

भीमेश्वर नगरपालिकाको बस्ती विकास,
सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी
मापदण्ड, २०७२

०८७२/१५४

परिच्छेद - १

प्रारम्भ र परिभाषा

१.१. नाम र प्रारम्भ

१.१.१. यो मापदण्डको नाम : भीमेश्वर नगरपालिकाको 'बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७२' हुनेछ ।

१.१.२. मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति :- ०७२/११/३०

१.१.३. यो मापदण्ड भीमेश्वर नगरपालिका सिमानाभित्र लागू हुनेछ ।

१.१.४. यो मापदण्ड भीमेश्वर नगरपालिकाको नगर परिषद्बाट स्वीकृत भएको मितिदेखि लागू हुने छ ।

१.२. परिभाषा :

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस विनियममा प्रयोग भएको निम्न लिखित शब्दहरूले निम्न अर्थ जनाउने छन् -

१.२.१. 'नगरपालिका' वा 'न.पा.' भन्नाले भीमेश्वर नगरपालिकालाई जनाउने छ । विशेष निर्णय गर्नुपर्ने अवस्थामा नगरपालिका बोर्डलाई जनाउने छ ।

१.२.२. 'निर्माण' भन्नाले जग्गा जमिनमा बन्ने स्थायी, अस्थायी जुनसुकै किसिमको भवन तथा भवनको उपयोगको निमित्त बन्ने बनाउने शौचालय, स्नान घर, टहरा, पम्प, ढल, सेफ्टी ट्यांक, सोकपिट, पर्खाल आदि समेतको निर्माणलाई जनाउने छ ।

१.२.३. 'निर्माण स्थल' भन्नाले भवन तथा पर्खाल आदि निर्माण गर्न प्रस्तावित भू-भाग समेतलाई जनाउनेछ ।

१.२.४. 'प्लट' भन्नाले निर्माणको निमित्त प्रस्तावित जग्गाको कुल क्षेत्रफल जग्गालाई जनाउने छ ।

१.२.५. 'भवन' भन्नाले जमिनमा स्थायी रूपमा निर्मित पर्खाल र छानाहरू सहित बनेको आवास वा संरचना सम्भन्नु पर्दछ । यसलाई मानिस स्थायी वा अस्थायी रूपमा बसोबास गर्ने, सरसामनको भण्डार गर्ने र संरक्षण तथा जमिनभन्दा माथि निर्मित गारोबाट बनेका कोठा/कोठाहरू भएको संरचनालाई समेत जनाउँदछ । सो अन्तर्गत घर, शैक्षिक संस्था, स्कूल, कलेज, अस्पताल, सभागृह, व्यवसायिक एवं उद्योग संचालन गर्ने भवन लगायत चलचित्र भवन, तालिम केन्द्र, अनाथालय, वृद्धाश्रम, प्रवचन केन्द्र, टहरा, तवेला, ग्यारिज, शौचालय, स्नानघर आदि पर्दछन् ।

१.२.६. 'क वर्गका भवन' भन्नाले भवन न २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुन वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

१.२.७. 'ख वर्गका भवन' भन्नाले भवन न २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुइँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

०८७२/१५४
कार्यकारी अधिकृत
१

क्रमांक

१.२.८ 'ग वर्गका भवन' भन्नाले भवन न २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुइँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।

१.२.९ 'घ वर्गका भवन' भन्नाले भवन न २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका इंटा, दुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ।

१.२.१०. 'सार्वजनिक भवन' भन्नाले स्कूल, कलेज, अस्पताल, चलचित्र भवन, अनाथालय, वृद्धाश्रम, सभागृह, होटेल, तालिम केन्द्र, सरकारी, अर्ध सरकारी, गैरसरकारी र सामाजिक संघ संस्थाका भवन, नैतिक तथा धार्मिक प्रवचन दिने संस्था आदिलाई जनाउने छ। यस्ता सार्वजनिक भवनहरूलाई निम्न लिखित तिन वर्गमा वर्गीकरण गरिएको छ।

(अ) 'क' वर्ग : अडिटोरियम, सिनेमाहल, अपार्टमेन्ट सभागृह जस्ता भवन जस्को कूल उचाई १६ मिटर वा ५ तला भन्दा बढी हुन्छ।

(आ) 'ख' वर्ग : कूल उचाई १०.७ - १७ मिटर भएका वा हजार वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका सार्वजनिक कार्यालय भवन समेतलाई जनाउने छ।

(इ) 'ग' वर्ग : हुलाक, स्थानीय क्लब, बडा कार्यालय र संघ-संस्थाका भवनहरू जसको कूल उचाई १०.७ मिटर (३५ फिट) भन्दा बढी नभएको र प्लिन्थ एरिया १००० वर्ग फिट भन्दा कम र तीन तला भन्दा कम भएको भवनहरू जनाउने छ।

१.२.११. 'सडक' भन्नाले नगर सिमानाभित्रको सबै किसिमको बाटोलाई जनाउने छ।

१.२.१२. 'स्वीकृति' भन्नाले सम्बन्धित विषयमा तोकिएका अधिकारीद्वारा दिइने लिखित सहमतिलाई जनाउनेछ।

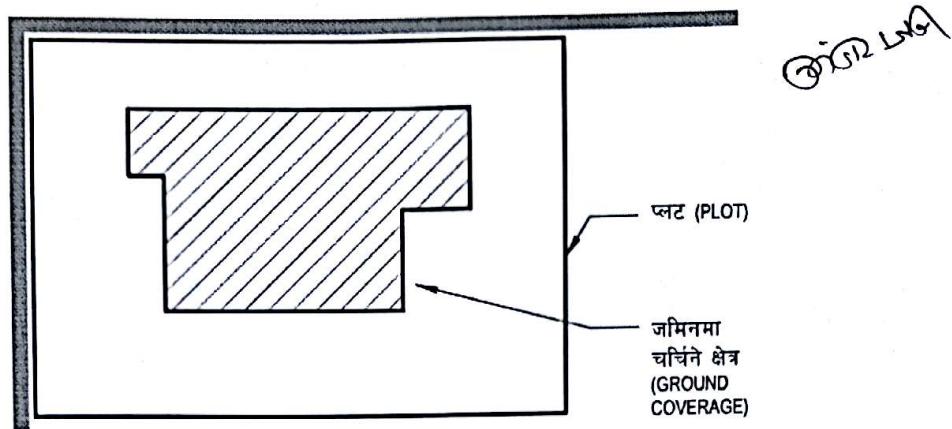
१.२.१३. 'क्षेत्र' भन्नाले यस नगरपालिकाको सिमानाभित्रको भू-उपयोगको उद्देश्यले भू-विभाजन गरी तोकिएको क्षेत्रलाई जनाउने छ।

१.२.१४. 'आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू' भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ।

१.२.१५. 'भवन एकीकरण (House pooling)' भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नयाँ बने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ।

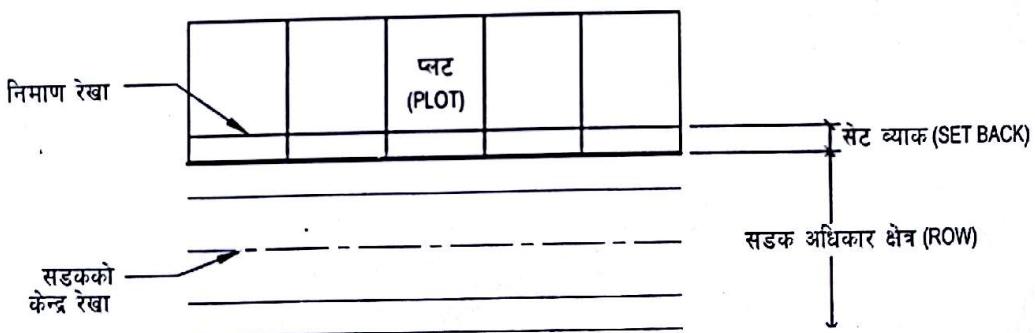
१.२.१६. 'ग्राउण्ड कभरेज' भन्नाले निर्माण हुने भवनले ओगट्ने जग्गाको भू-भागलाई जनाउने छ। माथिल्लो तलामा क्यान्टिलेभर कोठा प्रोजेक्सन गरेको अवस्थामा त्यसलाई पनि ग्राउण्ड कभरेजमा नै लिइने छ। प्लिन्थ एरियामा गणना नहुने पूरै वा आंशिक रूपमा भवनभित्र पर्ने चोक मुनि बेसमेन्ट बनाएको अवस्थामा त्यसलाई पनि ग्राउण्ड कभरेजमा नै समावेश गरिनेछ। तर निम्न उल्लेखित भागलाई ग्राउण्ड कभरेजमा समावेश भएको मानिने छैन।

कार्यकारी अधिकृत



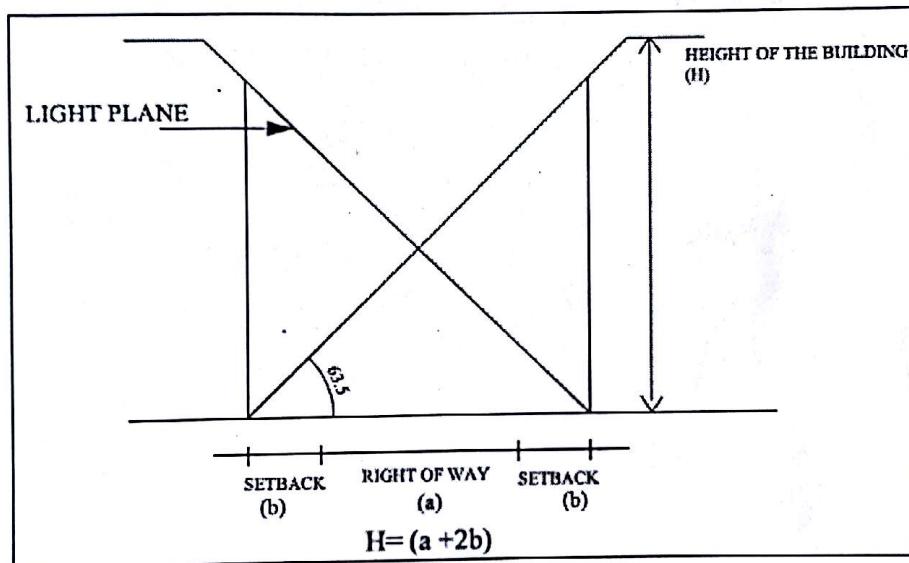
- (क) कम्पाउण्ड घेर्न बनाएको पर्खाल, गेट, गारो, बाहिर भुण्डिएको खुला टप, सन सेड, च्याम्प, पेटी, बार्दली, *गोल पिलर उठाई माथि टपमा जोडिएको १ मिटर ($3'3''$) भन्दा बढी चौडाई नहुने गरी बनाइने गोल पिलर बार्दली आदि ।
- (ख) निकासको लागि बनाइएका कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरू, Catchpit, Gully Pit, Inspection chamber, Gutter आदि ।
- (ग) बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, ट्यांकी, बेन्च, चिप्लेटी, भुला जस्ता बाहिर बस्तु आदि ।
- (घ) भन्याड भित्रको भ्वाइडको लम्बाई र चौडाई दुवै $5'0''$ भन्दा बढी भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना गरिनेछैन ।

- १.२.१७. 'भवनको प्लिन्थ एरिया' भन्नाले कुनै भवनले भूईमा चर्चेको क्षेत्रफललाई त्यस भवनको प्लिन्थ एरिया मानिने छ ।
- १.२.१८. 'बाटो/सडक रेखा' भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरूको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखालाई जनाउने छ ।
- १.२.१९. 'सेटब्याक लाइन' (Set back Line) भन्नाले सामान्यतः प्लटको सिमानासँग समानान्तर हुने गरी सडकको प्रकृति हेरी एउटा निश्चित दूरीमा तय गरेको रेखालाई जनाउने छ । यस रेखादेखि प्लटको सिमानासम्म कुनै किसिमको भवन निर्माण गर्न पाउने छैन । तर तोकिएको हदसम्म पेटी, खुइकिला भने बनाउन सकिने छ ।
- १.२.२०. 'सडक क्षेत्राधिकार' (Right of Way, R.O.W.) भन्नाले सडकको ट्राफिक चापलाई मध्यनजर राख्दै सडक विभाग वा नगरपालिकाले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउने छ । यो सामान्यतः सडकको केन्द्र रेखादेखि समानान्तर रूपमा तय गरिनेछ ।



- १.२.२१. 'सडक मापदण्ड' भन्नाले सामान्यतः सडक क्षेत्राधिकारको दुरीमा १.५ मि. सेटब्याकसहितको दुरीलाई मानिनेछ । यो सडकको केन्द्र रेखादेखि समानान्तर रूपमा लिइन्छ ।
- १.२.२२. 'तल्लाको उचाई' भन्नाले एक भुईदेखि त्यसको ठीक माथिको भुईसम्मको ठाडो दुरीलाई जनाउने छ । यसमा भुईको सम्पूर्ण बनोट समेत समावेश हुनेछ ।
- १.२.२३. 'भवनको उचाई' भन्नाले जग्गाको औसत सतह देखि भवनको सबै भन्दा माथिल्लो भागलाई मानिने छ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा भिरालो छानाको औसत सतहलाई उचाइमा गणना गरिनेछ । सबै भन्दा माथिल्लो तल्लामा १ मीटर सम्मको प्यारापेट वाल र २.५ मीटर उचाइसम्मको भर्याङ्गलाई ढाक्ने भाग, लिफ्टको मेशिन रुम र पानी टंकी र यसको लागि आवश्यक निर्माणलाई भवनको उचाइमा गणना गरिने छैन । तर यदि भर्याङ्गलाई ढाक्ने भागसँगै कुनै पनि कोठा निर्माण प्रस्ताव भएको छ भने यस्तो भागलाई भवनको उचाइमा गणना गरिने छ ।
- १.२.२४. 'प्लिन्थ लेवल' भन्नाले भुई तल्लाको तयारी भुईको लेवललाई जनाउने छ ।
- १.२.२५. 'घरको पेटी' भन्नाले बाटो र प्रवेश द्वार भएको भित्ताबीचको कम उचाइको अवरोध रूपी निर्माणलाई जनाउनेछ ।
- १.२.२६. 'खुल्ला भाग' (Open Space) भन्नाले प्लटमा आकाश देखिने गरी खुल्ला छाडिएको भागलाई जनाउने छ ।
- १.२.२७. 'चोक' भन्नाले जमिनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पूरा वा आंशिक रूपमा भवनको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको भागलाई मानिने छ ।
- १.२.२८. 'विकास' भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण वा भइरहेको निर्माण कार्यलाई परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने प्रक्रिया सम्भन्नु पर्नेछ ।
- १.२.२९. 'घडेरी' भन्नाले नाप जाँच गरिएको चारकिल्ला स्पष्ट भएको कित्ता नाप र मालपोत स्वामित्व र क्षेत्रफल उल्लेख भएको एक भू-उपयोग र आवश्यक सहायक उपयोगको लागि सो जमिनलाई सामान्यतया पुनः खण्डीकरण नगरी विकास गर्न स्वीकृत गरिएको जमिनको टुक्रा सम्भन्नु पर्दछ ।
- १.२.३०. 'बार्दली' भन्नाले भवनको गारोभन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निम्ति वा बस्नको निम्ति प्रयोग गरिने छेकवारसहितको भागलाई सम्भन्नु पर्नेछ ।
- १.२.३१. 'बलेनी पाखा' भन्नाले भवनको गारोलाई आकाश पानीबाट बचाउन गारोभन्दा बाहिर निकाली माथि पारी (फिंगटी) टायलले छाएको र तल काठका टुङ्गालले थाम्ने गरी बनाएको भागलाई जनाउनेछ ।
- १.२.३२. 'भूमिगत तल्ला' वा कोठा (Basement or cella) भन्नाले कुनै पनि भवनको कम्तिमा आधा उचाई जमिन सतहभन्दा मुनि परेको कोठा आदि जनाउने छ ।
- १.२.३३. 'सेमिवेसमेन्ट' भन्नाले जग्गाको प्राकृतिक स्लोप वा लेभल डिफ्रेन्सको कारणबाट सडकतर्फको मोहडामा डण्डीसहितका भेटिलेटर बाहेक बन्द पर्खाल भई अन्य मोहडातर्फ खुल्ला भ्याल ढोका राखी बनाइने कोठा वा कोठाहरूलाई जनाउने छ । *सहायक बाटो जोडिएमा सो तर्फ खुल्ला भ्याल ढोका राख्न सकिने छ । उक्त सहायक सडकको घरको उचाई टाई बिस (डिपिसि) लाई प्लीन्थ लेभल मानि कूल उचाई गणना गरिनेछ ।
- १.२.३४. 'Travel Distance' भन्नाले भवनको कुनै पनि फ्लोरको Extreme Corner बाट मूल प्रवेश द्वार वा भज्याडसम्म पुग्न तय गर्नु पर्ने दूरीलाई जनाउने छ ।

- १.२.३५. 'लिफ्ट' भन्नाले मानिस वा वस्तुहरु विभिन्न तल्लाहरुमा तल वा माथि पुऱ्याउनका लागि जडान गरिएको यन्त्रलाई जनाउने छ ।
- १.२.३६. 'ग्यारेज' भन्नाले कुनै पनि प्रकारको वाहनहरु पार्किङ गर्नको निम्नि बनाइएको भवन वा त्यसको भागलाई ग्यारेज भनिने छ ।
- १.२.३७. 'सामूहिक आवास' एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्माण गरेको एक तल्ले वा धेरै तल्लाहरु भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरुको समूहलाई सामूहिक आवास मानिनेछ ।
- १.२.३८. 'धूखलावद्ध घर' भन्नाले प्लटको दायाँ वा बायाँ वा दुवै तर्फ सिमानासम्म बनाइने घर वा भवनलाई जनाइन्छ ।
- १.२.३९. 'असम्बद्ध भवन' भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन सम्भनु पर्दछ ।
- १.२.४०. 'लाईट प्लेन' को सम्बन्धमा तलको चित्रले देखाए अनुसार भवनको कूल उचाई नाल्ने गरी बनाउन पाइदैन ।



- १.२.४१. 'क्यान्टिलेभर' भन्नाले घरको मुख्य गारो भन्दा बाहिर टप निकाली सो टपबाट माथिल्लो तल्लाको टप जोडिने गरी गारो बनाई उपयोग गरिने भागलाई जनाउने छ ।
- १.२.४२. 'भन्याङ्ग खण्ड' भन्नाले भन्याड राख्नको लागि जमिन तल्ला देखि छुट्याइएको वा गारोले धेरिएको भाग र सो लाई अन्तिम तल्लामाथि भन्याङ्ग छोप्ने गरी बनाइने भाग समेतलाई जनाउने छ ।
- १.२.४३. 'ऐतिहासिक क्षेत्र' भन्नाले भीमेश्वर नगरपालिका क्षेत्र भित्रका संपदा र पुरानो नगर क्षेत्रहरुलाई जनाउने छ ।
- १.२.४४. 'आवासिय भवन' भन्नाले भीमेश्वर नगरपालिका क्षेत्र भित्र बसोबास प्रयोजनका लागि बनाइने भवनहरुलाई जनाउने छ ।
- १.२.४५. 'व्यापारिक भवन' भन्नाले भीमेश्वर नगरपालिका क्षेत्र भित्र पसल, उद्योग आदि लगायतका व्यवसायिक प्रयोजनका लागि बनाइने भवनहरुलाई जनाउने छ ।

३६२ ला०

- १.२.४६. 'आंशिक निर्माण सम्पन्न' भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरि न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- १.२.४७. 'प्राविधिक समिति' भन्नाले नगरपालिका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको योजना तथा प्राविधिक शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
- १.२.४८. 'शहरी विकास कायालय' भन्नाले दोलखा जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
- १.२.४९. 'इन्जिनियर/आर्किटेक्ट' भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिंग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिंग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।
- १.२.५०. 'नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan)' भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

३६२ ला०

कार्यकारी अधिकृत

परिच्छेद-२

निर्माण स्थलसम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था

२.१. निर्माण स्थलको स्वामित्व :

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

२.२. निर्माणस्थलको क्षेत्रफल :

भवन निर्माणको लागि सामान्यतः निर्माणस्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम ०-२-२-० (द० व.मी.) र चौडाइ ४.५० मी. (१५ फिट) को हुनु पर्नेछ । तर पुरानो नगर क्षेत्र र यो मापदण्ड लागू हुनु पूर्व कायम भएको कित्ता जग्गाको हकमा यो व्यवस्था लागू हुने छैन ।

२.३. बाटो :

- २.३.१. कुनै पनि भवन निर्माण गरिने प्लटहरू सार्वजनिक बाटोहरू वा त्यस्ता बाटोहरूमा पुग्ने अन्य सहायक मार्गसँग जोडिएको हुनु पर्नेछ । बाटो नापी नक्सामा जनिएको वा चलन चल्तीको बाटो हुनुपर्ने छ । निजी तथा मन्जुरी बाटो सम्बन्धमा नापी नक्सामा नै बाटो प्रयोजनको लागि स्वीकृत दिनेछ । यसरी नापी नक्सामा नै बाटोको कित्ताकाट गर्न प्लटको मोहडा ६ मिटर भन्दा कम भई सम्भव नभएको खण्डमा मन्जुरीनामाको आधारमा पनि भवन निर्माणको लागि स्वीकृत दिन सकिनेछ ।
- २.३.२. कुनै पनि बाटो कम्तिमा दुई जना जग्गा धनीले प्रयोग गर्ने गरी नक्शा पास भएपछि वा घर बाटो प्रमाणित भएपछि सो बाटोको लागि अन्य उपभोगकर्ताले मन्जुरी लिइराख्नु पर्ने छैन । नापी नक्सामा नभएको चलन चल्ती आली बाटोलाई सम्बन्धित वडा र स्थानिय बहुमत साध संधियार बाट प्रमाणित भई आएमा बाटोको मान्यता दिन सकिनेछ ।
- २.३.३. कसैको पहुँच मार्गमा वाधा पर्ने गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । आवागमनमा प्रतिकूल असर पर्ने गरी निर्माण सामाग्री समेत थुपार्न पाइँदैन । बाटोमा राखेको त्यस्ता सामानहरू ३ दिनभित्र नहटाएमा नगरपालिकाले कारबाही गर्न सक्नेछ ।

२.४ निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता :

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

- २.४.२. हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायाँ बायाँ छाड्नु पर्ने दूरी :-

भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायाँ बायाँ छाड्नु पर्ने दूरी विद्युत प्राधिकरणले तोकेको प्रावधान बमोजिम हुनेछ ।

२.५. सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण :-

- २.५.१. सार्वजनिक चोक, पर्ति जग्गा, पाटी, पौचा, सत्तल, मन्दिर, पीठ, ढुगेधारा, विहार, पोखरी, नदी नाला, घाट आदि सार्वजनिक निर्माणहरू मनाही गरिएको ठाउँको जग्गा समेत मिचिएको ठहर भएमा वा मिचि नक्शा पास भएतापनि स्वतः रद्द हुनेछ ।
- २.५.२. भवन निर्माण गर्दा पानीका पाइपहरू, ढलका पाइपहरू, टेलिफोन र विजुलीका भूमिगत लाइनहरू र भूमिगत पानीको स्रोतलाई समेत प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी उचित प्रबन्ध मिलाएको हुनुपर्नेछ ।
- २.५.३. साविकदेखि चलिआएको ढल निकास बन्द गर्ने पाइने छैन । ढल निकास जग्गाको बिचैबाट गई घर तथा भवन निर्माण गर्न अफ्यारो भएको ठहरिएमा न.पा.ले औचित्य हेरी त्यस्तो ढल निकासमा अवरोध नहुने गरी निर्माण गर्ने विशेष स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

२.६. अन्य शर्तहरू पालन गर्नुपर्ने :-

- २.६.१. व्यवसायिक भवन, मनोरञ्जन स्थल, सभागृह-पेट्रोल पम्प, बधशाला, चलचित्र भवन, वातावणीय र साँस्कृतिक रूपले संवेदनशील उद्योगहरू, शिक्षण संस्थाका कलेजहरू जस्ता भवनहरू निर्माण गर्दा प्रचलित कानून र सरकारी नीति समेत पालना गर्नुपर्ने छ । सो सम्बन्धमा ऐन नियमले सम्बन्धित सरकारी कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने व्यवस्था गरेको अवस्थामा सो को लागि आवश्यक स्वीकृति लिई पेश गर्ने दायित्व नक्शावाला कै हुनेछ ।
- २.६.२. संयुक्त आवास भवन (Apartment Building) निर्माण तथा संचालन गर्न नेपाल सरकार भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय अन्तर्गत शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको स्वीकृति लिई पेश गर्नु पर्ने छ ।
- २.६.३. ६ मिटरभन्दा कम चौडाईको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा 'क' वर्गका सार्वजनिक भवनहरू र ४ मिटरभन्दा कम चौडाईको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा 'ख' वर्गका सार्वजनिक भवनहरू तथा औद्योगिक भवनहरूको लागि सामान्यतः स्वीकृति दिइने छैन ।
- २.६.४. विभिन्न भू-उपयोगको क्षेत्रमा परिच्छेद ६ बमोजिम स्वीकृति क्रियाकलापहरूको लागि मात्र संरचनाहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छ ।
- २.६.५. एउटा निश्चित प्रयोजनको लागि बनाइएको भवन नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति विना पूर्णरूपमा पृथक प्रयोजनको लागि परिवर्तन गर्ने पाइने छैन । भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी स्थानिय निकायबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय निकायले उक्त भवनलाई आफ्जो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखिपठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरूले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।

३६८
कार्यकारी अधिकृत

कार्यकारी

- २.६.६ आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर, भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्र भित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन दिइने छैन ।
- २.६.७. संचार र खानेपानीका टावरहरू, हाइटेन्सन वितरण, पाइपलन जस्ता अगला संरचना नियमानुसार पाइने अधिकतम उचाईभन्दा बढी निर्माण गर्न पाइने छैन । तर विशेष अवस्थामा न.पा.ले उपयुक्त कारण देखाई अनुमति दिएको अवस्थामा त्यस्तो प्रतिबन्ध लागू गरिने छैन ।
- २.६.८. न.पा. क्षेत्रभित्र निजी सरकारी, सामुदायिक, औद्योगिक, व्यवसायिक लगायत जुनसुकै किसिमको भवन, पाटी-पौवा, मठ-मन्दिर, बौद्ध-विहार, चर्च, मस्जिद, मसान, द्विप, स्मारक आदि बनाउन र टावर, खानेपानी ट्यांकी आदि निर्माण गर्न स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को दफा १४९ बमोजिम नगरपालिकाको स्वीकृति लिनु पर्ने छ ।

कार्यकारी अधिकृत

कार्यकारी अधिकृत

क्षेत्रगत विभाजन तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

भीमेश्वर नगरको परम्परागत वास्तुकला, साँस्कृतिक सम्पदा र मौलिक शहरी स्वरूपलाई संरक्षण, सम्बद्धन र सुव्यवस्थित गर्ने तथा भौतिक पूर्वाधारहरु समेत विकास गर्दै स्वच्छ सफा वातावरण कायम गर्ने र ऐतिहासिक नगरलाई जीवन्त राख्ने, बद्दो शहरीकरण र भौतिक विकासलाई समेत योजनावद्वा तरिकाले व्यवस्थित गर्दै जानका लागि नगरपालिका क्षेत्रभित्रको भू-भागलाई भू-उपयोगको नक्शा ~~अनुसुचि~~ ^{.....} मा देखाए बमोजिम निम्न अनुसार क्षेत्रगत विभाजन गरिएको र निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड समेत तोकिएको छ । अनुसुचि ~~.....~~ मा नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार थपघट र हेरफेर समेत गर्न सकिनेछ ।

१. पुरानो नगर क्षेत्र

२. विस्तारित आवाशीय क्षेत्र

३. व्यापारिक क्षेत्र

४. औद्योगिक क्षेत्र

५. नदी किनार क्षेत्र

६. हरित क्षेत्र

(क) वन क्षेत्र

(ख) कृषि क्षेत्र

३.१. क्षेत्रगत विभाजन सम्बन्धी व्यवस्था

न.पा. क्षेत्रको क्षेत्रगत विभाजन निम्नअनुसार गरिएको छ :-

३.१.२. पुरानो नगर क्षेत्र :

यस क्षेत्र अन्तर्गत भूउपयोग नक्शामा देखाइए बमोजिम पूर्वमा ~~.....~~ तिरका कित्ताहरु, पश्चिम मा ~~.....~~ समेटिएको छ । यस क्षेत्र भित्र परम्परागत ऐतिहासिक विकास क्रममा विकास हुँदै आएको पुरानो शैलीका घर, चोकहरु र त्यस वरिपरिका बाटो वा चोकहरूसँग जोडिएका कित्तामा बनेका भवन र परम्परागत शैलीका मन्दिरहरु आदि समेत पर्दछन् ।

३.१.३. विस्तारित आवाशीय क्षेत्र :

पुरानो नगर क्षेत्र बाहिर नयाँ आवाशीय क्षेत्रको रूपमा विकास भएका र हुँदै गरेका यस मापदण्डले निषेध नगरिएका आवास बनाउन योग्य भूभागलाई विस्तारित आवाशीय क्षेत्र भनि तोकिएको छ ।

३.१.४. व्यापारिक क्षेत्र :

मूल्य सडकको दाँया वायाँ ।

३.१.५. औद्योगिक क्षेत्र :

यस क्षेत्रमा औद्योगिक प्रयोजनको भवन निर्माण गर्न दिइने छ । औद्योगिक भवनहरूको लागि नेपाल सरकारको ऐन, नियम बमोजिम विशेष अनुमति चाहिने व्यवस्था गरेको अवस्थामा सोही अनुसार अनुमति लिई पेश गर्नु पर्ने छ । यस क्षेत्रमा ध्वनी, धूलो, रसायन, वातावरण र अन्य प्रदूषणमूलक उद्योग संचालन गर्न पाइने छैन । साविक प्लास्टिक, रंग, टेक्सटाइल उद्योगलाई क्रमशः हटाउँदै लगिने छ । स्थानीय थम र सीपमा आधारित हस्तकला र अन्य उद्योगलाई प्राथमिकता दिइने छ ।

३.१.६. नदी किनार क्षेत्र :

यस क्षेत्र अन्तर्गत ^० सेमेटिएको छ । नदीबाट खतरा उत्पन्न हुने भएमा नगरपालिकाको स्वीकृति लिई डिल पखालि, टेवा पखालि निर्माण गर्न दिन सकिने छ । तर उपरोक्त प्रावधानले यस क्षेत्रमा सडक, ढल जस्ता सार्वजनिक हितका निर्माण गर्न रोक लगाएको मानिने छैन ।

३.१.७. हरित क्षेत्र :

३. १.७.(क) वन क्षेत्र

यस क्षेत्र अन्तर्गत सरकारी एवं सामुदायिक वन क्षेत्र पर्दछ । यस क्षेत्रमा निजि प्रयोजनको लागि कुनै किसिमको निर्माण गर्न दिइने छैन । सार्वजनिक सुविधा र पार्क व्यवस्था आदिको लागि आवश्यक संरचनाहरू निर्माण गर्नु परेमा न.पा.को पूर्व स्वीकृति लिई बढीमा ५ मिटर (१६'६") उचाईसम्मको संरचना निर्माण गर्न सकिनेछ । यस क्षेत्रको सिमानाको निजी जग्गामा घर बनाउनु परेमा उक्त क्षेत्रको सिमानाबाट ५ मिटर मापदण्ड छाडी मात्र घर निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

३. १.७.(ख) कृषि क्षेत्र

यस क्षेत्र अन्तर्गत कृषिजन्य क्रियाकलापका लागि प्रयोगमा आएका जग्गाहरू पर्दछन् ।

३.२. निर्माण सम्बन्धी क्षेत्रगत मापदण्ड :

यस मापदण्डको परिच्छेद ३.१. अनुसार विभाजित विभिन्न क्षेत्रमा हुने निर्माणमा देहाए अनुसार मापदण्ड लागू हुनेछ । विभिन्न क्षेत्रमा निर्माण गर्दा छोड्नु पर्ने सडक मापदण्ड (सडक क्षेत्राधिकार R.O.W. र सेटव्याक), भवन निर्माण रेखा सम्बन्धित व्यवस्था परिच्छेद-५ को तालिका अनुसार हुनुपर्ने छ । उक्त तालिकामा नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार थपघट र हेरफेर गर्न सक्ने छ । अन्य मापदण्ड देहाए अनुसार हुनेछ ।

३.१.८. कार्यकारी अधिकृत

३.२.१

३.२.१. पुरानो नगर क्षेत्र (संरक्षित क्षेत्र) : यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ ।

३.२.१.१. अधिकत्तम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल) :-

<u>जग्गाको क्षेत्रफल</u>	<u>अधिकत्तम पाउने ग्राउण्ड कभरेज</u>
०-२-२-० सम्म	९० प्रतिशत
०-२-२-० र सोभन्दा बढी	८० प्रतिशत
साविक बमोजिम मर्मत र पुनःनिर्माण	१०० प्रतिशत

* पुनश्च: सडक वा बाटो तर्फ नियमानुसार जग्गा छाइदा वा घर लाइन मिलाउँदा पछाडि बाँकी हुने जग्गा ६ मिटरसम्म गहिराई भएको अवस्थामा पछाडि बाँकी रहेको जग्गा पूरा कभरेज गरी बनाउन सकिनेछ । पूर्जमा र तापी नक्शामा साविक घर जनिएको तर पूर्ज भन्दा बढी घर र जग्गाको क्षेत्रफल देखिएको पुरानो नगर क्षेत्रभित्र पर्ने घर पुनः निर्माणको लागि नक्शा पेश हुन आएमा सोही अनुसार नक्शा स्वीकृती दिन सकिने छ ।

३.२.१.२. सेट ब्याक (Set Back)

क. बाटोतर्फ :- साविक बमोजिम मर्मत र पुनर्निर्माणमा बाहेक सामान्यतया खाली जग्गामा नयाँ घर निर्माण गर्दा बाटोतर्फ सडक मापदण्ड निर्धारण भएको ठाउँमा सडक मापदण्ड अनुसार वा सडक मापदण्ड निर्धारण नभएको अवस्थामा न्यूनतम १.५ मिटर आफ्नो जग्गा छाडी निर्माण गर्नुपर्ने छ ।

ख. दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ :- सार्वजनिक जग्गा भएमा सो तर्फ मापदण्ड अनुसार र नभएमा १ मिटर छाइनु पर्ने छ ।

ग. झ्याल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न - साविक घरको मर्मत र तल्ला थपको अवस्थामा बाहेक नयाँ निर्माण र पुनर्निर्माणमा दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्न प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर (५') छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

पुनश्च : झ्याल ढोकाको लागि छाडिने सेटब्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटब्याक कायम राख्न चाहाए तरीको रूपमा भए छुट्टै सेटब्याक कायम राख्न आवश्यक छैन । दायाँ बायाँतर्फ १.५ मिटर (५') नछाइने हो भने झ्याल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न पाइने छैन ।

३.२.१.३ वेसमेन्ट / सेमिवेसमेन्ट :-

कार्यकारी अधिकारी

क्रंजुला

यस क्षेत्रमा प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेबल डिफ्रेन्सको हवसम्म सेमिवेसमेन्ट/ बेसमेन्ट बनाउन सकिने छ । एक तल्लासम्मको सेमिवेसमेन्टलाई कूल उचाई गणना गर्ने छैन । बेसमेन्ट/समिवेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल इर्झिङको साथसाथी प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

३.२.१.४. प्लीन्थ उचाई :-

१' देखि १'६" सम्म र दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी बनाउन पाइने छ ।

३.२.१.५. तल्लाको उचाई :-

भूई तल्ला बढीमा ९' सम्मको र अन्य तल्ला बढीमा ८'६" सम्मको हुनु पर्ने छ । नियमानुसार पाउने अधिकत्तम तल्लाको माथिल्लो तल्लाको उचाई छानाको स्लोपको बनावट र आकृति हेरी आवश्यकता अनुरूप राख्न सकिनेछ तर स्लोपको तल्लो विन्दु ८'०" भन्दा बढी उचाईमा राख्न पाइने छैन । भूई तल्लाको हकमा दायाँ बायाँको घरको भूई तल्लाको कार्नेस मिलाउने प्रयोजनको लागि अवस्था हेरी थपघट गर्न सकिने छ ।

३.२.१.६. पेटी/खुडकिला:-

सेट व्याकमा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरी ०.४५-०.६० मिटर (१'६"-२') उचाई र ०.६ मिटर (२') सम्मको चौडाइको पेटी/खुडकिला बनाउन पाइनेछ । भिरालो बाटोमा पेटीको उचाई लिंदा मध्य विन्दुबाट नापिने छ । उपरोक्त उचाई र चौडाइ भन्दा बढी साविक पेटी भए सोको उचाईभन्दा नबद्दने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्ने छ ।

३.२.१.७. भन्याङ्ग :-

नयाँ भवनको सबै तल्लाहरूलाई भन्याङ्गहरूको स्लोप बढीमा ४५ डिग्री तथा भन्याङ्गको चौडाइ कम्तिमा १ मिटर (३'-३") हुने गरी बनाउनु पर्नेछ । १०.७ मिटर (३५') उचाई भन्दा माथि लगेर भन्याङ्ग खण्ड बनाउन र छोप्न पाइने छ ।

३.२.१.८. कार्नेस :-

घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा ६" सम्मको कार्नेस गारोको सतह भन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्ने छ ।

३.२.१.९. बार्दली :-

सडकतर्फको मोहडामा सेटब्याक माथि पर्ने गरी बढीमा ०.८ मिटर (२'८") सम्मको परम्परागत काठको बार्दली दोथो वा तेथो तल्लामा राल्ने सुविधा दिन सकिने छ । तर ३ मिटरभन्दा कम चौडाइको बाटोमा उपरोक्त सुविधा दिइने छैन । पछाडिको चोक तर्फको नीजि जग्गामा १ मिटरको सेटब्याक राखी ३

कार्यकारी अधिकृत
क्रंजुला

लांबा

फिट सम्मको बार्दली दोश्रो तल्लादेखि राख्न सकिने छ । १ मिटरभन्दा बढी चौडाई आवश्यक भएमा सोही बमोजिम थप सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।

३.२.१.१०. क्यान्टी लेवर :-

क्यान्टी लेवर सुविधा दिइने छैन तर सेटव्याकमा नपर्ने गरी क्यान्टी लेवर राख्न दिइनेछ । ३'-३"
वा १ मी. भन्दा बढी भए छुट्टै Structure Design पेश गर्नु पर्नेछ ।

३.२.१.११. झ्याल ढोका र भेन्टीलेसन :-

झ्याल ढोकाहरु काठको हुनुपर्ने छ ।

३.२.१.१२. अधिकत्तम तल्ला :-

कूल उचाई ३५' ननाघ्ने गरी बुइगलसम्म जमिन तल्ला समेत अधिकत्तम ५ तल्लासम्मको मात्र भवन बनाउन पाइने छ । सो माथि भन्याङ्ग खण्ड छोप सकिने छ र भन्याङ्ग खण्डको स्लोप बाहेकको उचाई बढीमा द' हुनुपर्ने छ ।

३.२.१.१३. अधिकत्तम (कूल) उचाई :-

भवनको अधिकत्तम उचाई १०.७ मिटर (३५'०") सम्म दिन सकिने छ । सो माथि भन्याङ्ग खण्ड छोप्ने सकिने छ । भन्याङ्ग खण्डलाई उचाईमा गणना गरिने छैन । घरको उचाई निर्धारण गर्दा भुईतल्लाको टाईबीम (डीपीसी) को सतहदेखि नापिने छ ।

३.२.१.१४. छाना र पाखा :-

अन्तिम तल्लाको मूल छाना पाखा परम्परागत शैलीको दुई पाखे छाना राख्न प्रोत्साहित गरिने छ । मूल छाना र भन्याङ्ग छोप्ने भाग समेत २५ डिग्रीदेखि ३० डिग्रीसम्मको ढल्काइमा बनाउनु पर्नेछ । छाना पाखा दायाँ दायाँ घरको छाना पाखा सँग सटाएर मिल्ने गरी हाल्नु पर्छ । तर निर्माण हुने भवनको तीनैतिर अरुको घरले घेरेको भएमा वा भन्याङ्ग खण्ड नबनाई कौशीको रूपमा छाना राखेमा १ मि. (३'३") सम्मको कौशी पर्खाल (प्यारापिटवाल) उठाई सडकपट्टि बलेनी पाखा वा एक पाखे छाना राख्न अनुमति दिन सकिने छ । छानाको बनावटले छिमेकीलाई बाधा पर्ने/निकासको समस्या पर्ने गरी बनाउन पाइने छैन ।

३.२.१.१५. शौचालय र निकास :-

शौचालय कम्तिमा एक ओटा हुनु पर्नेछ । फोहर पानी निरीक्षण मंगाल भएर सार्वजनिक ढल वा सेफ्टी ट्यांकमा जोड्नु पर्नेछ । कौसीबाट आउने वर्षातिको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी नाली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । ढल निकास नभएको ठाउँमा सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्ने छ ।

३.२.१.१६. सीमा पर्खाल :-

लांबा
कार्यकारी अधिकृत

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

३.२.१.१७. बाहिरी गारोमा इँटा/दुङ्गा देखाउने :-

घरको बाहिरी भागको गारोमा प्रस्टसँग देखिने गरी इँटाको वा दुङ्गाको गारो (Brick/stone exposed wall) हुनु पर्नेछ । भूयाल ढोकाका किनारा, कार्नेस र वाल पलास्टरमा चुना, सुर्खी प्लास्टर गर्न सकिने छ । RCC र स्टील Frame structure राखी घर तथा भवन निर्माण गर्न नक्शा स्वीकृति दिइने छ । RCC र स्टील Frame structure मात्र बनाई अधुरो छाडन पाइने छैन ।

३.२.१.१८. आधारभूत सुविधासम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति :-

बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरु जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका, र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारवाला केबुलहरु सकभर बाटो ऋस गरी लान पाइने छैन ।

३.२.१.१९. फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन :-

यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरु थुपार्न पाइने छैन ।

३.२.१.२०. विज्ञापनको माध्यमहरु :-

यस क्षेत्रमा कुनै किसिमको पर्चा, पोष्टर टाँस्न पाइने छैन । अवसर विशेषमा राखिने तुल, व्यानर बाहेक व्यापारिक प्रयोजनको लागि राखिने विभिन्न प्रकारको विज्ञापन पाटीको लागि नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । दृश्य प्रदुषण गर्ने र साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरन्त हटाउन लगाउन सकिने छ ।

३.२.१.२१ भवनको रंग :-

नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषदको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरि तोकिएको रंगका भवनहरुमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागु गर्न सक्नेछ ।

३.२.१.२२. परम्परागत भवनको संरक्षण सम्बन्धी विशेष व्यवस्था :

लोकेश
कार्यकारी अधिकृत

- क) मौलिक शैलीलाई प्रोत्साहन :-** यस क्षेत्रमा मल्लकालीन, शाहकालीन र राणाकालीन वास्तुकलाको शहरी स्वरूपसँग वातानुकुलित हुने गरी पुनः निर्माण, मर्मत सुधार र नयाँ निर्माण गर्न दिइनेछ । परम्परागत घरहरूलाई तिनीहरूको मौलिक स्वरूपमै कायम राख्न प्रोत्साहित गरिनेछ । स्वीकृतिका लागि पेश हुन आउने नक्शामा शैलीगत रूपमा आवश्यक देखिएमा नगरपालिकाले आवश्यक संशोधन समेत गराउन सक्नेछ ।
- ख) साविक भवनको खण्डीकरण :-** साविक भवनलाई खण्डीकरण गर्दा विशेष कलात्मक इयाल, ढोकाहरू इत्यादि साविक बमोजिम राख्न पर्ने छ । कुनै पनि भागको मोहडा ३ (१०') ४.५ (१५'), , ६(२०') मिटर, भन्दा कम गरी खण्डीकरण गर्न पाइने छैन ।
- ग) सुविधा/सहलियत :-** मौलिक वास्तुकला अनुरूपको भवनहरूको निर्माणलाई प्रोत्साहित गर्नको लागि घर निर्माण गर्दा प्रदान गर्ने सुविधा र सहलियत सम्बन्धमा नगरपालिकाको निर्णय अनुसार हुनेछ । कलात्मक वस्तुहरूको मर्मत संभारमा आवश्यक प्राविधिक र आर्थिक सहयोग समेत प्रदान गर्न सकिने छ । यदि निजी स्वामित्वमा रहेका भवन र अन्य निर्माणहरू ऐतिहासिक र पुरातात्विक दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण ठहरी अनुरोध भई आएमा त्यस्ता भवन र संरचनाको पुनः निर्माणमा आवश्यक डिजाइन तथा सुपरीवेक्षण समेत न.पा.बाट गरी दिन सकिने छ । तर स्वीकृत नक्शा विपरित बनाइएको भवनको लागि उपरोक्तसुविधा/सहलियत दिन न.पा वाध्य हुने छैन ।
- घ) साविक चोक मास्त्र नपाइने :-** कित्ता नापी नक्शामा देखाइएको र हाल भैराखेको सार्वजनिक तथा निजी चोकलाई यथावत कायम राख्नु पर्नेछ । साविक चोकको संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्ने कार्य चोक उपभोगकर्ताको हुनेछ र चोकमा अन्य कुनै प्रकारको निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन । साथै चोकमाथि साविक भएको बाहेक क्यान्टीलेभर निकाल, कोठा, बार्दली निकाल पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ ।
- ड) पुरातात्विक र सांस्कृतिक सम्पदाको संरक्षण :-** पुरातात्विक र सांस्कृतिक महत्वका सम्पदा जस्तै पाटी, पौवा, सतल, मन्दिर, चैत्य, बहा, द्योछें, दुंगेधारा, पोखरी आदिलाई प्रतिक्ल असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ । वास्तुकलागत रूपले विशेष महत्व बोकेका पुराना घरहरूलाई संभव भएसम्म मर्मतको लागि मात्र अनुमति दिन सकिने छ ।
- च) खरिद वा अधिग्रहण गर्न सक्ने :-** पुरातात्विक र सांस्कृतिक दृष्टिले विशेष महत्व बोकेका निजी स्वामित्वका घरहरू समयमा उचित संभार नभई वा अन्य कारणबाट मासिन लागेको ठहर भएमा न.पा.ले नियमानुसार सो घरहरू खरिद वा अधिग्रहण समेत गर्न सक्ने छ ।

३७२
कार्यकारी अधिकृत

३.२.२

३.२.२. विस्तारित आवाशीय क्षेत्र : यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ ।

३.२.२.१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल) :-

<u>जगाको क्षेत्रफल</u>	<u>अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज</u>
०-८-०-० सम्म	७० प्रतिशत
०-८-०-० भन्दा बढी १-०-०-० सम्म	६० प्रतिशत
१-०-०-० भन्दा बढी	५० प्रतिशत

पुनःच : सडक वा बाटोतर्फ नियमानुसार जग्गा छाइदा पछाडि बाँकी हुने जग्गा ६ मि.सम्म गहिराई भएको अवस्थामा बाँकी रहेको जग्गा पूरा कभरेज गरी बनाउन सकिने छ । यो व्यवस्था जग्गा एकीकरण आयोजना क्षेत्र (प्लानिङ) क्षेत्रमा लागू हुने छैन ।

३.२.२.२. सेट व्याक (Set Back)

क. बाटोतर्फ :- बाटोतर्फ निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप सेटव्याक छाइनु पर्नेछ । यदि अगाडिपट्टिको खुल्ला भाग निर्धारित मापदण्डभन्दा बढी देखिएमा आफ्नो जगाको सिमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

पूर्व निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप निर्माण गरिएको भवनमा चालू मापदण्ड बमोजिम सेटव्याक नपुग देखिएमा पनि तल्ला थप र मर्मत गर्न दिन सकिनेछ । तर जग्गाम भत्काएर पुनः निर्माण गर्ने हकमा भने चालू सडक मापदण्ड अनुरूप नै सेटव्याक राख्नु पर्नेछ ।

ख. झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न : दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर ($5'0''$) छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । झ्याल ढोकाको लागि छाडिने सेट व्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्ट हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्ट सेटव्याक कायम राख्नु पर्नेछ । निर्माण गरिने घरको प्लिन्थ एरिया १५०० वर्ग फिटभन्दा बढी भएमा झ्याल ढोका राख्न २. मि. ($6'6''$) मात्र सेटव्याक राख्नु पर्नेछ । झ्याल ढोका नराख्ने भएमा छुट्टाछुट्ट सेटव्याक छाइनु नपर्ने ।

३.२.२.३. भवनको उचाइ र सेटव्याकको अनुपात:

क. १० मीटर सम्म अगला भवनहरूको साधियार तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । झ्याल(ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त

कार्यकारी अधिकृत

गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टासिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।

ख. १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अगला भवनहरुको हकमा साधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा स्थानीय निकायको परिषद्ले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टासेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी नया भवनमा झ्याल/ ढोका नराल्ले भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर वा ५ तल्ला सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

घ. मूलसडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिना बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।

३.२.४ वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट :-

जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेवल डिफरेन्सको हदसम्म सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइने छ । एक तल्लासम्मको सेमी वेसमेन्टलाई उचाईमा गणना गरिने छैन । तर सेमी वेसमेन्ट एकभन्दा बढी बन्ने अवस्था भएमा तल्लो सेमी वेसमेन्टभन्दा माथिको तल्लाको भूईदेखि सो खण्ड वा नालको कूल उचाई नापिने छ । वेसमेन्ट जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिने छ । वेसमेन्टलाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन । वेसमेन्ट बनाउँदा साँधका अन्य घर तथा संरचनालाई वाधा नपर्ने गरी उपयुक्त प्रविधि अपनाई सुरक्षित ढंगले बनाउनु पर्नेछ । वेसमेन्ट निर्माणको क्रममा साँधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सो को जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नुपर्ने छ । वेसमेन्ट/समिवेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल इर्झिङको साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

३.२.२.५. मोहडा र न्यूनतम चौडाई:-

भवनको मोहडा तथा न्यूनतम चौडाई ४.५ मिटर (१५') हुनुपर्ने छ ।

३.२.२.६. प्लीन्थ उचाई :-

सडकको मध्य रेखाको उचाईबाट राल्ल पाइने अधिकतम प्लीन्थ उचाईको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि ०.६ मिटर (२'), ग्रावेल सडकको लागि ०.७५ मिटर (२'६"), ईटा छपाईको सडकमा ०.६ मिटर (२'), कच्च सडक र फिल्डमा बाटो नबनिसकेको अवस्थामा न्यूनतम २'६" राखेर बनाउन सकिनेछ ।

३.२.८

निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भए हल निकास सुचारू रूपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ । प्लिन्थको उचाई सकभर दायाँ बायाँ घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

३.२.२.७. तल्लाको उचाई :-

तल्लाको उचाई अधिकतम ३ मि. (१०'-०") सम्म राख्न पाइने छ । र सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्नु पर्नेछ ।

३.२.२.८. पेटी/खुड्किला :-

सेट व्याकमा ०.५ मी. सम्मको चौडाईमा पेटी खुड्किला राख्न सकिनेछ ।

३.२.२.९. भन्याङ्ग :-

भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ १ मिटर (३'३") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ खुड्किलो उचाई अधिकतम ८" र खुड्किलाको टेक्ने भाग न्यूनतम १८" हुनु पर्नेछ ।

३.२.२.१०. कार्नेस :-

घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा ६" सम्म गारोको सतह भन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्ने छ ।

३.२.२.११. टप छजा :-

सेट व्याकमा ०.८ मी. सम्मको चौडाईमा टप छजा राख्न सकिनेछ तर पहिल्लो तल्लामा ०.५ मी. भन्दा बढी राख्न पाइने छैन ।

३.२.२.१२. बार्दली :-

सेट व्याकमा १.० मी. सम्मको चौडाईमा बार्दली राख्न सकिनेछ तर पहिल्लो तल्लामा बार्दली राख्न पाइने छैन ।

३.२.२.१३. क्यान्टी लेवर :-

सडक सेट व्याकमा क्यान्टी लेवर राख्न पाइने छैन । अन्य तर्फ क्यान्टीलेवर प्राजेक्सन गरिने वरावरको थप जग्गा सेट व्याक छाडि क्यान्टी लेवर राख्न सकिने छ । तर १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाईको क्यान्टी लेवर राख्न न.पा.मा Structural Analysis पेश गर्नुपर्नेछ ।

३.२.२.१४. झ्याल ढोका र भेन्टीलेसन :-

श्रृंखलावद्ध घरहरूको हकमा गारोको सतह बाहिर आउने (Projected) झ्याल ढोका राख्न पाइने छैन । परम्परागत शैलीका झ्यालहरूको साथसाथै माथि भेन्टिलेशनयुक्त झ्यालहरू समेत राख्न सकिने छ । असंवद्ध घरहरूको हकमा आवश्यकता अनुसारको आकार प्रकार र स्वरूपको झ्याल ढोका राख्न सकिने छ । ग्यारेज र पसल प्रयोजनको लागि फलामको रोलिङ सटर, चेन गेट समेत राख्न सकिने अनिवार्य ।

३.२.१४
कार्यकारी अधिकृत

लोकप्रभु

३.२.२.१५. अधिकत्तम तल्ला :-

भन्याड छोप्ने खण्ड सहित अधिकत्तम ५ तल्लासम्मको भवन बनाउन पाइने छ ।

३.२.२.१६. अधिकत्तम (कूल) उचाई :-

भवनको अधिकत्तम उचाई प्लीन्थ लेभलदेखि माथि १३.७ मिटर (४५') सम्म दिन सकिने छ । १ मिटर ३'३" सम्मको कौशी पर्खालि (प्यारापिटवाल) लाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन ।

३.२.२.१७. छाना र पाखा :-

छाना आवश्यकता अनुसार स्लोप वा फ्ल्याट राख्न सकिने छ ।

३.२.२.१८. शौचालय र निकास :-

ढल निकास नभएको ठाउँमा सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्नेछ । शौचालय कम्तिमा एक ओटा हुनु पर्नेछ । फोहर पानी निरीक्षण मंगाल भएर सेफ्टी ट्यांकीमा जोडि सोकपिट वा सार्वजनिक ढल निकाससम्म जोड्नु पर्ने छ । कौसीबाट आउने वर्षतिको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी नाली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

३.२.२.१९. सीमा पर्खाल :-

सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा साधारणतया १.२ मिटर (४') अग्लो गारो र सो माथी ०.६(२') मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुट्टनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।

३.२.२.२०. बाहिरी गारोमा इँटा/दुङ्गा देखाउने :-

बाहिर गारोमा इँटा/दुङ्गा देखाई बनेका श्रृंखलावद्ध घर सँगै निर्माण हुने घरको हकमा इँटा/दुङ्गा देखाउनु पर्नेछ । असंवद्ध घरहरुको हकमा आवश्यकता अनुसार फिनिसिड गर्न सकिने छ ।

३.२.२.२१. आधारभूत सुविधा सम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति :-

बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरु जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारबाला केबुलहरु सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।

३.२.२.२२. फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन :-

कार्यकारी अधिकारी

यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरु थुपार्न पाइने छैन ।

३.२.२.२३. विज्ञापनको माध्यमहरु :-

नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई आवश्यकता अनुसार पर्चा पम्पलेट, टुल, ब्यानर, होर्डिङ बोर्ड विज्ञापन पाटी आदि राखी विज्ञापन गर्न सकिने छ । तर दृश्य प्रदुषण गर्ने, साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुर्लत हटाउन लगाउन सकिने छ ।

३.२.२.२४ भवनको रंग :-

नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषदको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरि तोकिएको रंगका भवनहरुमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागु गर्न सक्नेछ ।

३.२.२.२५. परम्परागत भवनको संरक्षण सम्बन्धी विशेष व्यवस्था :

यस क्षेत्रमा विद्यमान साविकका परम्परागत र मौलिक शैलीका भवनहरु भत्काई पुनः निर्माणका लागि स्वीकृति लिन आएको अवस्थामा त्यस्ता परम्परागत भवनको संरक्षणको लागि न.पा.ले विशेष निर्देशन दिन सक्ने छ । त्यस्ता भवनको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संरक्षण सम्बन्धी विशेष व्यवस्था पुरानो नगर क्षेत्र बमोजिम हुनेछ ।

३.२.३. व्यापारिक क्षेत्र:

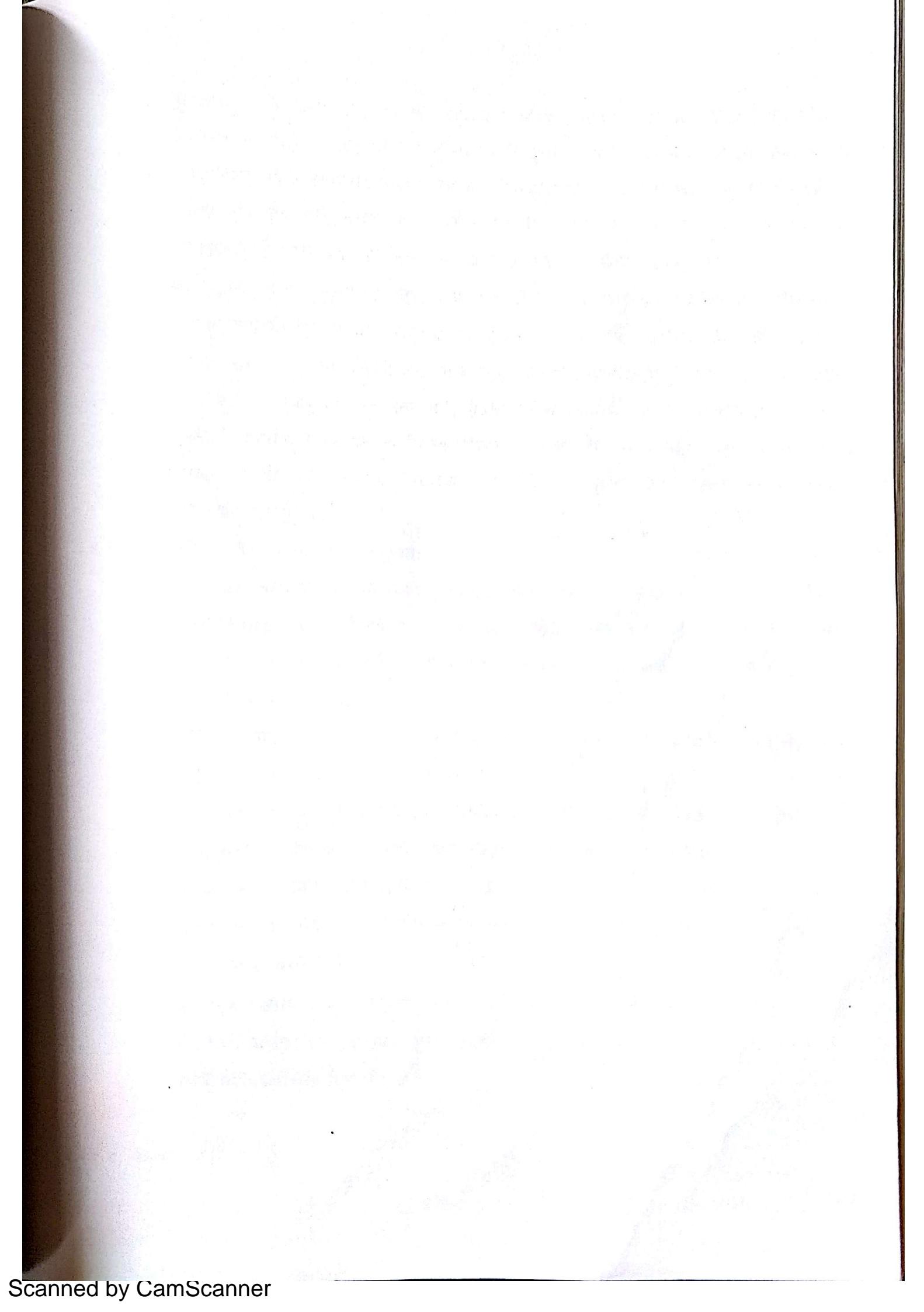
यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ ।

३.२.३.१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल) :-

जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज
०-८-०-० सम्म	१८००० प्रतिशत
०-८-०-० भन्दा बढी १-०-०-० सम्म	१६००० प्रतिशत
१-०-०-० भन्दा बढी	१६००० प्रतिशत

- पुनर्श्च : राजमार्ग जोडिएको कित्ताको हकमा बाटोतर्फ नियमानुसार जग्गा छाडिबाँकी हुने जग्गाको गहिराई ८ मिटरसम्म भएको अवस्थामा बाँकी जग्गा पूरा कभरेज गरी बनाउन सकिने छ । अन्य बाटो जोडिएको कित्ताको हकमा ६ मिटर सम्म गहिराई भएको अवस्थामा पछाडि बाँकी रहेको जग्गा पूरो कभरेज गरी बनाउन सकिने छ ।

३.२.३.२. सेट ब्याक (Set Back)



३.२.३.१

क. बाटोतर्फ :- सडकको छुट्टै नाम र मापदण्ड निर्धारण भएका अन्य बाटोमा R.O.W. पछि २ मिटर सेटब्याक छाइनु पर्नेछ । अन्यमा तोकिएको बमोजिम सेटब्याक छोइनु पर्नेछ । पूर्व निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप निर्माण गरिएको भवनमा चालू मापदण्ड बमोजिम सेटब्याक नपुग देखिएमा पनि तल्ला थप र मर्मत गर्न दिन सकिनेछ । तर जगसम्म भत्काएर पुनः निर्माण गर्ने हकमा भने चालू सडक मापदण्ड अनुरूप नै सेटब्याक राख्नु पर्नेछ ।

ख. झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न : दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर (५'०") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । झ्याल ढोकाको लागि छाडिने सेट ब्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटब्याक कायम राख्नु पर्नेछ । निर्माण गरिने घरको प्लिन्थ एरिया १५०० वर्ग फिटभन्दा बढी भएमा भ्याल ढोका राख्न २ मि. (६'६") मात्र सेटब्याक राख्नु पर्नेछ । भ्याल ढोका नराख्ने भएमा छुट्टाछुट्टै सेटब्याक छाइनु नपर्ने ।

३.२.३.३. भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपात:

क. १० मीटर सम्म अगला भवनहरूको साधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । भ्याल(ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टासिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।

ख. १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अगला भवनहरूको हकमा साधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा स्थानीय निकायको परिषद्ले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टासेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नया भवनमा झ्याल/ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

घ. मूलसडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तर्फको सेटब्याक जोडदा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट(प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।

३.२.३.४. वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट :-

३.२.३.५. कार्यकारी अधिकृत

यस क्षेत्रमा पार्किङ, स्टोर जस्ता प्रयोजनको लागि वेसमेन्ट/सेमीवेसमेन्ट बनाउन सकिनेछ । जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेवल डिफरेन्सको हदसम्म सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइने छ । एक तल्लासम्मको सेमी वेसमेन्टलाई उचाईमा गणना गरिने छैन । तर सेमी वेसमेन्ट एकभन्दा बढी बन्ने अवस्था भएमा तल्लो सेमी वेसमेन्टभन्दा माथिको तल्लाको भूईदेखि सो खण्ड वा नालको कूल उचाई नापिने छ । वेसमेन्ट चाहिँ जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिने छ । वेसमेन्टलाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन । वेसमेन्ट बनाउँदा साँधका अन्य घर तथा संरचनालाई वाधा तपर्ने गरी उपयुक्त प्रविधि अपनाई सुरक्षित ढंगले बनाउनु पर्नेछ । वेसमेन्ट निर्माणको क्रममा साँधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सोको जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नुपर्ने छ । वेसमेन्ट/समिवेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रईड्गको साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

३.२.३.५. मोहडा र न्यूनतम चौडाई:-

भवनको मोहडा तथा न्यूनतम सामान्यतया चौडाई ४.५ मिटर (१५') हुनुपर्ने छ ।

३.२.३.६. प्लीन्थ उचाई :-

सडकको मध्य रेखाको उचाईबाट राख्न पाइने अधिकतम प्लीन्थ उचाईको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि ०.६ मिटर (२'), ग्रावेल सडकको लागि ०.७५ मिटर (२'६"), ईटा छ्यापाईको सडकमा ०.६ मिटर (२'), कच्च सडक र फिल्डमा बाटो नबनिसकेको अवस्थामा न्यूनतम (१'६") राख्ने बनाउन सकिनेछ । निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारू रूपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लीन्थ बनाउनु पर्नेछ । प्लीन्थको उचाई सकभर दायाँ बायाँ घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

३.२.३.७. तल्लाको उचाई :-

तल्लाको उचाईको हकमा भुई तल्ला अधिकतम १२ फिटसम्मको राख्न सकिनेछ । अन्य तल्लाको हकमा १०'०" सम्म राख्न सकिनेछ । तल्लाको उचाई सकभर दायाँ बायाँको घरको तल्लाको उचाई (लेवल) सँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ । विशेष प्रकृतिको उपयोगको लागि तल्लाको उचाई आवश्यकता अनुसार राख्न स्वीकृति दिइने छ ।

३.२.३.८. पेटी/खुइकिला:-

सेट ब्याकमा ०.५ मी. सम्मको चौडाईमा पेटी खुइकिला राख्न सकिनेछ ।

३.२.३.९. भन्याङ्ग :-

भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाई १५०० वर्ग फिटसम्मको भवनमा १.२ मि. (४'०") र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलको भवनमा १.५ मिटर (५'०") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ । खुइकिलो उचाई

३०६
जिल्लाकार्यकाली अधिकृत

अधिकतम ८" र खुड्किलाको टेक्ने भाग न्यूनतम १०" हुनु पर्नेछ । यदि फ्लोर एरिया २५०० वर्ग फिट भन्दा बढी भएमा थप एउटा सहायक भन्याङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्ने छ । त्यस्तो सहायक भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाई १ मिटर (३'३") हुनु पर्ने छ ।

३.२.३.१०. कार्नेस :-

घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा ६" सम्म गारोको सतह भन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्ने छ ।

३.२.३.११. टप छजा :-

सेट व्याकमा ०.८ मी. सम्मको चौडाईमा टप छजा राख्न सकिनेछ तर पहिल्लो तल्लामा ०.५ मी. भन्दा बढी राख्न पाइने छैन ।

३.२.३.१२. बार्दली :-

सेट व्याकमा १.० मी. सम्मको चौडाईमा बार्दली राख्न सकिनेछ तर पहिल्लो तल्लामा बार्दली राख्न पाइने छैन ।

३.२.३.१३. क्यान्टी लेवर :-

सडक सेट व्याकमा क्यान्टी लेवर राख्न पाइने छैन । अन्य तर्फ क्यान्टीलेवर प्राजेक्सन गरिने बराबरको थप जग्गा सेट व्याक छाडि क्यान्टी लेवर राख्न सकिने छ । तर १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाईको क्यान्टी लेवर राख्न न.पा.मा Structural Analysis पेश गर्नुपर्नेछ ।

३.२.३.१४. अधिकतम तल्ला :-

भन्याड छोप्ने खण्ड सहित अधिकतम ५ तल्लासम्मको भवन बनाउन पाइने छ ।

३.२.३.१५. अधिकतम (कूल) उचाई :-

भवनको अधिकतम उचाई प्लीन्थ लेभलदेखि माथि १६ मिटर (५२'६") सम्म दिन सकिने छ । १ मिटर सम्मको प्यारापिट बाललाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन ।

३.२.३.१६. शैचालय र निकास :-

शैचालय कम्तिमा एक ओटा हुनु पर्नेछ । सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्ने छ । फोहर पानी निरीक्षण मगाल भएर सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिटमा जोड्नु पर्ने छ । कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी आफ्नो जग्गामा निकास गरी सतहको पानी बग्ने नालीमा जोड्नु पर्नेछ ।

३.२.३.१७. सीमा पर्खाल :-

सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्ने छ । सडकतर्फ आवश्यक मापदण्ड छोडी मात्र सीमा पर्खाल बनाउन दिइने छ । सामान्यतया ४ फिट भन्दा अग्लो पर्खाल

३.२.१८

निर्माण गर्न दिइने छैन । सो माथि २ फिट सम्मको तार जाली लगाउन सकिने छ । सरकारी वा कुट्टनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्टक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।

३.२.३.१८. आधारभूत सुविधासम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति :-

बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरू जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका, र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारवाला केबुलहरू सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।

३.२.३.१९. फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन :-

यस क्षेत्रमा घरबाट निस्क्ने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरू भुपार्न पाइने छैन ।

३.२.३.२०. विज्ञापनको माध्यमहरू :-

नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई आवश्यकता अनुसार पर्चा पम्पलेट, टूल, ब्यानर, होर्डिङ बोर्ड विज्ञापन पाटी आदि राखी विज्ञापन गर्न सकिने छ । तर दृश्य प्रदृष्टण गर्ने, साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरन्त हटाउन लगाउन सकिने छ ।

३.२.३.२१ भवनको रंग :-

नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषदको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरि तोकिएको रंगका भवनहरुमात्र निर्माण गर्न प्रावधानहरु लागु गर्न सक्नेछ ।

३.२.३.२२. पार्किङ :-

बहुउपयोगी व्यापारिक कम्प्लेक्स आदि जस्ता व्यापारिक प्रयोजनको लागि बन्ने भवनमा कूल Built Up Area को २० प्रतिशत पार्किङको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

३.२.४. औद्योगिक क्षेत्र :

यस क्षेत्रमा औद्योगिक प्रयोजनको लागि हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ । नगरको अन्य क्षेत्रमा औद्योगिक भवन बनाउँदा यसै मापदण्ड अनुसार निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

३.२.४.१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल) :-

३.२.४.१
कार्यकारी अधिकृत

४२७

प्लट जग्गाको ४० प्रतिशत सम्म मात्र ढाकी भवन बनाउन पाइने छ । उक्त ग्राउण्ड कभरेज भित्र कल कारखानासंग सम्बन्धित कार्यालय भवनको हकमा कारखाना भवनको Built up Area को २० प्रतिशत मात्र अनुमति दिइनेछ ।

३.२.४.२. सेट ब्याक (Set Back)

क. बाटोतर्फ :- बाटोतर्फ निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप सेटब्याक छाडनु पर्नेछ । सडक मापदण्ड निर्धारित नभए कम्तिमा ३ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा सडक विभागबाट तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

तर उद्योग भवनको लागि आवश्यक गार्ड हाउस, पम्प हाउस, विद्युत सब स्टेशन, सर्भेन्ट क्वाटर जस्ता एक तल्ले ५ मिटरभन्दा कम उचाईका दुई सय वर्ग फिटभन्दा कम कभरेज भएका टहराहरु सडक मापदण्ड निर्धारित नभए १ मिटर छाडेर निर्माण गर्न पाइनेछ ।

ख. दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ :- प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा ३ मिटर (१०') छोडेर बनाउनु पर्ने तर उद्योग भवनको लागि आवश्यक गार्ड हाउस, पम्प हाउस, विद्युत सब स्टेशन, सर्भेन्ट क्वाटर जस्ता एक तल्ले ५ मिटरभन्दा कम उचाईका दुई सय वर्ग फिटभन्दा कम कभरेज भएका टहराहरु सिमानासम्म बनाउन सकिने छ ।

ग. झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न :- प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा ३ मिटर (१०'०") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । झ्याल ढोकाको लागि छाडिने सेट ब्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटब्याक कायम राख्नु पर्ने छ । तर उद्योग भवनको लागि आवश्यक गार्ड हाउस, पम्प हाउस, विद्युत सब स्टेशन, सर्भेन्ट क्वाटर जस्ता एक तल्ले ५ मिटरभन्दा कम उचाईका दुई सय वर्ग फिटभन्दा कम कभरेज भएका टहराहरुमा भ्याल राख्ने भएमा सिमानाबाट २ मिटर छाडने र भ्याल ढोका नराखेमा सीमाना सम्म बनाउन सकिने छ ।

३.२.४.३ वेसमेन्ट/सेमीवेसमेन्ट :-

यस क्षेत्रमा पार्किङ, स्टोर जस्ता प्रयोजनको लागि वेसमेन्ट/सेमीवेसमेन्ट बनाउन सकिनेछ । जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेवल डिफरेन्सको हदसम्म सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइने छ । एक तल्लासम्मको सेमी वेसमेन्टलाई उचाईमा गणना गरिने छैन । तर सेमी वेसमेन्ट एकभन्दा बढी बन्ने अवस्था भएमा तल्लो सेमी वेसमेन्टभन्दा माथिको तल्लाको भूईदेखि सो खण्ड वा नालको कूल उचाई नापिने छ । वेसमेन्ट चाहिं जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिने छ । वेसमेन्टलाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन । वेसमेन्ट बनाउँदा साँधका अन्य घर तथा संरचनालाई वाधा

४२७
कार्यकारी अधिकृत

३.२.४.१

तपर्ने गरी उपयुक्त प्रविधि अपनाई सुरक्षित ढंगले बनाउनु पर्नेछ । वेसमेन्ट निर्माणको क्रममा सांधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सोको जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नुपर्ने छ । वेसमेन्ट/समिक्षेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल इंडिङ्गको साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

३.२.४.४. मोहडा र न्यूनतम चौडाई:-

भवनको मोहडा तथा न्यूनतम चौडाई सामान्यतया ४.५ मिटर (१५') हुनुपर्ने छ । भवनको उचाई र चौडाईको अनुपात सकभर ३:१ भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

३.२.४.५. प्लीन्थ उचाई :-

सडकको मध्य रेखाको उचाईबाट राज्ञ पाइने अधिकतम प्लीन्थ उचाईको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि ०.६ मिटर (२'), ग्रावेल सडकको लागि ०.७५ मिटर (२'६"), ईटा छपाईको लागि (प्लानिङ) सडकमा ०.६ मिटर (२'), कच्च सडक र फिल्डमा बाटो नबनिसकेको अवस्थामा न्यूनतम (१'६") राखेर बनाउन सकिनेछ । निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारू रूपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लीन्थ बनाउनु पर्नेछ । प्लीन्थको उचाई सकभर दायाँ बायाँ घरसँग मिल्ने गरी राज्ञ पर्नेछ ।

३.२.४.६. तल्लाको उचाई :-

कलकारखाना भवनको लागि तल्लाको उचाई आवश्यकता अनुसार राज्ञ सकिने छ । तर सो सँग सम्बन्धित कार्यालय भवनको हकमा प्रत्येक तल्ला १०' सम्मको उचाईमा बनाउन सकिने छ ।

३.२.४.७. पेटी/खुड्किला:-

सेट व्याकमा ०.५ मी. सम्मको चौडाईमा पेटी खुड्किला राज्ञ सकिनेछ ।

३.२.४.८. भन्याङ्ग :-

भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाई १५०० वर्ग फिटसम्मको भवनमा १.२ मि. ४'०" र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलको भवनमा १.५ मिटर (५'०") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ । खुड्किलो उचाई अधिकतम ८" र खुड्किलाको टेक्ने भाग न्यूनतम १०" हुनु पर्नेछ । यदि फ्लोर एरिया २५०० वर्ग फिट भन्दा बढी भएमा थप एउटा सहायक भन्याङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्ने छ । त्यस्तो सहायक भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाई १ मिटर (३'३") हुनु पर्ने छ ।

३.२.४.९. कार्नेस :-

घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा ६" सम्म गारोको सतह भन्दा बाहिर निकाली राज्ञ सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राज्ञ पर्ने छ ।

३.२.४.१०

टप छजा :-

सेट व्याकमा १.० मी. सम्मको चौडाईमा टप छजा राख्न सकिनेछ तर पहिलो तल्लामा ०.५ मी. भन्दा बढी राख्न पाइने छैन।

३.२.४.११. बार्दली :-

सेट व्याकमा १.० मी. सम्मको चौडाईमा बार्दली राख्न सकिनेछ तर पहिलो तल्लामा बार्दली राख्न पाइने छैन।

३.२.४.१२. क्यान्टी लेवर :-

सडक सेट व्याकमा क्यान्टी लेवर राख्न पाइने छैन। अन्य तर्फ क्यान्टीलेवर प्राजेक्सन गरिने बराबरको थप जग्गा सेट व्याक छाडि क्यान्टी लेवर राख्न सकिने छ। तर १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाईको क्यान्टी लेवर राख्न न.पा.मा Structural Analysis पेश गर्नुपर्नेछ।

३.२.४.१३. बलेनी :-

नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्ला भन्दा मुनी ३'३" चौडाई सम्मको बेलनी पाखा राख्न सकिने छ।

३.२.४.१४. झ्याल ढोका र भेन्टीलेसन :-

भवनको प्रत्येक कोठाहरूमा राखिने खुल्ला झ्याल, ढोका तथा भेन्टीलेसनको भाग सो कोठाको भूईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १० प्रतिशत हुनुपर्ने छ। स्टोर र पूजा कोठा बाहेक अन्य कोठाहरूमा पर्याप्त प्रकाश र क्रस भेन्टीलेसनको व्यवस्था हुनु पर्ने छ। झ्याल ढोका भेन्टीलेसनको साइज आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ। र फलामको झ्याल ढोका भेन्टीलेसन समेत राख्न सकिने छ।

३.२.४.१५. अधिकतम तल्ला :-

कारखाना र गोदाम सामान्यतया २ तल्लाको मात्र हुनेछ। सो सँग सम्बन्धित कार्यालय भवनको हकमा ३ तल्ला सम्मको हुन सक्ने छ। विशेष परिस्थितिमा कारखानाको प्रकृति र आवश्यकता हेरी सो भन्दा बढी पनि औचित्य हेरी दिन सकिने छ।

३.२.४.१६. अधिकतम (कूल) उचाई :-

भवनको अधिकतम उचाई भवनको प्रकृति हेरी निम्न बमोजिम हुने छ। उचाई चौडाईको ३ गुणा भन्दा बढी हुनु हुँदैन। कारखानाको हकमा सामान्यतया १६ मिटर (५२'६") र सो सम्बन्धी कार्यालय भवन गोदामको अधिकतम उचाई १०.७ मिटर (३५') सम्मको हुनु पर्ने छ। कूल उचाई लिंदा प्लिन्थ लेभलदेखि भवनको सर्वोच्च विन्दुसम्मको दुरीलाई दिइने छ। उचाई बढी चाहिने प्रकृतिका कलकारखाना भवन तथा अन्य संरचनाको लागि औचित्य हेरी न.पा.ले थप सहलियत दिन सकिने छ।

३.२.४.१७. शौचालय र निकास :-

३.२.४.१७
२८ कार्यकारी अधिकृत

शौचालय कम्तिमा एक ओटा हुनु पर्नेछ र ९" गारो सहितको सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्ने छ । तर सार्वजनिक ढल निकास भएमा फोहोर पानी सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिट भएर सार्वजनिक ढलमा जोड्नु पर्ने छ । कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी ताली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

३.२.४.१८. सीमा पर्खाल :-

सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्ने छ । सडकतर्फ आवश्यक मापदण्ड छोडी मात्र सीमा पर्खाल बनाउन दिइने छ । सामान्यतया ४ फिट भन्दा अग्लो पर्खाल निर्माण गर्न दिइने छैन । सो माथि २ फिट सम्मको तार जाली लगाउन सकिने छ । सरकारी वा कुट्टीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।

३.२.४.१९. बाहिरी गारोको फिनिसिड :-

बाहिर गारोमा आवश्यकता अनुसार फिनिसिड गर्न सकिने छ ।

३.२.४.२०. आधारभूत सुविधासम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति :-

बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरु जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारवाला केबुलहरु सकभर बाटो ऋस गरी लान पाइने छैन ।

३.२.४.२१. फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन :-

यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरु थुपार्न पाइने छैन ।

३.२.४.२२. विज्ञापनको माध्यमहरु :-

नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई आवश्यकता अनुसार पर्चा पम्पलेट, टुल, ब्यानर, होर्डिङ बोर्ड विज्ञापन पाटी आदि राखी विज्ञापन गर्न सकिने छ । तर दृश्य प्रदूषण गर्ने, साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरन्त हटाउन लगाउन सकिने छ ।

३.२.४.२३. पार्किङ :-

औद्योगिक भवनको परिसर भित्र पार्किङको उचित व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

३.२.४.२३. सुरक्षा व्यवस्था :-

मजदुर, कर्मचारी, उत्पादन प्रक्रिया र मजदुरहरूको स्वास्थ्य, सफाई र सुरक्षाको प्रचलित थम ऐन बमोजिम व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ । प्रयोगकर्ताहरूको आकस्मिक सुरक्षालाई दृष्टिगत गरी भूकम्प प्रतिरोधक संरचना डिजाइनको साथसाथै इमर्जेन्सी एकिजड (emergency Exit) र Firescape को व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ । धेरै मानिसहरू काम गर्ने उद्योग भवनहरूमा आपतकालीन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरू र अग्नी नियन्त्रक यन्त्रहरूको समूचित व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरूमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरू प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

३.२.४.२४. अन्य प्रावधानहरू :-

क. भवनको रंग :- नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषदको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरि तोकिएको रंगका भवनहरूमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरू लागु गर्न सक्नेछ ।

ख. राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) मा आधारित भई न.पा.बाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरू समेत पालना गर्नुपर्ने छ ।

३.२.५. नदी किनार क्षेत्र :-

यस क्षेत्रमा कृषि प्रयोजनको लागि अस्थायी प्रकृतिको पकोचा र सडक, ढल जस्ता सार्वजनिक हितका निर्माण बाहेक अन्य निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३.२.६. हरित क्षेत्र :-

(क) वन क्षेत्र :- यस क्षेत्रमा निजि प्रयोजनको लागि कुनै किसिमको निर्माण गर्न दिइने छैन । सार्वजनिक सुविधा र पार्क व्यवस्था आदिको लागि आवश्यक संरचनाहरू निर्माण गर्नु परेमा न.पा.को पूर्व स्वीकृति लिई बढीमा ५ मिटर (१६'३") उचाईसम्मको संरचना निर्माण गर्न सकिनेछ । यस क्षेत्रको सिमानाको निजी जगामा घर बनाउनु परेमा उक्त क्षेत्रबाट ५ मिटर (१६'३") मापदण्ड छाडी मात्र घर निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

३.३. सार्वजनिक भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डको क्षेत्रगत विशेष व्यवस्था

३.३.१. पुरानो नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवन सम्बन्धी मापदण्ड

यस क्षेत्रमा सरकारी, अर्ध सरकारी, गैर सरकारी र सामाजिक संघ, संस्थाका भवन, प्राथमिक विद्यालय, तालिम केन्द्र, प्रतिष्ठान आदि समेत बनाउन पाइने छ । 'क' वर्गको भवन बनाउन पाइने छैन । 'ख' वर्गको भवनको हकमा एकैचोटि धेरै मान्छेहरूको भीड हुने चलचित्र भवन, अस्पताल, सभागृह, धार्मिक तथा

नैतिक प्रवचन दिने केन्द्रहरू, कलेजहरूको लागि अनुमति दिइने हुन। अन्य सार्वजनिक भवनहरूको लागि विशेष व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ :-

३.३.१.१. जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल :- 'ख' वर्गको भवनको लागि जग्गाको क्षेत्रफल न्यूनतम एक रोपनीभन्दा कम हुनु हुँदैन।

३.३.१.२. ग्राउण्ड कभरेज :- ग्राउण्ड कभरेजको हकमा विभिन्न वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ।

(अ) 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशतसम्म दिन सकिने छ।

(आ) 'ग' वर्गको भवनको लागि देहाय बमोजिम अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज दिन सकिने छ :-

<u>जग्गाको क्षेत्रफल</u>	<u>अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज</u>
०-२-२-० सम्म	८० प्रतिशत
०-२-२-० भन्दा बढी ०-४-०-० सम्म	७० प्रतिशत
०-४-०-० भन्दा बढी ०-८-०-० सम्म	६० प्रतिशत
०-८-०-० भन्दा बढी १-०-०-० सम्म	५० प्रतिशत
१-०-०-० भन्दा बढी	४० प्रतिशत
साविक पुनः निर्माण	१०० प्रतिशत

पुनर्शब्दः साविक भइरहेको कर ख वर्गका भवनलाई यथावत कायम गर्ने।

३.३.१.३. अधिकतम उचाई :- भवनको अधिकतम उचाई १०.७ मिटर (३५'०") सम्म हुने छ। तर भन्याङ्ग खण्डको रूपमा थप तल्ला बनाउन सकिने छ।

३.३.१.४. अधिकतम तल्ला :- भवनको अधिकतम तल्ला ३ तल्ला हुने छ। तर भन्याङ्ग खण्ड छुट्टै बनाउन सकिने छ।

३.३.१.५. तल्लाको उचाई :- तल्लाको उचाई १०' सम्म राख्न सकिने छ।

३.३.१.६. सेटब्याक :- सार्वजनिक भवनहरू निर्माण गर्दा निम्नानुसार सेटब्याक राख्नु पर्नेछ :-

क. बाटोतर्फ : सडक मापदण्ड निर्धारण भएकोमा सडक मापदण्डमा थप २ मिटर (६'६") छोडेर बनाउनु पर्नेछ। सडक मापदण्ड निर्धारण नभएकोमा 'ख' वर्गको भवनको लागि २ मिटर (६'६") र 'ग' वर्गको भवनको लागि १ मिटर (३'३") छाडनु पर्नेछ।

ख. दार्याँ बायाँ र पछाडितर्फ : 'ख' वर्गको भवनको लागि २ मिटर (६'६") राख्नु पर्नेछ। तर 'ख' वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस, सर्भन्ट क्वाटर, विद्युत सब

स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका ठहराहरु र 'ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको सिमानासम्म बनाउन सकिनेछ ।

ग. भूयाल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न : 'ख' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि २ मिटर (६'६") राख्नु पर्ने । तर 'ख' वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका ठहराहरु र 'ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको सिमानाबाट १.५ मिटर (५') छाडी बनाउन सकिनेछ ।

३.३.१.७. भन्याड तथा करीडोर :- मूल भन्याड तथा करीडोर न्यूनतम चौडाई १.५ मिटर (५') हुनु पर्दछ । भन्याडको खुङ्किलाको चौडाई (Tread) न्यूनतम ११" र खुङ्किलाको उचाई (Riser) अधिकतम ७" हुनु पर्नेछ । यदि प्रत्येक तलामा Floor Area २५०० वर्ग फिटभन्दा बढी हुने र Travel Distance २५ मिटर भन्दा बढन गएको अवस्थामा अन्य सार्वजनिक भवनको हकमा पनि न्यूनतम १ वटा थप सहायक भन्याड हुनु पर्नेछ । यस्ता सहायक भन्याडको चौडाई न्यूनतम १.२ मिटर हुनु पर्ने छ । ५०० वर्ग फिटभन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका भवनहरूमा अपांग तथा असत्त व्यक्तिहरूसमेत भई तला र शौचालयसम्म पुन सक्ने गरी स्लोप (Ramp) को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । सोको चौडाई न्यूनतम १ मिटर (३'३") राख्नु पर्दछ र Ramp बनाउँदा १:१० भन्दा बढी स्लोप राख्नु हुँदैन ।

३.३.१.८ सुरक्षा अवधारणा:- भवनको संरचनागत सुरक्षाको साथसाथै आकस्मिक अवस्थामा प्रयोगकर्ताहरूको सुरक्षामा समेत प्रतिकुल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ । प्रयोगकर्ताहरूको आकस्मिक सुरक्षालाई दृष्टिगत गरी भूकम्प निरोधक संरचना डिजाइनको साथसाथै आपतकालीन निकास (Emergency Exit) र आगलागी निकास (Fire escape) को समेत व्यवस्था गर्नुपर्ने छ । यस्ता भवनहरूमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरु प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

३.३.१.९. पार्किङ :- 'ख' वर्गका सार्वजनिक भवनहरूको लागि कूल Built up Area को २० प्रतिशतसम्म पार्किङको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

३.३.१.१० अन्य प्रावधानहरू :-

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

५६१

ख. भवनको रंग :- नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषदको निर्णयले यसमापदण्ड विपरित नहुने गरि तोकिएको रंगका भवनहरुमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछ। सार्वजनिक भवनहरु रंगाउदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धित निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ।

ग. राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) मा आधारित भई न.पा.बाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरु समेत पालना गर्नुपर्ने छ।

पुनर्शब्द :

१. माथि उल्लेखित बाहेक अन्य प्रावधानहरु आवासीय भवनकै मापदण्ड लागू हुनेछ।
 २. सार्वजनिक भवन/ संरचनाहरु निर्माण गर्ने सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पुर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्येस्त निकायहरुबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र नगरपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडी बढाउनेछ। प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र नगरपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ। सम्बन्धित निकायको सिफारिस बिना नक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने नगरपालिकाको अधिकारीलाई संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले आवश्यक कारबाही गर्नेछ।

३.३.२. विस्तारीत आवाशीय क्षेत्र र व्यापारिक क्षेत्रमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवन सम्बन्धी

मापदण्ड

यस उपक्षेत्रमा सरकारी, अर्ध सरकारी, गैरसरकारी र सामाजिक संघ, संस्थाका भवन, विद्यालय, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, स्वास्थ्य केन्द्र, तालिम केन्द्र, अन्य होटल, व्यापारिक प्रतिष्ठान आदि बनाउन पाइनेछ।

३.३.२.१. जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल :- 'क' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि न्यूनतम २ रोपनी र मोहडा २० मिटर हुनु पर्ने छ। 'ख' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि न्यूनतम १ रोपनी भन्दा कम हुनु हुँदैन।

३.३.२.२. ग्राउण्ड कभरेज :- ग्राउण्ड कभरेजको हकमा विभिन्न वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ :-

- 'क' र 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशतसम्म दिन सकिने छ।

- 'ग' वर्गको भवनको लागि

जग्गाको क्षेत्रफल

०-८-०-० सम्म

०-८-०-० भन्दा बढी १-०-०-० सम्म

१-०-०-० भन्दा बढी

अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज

६० प्रतिशत

५० प्रतिशत

४० प्रतिशत

अंकित

३.३.२.३. सेटब्याक :- सार्वजनिक भवनहरु निर्माण गर्दा निम्नानुसार सेटब्याक राख्नु पर्नेछ ।

क. बाटोतर्फ : क र ख वर्गका भवनमा सडक मापदण्ड निर्धारण भएकोमा सडक मापदण्डमा थप २ मिटर (६'६") छोडेर बनाउनु पर्नेछ । 'ग' वर्गको भवनको लागि १.५ मिटर (५') छाइनु पर्नेछ ।

व्यापारिक क्षेत्रमा टोकिएको सेट ब्याकमा थप १ मिटर (३'३") छोडेर बनाउनु पर्नेछ ।

ख. दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ : 'क' र 'ख' वर्गको भवनको लागि २ मिटर (६'६") राख्नु पर्नेछ । तर 'क' र 'ख' वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस, सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तल्ले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका ठहराहरु र 'ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको सिमानासम्म बनाउन सकिनेछ ।

ग. भ्र्याल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न : 'क' र 'ख' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि ३ मिटर राख्नु पर्ने । तर 'क' र 'ख' वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तल्ले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका ठहराहरु र 'ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको सिमानाबाट १.५ मिटर (५') छाडी बनाउन सकिनेछ ।

३.३.२.४. अधिकत्तम तल्ला :- 'क' वर्गको भवनको लागि आवश्यकता अनुसार तल्लाहरु राख्न सकिने छ । 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकत्तम ५ तल्लासम्म अनुमति दिइने छ । र 'ग' वर्गको लागि अधिकत्तम ३ तल्लासम्म बनाउन दिइने छ ।

३.३.२.५. अधिकत्तम उचाई :- 'क' वर्गको भवनको लागि आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकत्तम उचाई १६ मिटर (५२'६") सम्म अनुमति दिइने छ । र 'ग' वर्गको लागि १०.७ मिटर (३५') सम्म बनाउन दिइने छ । १ मिटर (३'३") सम्मको प्यारापिट वाल बनाउन पाइने छ र सो प्यारापिट वाल कूल उचाईमा गणना गरिने छैन ।

३.३.२.६. भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपात:

क. १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरुको साधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछस भ्र्याल(ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साधियार तर्फ तथा एजटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टासिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।

अंकित
३४ कार्यकारी अधिकृत

- ३६
- ख. १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवनहरुको हकमा सार्वजनिक भवनहरुको साधियार तरफको सेटब्याक न्यूनतम ३ मीटर र अन्य भवनहरुको साधियार तरफको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरुको उचाइ र साधियार तरफको सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटब्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- घ. मूल (सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तरफको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट प्लेनलाई छेने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन । क' वर्गका भवनको लागि मात्र बाटो तर्फ लाईट प्लेनको नियम लागू हुने छ । बाटो तर्फ बाहेक अन्य मोहडामा १६ मिटरको उचाईलाई बेस लाइन मानी लाईट प्लेनको नियम लागु हुनेछ ।
- ३.३.२.७. तल्लाको उचाई :- भवनको तल्लाको उचाई आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ ।
- ३.३.२.८. भन्याड तथा करीडोर :- मूल भन्याड तथा करीडोर न्यूनतम चौडाई १.५ मिटर (५ फिट) हुनु पर्दछ । भन्याडको Tread को न्यूनतम चौडाई ११ इन्ची र Riser को अधिकतम उचाई ७ इन्चि हुनु पर्नेछ । 'क' र 'ख' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि न्यूनतम एक वटा थप सहायक भन्याड हुनु पर्नेछ । यदि प्रत्येक तल्लामा Floor Area २५०० वर्ग फिटभन्दा बढी हुने र Travel Distance २५ मिटर भन्दा बढ्न गएको अवस्थामा अन्य सार्वजनिक भवनको हकमा पनि न्यूनतम १ वटा थप सहायक भन्याड हुनु पर्नेछ । त्यस्ता सहायक भन्याडको चौडाई न्यूनतम १.२ मिटर हुनु पर्ने छ । ५०० वर्ग फिटभन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका भवनहरुमा अपांग तथा असक्त व्यक्तिहरुसमेत भूइं तल्ला र शैचालयमा पुग्न सक्ने गरी Ramp को व्यवस्था गर्नुपर्ने छ । सोको चौडाई न्यूनतम १ मिटर हुनु पर्ने छ । Ramp बनाउँदा १:१० भन्दा बढी स्लोप राख्नु हुँदैन ।
- ३.३.२.९. लिफ्टको व्यवस्था :- पाँच तल्ला भन्दा बढी वा १६ मिटरभन्दा बढी उचाई हुने 'क' वर्गका भवनहरुको लागि उपयुक्त डिजाइन र स्पेसिफिकेशनको लिफ्टको समेत व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।
- ३.३.२.१०. सुरक्षा अवधारणा :- भवनको संरचनागत सुरक्षाको साथसाथै आकस्मिक अवस्थामा प्रयोगकर्ताहरुको सुरक्षामा समेत प्रतिकुल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ । प्रयोगकर्ताहरुको आकस्मिक सुरक्षालाई दृष्टिगत गरी भूकम्प निरोधक संरचना डिजाइनको साथसाथै Emergency Exit र Fire escape को समेत व्यवस्था गर्नुपर्ने छ । चलचित्र, सभाभवन जस्ता मानिसहरु जमघट हुने भवनहरुमा आपतकालीन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरु र अनिग्निरोधक यन्त्रहरुको समूचित व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरुमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरु प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- ३.३.२.११. पार्किङ - 'क' र 'ख' वर्गका सार्वजनिक भवनहरुको लागि पार्किङ निम्नानुसार हुनुपर्ने छ ।

(अंगूष्ठ)

- सिनेमा, अडिटोरियम तथा त्यस प्रकारको अन्य भवन - ५० सिटको लागि १० वर्ग मि
- नर्सिङ्होम र अस्पताल - ५ बेडको लागि १० वर्ग मि.
- सरकारी कार्यालय र अन्य संघ-संस्था भवन - १०० वर्ग मि. Built up Area को लागि १० वर्ग मि.
- मालपोत, नापी, बैंक, टाफिक कार्यालयको लागि - १०० वर्ग मि. Built up Area को लागि १५ वर्ग मि.

३.३.२.१२. अन्य प्रावधानहरू :-

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

ख. भवनको रंग :- नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषदको निर्णयले यसमापदण्ड विपरित नहुने गरि तोकिएको रंगका भवनहरूमात्र निर्माण गर्न प्रावधानहरू लागु गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनहरू रंगाउदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धि निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।

ग. राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) मा आधारित भई न.पा.बाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरू समेत पालना गर्नुपर्ने छ ।

पुनर्श्च : १. माथि उल्लेखित बाहेक अन्य प्रावधानहरू आवासीय भवनकै मापदण्ड लागू हुनेछ ।
२. औद्योगिक क्षेत्र/आवाशीय क्षेत्रमा हुने सार्वजनिक भवन निर्माणमा समेत माथि उल्लेखित मापदण्ड लागू गर्न सकिने छ ।
३. सार्वजनिक भवन/ संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पुर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्येस्त निकायहरूबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र नगरपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडी बढाउनेछ । प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र नगरपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ । सम्बन्धित निकायको सिफारिस बिना नक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने नगरपालिकाको अधिकारीलाई संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले आवश्यक कारबाही गर्नेछ ।

(अंगूष्ठ)
कार्यकारी अधिकृत

४७

परिच्छेद ४

भू-एकीकरण र उपविभाजन (प्लानिङ) सम्बन्धी व्यवस्था

४.१. भू-एकीकरण र उपविभाजन (प्लानिङ) मा निषेध :

४.१.१. नगरपालिकाको बनावट तथा विकासलाई व्यवस्थित तुल्याउन तथा नगरपालिकाको विकास सन्तुलित र नियोजित तुल्याउन नगरपालिका आफैले शहरी विकास योजना संचालन गरेको अवस्थामा बाहेक प्रचलित कानूनले अधिकार प्राप्त निकाय र नगरपालिकाबाट स्वीकृति नलिई कसैले पनि नगरपालिका क्षेत्रमा निर्देशित जग्गा विकास, भू-उपयोग तथा भू-एकीकरण (प्लानिङ) को माध्यमबाट शहरी योजना संचालन गर्न गराउन पाइने छैन । निर्देशित जग्गा विकास, भू-उपयोग तथा भू-एकीकरण (प्लानिङ) भन्नाले बाटो राखी गरिएको निजी प्लानिङ समेतलाई मानिने छ । तर मोही र जग्गाधनी (तलसिङ्ग) बीच जग्गा बांडफांड गर्दा र अंश बण्डा गर्दा हुने किताकाटलाई जग्गा विकास (प्लानिङ) मानिने छैन ।

४.२. जग्गा खण्डकरण सम्बन्धी व्यवस्था:

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

४.२.२. सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

४.२.३. भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हाँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साध वा सिमाना छोएको हुनु हाँदैन ।

४.३ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोको व्यवस्था:

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ ।

३७ (४६४८)
कार्यकारी अधिकृत

३५

- ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँच गाडी छिन्ने र निस्कने बेगलाबेगलै ढोका तथा वाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीयरसार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

४.४. जग्गा विकास / योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्र

यस किसिमको आवासीय क्षेत्रहरू सरकारी र गैर सरकारी स्तरबाट विकसित गरिदा नगर पालिका / नगर विकास समितिबाट निम्न बमोजमका अधारभूत सुविधाहरू (बाटो, ढल, खानेपानी, विजुलीको स्तर) समेत खुलेको योजना बनाई स्वीकृत गराउनु पर्नेछ ।

४.४.१ बाटोको चौडाई

- क) मूल सडक जोडने बाटोको (चौडाई)
- ख) ब्लक ब्लकमा जाने बाटो
- ग) प्लट प्लटमा जाने बाटो
- घ) कल डे स्याक (Cul De SAC) बाटो

अनुसरण गर्नुपर्ने मापदण्ड
८ (आठ) मीटर न्यूनतम
६ (छ) मीटर न्यूनतम
४ (चार) मीटर न्यूनतम
६० (साढी) मीटर भन्दा बढी हुन नहुने ।

४.४.२. नेपाल सरकार र निजी क्षेत्रबाट योजनाबद्ध आवास तथा जग्गा विकास कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्दा निजी आवासीय प्रयोजनको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल २ रोपनी हुन पर्नेछ ।

४.४.३. आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ । (ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको भर्तत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

३५

कार्यकारी अधिकृत

लाइन

परिच्छेद ५

सडक मापदण्ड तथा सार्वजनिक जग्गाबाट छोडनु पर्ने दुरी (सेट व्याक) सम्बन्धि व्यवस्था

५.१ स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way: RoW)

क. नया निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखावाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्नु पर्दछ । तर, प्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाई केन्द्र रेखावाट न्यूनतम २ मिटर कायम गर्न सकिनेछ । यस्ता नया निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा सडक तरफको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

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

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

घ. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

ड. यी उपबोधा ख, ग र घ अनुसार बाटोको चौडाई बढाउन आवश्यक भवन र जग्गा प्राप्त गर्न स्थानीय निकायले आफ्नै श्रोतवाट वा सो बाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ताहरूवाट भवन र जग्गाधनीलाई क्षतिपुर्ति दिलाई मात्र प्राप्त गर्नु पर्नेछ । साथै, यसरी चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटव्याक छाडनु पर्ने छैन ।

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

छ. लामोसाँधु जिरी सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरूको अधिनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

ज. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र, सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गा भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरूलाई प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेत्रीत्वमा स्थानीय विकास अधिकारी, प्रहरी प्रमुख, सहरी विकास कार्यालय प्रमुख, नगरपालिका प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय प्रमुख, जिल्ला प्राविधिक कार्यालय प्रमुख रहेको समिति गठन गरि सो समितिको निर्णयमा हटाइनेछ ।

लाइन
कार्यकारी अधिकृत

७०२१८

५.२ नगरपालिका क्षेत्रमा निर्माण गर्दा देहाए बमोजिम सडक मापदण्ड, सेट व्याक र सार्वजनिक जग्गाको सिमानाबाट दुरी छोड्नु पर्ने छ :-

विविधम	विवरण	सडक सीमा क्षेत्र (सडकको केन्द्र विन्दुबाट दायाँ बायाँ दूरी)	सडक छेउबाट छोड्नु पर्ने दुरी (सेटब्याक)	भवन निर्माण रेखा (सडकको केन्द्र विन्दुबाट दायाँ बायाँ दूरी)	कैफियत
५.२.१	लामुसाड-जिरी सडक	१५-१५ मी	६ मिटर	सडक विभागले तोकिए बमोजिम	
५.२.२	क) पोखरीको डिलबाट ख) आधा रोपनी भन्दा कम क्षे.फ. पोखरीको डिलबाट		५ मिटर	५ मिटर	
५.२.३	सार्वजनिक दुगेधारा र कुवाको सिमानाबाट		३ मिटर	३ मिटर	
५.२.४	सार्वजनिक इनारको बाहिरी घेराबाट		३ मिटर	३ मिटर	
५.२.५	सार्वजनिक पर्ति जग्गाबाट क. बन क्षेत्र ख. अन्य क्षेत्र ग. पुरानो नगर क्षेत्र घ. प्लानिङ्को खुल्ला क्षेत्र		५ मिटर २ मिटर १ मिटर -	५ मिटर २ मिटर १ मिटर -	भूपाल ढोका राख्न ५'
५.२.६	कुलोको केन्द्र रेखाबाट	३-३	१.५-१.५ मि	४.५-४.५	
५.२.७	भर्तिला. कुलोको डिलबाट	३-३	१.५-१.५ मि	४.५-४.५	
५.२.८	नदी किनाराबाट छोड्नु पर्ने दूरी खोलाको डिलदेखि				निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम क्षेत्रमा आयोजनाले मापदण्ड र सेटब्याट तोक्न सक्ने। तोकिए बमोजिम सेट व्याक छोडी निर्माण गर्न सकिनेछ।
५.२.९	हाइटेन्स लाइनबाट छोड्नु पर्ने दूरी क) २३०/११००० भोल्टसम्म ख) ११००० देखि ३३००० भोल्ट सम्म ग) ३३००० देखि ६६००० भोल्टसम्म		२ मिटर २ मिटर ४ मिटर		हाइटेन्स लाइनको छेउबाट। विद्युत प्राधिकरणले समय समयमा तोकेको प्रावधान समेत बमोजिम हेरफेर हुन सक्नेछ।

पुनरचः नापीनक्सा तथा थ्रेप्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन।

७०२१८
कार्यकारी अधिकृत

क्र० ४७

विशेष व्यवस्था :

१. नगरपालिकाको अन्य क्षेत्रका विभिन्न सडक र बाटोहरूमा दायां वायां घर वनी सकेको अवस्थामा सडक मापदण्ड सम्बन्धमा आफै जिम्मेवार हुने व्यहोराको सम्बन्धित नक्सा प्रेषकलाई कबुलियतनामा गराई ROW नमिचिने गरी घरलाइनको सुविधा दिन सक्नेछ ।
२. निर्देशित जग्गा विकास योजनाभित्र विशेष रूपमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक सामान्यतया बाटोतर्फ १.५ मिटर आफ्नो जग्गा छाइनु पर्ने छ ।
३. तोकिएको मापदण्डभन्दा बढी सार्वजनिक जग्गा, बाटो, कुलो आदि भएमा बाटोतर्फ १.५ मिटर आफ्नो जग्गा छाइनु पर्नेछ । मापदण्ड भन्दा बढी सार्वजनिक जग्गा भएको बाटोमा नक्सा पास गर्नु परेमा उपर्युक्त ठाउँबाट ४ मिटरको बाटो खोली सार्वजनिक जग्गा र नक्सा प्रेषकहरूको २-२ मिटर जग्गा मिलाई ४ मिटरको बाटो खोली नक्सा पास गर्न सकिने छ ।
४. साविक कुलो फराकिलो भई निर्धारित मापदण्डभन्दा बढी दूरी देखिएको अवस्थामा कुलोको डिलदेखि घटीमा १.५ मिटर छोइनु पर्नेछ ।
५. कुलो वा खोल्सा र बाटो दुवै भएको बाटो (पहुंच मार्ग) मा गोरेटो भए तर्फ गोरेटोकै र कुलो भएतर्फ कुलोकै मापदण्ड लागू हुनेछ ।
६. नापी नक्शामा कुलो जनिई हाल चलन चल्तीको बाटो कायम भएको अवस्थामा चलन चल्तीकै बाटोको मापदण्ड लागू हुनेछ ।
७. आवासिय प्रयोजन बाहेक व्यापारिक व्यावासियक प्रयोजनको लागि भवन निर्माण गर्दा थप १ मि. बाटो तर्फ थप सेट व्याक छोइनु पर्ने छ ।

कार्यकारी अधिकृत
क्र० ४७

परिच्छेद - ६

भू-उपयोग

क्षेत्रगत विभाजन अनुसार नगरको विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा गर्न पाउने निर्माणका किसिमहरू सम्बन्धमा देहाएको तालिका बमोजिम हुने छ । उत्तर तालिकामा नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार थपथट र हेरफेर समेत गर्न सकिने छ ।
 (विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत तथा अस्वीकृत उपयोगहरू)

विनियम	क्रियाकलापहरू/उपयोगहरू	पुरानो नगर भेत्र	विस्तारित आवासीय भेत्र	व्यापारिक भेत्र	औद्योगिक भेत्र	नदी किनार भेत्र	वन भेत्र	कृषि भेत्र
६.१ ६.१.१ ६.१.२	आवासीय आवासीय पुजा गर्ने धार्मिक क्षेत्र	स्वीकृत स्वीकृत	स्वीकृत स्वीकृत	स्वीकृत स्वीकृत	अस्वीकृत स्वीकृत	अस्वीकृत विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत
६.२ ६.२.१ ६.२.२ ६.२.३	व्यापारिक ईनिक उपभोग्य तथा अन्य खदा व्यापार केन्द्रीय तथा अन्य बजार (विशाल बजार, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि । भण्डार तथा गोदाम	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत
६.३ ६.३.१ ६.३.२ ६.३.३ ६.३.४ ६.३.५	मनोरञ्जन सिनेमा रंगशाला सामाजिक क्लब रेस्टरा र बार होटेल, बोटेल र लज	विशेष स्वीकृत अस्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत	स्वीकृत विशेष स्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत	स्वीकृत विशेष स्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत	अस्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत	अस्वीकृत अस्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत अस्वीकृत
६.४ ६.४.१ ६.४.२	स्वास्थ्य र औषधोपचार अस्पताल विलिङ्क (नसिङ होम)	विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत	स्वीकृत स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.५ ६.५.१ ६.५.२ ६.५.३ ६.५.४ ६.५.५ ६.५.६ ६.५.७	संधारणात कार्यालय जेत विद्यालय सहविद्यालय (कलेज) पुस्तकालय विविद्यालय तालिम शिक्षालय	विशेष स्वीकृत अस्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत	स्वीकृत विशेष स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत	स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत	स्वीकृत अस्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत अस्वीकृत	अस्वीकृत अस्वीकृत	अस्वीकृत अस्वीकृत विशेष स्वीकृत
६.६ ६.६.१ ६.६.२ ६.६.३ ६.६.४	सेवाहरू हुनाक अकर्सिमक सेवाहरू (अस्भायी) मसानयाट बस तथा मोटर पार्क	स्वीकृत स्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत	स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत	स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत	स्वीकृत स्वीकृत अस्वीकृत स्वीकृत	अस्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत स्वीकृत अस्वीकृत विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत स्वीकृत अस्वीकृत विशेष स्वीकृत
६.७ ६.७.१ ६.७.२ ६.७.३	कृषि डेरी (दूध विकास) कृषिमा आधारित उद्योग कृषि प्रयोगशाला	अस्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत अस्वीकृत	अस्वीकृत अस्वीकृत	स्वीकृत स्वीकृत
६.८ ६.८.१ ६.८.२ ६.८.३	ज्योग द्लो साना परेन्तु	अस्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत	अस्वीकृत विशेष स्वीकृत स्वीकृत	अस्वीकृत विशेष स्वीकृत स्वीकृत	अस्वीकृत स्वीकृत स्वीकृत	अस्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत	अस्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत	अस्वीकृत विशेष स्वीकृत

६.९ ६.९.१	विपत्तिजनक क्रियाकलाप पेट्रोलपम्प तथा हानिकारक वस्तुको दूरी परिमाणमा भण्डारण फोहर क्रांकने ठाउँ पगु दधशाला फोहर मैता प्रशोधन गर्ने ठाउँ वर्कशाप	अस्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत	अस्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत विशेष स्वीकृत	स्वीकृत अस्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत स्वीकृत विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत अस्वीकृत विशेष स्वीकृत अस्वीकृत	अस्वीकृत विशेष स्वीकृत अस्वीकृत अस्वीकृत
६.९.२							
६.९.३							
६.९.४							
६.९.५							

पुनर्शब्द: १) केन्द्रीय तथा बहुउपयोगी व्यापारिक कम्प्लेक्स आदि जस्ता व्यापारिक प्रयोजनको लागि बनाइने भवनहरूमा कूल Built Up Area को २० प्रतिशत पार्किङ्गको व्यवस्था समेत गर्नु पर्ने छ ।

२) विशेष स्वीकृत भन्नाले न.पा.ले सम्भाव्यता अध्ययन गरी आवश्यक जाँचबुझ गरी दिने स्वीकृतलाई जनाईने छ ।

६.१० भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन:

नगरपालिकाले भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय तथा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेका प्रक्रिया पुरा गरि नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिकरूपमा जोखिम संवेदनशील (Risk-sensitive) भू-उपयोग योजना कार्यान्वयनमा ल्याउनेछ । यस प्रयोजनका लागि नगरपालिकाको परिषद्वाट भूमिलाई राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९ का आधारमा बिभाजन गरिनेछ । यसरि भू-उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण गरिनेछ ।

६.११. भवन निर्माणमा बन्देज:

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पैरो, भू-क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने प्रतिबन्ध लगाउन नगरपालिकालाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा नगरपालिकाले भवन निर्माण गर्ने प्रतिबन्ध लगाउनेछ ।

कृष्णपाल
कार्यकारी अधिकृत

उत्तरदायित्व र सजाय

- ७.१. जिल्ला विकास समिति र स्थानीय निकायको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन।
- ७.२. भवनको ढाचारनक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति: आर्थिक वर्ष २०७२/७३ देखि भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरूको ढाचा, नक्सा, स्टक्चर पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिंग परिषद्ले इन्जिनियरहरूको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरन्जेल क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिंग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरवाट स्टक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकवाट भवनको ढाचारनक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।
- ७.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्टक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले आफ्ना प्राविधिकवाट समेत जाचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल इन्जिनियरिंग परिषद्ले छानविन गरी कानूनी कारबाही गर्नु पर्नेछ ।
- ७.४. भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज : मापदण्ड पुर्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरि वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरि कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्येस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउने छ ।
- ७.५. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने: सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरू, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय र संगठित सास्थाहरूले भवन भाडामा लिंदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन् । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।

बुनियादि
कार्यकारी अधिकृत

३७५

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

७.७. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग: पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र स्थानीय निकायले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ । स्थानीय निकायको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्नेछैनन् ।

७.८. तेश्रो पक्ष जाच (Third Party Verification) गर्न पर्ने: कर्ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिइदा स्थानीय निकायले तेश्रो पक्ष जाचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि स्थानीय निकायले इन्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेस्रो पक्षीय जाच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा स्थानीय निकायले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतवाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

७.९. भवन निर्माणको अनुमति दिने: भवन निर्माणको अनुमति दिइ सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र स्थानीय निकायले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ ।

७.१०. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था: भवनको स्वमित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरि राख्नु पर्नेछ । निर्माणाधीन कर्ख वर्गका भवनहरूको हकमा स्वमित्वकर्ताले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरू जस्तै Ground Coverage Ratio, निर्माण गर्दा छाइनु पर्ने Setback आदि विवरणहरू निर्माणकार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरि होर्डिङ बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

७.११. सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने: निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरू व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

७.१२. तीन तल्ला र भन्याङ्ग छोप्ने तल्लाभन्दा बढी वा १००० वर्ग फिटभन्दा बढी ग्राउण्ड कभरेज हुने भवन निर्माणको लागि भूकम्पीय सुरक्षा समेतलाई दृष्टिगत गरी जग, गारो, पिलर, बिम र स्ल्याब, छाना र भन्याडको विस्तृत संरचना डिजाइन न.पा.बाट इजाजत प्राप्त इन्जिनियरहरूदारा उचाईका सार्वजनिक भवनहरूको लागि संरचना इन्जिनियरबाट स्वीकृत Structural Analysis समेत पेश गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता संरचनाहरूको आर्किटेक्चर डिजाइनमा आवश्यकता अनुसार आर्किटेक्ट इन्जिनियर समेतको संलग्नता गराउने सक्ने छ ।

७.१३

७.१३. निर्माण कार्यमा निर्माणको डिजाइन तथा स्पेसिफिकेशन अनुरूपको उच्च गुणस्तर कायम राख्ने जिम्मेवारी निर्माण ठेकेदार वा डकर्मी नाइकेको हुनेछ । सो जिम्मेवारी पूरा नगरेमा वा विना नवशा वा नवशा विपरित निर्माण कार्य गरेमा नगरपालिकाले आवश्यक कार्वाही गर्न सकिनेछ । कसुर हेरी निजको यस न.पा.मा भएको व्यवसायिक दर्ता समेत खारेज गर्न सकिने छ । यस नगरपालिकाबाट निर्माण स्वीकृत भएका निर्माण कार्यहरु मापदण्ड अनुरूप भए नभएको सम्बन्धमा खटाइएका प्राविधिक तथा निरीक्षक (जाँचकी) कर्मचारीले समय समयमा निरीक्षण गरिरहनु पर्ने छ । गलत सूचना दिइएमा वा फरक निर्माण भएको देखिएमा त्यस्ता कर्मचारी उपर आवश्यक प्रशासनिक कारवाही गर्न सकिने छ । त्यसरी खटाइएका/खटि आएका कर्मचारीलाई सत्य तथ्य कुरा भन्नु र आवश्यक सहयोग गर्नु सम्बन्धित निर्माण कर्ताको कर्तव्य हुनेछ ।

७.१४. नक्सा स्वीकृत नगराई वा स्वीकृत नवशा विपरित निर्माण कार्य भएकोमा नगरपालिकाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को दफा १६१ र १६३ बमोजिम भत्काउने समेतको कार्वाही गर्न सक्ने छ । यस्तो आदेश/निर्णय कार्यान्वयन गर्दा सम्बन्धित व्यक्ति आफैले नगरपालिकाको निर्णय अनुसार भत्काउने कार्य गर्नु पर्नेछ । अन्यथा न.पा.आफैले भत्काउन लगाउन सक्ने छ । र भत्काउन लागेको खर्च सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गर्न सकिने छ ।

७.१५. यस मापदण्डले तोकेको व्यवस्था पालन नगरी संचालन भएका उद्योग तथा व्यवसायलाई प्रचलित कानूनी कारवाहीका अतिरिक्त त्यस्तो उद्योग व्यवसायको दर्ता खारेजको सिफारिस समेत गर्न सकिनेछ ।

७.१६. यो मापदण्ड र प्रचलित ऐन नियम विपरित निर्माण कार्य गर्ने घर धनी वा निर्माणकर्तालाई यस नगरपालिकाबाट उपलब्ध गराइने भौतिक तथा प्रशासनिक सुविधाबाट बचित गर्न सकिनेछ ।

७.१७. नक्सा दर्ता गरी एक वर्ष भित्र कार्यान्वयन नगरेमा/नभएमा र नक्सा स्वीकृत भै २ वर्ष भित्र नक्सा बुझी नलिएमा स्वतः रद्द गरिने छ ।

७.१८. सम्बन्धित नक्सावालाले निर्माण कार्य शुरु गर्नु, टाइबिम निर्माण गर्नु, प्रत्येक तल्लाको स्त्याव ढालान गर्नु तीन दिन अगाडि सम्बन्धित वडा कार्यालयमा निवेदन दिनु पर्ने छ । उपरोक्त अनुसार निर्माण कार्य गर्दा वडा प्राविधिक/वडा निरीक्षकको प्रत्यक्ष निगरानीमा गर्नुपर्ने छ । स्वीकृत नक्सा अनुसार निर्माण भएको प्रतिवेदन प्राप्त भएपछि मात्र माथिल्लो तल्ला निर्माणका लागि स्वीकृती दिइने छ ।

७.१९. नक्सा पास भन्दा फेरबदल गरी निर्माण गर्नु परेमा फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको संशोधित नक्सा तयार गरी स्वीकृतिका लागि पेश गर्नु पर्ने छ । स्वीकृत भएपछि मात्र सो अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने छ ।

७.२०. संधियारको मन्जुरनामा/करारनामा: यस मापदण्ड जारि भएको मितिदेखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तातन्तरण नगरी संधियारको मन्जुरनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाईने छैन ।

७.२१
कार्यकारी अधिकृत

परिच्छेद-८निर्माण सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था

- ८.१. भवन निर्माणमा प्रयोग गरिने सबै निर्माण सामाग्रीहरु तथा कालिगडी गुणस्तरीय हुनु पर्ने छ ।
- ८.२. निर्माणस्थलहरूमा स्तरीय सुरक्षित उपायहरु गरिनु पर्ने :-
- ८.२.१. निर्माण कार्यमा संलग्न सबै व्यक्तिहरु तथा सम्पत्तिको बचावटको लागि आवश्यक सुरक्षित उपायहरु अवलम्बन गरिनु पर्दछ ।
- ८.२.२. निर्माण कार्यको जिम्मा लिने ठेकेदारले कामको अवस्था हेरी आवश्यक छेकवार खडा गरी त्यसको आवश्यक मर्मत संभार र आवश्यक भए खतराको संकेत बोर्ड समेत राख्नु पर्नेछ ।

८.३. भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था :-

८.३.१ निर्माण हुने भवनहरूमा भूकम्पीय जोखिम न्यूनीकरण गर्ने दृष्टिकोणले आवश्यक डिजाइन र स्पेसिफिकेशन बनाई अनुगमन समेत गर्ने व्यवस्था भिलाउनु पर्नेछ । सो सम्बन्धमा त्रुटि देखिएमा डिजाइनर, निर्माणकर्ता र निर्माण व्यवसायी तीनै पक्ष जिम्मेवार हुने छ । सो सम्बन्धमा राष्ट्रिय भवन संहिता (NBC) मा आधारित भई न.पा.ले निर्देशिका बनाई जारी गर्न सक्ने छ । सो निर्देशिका जारी भएको मितिबाट सोमा तोकिएका प्रावधानहरु समेत पूरा हुने गरी निर्माण कार्य गर्नु गराउनु पर्नेछ ।

८.३.२ भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत तालिम लिइ सुचिकृत भएको कालिगढ़ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्ता सँग द्विपक्षीय समझौता गरि भवन निर्माण गर्न पाउनेछ ।

८.४. सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरु

८.४.१. पहिरोवाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमीनको फेदीबाट कम्तिमा ३ मीटर छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ । तर, ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निःशेदित गरेको क्षेत्रमा बस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरूको सल्लाह बमोजिम बस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

८.४.२. बाढीवाट बच्न अपनाउन पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सतह भन्दा माथिको जमीनलाई छनोट गर्नु पर्दछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मीटर र बाहूमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मीटर टाढा हुनु पर्दछ ।

कार्यकारी अधिकृत

द.४.३. खानि तथा भूगर्भ विभागबाट नक्शांकन गरि पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय दरारहरुका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माणकार्य गर्नु पुर्व भौगर्भिक अध्ययन गराई प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ; साथै, गहिरो चिरा परेको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल-तलैया वा त्येस्ता प्राकृतिक स्थान माथि माटो भरिएका क्षेत्रहरुबाट ५० मिटर टाढा हुने गरि भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ।

द.४.४ जोखिमयुक्त बस्तीको स्थानान्तरण: प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त बस्तीहरु स्थानीय सहभागिताको आधारमा न.पा. ले सुरक्षित स्थानमा पुनः स्थापना गर्न सक्नेछ। स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरु जस्तै: भूमिको उपलब्धता, खाने पानीको श्रोत, सडक र बिजुलीको पहुच, र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरुको आधारमा छनीट गरिनेछ। यस्ता बस्तीहरुमा निर्माण गरिने आवास भवनहरुमा मौलिक संस्कृति र स्वामित्व झल्कने निर्माण पद्धतिलाई प्राथमिकता गरिनेछ।

कार्यकारी अधिकृत

नक्शा पास र नामसारी प्रक्रिया

नक्शा सम्बन्धी आवश्यक विवरण, प्रमाण, नक्शाको प्रस्तुतीकरण र सो सम्बन्धी जाँचबुझ प्रक्रिया नक्शा दखास्त फाराममा उल्लेख गरे बमोजिम हुनेछ । नक्शा फाराममा उल्लेखित प्रक्रिया र तोकिएका प्रावधानहरू यस विनियमको अभिन्न अंगको रूपमा मानिनेछ ।

९.१ नक्शा स्वीकृत वा नक्शा पास गरे पछि मात्र भवन निर्माण गर्न पाइने : भीमेश्वर नगरपालिका क्षेत्र भित्र जुन सुकै व्यक्ति, सरकारी संस्था वा अन्य निकायहरूले भवन निर्माण गर्नु पर्दा नगरपालिका वाट नक्शा स्वीकृत वा नक्शा पास गरे पछि मात्र भवन निर्माण गर्न पाइने छ । यस्तो नक्शा पास गर्दा नगरपालिकाको भवन मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुसार नक्शा/डिजाइन रहेको नरहेको जााच गर्नुपर्नेछ ।

९.२ नक्शा पास प्रकृया : नक्शा पास गर्नको निमित्त पेश गरिने दरखास्त फाराम, नक्शा तथा डिजाइन कागजातहरूमा तोकिएका स्थानहरूमा घरधनी वा घरधनीको अलियारवाला तथा डिजाइनरको नाम, ठेगाना तथा सही छाप भएको हुनु पर्दछ । डिजाइनरको नगरपालिका दर्ता नं. वा सम्बन्धित निकायमा भएको दर्ता नं. समेत उल्लेख भएको हुनु पर्दछ । नक्शा पास प्रक्रिया सम्बन्धी संक्षिप्त विवरण अनुसूचि बमोजिम हुनेछ ।

९.२.१. नक्शा पास प्रक्रियालाई निम्नानुसार चरणबद्ध गरिने छ ।

क. प्रथम चरण : भूई तल्लासम्मको निर्माणको लागि अस्थायी इजाजत पत्र

ख. दोस्रो चरण : माथिल्लो तल्लाको निर्माणको लागि स्थायी इजाजत पत्र

ग. तेस्रो चरण : निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र

९.२.२. भुई तल्लासम्मको निर्माणको लागि अस्थायी इजाजत पत्र प्राप्त गर्नका लागि शर्तहरू सामान्यतया देहाए बमोजिम हुनेछ :-

क. प्रचलित मापदण्डभित्र रहेर नक्शा तयार गरिएको हुनुपर्ने । नगरपालिका स्वयंले नक्शा तयार गर्ने व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

ख. नक्शा पास सम्बन्धी आवश्यक कागजातहरू संलग्न हुनुपर्ने ।

ग. साँध सिमाना र हक भोग सम्बन्धी विवाद नभएको हुनु पर्ने । फिल्ड र नापी नक्सामा नक्सा प्रेषित जग्गाको आकार प्रकार फरक परेमा नाप सहितको चार किल्ला प्रमाणित गरी पेश गर्नुपर्ने

घ. आवश्यक दस्तुर र सो को ५० प्रतिशत धरौटी दाखिला हुनुपर्ने ।

ड. नक्शा दर्ता भई आवश्यक प्रक्रिया पूरा भएको हुनु पर्ने ।

लोकार्यकालीन

१.२.३. माथिल्लो तल्लाको निर्माणको लागि स्थायी इजाजत पत्र प्राप्त गर्नको लागि शर्तहरु सामान्यतया देहाय बमोजिमको हुनेछ :-

- क. भुइंतल्ला नक्शा अनुसार बनाएको हुनु पर्नेछ ।
- ख. नक्शा अनुसारको लम्बाई, चौडाई, सडक मापदण्ड र सेटब्याक कायम हुनु पर्नेछ
- ग. नक्शामा देखाइए अनुरूपको Plinth Height र Floor height हुनु पर्नेछ ।
- घ. मोहडाहरूतर्फ गारो बनाई दलान, झ्याल, ढोका आदिको चौकोस फिट गरेको हुनु पर्नेछ । तर लम्बाई चौडाई र उचाई पास नक्शा अनुसारको नापमा बनाएको देखिएमा झ्याल, ढोका दलान आदि फिट नभए पनि स्वीकृति दिन सकिनेछ ।
- ड. माथिल्लो तल्ला समयमा स्वीकृति नलिई बनाएमा निर्धारित नक्शा दस्तुरमा ५० प्रतिशत थप दस्तुर लाग्ने छ ।

उल्लेखित विवरणहरु नक्शा डिजाइन गर्ने प्राविधिकबाट प्रमाणित गराई पेश गर्नु पर्ने छ । यदि पास भएको नक्शाभन्दा फरक भएमा मापदण्ड अनुकूल हुने हकमा संशोधित नक्शा राखी नियमित गर्नु पर्नेछ । अस्थायी स्वीकृति लिइएको २ वर्षभित्र र म्याद थप गरेको अवस्थामा ४ वर्ष पुनर ३ महिना अगावै माथिल्लो तल्ला र संशोधित नक्शा निर्माणको लागि स्थायी इजाजत पत्र लिनुपर्ने छ ।

१.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गर्नको लागि शर्तहरु देहाय बमोजिम हुनेछ :-

- क. नक्शा बमोजिम घरको प्रत्येक तल्लाको उचाई, समुच्च उचाई, छाना, कौशी बलेनी समेत हुनु पर्ने ।
- ख. मोहडातर्फका झ्याल ढोका नक्शा पास अनुसार हुनुपर्ने ।
- ग. नक्शामा देखाइए अनुसार शौचालय बनाई ढल निकास वा सेप्टी ट्यांकमा जोडेको हुनु पर्ने ।
- घ. माथिल्लो तल्ला निर्माणको इजाजत लिएको हुनु पर्ने ।
- ड. नक्शा स्वीकृत भएको ४ वर्षको अवधिभित्र लिइसक्नु पर्नेछ । म्याद नाघेको ३५ दिनभित्र प्रक्रिया पुऱ्याएर निवेदन गरेको खण्डमा पनि सो प्रमाण पत्र दिन सकिने छ । सो अवधिभित्र नलिइएमा आवश्यक जरिवाना गरी प्रमाणपत्र दिन सकिने छ ।

३. निर्धारित समयभित्र नक्शामा देखाए बमोजिम सम्पूर्ण तल्ला निर्माण गर्न नसकी आंशिक रूपमा नक्शा अनुसार निर्माण गरेको खण्डमा पनि बनाइराखेको जति खण्डलाई आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छ ।

४. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रबाट प्राप्त हुने सुविधा र सहुलियत देहाय बमोजिम हुने छ:-

लोकार्यकालीन
कार्यकारी अधिकृत

निर्माण

क. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नभइकन सम्बन्धित कित्ताको घर जग्गा नामसारी, जोत नामसारी, चार किला प्रमाणित र घर जग्गा मूल्यांकनसम्बन्धी सिफारिसहरु रोक्का गर्न सकिने छ । आवश्यक देखिएमा सो नक्शावालाको अन्य घर जग्गाको र व्यवसायको समेत सिफारिस रोक्का गर्न सकिनेछ ।

ख. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएपछि नक्शा दर्ता गर्दा राखिएको धरौटी रकम फिर्ता गरिनेछ । तर आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनेहरूलाई सोही अनुपातमा धरौटी रकम फिर्ता गर्न सकिने छ । नक्शा अनुसार सम्पूर्ण तल्लाको निर्माण गरिसकेपछि वा नक्शा पास गरेको ४ वर्ष नाघेपछि मात्र बाँकी धरौटी फिर्ता दिन सकिने छ ।

१.५.

नक्सा नामसारी सम्बन्धी व्यवस्था: नगरपालिका क्षेत्रभित्र एक व्यक्तिको नाममा नक्सा पास भएपछि निज नक्सावालाले नक्सा प्रेषित जग्गा र घर अन्यलाई हक हस्तान्तरण गरेमा वा नक्सावालाको मृत्यु भएमा हक प्राप्त गर्ने व्यक्तिले नगरपालिकामा आवेदन गरी तोकिए अनुसार दस्तुर बुझाई नक्सा नामसारी माग गरेमा देहायका कागजात जांचबुझ गरी माग बमोजिम नक्सा नामसारी गर्न सकिनेछ ।

क) पास नक्सा र पासपूर्जीको सक्कल

ख) सम्बन्धित जग्गाको ज.ध. प्रमाण पूर्जा र रजिस्ट्रेशन लिखतको नक्कल

ग) सम्बन्धित जग्गाको मालपोत बुझाएको रसिदको नक्कल

घ) आवेदकको नागरिकता

ड) अनियमित निर्माणमा कार्वाही भएको भए सोको पर्चाको नक्कल

च) घरजग्गा कर चुक्ता सिफारिशको नक्कल

१.६. नापी नक्सामा नक्सा पास भएको र घर बनेको जनाइने व्यवस्था :

नक्सा पास भएपछि सम्बन्धित कित्ताको नापी नक्सामा कालो रंगको मसिले गोलो लगाइने छ र वडा निरीक्षक, वडा प्राविधिकबाट घर बनाइसकेको प्रतिवेदन प्राप्त भएपछि वा माथिल्लो तल्लाको इजाजत लिएपछि वा घर निर्माण सम्पन्न पूर्जी लिएपछि वा घर जनाउने सिफारिस लिइसके पछि उत्तर गोलोलाई पूरै रंग लगाइने छ । यस सम्बन्धी जिम्मेवारी नक्सा उपशाखाको हुनेछ ।

निर्माण
कार्यकारी अधिकारी

५२

परिच्छेद-१०

विविध

१०.१ मापदण्डको प्रयोजन :

- १०.१.१. यो मापदण्ड यस नगर क्षेत्रभित्र पुनः निर्माण, नयाँ निर्माण, थप निर्माण र मर्मत सुधारको कार्यहरूको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।
- १०.१.२. यो मापदण्ड एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरू उपर पनि लागू हुनेछ ।
- १०.१.३. निर्माण कार्य सम्बन्धमा अन्य पक्षसँग गरिएको सम्झौता वा सहमतिबाट यो मापदण्ड कार्यान्वयनको प्रयोजनमा कुनै फरक हुने छैन ।
- १०.१.४ यस मापदण्डले नसमेटिएका कुराको हकमा सम्बन्धित प्राविधिक समिति (वाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा प्रचलित राष्ट्रिय मापदण्ड र संहिता अनुसार गर्न सकिनेछ । तर यसको लागि नगरपालिका, बोर्डको समेत सहमति हुनु पर्नेछ ।
- १०.२. नेपाल सरकारबाट राष्ट्रिय र क्षेत्रिय स्तरमा तत्काल लागू हुने भनी गरिने भवन निर्माण सम्बन्धी नीतिगत निर्णयहरू सम्बन्धित प्राविधिक समिति (वाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा नगरपालिकाको बोर्डले तत्काल लागू गर्ने निर्णय गरेको अवस्थामा सो निर्णय यस विनियमको अभिन्न अंगको रूपमा मानिने छ ।
- १०.३. निर्देशिका बनाउन सकिने :-
यस विनियम विपरित नहुने गरी मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि नगरपालिकाले आवश्यक निर्देशिका बनाई जारी गर्न सकिनेछ ।
- १०.४. मापदण्डको संशोधन :- यस विनियममा समयानुकूल आवश्यकता अनुसार नगर परिषद्बाट संशोधन गर्न सकिने छ ।

खारेजी तथा बचाउ :

निर्माण मापदण्ड सम्बन्धमा भए गरेका यस अधिका निर्णय र व्यवस्थाहरू यो मापदण्ड लागू भएको मितिदेखि स्वतः खारेज हुने छ । यो विनियम लागू हुन अघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण गर्न पेश गरेका नक्सा साविककै मापदण्ड अनुसार नक्सा पास कार्वाही गरिने छ र साविकमा नक्सा पास गरी बनाइराखेका भवन आदिमा तल्ला थपको लागि नक्सा प्रेषित गरेमा साविक मापदण्डबमोजिम कै गारो र पिलरमा नक्सा स्वीकृति दिन सकिने छ र यो विनियम

(अ) १५

लागू हुनु अघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण गरिएका भवन आदि यसै विनियम अनुरूप भएको मानिने छ ।

- १०.६. वाधा अड्काउ फुकाउ : यस मापदण्ड कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्यवहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको वाधा फुकाउन प्रमुखले सम्बन्धित विशेषज्ञ, प्राविधिकहरू समेतको संलग्नतामा देहाय बमोजिम वाधा अड्काउ फुकाउ समिति गठन गर्न सक्ने छ ।
- १०.७. मापदण्डको व्याख्या सम्बन्धी व्यवस्था: यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधानहरू सम्बन्धमा व्याख्या गर्ने अधिकार नगरपालिका बोर्डलाई हुनेछ ।

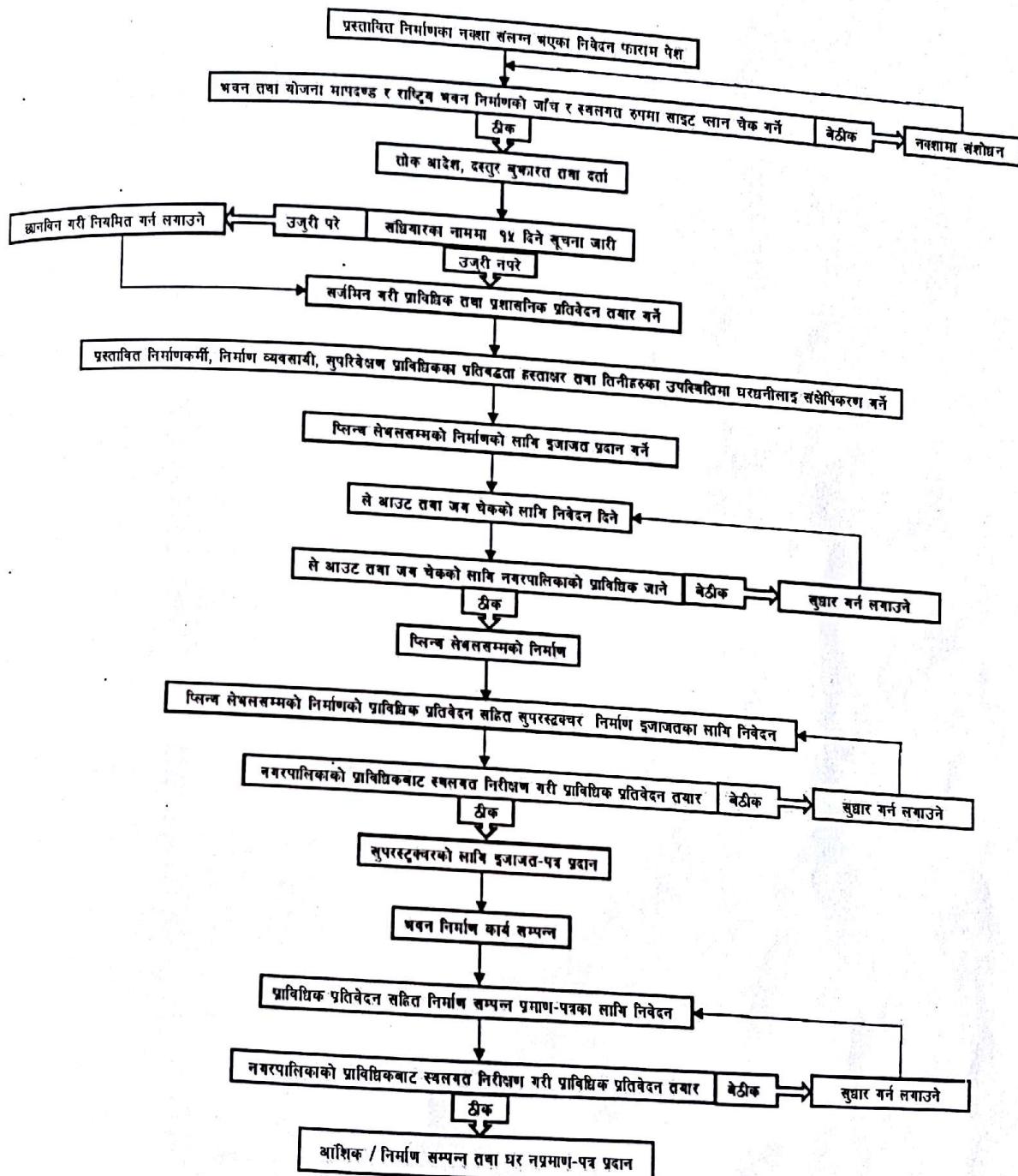
पुनर्शब्दः

- क) यस मापदण्ड लागू हुनु पूर्व नगरपालिका क्षेत्र भित्र स्वीकृत मापदण्ड अनुसार निर्माण भएका (नक्सापास प्रक्रियामा नआएका पनि) १७ मि. भन्दा कम उचाईका भवनहरूलाई १ वर्षको अवधि तोकी नियमित गर्न सकिनेछ ।
- ख) निर्माण भईसकेको १७ मि. भन्दा अगला भवनलाई माथि प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा जिल्ला स्थित सहरी विकास तथा भवन निर्माण बिभाग, डिभिजन कार्यालयको सिफारिसमा नक्सा पास दिइनेछ ।
- ग.) दोलखा शहरको ऐतिहासिक क्षेत्र भित्र मौलिकता सहितको पुनःनिर्माणार्थ विभिन्न पक्षहरूबाट अध्ययन भइरहेकोले हाललाई सो क्षेत्रमा भवन निर्माणमा बन्देज लगाईएको छ ।

(अ) १५
कार्यकारी अधिकृत

प्रस्ताविता निर्माणका नवशा संलग्न भएका निवेदन काराम पैश

Flowchart to be included in annex according to chapter 9 clause 9.2



कार्यकारी अधिकृत

