेख गरिए अनुसारको (क) आर्किटेक्चरल नक्सा थान (ख) स्ट्रक्चरल नक्सा थान (ग) स्यानेटरी नक्सा थान (घ) इलेक्ट्रिक नक्सा थान
- भवन नियमावली, २०५५ को अनुसूची १ को Technical Detail FormNo.1 को Form A को Architectural Design Requirements kmf/d, Form B को Sanitary and Plumbing Design Requirements फारम, Form C को Electrical Design Requirements फारम र Form D को Structural Design Requirements फारम ।
- साइट तथा लोकेसन प्लान,
- स्थानीय तहले तोकिएको वा नेपाल सरकारले तोकिएको अन्य आवश्यक कागजातहरू ।
- प्रचलित कानून अनुसार आवश्यक अन्य कागजातहरू ।

अनुसूची-८

जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन सम्बन्धमा गाउँपालिका विकास ऐन, २०४५ ले गरेका व्यवस्थाहरू र स्थानीय तहको जिम्मेवारी

बढ्दो जनसंख्या तथा सहरीकरणको परिप्रेक्ष्यमा भइरहेका गाउँपालिकाहरूको पुनः निर्माण, विस्तार र विकासको साथै नयाँ गाउँपालिकाहरूको निर्माण गरी गाउँपालिकाबासीहरूलाई आवश्यक सेवा र सुविधाहरू पुर्याउन तथा स्थानीय जनताको स्वास्थ्य, सुविधा एवम् आर्थिक हित कायम राख्ने सम्बन्धमा आवश्यक व्यवस्था गर्न स्थानीय तहले आफ्नो क्षेत्रको भौतिक विकासका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्नु जरूरी छ। स्थानीय तहले गाउँपालिका विकास ऐन, २०४५ का प्रावधान अनुरूप जग्गा विकास कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्न सक्दछन्। यस प्रयोजनका लागि जग्गा भन्नाले जुनसुकै जग्गा र त्यसमा स्थायी रूपले रहेको घर, बनोट, ताल, पोखरी, रुख आदि र सो घर, बनोट, ताल, पोखरी, रुख आदिसँग स्थायी रूपले जोडिएको कुराहरूलाई समेत जनाउने गर्दछ।

(क) स्थानीय तहले जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्ने:

- स्थानीय तहले चाहेमा आफ्नो क्षेत्रभित्रको कुनै भागमा गाउँपालिका विकास ऐन, २०४५ को दफा १२ बमोजिम जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्दछन्।
- गाउँपालिका विकास ऐन, २०४५ बमोजिम स्थानीय तहले जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने भएमा त्यस्तो कार्यक्रम नेपाल सरकारबाट स्वीकृति गराउनु पर्दछ।
- गाउँपालिका विकास ऐन, २०४५ बमोजिम जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने स्थानीय तहलाई नेपाल सरकारले प्राविधिक तथा आर्थिक सुविधा उपलब्ध गराउन सक्दछ।

(ख) जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन सम्बन्धमा स्थानीय तहका काम, कर्तव्य र जिम्मेवारीहरू

जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा स्थानीय तहलाई यस ऐन बमोजिम गाउँपालिका विकास समितिलाई भए सरहको अधिकार हुने गर्दछ र स्थानीय तहले त्यस्तो जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा यस ऐन बमोजिम समितिले अपनाउनु पर्ने कार्यविधि र अन्य व्यवस्थाको पालना समेत गर्नु पर्दछ। जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन सम्बन्धमा गाउँपालिका विकास समितिलाई प्राप्त देहायका काम कर्तव्य अधिकार स्थानीय तहले समेत उपयोग गर्न सक्दछन् :

- गाउँपालिका योजना क्षेत्रलाई विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गर्ने,
- भू-उपयोग क्षेत्रमा भौतिक विकासका लागि आवश्यक शर्त वा मापदण्ड तोक्ने,
- भू-उपयोग क्षेत्रको आधारमा जग्गाको वर्गीकरण गर्ने,
- प्राचीन स्मारक सम्बन्धी प्रचलित नेपाल कानूनको अधीनमा रही गाउँपालिका योजना क्षेत्रमा कुनै धार्मिक, सांस्कृतिक तथा ऐतिहासिक सम्पदाको समुचित विकास तथा संभारको लागि आवश्यक परियोजना बनाइ कार्यान्वयन गर्ने,
- गाउँपालिका योजना क्षेत्रको प्राकृतिक एवम् वातावरणीय संरक्षणको लागि वनजङ्गल, खोलानाला, घाट तथा जलक्षेत्रमा हुने निर्माण एवम् अन्य क्रियाकलापहरूको सम्बन्धमा शर्त तोकी सो बमोजिम कार्य गर्ने गराउने,
- प्रतिकूल प्रभाव पर्ने गरी प्राकृतिक सम्पदाको उपयोग गर्न निषेध गर्ने,

- गाउँपालिका योजनाले निर्दिष्ट गरे बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्रमा जग्गा विकास तथा भवन निर्माण परियोजना बनाइ कार्यान्वयन गर्ने,
- (ग) जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन सम्बन्धमा स्थानीय तहले अपनाउनु पर्ने कार्यविधि :
- सुनियोजित रूपमा गाउँपालिकाको विकास गर्ने क्रममा विभिन्न आय भएका व्यक्तिहरूको निमित्त आधारभूत आवासको आवश्यकता पूरा गर्नको लागि आवास घडेरीको व्यवस्था गर्न र अन्य सहरी क्रियाकलापको लागि स्थानीय तहले जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा देहाय बमोजिम गर्नु पर्दछ ।
१. गाउँपालिका योजना क्षेत्र भित्रको कुनै भागमा कम्तिमा ७५ प्रतिशत स्थानीय जग्गाधनी र मोहीहरू समेतको सहभागिता जुटाई सेवा सुविधा सम्बन्धी परियोजना तर्जुमा गर्ने र सो परियोजना बमोजिम काम गर्न नेपाल सरकारको सम्बन्धित निकाय, कुनै सङ्गठित संस्था, आफ्नो लगानी वा स्थानीय जनताले लगानी गर्ने गरी निर्देशित जग्गा विकास (Guided Land Development) कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने,
 २. गाउँपालिका योजना क्षेत्र भित्रको कुनै भागमा कम्तिमा ५९ प्रतिशत जग्गाधनी वा मोहीहरूको सहमति रहेमा सो ठाउँमा रहेका जग्गाका विभिन्न कित्ताहरूलाई एकीकरण गरी सो जग्गा मान गर योजना अनुरूप सेवा सुविधाको व्यवस्था गर्ने र त्यस्तो सेवा सुविधाको व्यवस्था गर्दा लागेको खर्च विकसित घडेरीहरू बेची असूल गर्ने र बाँकी विकसित घडेरीहरू साविककै जग्गाधनी वा मोहीहरूलाई समानुपातिक आधारमा फिर्ता दिने व्यवस्था गरी जग्गा एकीकरण (Land Pooling) कार्यक्रम सञ्चालनगर्ने,
 ३. माथि बुँदा नम्बर २ बमोजिम गाउँपालिका योजना क्षेत्र भित्रको कुनै भागमा स्थानीय तहले जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्न चाहेमा वा यस बुँदा बमोजिम जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन नभएको भागमा चारकिल्ला खोली जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गराई पाउँ भनी सो ठाउँका कम्तिमा ५९ प्रतिशत जग्गा धनी वा मोहीहरूले निवेदन गरेमा कम्तिमा पचास परिवार बसोबास हुने ठाउँमा स्थानीय तहले जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्नेछ ।
 ४. माथि बुँदा नम्बर ३ बमोजिम स्थानीय तहले जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा स्थानीय जग्गाधनी वा मोहीहरूको सहभागिता जुटाउन उपभोक्ताहरू मध्येबाट उपभोक्ता समिति गठन गर्नु पर्दछ र उक्तसमितिको सहयोगमा जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्नु पर्दछ ।
 ५. जग्गा एकीकरण लगायत गाउँपालिका योजना तर्जुमा सम्बन्धी कामको लागि स्थानीय तहले समय समयमा स्पष्ट रूपले सार्वजनिक रूपमा सूचना प्रकाशन गरी दुई वर्षको अवधि ननाघ्ने गरी सोही सूचनामा तोकिएको अवधिभरको लागि गाउँपालिका योजना क्षेत्रभित्र पर्ने जुनसुकै प्रकारको अचल सम्पत्ति समितिको पूर्व स्वीकृति विना टुक्र्याउन वा कुनै प्रकारले भौतिक परिवर्तन गर्न नपाउने गरी रोक लगाउन सक्नेछ । यस प्रावधान बमोजिम रोक लगाएको कुराको सूचना समितिले रजिष्ट्रेशन गर्ने सम्बन्धित कार्यालयमा

पठाउनु पर्नेछ । रजिष्ट्रेशन गर्ने सम्बन्धित कार्यालयले यस बमोजिमको सूचना पाएमा त्यस्तो अचल सम्पत्ति टुक्र्याउने गरी रजिष्ट्रेशन गर्न हुँदैन ।

६. स्थानीय तहले जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा समितिले माथि बुँदा नम्बर ५ बमोजिमको प्रक्रिया अपनाइ सो भागमा रहेका अचल सम्पत्ति टुक्र्याउन वा भौतिक परिवर्तन गर्न नपाउने गरी बढीमा दुई वर्षको लागि रोक लगाउनु पर्दछ ।
७. स्थानीय तहले जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा उपभोक्ता समितिको सल्लाह लिई त्यस भागमा सडक, ढल, खुला क्षेत्र, खानेपानी, बिजुली लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन त्यस भागमा रहेका जग्गाको प्रचलित मोल र साबिकको सडक लगायतका अन्य सुविधा समेतको आधारमा कुन जग्गा धनी वा मोहीको के कति क्षेत्रफल जग्गा छुट्याउनु पर्ने हो, सो यकिन गरी जग्गा छुट्याउनु पर्दछ ।
८. माथि बुँदा नम्बर ७ बमोजिम जग्गा छुट्याइसकेपछि स्थानीय तहले विकसित घडेरीहरू साबिकका जग्गा धनी वा मोहीहरूलाई फिर्ता दिने प्रयोजनको लागि सो भागमा पर्ने सम्पूर्ण कित्ताका जग्गालाई एउटै कित्तामा परिणत गरी जग्गा एकीकरण कार्यक्रमलाई अन्तिम रूप दिनको लागि बढीमा एक वर्षको लागि सो भागमा पर्ने कुनै अचल सम्पत्ति कुनै पनि व्यहोराले हक हस्तान्तरण गर्न नपाउने गरी रोक लगाउन रजिष्ट्रेशन गर्ने सम्बन्धित कार्यालयमा लेखी पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि त्यस्तो सूचना प्राप्त भएपछि त्यस भागमा लेखी आए अनुसार हस्तान्तरण हुनेगरी रजिष्ट्रेशन गर्नु हुँदैन ।
९. माथि बुँदा नम्बर ८ बमोजिम हक हस्तान्तरण गर्न रोक लगाइ सकेपछि स्थानीय तहले सोही बुँदामा उल्लिखित म्यादभित्र माथि बुँदा नम्बर २ बमोजिम साबिकका जग्गा धनी वा मोहीलाई अस्थायी निस्सा सहित विकसित घडेरीहरू फिर्ता गर्नु पर्दछ ।
१०. माथि बुँदा नम्बर ९ बमोजिम सम्बन्धित जग्गा धनी वा मोहीलाई अस्थायी निस्सा सहित विकसित घडेरी फिर्ता गरिसकेपछि समितिले सो निस्सा अनुसार नक्सामा मिलान गर्न तथा सो अनुरूप जग्गा धनी दर्ता श्रेस्ता खडा गर्न र जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जा तयार गरी वितरण गर्न सम्बन्धित नापी शाखा र माल वा मालपोत कार्यालयमा लेखी पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित नापी शाखा र माल वा मालपोत कार्यालयले पनि सो अनुरूप नक्सा मिलान गर्ने, जग्गा धनी श्रेस्ता खडा गर्ने र जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जा तयार गरी सम्बन्धित जग्गाधनी वा मोहीलाई वितरण गर्नु पर्नेछ ।
११. प्रचलित कानूनमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि माथि बुँदा नम्बर १० बमोजिम नक्सा मिलान भई नयाँ जग्गा धनी दर्ता श्रेस्ता र जग्गा धनी प्रमाण पुर्जा तयार भइसकेपछि जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन भएको भागको साबिकको नक्सा र सो भागमा रहेका जग्गा धनी वा मोहीको साबिकको सबै लगत श्रेस्ता स्वतः बदर हुनेछ ।
१२. गाउँ योजना क्षेत्रको कुनै भागको जग्गा नेपाल सरकारबाट प्राप्त गराई समिति आफैले वा कुनै सङ्गठित संस्था मार्फत् त्यस्तो जग्गामा सेवा सुविधाको व्यवस्था गरी घडेरीहरू तयार गर्ने र विक्री वितरण गर्ने गरी घडेरी तथा सेवा सुविधा (साईटस एण्ड सर्भिसेज) कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने व्यवस्था समेत गरेको छ ।

१३. माथि बुँदा नम्बर १२ बमोजिम घडेरी विक्री वितरण गर्दा स्थानीय तहले सो गाउँपालिका योजना क्षेत्रमा घडेरी वा जग्गा नभएका साविकका जग्गा धनी तथा मोहीलाई प्राथमिकता दिनु पर्दछ । त्यसरी विक्री वितरण गरिएका घडेरीहरू स्थानीय तहको पूर्व स्वीकृति बिना टुक्र्याउन पाइने छैन ।
१४. जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालनको निमित्त कुनै जग्गाधनीको एकीकरण गरिएको वा प्राप्त गरिएको जग्गा जग्गा विकास कार्यक्रम अनुसार निर्धारित न्यूनतम इकाइको घडेरीको क्षेत्रफल भन्दा कम हुने रहेछ भने त्यस्तो जग्गाधनीलाई लागेको खर्च लिई न्यूनतम इकाइको एक घडेरी उपलब्ध गराउनु पर्दछ ।
१५. माथि बुँदा नम्बर १४ बमोजिम न्यूनतम इकाइको क्षेत्रफलभन्दा कम जग्गा हुने कुनै जग्गा धनीले स्थानीय तहले निर्धारण गरेको खर्च तिरी घडेरी लिन नसक्ने भएमा समितिले त्यस्तो जग्गा धनी वा मोहीको जग्गा आफैँ लिई निजलाई सो जग्गा बापत प्रचलित मोल बराबरको रकम क्षतिपूर्ति दिनु पर्नेछ ।
- (घ) निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन सम्बन्धमा स्थानीय तहले अपनाउनुपर्ने कार्यविधि:
१. निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गर्ने क्रममा सडक निर्माण गर्दा त्यस्तो जग्गाको मुखमा कुनै व्यक्तिको जग्गा पर्ने रहेछ र त्यस्तो व्यक्तिले सो जग्गा छोड्न नमानी सो सडक खुलाउने अरु कुनै उपाय नभएमा त्यस्तो जग्गा नेपाल सरकारको प्रचलित कानून बमोजिम प्राप्त गर्नु पर्दछ । त्यसरी जग्गा प्राप्त गर्दा दिनुपर्ने क्षतिपूर्तिको रकम मध्ये ५० प्रतिशत रकम स्थानीय तहले र बाँकी ५० प्रतिशत रकम जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गरिदा लाभान्वित हुने व्यक्तिहरूले व्यहोर्नु पर्दछ ।
 २. निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्न स्थानीय तहले स्थानीय जग्गा धनी तथा मोहीहरूको सहभागिता जुटाउन उपभोक्ता समिति गठन गर्नसक्नेछ र स्थानीय तहको कार्यक्रम सञ्चालनमा सहयोग पुऱ्याउनु त्यस्तो उपभोक्ता समितिको कर्तव्य हुनेछ ।
 ३. स्थानीय तहले निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गाउँपालिकोको ठाउँमा चारकिला खोली निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गराई पाउँ भनी जग्गाधनी र मोहीहरूले स्थानीय तहमा निवेदन दिएमा स्थानीय तहले कम्तिमा ५० परिवार बसोबास हुन सक्ने देखेमा निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गर्न सक्नेछ । यसरी निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गर्दा कुनै जग्गा प्राप्त गर्नुपर्ने अवस्था परेमा त्यसरी प्राप्त गरिने जग्गाको क्षतिपूर्तिको सम्पूर्ण रकम त्यस्तो कार्यक्रम लागू गरिँदा लाभान्वित हुने स्थानीय जनताले व्यहोर्नु पर्नेछ ।

अनुसूची-९

भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१ ले गरेका व्यवस्थाहरू

- गैर आवासीय उपयोग क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माणको मापदण्ड
- गैर आवासीय उपयोग क्षेत्रमा अन्य कुराको अतिरिक्त देहायका मापदण्ड पूरा हुनेगरी भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गर्नु पर्दछ :

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
छात्रावास	<ul style="list-style-type: none"> ● अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज : ५० प्रतिशत ● अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : २.० ● पहुँच मार्ग न्यूनतम चौडाइ १२ मि.
पाहुनाघर, बोर्डिङ तथा लजहरू :	<ul style="list-style-type: none"> ● न्यूनतम घडेरीको साइज : ५०० वर्ग मि. ● अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज : ४० प्रतिशत ● अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.५ ● पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ : १२ मि
धर्मशाला तथा रात्री बास	<ul style="list-style-type: none"> ● न्यूनतम घडेरीको साइज : ६०० वर्ग मि. ● अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज : ४० प्रतिशत ● अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.५ ● पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ : १२ मि
सामुदायिक केन्द्र :	<ul style="list-style-type: none"> ● अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत ● अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.५
थोक व्यापार, गोदामघर निर्माण :	<ul style="list-style-type: none"> ● अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत ● अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.५ ● पहुँच मार्ग न्यूनतम चौडाइ २० मि.
सरकारी कार्यालयहरू :	<ul style="list-style-type: none"> ● अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ५० प्रतिशत, ● अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : २.०
अडिटोरियम, सामुदायिक हल :	<ul style="list-style-type: none"> ● अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज: ३५ प्रतिशत, ● अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.० ● पहुँच मार्ग न्यूनतम चौडाइ २० मि.
धार्मिक स्थलहरू :	<ul style="list-style-type: none"> ● अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत, ● अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.० ● जमिन तला मुनि वेसमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरूको लागि प्रयोग गरिएमा फ्लोर एरिया रेसियो भित्र गणना गरिदैन ।
प्रहरी चौकी :	<ul style="list-style-type: none"> ● अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज: ५० प्रतिशत ● अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.२५ ● पहुँच मार्ग न्यूनतम चौडाइ १२ मि.
होटेल	<ul style="list-style-type: none"> ● अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत,

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.५ पहुँचमार्गको चौडाइ न्यूनतम : १२ मि. वेसमेन्ट यदि पार्किङ्ग सेवाहरूमा उपयोग हुनुपर्ने भए फ्लोर एरियारेसियो मा समावेश गर्न नपर्ने
औद्योगिक क्षेत्र	<ul style="list-style-type: none"> समूह उद्योग र सेवा केन्द्र न्यूनतम प्लट साइज : २००० ब.मि. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ३० प्रतिशत । पहुँच मार्गको चौडाइ न्यूनतम : १२ मि. वेसमेन्ट यदि पार्किङ्ग सेवाहरूमा उपयोग हुनुपर्ने भए फ्लोर एरियारेसियो मा समावेश गर्न नपर्ने ।
नयाँ पेट्रोल पम्पहरू	<ul style="list-style-type: none"> ग्राउण्ड कभरेज : २० प्रतिशत नयाँ पेट्रोलपम्पहरू २० मि.भन्दा कम चौडाइ भएका सडकहरूमा राखिने छैन । फ्लोर एरिया रेसियो : २.० अधिकतम उचाइ : ६ मि. अगाडिको सेटव्याक न्यूनतम ६ मि. सम्बन्धित निकायबाट (उद्योग मन्त्रालय, आयलनिगम, सडक विभाग आदि) बाट स्वीकृत हुनुपर्ने हुनुपर्ने)

अनुसूची-१०

सार्वजनिक क्षेत्रका लागि जग्गा उपयोग प्रतिशतको अधिकतम सीमा

छात्रावास	५०%	पाहुनाघर	४०%
लजहरू	४०%	धर्मशाला	४०%
स्थानीय पसलहरू	६०%	सामुदायिक केन्द्र	४०%
थोक व्यापारको भवन	४०%	गोदाम घर	४०%
नयाँ पेट्रोल पम्प	२०%	होटेल	४०%
औद्योगिक क्षेत्र	३०%	सरकारी कार्यालय	५०%
एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स	५०%	अस्पताल	३५%
स्वास्थ्य केन्द्र	३५%	नर्सिङ्ग होम	३५%
नर्सरी विद्यालय	४०%	प्राथमिक विद्यालय	४०%
उच्च माध्यमिक विद्यालय	४०%	महाविद्यालय	३०%
अडिटोरियम	३५%	धार्मिक स्थल	४०%
प्रहरी चौकी	५०%	सामुदायिक केन्द्र	३५%

अनुसूची-११

सडक अधिकार क्षेत्र

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

क्र. सं.	सडकको नाम	वडा नं.	चौडाई (मी.)	सडकको वर्ग	सेट ब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र .(मी.)
१	भेरी कोरिडोर कोरिडोरको मापदण्ड अनुसार	१,२,३,४,५,६	८	राजमार्ग	६	संघीय सडक मापदण्ड अनुसार रहने
२	धो देखि धोरो - सिपचो हुदै छिमिताड सम्म ८ मि.	१	६	ख	१.५	८
३	धोरो देखि चेन्ला पेन्ला हुदै पाष्टा सम्म ८ मि. (नयाँ सडक)	१	६	ख	१.५	८
४	रामेन गोठ जाने बाटो- ६ मि.	१	६	ग	१.५	६
५	फुसेर गोठ जाने बाटो- ६ मि.	१	६	ग	१.५	६
६	धोरो देखि जागौला पास हुदै मोला पास सम्म जाने बाटो- ८ मि. (नयाँ सडक)	१	६	ख	१.५	८
७	सिसोल देखि धोजाम गोठ जाने बाटो- ६ मि.	१	६	ग	१.५	६
९	कलाड पुल देखि कलाड सम्म	२	६	ख	१.५	८
१०	कलाड देखि स्योरु सम्म ८ मि	२	६	ख	१.५	८
११	स्योरु देखि पाष्टा सम्म - ८	२	६	ख	१.५	८
१२	कलाड देखि किर्तिड र क्यपचो जाने बाटो- ६ मि.	२	६	ग	१.५	६
१३	ताकसी देखि ज्याङ्ला पास हुदै नाक्तर सुम्ना हुदै साल्दाड जाने बाटो- ८ मि.	३	६	ख	१.५	८
१४	ताकसी देखि नुमला पास हुदै पोलुड हुदै शे-फोक्सुन्डो जाने बाटो- ८ मि. (नयाँ सडक)	३	६	ख	१.५	८
१५	ताकसी देखि छुङ्ला पास हुदै लामो से पास हुदै उरु छुर्कान हुदै शे गुम्बा जाने बाटो- ८ मि. (नयाँ सडक)	३	६	ख	१.५	८
१६	छोयला पास हुदै ढिमुला हुदै घ्याम्नाक हुदै छार्का सम्म जाने बाटो ८ मि. (नयाँ)	३	६	ख	१.५	८
१७	तिन्जे देखि फिन्दु सम्म ८ मि.	४	६	ख	१.५	८
१८	फिन्दु देखि ल्हेवोचे सम्म ८ मि. (नयाँ सडक)	४	६	ख	१.५	८
१९	पोल्दे देखि छोर्तेन मर्कोक सम्म ८ मि. (नयाँ सडक)	४	६	ख	१.५	८
२०	पोल्दे धो देखि दोनाड गोठ हुदै भेरी कोरिडोर जोडिने ठाउँ सम्म ८ मि. (नयाँ सडक)	४	६	ख	१.५	८
२१	तिन्जे देखि पोल्दे - ८ मि.	५	६	ख	१.५	८
२२	तिन्जे देखि छार्का - १२ मि.	५	६	क	१.५	१२
२३	तिन्जे देखि सिमेन- १२ मि.	५	६	क	१.५	१२
२४	फाल देखि सिमेन सम्म १२ मि.	६	६	क	१.५	१२
२५	मेन्थो देखि मे गाउँ हुदै मरिम ला सम्म ८ मि.	६	६	ख	१.५	८
२६	सिमेन देखि सुम्दो हुदै मोइला पास हुदै मुसी गाउँ सम्म ८ मि. (नयाँ सडक)	६	६	ख	१.५	८
२७	सिमेन देखि निसल हुदै शे फोक्सुन्डो जाने बाटो- ८ मि.	६	६	ख	१.५	८
२८	सिमेन देखि कोमा हुदै शे फोक्सुन्डो जाने बाटो- १२ मि	६	६	क	१.५	१२
२९	वस्तीका भित्रि बाटो तथा बाँकी सम्पूर्ण सडक			घ		४

- ख) नयाँ खुल्ने सडकहरूको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा २० फिट हुनेछ ।
- ग) हालको मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरू भत्काएर पुनः निर्माण गर्नुपर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागू हुनेछ ।
- घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छ ।
- ङ) राजमार्ग र जिल्ला सडकको हकमा सम्बन्धित निकाय ले तोके बजिमको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक कायम हुनेछ ।
- च) पूराना प्लटहरूको हक मा न्युनतम सेटब्याक १.५ मि. मानिनेछ
- छ) ५० मिटर भन्दा साना/छोटो सडक को सम्बन्धमा न्युनतम क्षेत्राधिकार ४ मिटर हुनसक्नेछ भने सेटब्याक १.५ मिटर हुनेछ

अनुसूची- १२

भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१

परिच्छेद-४ (ख) जग्गाको खण्डीकरण नियन्त्रण तथा चक्लाबन्दी सम्बन्धी व्यवस्था दफा ३९ (थ) जग्गाको न्यूनतम इकाई निर्धारण गर्ने । नेपाल सरकारले जग्गाको खण्डीकरण नियन्त्रण तथा चक्लाबन्दी कार्यक्रम संचालन गरेको क्षेत्रमा देहायको भन्दा सानो इकाईमा जग्गा खण्डीकरण गर्न पाइने छैन ।

- (क) तराई तथा भित्री मधेशको कृषी क्षेत्रमा ३५० वर्ग मिटर
- (ख) तराई तथा भित्री मधेशको शहरी, आवास तथा व्यावसायिक क्षेत्रमा ८५ वर्ग मिटर
- (ग) उपत्यका भित्रका कृषी क्षेत्रमा २५० वर्ग मिटर
- (घ) उपत्यका भित्रका शहरी क्षेत्रमा ८० वर्ग मिटर
- (ङ) अन्य पहाडी प्रदेशको कृषी क्षेत्रमा १२५ वर्ग मिटर
- (च) पहाडी प्रदेशको शहरी क्षेत्रमा ८० वर्ग मिटर

अनुसूची- १३

(१) प्रारम्भिक वातवरीय परीक्षण (IEE) गर्नुपर्ने भवन निर्माण सम्बन्धी कार्यहरू

- (क) ५,००० वर्ग मिटर क्षेत्रफलभन्दा माथि १०,००० वर्ग मिटर क्षेत्रफल सम्मको Built Up Area वा FloorArea भएको Residential, Commercial and their Combination भवन निर्माण गर्ने,
- (ख) १००० देखि २००० जनासम्म एकैपटक आगमन तथा निगमन हुने सिनेमा हल, थिएटर, Community Hall, Stadium, Concert Hall, Spot Complex निर्माणगर्ने,
- (ग) १ हेक्टरदेखि ४ हेक्टरसम्मको क्षेत्रमा आवास विकास गर्ने,
- (घ) १० हेक्टर देखि १०० हेक्टरसम्मको जग्गा विकास आयोजना सञ्चालन गर्ने,
- (ङ) १० हेक्टरभन्दा माथि Hard Surface Pavement (जस्तै Dry Port, BusPark, Parking Lot आदि) निर्माणगर्ने
- (च) २०,००० क्यू. मिटरभन्दा माथि माटो पुर्ने तथा माटो काटी Site Develop गर्ने
- (छ) १० तला वा २५ मिटरभन्दा माथि १६ तला वा ५० मिटर सम्मका भवनहरू निर्माण गर्ने ।
- (ज) ५० शैयादेखि १०० शैयासम्मको होटल स्थापना र सञ्चालन गर्ने,
- (झ) २५ देखि १०० शैयासम्मको अस्पताल वा नर्सिङ्गहोम वा चिकित्सा व्यवसाय(अध्ययन अध्यापन समेत) सञ्चालन गर्ने,

(२) वातावरण प्रभाव मूल्याङ्कन (EIA) गर्नुपर्ने भवन निर्माण तथा बस्ती विकाससँग सम्बन्धित कार्यहरू

- (क) १०,०००वर्ग मिटर क्षेत्रफलभन्दा माथिको Built Up Area वा Floor Area भएको, Residential, Commercial and Their Combination भवन निर्माणगर्ने,
- (ख) २००० जनाभन्दा बढी एकै पटक आगमन तथा निगमन हुने सिनेमाहल,थिएटर, Community Hall, Stadium, Concert Hall, Spot Complex निर्माणगर्ने,
- (ग) ४ हेक्टरभन्दा बढी क्षेत्रमा आवास विकास गर्ने,
- (घ) १०० हेक्टरभन्दा माथिको जग्गा विकास आयोजना सञ्चालन गर्ने,
- (ङ) १६ तला वा ५० मिटरभन्दा माथिका भवनहरू निर्माण गर्ने,
- (च) १०० शैयाभन्दा बढीको होटल निर्माण स्थापना र सञ्चालन गर्ने,
- (छ) कृषीयोग्य भूमिमा सहरीकरण योजना गर्ने,
- (ज) १०० शैयाभन्दा बढीको अस्पताल वा नर्सिङ्ग होम वा चिकित्सा व्यवसाय (अध्ययन/अध्यापन समेत) सञ्चालन गर्ने, र ऐतिहासिक, साँस्कृतिक तथा पूरातात्विक क्षेत्रमा कुनै प्रस्ताव कार्यान्वयन गर्ने भएमा ।

अनुसूची- १४

प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ ले गरेका भवन निर्माणसम्बन्धी प्रावधानहरू

१. प्राचीन स्मारक सम्बन्धी प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ ले गरेका परिभाषा

- “प्राचीन स्मारक” भन्नाले इतिहास, कला, विज्ञान, वास्तुकला वा स्थापत्य कलाको दृष्टिकोणले महत्त्व
- राख्ने एक सय वर्ष नाघेको मन्दिर स्मारक, घर, देवालय, शिवालय, मठ, गुम्बा, विहार, स्तुप आदि सम्भन्नु पर्छ र सो शब्दले स्मारक रहेको ठाउँ र राष्ट्रिय वा अन्तर्राष्ट्रिय दृष्टिकोणले विशिष्ट मूल्य राख्ने एक अर्को सँग जोडिएको वा एकै इलाकामा बेग्ला (बेग्लैरूपमा अवस्थित मानव बस्ती वा स्थल र प्राचीन मानव बस्तीको अवशेष, प्राचीन स्मारकहरूको भग्नावशेष, गुफा आदि समेतलाई जनाउँछ ।
- “पूरातात्विक वस्तु” भन्नाले प्राय ऐतिहासिक कालमा मानिसले निर्माण गरी उपभोग गरेको वस्तु वा कुनै पनि देशको इतिहास बोध गराउने हस्तलिखित वंशावली, हस्त लिखित ग्रन्थ, स्वर्णपत्र, शिलापत्र, ताम्रपत्र, काष्ठपत्र, भोजपत्र, ताडपत्र, कागजपत्र, मुद्रा वा ऐतिहासिक घटना घटेको वा ऐतिहासिक विशिष्ट व्यक्ति बसेको घर र त्यस्तो व्यक्तिले प्रयोगगरेको वस्तु ढुङ्गा, काठ माटो, हस्तीहाड, हाड, काँच, कपडा, कागज, धातु आदि वा बेलबुट्टा भरी आकर्षक ढङ्गले बनाएको घरको कुनै महत्वपूर्ण भाग वा सो घरमा उपयोग गरिएका वस्तु वा बेलबुट्टाभरी वा नभरी बनाइएको मूर्ति, देवी देवताको मन्दिर, चैत्य, शालिक, पौभाचित्र, पशुपंक्षी र नेपालसरकारले समय-समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी तोकिएको वस्तु समेत सम्भन्नु पर्छ ।
- “क्यूरियो” भन्नाले एकसय वर्ष ननाघेको आधुनिक हस्तकला सम्बन्धी वस्तुहरू सम्भन्नु पर्छ ।
- “संरक्षित स्मारक क्षेत्र” भन्नाले संरक्षित स्मारक क्षेत्र भनी घोषित प्राचीन स्मारक रहेको ठाउँ वा क्षेत्र सम्भन्नु पर्छ ।
- “संरक्षण” भन्नाले संरक्षित स्मारकलाई वार्ने, ढाक्ने, मर्मतगर्ने, सफा राख्ने समेतको प्रबन्धगरी स्मारकलाई मौलिक रूपमा दुरुस्त राख्ने काम सम्भन्नु पर्छ ।

२. संरक्षित स्मारक क्षेत्र घोषित गर्न प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ ले निर्धारण गरेका प्रक्रिया

- नेपाल सरकारले कुनै प्राचीन स्मारक रहेको ठाउँ वा क्षेत्रलाई संरक्षित स्मारक क्षेत्र घोषित गर्न चाहेमा चार किल्ला खोली सोको सूचना स्मारक रहेको ठाउँ र सो ठाउँ नजिकैको सार्वजनिक स्थलमा समेत एक एक प्रति टाँस्नु पर्नेछ । यो सूचनामा चित्त नबुझे व्यक्तिले सो सूचना टाँस हुनुपर्ने मितिले पैतीस दिनभित्र नेपाल सरकार समक्ष उजूरी दिन सक्नेछ । यसरी परेको उजूरीमा नेपाल सरकारले अन्तिम निर्णय दिन सक्नेछ । उजूरी परेमा अन्तिम निर्णय भइसकेपछि र उजूरी नपरेमा उजूरी गर्ने हदम्याद समाप्त भइसके पछि नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी कुनै प्राचीन स्मारक रहेको ठाउँ वा क्षेत्रको चार किल्ला खोली सो ठाउँ वा क्षेत्रलाई संरक्षित स्मारक क्षेत्र घोषित गर्न सक्नेछ ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्रभित्र कसैले टेलिफोन वा विद्युत लाइन जडान गर्न, खानेपानी वा ढलको लागि जमिन खन्न, सडक बनाउन वा मर्मत गर्न, चलचित्र सुटिङ्ग गर्न, पर्वमेला,

नाच-गान वा सवारीको साधन पार्किङ्ग गर्न वा पोष्टर तस्वीर टाँस्न पूरातत्व विभागबाट स्वीकृति लिनु पर्दछ ।

- संरक्षित स्मारक क्षेत्रभित्र कसैले आफ्नो हकभोगको जग्गामा नयाँ घर वा भवन निर्माण गर्दा वा साविक आकारमा परिवर्तन हुनेगरी आफ्नो घर वा भवनको मर्मत, थपघट वा पुननिर्माण गर्दा त्यस्तो क्षेत्रभित्रको घर वा भवनको शैलीसित मिल्ने गरी पूरातत्व विभागले तोकेको मापदण्ड बमोजिम निर्माण, मर्मत थपघट वा पुननिर्माण गर्नु पर्दछ ।
- गाउँपालिका क्षेत्रभित्र पर्ने संरक्षित स्मारक क्षेत्रमा घर वा भवनको निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुननिर्माण गर्न चाहने व्यक्तिले पेश गरेको नक्सा गाउँपालिकाले प्रचलित कानून बमोजिम पास गर्नुभन्दा अगावै त्यस्तो नक्सामा पूरातत्व विभागको स्वीकृति लिनु पर्दछ । गाउँपालिकाबाट यसरी स्वीकृतिको लागि प्राप्त नक्सा अध्ययन गरी पूरातत्व विभागले स्वीकृति दिन, नदिन वा संशोधन सहित स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्रमा घर वा भवनको निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुननिर्माण कार्य गर्दा स्वीकृत नक्सा बमोजिम गाउँपालिकामा त्यस्तो घर वा भवनको निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुननिर्माण गर्ने कार्यलाई रोक्न पूरातत्व विभागले आदेश दिन सक्नेछ । पूरातत्व विभागले दिएको यसरी गरेको आदेश नमानी निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुननिर्माण गरेको घर वा भवनलाई गाउँपालिका योजना स्वीकृत भएको ठाउँमा गाउँपालिकाविकास योजना कार्यान्वयन समितिले र गाउँपालिकायोजना स्वीकृत नभएको ठाउँमा सम्बन्धित जिल्लाको प्रमुख जिल्ला अधिकारीले पैंतीस दिनको म्याद दिइ भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ । त्यस्तो आदेश उपर चित्त नबुझे व्यक्तिले पैंतीस दिनभित्र नेपाल सरकारको गृह मंत्रालय उजुरी दिन सक्नेछ । त्यस्तो उजुरीको सम्बन्धमा नेपाल सरकार गृह मंत्रालयको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।
- बुँदा ५ मा उल्लेख भए बमोजिम घर वा भवन भत्काउने गरी हुनुपर्ने आदेश उपर कुनै उजुरी नै नपरेमा त्यस्तो उजुरी गर्न पाउने म्याद समाप्त हुनुपर्ने मितिले सात दिनभित्र र कुनै उजुरी परी नेपाल सरकार बाट त्यस्तो घर वा भवन भत्काउने निर्णय गरेमा सो निर्णय भएको मितिले एक्काइस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले घर वा भवन भत्काउनु पर्नेछ । सो म्यादभित्र घर वा भवन नभत्काएमा त्यस्तो आदेश दिने निकाय वा अधिकारीले उक्त घर वा भवन भत्काउनेछ, र त्यसरी भत्काउँदा लागेको सम्पूर्ण खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असूल उपर गरिनेछ ।

३. प्राचीन स्मारकको वर्गीकरण

- स्वामित्वको दृष्टिले प्राचीन स्मारकलाई सार्वजनिक प्राचीन स्मारक र निजी प्राचीन स्मारक गरी दुई किसिमले वर्गीकरण गरिनेछ ।
- महत्वको दृष्टिले प्राचीन स्मारकलाई अन्तर्राष्ट्रिय महत्व, राष्ट्रिय महत्व र स्थानीय महत्व गरी तीन किसिमले वर्गीकरण गरिनेछ । सार्वजनिक प्राचीन स्मारकको स्वामित्व पूरातत्व विभागमा रहनेछ । त्यस्ता सार्वजनिक प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पूरातत्व विभागले गर्नेछ ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्रभित्रका निजी स्वामित्वमा रहेका प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार सम्बन्धित व्यक्तिले गर्नेछ । तर राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय दृष्टिले महत्वपूर्ण मानिएका निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पूरातत्व विभागबाट

हुन आवश्यक छ भन्ने लागेमा त्यस्ता प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पूरातत्व विभागले गर्नेछ ।

- प्राचीन स्मारकहरूको मौलिक स्वरूपमा परिवर्तन, गर्न पाइदैन । मर्मत तथा जीर्णोद्धार गर्न वा त्यस्ता प्राचीन स्मारकहरू भत्काइ पूर्ण निर्माण गर्न सम्बन्धित व्यक्तिले पूरातत्व विभागको स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।
- सरक्षित स्मारक क्षेत्र बाहिरका निजी स्वामित्वमा रहेका प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण मर्मत तथा जीर्णोद्धार पूरातत्व विभागको निर्देशनमा स्थानीय तह वा सम्बन्धित व्यक्तिले गर्नेछ । तर गुठी संस्थान अन्तर्गत रहेका निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पूरातत्व विभागको निरीक्षण, प्राविधिक सेवा तथा निर्देशनमा गुठी संस्थानले गर्नेछ । गुठी संस्थानबाट त्यस्ता निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार नभएमा गुठी संस्थानको स्वीकृति विना पूरातत्व विभाग आफैँले वा स्थानीय तह वा कुनै व्यक्तिद्वारा त्यस्ता निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार गर्न गराउन सक्नेछ ।
- राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय दृष्टिले महत्वपूर्ण मानिएका प्राचीन स्मारक स्थल तथा पूरातात्विक स्थलहरूको संरक्षण पूरातत्व विभागले गर्नेछ ।
- कुनै व्यक्तिको निजी सम्पत्तिको रूपमा रहेको प्राचीन स्मारक वा कुनै प्राचीन स्मारक क्षेत्रभित्र रहेको निजी वा संस्थागत स्वामित्वको घर जग्गा नेपाल सरकारले स्मारक तथा स्मारक क्षेत्रको वातावरण संरक्षणको दृष्टिकोणले आवश्यक ठानेमा मूल्याङ्कनको आधारमा मूल्य दिइ किन्न सक्नेछ । कुनै संरक्षित प्राचीन स्मारकको धनीले मोल नलिई त्यसै दिएमा मुख्य पूरातत्व अधिकृतले लिई नेपाल सरकारमा सूचना दिइ सार्वजनिक प्राचीन स्मारकमा दर्ता गरी राख्ने गर्नुपर्छ ।
- प्राचीन स्मारकको संरक्षणको लागि जमिन खन्न नदिने : (१) प्राचीन स्मारक संरक्षणको निमित्त प्राचीन स्मारक रहेको ठाउँ वरिपरि सुरुङ्ग खन्ने वा विष्फोटक पदार्थ हाली जमिन फार्ने काममा नियन्त्रण गर्न आवश्यक छ भन्ने नेपाल सरकारलाई लागेमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी त्यसरी सुरुङ्ग खन्न वा विष्फोटक पदार्थ हाली जमिन फोर्न नपाउने गरी तोक्न सक्नेछ । (२) उपदफा (१) उल्लङ्घन गर्ने व्यक्तिलाई दश हजार रूपैयाँसम्म जरिवाना वा डेढ वर्षसम्म कैद वा दुवै सजाय हुनेछ ।

अनुसूची- १५

भवन निर्माणको अनुमतिको प्रशासकीय अधिकृतका लागि केही चेकलिस्ट

भवन निर्माणको अनुमतिको प्रशासकीय अधिकृतका लागि केही चेकलिस्ट		
विवरण	छ	छैन
भवन निर्माणको अनुमतिको लागि रितपूर्वकको निवेदन रहेको		
भवन निर्माणको अनुमतिको लागि पेश गरिएको नक्सा भवन ऐन, २०५५ ले तोकेको योग्यता पुगेको प्राविधिकबाट तयार भएको		
भवन निर्माणको सुपरिवेक्षणको लागि भवन ऐन, २०५५ ले तोकेको योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग भवन निर्माण कर्ताले सम्झौता गरेको दस्तावेज रहेको		
गैर सरकारी निकाय वा व्यक्तिहरूले निर्माण गर्न लागेकोले भवन सरकारी, सार्वजनिक, पति, एलानी जग्गा अतिक्रमण गाउँपालिकोको		
भवन निर्माणकर्ताको हक भोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्न अनुमति माग गरिएको		
२०७२ चैत्र २६ गते अघि कायम भएको ४ मिटर भन्दा कम चौडाका गाउँपालिका स्तरीय सडककले ४ मिटरको अधिकार क्षेत्र ननाघ्ने गरी भवन निर्माण गर्न लगाउने		
निर्माण हुन लागेको भवनले सडकको अधिकार क्षेत्र (Rights of Way) नमिचेको		
निर्माण हुन लागेको भवनले तोकिएको सेटब्याक (Setback) नमिचेको		
निर्माण हुने लागेको भवनले तोकिएको Floor Area ratio (FAR)उचाइ (Height)को सीमा पालन गरेको		
निर्माण हुन लागेको भवनले जग्गा उपयोग क्षेत्र (Ground Coverage Ratio)को प्रतिशतको नियम पालन गरेको		
भवन साथ पर्खाल निर्माण गर्ने भएमा सो समेत नक्सामा समावेश भएको		
भवन संहिता अनुसार भवनको Structural Designसमावेश भएको		
निर्माण हुन लागेको भवन गाउँपालिकाको जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना अनुसार भएको		
प्रस्तावित भवनले सेफ्ट ट्याङ्कीको समेत व्यवस्था गरेको		
प्रस्तावित भवनले प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीको मुहान, आदि मास्ने संभावना नरहेका		
प्रस्तावित भवनको जमिनलाई नापी नक्सा तथा सेस्तामा कायम गरिएको सडकले छोएको		
क र ख वर्गको भवनको हकमा Rain Water Harvesting को व्यवस्था गरेको		
प्रस्तावित भवनले सौर्य ऊर्जाको मापदण्ड पालन गरेको		
प्रस्तावित भवन नदी उकासबाट आएको जमिनमा निर्माण हुन नलागेको		
प्लटिङ्गको जमिनमा बन्न लागेको भवन भए सो प्लटिङ्गले मापदण्ड पालना गरेको		

भवन निर्माणको अनुमतिको प्रशासकीय अधिकृतका लागि केही चेकलिस्ट		
विवरण	छ	छैन
र गाउँपालिकाबाट स्वीकृति लिएर प्लटिङ्ग गरिएको जग्गामा बन्न लागेको ।		
प्रस्तावित भवनले सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर गर्ने सम्भावना नरहेको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवनले माटो परीक्षणको नियम पालन गरेको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवन जिल्ला दैवीप्रकोप उद्धार समिति र खानी तथा भूगर्भ विभागले निषेध गरेको क्षेत्रमा बन्न नलागेको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवनको नक्सा निर्माणका आफ्नो गाउँपालिकाको प्राविधिक कर्मचारीहरूकुनै पनि किसिमले संलग्न नभएको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवन ३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालोमा बन्न नलागेको	(+)	(-)

अनुसूची- १६
प्रस्तावित भवनका नमुना चित्र

प्रकार १



प्रकार २



प्रकार ३



प्रकार ४



आज्ञाले
मन बहादुर थापा
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत