

**स्थानीय राजपत्र**  
**इन्द्रसरोवर गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित**

खण्ड १

संख्या २

मिति २०७५ असोज २०

**भाग-२**

**बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड-२०७५**

**प्रमाणिकरण मिति २०७६ असोज १५**

**१. परिचय**

इन्द्रसरोवर गाउँपालिकाको सुन्दरतालाई कायम राख्दै यस गाउँपालिकाको दिगो विकासको लागि यस गाउँपालिकामा गरिने भवन निर्माण तथा भु-उपयोग संग सम्बन्धित क्रियाकलापहरूलाई व्यवस्थित तवरले सञ्चालन गर्न आधारभूत मार्गदर्शनको रूपमा यस “बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड-२०७५” लाई लिइएको छ । गाउँपालिकाको वातावरणिय तथा पर्यावरणिय अवस्था र गाउँपालिकावासीहरूको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

**१.१ मापदण्डको नाम**

यस मापदण्डको नाम “ बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड-

२०७५" रहेको छ ।

**१.२ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र:** यस मापदण्डको अधिकार क्षेत्र इन्द्रसरोवर गाउँपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहनेछ । भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माणका क्रियाकलापहरू मा यो मापदण्ड लागु हुनेछ ।

- क. विकास तथा निर्माण :** अन्य व्यवस्था भए बाहेक यो भवन मापदण्ड सबै विकास, पुनःनिर्माण वा निर्माण तथा मर्मत संभार आदिको साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, थप वा परिवर्तनहरूको लागि लागु हुनेछ ।
- ख. आंशिक निर्माण :** अन्यत्र तोकिए बाहेक यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइएका, परिवर्तन गरिएका वा पुनःनिर्माण गरिएका जति निर्माण कार्य गरिएको हो त्यसमा मात्र लागु हुनेछ ।
- ग. उपयोग परिवर्तन :** अन्यत्र तोकिए बाहेक भवनको उपयोग मा परिवर्तन भएमा परिवर्तन बाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागु हुनेछ ।
- घ. पुनः निर्माण :** गाउँपालिकाको परिक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागी, प्राकृतिक रूपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा, वा भत्काइने संभावना भएमा र सो को लागि गाउँपालिकाले आवश्यक आदेश दिएमा पुनःनिर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइनेछ ।
- ङ. अर्थ लगाउने :** यस मापदण्डले वर्तमानकाल र भविष्यकाल लाई पनि जनाउँछ, पुलिङ्गले स्त्रीलिङ्ग लाई पनि जनाउँछ, एक बचनले बहुबचनलाई पनि जनाउँछ, र बहुबचनले एकबचनलाई पनि जनाउँछ । व्यक्ति शब्दले

व्यक्ति सरहको रूपमा संस्थान समेतलाई जनाउँछ ।  
लेखिएकोले मुद्रित र टाइपिङ्ग पनि जनाउँछ र सहीछाप  
बुढी औंलाको संगै निजको नाम लेखिएको छ भने सही  
छापले लेख्न नजान्नेको हस्ताक्षरलाई समेत जनाउँछ ।

### १.३ मापदण्डको कार्यान्वयन :

यस मापदण्ड इन्द्रसरोवर गाउँपालिकाले लागु गरि कार्यान्वयन  
गर्नेछ ।

### १.४ प्रचलित कानून बमोजिम हुने:

यस मापदण्डमा लेखिएका कुराहरुमा यसै बमोजिम र यसमा  
नलेखिएका कुराहरुको हकमा प्रचलित कानून तथा नेपाल  
सरकारबाट समय समयमा जारी भएको निर्देशन, परिपत्र,  
मापदण्ड, मार्गदर्शन अनुसार हुनेछ ।

### १.५ मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन:

कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी जग्गामा वा  
सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा कृयाकलाप प्रस्तावना  
गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा  
निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित निवेदकले गाउँपालिकामा तोकिएको  
ढाँचामा रित-पुर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

(क) विकास अनुमति : जग्गा विकासको लेआउट नक्सा  
गाउँपालिकाबाट स्वीकृत नभएसम्म कुनै व्यक्तिले कुनै  
घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण,  
विकास वा पुनः निर्माण कार्य गर्नु हुँदैन ।

(ख) भवन निर्माण अनुमति : गा.पा.बाट प्रत्येक भवनको लागि

छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त गाउँी कुनै पनि ब्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप गर्ने वा अदल बदल गर्ने कार्य गर्नु हुँदैन ।

- (ग) पुराना भवन निर्माण अनुमति : यो भवन मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडि गाउँपालिकाले कुनै भवननिर्माण अनुमति पारित अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । माथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

**१.६ भवन ऐन, संहिता, तथा नियामावली:** वि.स. २०५५ साल असार १८ गते नेपाल राजपत्रमा प्रकाशन भएता पनि “भवन ऐन, २०५५” वि.स. २०६२ साल फागुन १ गते क्षेत्र निर्धारण भए पछि मात्र औपचारिक रूपमा रूपमा कार्यान्वयन भएको थियो । यस ऐनको दफा ९ मा उल्लेख गरिएअनुसार राष्ट्रिय भवनसंहिता २०६० नेपाल सरकार बाट २०६० श्रावण १२ मा स्वीकृत भई नेपाल सरकारको श्रोतबाट निर्माण हुने भवनहरुमा तत्कालै लागु गर्ने समेत निर्णय भएको थियो । त्यस्तै तत्कालीन स्थानीय विकास मन्त्रालयको मिति २०६०।१।७ को निर्णयानुसार र हाल स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ सँग नबाभिने गरी भवन निर्माणको नक्सा पास गर्दा निर्माण सम्बन्धी मापदण्डका अतिरिक्त नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भवन संहिता समेतलाई ध्यानमा राखी नक्सा स्वीकृत गर्ने ब्यवस्था गर्ने गराउने भनी सबै स्थानीय निकाय हरुलाई परिपत्र गरिएको थियो । स्थानीय निकायबाट भवननिर्माणको नक्सा पास गर्न

सहजीकरण गर्ने उद्देश्य राखी नेपाल सरकार २०६६ मंसीर २५ गतेको निर्णयबाट भवन नियमावली २०६६ स्वीकृत गरेको छ । यस नियमावलीमा भवन ऐन अनुसार नक्सा पास गर्दा अवलम्बन गर्नु पर्ने विधिहरु लाई प्रष्ट्याइएको छ ।

भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार भवन लाई चार वटा वर्गमा विभाजन गरिएको छ ।

क वर्ग : विकसित मुलकमा अपनाइएका भवनसंहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्ट मा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरु ।

ख वर्ग : प्लिनथ एरिया एक हजार वर्ग फिटभन्दा बढी, भुँइ तल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटरभन्दा बढी भएका भवनहरु ।

ग वर्ग : प्लिनथ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुँइ तल्ला सहित तीन तल्ला सम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर सम्म भएका भवनहरु ।

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

माथि उल्लेखित चार वर्गका भवनहरुमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहिता लाई पनि चार किसिममा विभाजन गरिएको छ र प्रत्येक किसिमका लागि बेग्ला बेग्लै संहिताहरु तयार गरिएका छन् । भवन संहिता प्राविधिक दस्तावेज भएकोले यस मा

भवनको सुरक्षा अर्थात स्ट्रक्चरल सेफ्टीका लागि अवलम्बन गर्नु पर्ने सम्पूर्ण विधीहरु नक्सामा खुलाई नाप समेत राखी खुलाईएको छ ।

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

## २. योजना मापदण्ड

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

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

### २.१ भू-उपयोग क्षेत्र

इन्द्रसरोवर गाउँपालिकाको शहरी विकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस गाउँपालिका लाई निम्न भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा विभाजन गरिएको छ । यी क्षेत्रहरुमा

गरिने योजना सम्बन्धी मापदण्ड तल लेखिए अनुसार निर्धारण गरिएको छ । यसरी विभाजन गरिएको भु-उपयोग क्षेत्रहरूमा अनुमति दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरू तोकिए बमोजिम हुनेछ । नतोकिएका कृयाकलाप वा उपयोगको प्रकृति हेरि तिनलाई स्वीकृती दिने, नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार गाउँपालिकामा निहित रहनेछ । यसको अलावा गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार विशेष क्षेत्रहरू तोक्न सक्नेछ । गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्षा लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा गाउँपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिमको अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नुपर्नेछ ।

### २.१.१ आवासीय क्षेत्र

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र र संस्थागत क्षेत्रमा नपर्ने क्षेत्रहरू आवासीय क्षेत्र मानिनेछ । प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाईहरूको संख्या घडेरीको साइजमा निर्भर हुनेछ । भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्व साधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपर मार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नु पर्ने तथा दश हजार वर्ग फिटभन्दा माथि का भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (*Geo technical Investigation*) गर्नुपर्नेछ ।

- जति सुकै तल्लाका सार्वजनि घर (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दशहजार वर्ग फिटभन्दा माथिका

भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नुपर्नेछ ।

- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेट ब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- आवासीय क्षेत्रका लागि लागु हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो रैयियच ब्चभब च्चतष्य० र उचाई तल तालिका नं. १ मा दिईए अनुसार हुनेछ ।

तालिका नं १. आवासीय क्षेत्रका अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर (Floor Area Ratio)

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर.
आवासीय भवन	२५० वर्ग मी सम्म	७० प्रतिशत	२.०
आवासीय भवन	२५० वर्ग मी भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.०
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मी सम्म	६० प्रतिशत	१.७५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मी भन्दा बढी	५० प्रतिशत	१.७५
स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.२५
पोली क्लिनिक,		३५ प्रतिशत	१.२५



नर्सिङ्ग होम			
छात्रावास		५० प्रतिशत	२.०

स्रोत : बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत मापदण्ड, २०७२

### २.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले आवासीय कृयाकलापको मिश्रण सहित व्यापारिक कृयाकलापको प्रभुत्व रहेको निम्न लिखित क्षेत्रलाई जनाउने छ । आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रका लागि भवन तथा योजना मापदण्ड निम्न अनुसार हुनेछ । राजमार्ग केन्द्रबाट सडक अधिकार क्षेत्र २५ मीटर र सेट ब्याक ६ मीटर गरी जम्मा ३१ मीटर छोडेपछि मात्र दाँया बाँया आवासीय तथा व्यापारिक भवनहरु निर्माण गर्न पाइनेछ । घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेट ब्याक मा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन । गाउँ क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि गाउँको शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्ने गरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैन र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी फिनिशिंग गर्नु पर्नेछ ।

भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल,

कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलि क्लिनिक आदि को भवन लगायत १७ मीटरभन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नु पर्ने तथा दशहजार वर्ग फिटभन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।

जति सुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँचतल्ला वा १७ मिटरभन्दा अग्ला वा दशहजार वर्ग फिट भन्दा ठूला सवै भवन निर्माण गने शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नुपर्नेछ ।

जति सुकै तल्लाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तियसंस्था, पोलिक्लिनिक आदि भवनहरुमा अब उप्रान्त अपाङ्गमैत्री पूर्वाधार तथा सुविधाहरुको तर्जुमा गरिएको हुनुपर्नेछ । आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि लागु हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो र उचाई तल तालिका नं. २ मा दिईएको अनुसार हुनेछ ।

तालिका नं. २. आवासीय र व्यापारिक क्षेत्रका अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर (Floor Area Ratio)

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड	अधिकतम एफएआर
-------------	-------------------	-----------------	--------------

		कभरेज	
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	६० प्रतिशत	३.०
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	३.०
सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२.०
सिनेमा हल, थ्रिएटर, सभागृह		३५ प्रतिशत	१.०
व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट		४० प्रतिशत	२.०
होटेल, लज तथा पाहुनाघर		४० प्रतिशत	१.५
धर्मशाला तथा रात्रिबास		४० प्रतिशत	१.५
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदाम घर	२५० वर्ग मीटर सम्म	६० प्रतिशत	३.०
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदाम घर	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.०

स्रोत : बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२

### २.१.३ संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्र अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न सरकारी, अर्ध-सरकारी वा अन्य संघ संस्थाहरु आदि स्थानलाई लिईएको छ । अन्य भवनको उपयोगक अनुमतिको हकमा तोकिए बमोजिम हुनेछ । यस क्षेत्रको

लागि लागु हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो र उचाई तल तालिका नं. ३ मा दिईएको अनुसार हुनेछ ।

तालिका नं ३. संस्थागत क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	भवनको किसिम	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर.
आवासीय भवन	आवासीय भवन	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	आवासीय भवन	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	व्यापारिक तथा आवासीय भवन	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	व्यापारिक तथा आवासीय भवन	५० प्रतिशत	२.५
संस्थागत/सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२.०
अस्पताल		३५ प्रतिशत	१.२५
स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिङ्गहोम		३५ प्रतिशत	२.०
शैक्षिक संस्था- प्रा.वि./मा.वि./उच्चमा.वि.		४० प्रतिशत	१.२५

क्याम्पस/महाविद्यालय		३० प्रतिशत	१.२५
अनुसन्धानकेन्द्र		३० प्रतिशत	१.२५
प्रहरी चौकी/सामुदायिक केन्द्र		५० प्रतिशत	१.२५
अडिटोरियम/सामुदायिक हल		३५ प्रतिशत	१.०

स्रोत : बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२

स्वास्थ्य संस्थाको मापदण्डको हकमा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ। साथै शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षामन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ।

भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपर मार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तियसंस्था, पोलि क्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नु पर्ने तथा दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (Geo technical Investigation) गर्नुपर्नेछ।

जति सुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँचतल्ला वा १७ मिटरभन्दा अग्ला वा दशहजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नुपर्नेछ ।

## २.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

आवासिय एवं आवासीय तथा व्यापारिक भवन निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व कायम भईसकेको कित्ताको हकमा कम्तिमा ४ आना र यो मापदण्ड लागु भई सके पछि कायम हुने कित्ताको हकमा ८ आना र मोहडा ६.० मिटर भन्दा कम हुनु हुदैन ।

## २.३ योजना अनुमति लिनु पर्ने

माथि जुन सुकै कुरा लेखिएको भए तापनि धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टिप्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, फुडस्टल जस्ता संरचना हरु नयाँ निर्माण गर्न प्रस्ताव गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति ९एबिललप्लन एभकप्लान० लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृया अगाडि बढाउन पाइनेछ । यस्तो अनुमति दिंदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानीय आवश्यकता हेरी गाउँकार्यपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

## २.४ सडक तथा यातायात सम्बन्धि ब्यवस्था

### २.४.१ आवत जावतको निमित्त बाटो

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

- जोडिएको हुनुपर्दछ ।
- ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको निमित्त छुटाइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । पहिले देखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । पहिले देखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ग) प्रस्तावित प्लट सम्म पुग्ने बाटोको चौडाई ६ मिटरभन्दा कम हुनु हुँदैन । सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक ६ मिटरभन्दा कम सडक चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन ।
- घ) सडक चौडाई ६ मिटरभन्दा कम र लम्बाई ५० मी. भन्दा बढि भएको घना रुपमा भवनहरु निर्माण भईसकेको क्षेत्रमा निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट ३ मिटरपर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाई लाई ६ मिटर बनाइनेछ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट १.५ मिटर सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ ।
- ङ) पुराना वस्तीहरुमा रहेका ४ मीटरभन्दा कम चौडाई भएका बाटोहरुलाई सुधार गरी चौडा गर्ने

क्रममा ६ मिटर सम्म चौडा गर्न नसकिएमा ४ मीटर सम्म चौडा गर्ने गरी प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मीटर पर हटाई त्यस्तो प्रवेश को माध्यमको चौडाई लाई ४ मीटर बनाइनेछ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट १.५ मिटर सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ।

### २.४.२ सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way)

- क) विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची ३ बमोजिम हुनेछ।
- ख) नयाँ खुल्ने सडकहरुको हकमा (अनुसूची ३ बमोजिमका सडकमा बाहेक) सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ६ मिटर हुनेछ। तर पुराना ग्रामीण वस्तीहरु भित्रका सडकहरुको अधिकार क्षेत्र ६ मिटरभन्दा कम पनि हुन सक्नेछ।
- ग) हालको मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडि बनेका भवनहरु भत्काएर पुनःनिर्माण गर्नु पर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागुहुनेछ।
- घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्रभन्दा सडक चौडाई बढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेटब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइनेछ।
- ङ) राजमार्गको हकमा (पुराना खोलिएका बाटोको हकमा)



५०० मि. लम्बाई भएको बाटाहरुको लागी सडक अधिकार क्षेत्र - ६.० मि.

२००० मि. लम्बाई भएको बाटा हरुको लागी सडक अधिकार क्षेत्र - ८.० मि.

### २.४.३ सेटव्याक

#### सडकको संस्थागत अधिकार क्षेत्र र सेटव्याकको न्यूनतम मापदण्ड

सडकको तह वा श्रेणी	अधिकारक्षेत्र (मिटर)	सेटव्याक	सडकको केन्द्रबाट भवन निर्माणका लागी छाडनु पर्ने दुरी	सडक अधिकार क्षेत्र र सेटव्याकको कूल योग	जिम्मेवार संस्था
राजमार्ग	५० मिटर	६ मिटर	३१ मिटर	६२ मिटर	सडक विभाग
सहायक राजमार्ग / प्रदेश सडक (फिडर रोड)	३०	६ मिटर	२१ मिटर	४२ मिटर	प्रदेश सरकार
जिल्ला सडक	२० मिटर	६ मिटर	१६ मिटर	३२ मिटर	प्रदेश सरकार
स्थानीय सडक	१२ मिटर	१.५ मिटर	७.५ मिटर	१५ मिटर	नगर/गाउँपालिका
स्थानीय सडक (व्यवसायिक भवनको लागी)	१२ मिटर	२ मिटर	८ मिटर	१६ मिटर	नगर/गाउँपालिका

श्रोत : सहरी योजना तथा भवन मापडण्ड(श्रोत पुस्तिका ।

क) बाटो नजोडिएको साइड तर्फ १० मि. सम्म अग्ला आवासिय तथा व्यावसायिक(आवासीय कम व्यावसायीक समेत) को संधियार तर्फ कम्तिमा १.५ मि. सेटव्याक हुनु पर्नेछ। तर यस्ता भवनमा भूयाल ढोका तथा भेन्टिलेटर नराखेमा भवन संहिताको प्रतिकृत नहुने गरी टासेर भवन निर्माण गर्न सकिनेछ ।

ख) १० मि. भन्दा बढि १७ मि. सम्म उचाईका सार्वजनिक

भवनहरुको हकमा सधियार तर्फ कम्तिमा ३ मि. सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ । १० मि. भन्दा बढि १७ मि. सम्म उचाईका आवासीय तथा व्यावसायिक (आवासीय कम व्यावसायीक समेत) ले कम्तिमा २ मिटर सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।

- ग) १७ मिटर भन्दा सबै प्रकारका अग्ला भवनको उचाई र सधियार तर्फको सेटव्याकको अनुपात कम्तिमा ४:१ ( तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मिटर भन्दा कम हुनुहन्न) हुनु पर्नेछ ।
- घ) बाटो जोडिएको कुनै पनि भवन निर्माण कार्य को लागि सेट व्याक कम्तिमा १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । सटर राख्नु परेको खण्डमा २.० मि छोड्नु पर्नेछ । तर राजमार्गको हकमा ६ मीटर हुनु पर्नेछ ।
- ङ) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गा सँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि सो सार्वजनिक जग्गा बाट कम्तिमा १.५ मिटर सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ ।
- च) निम्ना अनुसारका भवनहरुको सेटव्याक निम्ना अनुसार कायम हुने छ तर त्यो दुरी अनुसुचि १ मा तोकिएभन्दा थोरै हुने छैन ।

क.स.	भवनको प्रकार	न्यूनतम सेटव्याक दुरि	
		अगाडि	पछाडि वा दायां बायां
१	आवासीय भवन	१.५ मी.	१.५ मी.
२	शैक्षिक	५.० मी.	३.० मी.
३	संस्थागत	५.० मी.	३.० मी.
४	सभा सम्मलन कन्द, सिनमा घर तथा	१५.० मी.	६.० मी.

	भीड जम्मा हन ठाउ आदि		
५	व्यवसायिक भवन सुपर मार्केट आदि	५.० मी.	२.० मी.
६	होटल, लज	५.० मी.	२.० मी.
७	तारे होटल	१०.० मी.	३.० मी.

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

#### २.४.४ पार्किङ्गको व्यवस्था

- क) विशेष प्रकारका भवनहरूको निमित्त जग्गाको कम्तिमा १५५ पार्किङ्गको लागि छोड्नुपर्दछ । जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत गाउँपालिकाले पार्किङ्गको लागि जग्गा तोक्न सक्नेछ ।
- ख) गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५५ पार्किङ्गको लागि छोड्नु पर्दछ ।
- ग) भवनको प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङ्गको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।
- घ) घना वस्ती भएको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा ५ आना भन्दा बढी प्लिनथ एरिया हुने गरी निर्माण गर्ने भवनहरूमा पार्किङ्ग का लागि भूमिगत पार्किङ्गको अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

#### २.४.५ रेलवे अधिकार क्षेत्र

रेलवे मार्गको अधिकार क्षेत्र तथा सेटव्याक तोकेबमोजिम हुनेछ ।

### २.४.६ हेलिप्याड

यस क्षेत्र अन्तर्गत हेलिप्याड तथा वरिपरिको भू-भागलाई लिइएको छ । जग्गा तथा अन्य भवनको उपयोगको अनुमतिको हकमा तोकेबमोजिम हुनेछ । हेलिप्याड वरिपरिको क्षेत्रमा विभिन्न निकायको मापदण्डसमेत पालना गर्नुपर्नेछ । ५० मि. वा सो भन्दा माथिको अग्ला घर हरुमा हेलीप्याडको व्यवस्था हनुपर्नेछ । यस सम्बन्धी स्विकृतीको कार्य नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको सिफारिसमा गाउँपालिका बाट हुनेछ ।

### २.६.१ मुख्य सम्पर्क मार्ग तथा भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धी मापदण्ड

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा सो क्षेत्रमा मुख्य र अन्य सहायक मार्ग स्पष्ट रूपमा परिभाषित गरेको हुनुपर्दछ । प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त हुने गरी मुख्य मार्ग भनि किटान भएको सडक सुरुदेखि अन्तिम विन्दुसम्म निकास खुलेको हुनुपर्नेछ । प्लटिङ्ग क्षेत्रमा कायम गरिएको मुख्य सम्पर्क मार्ग र सहायक मार्गले संभव भए सम्म आसपासका अन्य क्षेत्र सँगको निकास लाई समेत अवरोध गर्नहुनेछैन । तर कम्पाउण्ड पर्खाल सहित विशेष किसिमको आवास क्षेत्र घोषणा गरि विकास गरिएको क्षेत्रमा मुख्य सम्पर्क तथा सहायक मार्गको चौडाई सम्बन्धी व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनेछ ।

क) राष्ट्रिय राज मार्ग, तथा करीडोर सडकसँग जोडिने सडकहरुको न्यूनतम चौडाई नाला सहित ८ मीटर हुनुपर्नेछ । ती सडकहरुको चौडाई उल्लेखित सडक देखि कमिमा ६० मीटर भित्र सम्म नाला सहित ८ मीटर

चौडाई नघट्ने गरि हुनुपर्नेछ । सोभन्दा कम चौडाईको अन्य मार्गमा न्यूनतम चौडाई नाला सहित ७ मीटर हुनेछ । निर्माण भईसकेको सडकमा सडकको चौडाई ६ मीटर भन्दा कम गर्न पाईने छैन । साथै दुवै तर्फ सडक रहेको जग्गामा जग्गा बिकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गर्दा वढी चौडाई भएको सडकलाई मुख्य मार्ग मानिनेछ ।

ख) अर्को बाटो सँग लिङ्ग नभएको बाटो को हकमा कल-डे-स्याक (Turning Space) राख्नुपर्नेछ र यसको क्षेत्रफल घटिमा ९०० वर्ग फिट हुनुपर्नेछ ।

ग) घडेरीको प्लट रेसियो न्यूनतम १ : २ हुनु पर्नेछ ।

जग्गा बिकास कार्यक्रम संचालन गर्दा घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आना हुनुपर्नेछ । गाउँपालिकाले प्लटिङ्ग अनुमति दिंदा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलका अतिरिक्त सो जग्गाको लम्वाई र चौडाई समेत लाई बिचार गरी यस मापदण्ड बमोजिम हुन सक्ने नसक्ने पक्ष समेतलाई बिचार गरी मात्र अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

## २.६.२ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) सम्बन्धी व्यवस्था

जग्गा बिकास कार्यक्रम संचालन गर्दा भूकम्पीय तथा अन्य प्राकृतिक बिपत्ति जस्ता पक्षहरु समेतलाई दृष्टिगत गरी प्राविधिक दृष्टिकोण बाट उपयुक्त स्थान हरुमा खुल्ला क्षेत्रहरु निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

क) ३ रोपनी देखि १ बिगाह (१३ रोपनी) सम्मको क्षेत्रफलको हकमा ५ प्रतिशत

- ख) १ बिगाह देखि २ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ४ प्रतिशत
- ग) २ बिगाह देखि ४ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३.५ प्रतिशत
- घ) ४ बिगाह देखि माथिको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३ प्रतिशत यसरी छुट्टयाईएको खुल्ला क्षेत्रको जग्गाको सार्वजनिक स्वामित्व कायम गरिनुपर्नेछ ।

### २.६.३ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने संस्थाले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै : टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, बाटो पिच र सतह ढल (ढलको भित्र पानी बग्ने न्यूनतम चौडाई अवस्था हेरी कम्तिमा ०.५ मीटर हुनुपर्ने) आदिको के कसरी व्यवस्था एवं विस्तार गर्ने हो सो को विस्तृत योजना गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ ।

गाउँपालिकाले प्लट स्वीकृति दिनु पूर्व योजनामा उल्लेख भए अनुसारका पूर्वाधार तथा सेवाको विद्यमान स्तर निरीक्षण गरि यस सम्बन्धमा विश्वस्त हुन सकेको खण्डमा मात्र स्वीकृती दिनेछ । जग्गा विकास गर्ने व्यक्तिले जग्गा विकासको विस्तृत योजना पेश गरेको ३० दिन भित्र गाउँपालिकाले स्वीकृत वा अस्वीकृत को सूचना सम्बन्धित पक्षलाई दिनेछ ।

परापूर्व कालदेखि बगिरहेको मुख्य ढलहरुको निकासको लागि सम्बन्धित जग्गा धनीको जग्गाबाट बहाव भैरहेको

अवस्थामा सम्बन्धित जग्गाधनीले नै सो नालाको चौडाई नघट्ने गरि व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

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

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

## २.६.४ प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था

(क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) गर्न नहुने :

कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले गाउँपालिकाको अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गाविकास कार्यक्रम संचालन गरी घडेरीहरुको बिक्री वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा घर नक्सा पास

गरिने छैन । साथै सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै: धारा, बिजुली बत्ती आदि जडान हुनेछैन । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन समेत सकिनेछ ।

(ख) अनुमतिका लागि दरखास्त :

आवासीय वा अन्य प्रयोजनका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्न गाउँपालिकामा सूचिकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमति का लागि प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिंग डिजाईन नक्सा, जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहित लोकेसन प्लान, साईट प्लान, जग्गाको प्लटिंग र क्षेत्रफल, खुल्ला क्षेत्र, सडकको चौडाई, पर्खालको चौडाई आदि खुलाई तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ ।

(ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरु :

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मुख्य मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई, घडेरीहरुको क्षेत्रफल र मोहडा, खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान, ढलनिकास, बिजुली, आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना भएको प्लटिंग नक्सा र हालको अवस्था स्पष्ट रूपमा खुलेको नक्सा र बिवरण पेश गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिंग नक्सामा जग्गाको कित्ता नं. र क्षेत्रफल, चारकिल्ला, प्लटसंख्या र क्षेत्रफल स्पष्ट भएको संक्षिप्त बिवरण वा संकेत सोही नक्सामा समावेश गरिएको हुनुपर्नेछ ।

(घ) हक भोगको निस्सा र अन्य लिखत पेश गर्नुपर्ने :



यस बमोजिम अनुमतिका लागि गाउँपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने जग्गाको हक भोगको निस्सा-व्यक्तिको हकमा जग्गा धनी प्रमाणपत्र तथा नागरिकताको प्रमाणपत्र, संघ संस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाणपत्र संलग्न राख्नु पर्दछ ।

(ङ) जाँचबुझ गर्न सक्ने :

प्लट अनुमतिका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्तहरु मापदण्डहरु पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पुरा नभएको भए सो पुरा गर्न लगाई जग्गा विकास प्लटिंग कार्यक्रम संचालन गर्न अनुमति दिईनेछ । तर प्रस्तावित क्षेत्र यस मापदण्डले परिभाषित गरेको भूउपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिम युक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा गाउँपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका विज्ञहरु समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझावको आधारमा निर्णय दिन सक्नेछ ।

(च) अनुमति दिने :

जाँचबुझ गरिसकेपछि गाउँपालिका विश्वस्त हुन सकेको अवस्थामा प्रमुखले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिंग) कार्यक्रमका लागि अनुमति प्रदान गरिने छ । अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुर गाउँकार्यपालिकाले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

(छ) मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धी व्यवस्था: गाउँपालिकाको प्रमुखले गाउँपालिकाको इन्जिनियर सहितको टोली खटाई मापदण्ड कार्यान्वयन भए नभएको अनुगमन गर्न सक्नेछ ।

- (ज) मापदण्ड उल्लंघनमा कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था :  
यस गाउँपालिकाको शहरीकरणलाई नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ इन्द्रसरोवर गाउँपालिकाले कार्यान्वयनमा ल्याएको यो मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु यससंग सरोकार राख्ने सबैको कर्तव्य हुने छ । यदि कुनै प्लटिंग व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताले यसको उल्लंघन गरे गराएको ठहरेमा गाउँपालिका कार्यालयले त्यस्ता व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताहरु लाई कालोसूचिमा राख्ने तथा यस मापदण्ड एवं अन्य प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारवाही समेत गर्न सकिनेछ ।
- (झ) प्लट अनुमति नलिएका तर खरिद बिक्री भइसकेको घडेरीहरु सम्बन्धी अन्तरिम व्यवस्था :  
प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुनु पूर्व गाउँपालिकाबाट प्लटिङ्गको अनुमति नलिई व्यक्तिगत वा संस्थागत रुपमा खरिद बिक्री भएका घडेरीहरु गाउँपालिकाले तोकेको समय सिमा भित्र साबिकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भइ आएको खण्डमा गाउँपालिकाबाट उपलब्ध गराइने नक्सा अनुमति लगायतका अन्य सेवासुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।
- (ञ) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो लगानिमा निर्माण गर्ने भौतिक संरचना तथा बिकासको निर्माण कार्यको लागि यस गाउँपालिकाको मापदण्ड बमोजिम निर्माण गर्नुपर्ने छ । यसका लागि यस कार्यालयमा पुर्व जानकारी दिनु पर्नेछ ।

।

### ३. भवन निर्माण मापदण्ड

गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने कुनै पनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्धसरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा सुरक्षित तथा मजबुत भवन, स्वस्थ वातावरण तथा छरछिमेक समेतलाई नकारात्मक असर नपार्नको लागि नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भएका बुँदाका अतिरिक्त निम्न दफा बमोजिमका प्रावधानहरूको पालना गर्नु पर्नेछ ।

#### ३.१. भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई

(क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम उचाई २.७५ मीटर (९ फिट ) हुनुपर्नेछ ।

(ख) विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि भुईँदेखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम एव अधिकतम उचाई नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

#### ३.२ तल्ला संख्या र भवनको उचाई

(क) यस मापदण्डको दफा २.१ बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र, ग्राउण्ड कभरेज र FAR को आधारमा भवनको अधिकतम तला संख्या र उचाइको स्वकृति दिइने छ ।

- (ख) स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि २.५ मीटरसम्म भन्दा ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृती दिन सकिने छ । तर यस्तो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनु हुँदैन । सबैभन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम उचाई १ मी.सम्म प्यारापेट वाल निर्माण गर्न सकिने छ ।
- (ग) एयरपोर्ट क्षेत्रको हकमा, नागरीक उड्डयन प्राधिकरणले समय समयमा निकाल्ने निर्माण निषेधित क्षेत्रलाई आधार मानिने छ ।
- (घ) पुरानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उचाई स्विकृती दिइने छ ।
- (ङ) भवनको अधिकतम उचाई १७ मीटर कायम हुने छ तर संस्थागत भवनको अधिकतम उचाई १५ मी. कायम हुनेछ । सोभन्दा बढी उचाई कायम गरी नक्सा पास गर्ने सम्बन्धमा नेपाल सरकारद्वारा निर्धारित व्यवस्था बमोजिम हुनेछ ।

### ३.३ भ्यालको ब्यवस्था

घडेरीको सिमानबाट तोकिएको सेट ब्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनको लागि) राख्न पाइने छैन । भ्याल राख्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड दफा २.४.३ बमोजिम हुनेछ ।

### ३.४ घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा

घाम पानीबाट बचावटको लागि सेट ब्याक भित्र नपर्ने गरी

बढिमा १ मीटरसम्मको छज्जा राख्न पाइने छ ।

### ३.५ बेसमेन्ट निर्माण

- (क) आवासीय उपभोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।
- (ख) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइने छ ।
- सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य बस्तुहरु स्टोर गर्न, भवन कोसेवार सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयरकन्डिसन, जेनेरेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरुको निमित्त गाडी पार्किङ्ग गर्न ।
- (ग) बेसमेन्ट, सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रइङ्गको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतीको लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्दछ ।
- (घ) बेसमेन्ट, सेमिबेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्डकभरेज, भवन निर्माण रेखा, आदि जस्ता मापदण्डहरु लागु हुने छ ।

### ३.६ उपयोग परिवर्तन

त्रभवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोहि प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोगमा ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्ग दर्शन, स्वीकृत भुउपयोग योजना भए सोअनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रहि अनिवार्यरूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिने छ । कसैले गाउँपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि

सार्वजनिक उपयोगिताहरु काटन सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्ने छ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनु पर्ने छ । साथै यसरी स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बञ्चित गर्न सक्नेछ ।

### ३.७ प्लिनथ

पिच सडक संग जोडिएको प्लटमा जमिनको सतहबाट प्लिनथको उचाई अधिकतम ७५ सेन्टिमिटर कायम गरीएको छ । अन्य सडकको हकमा तोके बमोजिम हुने ।

### ३.८ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु

आगलागी वा अन्य आकस्मीक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरुलाई सुरक्षित रूपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ । अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिङ्ग कम्प्लेक्स, व्यापारिक मल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा (Emergency Response Plan) समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

### ३.९ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल)

सीमा पर्खाल लगाउँदा अनिवार्य रूपमा गाउँपालिकाबाट स्वीकृती लिनु पर्नेछ । सीमा पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृती लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ । सरकारी निकाय वा कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल

डिजाइन सहित निवेदन पेश गर्नु पर्ने छ ।

### ३.१० नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता पालना हुनुपर्ने

यस मापदण्डमा उल्लेख नभएका अन्य कुराहरु नेपालको राष्ट्रिय भवन संहिता पालना गरी गर्नु पर्ने छ ।

### ४.भवन सुरक्षा, सेवा तथा सुविधाहरु

गाउँपालिकाबाट स्वीकृती भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारीश लेखि पठाइनेछ । गाउँपालिकाबाट गरिएको सिफारीश प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धि निम्न लिखित प्रावधानहरु हुनु पर्दछ ।

#### ४.१ सतह ढल

क) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।

ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

#### ४.२ जमिन मुनिको ढल निकास/नाला व्यवस्थापन

क) चर्पि नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन ।

- ख) घर निर्माण अनुमति लिंदा पेश गर्ने नक्सामा सेप्टिक टंकी र सोकपिटको समेतको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- ग) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकी र सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणको लागि प्लट सिमानाबाट १ मी. छोड्नु पर्नेछ ।

### ४.३ खानेपानी

खानेपानीको पाईप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्नेछ । सडक अधिकार क्षेत्र भित्र पर्ने गरी जमिन मुनि खानेपानीको टंकी निर्माण गर्न पाईने छैन ।

### ४.४ विद्युत

- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ ।
- अरला भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्नु पर्दछ ।
- कुनैपनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाइनका तारहरुबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दुरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- ४०० भोल्टेजदेखि ११ हजार भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तिमा ३/३ मीटर र ११ हजार देखि ३३ हजार भोल्टसम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ५/५ मीटर छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- १३२ प्लस सम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ७/७ मी छोड्नु पर्नेछ ।



- विद्युत विवरण केबलहरु/वायरिङ्ग छुट्टै डक्टमा राखिएको हुनुपर्दछ । डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।
- पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरकम लाईनहरु, ग्याँस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।
- शाफ्टहरु फल्स सिलिङ्ग माथि तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरुलाई मेटल कन्डयुटबाट लगिनेछ । फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेशन हुनुपर्नेछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहितको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामाग्रीबाट बनेको हुनुपर्दछ ।
- विद्युत सर्कीटहरुमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

#### ४.५ फोहर मैला

आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ । फोहरमैला फ्याल्नु पर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको स्थानमा फाल्नु पर्दछ ।

#### ४.६ अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरु

बहुतल्ले भवनहरु (अग्ला भवनहरु) १५ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु र तल दिईएका जस्ता ठूलो समूह जम्मा हुने स्थानहरुलाई आगलागीबाट बचाउन केही प्रावधान समावेश हुनु पर्दछ ।

सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुई तल्ला

भन्दा बढी र १००० व.मि. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको

- व्यावसयिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० व.मि. भन्दा बढी भएको)
- व्यापारीक क्षेत्र (कुल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० व.मि. भन्दा बढी भएको)
- होटेलहरु
- अस्पताल तथा नर्सिङ्ग होमहरु
- जमिन मुनिका भवनहरु
- औद्योगिक भण्डारण
- बैठक/पार्टी पैलेस/हलहरु
- खतरापूर्ण उपयोगहरु

## ५. विविध

५.१ गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफु कार्यरत गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरुको नक्सा निर्माण र डिजाइन गर्न पाउने छैनन् ।

५.२ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाईन र सिफारिश गर्न प्रतिबन्ध : गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाईन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जांच पास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्नेछ । साथै नक्सा

प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिलको दर्ता नंबर उल्लेख गरि दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ ।

- ५.३ सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु पर्ने : अब उपरान्त पूर्ण वा आंशिकरूपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईएका भवनहरूमा बिद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।
- ५.४ भवन निर्माणको आंशिक अनुमति : गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिंदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक प्लान्थ लेबल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिने छ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो प्लान्थ लेबलसम्मको कार्य भए नभएको सुपरिवेक्षण गरि क, ख र ग बर्गको भवनहरूको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरि मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।
- ५.५ भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र : भवन संहिता र मापदण्डको परिधि भित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अबधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको सुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

- ५.६ भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाउने: आर्थिक वर्ष २०७२/७३ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा संचालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अघि जिल्ला स्थित शहरी विकाश कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जांच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् । यस विपरित भाडा संभौता गरेमा सम्भौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ ।
- ५.७ भवन सँहिता तथा मापदण्ड पालना गाउँ सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यवाही गर्ने : राष्ट्रिय भवन सँहिता र स्वीकृत भवन मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा गाउँ क्षेत्रमा नक्सा पास गाउँ भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित निकायको कार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरि यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरि तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कार्यवाहीको लागि लेखि पठाइनेछ ।
- ५.८ भवन निर्माण इजाजत पत्र राख्ने व्यवस्था : भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अबधि भर निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै ग्राउण्ड कभरेज रेसियो, फ्लोर एरिया रेसियो निर्माण गर्दा

छाडनुपर्ने सेटव्याक आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिंग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

- ५.९ भवन निर्माणमा बन्देज : जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पैरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन गाउँपालिकालाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ ।
- ५.१० जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने : गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ ।
- ५.११ यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण गाउँ सधियारको मन्जुरिनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन । साथै सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गरिने छैन ।
- ५.१२ निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछि गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

- ५.१३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना बैंकिङ कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । यसरी लेखि पठाएको अवस्थामा ति निकायहरूले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।
- ५.१४ अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा शटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले शटर पसल राखि भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । शटर राख्दा कम्तीमा २ मीटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । साथै ६ मीटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुँच भएको भवनमा शटर राख्न पाइने छैन । आवासिय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ ।
- ५.१५ क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्भौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेबमोजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्भौता अनुसार कार्य गाउँएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग संभौता गरी उक्त सम्भौता पत्र पेश गर्नु पर्नेछ । सो गाउँ सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ । डीजाइन तथा सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण

प्रक्रियाको जिम्मेवारी डीजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

- ५.१६ गाउँपालिकाले परिषद्को निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन सहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डीजाइन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरुमात्र निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्ने छ । सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्विकृत सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउन सक्नेछ ।
- ५.१७ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सर्पिंग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा **Emergency Response** एबिल समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।
- ५.१८ (ख) र (ग) वर्गका भवनको हकमा निर्माण अबधि सकिएपछी तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा (ख) वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा **Structural Engineer** बाट र सो भन्दा कम तथा (ग) वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरीङ काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।
- ५.१९ गाउँपालिकाले स्विकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गराएको अबधिभर निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अबधिभर भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान

गर्न सक्नेछन् । यसरी प्रमाणपत्र लिई सकेपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

- ५.२० सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ५.२१ नदी उकासबाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति विभाग वा बन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।
- ५.२२ भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानाबाट न्यूनतम १.५ मीटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन गार्हो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासिय बस्तीका आवासीय घरमा संयुक्त पिलर (Combine Column Footing) लगायतका इन्जिनियरिंग प्रविधि प्रयोग गरेर गर्न बाधा पर्नेछैन ।
- ५.२३ अब उप्रान्त न्यूनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ ।
- ५.२४ निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिलर ठड्याई राख्न पाइने छैन । यसरी राखिएमा उक्त पिलर भत्काउनु पर्नेछ ।



- ५.२५ भवनहरुको **Structural Analysis Report** मा कम्तिमा **Structural Engineer** वा स्ट्रक्चरल डीजाईनमा अनुभव भएको **Civil Engineer** ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।
- ५.२६ पेट्रोल पम्प र अन्य विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माणको लागि सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।
- ५.२७ भवन निर्माण कार्यको लागि भिकाइएको कुनै पनि निर्माण सामग्री बाटोमा राखेर मानिस/सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा पार्न पाइने छैन ।
- ५.२८ विज्ञापन सम्बन्धि कुनै पनि होडिङ्ग बोर्ड, टावर, एन्टेना आदि राख्नु पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृती लिएर मात्र राख्नु पर्नेछ । यस्तो स्वीकृती प्रदान गर्दा जडान भएको उपकरणको कारण भवनको सुरक्षामा प्रतिकूल असर नपर्ने कुरामा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गराएर मात्र स्वीकृती दिईनेछ ।
- ५.२९ **Combined Footing** र **Underground Parking** सम्बन्धी प्रयोजनका लागि घना वस्ती भन्नाले देहायका क्षेत्रलाई जनाउनेछ :
- प्रचलित ऐन नियममा उल्लेख भएका प्रावधानहरु
  - नेपाल सरकारको निर्देशनहरुमा उल्लेख भए अनुसार
- ५.३० माटो परिक्षण गर्नु पर्ने व्यवस्था भएकोमा परीक्षण गाउँ निर्माण भएका भवनहरुमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित

निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।

- ५.३१ प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परीक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ । यी आधिकारिक निकायहरुबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मिटर भन्दा अग्लो भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाईने छैन ।
- ५.३२ आ.ब. ०७४।०७५ देखि तालिम प्राप्त कालिगढ गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरु गाउँपालिकामा सूचीकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी, कालिगढ, ठेकेदार) हरूले मात्र सुपरीवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामीत्वकर्तासंग दुई पक्षिय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउने छन् ।
- ५.३३ खानेपानि ट्यांकीको हकमा (Water supply for public distribution) ट्यांकीको सिमानाबाट कम्तीमा ६ मि. छोडेर मात्र अन्य निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।
- ५.३४ अन्यत्र जे सुकै लेखिएको भएता पनि यस मापदण्डले राष्ट्रिय मापदण्डको बर्खिलाप गरिने छैन । अन्य कानून संग बाभिएकोमा बाभिएको हद सम्म अमान्य हुनेछ ।
- ५.३५ देहायको भवनमा कूल ऊर्जा खपतको २५ प्रतिशत वा १५००

बाट पिक मध्ये जुन बढी हुन्छ, सोही क्षमताको सौर्य ऊर्जा प्रणाली जडान गर्न भवन निर्माणको नक्सा पास गर्दा भवनको डिजाइनमा नै अनिवार्य रूपमा सौर्य प्रणाली जडान गर्ने गरी डिजाइन सम्भौता गर्नु पर्दछ । सो अनुसार जडान नभएमा स्थानीय तहले भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्रदान गर्नु हुँदैन ।

- सबै प्रकारको व्यापारिक भवन (तलो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत) ।
- सबै प्रकारका संस्थागत भवन (विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेड कार्यालयका भवन समेत) ।
- सबै प्रकारका सार्वजनिक भवन (संस्थागत भवन, सभा, सम्मेलन भवन लगातय सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदि) ।
- सबै प्रकारका एकै ठाउँमा धेरै (मानिस जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका भवन संरचनाहरु सिनेमा हल, विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदि) ।

#### ६. नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था

यो भवन तथा योजना मापदण्ड लागु हुनु पूर्व अस्थायी स्वीकृती प्राप्त गरी सकेका भवनहरुको हकमा साबिकको मापदण्ड बमोजिम नक्सा नियमित गर्न सकिनेछ । तर निर्माण प्रारम्भ नगरि सकेको भवनको हकमा यसै मापदण्ड बमोजिम स्वीकृती दिईने छ ।

## ६.१ भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरू

- (क) सूचना दिने : भवनको कुनै भागमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने वा परिवर्तन गर्ने वा कुनै भवन भत्काउन चाहने प्रत्येक व्यक्तिले तोकिएको ढाँचामा लिखित रूपमा गाउँपालिकालाई सूचना दिनुपर्नेछ । यस्ता सूचनामा नक्साहरू तथा जग्गा स्वामित्व सम्बन्धी प्रमाणहरूको पर्याप्त प्रतिलिपिहरू समावेश हुनुपर्नेछ । अनुमति प्रदान भएपनि नभएपनि यस्ता नक्साको एक सेट अभिलेखको लागि गाउँपालिकाको कार्यालयमा राखिनेछ ।
- (ख) नक्साहरू तथा व्यहोराहरूको प्रतिलिपिहरू : गाउँपालिका बाट निर्माण अनुमति चाहिने भवन योजनाहरूको हकमा नक्सा तथा अन्य कागजपत्रको प्रतिलिपिको संख्या सामान्यतया ४ सेट हुनु पर्नेछ । भवन निर्माणको अनुमति लिनको लागि भवन नियमावलीले निर्धारण गरेको फर्मेटमा दर्खास्त फारम तयार गरी गाउँपालिकाले उपलब्ध गराउनु पर्दछ ।
- (ग) सूचना संगै दिनुपर्ने जानकारीहरू : सूचनामा अवस्थिती नक्सा, साइटप्लान, सर्वाडिभिजन/लेआउटप्लान, भवन नक्सा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेशनहरू तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण, जग्गाधनी लालपुर्जा गाउँपालिकाले तोकेको अन्य दस्तावेजहरू संलग्न हुनु पर्नेछ ।
- (घ) दस्तावेजहरू : भवन निर्माण अनुमतिको लागि दिइने आदेशमा तल दिइएका दस्तावेजहरू समावेश हुनु पर्नेछ ।

- घडेरी/सम्पत्तिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधनी कागजातहरु, सडक चौडाईको प्रमाण, सडक चौडाईको लागि आवश्यक जग्गा हस्तान्तरण गर्ने सम्बन्धी सहमति, साइटप्लान आदि ।
- करारमा वा लीजमा लिएको जग्गा भए सो सम्बन्धी शर्तनामा तथा अन्य आवश्यक जग्गाधनी प्रमाणहरु ।
- आवश्यक परेमा गुरु योजना/जोनिङ्ग नक्शा अनुसारको भू-उपयोग योजना, सडकको चौडाई सम्बन्धमा गाउँपालिकाबाट पत्र ।
- सूचीकृत भवनहरुको सम्बन्धमा वा पुरातात्विक क्षेत्रमा भएका भवनहरुको सम्बन्धमा गाउँपालिकालाई आवश्यक पर्ने अन्य कुनै जानकारी/कागजात ।

## ६.२ नक्साहरुमा सहीछाप गर्ने

गाउँपालिकामा पेश गर्नु अघि सबै नक्साहरुमा धनीहरुको र योग्यता प्राप्त गाउँपालिकामा दर्ता भएका इन्जिनियर/आर्किटेक्टको हस्ताक्षर हुनुपर्नेछ ।

## ६.३ साइटप्लान/लोकेसन प्लान

### ६.३.१ लोकेसन प्लान

स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको वा अन्य सुहाउँदो स्केलको लोकेसन प्लान निवेदन संगै पेश गर्नु पर्नेछ ।

### ६.३.२ साइट प्लान

साधारणतया, अनुमतिको लागि आवेदन दिदा संलग्न राख्न पर्ने साइट प्लानको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र ५०० वर्ग मि. भन्दा माथिको लागि १:५०० हुनु पर्ने छ । प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछ ।

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

नियमावलीमा व्यवस्था भएको कभरेज अनुसारको कुल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग ।

- (ट) आवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाइएको पार्किङ्ग योजना ।
- (ठ) गाउँपालिकाले तोकेको अन्य यस्तै विवरणहरु ।
- (ड) भवन निर्माण हुने घरजग्गा सम्पत्तिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर ।

### ६.३.३ ले-आउट प्लान

भू-उपयोग योजनाको नर्मसहरु अनुसार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिनेछ । सम्बन्धित ऐनको प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले अनुशरण गर्ने कार्यविधि अनुसार स्वीकृत गरिनेछ ।

### ६.३.४ ल्याण्डस्केप नक्सा

साधारणतया, यसको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १:५०० हुनेछ । यसमा आवागमन, पार्किङ्ग स्थलहरु, बाटाहरु, हरियाली तथा बृक्षरोपणहरु अंकित गरिएको हुन्छ ।

### ६.३.५ भवन नक्सा

सूचना संगै संलग्न गरिने भवनको नक्सा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्ग मि. सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा २५० वर्ग मि.भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० वर्ग कि.मि. वा सो भन्दा माथिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १:१००

स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

- (क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भूई नक्साहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । यसै प्रष्ट रुपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भन्याङ्गको चौडाइ र राम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेलहरु देखाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्थिति देखाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुनेछ । यसमा फुटीङ्ग (जग)को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भन्याङ्ग, भान्छा कोठा, ट्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनु पर्नेछ ।
- (ङ) सबै एलीभेसनहरु देखाइएको हुनु पर्नेछ ।



- (च) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिइएको हुनु पर्नेछ ।
- (छ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको हुनु पर्नेछ ।
- (ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (झ) पार्किङ्ग स्थानहरुको डिटेल दिइएको हुनु पर्नेछ ।
- (ञ) भेन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरुको साइजहरु समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रुपमा विस्तृत विवरणहरु समेत दिइएको हुनु पर्नेछ ।
- (ट) गाउँपालिकाले तोके बमोजिम गर्न आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु ।

### ६.३.६ बहुतल्ले/विशेष भवनहरुको भवन योजनाहरु

पाँच तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरु भएको वा १५ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरा युक्त उपयोगहरु भएको विशेष भवनहरुको सन्दर्भमा मापदण्डको निम्न लिखित थप विवरणहरु समावेश हुनु पर्नेछ ।

- (क) आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँच मार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था ।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भन्याङ्गको साथै

बार्दलीवाटको पहुँच, करीडर तथा लवीवाटको पहुँच ।

- (ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु
- (घ) रिफ्यूज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।
- (ङ) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने टयाडकहरु ।
- (च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति ।
- (छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलेहरु ।
- (ज) पानी टयाडक तथा पम्पहाउसको अवस्थिति ।
- (झ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु ।
- (ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरुको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरु

### ६.३.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरु

- (क) खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरु, इलेभेसनहरु तथा सेक्सनहरु, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरुको विवरण गाउँपालिकाले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।
- (ख) २०० बर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय

घडेरीहरुको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरुको लागि तल दिइएका प्रावधानहरु लागु हुनेछ :

- (अ) बगैँचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नको लागि छुट्टै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्सामा देखाउनु पर्नेछ ।
- (आ) जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र वर्षातको पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ । भवनको नक्सामा यी कुराहरु खुलाउनु पर्दछ ।

#### ६.४ भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना

भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्सा तथा व्यहोराहरु मात्र निवेदनसंग पेश गर्नु पर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका सामान्य भवन निर्माणका प्रावधानहरु स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकुल असर नपर्ने गरी तल दिइएका फेरबदल गर्नु परेमा सूचना वा भवन निर्माण अनुमतिको आवश्यकता पर्ने छैन ।

- (क) प्लास्टरीङ्ग र सानातिना मर्मत कार्य ।
- (ख) फ्लोरीङ्ग वा पुनः फ्लोरीङ्ग गर्ने ।
- (ग) अर्काको सम्पत्ति तथा सार्वजनिक सडक तर्फ बाहेक भ्याल भेन्टिलेटर र ढोकाहरु खोल्ने र बन्द गर्ने ।

- (घ) विग्रेका इट्टाहरु, ढुंगाहरु, पिलरहरु, विमहरु आदि फेर्ने ।
- (ङ) यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्ने गरी १.५ मि. भन्दा कम उचाइको पारापीट र बाउन्ड्री पर्खालको निर्माण तथा पुनःनिर्माण गर्ने ।
- (च) अनुमति प्राप्त उचाई भन्दा कम नहुने गरी फल्लस सिलिङ्गको निर्माण समेत रंगरोगन आदि कार्य ।
- (छ) भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजनाका प्रावधानहरु संग नबाभिने गरी क्षति हुनु अगाडीको जस्तै हुनेगरी बाढी, बर्षात, आगलागी, भूकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक विपद्बाट क्षति ग्रस्त भवनका भागहरुको पुनःनिर्माण गर्ने ।
- (ज) यस मापदण्ड अन्तर्गत हुने गरी भित्री गारोहरुको निर्माण वा पुनःनिर्माण गर्ने ।

### ६.५ भवन निर्माण अनुमति शुल्क

जुरीसंग परामर्श गरी गा.पा.ले निर्माण गरेका नक्सा पास शुल्क र निर्माण अवधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्कको साथै घडेरी विकास/समूह आवास, फेरवदल/थप/संसोधित योजना, योजनाहरु अध्यावधिक गर्नको लागि तोकिएको अन्य शुल्कहरु नियमानुसार लिन सक्ने छ ।

### ६.६ स्वीकृति दिने

#### ६.६.१. प्रक्रियाहरु

- (क) जग्गा विकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमति दिने : आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्ट मार्फत

प्लानिङ्ग अनुमति/नर्मसहरु तोकिएको ढाँचामा जग्गा धनीले गाउँपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ । जग्गा विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गा धनीले सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट वा प्लानरद्वारा तयार गरिएको भू-उपयोग तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरिएको योजना पेश गर्नु पर्नेछ । यसको स्वीकृति सम्बन्धी कार्यविधि गाउँपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ ।

- (ख) सुचीकृत इन्जिनियर/ आर्किटेक्टबाट प्रमाणित हुनुपर्ने : मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरुको अधिनमा रही भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्ने अधिकार सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टसंग हुनेछ ।

### ६.६.२ योग्यता तथा क्षमता

योजनाविद्/ आर्किटेक्ट/ इन्जिनियर/ सुपरीवेक्षक/ प्लम्बर/ आगलागी परामर्शदाता/अर्बान डिजाइनरको योग्यता तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

### ६.६.३ दण्ड सजाय

- (क) यदि पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै भूठो व्यहोरा दिएमा वा कुनै तथ्यको अपमान गरेमा वा योजना प्रमाणित गर्ने त्रुटी गरेमा वा भवन मापदण्ड र स्वीकृत भवन

योजनाको खिलापमा निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गरेमा गाउँपालिकाले यस्ता योजनाविद्/ आर्किटेक्ट/ इन्जिनियर/ सुपरीवेक्षक/ प्लम्बर/ आगलागी परामर्शदाता/अर्वान डिजाइनरलाई कारवाही गर्ने र कालोसूचीमा राख्ने अधिकार हुनेछ, र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदलाई दिनेछ।

- (ख) यदि स्वीकृति दिने गाउँपालिकाले कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरिएको, तथ्यको गलत व्याख्या गरिएको, स्वीकृति दिइएको भन्दा फरक निर्माण भएको, तोकिएको दस्तावेज तथा भवन नियमावली संग फरक हुने गरी निर्माण गरिएको भेट्टाएमा गाउँपालिकाले स्वीकृतिलाई बदर गर्न सक्नेछ। त्यस्ता पेशाकर्मीको विरुद्ध कार्यवाही गर्न सक्नेछ। मुद्दा टुंगो नलागेसम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नयाँ नक्साहरु पेशगर्ने अधिकार हुने छैन। तिनलाई कालो सूचीमा समावेश गर्नु अघि प्रचलित कानून बमोजिम कारण देखाऊ आदेश जारी गर्नेछ।

६.६.४.

#### अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य

अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य गरेकोमा यस्ता कार्य भत्काउने, निर्माण स्थललाई रोक लगाउने, प्रचलित कानूनको आधारमा कानूनी कारवाही गर्ने जस्ता उपयुक्त कदम गाउँपालिकाले लिन सक्नेछ।

## ६.७ निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्यविधि

### ६.७.१ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने दायित्व

यस मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहीताबाट धनीलाई अनुमति पाएको कारण वा नक्सा तथा स्पेसिफिकेशनहरु स्वीकृत गरिएका कारण वा भवन निर्माण हुँदा गाउँपालिकाले निरीक्षण गरिएको कारण कै आधारमा मुक्त भएको मानिने छैन ।

### ६.७.२ निर्माण स्थलमा कागजातहरु/दस्तावेजहरु राख्ने

निर्माणको अवस्थामा अनुमती पाएको व्यक्तिले देहाय बमोजिम गनुपर्नेछ ।

(क) भवन निर्माणको अनुमतिको प्रतिलिपि देखिने गरी टाँस गर्नुपर्नेछ ।

(ख) अनुमति जारी गरिएको सम्पत्तिमा लागु हुने भवन मापदण्ड अनुसार स्वीकृत नक्साहरु तथा पेशिफिकेसनहरुको प्रतिलिपि राख्ने ।

### ६.७.३ निर्माण कार्य भईरहँदा भवनको चेकिङ्ग कार्य

गाउँपालिकालाई

आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घर धनीले प्लीन्थ सम्मको कार्य सम्पन्न भएपछि स्वीकृत भवन नक्सा तथा भवन नियमावली अनुसार कार्य भएको छ/छैन सुनिश्चत गराउन सूचना दिनेछ । ३० दिन भित्र गाउँपालिकाले निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी असहमति भए सो समेतको जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/ इन्जिनियर/ सुपरिवेक्षकलाई दिनुपर्नेछ । स्वीकृत नक्सा बमोजिम

भवनको निर्माण कार्य गर्ने जिम्मेवारी घर धनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुने छ ।

#### ६.८ कार्य सम्पन्न भएको सूचना

प्रत्येक धनीले भवन अनुमतिमा वर्णन गरे अनुसारको निर्माण कार्य पूरा भएको सन्दर्भमा गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य सुपरीवेक्षण गर्ने आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत कार्य सम्पन्न भएको प्लानको ३ प्रति स्वीकृत योजना पेश गर्दा जस्तै एक प्रति गाउँपालिकालाई पेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो सूचनामा तल दिइएका कागजातहरूको साथै तोकिएको शुल्क संलग्न हुनुपर्नेछ ।

- (क) गाउँपालिकाको सबै निरीक्षण प्रतिवदनहरूको प्रतिलिपि,
- (ख) आवश्यक भएमा गाउँपालिकाको अधिकृतबाट स्वीकृति,
- (ग) विद्युत विभागबाट आवश्यक भए अनुसार ट्रान्सफर्मरहरू/सवस्टेशन/सहायक विद्युत आपूर्ति प्रणाली सम्बन्धमा स्वीकृति,
- (घ) स्ट्रक्चर इन्जिनियर/सिभिल इन्जिनियरबाट भवनसंहिता अनुरूप निर्माण भएको प्रमाण,
- (ङ) आवश्यकता अनुसार धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फबाट खिचिएको दुईसेट फोटोहरू,
- (च) गाउँपालिकाले आवश्यक ठानेको अन्य आवश्यक जानकारी/कागजातहरू,
- (छ) आफ्नो सुपरिवेक्षण भित्र पर्ने र भवन नियमावली तथा स्वीकृत भवन नक्साहरू अनुसार सम्पन्न भएको जमिन



मुनिको ढल, स्यानीटरी तथा खानेपानी आपूर्ति सम्बन्धमा धनी र आर्किटेक्ट/इन्जिनियरबाट प्रमाणपत्र ।

### ६.९ गाउँपालिकाको सेवा तथा सुविधाको जडान गर्ने

- (क) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी, विद्युत तथा ढलको कनेक्शनहरु सम्पन्न भएको/उपयोग गर्न दिइएको प्रमाणपत्र प्राप्त नभएसम्म साइटमा राख्न अनुमति दिइनेछैन ।
- (ख) गाउँपालिकाको अग्रिम अनुमति र उपयोग गर्न दिइएको/सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र प्राप्त नभए सम्म कुनै पनि भवन संग खानेपानीको मेन लाइन वा ढल प्रणालीसँग जोड्न दिइने छैन ।
- (ग) उपयोगमा परिवर्तन भएमा वा अनाधिकृत निर्माण कार्य भएमा गाउँपालिकाले यस्ता सेवा सुविधाहरु लाई रोक्न वा रोक्न लगाउन सक्नेछ ।
- (घ) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्कने ढल प्रशोधन गाउँ खोला, कुलो वा तालमा विसर्जन गर्नु हुँदैन, यसरी विसर्जन गरिएमा गाउँपालिकाले अन्त्य सेवा सुविधाहरुमा रोक लगाउन सक्नेछ र जरिवाना समेत गर्न सक्नेछ ।
- (ङ) कुनै पनि व्यक्ति वा संयुक्त आवास वा संस्थाको भवनको छानाबाट आउने वर्षातको पानीलाई जमीन मुनि विसर्जन गर्नुपर्ने छ । गाउँपालिकाको ढल प्रणालीमा वा सडकको नालीमा जोड्न पाईने छैन ।

## ७. संसोधन, खारेजी र बचाउ

यो मापदण्ड इन्द्रसरोवर गाउँ कार्यपालिकाले आवश्यकताको आधारमा समयानुकूल परिमार्जन र संशोधन गर्न सक्नेछ ।

(क) भवन तथा योजना मापदण्ड २०७० बमोजिम भए गरेका कार्यहरु यसै मापदण्ड बमोजिम भए गरेको मानिने छ ।

## ८. परिभाषा र व्याख्या

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरुको निम्न लिखित अर्थ हुनेछ ।

**आवत जावतको निमित्त बाटो** : कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवत जावत गर्नको निमित्त आवश्यक नीजि वा सार्वजनिक बाटो ।  
**अधिकार प्राप्त व्यक्ति/निकाय** : यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त इन्द्रसरोवर गाउँपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारी ।

**भू-उपयोग** : वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोग ।  
**भू-उपयोगको क्षेत्र** : भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले कितान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।

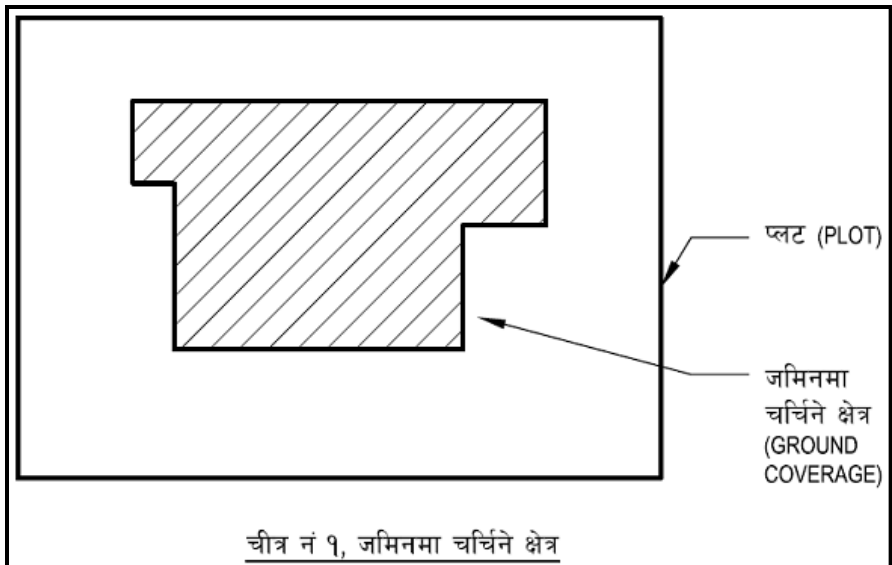
**कित्ता** : कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाणपत्रले कितान गरेको भू क्षेत्र ।

**भवन** : आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण । जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (**Ground Coverage**) : निम्न उल्लेख भएका बाहेक भवनको भूइंतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल ।

- वगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानीपोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारो,

पानीट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, भुला आदि जस्ता वाहिरी वस्तु, आदि ।

- निकासका लागि बनाइएका कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्लीपिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, ढुँड, सिमाना घेर्न लगाइएको पर्खाल, तला नउठाइएको डेउढी (पोर्च) खुल्ला भयाङ्ग ।
- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण, मूलढोका, खुल्ला पौडीपोखरी, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की ।

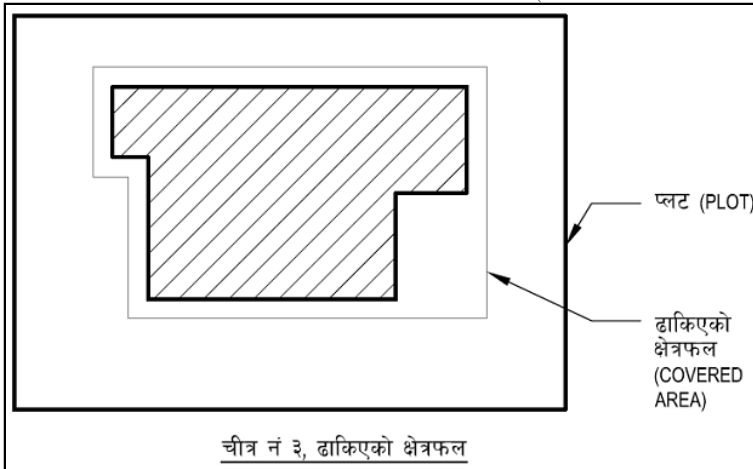


प्लट :वाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट भएर खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण

क्षेत्र ।

प्लिनथ : जमीनको सतहदेखि र भवनको भुईँ तल्लाको सतह सम्मको भाग ।

ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area): प्लिनथ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग । (चित्र नं. ३)

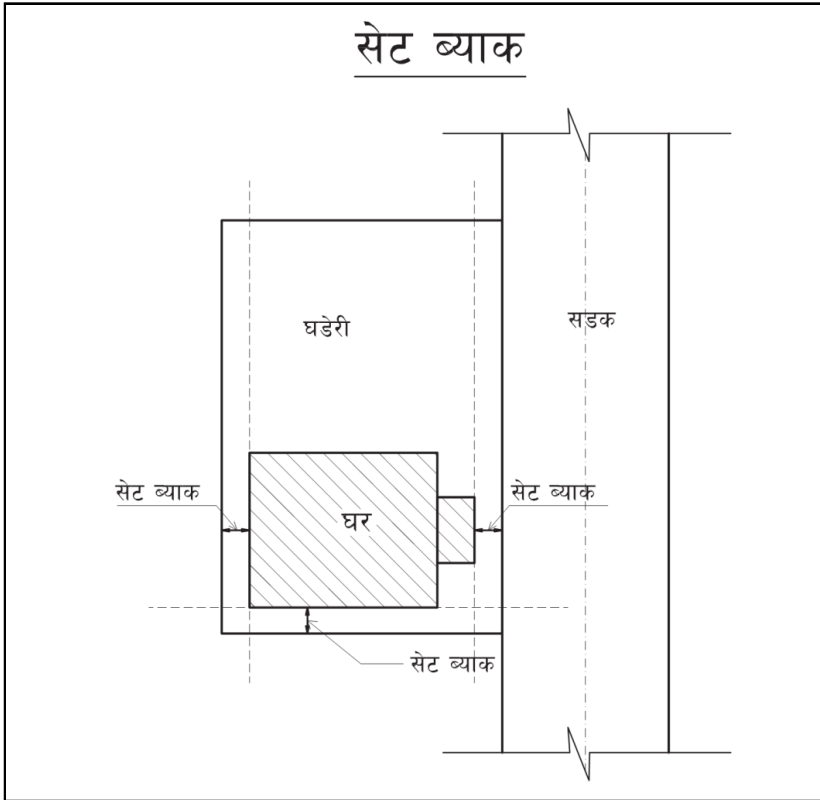


**भवनको उचाई (Height of Building):** जमिनको औषत सतहदेखि भवनको सबै भन्दा माथिल्लो भाग । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औषत सतहदेखि भिरालो छानाको औषत सतहलाई भवनको उचाई मानिनेछ ।

**भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई (h) :** कुनै पनि कोठाको तयारी भुईँदेखि तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाई । भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुइँको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औषत उचाई ।

**सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way) :** सम्बन्धित निकायले

सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुबै तर्फ तोकेको बराबर दूरी ।



चित्र नं. ६ : सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेटब्याक

**सेट ब्याक** : जग्गाको सीमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन निर्माण गर्न छोडनु पर्ने न्यूनतम दूरी । (चित्र नं. ६)

**निर्माण रेखा** : जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा छोड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी ।

**कल-डे-स्याक** : बन्द भएको सडक ।

**भुईँ क्षेत्रको अनुपात (एफ्.ए.आर)** : भवनको सम्पूर्ण भुईँहरुको कूल क्षेत्रफल र प्लटको कुल क्षेत्रफलको अनुपात ।

भवनका निम्न लिखित भागहरुलाई **FAR** मा गणना गरिने छैन ।

- आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट ।
- सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भ्याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा) ।
- लिफ्टको मेशिन कोठा ।
- कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भ्याङ्ग, च्याम्प, जमिन मूनिको पानी टयाङ्की, पौडी खेल्ने खुल्लापोखरी, आदि ।

**वनावट एवं ढाँचा** : भवनको उंचाई, निर्माण समाग्री, छाना, भ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले झल्काउने रुपरेखा ।

बार्दली : छेकवार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको भाग ।

**वेसमेन्ट** : जमिनको सतहबाट पुरै मुनि वा आधा मिटर माथि सम्म मात्र बनाईएको भवनको सबभन्दा तल्लो तला ।

सभा सम्मेलन भवन : भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

**सार्वजनिक भवन :** भन्नाले संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, सांस्कृतिक समारोह तथा भोज भतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।

**व्यापारिक भवन :** भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।

**संस्थागत भवन :** भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

**हरित भवन/आवास :** निम्न लिखित एक वा एक भन्दा बढी विषयहरू (Components) समावेश गरिएका भवनहरू ।

- वातावरण मैत्री तथा दिगो भवन निर्माण सामग्रीको प्रयोग,
- सौर्य उर्जा साथ उर्जा किफायती प्रविधिहरूको प्रयोग,
- वर्षातको पानी सङ्कलन प्रणाली, पानी बचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवनबाट निस्कने फोहोर पानीको उपयुक्त व्यवस्थापन,
- भवनबाट निस्कने ठोस फोहरमैलाको विसर्जन वा पुनः प्रयोगको व्यवस्थापन,
- रुख विरुवा, बगैँचा (जमिनमा वा छानामा), करेसाबारी,

**सेप्टिक ट्याङ्की :** भवन निर्माण गर्दा उपयोगकर्ताको सँख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरि बनाइएको स्व-स्थान (on-site) दिशा पिसाव पानी ट्याङ्की ।

**भुइँ :** भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह ।

**भ्याल :** भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक प्रकाश तथा वायु सञ्चारको लागि बनाईएको संरचना ।

**वनावट एवं ढाँचा :** भवनको उंचाई, निर्माण समाग्री, छाना, भ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले ढल्काउने रुपरेखा ।

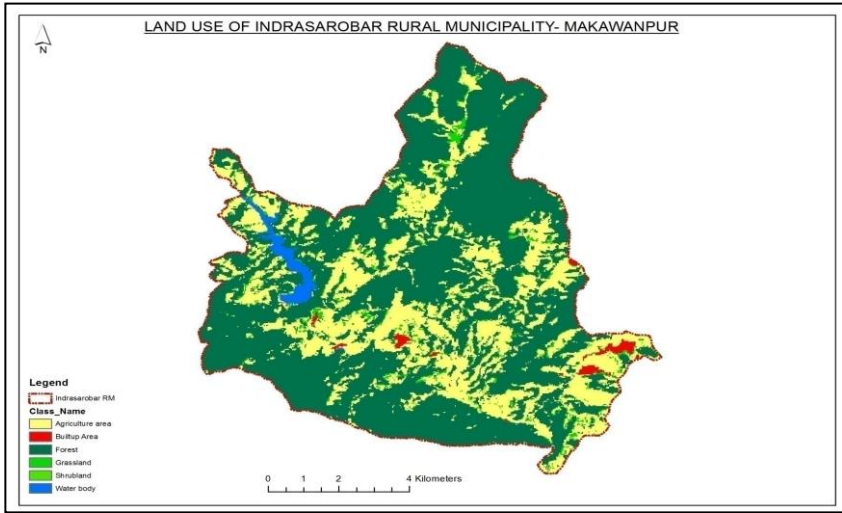
९. सन्दर्भ सामाग्री

- मुलुकी ऐन, २०२०
- भूमी सम्बन्धी ऐन, २०२१
- जग्गा नाप जाँच ऐन, २०१९
- जग्गा (नाप जाँच) नियमावली, २०५८
- भवन ऐन, २०५५
- विकास समिति ऐन, २०१३,
- न.वि.स. ऐन, २०४५,
- स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५
- बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२
- भूमि सम्बन्धी नियमहरु, २०२१
- विद्युत नियमावली, २०५०
- नेपालमा विद्यमान विभिन्न तहको मानववस्तीको मापदण्ड निर्धारण, २०६२

**अनुसूची १ : नक्साहरु**



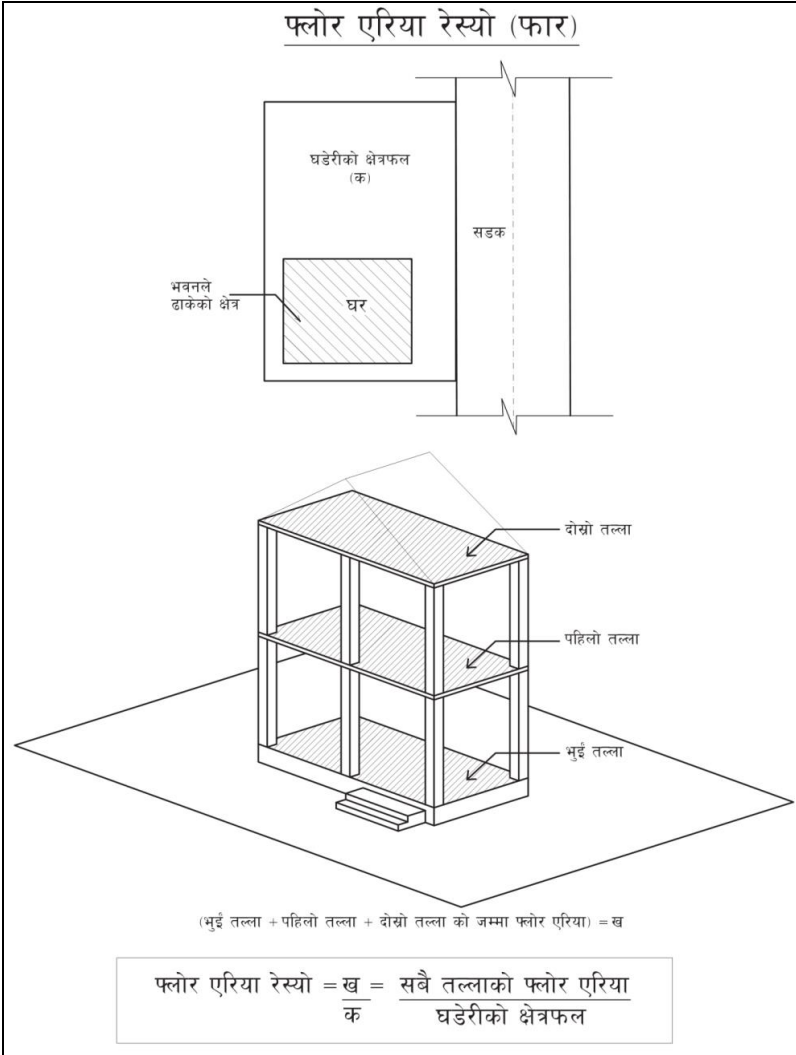
भू-उपयोग नक्सा



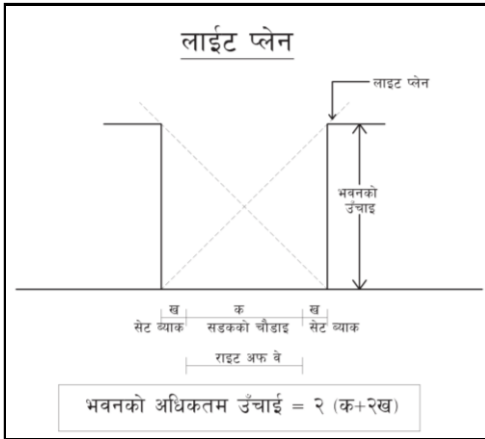
## खोलानाला, ताल तथा कुलकुलेसाहरुको सिमाना

क्र. सं.	नदी वा खोलाको नाम	कायम गरिएको चौडाई (घटिमा)	किनाराबाट छाड्नुपर्ने सेटब्याक (घटिमा)	कैफियत
१	सदाबहार खोला	नापि नक्सा बमोजिम	३० मिटर	
२	खहरे खोला		१५ मिटर	
३	ठूला कुलोहरु		१० मिटर	
४	साना कुलोहरु		४ मिटर	
५	ताल		५० मिटर	
६	सिमसार क्षेत्र		५० मिटर	
७	सार्वजनिक पोखरी, जलाशय		५ मिटर	
८	सार्वजनिक कुवा, ढुङ्गाधारा		४ मिटर	

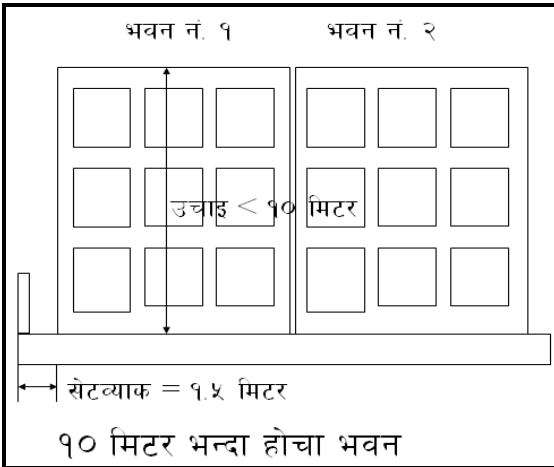
अनुसूची २ : केहि जानाकारी मुलक स्केचहरु



स्रोत : बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवननिर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२



स्रोत:बस्ती विकास, शहरी योजनातथाभवननिर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२

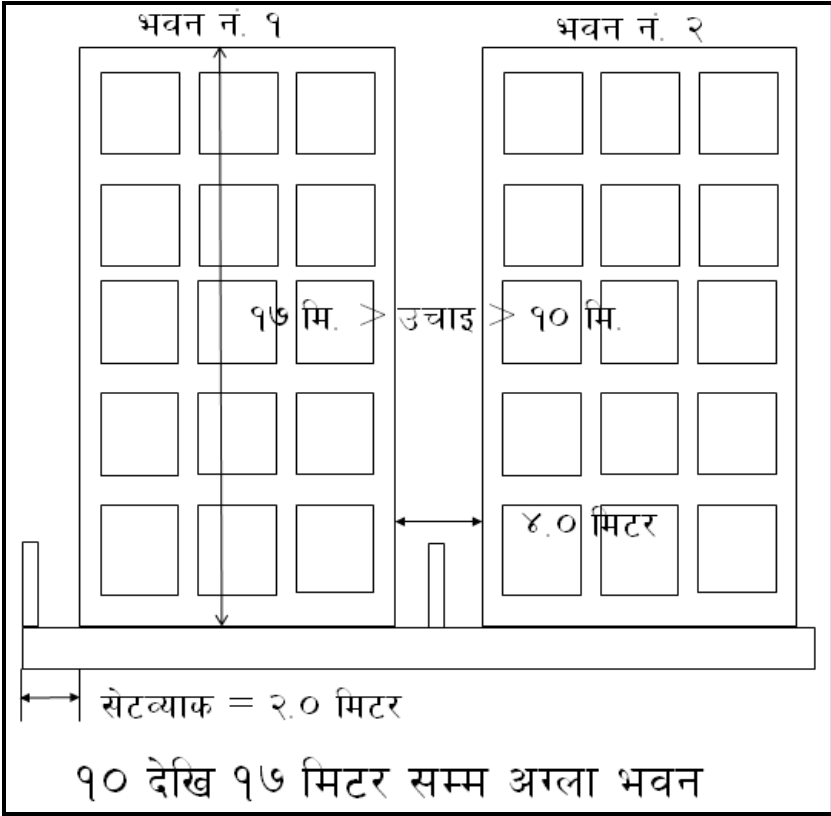


खण्ड १

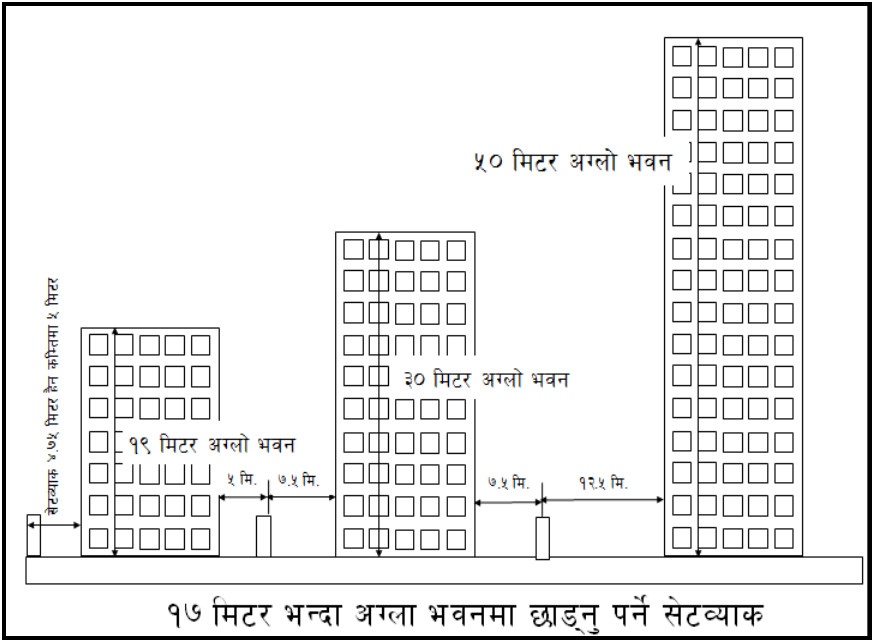
संख्या २

मिति २०७५ असोज २०

स्रोत : बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी  
आधारभूत मापदण्ड, २०७२

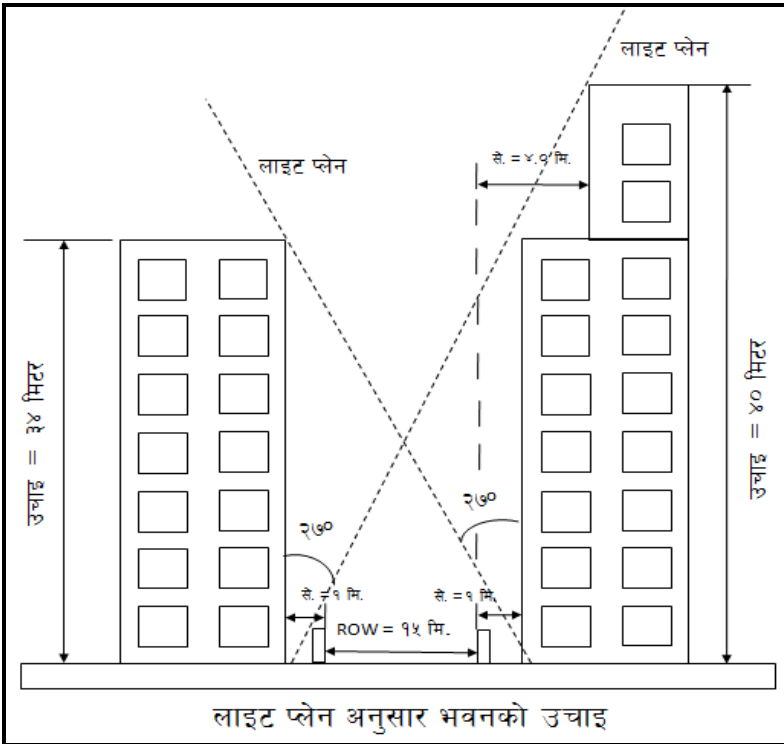


स्रोत : बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२



स्रोत : बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२





स्रोत : बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२

## अनुसूची ३ : सडकको क्षेत्राधिकार

क्र. स.	सडकको नाम	छुने वडा	सडक अधिकार क्षेत्र ९८इध० मिटर
१	कुलेखानी सिस्नेरी छौमले सडक (मदन भण्डारी मार्ग)	२, ३	राष्ट्रिय मापदण्ड बमोजिम
२	कुलेखानी फाखेल हुमाने फपिङ्ग सडक	२, ४	राष्ट्रिय मापदण्ड बमोजिम
३	कुलेखानी मार्खु कुन्छाल कलंकी सडक	१, २	राष्ट्रिय मापदण्ड बमोजिम
४	चखेल माता तिर्थ सडक	५	राष्ट्रिय मापदण्ड बमोजिम
५	गाउँ“पालिका वाइपास सडक	२	६
६	फाखेल पुरण्डी, सलेमले हास“ली चुहावन ग्रामिण कृषि सडक	४	८
७	बज्रमाठ सिकारीगाउँ“ ठूलोचौर फाखेल नया“ गाँउ सडक	१, ५	१०
८	रामचन्द्र भञ्ज्याड हुमाने सडक	३	१०
९	आजादेश्वर पर्यटक सडक	३	१०

१०	टारपुच्छार गाउ"पालिका सडक	२	६
११	सानु मार्खु शेरा कृषि सडक	१	१०
१२	सानु मार्खु सिमभञ्याड कृषि सडक	१	६
१३	चित्रवन चल्खु सडक	१	६
१ ४	शर्वाड शेरा ग्रामिण कृषि सडक	१	६
१५	भिरखर्क दामन ग्रामिण कृषि सडक	१	६
१६	मार्खु ग्रामिण कृषि सडक	१	६
१७	सल्ले पाखा ग्रामिण कृषि सडक	१	६
१ ८	फाखेल, खड्पु, सुकौरा, मार्खु, नयाँगाउ ग्रामिण कृषि सडक	१, ५	५
१९	देउराली,विकास डाडा हुदै थाहा जाने सडक	२	५
२ ०	हेभी पुरानोगाउ सडक	२	६
२१	रातमाटे गुप्तेस्वर मन्दिर सडक	२	६
२२	गोल्टार सुलिकोट अदुवाबारी ठुलोटार, सानुटार सडक	@, #	१०
२३	टोड्के ग्रामिण सडक	२	६
२ ४	लप्सीडांडा कलंकी ग्रामिण सडक	२	६

२५	गोगने ज्यामिरे ग्रामिण सडक	२	६
२६	देउराली बाघखोर छिनीघारी चारघरे ग्रामिण सडक	२	५
२७	अदुवावारी र दम्की सडक	३	१०
२८	सिम्ले तल्लो वेल्ड सडक	३	६
२९	पोखरी चौर घलान टोल सडक	३	६
३०	काप्राड ग्रामिण कृषि सडक	३	६
३१	राना टोल सडक	३	६
३२	फाखेल सिस्नेरी कृषि सडक	३, ४	१०
३३	ज्यामिरे गोगने साना सडक	३	६
३४	भ्याप्टे चनौटे सडक	३	६
३५	टोल नं. ८ सडक	३	६
३६	वागेश्वरी टेकर सडक	३	५
३७	वनडोल सडक	३	६
३८	फाखेल चौर छापडाडा लप्सिखोला सडक	४	६
३९	स्वास्थ्य चौकी जाने सडक	४	५
४०	घौयाडाडा मानेडाडा सडक	४	५

४ १	लप्सिखोला गोठडाडां लप्सि डाडा सडक	४	६
४ २	सिमपानी दामगन्ने सडक	४	६
४ ३	पुरण्डी रुम्बचे सडक	४	५
४ ४	पुरण्डी कालथुम्की सडक	४	६
४ ५	राकसखोला डाडीखेल पर्यटन सडक	४	५
४ ६	ओडारटोल सडक निर्माण	४	६
४ ७	माभ्रघारटोल ग्रामिण सडक	५	६
४ ८	नेवारगाउ हुदै मार्खु जोड्ने ग्रामिण सडक	५	५
५ ९	पौवा कोदोखोरिया चित्लाङ्ग जोड्ने ग्रामिण सडक	५	५
५ ०	कुवा बोसिडोल चित्लाङ्ग जोड्ने ग्रामिण सडक	५	५

५१	उन्युघारी जोड्ने ग्रामिण सडक	५	६
५२	स्कूलटोल हुदै थाहा गाउँ जोड्ने ग्रामिण सडक	५	६
५३	पण्डोल घाट्टेखोला जोड्ने ग्रामिण सडक	५	६
५४	चौकीटोल जाड्ने ग्रामिण सडक	५	६
५५	बस्नेतटोल हुदै सुकौरा जोड्ने ग्रामिण सडक	५, २	६
५६	सानुनयाँ गाँउ हुदै शक्तिखोला पुरण्डी जोड्ने ग्रामिण सडक	५	६
५७	देउराली देखि चन्द्रागिरी हिल्स सडक	५	६
५८	स्कूलटोल थिडटोल सडक	५	६
५९	बस्नेतटोल वाइवाटोल सडक	५	६
६०	उल्टादेवी घट्टेखोला सडक	५	६
६१	बसिडोल चित्ला सडक	५	८
६२	पौवा कोदोखोरिया सडक	५	८
६३	पाटीचौर राममन्दिर पौवा सडक	५	८
६४	बैङ्ग अफ काठ्माण्डौ देखि देवलटार सडक	२	८

६५	भलुखर्क देखि सानो कान्छाको घर	२	८
६६	पौवा, मधुवन,सिमपानी सडक	५	६
६७	घट्टेखोला सानो नया गाउँ, शक्तिखोला गाउँ, पुरण्डी	४, ५	५
६८	घट्टेखोला, उल्टादेवी सडक	५	६
६९	तीनघरे स्कूल चनौटी सडक	३	६
७०	राकसखोला , लामागाउँ सडक	४	६
७१	नागमार पुल हुँदै खानीखेत जाने सडक	२	६

मथि उल्लेखित सडकहरु बाहेकका अन्य सडकहरुको लागि गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

## स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४

### परिच्छेद ७

#### सडक तथा भवन सम्बन्धी मापदण्ड

२७. नक्सा पास गाउँई भवन निर्माण गर्न नहुने:

(१) कसैले पनि गाउँपालिका वा गाउँपालिकाबाट नक्सा पास गाउँई भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । तर गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले तोकेको क्षेत्र र संरचनाको हकमा नक्सा पास गाउँई पनि भवन निर्माण गर्न बाधा पर्ने छैन ।

स्पष्टीकरण: यस दफाको प्रयोजनको लाधग 'भवन निर्माण'

भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्ने, तल्ला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी भ्याल, ढोका, बार्दली, कौसी, दलान, टहरा तवेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने कार्य सम्भन्तु पर्छ र सो शब्दले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवन समेतलाई जनाउँछ ।

- (२) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले भू-जोखिम संवेनशिलताका आधारमा जग्गाको उपयोग सम्बन्धी मापण्ड तोक्नु पर्नेछ र त्यस्तो मापण्डको अधीनमा रही तोकेको क्षेत्रमा मात्र भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- (३) गाउँपालिका वा गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति नलिई भवनका लागि जग्गाको खण्डीकरण वा प्लटि गर्न पाइने छैन ।
- (४) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरूको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्का दृष्टिले जोखिमयुक्त भवनहरूलाई पुनःनिर्माण गर्न, प्रबलीकरण ( रेक्टोफिटि ) गर्न वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।
- (५) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले प्रचलित कानून र नेपाल सरकारले तोकेको मापण्ड विपरीत नहुने गरी ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्वीक दृष्टिले महत्वपूर्ण देखिएका कुनै बस्ती वा सोको कुनै क्षेत्रमा बन्ने भवनको उचाई, सेट व्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माण सामग्रीको किसिम, र वा कलात्मकता भल्कने गरी भवन निर्माणको मापण्ड तोक्न सक्नेछ ।



- (६) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले आफ्नो सबै क्षेत्र वा कुनै क्षेत्र तोकी त्यस्तो क्षेत्रमा बन्ने भवनहरूको लागि जग्गा तथा भवनको प्रकृति, आकार प्रकार र क्षेत्रफलको आधारमा समान ढाँचाको नमुना नक्सा तयार गर्न र सेवाग्राहीको लागि आफ्ना प्राविधिक कर्मचारीबाट नक्सा तयार गराई निःशुल्क उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।

२८. अनुमतिको लागि दरखास्त दिनुपर्ने:

- (१) गाउँपालिका वा गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले तोकेको ढाँचामा गाउँपालिका वा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

स्पष्टीकरण: यस परिच्छेदको प्रयोजनको लागि “सरकारी कार्यालय” भन्नाले राष्ट्रपति तथा उपराष्ट्रपतिको कार्यालय, सर्वोच्च अदालत, सङ्घीय संसद, प्रदेश सभा, संवैधानिक निकाय, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी बल नेपाल, नेपाल प्रहरी, प्रदेश प्रहरीलगायतका सबै सरकारी कार्यालय र अदालत सम्भन्नु पर्छ ।

- (२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि भवन धनर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा कुनै सरकारी निकायले राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टिले भवनको नक्सा पेश गर्न नमिल्ने भएमा त्यस्तो दरखास्तमा भवनको लम्बाई, चौडाई, उचाई र तल्ला तथा जम्मा क्षेत्रफल मात्र उल्लेख गर्न सक्नेछ ।

स्पष्टीकरण: यस परिच्छेदेको प्रयोजनको लागि “नक्सा” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धी रेखाचित्र, विवरण र अन्य कागजपत्र सम्भन्नु पर्छ ।

२९. नक्सामा खुलाउनु पर्ने:

नयाँ भवन निर्माण गर्ने नक्सामा अन्य कुराहरूको अतिरिक्त सो भवनको छुट्टै चर्पी र सकपिट तथा त्यस्तो भवन अर्को भवनसँग जोडी बनाउने भएमा सो भवनको छुट्टै किलास रहने गरी नक्सामा खुलाउनु पर्नेछ ।

३०. हक भोगको निस्सा वा मञ्जुरीको लिखत पेश गर्नुपर्ने: दफा २८ बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा आफ्नो हक भोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भए हक भोगको निस्सा र अरूको हक भोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भए धनिको हक भोगको निस्सा सहित मञ्जुरीको लिखत समेत पेश गर्नु पर्नेछ । तर नक्सा पास प्रयोजनको निमित्त आवश्यक मापदण्ड पुरा गर्न अरु कसैको जग्गा लिज वा भाडामा लिन पाइने छैन ।

३१. जाँचबुझ गर्ने: दफा २८ बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त परेको सात दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सो दरखास्त रीतपूर्वकको छ/छनै जाँचबुझ गरी कुनै रीत नपुगेको भए सो पुऱ्याउन लगाई रीत पूर्वकको दरखास्त परे देहाय बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।

(क) त्यस्तो भवनको निर्माणबाट साँधियार कसैलाई मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाई पन्ध्र दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनी आफ्नो कार्यालय, साँधियारको घर दैलो र

भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देख्ने गरी सूचना टाँस्ने ।

(ख) खण्ड (क) बमोजिमको सूचनामा उल्लेखित म्यद नाघेको तीन दिनभित्र इन्जियर वा सवइन्जिनियर र अन्य कर्मचारीसमेत संयुक्त रूपमा खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँच गर्न लगाउने ।

३२. प्रतिवेन पेश गर्ने: दफा ३१ को खण्ड (ख) बमोजिम खटिएका कर्मचारीहरूले नेपाल सरकारबाट तोकेको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्नको लागि सर्जमिन गरी सर्जमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरूसमेत खुलाई सर्जमिन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने व्यहोरा खुलाई त्यसरी जाँचबुझ गर्न खटिएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र गाउँपालिका वा गाउँपालिका समक्ष प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

३३. अनुमति दिने: (१) दफा ३१ को खण्ड (क) बमोजिम उजुर नपरेकोमा दफा ३२ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनु पर्नेछ ।

(२) दफा ३१ को खण्ड (क) बमोजिम कसैको उजुर परी हक बेहकमा निर्णय दिनु पर्ने अवस्थामा बाहेक दफा ३२ बमोजिम प्रतिवेन प्राप्त भएको मितिले तीस दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमति दिनु पर्नेछ ।

(३) दफा ३१ को खण्ड (क) बमोजिम परेको उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरो मेरो परी हक बेहक छुट्याउनु पर्ने देखिन आएमा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले पैंतीस दिनभित्र सम्बन्धित जिल्ला अदालत समक्ष उजुर गर्न जानु भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षहरूलाई सुनाउनु पर्नेछ । तर त्यस्तो जग्गामध्य केही भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परेजतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरे बमोजिम हुने गरी बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मञ्जुर गरी अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले पन्ध्र दिनभिर प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले अनुमति दिन सक्नेछ ।

(४) यस दफा बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुर गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

३४. नक्सा पास गर्ने:

(१) दफा ३३ बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिँदा त्यस्तो भवनको नक्सासमेत पास गरिदिनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै भवनको नक्सा पास गर्दा भौतिक विकास योजना र प्रचलित कानून बमोजिम निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरी नक्सामा आवश्यक थपघट गरी पास गर्न सक्नेछ ।

३५. नक्सामा हेरफेर गर्न: दफा ३४ बमोजिम पास भएको नक्सामा पछि केही हेरफेर गर्नु परेमा तल्ला थप्ने, मोहडा बेल्ले वा लम्बाई,

चौडाई बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानून बमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ । तर तल्ला थप्ने, मोहडा बेल्ले वा लम्बाई, चौडाई बढाउने कार्यका लागि निर्धारित मापण्ड अनुकूल हुने गरी संशोधित नक्सा पेश गरेमा गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले तोकेको थप दस्तुर लिई स्वीकृत गर्न सकिनेछ ।

३६. सूचना दिने: यस परिच्छेदमा जुनसुकै कुरा लेखिकको भए तापनि दफा ३२ बमोजिम प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यसको कारण खुलाई त्यस्तो प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र दफा २८ बमोजिम भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा सरकारी निकायलाई सूचना दिनु पर्नेछ ।

३७. उजुरी दिन सक्ने: (१) दफा ३३ बमोजिमको म्याद भित्र अनुमति नपाएमा त्यस्तो म्याद नाघेको मितिले र दफा ३६ बमोजिम दिएको सूचनामा चित्त नबुझेमा त्यस्तो सूचना पाएको मितिले पैंतीस दिनभित्र दफा २८ बमोजिम भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा निकायले अध्यक्ष वा प्रमुख समक्ष उजुर दिन सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम कुनै उजुरी परेमा अध्यक्ष वा प्रमुखले सो सम्बन्धीमा जाँचबुझ गरी भवन निर्माणको अनुमति दिनु पर्ने देखिएमा यथाशीघ्र अनुमति दिनको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई निर्देशन दिनु पर्नेछ ।

३८. भवन निर्माण गर्नुपर्ने अवधि:

- (१) भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएको व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले त्यसरी अनुमति पाएको मितिले दुई वर्ष भित्र त्यस्तो भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादभित्र भवन निर्माण गर्न नसकिने भएमा सोको कारण खुलाई त्यस्तो म्याद सकिनु अगावै म्याद थपको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।
- (३) उपदफा (२) बमोजिम कुनै दरखास्त परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पहिले लागेको दस्तुरको पाँच प्रतिशत दस्तुर लिई दुई वर्षको लागि भवन निर्माण गर्ने म्याद थप गरिदिन सक्नेछ ।

३९. जाँचबुझ र कारबाही: (१) गाउँपालिका वा गाउँपालिका भित्रमा कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरूको जाँचबुझ गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै इञ्जिनियर, सव -इञ्जिनियर वा कर्मचारीलाई खटाउन सक्नेछ ।

- (क) त्यस्तो भवन निर्माण गर्न नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन,
- (ख) त्यस्तो भवन नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइहेको छ/छैन, र
- (ग) त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, बाटो, कुलो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिचेको छ, छैन ।

(२) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित सबैले उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई धनिले सोधेको प्रश्नको जवाफ दिनु र मागेको कागजपत्र दिनु वा देखाउनु र आवश्यक सहयोग पुर्याउनु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले त्यसरी खटिएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक जाँचबुझ गरी आफ्नो सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नुपर्ने छ । प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यस्तो प्रतिवेदन सात दिनभित्र अध्यक्ष वा प्रमुख समक्ष पेश गर्नुपर्ने छ ।

(४) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले उपदफा (१) विपरीत भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको पार्कमा अध्यक्ष वा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनुपर्ने छ ।

(५) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस ऐन बमोजिम नक्सा पास गाडी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सा पास गाडी भवन बनाएको भए पाँच लाख रुपैयाँसम्म र पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन बनाएको भए दुई लाख रुपैयाँसम्म जरिवाना गरी अध्यक्ष वा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिनेछ ।

(६) उपदफा (४) वा (५) बमोजिम आदेश दिनुअघि अध्यक्ष वा प्रमुखले त्यस्तो भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो

सफाई पेश गर्ने मनासिब मौका दिनुपर्ने छ ।

४०. पुनरावेदेन: दफा ३९ को उपदफा (४) वा (५) बमोजिम अध्यक्ष वा प्रमुखले दिएको आदेशमा चित्त नबुझ्ने व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना पाएको मितिले पैंतीस दिनभर जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ, र त्यस्तो पुनरावेदनको सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।
४१. भवन, संरचना भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्ने: (१) दफा ३९ को उपदफा (४) वा (५) बमोजिम कुनै भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर दफा ४० बमोजिम पुनरावेदन परेकोमा जिल्ला अदालतबाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरी निर्णय सदर भएको मितिले पैंतीस दिनभित्र र पुनरावेदन नपरेकोमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले पैंतीस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले अध्यक्ष वा प्रमुखको आदेश वा जिल्ला अदालतको निर्णय बमोजिम त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले नै त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनेछ, र त्यसरी भत्काउँदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गरिनेछ ।

४२. नक्सा पास सम्बन्धी विशेष व्यवस्था: (१) यस परिच्छेदमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिकको भए तापनि यो ऐन प्रारम्भ हुनुअघि तत्काल प्रचलित कानून बमोजिम नक्सा पास गर्नुपर्नेमा नक्सा



पास गाउँ वा पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी बनाएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालना भएको रहेछ भने गाउँपालिकाले यो ऐन प्रारम्भ भएपछि एक पटकको लागि देहायको व्यवस्था गरी नक्सा पास गर्न वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

- (क) सम्बन्धित व्यक्तिलाई पैंतीस दिनको म्याद दिई प्रमाणसाथ दरखास्त दिनको लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गर्ने,
- (ख) खण्ड (क) मा उल्लिखित म्याद भित्र दरखास्त पर्न आएमा स्थलगत रूपमा प्राविधिक जाँचबुझ गरी तथा साँध संधियार समेतसँग बुझी भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालना भए नभएको भन्ने सम्बन्धमा यकिन गर्ने
- (ग) भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पुरा गरेको यकिन भएमा हाल नक्सा पास गर्न वा स्वीकृत नक्सा हेरफेर गर्नको लागि लाग्ने दस्तुरको तेब्बर दस्तुर लिने ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि अपाटामेन्ट, हाउजि, होटेल तथा अन्य व्यवसायिक भवनको हकमा सो व्यवस्था लागु हुने छैन ।

४३. राष्ट्रिय भवनसंहिता पालन गर्नु/गराउनु पर्ने:

- (१) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले दफा २७ बमोजिम भवनको नक्सा पास गर्दा नेपाल सरकारले निर्धारण गरे अनुसारको राष्ट्रिय भवनसंहिताको पालना गर्नु/गराउनु पर्नेछ ।
- (२) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले उपदफा (१) बमोजिमको राष्ट्रिय भवनसंहिताको अधीनमा रही थप मापदण्ड बनाई

लागू गर्न सक्नेछ ।

४४. राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड अवलम्बन गर्नुपर्ने:

- (१) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले सडक, भौतिक पूर्वाधार, एकीकृत बस्ती विकास तथा शहरी योजना भू-उपयोग योजना, उपभोग्य सेवा, सामाजिक सेवा तथा पूर्वाधारको निर्माण, सञ्चालन वा व्यवस्थापन गर्दा नेपाल सरकार र प्रदेश सरकारले सो विषयमा तोकेको राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड अवलम्बन गर्नु पर्नेछ ।
- (२) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले उपदफा (१) बमोजिमको राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड भन्ने कम नहुने गरी थप मापदण्ड बनाई लागू गर्न सक्नेछ ।

४५. सडकको अधिका क्षेत्र तोक्न सक्ने:

- (१) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभित्र स्थानीय सडकको दायाँ बायाँको अधिकारक्षेत्र (राईट अफ वे) को सीमा तोक्न सक्नेछ ।
- (२) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले राष्ट्रिय तथा प्रदेशस्तरीय सडकको दायाँ बायाँ अधिकार क्षेत्र (राईट अफ वे) को मापदण्ड पालना गर्नु, गराउनु पर्नेछ ।
- (३) गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले उपदफा (१) वा (२) बमोजिमको सडकको अधिकार क्षेत्रभित्र बनेका संरचना जुनसुकै बखत हटाउन वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।
- (४) उपदफा (३) बमोजिम दिएको आदेश अनुसार कुनै व्यक्ति, संस्था वा निकायले त्यस्तो संरचना नहटाएमा वा नभत्काएमा

गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले त्यस्तो संरचना आफै हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ र यसरी हटाउन वा भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धि व्यक्ति वा निकायबाट असुल उपर गर्नेछ ।

- ५) यो ऐन प्रारम्भ भएपछि उपदफा (१) बमोजिम एक पटक तोकिएको सडकको दायाँ बायाँ अधिकारक्षेत्र (राइट अफ वे) परिवर्तन गर्दा कुनै कसैको जग्गा वा सो जग्गामा बनेको संरचना त्यसरी परिवर्तन गरिकको अधिकारक्षेत्र भित्र पर्न गएमा त्यस्तो जग्गा प्राप्त गर्दा वा सो जग्गाभित्रको संरचना हटाउँदा वा भत्काउँदा क्षतिपूर्ति दिनु पर्नेछ ।

आज्ञाले

शैलेन्द्र भण्डारी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

इन्द्रसरोवर गाउँपालिका मकवानपुरको

बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड-२०७५

मुल्य रु. २५।- मात्र