

**गंगाजमुना गाउँपालिकाको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन
निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७७**

प्रस्तावना

यस गाउँपालिकामा घर निर्माण गर्दा नक्सा पास गर्ने व्यवस्थाको प्रभावकारी कार्यान्वयन गर्न, गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरूलाई भूकम्प प्रतिरोधात्मक प्रविधियुक्त, किफायती र भरपर्दो बनाउन, निश्चित मापदण्ड अनुसार खुल्ला र सुविधायुक्त सडक तथा आवास संरचनाहरूले मानिसको बसाइ तथा आवागमनलाई सुविधाजनक र सुरक्षित बनाउनका साथै मापदण्ड पुरा गरी बनाइएका संरचनाहरूका कारण गाउँबस्ती तथा शहरको सुन्दरता समेत बढाउन एवं नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवन संहिता २०६० अनुरूपका प्रावधानहरूलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२ को आधारमा र स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा २७, दफा ३४, दफा ४१ देखि ४५ ले गरेको व्यवस्थालाई कार्यान्वयन गर्नु वाञ्छनीय भएकोले,

स्थानीय तहको प्रशासकीय कार्यविधि (नियमित गर्ने) ऐन, २०७५ को दफा ४ ले दिएको प्रयोग गरी कार्यपालिकाले यो मापदण्ड बनाएको छ ।

१. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:** (१) यस मापदण्डको नाम “गंगाजमुना गाउँपालिकाको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी विस्तृत मापदण्ड २०७७” रहेको छ ।

(२) यो मापदण्ड कार्यपालिकाले स्वीकृत गरेको मिति देखि प्रारम्भ हुनेछ ।

२. **परिभाषा:** विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा:

- (क) “**भवन निर्माण**” भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काइ पुनः निर्माण गर्ने, तल्ला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी भ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान, टहरा, तबेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने कार्य सम्भन्नु पर्दछ र सो शब्दले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवन समेतलाई जनाउँछ ।
- (ख) “**सम्पदा बस्ती**” भन्नाले बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डको दफा १४ क को व्यवस्था लागू हुने गरी दफा १४ क ३ बमोजिम सूचीकृत गरिएको बस्ती सम्भन्नु पर्दछ ।
- (ग) ‘**सरकारी जग्गा**’ भन्नाले नेपाल सरकारको हक, स्वामित्व, नियन्त्रण वा अधीनमा रहेको सरकारी घर, भवन वा जग्गा, सडक, सडक वा रेल्वे, वन, जङ्गल वा वनजङ्गलमा रहेका रुख, बुट्यान, नदी, खोलानाला, ताल, पोखरी तथा त्यसको डिल, नहर, कुलो वा ऐलानी, पर्ती जग्गा, खनिज वा खनिज पदार्थ, हिमाल, भीर, पहरा, डगर, बगर, सार्वजनिक बगैँचा, सार्वजनिक, सामुदायिक, गुठी वा कुनै व्यक्तिको नाममा रहेको जग्गा बाहेकको अन्य जग्गा सम्भन्नु पर्छ ।
- (घ) ‘**सार्वजनिक जग्गा**’ भन्नाले सार्वजनिक प्रयोजनको लागि रहेका परापूर्व कालदेखि रहेको घर, जग्गा, ढल वा सडक, कुवा, पँधेरो, पानीघाट, इनार, पोखरी तथा त्यसको डिल, गाईवस्तु निकाल्ने निकास, गौचर, खर्क, अन्त्यष्टीस्थल, चिहान, मसानघाट, समाधिस्थल, कब्रस्थान रहेको जग्गा, पाटी, पौवा, देवल, धार्मिक उपासनास्थल, स्मारक, मठ, मन्दिर, चैत्य, गुम्बा, स्तूप, मस्जिद, इदगाह, कब्रस्थान,

गिर्जाघर, चोक, डबली, चौतारी वा सो रहेको जग्गा, हाट, मेला, सार्वजनिक रूपमा मनोरञ्जन गर्ने वा खेलकुद गर्ने ठाउँ रहेको जग्गा, सार्वजनिक प्रयोजनको लागि कसैले प्रदान गरेको निजी जग्गा वा नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी सार्वजनिक जग्गा भनी तोकिदिएको अन्य जग्गा सम्भन्नु पर्छ ।

- (ड) **‘सामुदायिक जग्गा’** भन्नाले कुनै समुदायले आफ्नो प्रयोजनको लागि राखेको जग्गा वा त्यस्तो जग्गामा बनाएको कुनै संरचना वा समुदायको स्वामित्वमा रहेको अन्य जग्गा सम्भन्नु पर्छ ।
- (च) **आधारभूत निर्माण मापदण्ड:** नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवन संहिता २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरूलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई जनाउँदछ ।
- (छ) **जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):** भन्नाले भवनको भूँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।
- (ज) **भूई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio) :** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरी को क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
- (झ) **सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way) :** भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।

- (अ) **सेटब्याक (Set Back):** भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
- (ट) **किरण सतह (Light Plane):** भन्नाले सेटब्याक रेखा माथी सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटब्याक जोडदा हुनआउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याक रेखा जोडने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।
- (ठ) **खुल्ला क्षेत्र (Open Space):** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- (ड) **टाँसिएको भवन (Attached Building):** भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- (ढ) **जोडिएको भवन (Joined Building) :** भन्नाले वेगवेग्लै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (ण) **आंशिक निर्माण सम्पन्न:** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- (त) **सहरी विकास कार्यालय:** भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
- (थ) **प्राविधिक समिति:** भन्नाले नगरपालिका/गाउँपालिकाका

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

- (द) **नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan):** भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- (ध) **सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan):** भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- (न) **वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (प) **वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा कतचगअतगचर्वा कउबल ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (फ) **वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (ब) **वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेको ईँटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम

दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

- (भ) **माटो परीक्षण:** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' ले तोकेको परिक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ ।
- (म) **आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु:** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
- (य) **सम्बेदनशिल क्षेत्र:** भन्नाले राष्ट्रपति निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई जनाउँदछ ।
- (र) **संस्थागत भवन:** भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
- (ल) **सभा-सम्मेलन भवन:** भन्नाले मानिसहरु जमघट हुनेगैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
- (व) **सार्वजनिक भवन:** भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलनभवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।
- (श) **व्यापारिक भवन:** भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्भन्तु पर्दछ ।
- (ष) **मिश्रित आवासिय भवन :** भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्भन्तु पर्दछ ।
- (स) **भवन एकिकरण -House Pooling_M** भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ

बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

- (ह) **आर्किटेक्ट/इन्जिनियर**: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।
- (क्ष) **असम्बद्ध (Detached) भवन** : एक आपसमा नजोडिएका भवन वा संरचना ।
- (त्र) **आंशिक निर्माण सम्पन्न** : उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवन ।
- (ज्ञ) **आवासीय घनत्व (Residential Density)** : कुनै निश्चित क्षेत्रमा भएको घरको सङ्ख्या ।
- (कक) **कर्नर प्लट (Corner Plot)** : दुई वा सोभन्दा धेरै सडकहरू एक आपसमा काटिएको जक्सनमा परेको र त्यस्ता बाटाहरू पट्टि मोहडा भएको प्लट ।
- (कख) **कोठाको उचाइ** : कुनै पनि कोठाको तयारी भुईँको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतहसम्मको दूरी ।
- (कग) **ग्यालरी (Gallery)** : भुईँको क्षेत्रफलमा बस्ने सुविधामा वृद्धि हुनेगरी कुनै सभाकक्ष वा हलको गारोबाट बाहिर पट्टि निकालेर बनाइएको बीचमा पर्ने (Intermediate) भाग ।
- (कघ) **चोक (Court or Courtyard)** : जमिनको सतह वा सोभन्दा तल वा माथि, पुरा वा आंशिक रूपमा भवन वा पर्खालले घेरेको निर्माणभित्र वा बाहिर रहेको र आकासतर्फ खुला रहेको (Open to Sky) भाग ।
- (कङ) **छेका (Partition)** : कुनै पनि भवन वा निर्माणका बीचका भागहरू छुट्याउनका निमित्त कुनै पनि प्रकार को भार नलिने गरी बढीमा एक तला सम्मको उचाइ मात्र हुनेगरी उठाइने वा लगाइने वार वा गारो आदि ।

- (कच) **भ्याल** : कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेसनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भाग ।
- (कछ) **डबल फ्रन्टेज प्लट (Double Frontage)** : कर्नर प्लट बाहेक दुईवटा सडकहरु तर्फ मोहडा भएको प्लट ।
- (कज) **डेउढी (Porch)** : कुनै पनि भवनको प्रवेशद्वार अगाडि पट्टि माथिबाट ढाकेर बनाइएको भाग ।
- (कझ) **तला (Storey)** : भवन वा निर्माणको दुई भुईँहरु (Floor) वा छाना बीचको भाग
- (कञ) **थप वा परिवर्तन** : मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने र भ्याल, ढोका, दलान जडान गर्ने, छेकवार लगाउने कलम, बीम, भुईँ वा आवत जावतका कुनै पहुँचलाई बन्द वा परिवर्तन गर्ने कार्य ।
- (कट) **निकास** : वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नाली (Conduit Channel) .
- (कठ) **निजी ग्यारेज** : कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरु पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा त्यसको भाग ।
- (कड) **निर्माण रेखा (Building Line)** : कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने सडक बाटो वा भइरहेको सडकलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखा । सेटब्याक लाइन (Set back Line) सामान्यतः प्लटको सिमानासँग समानान्तर हुनेगरी सडकको प्रकृति हेरी एउटा निश्चित दूरीमा तय गरेको रेखालाई नै निर्माण रेखा भन्ने बुझ्नुपर्दछ ।



(कढ) **निर्माण** : कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाइएको भए तापनि मानिसको आवासको निमित्त होस् वा नहोस् र जस अन्तर्गत जग प्लिन्थ (Plinth), गारोहरु, भुईँ, छाना, चिमनी, प्लम्बिङ्ग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै निश्चित प्लेट फर्म, वरणडा, बार्दली, कार्नेस (Cornice) वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गारोको कुनै भाग ।

(कण) **निवास योग्य कोठा** : प्रायः प्रयोगमा नआउने वा छोटो समयको लागि मात्र प्रयोग हुने खालका बाथरुम, शौचालय, भण्डार, कोरिडोर जस्ता कोठाहरु बाहेक एक वा सोभन्दा बढी व्यक्तिहरु बस्ने, सुत्ने, अध्ययन गर्ने वा खाने र भान्साको हकमा खाने वा बस्ने उद्देश्यले बनाइएको कोठा ।

(कत) **पंक्तिबद्ध आवास (Row Housing)** : अगाडि र पछाडि पट्टि वा बीचमा खुला भाग राखी जोडिएर बनेको भवनहरुको पंक्ति ।

(कथ) **परिवर्तन (Alteration)** : एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरबदल गर्ने वा क्षेत्रफल वा

उचाइमा थपघट गर्ने वा आवतजावतका आधारमा नै परिवर्तन गर्ने वा त्यसलाई बन्द गर्ने वा स्वीकृत संरचनामा नै परिवर्तन गर्ने जस्ता कार्य ।

- (कद) **प्लट (Plot)** : बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुनेगरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भाग ।
- (कध) **प्लटको गहिराई (Depth)** : प्लटको अगाडि र पछ्यडिको सिमाना बीचको दूरी (Horizontal Distance)
- (कन) **प्लिन्थ (Plinth)** : कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि भुईँतलाको सतह समान वा भुईँ तलाको सतह भन्दा मुनिको भाग ।
- (कप) **प्लिन्थको क्षेत्रफल** : भूमिगत तला वा भुईँतलाको गारो सहितको भागले ढाकिएको सम्पूर्ण भुईँको (Covered Floor) क्षेत्रफल ।
- (कफ) **फायर सेपरेसन (Fire Separation)** : आगो फैलावटलाई रोक्नको निमित्त गरिएको भवन वा निर्माणहरुको विभाजन ।
- (कब) **बाटो (Street)** : कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिँड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समय सम्मको लागि निर्वाध रूपमा हिँडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त प्रयोग भएको भाग (Means of Acces) । सो शब्दले सडकको पेट्टी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरु र लिङ्गजस्ता बाटोको अधिकार क्षेत्रभित्र पर्ने सम्पूर्ण भाग समेतलाई जनाउँदछ ।
- (कभ) **सडकको उचाइ वा ग्रेड (Street level or grade)** : प्लटको अगाडि पट्टि औपचारिक रूपमा निर्धारण गरिएको सडकको केन्द्रीय रेखाको उचाइ (Elevation) .

- (कम) **सडकको रेखा (Street Line)** : सडकको अधिकार क्षेत्र निर्धारण गर्ने सडकको दुवै साइडहरुको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखा ।
- (कय) **बार्दली** : आउन जान हुने वा बस्न सकिने पारापिट, ट्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरिजेन्टल क्यान्टिलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन ।
- (कर) **बाहिर निस्कने सडक (Exit)** : कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थान ।
- (कल) **बाहिरी चोक** : कम्तिमा एकातर्फ निर्माण नभइ खुला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको चोक ।
- (कव) **बुङ्गल वा छाना मुनिको भाग (Attic)** : सरसफाइ सम्बन्धी (Sanitary) प्रयोजनमा आउने बाहेक स्टोरको निमित्त वा खाना पकाउने, बस्ने वा पूजा गर्नेजस्ता कामको निमित्त उपयोग गरिने भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागमा बनेको कोठा वा भाग ।
- (कश) **भन्याङ्गको ढकन (Stair Cover)** : भन्याङ्गलाई ढाक्ने वा छोप्ने उद्देश्यले बनाइएको छाना सहितको कुनै भाग वा निर्माण ।
- (कष) **भवन वा निर्माणको उचाइ** : समतल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भवनको माथिल्लो सतहसम्मको उचाइ र पाखो छाना (Sloped Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भिरालो छानाको अँगालो सतहसम्मको उचाइ ।
- (कस) **भित्री चोक** : चारैतिरबाट निर्माण भइ घेरिएको चोक ।

- (कह) **भूमिगत तला वा कोठा (Basement or Cellar)** : जमिन मानिएको सतहबाट पुरै तल वा १.२ मिटरसम्म मात्र भुईँ माथि बनाइएको भवनको सबभन्दा तलो भाग वा पूर्ण वा आंशिक रूपले जमिनमूनि रहेको भवनको तल्ला ।
- (कक्ष) **माथिल्लो तला** : पुरा वा आंशिक रूपमा निर्माण गरिएको भवन वा निर्माणको भुईँको तला माथिको तला ।
- (कत्र) **मेजानिन फ्लोर (Mezzanine Floor)** : तलो तलाबाट मात्र जाने सडक भएको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको कुनै दुई तलाहरूको बीचमा पर्ने भाग ।
- (कज) **लिफ्ट (Lift)** : मानिस वा वस्तुहरूलाई विभिन्न तलाहरूमा पुग्न वा पुऱ्याउनको निमित्त जडान गरिएको यन्त्र ।
- (खक) **लोफ्ट (Loft)** : भिरालो परेको छानाको बाँकी रहेको भागमा निर्मित भुईँको सामान्य सतहभन्दा माथि रहेको अधिकतम १.५ मिटर को उचाइ भएको भण्डार (Store) गर्ने उद्देश्यले बनाइएको वा उपयोग गरिएको भाग ।
- (खख) **वायुयान**: वायुयान भन्नाले हावाको प्रक्रियाद्वारा वायुमण्डलमा आधारित हुन सक्ने जुनसुकै यन्त्र र सो शब्दले जमिनसित गाँसिएको वा नगाँसिएको बेलुन, हवाइ जहाज, हेलिकेप्टर, चङ्गा, ग्लाइडर, ट्यांग ग्लाइडर, माइक्रोलाइट, बेलुन र उड्ने अन्य जुनसुकै यन्त्रलाई समेत जनाउँछ ।
- (खग) **विकास** : जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण वा भड्किएको निर्माण कार्यलाई परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने प्रक्रिया ।
- (खघ) **विमानस्थल क्षेत्र** : विमानस्थल वा हवाइ उडान र अवरणको सुरक्षित सञ्चालन तथा नियन्त्रण गर्ने वा तत्सम्बन्धी आवश्यक सूचना तथा जानकारी आदान

प्रदान गर्ने कामको निमित्त प्रयोग हुने कुनै यन्त्र तथा सञ्चार वा उड्डयन सहाय (नेभिगेसनल एड) उपकरणहरू जडान भएका वा नभएका सबै स्थान, भवन, टहरा, टावर, ध्वनमार्ग ।

(खड) **विमानस्थल** : वायुयान प्रस्थान वा अवतरण गर्ने कामको निमित्त पूरा वा आंशिक रूपमा प्रयोग हुने कुनै निश्चित वा सीमित जल वा स्थल क्षेत्र र सो शब्दले त्यस क्षेत्रमा रहेका वा त्यस क्षेत्रसँग सम्बन्धित सबै भवन, टहरा, ध्वनमार्ग समेतलाई घेरिएको सुरक्षित स्थल ।

(खच) **शौचालय** : मानिसहरूलाई दिसापिसाब गर्नका निमित्त बनाइएको पानी फ्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहितको कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भाग ।

(खछ) **सामूहिक आवास (Group Housing)** : एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्मित गरेको एक तले वा धेरै तलाहरू भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरूको समूह ।

(खज) **सार्वजनिक ग्यारेज** : कुनै पनि प्रकारका वाहनहरू मर्मत गर्न, भाडामा लिन दिन, बिक्री गर्न, स्टोर गर्न, पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको निजी ग्यारेज बाहेकको भवन वा त्यसको भाग ।

(खझ) **सेवा मार्ग** : सुविधा वा सेवा पुऱ्याउने उद्देश्यले सामान्यतः भवन वा प्लटको पछाडि पट्टि रहेको सडक ।

(खन) **सेवा सुविधा** : सडक, खुला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैँचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरू र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरू ।

३. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक प्राविधिक शाखा

(१) यस गाउँपालिकामा हुने भवन निर्माणको व्यवस्थापन, भवन संहिताको कार्यान्वयन तथा एकीकृत बस्ती विकास कार्यक्रमहरू सञ्चालनार्थ नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भएको सिभिल इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट एक जना, सम्बन्धित विषयमा प्रमाणपत्र उत्तीर्ण गरेको सर्भेयर १ जना र मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरिङ्ग वा आर्किटेक्ट विषयमा प्रमाणपत्र उत्तीर्ण गरेको सब-इन्जिनियर १ जना गरी जम्मा ३ जना सम्मिलित एक प्राविधिक शाखा रहने छ ।

(२) आर्थिक वर्ष २०७७/०७८ देखि यस गाउँपालिकामा पूर्ण रुपमा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० कार्यान्वयन हुनेछ ।

राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० को प्रयोग देहायअनुसार हुने गर्दछ :

- ✓ क वर्गका भवनका 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

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

६. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरू हटाउने:

गाउँपालिकाभित्र सार्वजनिक ऐलानी, पर्ति जग्गा तथा सडकको क्षेत्राधिकारभित्र निर्माण भएका गैर कानूनी संरचनाहरू स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा ३९ बमोजिम जाँचबुझ र कारवाही गरी भत्काउने तथा हटाइने व्यवस्था गरिनेछ ।

७. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

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

८. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने: (१) आंशिक रूपमा नक्सा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले गाउँपालिकाले लागू गरेको मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो विस्तृत निर्माण मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय भित्र नक्सा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा गाउँपालिकाले तोकेको प्रकृया पुऱ्याई नक्सा पास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरू गाउँपालिकाले दफा ६ बमोजिम भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

(२) यस विस्तृत निर्माण मापदण्ड लागू हुन पूर्व नक्सा पास गर्ने प्रावधान नभएता पनि साविकका निर्माण भएका भवनहरू यो विस्तृत निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र गाउँपालिकाले तोकेको प्रकृया अनुसार

गाउँपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ ।
अभिलेखकरण नगरिएका भवनहरूलाई सरकारी,
अर्धसरकारी वा संस्थाहरूले भाडामा लिने पाउने छैनन् ।

९. **भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:** भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी गाउँपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।
१०. **सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्न बन्देज:** सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, सडक, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एव सरकारी जमीनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरूको हालसाविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोवाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरिनेछ ।
११. **योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डहरू:** (१) मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ, र नगरपालिका/गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ, वा भत्काउन लगाउनेछ ।
- (२) यो भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

- (३) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन। तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ।

१२. भवन निर्माणको अनुमति:

- (१) गाउँपालिकाबाट भवन निर्माणको अनुमति नलिई कसैले पनि भवन निर्माण गर्न पाइने छैन।
- (२) भवन निर्माणको अनुमति लिन भवन निर्माण कर्ताले भवन ऐन, २०५५ अनुसार जुन वर्गको भवन बनाउने हो कम्तिमा सोही वर्गको प्राविधिकबाट भवनको नक्सा र Structural plan and design आदि तयार गर्नुपर्नेछ।

१३. भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति:

- (१) भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ। क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा रजिष्ट्रेशन भइ ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ। ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ।
- (२) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र

सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र गाउँपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ ।

- (३) आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग: पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र यस गाउँपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ । गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्ने छैनन् ।
- (४) क र ख वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने: गाउँपालिकाले क र ख वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसार तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन ऐन २०५५ को दफा ११(२) अनुसारको प्रकृया पुरा गरी मात्र स्वीकृति दिनेछ । स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन ।
- (५) ग र घ वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने: गाउँपालिकाले ग र घ वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० मा व्यवस्था भए बमोजिम प्राविधिक समिति सरहको समितिको सिफारिसमा मात्र निर्माण स्वीकृति दिनेछ । स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन ।
- (६) क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल ईन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा

जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

- (७) भवन निर्माणको अनुमति दिँदा 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 गाउँपालिकाले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ ।
- (८) निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।
- (९) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने: सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् ।
- (१०) भवनका विभिन्न भागहरुका निम्ति आवश्यक व्यवस्था :
- (क) **प्लिनथ** : घरको प्लिनथ लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरि जमीनको सतहबाट कमिमा ०.४५ मी. (१.५० फीट) माथि हुनु पर्नेछ । तर कोर एरिया (Core Area) भित्र यो नियम लागू हुने छैन । तर गा.पा. बाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिनथ लेभल गा.पा. ले तोक्न सकिनेछ ।

- (ख) **कोठाको साइज** : मानिसहरु बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने एउटा मात्र कोठा भए न्युनतम चौडाई २.४ मि. र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मि. हुनु पर्नेछ। यस्ता कोठाहरु दुई वा सो भन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्युनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मि. र अर्को कोठाको क्षेत्रफल ७.० वर्ग मि. हुन पर्नेछ र चौडाई कम्तीमा १.८ मि. हुनुपर्ने छ।
- (ग) **कोठाको उचाई** : आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरुमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी. (७.५० फीट) र यदि कोठा चिस्याउनको निमित्त सिलिड फ्यान (Ceiling Fan) प्रयोग गर्ने भएमा २.९० मि. (९.५ फी) हुनु पर्नेछ। उचाई नाप्दाखेरी भुईको फिनिसिङ्ग लेभलबाट सिलिङ्गसम्म नापिने छ। तर स्लोप छानाको हकमा औसत कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी. (७.५० फीट) तर यो उचाई कोर एरियामा लागू हुने छैन। शैक्षिक संस्थाहरुका भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा २.७० मी. (९ फीट) हुनु पर्नेछ।
- (घ) **भान्छा कोठा** : औसत रुपमा भान्छा कोठाको उचाई २.१० मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ। भान्छा कोठाको क्षेत्रफल कम्तिमा ६ व.मी. (६० व.फी.) हुनु पर्नेछ। तर यो क्षेत्रफल यदि छुटे स्टोर कोठा भएमा घट्न सकिनेछ। भान्छा कोठामा भ्याल, भेन्टिलेशन वा अन्य आवश्यक खुल्ला भाग हुनु आवश्यक छ।

- (ड) **वाथरुम र शौचालय** : वाथरुम र शौचालयको उचाई कम्तिमा १.८० मी. (६ फी.) हुनु पर्नेछ। वाथरुम र शौचालयको साइज कम्तिमा १.२० मी. X ०.९० मी. (४ फी. X ३ फीट) हुनु पर्नेछ। शौचालयको साइज कम्तिमा ०.९० मी. X ०.५० मी. (३ फी. X ३ फी.) हुनु पर्नेछ। वाथरुम वा शौचालयमा कम्तिमा एक साइजमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनु पर्नेछ। यस्ता खुल्ला भागको भ्याल वा भेन्टिलेशनको साइज कम्तिमा ०.३० मी. X ०.६० मी. (१ फी. X २ फीट) हुनु पर्नेछ।
- (च) **ग्यारेज** : ग्यारेजको उचाई कम्तिमा २.१० मी. (७ फी.) हुनु पर्नेछ। निजी ग्यारेजको हकमा ग्यारेजको साइज २.४० मी. X ८५ मी. (८' ८" X १६'-८") हुनु पर्नेछ।
- (छ) **वेसमेन्ट** : घरको वेसमेन्ट आवासीय प्रयोजनको लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन। वेसमेन्टमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। तर साइटको अवस्था अनुसार वेसमेन्टमा ढल पाइप र पानी छिर्न नसक्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।
- (ज) **सेप्टिक टैन्क** : प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैन्क निर्माण गर्नु पर्नेछ। यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सोकपिट को समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। जुन कुरा गा.पा. ले निर्धारण गर्नेछ। सेप्टिक टैन्क वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीनभिन्न निर्माण गरिएका निर्माणहरु खानेपानीका श्रोतहरु जस्तै इनार, कुवा वा

कम्तिमा १५ मी. (५० फी.) टाढा हुनु पर्नेछ ।
सेप्टिक टैन्कबाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरु
खुल्ला ढल, वा कुनै खानेपानीको स्रोतमा
आवश्यक रूपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने
छैन ।

(भ) **भ्यालको व्यवस्था** : घडेरीको सिमानबाट
तोकिएको सेट व्याक नछोडिएका साँध तर्फ
कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश वा
भेन्टलेशनका लागि) राख्न पाइने छैन ।

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

भ्याडको चौडाई सम्बन्धी मापदण्ड

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

आवासीय प्रयोजनका भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२३ मी. (९ इञ्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३० मी. (१ फी.) हुनु पर्नेछ । कुनै पनि प्रकारका भवनहरुमा (Riser) को उचाई बढीमा ०.२३ मी. (९

इञ्च) भन्दा बढी हुनु हुदैन । प्रत्येक फ्लाइटमा १५ वटा भन्दा बढी राइजर हुनु हुदैन । भ्याडको हकमा तल्लो लेभलबाट ल्यान्डिङ (Landing) को भागसम्म कम्तिमा २.१० मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ । प्रत्येक किसिमका घरहरुमा (२ तल्ला वा १८ फी.) मा प्रत्येक भ्याडहरुमा प्रकाशको लागि भ्याल वा अन्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यदि खुल्ला भाग राख्न सम्भव नभए स्काई लाइट (माथिबाट प्राप्त गर्ने प्रकाश) को लागि ०.४५ मी. × ०.४५ मी. (१'-६' × १'-४") को खुल्ला भाग छानादेखि राख्नु पर्नेछ । सबै किसिमका खुला भ्याडहरुमा ह्याण्ड रेल राख्नु पर्नेछ । साथै सम्पूर्ण ह्याण्ड रेलको उचाइ Tread को केन्द्रबाट ०.९० मी. भन्दा कम हुने छैन।

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

(११) आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था :

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

- (ख) भवनमा रहने भ्याड प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट बढीमा ३० मी. (९८ फी.) को दूरिमा रहनु पर्नेछ ।
- (ग) आवासीय घरहरूमा वाहेक अन्य भवनहरूमा वाहिर निस्कने ढोका आगलागीको वेला चेपमा पर्न सक्ने हुदा वाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ । ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ ।
- (घ) सभा भवन (Assembly), भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याक: यस्ता भवनहरूमा आगलागीको वेला सुरक्षाको लागि सबैतर्फ कम्तिमा ३ मी (१० फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ ।
- (ङ) जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) को लागि सेट व्याक: जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) मा सुरक्षाको लागि सबै साइडतर्फ कम्तिमा ४.५ मी (१५ फी.) सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।
- (च) अग्नी नियन्त्रण (Fire Extinguishers) : “क” वर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा Central Fire Extinguishers लगायत आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । साथै “ख” वर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । अन्य वर्गका भवनको हकमा पनि अग्नी नियन्त्रणको लागि उपरोक्त व्यवस्था गर्न सकिनेछ । उक्त प्रकृया पुरा नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न निर्माण प्रमाणपत्र

दिन गा.पा. बाध्य हुने छैन ।

- (१२) भवन निर्माणको लागि भवन निर्माण कर्ताले भवन निर्माण अवधि भर भवन ऐन, २०५५ ले तोकेको योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग भवनको प्राविधिक निरीक्षण तथा सुपरिवेक्षण गर्ने सम्झौता समेत तयार गर्नुपर्नेछ ।
- (१३) गाउँपालिकाले भवन निर्माण तथा नक्सा पास प्रयोजनका लागि भवन ऐन, २०५५ ले निर्धारण गरे अनुसारको योग्यता पुगेको प्राविधिकको रोष्टर, गाउँपालिकामा भवन निर्माण गर्न पाउने तालिम प्राप्त सिकर्मी, डकर्मी आदिको रोष्टर, नक्सा किताब तयार गर्नेछ ।
- (१४) भवन निर्माणको अनुमतिका लागि भवन निर्माण कर्ताले गाउँपालिकाले तोकिदिएको विवरणहरु जस्तै निवेदन र विवरण सहितको नक्सा किताब, भवनको नक्सा, भवनको लालपुर्जा लगायत हक भोगको निस्सा, अरुको हकभोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सा सहित मन्जुरीको लिखत, भवनको Structural Plan, निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौता आदि दस्तावेजहरु दरखास्त साथ समावेश गर्नुपर्नेछ ।
- (१५) भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त परेको सात दिनभित्र गाउँपालिकाले सो दरखास्त रीतपूर्वकको छ, छैन जाँचबुझ गरी रीत नपुगेको भए रीत पुऱ्याउन लगाइ रीतपूर्वकको दरखास्त दर्ता गर्नेछ ।
- (१६) रीतपूर्वकको दरखास्त परेपछि गाउँपालिकाले त्यस्तो भवनको निर्माणबाट कसैलाई मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाइ १५ दिनभित्र उजुरी गर्न आउनु भनी आफ्नो कार्यालय, वडा कार्यालय, सँधियारहरुको

घरदैलो र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देखिने गरी सूचना टाँस गर्नेछ ।

- (१७) गाउँपालिकाले माथि उल्लेख भए अनुसार १५ दिनको सूचनाको म्याद सकिएको ३ दिन भित्र आफ्नो कार्यालयका इन्जिनियर वा सब-इन्जिनियर र अन्य कर्मचारी समेत संयुक्त रूपमा खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिमको भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँच गर्न लगाउनेछ ।
- (१८) गाउँपालिकाबाट खटाइएको कर्मचारीको टोलीले गाउँपालिकाबाट जारी भएको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डका प्रावधान बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने वा नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्नका लागि सर्जमीन गरी सर्जमीनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरु समेत खुलाइ सर्जमीन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख गरे बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने वा नमिल्ने व्यहोरा खुलाइ त्यसरी जाँचबुझ गर्न खटिएको मितिले १५ दिन भित्र गाउँपालिका समक्ष निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (१९) भवन निर्माणको लागि रीतपूर्वकको निवेदन प्राप्त भएपछि उजुरीका लागि दिइएको १५ दिनको म्यादभित्र कसैले उजुरी नगरेमा कर्मचारीको टोलीले माथि उल्लेख गरे अनुसार दिएको प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले ७ दिनभित्र गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नेछ । तर उजुरी परेमा वा हक बेहकमा निर्णय दिनुपर्ने अवस्था बाहेक कर्मचारीको टोलीले माथि उल्लेख गरे अनुसार प्रतिवेदन दिएको ३० दिनभित्र गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नेछ ।

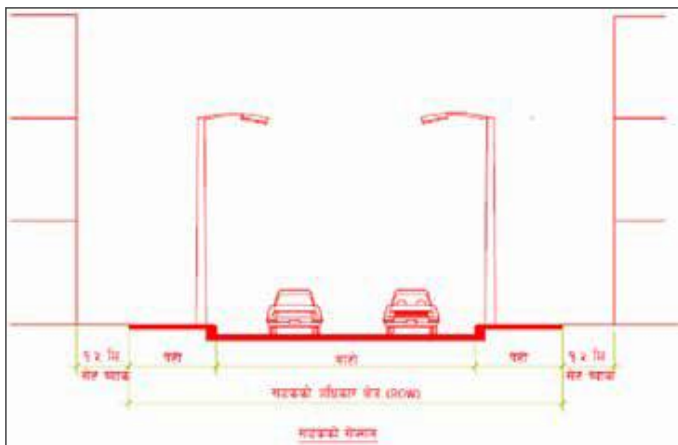
- (२०) उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरोमेरो भनी हक बेहक छुट्टाउनु पर्ने देखिएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतद्वारा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले ३५ दिनभित्र सम्बन्धित जिल्ला अदालत समक्ष उजुर गर्न जानु भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षहरूलाई जानकारी गराइने छ । तर त्यस्तो जग्गा मध्ये केही भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परे जतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरे बमोजिम हुनेगरी बाँकी विवादरहित जग्गामा भवन निर्माण गर्न मन्जुरी गरी अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमति दिन सक्नेछ ।
- (२१) गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ र प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिम कुनै भवनको भवन निर्माण अनुमति दिँदा त्यस्तो भवनको नक्सा समेत पास गर्नेछ । यसरी कुनै भवनको नक्सा पास गर्दा भौतिक विकास योजना र प्रचलित कानून र निर्धारित मापदण्ड बमोजिम नक्सामा आवश्यक थपघट गरी पास गर्न सकिनेछ ।

१४. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage Percentage)

भवन निर्माण गर्दा सूर्यको प्रकाश भवनभित्र आउन, भवनका हरेक कोठालाई उज्यालो बनाउन, पार्किङ्गको व्यवस्था गर्न, घर कम्पाउन्डमा हरियाली कायम गर्न, भवन भित्र पर्याप्त air circulation गराउन, कम्पाउन्डभित्र सौन्दर्य कायम गर्न, भवनमा स्वस्थ वातावरण कायम गर्न भवन वरिपरि पर्याप्त मात्रामा खाली स्थान छाड्नु आवश्यक हुन्छ । यस गाउँपालिकामा जग्गा उपयोग प्रतिशतको मापदण्ड देहायअनुसार

कायम गरिएको छ :

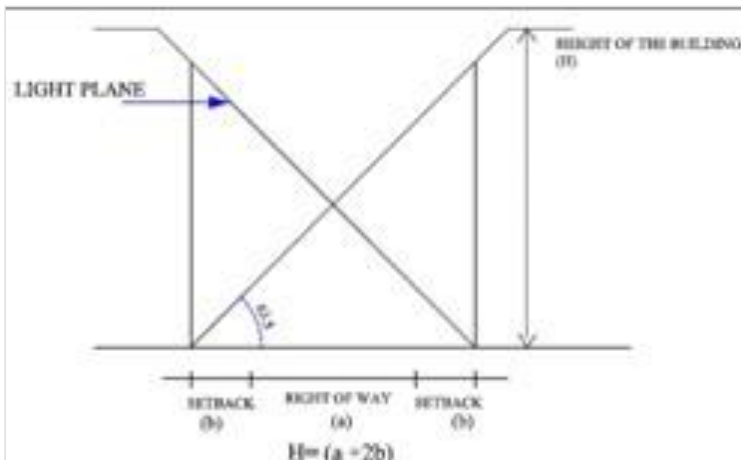
- (१) आवासीय भवन वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्न २०७२ चैत्र २६ गते अघि नै कित्ताकाट भइसकेको ८० वर्गमिटर सम्मको क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ९० प्रतिशत, २५० वर्गमिटर क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ७० प्रतिशत र सोभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ६० प्रतिशत भन्दा बढी नहुनेगरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage Percentage) कायम गरिनेछ ।



- (२) २०७२ चैत्र २६ देखि कित्ताकाट भएका घडेरीमा आवासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्गमिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ७० प्रतिशत र सोभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ६० प्रतिशत भन्दा बढी नहुनेगरी जग्गा उपयोग प्रतिशत स्वीकृति दिइनेछ ।
- (३) आवासीय भवन तथा मिश्रित आवासीय भवनदेखि बाहेकका अन्य सबै प्रकारका भवनहरू, सरकारी भवनहरू, अर्ध-सरकारी भवनहरू र सार्वजनिक भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुनेगरी स्वीकृति प्रदान गरिनेछ ।

- (४) यस गाउँपालिकाले हाल सार्वजनिक क्षेत्रका लागि शहरी विकास मन्त्रालयबाट जारी गरिएको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड २०७१ बमोजिम अनुसूची ११ बमोजिम जग्गा उपयोग प्रतिशतको अधिकतम सीमा कायम गरेको छ ।

१५. किरण सतह (Light Plane) सम्बन्धी मापदण्ड



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

१६. सडकको अधिकार क्षेत्र (Rights of Way (RoW))

- (१) २०७२ चैत्र २६ गते पश्चात निर्माण भएका वा नयाँ निर्माण हुने गाउँपालिका सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम दाय्याँ ३ मिटर र बायाँ ३ मिटर गरी कम्तिमा ६ मिटर कायम गरिएको छ। जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक

समितिको सिफारिसमा गाउँ सभाको निर्णयबाट यस्ता सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम दायाँ २ मिटर र बायाँ २ मिटर गरी ४ मिटर कायम गरिएको छ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा सडक तर्फको न्यूनतम Setback १.५ समेत कायम गरिएको छ ।

- (२) गाउँपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त गरी २०७२ चैत्र २६ गते अधि भवन निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दा कम चौडाइका गाउँपालिकास्तरीय सार्वजनिक सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट दाँया २ मिटर र बाँया २ मिटर गरी जम्मा ४ मिटर कायम भएकोले यस्ता सडकको चौडाइ भौतिक रूपमा विस्तार गर्दा निजी घर वा जमिन परेमा सडकको चौडाइ बढाउन आवश्यक पर्ने भवन वा जग्गा प्राप्त गर्न गाउँपालिकाले आफ्नो स्रोतबाट वा सो सडक प्रयोग गर्ने उपभोक्ता समितिबाट भवन वा जग्गाधनीलाई क्षतिपूर्ति दिनेछ । तर घर वा जग्गा धनीको सहमतिमा सडक विस्तार गर्न यस्तो क्षतिपूर्ति दिनु आवश्यक हुने छैन ।
- (३) यस गाउँपालिका भित्र पर्ने जिल्ला स्तरीय सडकको क्षेत्राधिकार जिल्ला यातायात गुरु योजनाले तोकेअनुसार हुनेछ । गाउँपालिका भित्रका District Road Core Network मा परेका सडकको अधिकार क्षेत्र Nepal Rural Road Standard र Nepal Urban Road Standard ले तोकेअनुसार हुनेछ । हाललाई उक्त सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्रबाट न्यूनतम १० मिटर दाँया र १० मिटर बाँया गरी कूल २० मिटर कायम गरिएको छ ।

- (४) यस गाउँपालिकाभित्र रहेका सडक विभाग मातहतमा रहेका Strategic Road Network (SRN) अन्तर्गतका सडकहरूको क्षेत्राधिकार सार्वजनिक सडक ऐन, २०३१ ले तोकेअनुसार हुनेछ। नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा तोकी नघटाएको अवस्थामा यस्ता सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट दाँया २५ मिटर र बाँया २५ मिटर गरी जम्मा ५० मिटर हुनेछ।
- (५) यस गाउँपालिकाले गाउँपालिकास्तरीय सडक र सडकको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास गाउँ सभाको निर्णयबाट कम्तिमा ३.५ मिटर कायम गरेको छ।
- (६) गाउँपालिकास्तरीय सडकहरूको अधिकार क्षेत्र सम्बन्धि विवरण अनुसूची १३ मा उल्लेख गरिएको छ।
- (७) भवनको प्लिनथको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन।
- (८) एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन।
- (९) यस गाउँपालिकाको भू-उपयोग योजनाले तय गरेको घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित सडकको चौडाइ र कूल क्षेत्रफल साविक सडकको चौडाइ र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम हुने गरी दिइने छैन।
- (१०) यो विस्तृत निर्माण मापदण्ड, २०७६ लागू हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ५० मिटर भन्दा छोटो सडक (Cul-de-Sac/

Dead End) को क्षेत्राधिकार सो सडक को केन्द्ररेखाबाट सेटव्याकसहित न्यूनतम दाँया १.५ मिटर र बाँया १.५ मिटर गरी जम्मा ३ मिटर कायम गरिएको छ । तर पहिले कायम भइसकेको सडकको क्षेत्राधिकार भन्दा कम हुने छैन । यो क्षेत्रभित्र भ्यालको छज्जा, क्यान्टलिभर, आदि निर्माण गर्न पाईने छैन र सो cul-de-sac को लम्बाइ नाप गर्दा मूल सडककोकिनाराबाट नापी गरिनेछ ।

- (११) गाउँपालिकाले नापी नक्सा तथा सेस्तामा सडक कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई सडक देखाइ नक्सा पास गर्ने छैन ।
- (१२) गाउँपालिकाले साविकमा लागू भएका सडक मापदण्डलाई खुकुलो पार्नेगरी मापदण्ड परिवर्तन गर्ने छैन ।
- (१३) गाउँपालिकाले सडकको क्षेत्राधिकारमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु भत्काउने छ ।
- (१४) गाउँपालिकाले गाउँ यातायात गुरु योजना निर्माण गर्दा नै यो मापदण्डका प्रावधानको प्रतिकूल नहुनेगरी आफ्नो क्षेत्र भित्रका हरेक स्थानीय सडकको दाँया बाँयाको अधिकार क्षेत्र निर्धारण गरी गाउँ/नगर सभाबाट निर्णय गरी कार्यान्वयन गर्नेछ । तर २०७२ चैत्र २६ गते अघि निर्माण भएका गाउँ/नगर स्तरीय सार्वजनिक सडकलाई ४ मिटर भन्दा कम हुनेगरी सडकको अधिकार क्षेत्र कायम गर्न सकिने छैन । यसै गरी २०७२ चैत्र २६ गतेदेखि निर्माण भएका स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार ६ मिटर भन्दा कम हुने गरी अधिकार क्षेत्र कायम गर्न सकिने छैन । तर यस गाउँपालिकाका पहाडी र हिमाली क्षेत्रमा भने प्राविधिक समितिको सिफारिसमा २०७२ चैत्र २६ देखि निर्माण हुनुपर्ने सडकको क्षेत्राधिकार ४ मिटर कायम गर्न सकिनेछ ।

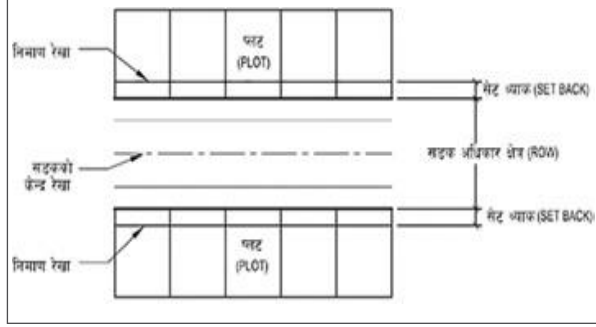
- (१५) एक पटक कायम भइसकेको गाउँ/नगर स्तरीय सार्वजनिक सडकको क्षेत्राधिकार घटाउन सकिने छैन ।
- (१६) यो गाउँपालिकाले संघिय तथा प्रदेश स्तरीय सडकको दाँयाबाँया अधिकार क्षेत्रको मापदण्ड पालना गर्ने गराउने छ ।
- (१७) यो गाउँपालिकाले संघिय र प्रादेशिक तथा गाउँ/नगर स्तरीय सडकको अधिकार क्षेत्रभित्र बनेका सडकदेखि बाहेकका अन्य संरचना जुनसुकै बखत हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ । यसरी गाउँपालिकाले दिएको आदेश अनुसार कुनै व्यक्ति, संस्था वा निकायले त्यस्तो संरचना नहटाएमा वा नभत्काएमा गाउँपालिकाले त्यस्तो संरचना आफै हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ र यसरी हटाउन वा भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा निकायबाट असुल उपर गर्नेछ ।
- (१८) स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ प्रारम्भ भएको मिति अर्थात् २०७४ आश्विन २९ गते बाट यो गाउँपालिकाले बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ ले कायम गरेको भन्दा बढी हुनेगरी सडकको अधिकार क्षेत्र कायम गरेमा यस्तो परिवर्तनबाट कसैको जग्गा वा जग्गामा बनेको संरचना त्यसरी परिवर्तन गरिएको अधिकार क्षेत्रभित्र पर्न गएमा त्यस्तो जग्गा प्राप्त गर्दा वा सो जग्गा भित्रको संरचना हटाउँदा वा भत्काउँदा प्रचलित कानून अनुसार मर्का पर्नेलाइ क्षतिपुर्ति प्रदान गर्नेछ ।
- (१९) आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिने छ ।

- (२०) तर, भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्रभित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन सकिने छैन ।
- (२१) कुनै पनि भवनमा सर्टर राखेमा कम्तिमा २ मिटर सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।
- (२२) कसैले पनि गाउँपालिकाको स्वीकृति नलिई भवनको उपयोग परिवर्तन गर्न सकिने छैन ।
- (२३) ६ मिटर भन्दा कम चौडा सडकमा सर्टर राखी भवन निर्माण गर्न सकिने छैन । आवासीय भवनमा सर्टर राख्न पाइने छैन ।

१७. सेटव्याकसम्बन्धी व्यवस्था

- (१) २०७२ चैत्र २६ देखि निर्माण हुने गाँउ/नगर स्तरीय सडकको छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडकको अधिकार क्षेत्रको किनाराबाट न्यूनतम् १.५ मिटर सेटव्याक (Set Back) छाडेर मात्र भवन तथा संरचना निर्माण गर्ने स्वीकृति प्रदान गरिनेछ । व्यापारिक भवनको हकमा यस्तो न्यूनतम सेटव्याक २ मिटर हुनेछ । संस्थागत, सरकारी, सामुदायिक लगायतका सार्वजनिक भवनको हकमा यस्तो सडकमा न्यूनतम सेटव्याक ३ मिटर हुनेछ ।
- (२) जिल्ला स्तरीय सडकको न्यूनतम् सेटव्याक Nepal Rural Road Standards तथा जिल्ला यातायात गुरु योजनाले निर्धारण गरेअनुसार हुनेछ । हाल यसको सेटव्याक ६ मिटर तोकिएको छ ।
- (३) District Road Core Network छेउमा भवन निर्माण गर्दा सडकको अधिकार क्षेत्रले निर्धारण गरेको किनाराबाट ६ मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।

- (४) सडक विभाग मातहत रहेका सडकको न्यूनतम सेटव्याक सार्वजनिक सडक ऐन २०३१ ले निर्धारण गरेअनुसार हुनेछ ।



- (५) राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, रणनीतिक सडक, जिल्ला स्तरीय सडकको बजार क्षेत्रको हकमा २०७३ चैत्र २८ गते सम्म सेटव्याक कायम भई नसकेको भए न्यूनतम सेटव्याक ३ मिटर कायम गरेर मात्र भवनको अनुमति प्रदान गरिनेछ। तर २०७३ चैत्र २८ अगावै नेपाल सरकारबाट वा अन्य प्रचलित कानूनबाट सेटव्याक तोकिसकेको अवस्थामा सोही बमोजिम सेटव्याक कायम हुनेछ ।
- (६) गाउँपालिकाले यातायात गुरु योजना निर्माण गर्दा नगर स्तरीय सडकको न्यूनतम सेटव्याक समेत निर्धारण गर्नेछ। यसरी सडकबाट छाडनुपर्ने सेटव्याक तोक्दा सार्वजनिक सडक ऐन, २०३१, **Nepal Road Standard, 2013** तथा जिल्ला यातायात गुरु योजना र बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ को प्रतिकूल नहुनेगरी तोकिनेछ ।
- (७) यातायात गुरु योजनामा गाउँपालिकाले गाउँपालिकास्तरीय सडकको सेटव्याक सडक किनारबाट

१.५ मिटर भन्दा कम हुनेगरी निर्धारण गर्ने छैन । तर यस अघि यो भन्दा बढी कायम गरिएको हकमा सोही बमोजिम नै हुनेछ ।

- (८) गाउँपालिकाले सडकको सेटव्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु भत्काउने छ ।
- (९) गाउँपालिकाले सेटव्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा, बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न दिने छैन ।
- (१०) नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेका भौतिक विकास आयोजनाहरु तथा जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुलाई गाउँपालिकाले निर्माणको स्वीकृति दिनेछ ।
- (११) साविकको मापदण्ड अनुसार स्वीकृत लिई निर्माण भइसकेको भवनमा तला थप गर्नु परेमा राष्ट्रिय भवन संहिताको परिधिभित्र रही तला थपको अनुमति दिन सकिनेछ । यसरी तला थप गर्दा यो मापदण्ड अनुसारको परिमार्जित सेटव्याक लागू हुने छैन ।
- (१२) सम्पदा क्षेत्रमा सार्वजनिक इनार, पोखरी, ढल, सार्वजनिक महत्वको स्थान आदिबाट छोड्नुपर्ने सेटव्याकको न्यूनतम दूरी देहाय बमोजिम हुनेछ । तर साविकमा यो भन्दा बढी सेटव्याक भएमा सोही नै लागू हुनेछ ।
- ✓ पोखरी जलाशयको डिलबाट ५ मिटर
 - ✓ कुवा, ढुङ्गेधाराको सीमाबाट ४ मिटर
 - ✓ इनारको बाहिरी घेराबाट ४ मिटर
 - ✓ कुलोको केन्द्र रेखाबाट ४ मिटर
- (१३) एक पटक कायम गरिसकेको सेटव्याक घट्ने गरी सेटव्याक घटाइने छैन ।

- (१४) कर्मचारीको टोलीले दिएको प्रतिवेदन वा अन्य कुनै कारणले भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा गाउँपालिकाले त्यसको कारण खुलाई त्यस्तो प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले ७ दिनभित्र भवन निर्माणको लागि दरखास्त दिने निवेदकलाई सूचना दिनेछ ।
- (१५) भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ ।
- (१६) भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपीसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तलाको निर्माण अनुमति दिन सकिनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपीसी भए नभएको सुपरिवेक्षण गरी क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्व कर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन, २०५५ को दफा ११-३ ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तलाको अनुमति प्राप्त गर्नेछ ।
- (१७) भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी गाउँपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- (१८) निर्माणाधीन क र ख वर्गका भवनहरूको हकमा स्वामित्व कर्ताहरूले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरू जस्तै Ground Coverage Percentang, Floor Area Ratio निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback आदि विवरणहरू

निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्नेगरी होर्डिङ्ग बोर्डमा समावेश गर्नुपर्नेछ ।

- (१९) न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र गाउँपालिकाले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।
- (२०) भवन सहिता २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानावाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ । तल दफा २८ (१) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्ने छैन ।
- (२१) एकपटक भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गरिसकेपछि २ वर्षभित्र निर्माण सम्पन्न गर्नुपर्नेछ । तोकिएको अवधिमा निर्माण सम्पन्न हुन नसकेमा रितपूर्वक म्याद थप गर्न निवेदन दिई थप दुई वर्षसम्म म्याद थप गर्न सकिन्छ ।
- (२२) स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न म्याद थप गर्नुपर्नेछ र तोकिएको समयमा सम्पन्न गर्न नसके पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- (२३) संस्थागत भवन, सभासम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सापासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

- (२४) सार्वजनिक भवन र संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिईसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र गाउँपालिकाले स्वीकृतिको कारवाही अगाडि बढाउने छ ।
- (२५) शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । तर तोकिएको विस्तृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुनेगरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा विस्तृत मापदण्ड नै कायम हुनेछ ।
- (२६) स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल, नर्सिङ होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । तर विस्तृत मापदण्ड, भन्दा लचिलो हुनेगरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा विस्तृत मापदण्ड नै कायम हुनेछ ।
- (२७) प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र गाउँपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।
- (२८) गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति, संस्था वा सरकारी कार्यालयले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिका लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा आवश्यक विवरण संलग्न गरी गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्दछ । नक्सा पासको प्रयोजनका

लागि सरकारी कार्यालय भन्नाले राष्ट्रपति तथा उप-राष्ट्रपतिको कार्यालय, सर्वोच्च अदालत, सङ्घीय संसद, प्रदेश सभा, संवैधानिक निकाय, नेपाली सेना, सशत्र प्रहरी बल नेपाल, नेपाल प्रहरी, प्रदेश प्रहरी लगायतका सबै सरकारी कार्यालय र अदालत भन्ने बुझ्नुपर्दछ ।

(२९) भवन निर्माण गर्ने अनुमतिका लागि दरखास्त दिँदा कुनै सरकारी निकायले राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनको नक्सा पेश गर्न नमिल्ने भएमा त्यस्तो दरखास्तमा भवनको लम्बाइ, चौडाइ, उचाइ, तला, तथा जम्मा क्षेत्रफल मात्र उल्लेख गर्न सक्नेछन् ।

१८. यो मापदण्ड र स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ विपरीत निर्माण भएका भवन गाउँपालिका क्षेत्रमा यो मापदण्ड र स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ विपरीत निर्माण भएका भवनलाई गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउने छ । भवनको स्वामित्व कर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरीत निर्माण भएको कुनै भवन स्थानीय तहले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्व कर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।
१९. भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र राष्ट्रिय भवन संहिता विपरीत नहुने गरी गाउँपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ ।
२०. स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखिपठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखिए बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

२१. 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 परिक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । गाउँपालिकाले आफैँ माटो परीक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।
२२. गाउँपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको गाउँ परिषदको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका विशेष क्षेत्रहरु तथा मूल सडकमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरुमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछ ।
२३. सार्वजनिक भवनहरु रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।
२४. नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।
२५. शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।
२६. तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।

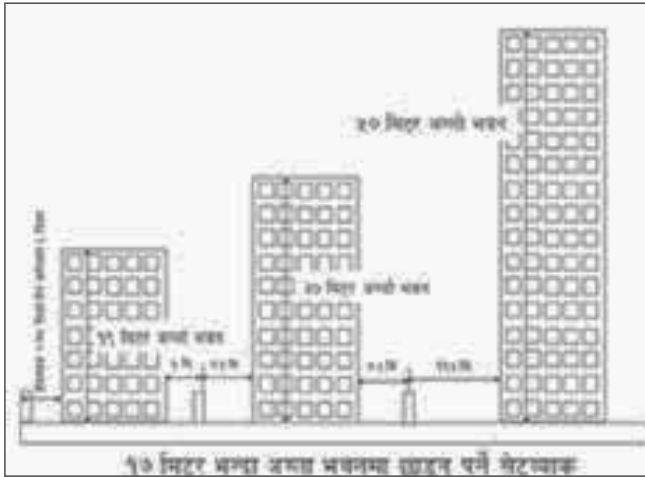
२७. Emergency Response Plan सलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।

२८. भवनको उचाइ र सेटव्याक सम्बन्धी व्यवस्था

(१) १० मिटर सम्म अग्ला भवनहरुको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर हुनु पर्दछ । भ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियार तर्फको भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुनेगरी टाँसिएको भवन बनाउन गाउँपालिकाले अनुमति दिनेछ ।



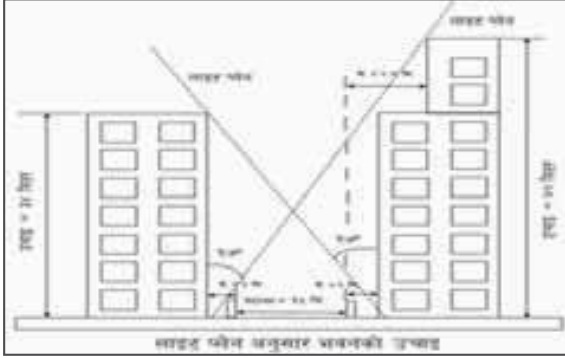
(२) १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटरसम्म अग्ला भवनहरुको हकमा सार्वजनिक भवनहरुको साँधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम् ३ मिटर र अन्य भवनहरुको साँधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम् २ मिटर कायम गरिएको छ ।



(३) यो विस्तृत मापदण्ड अनुसार गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा गाउँ/नगर सभाको स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फको भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुनेगरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृत प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो लाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ। नयाँ भवनमा भ्याल, ढोका राख्ने भएमा सो अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिन सकिनेछ।



- (४) १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरूको उचाइ र साँधियार तर्फको सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुनेगरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मिटर भन्दा कम नहुनेगरी स्वीकृत दिइनेछ ।



- (५) मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिँदा सडकको चौडाइमा सडकको दुबै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुनेगरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृत दिइने छैन ।

२९. जग्गा खण्डीकरण सम्बन्धी व्यवस्था:

- (१) जग्गा खण्डीकरण गर्दा जग्गाको न्यूनतम इकाइ भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेबमोजिम नियमको दफा ३९(थ) अनुसार निम्नानुसार हुनेछ ।
- (२) गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा ११२ (छ) बमोजिम एकीकृत जग्गा विकास (Land Pooling) एकीकृत बस्ती विकास (Integrated Settlement Development) र एकीकृत आवास (House Pooling) कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्न सक्नेछ ।
- (क) एकीकृत बस्ती, जग्गा तथा आवास विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा स्थानीय जनताको

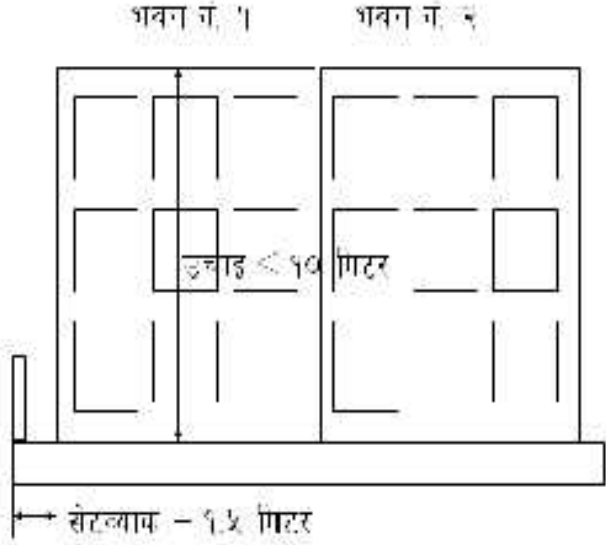
सहभागितामा सञ्चालन गरिनेछ ।

- (ख) कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा नेपाल सरकारबाट जारी भएको नेपालमा एकीकृत बस्ती विकासका लागि जारी भएको कार्यनीति, २०५९ र घनाबस्ती सम्बन्धी राष्ट्रिय अवधारणा, २०६१ अनुसार सञ्चालन गरिनेछ ।
- (ग) गाउँपालिकाको कुनै निश्चित क्षेत्रका बासिन्दाहरूको सामूहिक सहभागितामा गाउँपालिकाले यस मापदण्ड बमोजिम निजि स्वामित्वमा रहेको जग्गालाई एकीकृत गरी एकीकृत बस्ती विकास गर्न स्थानिय जनताबाट माग भई आएमा उक्त स्थानमा गाउँपालिकाको सडक लगायतका आवश्यक पूर्वाधारमा लगानी गर्न सक्नेछ । तर यसरी लगानी गर्दा कम्तिमा ५० घरधुरीको सहभागिता भएको हुनुपर्नेछ ।
- (३) एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमिनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत हुनेछैन ।
- (४) आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा
- (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट हुनै छैन ।
- (क) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको

खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ। जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ।

- (५) सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरुको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ।
- (६) भौतिक योजना अनुमतिका लागि योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको
- (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत सडकको लागि र (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुटाइएको हुनु पर्नेछ। साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन।
- (७) प्रस्तावित भौतिक योजनाहरुमा वाटोको व्यवस्था:
- क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ। विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकीकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा यसै मापदण्डमा व्यवस्था गरिएको

सडकको क्षेत्राधिकार कायम हुनेगरी मात्र स्वीकृत हुनेछ ।



१० मिटर भन्दा होचा भवन

- ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँचे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेगलै ढोका तथा वाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक सडकले 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 आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित

योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

- ग. कुनै पनि सडकको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ;
- घ. ढल तथा सडक निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ;
- ङ. सडक तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

३०. **घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल:** घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरु २०२१ बमोजिम अनुसूची १३ मा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ ।

३१. **भू-उपयोग नीति अनुरूप मापदण्ड कार्यान्वयन गर्ने**

- (१) राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०७२ अनुरूप गाउँपालिकाले गाउँपालिकाभित्रका क्षेत्रहरुलाई विभिन्न क्षेत्रमा वर्गिकरण गर्नेछ ।
- (२) भू-उपयोग नीति अनुरूप वर्गिकृत क्षेत्रहरुको विवरण, योजना र मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछ ।

(क) **कृषि क्षेत्र**

भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार “कृषि क्षेत्र” भन्नाले कृषि उत्पादन (अन्न बाली, नगदे बाली, बागवानी आदि), पशुपालन, मत्स्यपालन, निजी जग्गामा भएका कृषि वन पैदावर र वाटिकासमेत

भएका वा हुनसक्ने जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्भन्नु पर्छ । गंगाजमुना गाउँपालिकाका देहाय बमोजिमका क्षेत्रहरूलाई कृषि क्षेत्र घोषणा गरिएको छ ।

वडा	कृषि क्षेत्र
१	इवी, नामस्योड, ताजीम्राड, करड, अन्तर, चेप्राड, किचेत, रिगाउँ, चोके, रिचेत
२	तावल, धुसेनी, कुताल, सेक्तली, लताव, सल्लेरी, तावलबेसी
३	चिमचोक, पोखरा, युग्दी, गैरीखेत, बाहुनढाव, ओर्जुड, अम्बोटे, छेलाङ्ग, गुरुडखेत, चनौटे, मधुङ्ग फाट,
४	साल्दुम, धागरचोक, यासाटोल, इदु, साल्मेटार, रातमाटे, बेसिटोल, फलांगे,
५	फाप्रेफाँट, सादन, कल्लेरीफाँट, कात्तिके, बगुवाफाँट, मनटारीफाँट, चालिसे, छुवीसे, मभुवा, ढाँडखर्क, पैयुखर्क
६	डाडागाउँ, मंसिरे, आरुबोटे, कात्तिके, भगेरि, सानुबसेरी, राईगाउँ, लापुडाडा, खिरबोटे, भ्याकुरे, हटिया, पिप्ले, ओडारे, अधेरी
७	बुढाथुमफाँट, अरुड, सुकौराफाँट, लकुवाफाँट, बाह्रबीसेफाँट, मनपाङ्गबेसी, काम्लेघारीफाँट, डुमीबोटेफाँट, जुवारीफाँट, जगरबोटफाँट, कालिमाटीफाँट, खहरेफाँट, लाकुरी
माथि उल्लेखित बाहेक औद्योगिक, पर्यटकीय, बस्ती, व्यापारिक, नदि, खोला, सडक, बन तथा घाँसे मैदान बाहेकका सबै क्षेत्रहरू कृषि क्षेत्रमा पर्ने छ ।	

यस क्षेत्रमा निम्न उद्योगहरू निषेध गरिएको छ :-

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

(ख) आवासीय क्षेत्र

भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार “आवासीय क्षेत्र” भन्नाले मानिसले वासस्थानको लागि प्रयोग गरेका जग्गालाई जनाउँछ र सो शब्दले घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको भए तापनि गोठ, भकारी, ग्यारेज, तबेला, इनार, धारा, फलफुल बगैँचा, करेसाबारी, आँगन वा त्यस्तै अरू कुनै काममा प्रयोग गरिएको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्भन्नु पर्छ। यो शब्दले व्यवसायिक कम्पनी वा संस्थाले आवासीय क्षेत्रमा निर्माण गरेको सामुहिक आवास, संयुक्त आवास (Apartment) र कुनै निश्चित क्षेत्रलाई गाउँपालिकाले बसोबासका लागि घोषणा गरी तोकेको क्षेत्रसमेतलाई जनाउँछ। देहायबमोजिमका क्षेत्रलाई आवासीय क्षेत्र घोषणा गरिएको छ।

वडा	आवासीय क्षेत्र
१	रिगाउँ, चोकेगाउँ, ताजीम्राङ, रिचेत, किचेत, गोम्बागाउँ, देउरालीगाउँ, याङ्गोलटोल, चोके, इवी
२	सेक्तली, सल्लेरी, गडम्राङटोल, तिसिम्राङ, दोरोङ, खर्चेत, रुनी, लताब, धुसेनी, कुतालबेसी, तावलगाउँ
३	युग्दी, मम्बइ, छेलाङ, भिरकुना, सिम्जाङ, तारकुले, कास्वारा, तार्डलचेत, गराङ, चनौटे, चिमचोक, मानेडाडाँ, पोखरा, बर्दनगाउँ, कुडुले, गुरुङगाउँ
४	ठकुरीडाडाँ, इदु, ओजागी, धागरचोक, यासाँ, लूङरि, दशमिन्द्रा, कागचेत, भण्डारीगाउँ, बिचटोल, रातमाटे, कोगलिङ, साल्दुम, सादन, सातदोबाटो, कामीगाउँ
५	दाङसिङ, महभिर, सादनगाउँ, मजुवा, अर्चेलपानि, ढाडखर्क, फूलखर्क, तिनखण्डे, बिकटोल, बलौटा, कात्तिके, पयुखर्क, चौटि, कालठोडा, दुम्ला, खोरिया, लप्सीबोट, मरौटि,
६	कात्तिकेगाउँ, हटिया, लापुडाडाँ, भगेरी, बसेरी, डाडाँगाउँ, खिरबोटे, बिकटोल, सिरानटोल, राम्चे, अधेरी, भ्याकुरे, सानुबसेरी, भैसे, आरुबोटे,

वडा	आवासीय क्षेत्र
	मंसिरे, देउराली, ठुलावेसी
७	चाकाचुलि, गलने, ढोढेनि, पोखरी, पिठे, मनपाडवेसी, सुकौरा, हटिया, साधपीपल, अमले, धामिस्वारा, आतँकोसेरी, अर्चेल, चैनपुर, कुलमात, दमैगाउँ, बिरखुप, सार्कीगाउँ, गैरीगाउँ, अघेरी, ओदालचौर, मुसुरे, बेसारे, बाघमारे, आल्योक, डाडाँथोक, कालिमाटी, धजे, भोर्ले, ग्याङ, जगरबोट, लाकुवा, अमबोटे, बासखर्क, सिम्ले, कामीगाउँ, सिलिंगे, जोगीडाडाँ, सिउरेनीबेस

आवासीय क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	७० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.५
पोलीक्लिनिक, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	१.५
छात्रावास		५० प्रतिशत	२.०

(ग) व्यवसायिक क्षेत्र

भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार “व्यवसायिक क्षेत्र” भन्नाले पसल, होटेल, प्रदर्शनी कक्ष, पेट्रोल पम्प, गोदाम, स्वास्थ्य, सञ्चार वा वस्तुको खरिद बिक्री हुने स्थान वा कुनै साहित्यिक, वैज्ञानिक वा प्राविधिक सेवा, सुचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था, हाट बजार लाग्ने स्थान, व्यवसायिक प्रयोजनाका लागि खोलिएका डिस्को, क्लब, पौडी पोखरी सिनेमा घर लगायतका मनोरञ्जनस्थल वा अन्य कुनै व्यवसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएको घरले चर्चेका

जग्गा तथा सो प्रयोजनका लागि छुट्याइएका जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्भन्नु पर्दछ। यो शब्दले व्यवसायिक कम्पनी वा संस्थाले व्यवसायिक क्षेत्रमा निर्माण गरेको व्यवसायिक भवन तथा सो भवनले चर्चेको जग्गालाई समेत जनाउँछ। साथै यो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा बजार विस्तार तथा व्यवसायिक प्रयोजनको लागि शहर निर्माण गर्ने गरी गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ। देहायका क्षेत्रहरूलाई व्यवसायिक तथा आवासीय क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरिएको छ।

वडा	आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र
१	ताजीम्राड, चोके, याम्राड
२	तावलगाउँ, लताबगाउँ, धुसेनी, कुताल, सल्लेरी, सेक्तली
३	गुम्दी, चिमचोक, छेलाड, पोखरा
४	सातदोबाटो, इदु, साल्दुम, रातमाटे, धागरचोक
५	ढापबजार, सुकभन्ज्याड, देउराली, मजुवा, फुलखर्क, दाडसिड, ढाडखर्क, तिनखण्डे, तल्लोकल्लेरी
६	भदौरे, सानोबसेरी, भैसे, बागेपिपल, डाडाँगाउँ
७	सुकौरा, बूढाथुम, मनपाडवेसी, पिठेडाडाँ, लकुवा, गलने,

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र
एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	३
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा	६० प्रतिशत	३

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
	बढी		
सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह		३५ प्रतिशत	१
व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट		४० प्रतिशत	२
होटेल, लज तथा पाहुना घर		४० प्रतिशत	२
धर्मशाला तथा रात्रि बास		४० प्रतिशत	२
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदाम घर	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	३
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदाम घर	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२

(घ) औद्योगिक क्षेत्र

(१) भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार “औद्योगिक क्षेत्र” भन्नाले कुनै पनि कार्यस्थल (Workshop) वा वस्तु उत्पादन गर्ने उद्योग तथा सो संचालन गर्ने प्रयोजनको लागि रहेका घर, टहराले चर्चेका जग्गा लगायत सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएका जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ। यो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा उद्योग प्रवर्द्धन गर्ने उद्देश्यले गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको औद्योगिक करिडोर, औद्योगिक क्लष्टर, विशेष निर्यात क्षेत्र र विशेष आर्थिक क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ। देहायका क्षेत्रहरूलाई गाउँपालिकाले औद्योगिक क्षेत्र घोषणा गरेको छ।

वडा नं.	औद्योगिक क्षेत्र
१	रिगाउँ, गोम्बागाउँ, ताजीम्राड
२	तावलगाउँ
३	नयाँ बस्ती, पोखरा, गुम्दी, छेलाड, चिमचोक
४	यासा (कामीगाउँ)
५	दाडसिड
६	बसेरी
७	बुढाथुम, मनपाडबेसी, पिठेडाडाँ, लकुवा, गलने

(२) उद्योग क्षेत्रको भवन निर्माण मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछ

(क) गाउँपालिकाले तोकेको औद्योगिक क्षेत्रमा बन्ने उद्योगसँग सम्बन्धित भवनको न्यूनतम प्लट साइज २००० वर्ग मिटर, अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ३० प्रतिशत, पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ १२ मिटर रहनु पर्दछ ।

(ख) गाउँपालिकाले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा वा नेपाल सरकारले औद्योगिक ग्रामको लागि गाउँपालिकालाई उपलब्ध गराएको जग्गामा औद्योगिक ग्राम स्थापना गर्दा सो ग्राम र सो भित्र संरचना निर्माण गर्दा उद्योग मन्त्रालयले तोकिएको मापदण्ड बमोजिम हुनेछ ।

(ग) औद्योगिक व्यवसाय ऐन, २०७३ अनुरूप नेपाल सरकार बाट स्थापना गरिने नेपाल औद्योगिक क्षेत्र व्यवस्थापन लिमिटेड मातहत रहने औद्योगिक क्षेत्रहरूको घोषणा

नेपाल सरकारबाट हुने गर्दछ। यस्ता औद्योगिक क्षेत्रभित्र बन्ने भवनहरुको मापदण्ड, भवन निर्माणको स्वीकृति, नक्सा पास आदि औद्योगिक क्षेत्र लिमिटेडको नियमावलीले तोकेअनुसार हुनेछ।

(घ) औद्योगिक व्यावसाय ऐन, २०७३ अनुरूप नेपाल सरकार बाट स्थापना गरिने विशेष आर्थिक क्षेत्र प्राधिकरण मातहत रहने विशेष आर्थिक क्षेत्रहरुको घोषणा नेपाल सरकारबाट हुने गर्दछ। यस्ता विशेष आर्थिक क्षेत्रहरु भित्र बन्ने भवनहरुको मापदण्ड, भवन निर्माणको स्वीकृति, नक्सा पास आदि सो प्राविधिकरणले तोकेअनुसार हुनेछ।

(ङ) औद्योगिक व्यवसाय ऐन, २०७३ अनुसार सो ऐन प्रारम्भ भएपछि स्थापना हुने औद्योगिक क्षेत्र, विशेष आर्थिक क्षेत्र तथा औद्योगिक कोरिडोरको नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी तोकेको क्षेत्र र दूरीभित्र कुनै पनि किसिमको आवासीय भवन वा अन्य भवन बनाउन वा बस्ती बसाउन सकिने छैन।

(च) प्रचलित कानूनले आवास क्षेत्र एवम् विशेष प्रयोजनको लागि भनि तोकिएको क्षेत्रमा उद्योग स्थापना गर्न पाइने छैन।

(ङ) खानी तथा खनिज क्षेत्र

भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार “खानी तथा खनिज क्षेत्र” भन्नाले खनिज पदार्थको उत्खनन,

उत्पादन वा प्रशोधन गरेको वा कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा खानी तथा खनिज क्षेत्र भनी गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ । यो शब्दावलीले कुनै पनि खानी पत्ता लागेको क्षेत्र वा खानी सञ्चालन भएको क्षेत्र, खनिज पदार्थ उत्खनन्, उत्पादन, प्रशोधन एवम् शुद्धीकरण गर्ने उद्योग रहेको क्षेत्र, सोही प्रयोजनमा प्रयोग भएको घर, टहरा तथा उद्योग सञ्चालनको लागि प्रयोगमा आएको जग्गा समेतलाई जनाउँछ ।

(च) वन क्षेत्र

भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार “वन क्षेत्र” भन्नाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा रुख तथा वनस्पतिले ढाकेको सरकारी, सामुदायिक, कबुलियती वन लगायत वन्यजन्तु आरक्ष, राष्ट्रिय निकुञ्ज, शिकार आरक्ष, संरक्षित क्षेत्र बुट्यान, भाडी, फाँट, रूख नभएर पनि गाउँपालिकाले वन क्षेत्र भनी तोकेको स्थान लगायत सबै प्रकारका वनको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ । यो शब्दावलीले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा वन क्षेत्र वा हरित क्षेत्र विस्तारको लागि गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ । देहायका क्षेत्रहरूलाई वन क्षेत्र घोषणा गरिएको छ ।

वडा नं.	वन क्षेत्र
१	लंगुरचेत सामुदायिक वन, बोले माहिला सामुदायिक वन, बलुडोल्या सामुदायिक वन, गोमोजो सामुदायिक वन
२	धुसेनी,पासाङ,मेलेदह,पालाङनाङ

वडा नं.	वन क्षेत्र
३	आफल सामुदायिक वन, छयाब्लेपाखा सामुदायिक वन, आपड सामुदायिक वन, सिरुघरी सामुदायिक वन, पर्लपित सामुदायिक वन
४	मण्डली सामुदायिक वन, साल्मेटार सामुदायिक वन, मनाड सामुदायिक वन, फलाङ्गे वन, साल्दुम वन
५	बिलाउनेपाखा सामुदायिक वन, दुदुडपाखा सामुदायिक वन, धापचौर सामुदायिक वन, ठुलोवन सामुदायिक वन, उतिसघारी सामुदायिक वन, लाखुपाखा वन
६	खैरेनी सामुदायिक वन, कागतेपाखा सामुदायिक वन, राधाकृष्ण मन्दिर वन, रानिचौर वन, घुमेदुडगा सानो बसेरी, कात्तिके, मंसिरे, कालसीड, पयुखर्क वन, भुमुनडाडाँ, लापुडाडाँ, वनकाली सामुदायिक वन
७	सोतीपाखा, सोतीबगर, कालिका सामुदायिक वन, चुलीदेवी नर्सरीपाखा, बडरे नरकट्टे सामुदायिक वन, बादरे सामुदायिक वन, रानीस्वारा सामुदायिक वन, धनगौरा सामुदायिक वन, टोङ्के देवी सामुदायिक वन, नरकट्टे सामुदायिक वन

(छ) सार्वजनिक उपयोग तथा खुला क्षेत्र

- (१) भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार “सार्वजनिक उपयोग तथा खुला क्षेत्र” भन्नाले स्कूल, कलेज, व्यवसायिक शिक्षा केन्द्र, विश्वविद्यालय लगायत शैक्षिक संस्था, सुरक्षा निकाय, स्वास्थ्य केन्द्र, स्वास्थ्य चौकी, निजी वा सामुदायिक अस्पताल लगायतका स्वास्थ्य संस्था, दूर सञ्चार, खानेपानी, विद्युत तथा अन्य उर्जा आपूर्ति लगायत कार्यमा संलग्न सरकारी कार्यालय, सामुदायिक भवन, पुस्तकालय, वृद्धाश्रम, बालसंरक्षण गृह तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगको लागि निर्माण गरिएका घर, टहरा, पाटी पौवा जस्ता स्थान तथा ती स्थानले चर्चेका जग्गाहरू

रहेको क्षेत्रलाई सम्भन्नु पर्छ । यो शब्दावलीले यस नीतिको अन्य वर्गीकरण भित्र नपरेका डाँडा, पाखा, पहाड, पर्वत, हिमाल वा हिउँले ढाकेको क्षेत्र, चरनक्षेत्र समेतलाई जनाउँछ । यो शब्दावलीले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा रहेका खेल मैदान, पार्क, रंगशाला, चौतारो, चौर, वनभोज स्थल, कुनै विशेष प्रयोगमा नआएको खुला स्थान, राजमार्ग, जिल्ला सडक, गाउँ सडक, बस पार्क, एयरपोर्ट, कार्गोस्थल, सुख्खा बन्दरगाह र रेल मार्ग, रज्जु मार्ग, जलमार्ग, केवलकार, विद्युतीय प्रसारण लाईन, बन्दरगाह र सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र भनी प्रचलित कानून तथा गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ । देहायअनुसारका क्षेत्रहरूलाई सार्वजनिक उपयोग तथा खुला क्षेत्र घोषणा गरिएको छ ।

वडा नं.	सार्वजनिक उपयोग तथा खुला क्षेत्र
१	रि गाउँ, ताजीम्राड
२	मेलेडाडाँ, पासाङचोक, पालाङनाड
३	गुम्दी, पोखरा, चिमचोक
४	ओजागी, सातदोबाटो, इदु, साल्दुम, फलाङगे, रातमाटे
५	महभीर, तिनखण्डे, सुकाभन्ज्याङ, देउराली
६	डाडाँगाउँ, सानोबसेरी, भदौरे, लापुडाडाँ, भैसे
७	सोतीपाखा, टिपडाडाँ, फुलडाडाँ, टुँडीखेल, कुलायनडाडाँ, सरस्वतीडाडाँ, साधपिपल बसपार्क, हात्तीपानी डाडाँ, बाथले डाडाँ, कालिकामाई डाडाँ, चन्देनी डाडाँ, भोर्ले डाडाँ

(२) स्वास्थ्य संस्थाहरुमा निर्माण हुने भवन निर्माणको मापदण्ड

(क) स्वास्थ्य संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा गाउँपालिकाबाट स्वीकृत बस्ती विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धी विस्तृत मापदण्ड २०७६ को अलावा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको “निजी तथा गैर सरकारी स्वास्थ्य संस्था स्थापना सञ्चालन नीति, मापदण्ड एवं पूर्वाधार निर्देशिकाले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ। सो निर्देशिकाहरुमा लेखेकोमा सोही अनुसार अन्य कुराको हकमा देहायको मापदण्ड पालना गर्नु पर्दछ।

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
अस्पताल	<ul style="list-style-type: none">• न्यूनतम प्लटसाइज : ६००० वर्गमिटर• अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ३५ प्रतिशत• अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.२५• जमिन तला मुनि वेसमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजका विस्तारलाई अनुमति दिन सकिनेछ। यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिन्छ, भने फ्लोर एरिया रेसियो भित्र गणना गरिँदैन
स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ्ग होम	<ul style="list-style-type: none">• अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ३५ प्रतिशत• अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : २.०

(३) शैक्षिक संस्थाहरुमा निर्माण हुने भवन निर्माणको मापदण्ड

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

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यमिक विद्यालय	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.२५
महाविद्यालय	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ३० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.२५

संस्थागत क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासिय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासिय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
संस्थागत/सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
अनुसन्धान केन्द्र		३० प्रतिशत	१.५
प्रहरी चौकी/सामुदायिक केन्द्र		५० प्रतिशत	१.५
अडिटोरियम/सामुदायिक हल		३५ प्रतिशत	१

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

भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार “निर्माण सामग्री (ढुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन् क्षेत्र” भन्नाले निर्धारित मापदण्ड अनुसार ढुंगा, गिट्टी, बालुवा उत्खनन्, उत्पादन वा प्रशोधन गर्न तोकिएको निश्चित क्षेत्र वा कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा निर्माण सामग्री (ढुंगा,

गिट्टी, बालुवा) उत्खनन् क्षेत्र भनी गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई सम्भन्नु पर्छ । देहायका क्षेत्रहरूलाई निर्माण सामग्री (ढुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन् क्षेत्र घोषणा गरिएको छ ।

वडा नं.	निर्माण सामग्री (ढुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन् क्षेत्र
४	आखुँखोला
७	सेतीबगर, मनपाडखोला, बुढीगण्डकी

(झ) पर्यटकीय क्षेत्र

पर्यटकीय क्षेत्र भन्नाले प्राकृतिक तथा साँस्कृतिक आयामहरूबाट पर्यटकीय महत्व राख्ने क्षेत्रहरू जस्तै मठमन्दिर, नदी, ताल, भरना, हिमाल, बस्ती, पुरातात्विक महत्वका ऐतिहासिक क्षेत्रहरूलाई बुझ्नुपर्दछ । देहायका क्षेत्रहरूलाई पर्यटकीय क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरिएको छ ।

वडा	पर्यटन क्षेत्र
१	गुरकुड महादेव मन्दिर(किचेत), पासाडचोक,पारोगड
२	छ्याडछ्याड कुना तावल,पासाडचोक महादेव स्थान,डे पाखा पोखरी
३	कुडुले भगवती मन्दिर, चिमचोक भिरकुना मन्दिर, पोखरा होमस्टे, स्याडस्याडचोलिड गुम्बा (गुम्दी),स्याडस्याड भिर (वर्दन)
४	कालिकादेवी मन्दिर(धागरचोक), चिलाउनेवेसन, राधा कृष्ण मन्दिर,
५	गंगाजमुना भरना र मन्दिर,होमस्टे मन्टारि.
६	होमस्टे प्रस्तावित (माथिल्लो दाडसिड, पयुखर्क,खोरिया)
७	चौरथला ठुलोनाडे,सानोनाडे,तिनसुरे,कात्तिके स्वर्गैरी गुफा,हिले गुम्बा

(ज) सम्वेदनशिल क्षेत्र

सम्वेदनशिल क्षेत्र भन्नाले बसोबास तथा मानवीय गतिविधिका हिसाबले जोखिमपूर्ण क्षेत्रहरुलाई सम्वेदनशिल क्षेत्र भन्ने बुझ्नुपर्दछ । पहिरोग्रस्त क्षेत्र, भूकम्पीय संवेदनशिल क्षेत्र, बाढीग्रस्त क्षेत्र, ३० डिग्रीभन्दा भिरालो सतह, सुख्खाग्रस्त क्षेत्र आदि सम्वेदनशिल क्षेत्रका उदाहरणहरु हुन् । देहायका क्षेत्रहरुलाई सम्वेदनशिल क्षेत्रको पमा घोषणा गरिएको छ ।

वडा नं.	सम्वेदनशिल क्षेत्र	जोखिमको प्रकार	जोखिमको स्तर (उच्च, मध्यम, न्यून)
१	रिगाउँ, ताजिम्राङ्ग, किचेत, न्यामस्योङ्ग	बढी पहिरो	मध्यम
१	किचेत, रिचेत चोके	वन डढेलो	मध्यम
२	तारेभिर, किस्यात्ती	पहिरो	उच्च
२	धनचेत	बाढि	उच्च
	गाउँपालिकाका सम्पूर्ण स्थानहरु	हावाहुरी	मध्यम
२	चायराभिर	बाढी	मध्यम
३	मम्बई, यापाटोल, सिमचोक, सिमजाङ्ग, अम्बोटे (गुरुङ्गगाउँ), छेलाङ्ग, तारकुले	पहिरो	मध्यम

वडा नं.	सम्बेदनशिल क्षेत्र	जोखिमको प्रकार	जोखिमको स्तर (उच्च, मध्यम, न्यून)
३	योसोङ्खोला, लुंग्रिखोला	बाढि	मध्यम
४	रातमाटे, फलाङ्गे, साल्दुम, बाह्रपिके, मनाङ्ग पाखावन	वनडहेलो	मध्यम
४	रातमाटेवेसीटोल, भण्डारीवेसीटोल, फलाङ्गेवेसीटोल, साल्दुमवेसीटोल	बाढी	उच्च
४	सिमराङ्ग, सर्जुङ्गपाखा	पहिरो	उच्च
५	फूलखर्, मभुवा, कात्तिके, धाप, कल्लेरी, डाढखर्क, बलौटा	बढी पहिरो	उच्च
	गंगाजमुना, कात्तिके, लाखुपाखावन, ठूलोवन, महभिरवन	वनडहेलो	उच्च
६	राई गाउँ, मंसिरे, खिरबोटे, डाँडागाउँ	पहिरो	उच्च
७	आँपटारी, बाह्रबिसे, फूलडाँडा, अमले, धामीस्वारा, अम्बोटे पुच्छर, मुसुरे ढाँप	पहिरो	मध्यम
७	ऋमले, कालिकापाखा, सिलिङ्गेपाखा, रानीस्वारा, अम्बोटे, धामीस्वारा	वनडहेलो	उच्च
७	अँधेरी	भूकम्प	उच्च

(ट) आवश्यकता अनुसार तोकिएको अन्य क्षेत्र

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

३२. सिमा पर्खाल निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था

- (१) गाउँपालिकाबाट पर्खाल निर्माण गर्ने अनुमति नलिई कसैले पनि सीमा पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (२) गाउँपालिकाले सहरी सौन्दर्यताका लागि सम्भव भएसम्म ढुङ्गा, माटो, इटा आदि भारी निर्माण सामग्री प्रयोग गरी गरिने पर्खाल निर्माण कार्यलाई निरुत्साहित गर्नेछ । यसको सट्टामा हरियो रुख तथा बिरुवा वा सो नभएमा भित्र देखिने गरी हलुका फलामे तार वा जालीको पर्खाल लगाउन स्थानीय जनतालाई प्रोत्साहित गर्नेछ ।
- (३) गाउँपालिकाले सबै प्रकारका सडकहरु -मानिस हिँड्ने गल्ली सडक लगायत मोटर चल्ने सडक) को छेउमा ईटा, ढुङ्गा, कङ्क्रीट, ब्लक आदिमा सिमेन्ट मसला प्रयोग गरी पर्खाल निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्दा अधिकतम बढीमा १.२ मिटर अग्लो गारो र सो भन्दा माथिको हकमा बढीमा ०.६ मिटर अग्लो जाली भित्र देखिने गरी निर्माण गर्ने स्वीकृति प्रदान गर्नेछ ।
- (४) गारो माथि ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहनेले सम्पूर्ण पर्खालको Structural Design समेत निवेदन साथ पेश गरी स्वीकृत गराएर मात्र निर्माण गर्न पाउनेछन् ।
- (५) सरकारी तथा कूटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण १.२ मिटर भन्दा अग्लो गारोको पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको Structural Design समेत निवेदन साथ पेश गरी पर्खाल निर्माण गर्ने स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।
- (६) मापदण्ड विपरीत तथा नक्सा पास नगरी निर्माण भएको सीमा पर्खाल जग्गाधनी आफैँले हटाउनु पर्ने, क्षतिपूर्ति

नपाउने र संरचनाको कारणले सिर्जना हुने क्षतिको दायित्व पनि स्वयम् जग्गाधनीले व्यहोर्नु पर्नेछ ।

- (७) गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउनु पर्दछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयम्ले भत्काइ आवागमनलाई सहज बनाउने छ ।
- (८) गाउँपालिकाले अवस्था हेरी सहरी सुन्दरता कायम गर्न गाउँ सभाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ ।
- (९) प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँ सभाले तोकेको मूल बजार क्षेत्रको सडक तर्फको क्षेत्रमा कुनै पनि प्रकारको पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन र यस्तो पर्खाल निर्माण गर्ने अनुमति प्रदान गर्न सकिने छैन ।
- (१०) गाउँपालिका क्षेत्रमा अनुमति विना सीमा पर्खाल निर्माण गरेमा वा मापदण्ड विपरीत पर्खाल निर्माण गरेमा यस्तो पर्खालको संरचनाको कारणले सृजना हुने क्षतिको दायित्व जग्गा धनीले नै व्यहोर्नु पर्नेछ ।

३३. खोला, नदी, कुलो ताल किनारामा गरिने भवन निर्माण

- (१) भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार नदीनाला तथा ताल तलैया क्षेत्र भन्नाले नदी, खोला, खहरे, नहर, ताल, पोखरी, लामो समयदेखि पानी जमेको डोल वा सिमसार जग्गा रहेको क्षेत्र समेतलाई सम्भन्नु पर्छ । देहायका क्षेत्रहरुलाई खोला, नदी, कुलो, ताल, पोखरी तथा सिमसार क्षेत्र घोषणा गरिएको छ ।

वडा नं.	खोला, नदी, कुलो, ताल, पोखरी तथा सिमसार क्षेत्र
१	डेयुङ्खोला, डेपदाङ्खोला सिंचाई, डेयुङ्खोला रिचेत सिंचाई, डिवाङ्ग

वडा नं.	खोला, नदी, कुलो, ताल, पोखरी तथा सिमसार क्षेत्र
	धयालु सिंचाई, गोरथ रिचेत धयालु रेती नमस्योङ्ग सिंचाई (गोरयाखोला), डेयङ्ग खोला कचेत, तारगाङ्ग सिंचाई
२	पाखापोखरी लताप, कल्स्योङ्गखोला, आफलखोला, सेक्तलि खोला, अर्जमखोला, आरुखेतखोला, छ्याब्लेखोला, लागुताखोला, मर्रेखोला
३	लुंग्रीखोला, मस्युङ्गखोला, आफलखोला, थोसोङ्गखोला, आर्जम, लागुताखोला, मररेखोला
४	मण्डली पोखरी, मनाङ्गपोखरी, बगुवाखोला, सिस्नेखोला, स्यालुङ्गखोला, आँखुखोला, सरजुङ्गखोला, उसौरापोखरी, रसनेपाटाखोखरी
५	साधिखोला, चिसोखोला, जरेखोला, महभिर खोला, फाप्रेखोला, सानी खोला, पैरेखोला, बगुवाखोला
६	अंधेरीखोला, हरियोखोला, गाँडखोला, चिन्नेखोला, चिप्नेखोला, मलढाप खोला, साधिखोला, टारी कुलो, तल्लो पोखरी राईगाउँ
७	मानपाङ्ग खोला, अंधेरी खोला, बुढीखोला, मनपाङ्ग सुकौरा सिंचाई, बाह्रविसे कुलो मुहने करङ्गे कुलो, अमले कुलो

- (२) गाउँपालिकाले मालपोत र नापी कार्यालयसँग समन्वय गरी आफ्नो क्षेत्रका खोला, नदी, कुलो तथा ताल किनाराको जमिनको अभिलेख राखी सो क्षेत्रमा अतिक्रमण नहुने व्यवस्था मिलाउनेछ ।
- (२) गाउँपालिकाले खोला नदी ताल आदिको जमिनमा नदी वा ताल संरक्षणको लागि गरिने सार्वजनिक तटबन्धन वा सार्वजनिक संरक्षण देखि बाहेक अन्य संरचना निर्माण गर्न दिने छैन ।
- (३) गाउँपालिकाभिन्न रहेका खोला, नदी, ताल, कुलो, पैनी आसपास क्षेत्रमा प्रचलित कानून बमोजिम भवन निर्माण गर्न पाउने भवनको अनुमति प्रदान गर्दा देहायका मापदण्ड पालना गरी भवन वा संरचना निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ :
- (क) खोला वा नदी किनारबाट कम्तिमा ३० मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण कार्य गर्ने ।

- (ख) ताल किनारबाट ५० मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- (ग) कुलो वा पैनीको किनारबाट कम्तिमा १० मिटर छाडेर मात्र निर्माण कार्य गर्ने ।
- (घ) सीमसार क्षेत्रमा त्यस्तो क्षेत्रको किनारबाट ५० मिटर टाढा हुनेगरी मात्र भौतिक संरचना निर्माणको अनुमति प्रदान गर्ने ।
- (ङ) सदाबहार नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर टाढा मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ ।
- (च) सम्पदा क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक पोखरी जलासयको डिलबाट ५ मिटर टाढामात्र भवन निर्माणको अनुमति दिइने छ ।
- (छ) सार्वजनिक इनारको बाहिरी घेराबाट ४ मिटर टाढामात्र भवन निर्माणको अनुमति दिइने छ ।
- (ज) सम्पदा क्षेत्रमा रहेको सार्वजनिक कुलोको केन्द्र रेखाबाट ४ मिटर टाढामात्र भवन निर्माणको अनुमति दिइने छ ।
- (झ) सार्वजनिक कुवा, ढुङ्गेधाराको सीमानाबाट ४ मिटर टाढामात्र भवन निर्माणको अनुमति दिइने छ ।
- (ञ) यसरी छाडिएको जमिनलाई गाउँपालिकाले हरियाली क्षेत्रको रूपमा कायम गर्नेछ ।
- (४) सार्वजनिक पानीको मुहानलाई असर गर्नेगरी गाउँपालिकाले कुनै पनि निर्माणको अनुमति दिने छैन ।
- (५) परम्परागत पानीको मुहान, निकास, प्राकृतिक ताल, धाप, नदी, पोखरी, धारा, कुवा, कुण्ड, ढुङ्गेधारा, जरुवा, इनार आदि मास्ने, वा प्रतिकूल असर पर्नेगरी कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३४. पानीको स्रोतको संरक्षण र नदी उकासको जमिन

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

- (७) कसैले आफ्नो जग्गामा इनार वा कुवा खन्दा सँधियारको जग्गाबाट कम्तीमा एक मिटर दुरी कायम हुने गरी जग्गा छोड्नु पर्नेछ ।
- (८) कसैले पनि आफ्नो घर वा वलेसीबाट अर्काको घर, जग्गा वा सार्वजनिक सडकमा पानी भार्न पाउने छैन ।
- (९) कसैले पनि सँधियारको जग्गासँग जोडी सेप्टी ट्याङ्की बनाउन पाउने छैन । कसैले आफ्नो जग्गामा सेप्टी ट्याङ्की बनाउनु परेमा सँधियारको जग्गा तर्फ सँधियारको स्वीकृति भएकोमा बाहेक कम्तीमा एक मिटर दुरी छोडेर मात्र खन्न पाउने छ ।

३५. सेप्टि ट्याङ्क

- (१) २०७२ चैत्र २६ गते पश्चात गाउँपालिकाले भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा प्रत्येक घरमा सेप्टि ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा रहेको घरलाई मात्र निर्माण स्वीकृति र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । यस प्रकारका ट्याङ्कहरु खानेपानीका श्रोतहरु जस्तै इनार वा कुवाभन्दा कम्तीमा २५ फिट टाढा हुनुपर्नेछ ।

३६. सम्पदा वस्तीमा हुने निर्माण सम्बन्धी विशेष प्रावधान:

- (१) **साँस्कृतिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र :** भू-उपयोग नीति २०७२ अनुसार साँस्कृतिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र भन्नाले ऐतिहासिक महत्वको किल्ला, दरबार, भवन, मठ, मन्दिर, मस्जिद, गुम्बा, माने लगायत अन्य धार्मिक स्थल, देवालय र पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ । यो शब्दावलीले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा ऐतिहासिक, साँस्कृतिक, धार्मिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र भनी गाउँपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ ।

(२) सम्पदा बस्तीको छनौट निम्न आधारमा गरिने छ :

- (क) वस्तीमा ५० वा सो भन्दा बढी घरहरू भएको हुनु पर्नेछ ।
- (ख) वस्तीहरू सामान्यतया १०० वर्ष वा सो भन्दा अगाडिका हुनेछन् ।
- (ग) वस्तीहरूमा स्थानीय वास्तुकला उपयोग गरिएका चैत्य तथा मठ मन्दिरहरू, पाटी, सतल जस्ता सार्वजनिक भवनहरू, ईनार, हुंगेधारा, पोखरी जस्ता संरचनाहरू हुनेछन् ।
- (घ) वस्तीहरूमा परम्परादेखि सचालन हुँदै आएका सांस्कृतिक महत्वका स्थानीय चाडपर्व, जात्रा तथा भजनकीर्तनको बाहुल्य तथा यस्ता कार्यहरू गर्ने स्थानीय गुठी जस्ता संघ संगठनको निरन्तरता भएको हुनु पर्नेछ ।

(३) सम्पदा बस्तीको सिमाना:

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

(४) **सम्पदा बस्तीमा सूचीकृत गर्ने:** उपदफा २४(१) मा उल्लेखित आधारहरूको अधीनमा रही गाउँपालिकाको सिफारिसमा वस्ती विकासशहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२ को दफा ३ मा उल्लिखित समितिको सिफारिसमा सहरी विकास मन्त्रालयले सम्पदा वस्तीलाई सूचीकृत एवं सीमाक्षेत्र निर्धारण गर्नेछ। सीमा सहित सम्पदा बस्ती सूचीकृत गर्दा देहाय बमोजिमको प्रकृया पुरा गरिने छ :

- (क) स्थानीयवासीको अनुरोधमा नापी नक्सामा देखाएको सीमाक्षेत्र सहित नगरपालिका/गाउँपालिकाको सिफारिस,
- (ख) पुरातत्व विभागको सिफारिस र,
- (ग) यस पूर्व उल्लेखित आधारभूत मापदण्डको दफा ३ को समितिका संयोजकले गठन गरेको प्राविधिक टोलीको स्थलगत निरिक्षण सहितको सिफारिस।
- (घ) सम्पदा बस्तीको सीमाक्षेत्र १० बर्ष सम्म संशोधन गर्न पाईने छैन।

(५) **सम्पदा वस्ती सीमाभिन्नको मापदण्ड :**

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

(६) **मार्गदर्शक सिद्धान्त** : स्थानीय भौतिक स्वरूप, सामाजिक मूल्य, मान्यता तथा संस्कृतिको जगेर्ना गर्दै सम्पदा वस्ती विकासको आधारभूत मापदण्डको रूपमा निम्न सिद्धान्तहरूको अवलम्बन गरिएको छ :

- (क) आधारभूत साविक भौतिक स्वरूप र संरचनामा परिवर्तन नगर्ने,
- (ख) भवन संरचना र खुल्लाक्षेत्र बीचको सामञ्जस्य कायम राख्ने,
- (ग) भवनहरूको बाहिरी स्वरूप, आकार, अनुपात, शैली, निर्माण विधि, निर्माण सामग्री, रंग संयोजन तथा साजसज्जालाई साविक बमोजिमकै तर प्रकोपबाट सुरक्षित बनाउने,
- (घ) प्राकृतिक तथा मानव निर्मित वातावरणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,
- (ङ) सम्पदा वस्तीको पहिचानको रूपमा रहेको मूर्त तथा अमूर्त कला, संस्कृति र शैलीलाई निरन्तरता दिने,
- (च) मानवोचित जीविकोपार्जन तथा सामाजिक-आर्थिक विकासका अवसरहरू उपलब्ध गराउने,
- (छ) वस्तीलाई मानवीय बसोवासमैत्री तथा हालको परिवर्तित अवस्थामा आवश्यक सुविधायुक्त बनाउने,
- (ज) घरधनीहरूको व्यावहारिक आवश्यकता र मौलिक सम्पदा संरक्षणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,
- (झ) परम्परागत वस्तीका घरहरू र चुकः, लाछि, ननी, बहाल, बही, गल्ली जस्ता खुल्ला स्थान तथा

इनार, हिटी, पोखरी जस्ता पानीका मुहानहरु बीचको अन्तर्सम्बन्धलाई कायम राख्ने तथा यस प्रयोजनको लागि घरले सार्वजनिक क्षेत्रतर्फ चर्चेको साविक मोहडालाई कायम राख्ने,

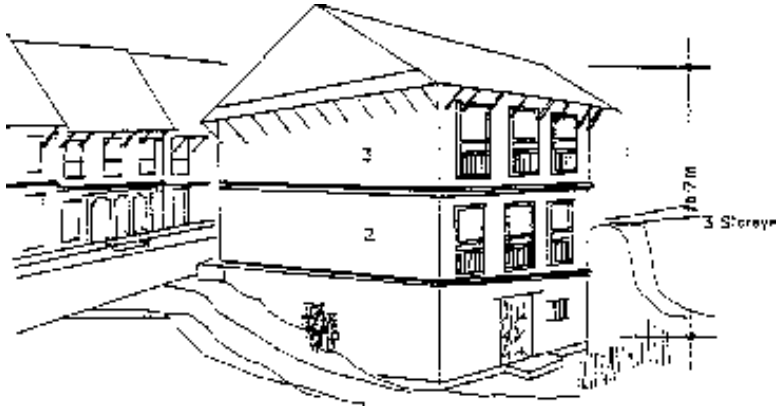
- (त्र) वस्ती संरक्षण र विकासमा जनसहभागितामूलक कार्यहरुलाई प्रोत्साहन गर्ने,
- (ट) निजी घरहरुको आकारलाई कायम गर्न ठाडो खण्डीकरणलाई दुरुत्साहन गर्ने,
- (ठ) सुरक्षित निर्माण सुनिश्चित गर्न भवन संहिता २०६० तथा निर्माण र मर्मत निर्देशिकाहरुको पालना गर्ने ।

(७) **भवन सम्बन्धी व्यवस्था :** परम्परादेखि क्रमिक रूपमा विकास हुँदै आएका पुराना शैलीका सडकहरु, चोकहरु जस्ता पुरातात्विक महत्वको वास्तुकला र सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको साथै परम्परागत वास्तुकलालाई संरक्षण सम्बर्द्धनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी गाउँपालिकाले निम्न प्रावधानहरुको पालना गर्ने गरी निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्नेछः

- (क) **जग्गा उपयोग प्रतिशतः** साविक घरले चर्चेको ठाउँमा पुरानो घर भत्काई नयाँ आवासीय भवन बनाउँदा साविक घरले चर्चे जत्तिकै १००%, खाली जग्गाको हकमा क्षेत्रफल २ आना २ पैसासम्म ९०% र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलमा ८०%सम्म ग्राउण्ड कभरेज दिन सकिनेछ । साविक भवनको पुनर्निर्माण गर्दा मूल प्रवेशतर्फको मोहडाको साविक पदचापमा कुनै परिवर्तन नहुने गरी जग्गा उपयोगको कूल प्रतिशतभित्र मिलान गर्न सकिनेछ । नयाँ निर्माण

हुने गैरआवासीय भवनको लागि भने जग्गा उपयोग ५०%भन्दा बढी हुने छैन ।

- (ख) **भवनको अधिकतम उचाई** : छाना समेत भवनको अधिकतम उचाइ ३५ फिट हुने छ । तर प्राचीन स्मारक भएको चोक वा क्षेत्रमा पर्ने भवनको हकमा त्यस्ता स्मारकभन्दा अग्लो हुने गरी भवन निर्माण गर्न दिइने छैन । स्मारकको उचाई २८ फिट भन्दा कम भएमा त्यससंग बन्ने घरलाई सो स्मारक वरिपरिको वातावरणमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी सडकतर्फको मोहडाको उचाइ, पुराना परम्परागत घरहरूको लाइनसंग मिल्ने गरी साविककै उचाइ बमोजिम पुनर्निर्माण गर्न अनुमति दिन सकिनेछ । सम्पदा वस्तीमा भवनको उचाइको अधिकतम हद नै कायम हुन भएकोले भुईँ क्षेत्र अनुपात (FAR) को व्यवस्था लागू हुने छैन । घरको उचाइ निर्धारण गर्दा भुईँतल्लाको ढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिने छ । भिरालो जग्गामा निर्माण हुने घरको हकमा मूल सडकतर्फको सबभन्दा तल्लो तल्लाको ढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिनेछ । घरको तल्लाको संख्या समेत मूल सडकतर्फको मोहडाको आधारमा गणना गरिनेछ ।
- (ग) **अधिकतम तल्ला संख्या** - भवनको बनाउन पाउने अधिकतम तल्ला संख्या बुईँगल वा भरेंग कभर समेत ४ तल्ला हुनेछ ।
- (घ) **तल्लाको उचाइ** - तल्लो तल्लाको भुईँदेखि माथिल्लो तल्लाको भुईँसम्मको उचाइ बढीमा २.४४ मि. (८ फिट) हुनेछ ।



(ड) **सेटब्याक:** भवनको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ। तर भूयालढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियारतर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो भवनतर्फ भवन संहिताको प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ। यसरी टाँसिएको भवन निर्माण गर्दा पछि निर्माण गर्ने व्यक्तिले दुई भवन बीचको जोर्नीबाट पानी वा फोहोरमैला पस्न नसक्ने उपयुक्त व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ। सडक वा चोकतर्फ भने साविक वस्तीको पदचाप कायम हुने गरी साविक बमोजिमकै सेटब्याक कायम गरिनेछ।

(च) **प्रवेश माध्यम:** आवतजावतको निमित्त कुनै पनि भवन वा प्लट सडक वा चोकसंग जोडिएको हुनुपर्नेछ। भवन निर्माण गर्दा आवतजावतको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न वा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेश माध्यमबाट बन्चित गर्न पाइनेछैन। भवन वा प्लटहरूमा

प्रवेशको लागि न्यूनतम पनि साविकको सडक वा प्रवेशको माध्यम कायम गर्नुपर्नेछ ।



(छ) पछाडीको खुला भाग : पछाडिपट्टि खुला भागको सालाखाला चौडाई १.५ मी. हुनुपर्नेछ र कुनै पनि ठाउँको चौडाई ९० से.मि. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

(ज) साइडको खुला भाग : कुनै पनि एक आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached) असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माणमा निम्न अनुसारको खुला भाग हुनुपर्नेछ र

अ) असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुवैतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी.

आ) एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी. इ) पंक्तिबद्ध किसिमका भवन वा निर्माणमा साइडतर्फ खुलाभाग आवश्यक पर्ने छैन ।

(झ) भित्री चोक : कुनै पनि कोठाको कुनै एउटा साइडको भ्याल (वाथरुम, शौचालय, स्टोर वाहेक) कुनै पनि खुला भागतर्फ नभएको खण्डमा त्यस्तो भ्याल कम्तिमा पनि ३ मी. चौडाई

भएको भित्री चोकतर्फ जोडिएको हुनुपर्नेछ । पूरै उचाईसम्म भित्री चोकको क्षेत्रफल चोक नजिकको गारोको उचाईको पाँच भागको एक भाग (१/५) को वर्ग ९३३गबचभ० भन्दा कम हुनु हुँदैन । शौचालय मात्र भित्री चोकसंग जोडिएको अवस्थामा भित्री चोकको साइज न्यूनतम २ वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ ।

(ब) **सडक अधिकार क्षेत्र** : सम्पदा वस्तीभित्रका सडक र सडकहरुको अधिकार क्षेत्र वस्तीको साविक पदचाप अनुरूप हुने गरी कायम गरिनेछ । मूल सडक वा चोकतर्फ साविक बमोजिम नै भवनहरुको लहर कायम गर्नु पर्नेछ । तर यसरी मापदण्ड कायम गर्दा १ मिटर भन्दा कम हुने छैन भन्ने वाक्यांश थप गरिएको ।

(ट) **प्लिनथ** : मुख्य भवनको साइडमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतह भन्दा भवनको प्लिनथको सतह कम्तिमा आसन्न भवन, सडकको सतह र नदी किनारको भवन भए बाढीको सम्भावित उच्चतम सतह समेतको आधारमा सामान्यतया ३० देखि ४५ से.मि. तर बढीमा ९० से.मि. हुनुपर्नेछ । भवनको प्लिनथको उचाइ आसन्न भवनको प्लिनथ बराबर नै हुनुपर्नेछ । दायाँबायाँ रहेका आसन्न भवनको प्लिनथको उचाइ फरक भएमा औसत उचाइ कायम गर्नुपर्नेछ ।

(ठ) **पेटी** : सार्वजनिक जग्गा वा सडकमा नपर्ने गरी आफ्नो जग्गामा छिमेकीको घरसंग मिल्ने गरी ३० देखि ४५ से.मि. उचाइ र बढीमा ७५ से.मि.

चौडाइ भएको पेटी बनाउन सकिनेछ। भिरालो सडकमा पेटीको उचाइ लिंदा पेटीको मध्यविन्दुबाट नापिनेछ। साविक पेटी उपरोक्त उचाइ र चौडाइ भन्दा बढी भए सोको उचाइ भन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्नेछ। सडक अधिकार क्षेत्रमा पर्ने गरी खुडकिला ज्याम्प आदि समेत राख्न दिइने छैन।

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

अ) भित्रपट्टि काठको फ्रेम रहने गरी परम्परागत रूपमा माटोको जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Load Bearing Masonry)

आ) भित्रपट्टि कंक्रीटको ठाडो तेर्सो पट्टिहरू प्रयोग गरी सिमेन्ट जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Confined Load Bearing Masonry)

इ) स्टील वा कंक्रीटको फ्रेम संरचना (Steel or RCC frame) - फ्रेम संरचनालाई कतैपनि कंक्रीट वा स्टील नदेखिने गरी स्थानीय इंटा वा काठले छोप्नु पर्नेछ तथा फ्रेम संरचनालाई अधूरो छाड्न समेत पाइने छैन।

(ढ) **बुईगल** : मानिस बस्नको निमित्त बुईगललाई प्रयोग गरिने भएमा यसमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशन र प्रकाशको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ

र बुईगलको उचाइ होचो भागमा १.२ मी. र धुरी वा माथिल्लो भागमा २.३ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

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

(त) **फिनिसिङ्ग/मोहडा** : परम्परागत रूपमा भवनको चारैतिरको बाहिरी भागको गारोमा प्रष्टसंग देखिने गरी स्थानीय चिम्नी इँटाको गारो लगाउनु पर्नेछ । बाहिरी गारोमा सकभर निर्माण सामग्रीको प्राकृतिक रङ्ग र Texture देखाउनु पर्नेछ, टलकदार वा अन्य प्रकारको रङ्ग लगाउन पाइने छैन । बाहिरी गारोमा सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लाष्टर गर्न पाइने छैन । तर भ्यालढोकाको किनारा, कार्नेस र वाल पिलाष्टरमा चुना सुर्खी प्लाष्टर गर्न सकिनेछ । राणाकालीन शैलीका घरहरुको मर्मत र पुनर्निर्माणमा प्लाष्टर गर्न सकिनेछ । बाहिरी गारोमा उपयुक्त सामग्रीको प्रयोग गरी टिप्कार (Pointing) गर्न सकिनेछ । तर यसो गर्दा घरको मोहडालाई असर नपर्ने गरी र वरिपरिका घरहरुसग सामञ्जस्य हुने गरी गर्नुपर्नेछ ।

(थ) **क्यान्टिलेभर/प्रोजेक्सन/टप** : तेश्रो तल्लामा आफ्नो जग्गामा पर्ने गरी घाम, पानी छेक्ने वा भिरालो छानाको पाखा देखाउने प्रयोजनको लागि

बढीमा तीन फिट चौडाइसम्मको बलेसी वा पाखा निकाल्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

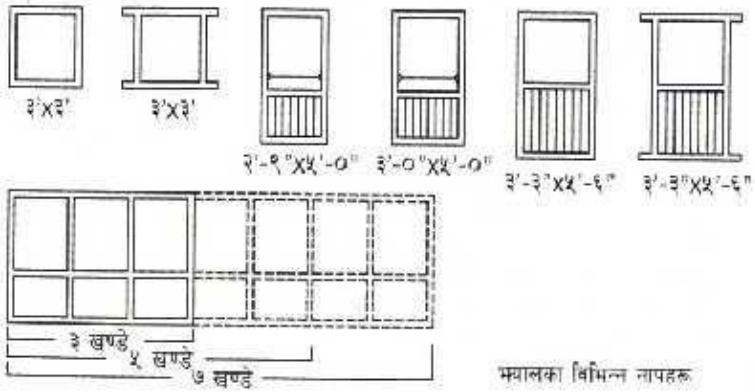
(द) भ्यालढोका

अ) परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारका काठको भ्यालढोकाहरु हुनुपर्नेछ र घरको हरेक तल्लामा राखिने भ्यालहरु एकै लाइनमा मिलाई राख्नुपर्नेछ ।

आ) घरको मोहडामा Openings को क्षेत्रफल मोहडाको कुल क्षेत्रफलको ५०% सम्म राख्न सकिनेछ । Load Bearing Structure मा निर्माण हुने सबै भ्यालढोकाहरु मोहडाको किनाराबाट ३ फिट छोडेर मात्र राख्नु पर्नेछ । यसरी ३ फिट नछोडिएको अवस्थामा भ्याल ढोकाको वरिपरि बाहिरबाट नदेखिने गरी काठ वा प्रबलित कक्रिटको बक्स फ्रेम निर्माण गर्नुपर्नेछ । माटोको जडान भएको गारोमा भने घरको मोहडामा Openings को क्षेत्रफल मोहडाको कुल क्षेत्रफलको ३०% सम्म राख्न सकिनेछ ।

इ) भ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइ परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारको विजोरमुखी हुनुपर्नेछ । बुङ्गलमा परम्परागत भ्यालहरु राख्न सकिनेछ, भुई तल्लामा एकमुखे भ्याल मात्र राख्नुपर्नेछ । अन्य विजोरमुखी भ्यालको हकमा प्रति कवल २ फिट ६ इन्चका दरले न्यूनतम चौडाइ कायम गर्नुपर्नेछ । लाम्चो

भ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइको अनुपात १:१.५ देखि १:२ सम्म हुनुपर्नेछ। आँखी भ्यालको हकमा त्यस्ता भ्यालहरु ३ फिट X ३ फिट भन्दा ठूलो हुनुहुदैन। साविक भ्यालढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ भ्यालढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकता अनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिनेछ।

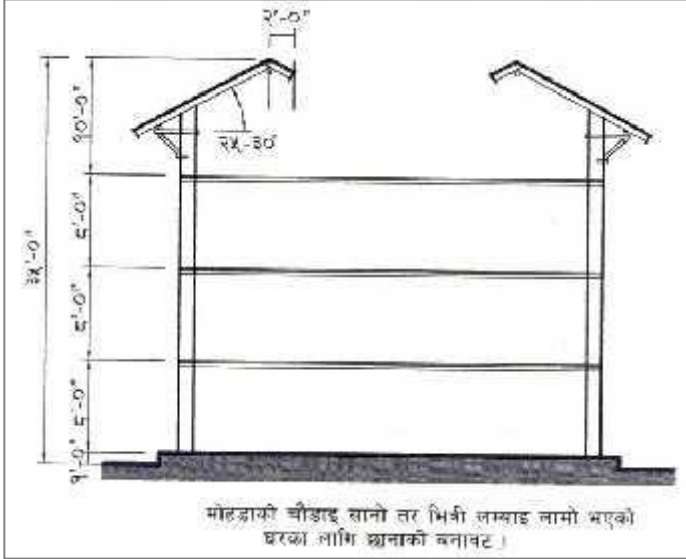


- ई) ढोकाको खापाहरु काठको हुनुपर्नेछ, फलामे रोलिङ्ग सटर, गेट आदि राख्न पाइने छैन।
- उ) भ्यालमा ग्रील वा जाली राख्न चाहेमा बाहिरबाट नदेखिने गरी भ्यालको खापाले छोपिने गरी बनाउनु पर्नेछ।
- ऊ) भ्यालढोकाको खापाको खुल्ने भाग पूर्ण रुपमा आफू नै जग्गामाथि पर्ने गरी बनाउनु पर्नेछ।

(ध) छाना:

- अ) घरको छाना भिङ्गटी वा टायलले छाएको परम्परागत दुईपाखे शैलीको हुनुपर्नेछ। तर

निर्माण हुने घरजग्गाको तीनैतिर अरुको घरले घेरिएको भएमा सडकतर्फ एक पाखे छााना राख्ने अनुमति दिन सकिने छ ।



- आ) मूल सडकमा मोहडा चौडा र पछाडितिर लामो भएको घरको हकमा छााना बनाउंदा २५ देखि ३० डिग्रीको ढल्काइले छाानाको माथिल्लो भागको उचाइ १०.६७ मि. (३५ फिट) भन्दा बढी हुने भएमा त्यसरी ढल्काइ भएको छााना १०.६७ मि. उचाइ पुग्ने भागको दुवैतर्फ मात्र स्लोप छााना रहने गरी बीचको भाग खाली छोड्न अनुमति दिन सकिनेछ । सो खाली भागमा कुनै प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- इ) नियमानुसार निर्माण गर्न पाउने अन्तिम तल्लामुनि मात्र चोक र सडकतर्फ बाहेक १० से.मि.सम्म चौडाइ भएको बलेनी

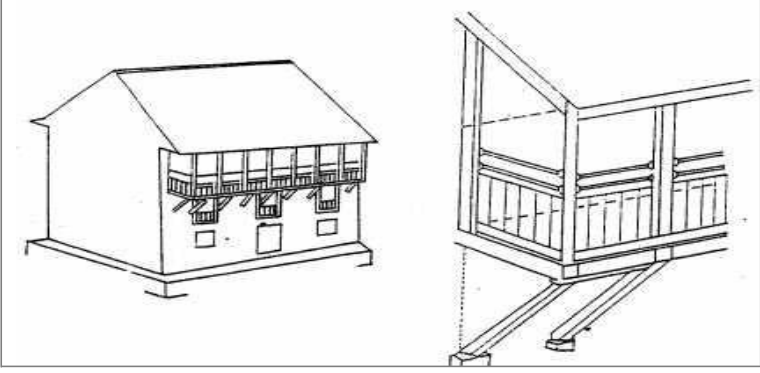
पाखा आफ्नै जग्गामा पर्ने गरी निकाल्न पाइनेछ। पाखा सकभर दायांबायांको घरको पाखा र बलेनीसंग सटाएर मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ। भवनको बलेनी पाखा, मूल छाना र भरेंग छोप्ने भाग समेत २५ देखि ३० डिग्रीको कोणमा ढल्कने गरी बनाउनु पर्नेछ। छानामा सामान्य वा कलात्मक टुँडाल राख्नुपर्नेछ।

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

उ) दुईपाखे छानाकै शैलीमा भिङ्गटी वा टायल रङ्गको जस्ता पाता (CGI Sheet) को छाना लगाउने अनुमति दिन सकिनेछ।

(न) **बार्दली** : सामान्यतया तेश्रो तल्लामा बढीमा ९० से.मि. सम्म बाहिर निस्कने गरी आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी मात्र काठको बार्दली बनाउन सकिनेछ। मुख्य सडक वा सार्वजनिक चोकसंग जोडिएका घरहरुको त्यसतर्फको मोहडामा घरभित्र Recess गरी बार्दली वा बरणडा बनाउन पाइने छैन। कुनै पनि चोक, गल्ली वा सडकमाथि पर्ने गरी बार्दली निकाल्न पाइने छैन। पछाडिको निजी जग्गातर्फ २ मिटरको सेटब्याक छोडी १

मिटरसम्म चौडाइ भएको वार्दली पहिलो तल्लादेखि राख्न सकिनेछ ।



(प) **कर्नेस** : घरको प्रत्येक तल्ला छुट्टिने गरी गारोको सतहबाट बढीमा २३ से.मि. सम्म बाहिर निस्कने गरी कर्नेस राख्न सकिनेछ । कर्नेस दायाँबायाँको घरसंग मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको शैली अनुसार कर्नेस सादा वा बुट्टेदार इँटाको वा काठको वा चुना सुर्की प्लाष्टर गरी वरिपरिका अन्य भवनहरूसंग सामञ्जस्य हुने गरी राख्न सकिनेछ ।

(फ) **कौशी** : अधिकतम उचाइसम्म निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तल्लामा छानाको कुल क्षेत्रफलको एकतिहाइ क्षेत्रफल बराबरसम्मको कौशी निर्माण गर्न सकिनेछ ।



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

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

(द) **सम्पदा वस्ती व्यवस्थापन**

(क) **सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र** : कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको र हाल भइरहेको सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र जस्तै ख्यः, चुक, चौर, उद्यान, पोखरी र पोखरीको ढिल आदिलाई संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्ने बाहेक अन्य कुनै पनि प्रकारको स्थायी वा

अस्थायी भवन, टहरा, पर्खाल आदि निर्माण गर्न पाइने छैन । चोक गल्ली तथा सडकमाथि पर्ने गरी क्यान्टीलेभर, वार्दली, कोठा, आदि निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ । सडक सतह कायम गर्दा सडकतर्फबाट पानी नपस्ने गरी चोकको सतह सडकको केन्द्रीय रेखाको सतह भन्दा कमिमा १५ से.मी. माथि पर्ने गरी मिलाउनु पर्नेछ ।

(ख) **महत्वपूर्ण भवन संरक्षण** : वस्तीमा कलात्मक वास्तुकलाको दृष्टिले अति महत्व राख्ने खालको मोहडा भएको कुनै भवन भएमा र सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट संरक्षण गर्नु पर्ने भनी लेखि आएमा त्यस्ता भवनको साविक मोहडालाई भत्काउन र विगारी भागबण्डा, वेच विखन गरी नयाँ भवन बनाउन पाइने छैन । साविक मोहडा यथावत कायम रहने गरी मर्मत सुधार र पुनः निर्माण गर्न दिइनेछ । वडाबाट त्यस्ता भवनहरुको लगत तयार गर्नु पर्ने र त्यस्ता भवनको घर धनीको वेवास्ताबाट क्षति हुने आशंका भएमा उचित क्षतिपूर्ति दिई नगरपालिका/गाउँपालिकाले खरिद गर्न सक्नेछ ।

(ग) **हरियाली क्षेत्रको संरक्षण** - परम्परागत हरियाली क्षेत्रलाई स्पष्टसंग सीमाङ्कन गरी संरक्षण गर्नुपर्दछ । यस्ता क्षेत्रलाई त्यसको मूल स्वरूपमै सार्वजनिक स्थलको रूपमा संरक्षण गर्नुपर्दछ । हरियाली क्षेत्र भनी सीमाङ्कन गरिएको क्षेत्र तथा कुनै पूजा आजा आदिको लागि छुट्याइएको फूलबारी, उद्यान, बगैँचा, पोखरी आदिमा समेत

कुनै प्रकारको निर्माण गर्न दिइने छैन । त्यस्तो क्षेत्रभित्र परम्परागत छपाई भएको स्थानमा आवश्यकता अनुसार प्राकृतिक सामग्री प्रयोग गरी छपाई गर्न सकिनेछ ।

(घ) राहत क्षेत्र - प्राकृतिक वा अन्य विपत्का बखत तत्काल भवन खाली गर्न नसकिने वा सुरक्षित नहुने भवन प्रयोगकर्ताहरूलाई तत्काल राख्नको लागि नगरपालिका/गाउँपालिकाले कुनै स्थान विशेषलाई राहत क्षेत्र भनी तोक्न सक्नेछ । यसरी तोकिएको राहत क्षेत्रमा अन्य कुनै व्यापार, व्यवसाय, सभा, सम्मेलन जस्ता कुनै पनि गतिविधि सञ्चालन गर्न दिइने छैन । राहत क्षेत्रलाई सधैं खुल्ला राख्नु पर्नेछ । यस क्षेत्रमा कुनै पनि प्रकारको भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(ङ) सतह सुधार : परम्परागत सडक र वरिपरिका घरहरूको सतह कायम राख्न परम्परागत बस्तीमा सडकको सतह निरन्तर बढ्दै जाने बिटुमिन (पिच) जस्ता सामग्रीहरूबाट सतह सुधार गर्न दिइने छैन । यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले सम्पदा बस्तीमा पर्ने सडक तथा सडकको सतहको अभिलेख राख्नेछ ।

(च) परम्परागत पानीको स्रोत व्यवस्थापन : परम्परागत पानीको मुहान, निकास, प्राकृतिक ताल, धाप, नदी, पोखरी, धारा, कुवा, कुण्ड, ढुंगेधारा, इनार आदि मास्ने वा प्रतिकूल असर पर्ने गरी कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन । सार्वजनिक इनार, पोखरी, ढल, सार्वजनिक

महत्वको स्थान आदिबाट छोड्नुपर्ने सेट ब्याकको न्यूनतम दूरी निम्नानुसार हुनेछ :

- अ) पोखरी जलाशयको डिलबाट ५ मिटर आ) कुवा, ढुङ्गेधारा, सीमाबाट ४ मिटर
- इ) इनारको बाहिरी घेराबाट ४ मिटर
- ई) कुलोको केन्द्ररेखाबाट ४ मिटर
- उ) साविकका घरहरुको सेटब्याक माथि उल्लेख भए भन्दा फरक रहेको अवस्थामा साविक बमोजिम नै कायम गरिनेछ ।

(छ) वस्तीको स्वरूप :

- अ) बिजुली, टेलिफोन आदिको वितरण प्रणाली, तार, क्याबिन, पानी ट्यांकी, पाइप आदिलाई परम्परागत वस्तीको स्वरूपसंग सामञ्जस्य हुने गरी सकभर जमिनमुनि राख्ने गरी मिलाउने छ । ऐतिहासिक स्थलको वातावरणको दृष्य प्रदूषण नहुने गरी गाउँपालिकाले तोकेको स्थानहरुमा मात्र ट्रान्सफर्मर आदि जडान गर्नुपर्नेछ ।
- आ) सडक ढलमा वर्षात्को पानी बाहेक अन्य प्रयोजनको फोहर पानी वा शौचालयको निकास जोड्न दिइने छैन ।
- इ) सार्वजनिक वा अर्द्ध सार्वजनिक स्थलहरुमा दृष्य प्रदूषण नहुने गरी सडक बत्ती जडान गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता सडक बत्तीका तारहरु बाहिरबाट नदेखिने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । विशेष अवसर तथा पर्वमा भने

त्यस स्थानको परम्परागत स्वरूप भल्कने किसिमले बिजुली वा बत्तीहरुको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।

ई) कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना टावर तथा एन्टेना आदि जडान गर्न पाइने छैन । यस्तो स्वीकृति दिंदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको परम्परागत मूल्य, संरचना र सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सुनिश्चित गर्नुपर्नेछ ।

उ) स्मारक क्षेत्रमा होर्डिङ्ग बोर्ड, पम्प्लेट, पोष्टर, ब्यानर, वालपेन्टिङ्ग आदि राख्न वा टांस्न पाइने छैन । तर व्यापारिक प्रतिष्ठान वा कार्यालयहरुलाई निश्चित स्थानमा तोकिएको आकार प्रकार र स्वरूपमा साइनबोर्डसम्म राख्ने अनुमति दिन सकिनेछ ।

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

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

(ब) **परम्परागत छपाई (Pavement)**: सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक स्थलहरुमा तिनीहरुका सडकको छपाई परम्परागत नै कायम राखिनेछ, र त्यस्ता छपाई लोप भइसकेको स्थलमा पनि इंटा वा ढुङ्गाको प्रयोग गरी स्थान सुहाउंदो परम्परागत छपाई कायम गरिनेछ । सडक तथा चोकहरुमा नया छपाई गर्दा छपाईको सतह उकासेर स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर पार्न पाइने छैन । साविक सडक तथा चोकहरुको मर्मत वा पुनर्निर्माण गर्नुपरेमा पुरानै सामग्री वा पुरानोसंग मेल खाने नया सामग्रीको प्रयोग गरिनेछ । यसरी निर्माण गरिने सतह सकेसम्म जमिनमुनि पानी पुनर्भरण गर्न सकिने प्रकारको हुनेछ । यस्ता छपाईमा प्रयोग हुने सामग्री अनुरुप त्यसको सरसफाईको विधि पनि अपनाइनेछ । वरिपरिका घर तथा संरचनालाई असर पर्ने भएकोले सडक, चोक तथा सार्वजनिक क्षेत्रको सतह नउकास्ने गरी निर्माण वा मर्मत गर्न पाइनेछ ।

(ट) **जग्गा खण्डीकरणमा प्रतिबन्ध** : साविकमा कायम भइरहेको प्लटको क्षेत्रफललाई खण्डीकरण गर्नु पर्दा दुई आना दुई पैसा (८० वर्ग मी.) भन्दा कम

क्षेत्रफल कायम हुने गरी कित्ताकाट गर्न दिइने छैन । सो भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुन सक्ने गरी एकै भवनमा अतिरिक्त भरेंग राख्ने गरी भवन निर्माण गर्ने स्वीकृति समेत प्रदान गरिने छैन । जग्गाको स्वामित्व कानून बमोजिम धेरै व्यक्तिको नाममा बाँड्नु पर्ने अवस्थामा समेत जग्गाको कित्ता उल्लिखित क्षेत्रफल भन्दा कम हुने भएमा संयुक्त स्वामित्व मात्र कायम गरिनेछ ।

(ठ) **खण्डित स्वामित्व:** भवनको स्वामित्व कुनै किसिमले खण्डित भइसकेको भए तापनि भवनको बाहिरी स्वरूपमा खण्डीकरण भएको देखिने गरी निर्माण वा मर्मत सम्भार वा पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन । एकाघरका अंशियारबीच भागबण्डा भएको अवस्थामा समेत बाहिरी स्वरूपमा फरक पर्ने गरी तल्ला थप्न, भ्यालढोका टुक्रा गर्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा अंशियारबीच सहमति कायम हुन नसकेमा आफूमध्येबाट मनोनित मध्यस्थकर्ताले सहजकर्ताको भूमिका निर्वाह गर्नेछ । मध्यस्थकर्ताबाट पनि सहमति कायम गराउन नसकिएको संरचनालाई गाउँपालिकाले न्यूनतम प्रचलित मूल्य निर्धारण गरी घरधनीहरुबाट आफैले वा सार्वजनिक लिलाम बढाबढ गराईखरिद बिक्री गर्न सक्नेछ ।

(ड) **ध्वनी नियन्त्रण :** पार्टी प्यालेस, श्रव्य दृष्य कार्यक्रम, धार्मिक प्रवचन आदि आयोजना हुने सबै प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन तथा संरचनाहरुमा ध्वनी प्रदूषण नहुने व्यवस्था

गर्नुपर्नेछ ।

- (ढ) **आवागमन** : सम्पदा क्षेत्रको संरचनात्मक सुरक्षाको लागि तोकिएका सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक स्थलहरूमा पैदल यात्रालाई प्राथमिकता दिइनेछ । प्राचीन बस्तीभित्र आपत्कालीन सेवा जस्तै दमकल, एम्बुलेन्स बाहेक अन्य मोटर गाडी चलाउन दिइने छैन । निर्माण सामग्री ढुवानी तथा खानेपानी ट्यांकर जस्ता अत्यावश्यकिय सेवा दिने सवारी साधनहरू सामान्यतया बेलुकी ८ बजेदेखि बिहान ८ बजेसम्म चलाउन दिन सकिने छ ।
- (ण) **स्मारकको सुरक्षा** : निर्माणाधीन भवन वरिपरिको स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ तथा निर्माणको क्रममा स्मारकको सुरक्षामा ध्यान दिनुपर्नेछ । स्मारकहरूमा कुनै प्रकारको पोष्टर, सूचना, भित्ते लेखन, प्रचार सामग्री आदि टाँस्न वा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।
- (त) **परम्परागत उपयोगलाई प्रोत्साहन** : सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक स्थानहरूको परम्परागत प्रयोजन र उपयोगलाई प्रोत्साहित गरिनेछ । त्यस्ता स्थानहरूमा परम्परागत संस्कार, जात्रा तथा पर्व, मेलाहरूलाई कुनै प्रकारले बाधा पुऱ्याउनु हुँदैन । तोकिएको स्थान बाहेक अन्य चोक, नदी जस्ता सार्वजनिक स्थानहरूलाई पार्किंग, व्यावसायिक सामग्रीको सञ्चय तथा व्यवसाय सञ्चालनको लागि प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

- (थ) **कृषि क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिनुपर्ने** : सम्पदा वस्तीभित्र कृषि क्षेत्र सीमाङ्कित भएमा त्यसको सांस्कृतिक तथा प्राकृतिक महत्वलाई दृष्टिगत गरी परम्परागत कृषि क्षेत्रलाई संरक्षण गर्नु पर्नेछ । यसभित्र खेतका बनोट तथा बालीका प्रकार आदि समेत पर्दछन् । सम्पदा वस्तीभित्रको कृषि क्षेत्रमा उक्त क्षेत्रलाई कुनै असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण कार्य गर्ने स्वीकृति दिइनेछ ।
- (द) **भवन एकीकरण (House Pooling) सम्बन्धी व्यवस्था** : भवन एकीकरण विधिबाट पुराना तथा ऐतिहासिक शहरी क्षेत्रको पुनर्विकास तथा पुनरुत्थान गर्न सकिनेछ । यसको लागि भवन एकीकरण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित सडकको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक सडकको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी गर्नु पर्नेछ तथा साविक भवनहरूको समूहले चर्चेको आकार र पदचाप (Foot Print) साविक बमोजिम नै कायम गर्नु पर्नेछ । भवन एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्दा चौकहरूको साविक नाप, आकार र स्वरूपमा कुनै परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।
- (ध) **छिमेकी घरको सुरक्षा** : निर्माणको क्रममा लहरै घरहरू भएमा विचमा घर बनाउँदा छिमेकी घरमा कुनै प्रकारको क्षति नहुने गरी सुरक्षाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । नया निर्माणको क्रममा छिमेकीको घरमा कदाचित कुनै क्षति हुन गएमा पूर्व अवस्था कायम हुने गरी मर्मत सम्भार गरिदिनु पर्नेछ ।
- (न) **निषेधित क्रियाकलापहरू** : सम्पदा वस्तीमा निम्न उद्योगव्यवसायहरू निषेध गरिने छः-

- अ) स-मिल तथा काठ चिर्ने मेसिन प्रयोग गर्न,
- आ) वातावरण दूषित वा प्रतिकूल असर पर्ने कृयाकलापहरु सञ्चालन गर्न,
- इ) ग्यास, पेट्रोल, दाउरा, कोइला, मट्टितेल जस्ता प्रज्वलनशील पदार्थ र विस्फोटक तथा रासायनिक पदार्थ व्यापारिक दृष्टिकोणबाट संचय र विक्री वितरण गर्न,
- ई) व्यापारिक दृष्टिकोणबाट भिडियो प्रदर्शन गर्न,
- उ) निर्माण सामग्रीहरु जस्तै : सिमेन्ट, ईटा, छड, जस्ता-पाता आदिको पसल राख्न,
- ऊ) तोकिएको ठाउँ बाहेक अन्य ठाउँमा घुम्ती वा स्थायी तरकारी पसल राख्न,
- ए) काँचो माछा, मासु बेच्ने पसल तथा मोटरसाइकल, मोटर, ठेला आदि मर्मत गर्ने पसल राख्न,
- ऐ) ग्रिल वा वेल्डिंग सम्बन्धी उद्योग वा वर्कशप सञ्चालन गर्न,
- ओ) कुखुरा, हाँस वा चौपाया (गाई, भैसी, बंगुर आदि) पालन सम्बन्धी उद्योग सञ्चालन गर्न
- (प) **अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका उपाय (Fire Hydrant, Safty Measure) :** अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका लागि राष्ट्रिय भवन सहिता २०६० अनुसारको निकास मार्ग (Escape Route) को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

(९) सम्पदा वस्तीमा भवनको नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने:

- (क) भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण नेपाल इन्जिनियरिंग परिषद्को दर्तावाला आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ ।
- (ख) नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले व्यावसायिक अनुमति प्रदान नगरुन्जेल क र ख वर्गको भवनको लागि परिषदमा नाम दर्ता भएको सम्बन्धित विषयको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ ।
- (ग) ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह वा डिप्लोमा उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार तथा निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

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

- (१०) **भवनको प्रयोग परिवर्तन** : भवन निर्माणको स्वीकृति लिँदा उल्लेख गरिएको भवन वा परिसरको प्रयोगमा परिवर्तन गर्नुपरेमा निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्ने संस्थामा रीतपूर्वकको निवेदन दिनुपर्नेछ । आवासीय भवनको भुईँतल्लामा सम्पदा वस्तीको चारित्रिक विशेषता

अनुरूपका परम्परागत सीपसंग सम्बन्धित लघुउद्यम तथा ज्यासल वा पसल आदि सञ्चालन गरे पनि त्यस्तो भवनलाई आवासीय प्रयोजनको भवन नै मानिनेछ । भूउपयोग, संरचनात्मक सुरक्षा तथा यस मापदण्डका अन्य सान्दर्भिक प्रावधानहरूको पालना भएको अवस्थामा मात्र त्यसरी प्रयोग परिवर्तनको स्वीकृति दिन सकिनेछ, अन्यथा सो भवनमा पूर्व स्वीकृत प्रयोग नै स्वतः कायम हुनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ, तथा त्यस्ता निकायहरूले लेखी आए बमोजिम गर्नेछन् ।

(११) **माटो परीक्षण :** सम्पदा वस्तीमा ३ तला भन्दा अग्ला सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(१२) **निर्माण व्यवस्थापन :**

(क) सम्पदा वस्तीको संरक्षण र निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने कार्यमा संलग्न रहने गरी आवश्यकताका आधारमा गाउँपालिकाले तोकिएको योग्यता पुगेको संरक्षण अधिकृत नियुक्त गर्नेछ ।

(ख) घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरूसँग सामना गर्ने क्षमता बृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरूको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्संग जुम्ने क्षमता विकास गर्न गाउँपालिकाले उपयुक्त कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्नेछ ।

- (ग) घरधनीले भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कम्तीमा एक जना कालिगढलाई भवन निर्माण सुपरिवेक्षण कार्यमासंलग्न गराउनु पर्नेछ ।
- (घ) सम्पदा वस्तीको सम्बर्द्धनबाट लोपोन्मुख राष्ट्रिय सम्पदा र संस्कृतिको महत्व र गरिमा कायम राख्न सहयोग हुने भएकोले घरधनीलाई कर छूट, नक्शा दस्तुरमा कमी, स्थानीय प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोगमा लागत सहभागिता जस्ता उत्प्रेरणा जगाउने कार्यहरु गरिनेछ ।

(१३) सम्पदा वस्ती संरक्षण गुरुयोजना :

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

३७. गाउँपालिकामा सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरू देहाय बमोजिम हुनेछन्

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

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

३८. भवन निर्माणको सुपरीवेक्षणको प्राविधिक जनशक्ति

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

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

३९. भवन निर्माण मापदण्ड उल्लङ्घनको जाँचबुझ र जरिवाना

- (१) गाउँपालिकाको क्षेत्रमा कोही कसैले पनि भवन निर्माण मापदण्ड उल्लङ्घन गरी भवन वा संरचना निर्माण गर्न पाउने छैन।
- (२) गाउँपालिकाको क्षेत्रमा कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरुको जाँचबुझ गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै इन्जिनियर, सब इन्जिनियर वा कर्मचारी खटाउन सक्नेछ,
- (क) त्यस्तो भवन निर्माण गर्न बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी विस्तृत निर्माण मापदण्ड, २०७६ लगायत नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन,
- (ख) त्यस्तो भवन बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी विस्तृत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लगायत नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम पास हुनुपर्ने नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ, छैन, र
- (ग) त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, सडक, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिचेको छ, छैन।

- (३) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित सबैले जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको प्रश्नको जवाफ दिनु पर्नेछ र मागेको कागज दिनु वा देखाउनु तथा यस कार्यमा आवश्यक सहयोग प्रदान गर्नुपर्नेछ ।
- (४) जाँचबुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले त्यसरी खटिएको मितिले १५ दिनभित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक जाँचबुझ गरी आफ्नो सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नेछ । प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यस्तो प्रतिवेदन ७ दिनभित्र आफ्नो पालिकाको प्रमुख समक्ष पेश गर्नेछ । यस्तो प्रतिवेदन अनुसार कोही कसैले माथि बुँदा नम्बर क, ख र ग का प्रावधान विपरीत भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको पाइएमा अध्यक्ष वा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनेछन् ।
- (५) कर्मचारीले दिएको प्रतिवेदन अनुसार यदि कसैले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ बमोजिम नक्सा पास नगरी वा पास हुनुपर्ने नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सा पास नगरी भवन बनाएको भए पाँचलाख 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 दिनेछन् । तर यस प्रकारको आदेश दिनुअघि अध्यक्ष वा प्रमुखले त्यस्तो भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो सफाइ पेश गर्ने मनासिब मौका दिनेछन् ।
- (६) अध्यक्ष वा प्रमुखले माथि उल्लेख गरिए अनुसार दिएको आदेशमा चित्त नबुझे व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना

पाएको मितिले ३५ दिनभित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ र त्यस्तो पुनरावेदन सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

४०. विशेष प्रकारका साँस्कृतिक भवन निर्माण

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

४१. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने

- (१) स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ प्रारम्भ हुनुपर्ने मिति अर्थात् २०७४ आश्विन २९ गते अघि भवन ऐन २०५५, स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५, र अन्य तत्काल प्रचलित कानून बमोजिम नक्सा पास गर्नु पर्नेमा नक्सा पास नगरी वा पास हुनुपर्ने भएमा नक्सामा स्वीकृति वेगर हेरफेर गरी बनाइएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता पालन भएको रहेछ भने गाउँपालिकाले एक पटकको लागि

देहायका व्यवस्था गरी नक्सा पास गर्न वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ :

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

४२. जोखिमयुक्त भवन हटाउने वा प्रवलीकरण गर्ने

- (१) गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरुको संकटासन्नता मूल्याङ्कन (Valnerability Assessment) गरी भू-कम्प वा विपद्का दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त

भवनहरूलाई पुननिर्माण गर्न, प्रवलीकरण गर्न वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

- (२) गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक एवं निजी भवन तथा संरचनाहरूको समय समयमा संकटासन्नता मूल्याङ्कन निरीक्षण गरी अधिक जोखिमयुक्त भवनहरूलाई रातो स्टिकर लगाइ तत्काल भत्काउने आदेश दिई जोखिमबाट मानिसलाई जोगाउन सक्नेछ ।
- (३) भवनहरू प्रवलीकरण गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयले २०७३ मा RCC/Masonry का लागि जारी गरेको Seismic Retrofitting Guidelines of Building in Nepal, 2016 अनुसार गर्नुपर्नेछ ।

४२. माटो परीक्षणको व्यवस्था

- (१) स्थानीय तहले आफैँ माटो परीक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्नेछ ।
- (२) खानी तथा भू-गर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गरेको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

४३. भवन संरचनाको निर्माण

- (१) एक मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिन सकिने छैन । भवनमा १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सो समेतको Structural Design पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको तोकिएको सेटव्याक भित्र पर्ने गरी टप, बार्दली, छज्जी आदि संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

- (२) Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिन सकिने छैन ।
- (३) भवनको प्लिनथको उचाइ सडकको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्दछ ।
- (४) सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, रेम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन ।
- (५) स्थानीय तहको क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि सहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैन र सहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल नपर्ने गरी फिनिसिङ गर्नु पर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याई राख्न पाइने छैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर भत्काउन लगाइने छ ।
- (६) जनसंख्या तथा वातावरण मन्त्रालयको मिति २०७१ पौष ७ गते प्रकाशित राजपत्र अनुसार नेपालमा आयात एवं उत्पादन हुने रङ्गहरूमा प्रयोग हुने Lead को अधिकतम मात्रा Ninety (90) Part Per Million (ppm) Ninety (90) Milligram Per Liter (mg/L) हुनु पर्नेछ र बढ्दामा भिवम को मात्रा र व्यवसायजन्य सुरक्षा सम्बन्धी सावधानीमूलक सन्देश समेत उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

४४. सौर्य ऊर्जा

देहायको भवनमा कूल ऊर्जा खपतको २५ प्रतिशत वा १५०० वाट पिक मध्ये जुन बढी हुन्छ सोही क्षमताको सौर्य ऊर्जा प्रणाली जडान गर्न भवन निर्माणको नक्सा पास गर्दा भवनको डिजाइनमा नै अनिवार्य रूपमा सौर्य प्रणाली जडान गर्ने गरी

डिजाइन सम्भौता गर्नु पर्नेछ। सो अनुसार जडान नभएको खण्डमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्रदान गर्ने छैन।

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

४५. पार्किङको मापदण्ड

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

क्षेत्र	न्यूनतम पार्किङ स्थल
तारे होटल	जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत

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

४६. जमिन मुनिको तला वेसमेन्ट सम्बन्धी मापदण्ड

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

- (१) प्रत्येक वेसमेन्ट सबै भागमा भुइँ देखि सिलिङ्ग सम्म २.५ मिटर भन्दा कम उचाइको वा ४.५ मिटर भन्दा बढी उचाइको बनाउन पाइने छैन ।
- (२) वेसमेन्टमा पर्याप्त भेन्टिलेसनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्ड वेसमेन्टको लागि पनि लागू हुने गर्दछ । वेसमेन्टमा भेन्टिलेसनमा कुनै कमी भएमा ब्लोअर, एक्झस्ट पङ्गा (exhaust fan) (५० वर्ग. मि. को लागि एउटाको दरले), एयर कण्डिसनिङ्ग सिस्टम आदिबाट सो काम पूर्ति गनु पर्नेछ ।
- (३) सतह ढल वेसमेन्ट भित्र नछिरोस् भन्नाको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरू गर्नु पर्नेछ । त्यस्तो व्यवस्थाको साथै वेसमेन्टमा पानी जम्मा गर्ने ठाउ (Sump Well) र पानी बाहिर फ्याँक्ने पम्प (Dewatering Pump) को व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

- (४) वेसमेन्टको गारोहरु र भुँइहरु पानी नपस्ने हुनु पर्नेछ । यसको डिजाइनमा वरिपरिको माटो तथा Moisture को असरलाई समेत समावेश गरिएको हुनु पर्नेछ र पर्याप्त Damp-proofing व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।
- (५) भवनमा वेसमेन्ट सम्मको पहुँच वैकल्पिक भ्याङ्गबाट हुनु पर्नेछ । सडकबाट सोभै प्रवेशको अनुमति दिइने छैन । वेसमेन्टको भ्याङ्ग २ घन्टाभन्दा कम नहुने अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधि प्रयोग गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- (६) वेसमेन्टको Partition अनुमति दिइएको भए कुनै पनि भाग ५० व.मि.भन्दा कमको हुनु हुँदैन र प्रत्येक भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धी मापदण्ड पालना भएको हुनु पर्नेछ । साथै अग्नि प्रतिरोधकको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।

४७. चलचित्र भवनको निर्माण सम्बन्धमा चलचित्र (निर्माण, प्रदर्शन तथा वितरण) ऐन २०२६ ले गरेका व्यवस्थाहरु नै लागू हुनेछन् ।

४८. बस्ती विकास, स्थानीय योजना तथा भवन निर्माणसँग सम्बन्धित वातावरण सम्बन्धी मापदण्डहरु

बस्ती विकास, स्थानीय योजना तथा भवन निर्माणसँग सम्बन्धित वातावरण सम्बन्धी मापदण्डहरु अनुसूची १४ बमोजिम हुनेछन् ।

४९. जग्गा एकीकरण (Land Pooling) सम्बन्धी व्यवस्था

(१) गाउँपालिकाले सहरी विकास मन्त्रालयबाट जारी गरिएको जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन कार्यविधि सन्दर्भ पुस्तिका, २०७२ को आधारमा जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्नेछ ।

(२) नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा १२ अनुसार कम्तिमा ५१ प्रतिशत जग्गाधनी तथा सोहीहरुको सहमतिमा मात्र जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सकिनेछ ।

५०. कारखाना तथा वर्कशप सम्बन्धी मापदण्ड

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
वर्ग (क)	<ul style="list-style-type: none"> ४ टन भन्दा कम्ती वजन भएका सवारी साधनहरु कार, जीप, भ्यान) को: मेकानिकल मर्मत सम्भार : पन्चर टाल्ने तथा चक्का खोलिफट, नियमित सर्भिसिड, च्यासिस मर्मत, सामान्य पार्टपूजा मर्मत तथा फेरबदल गर्न, ब्रेक तथा क्लच, बातानुकूलित प्रणाली मर्मत, इन्जिन मर्मत तथा ओभरहिलङ्ग 	<ul style="list-style-type: none"> सडकको सडक सीमा (Right of Way) वाट बाहिर हुनुपर्ने । मर्मत कार्य गर्दा सवारी साधन राख्न पर्याप्त स्थान हुनुपर्ने । कम्तिमा १५ वर्ग मिटरको कार्यालयकोठा हुनुपर्ने । कम्तिमा ५० वर्ग मीटरको मर्मत शेड हुनुपर्ने । कम्तिमा १० थान सवारी साधन अट्न सक्ने स्थान भएको । Ramp / Trench व्यवस्था भएको । पर्खाल वा तारवारले 	<ul style="list-style-type: none"> Wrench sets; Various gauges Files, Chisels, scrubbers, pliers, Punching tools Drilling Machines; Grinding Machines Welding Machines; Sawing machines Hacksaw Handles and Blades Two post/ four post lift Work Bench; Vices 	<ul style="list-style-type: none"> दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा दुई जना र अर्ध दक्ष कामदार तीन जना । एक जना मेकानिकलर अटोमोबाईल इन्जिनियर (आशिक समय भए पनि) (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा नौ महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
	<p>लगायतका अन्य मर्मत कार्यहरु ।</p> <ul style="list-style-type: none"> ईलेक्ट्रिकल वायरिङ्ग मर्मत । बडीको मर्मत तथा ड्रेण्ट पेण्ट । 	<p>घेरिएको क्षेत्र भएको ।</p> <ul style="list-style-type: none"> कम्तिमा ४ मीटर चौडाई भएको सडकको पहुँच हुनुपर्ने । मूल सडकबाट भित्र छिर्न पर्याप्त सडक भई यातायात आवागनमा बाधा पुग्न नहुने । पर्याप्त मेशिन तथा औजारहरु भएको हुनुपर्ने । वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । खानेपानी तथा शौचालयको उचित व्यवस्था भएको । प्राथमिक उपचारको सामग्री (First Aid Box) भएको हुनुपर्ने । 	<p>and Fixtures</p> <ul style="list-style-type: none"> Diagnostic machines: one <p>Smoke meter and Gas analyzer</p> <ul style="list-style-type: none"> Complete Mechanical Tool- Box Automatic/Semi Automatic Tyre Changer Tyre Inflator/deflator Wheel Balancing machine Wheel Aligners Voltmeter/Ammeter Hydraulic Jack; Air Compress or Water Pump; Water 	<p>तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तीमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तीमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ति सम्भन्नु पर्दछ ।</p> <p>(अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्र मा कम्तिमा तीन महिनाको तालिम प्राप्त गरेको कामदारलाई सम्भन्नु पर्दछ ।)</p>

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
		<ul style="list-style-type: none"> अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher) (at least one or per 3500 sq. ft=floor area) पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने । <p>अन्य नियम कानूनले यस सम्बन्धमा कुनै प्रावधान भएमा सो समेत पुरा भएको ।</p>	<p>tank, Oil collection tank and</p> <ul style="list-style-type: none"> bins; Battery Charger 	
वर्ग (ख)	<ul style="list-style-type: none"> ४ टन भन्दा बढी वजन भएका सवारी साधनहरू (ट्रक, बस, मिनिबस, मिनीट्रक तथा माईक्रोबस आदी) को : मेकानिकल मर्मत सम्भार: पन्चर टाल्ने तथा चक्का खोलिफट, 	<ul style="list-style-type: none"> सडकको सडक सीमा (Right of Way) वाट बाहिर हुनुपर्ने । मर्मत कार्य गर्दा सवारी साधन राख्न पर्याप्त स्थान हुनुपर्ने । कम्तिमा १५ वर्ग मिटरको कोठा हुनुपर्ने । कम्तिमा १५० वर्ग मीटरको मर्मत शेड हुनुपर्ने । कम्तिमा ५ थान सवारी साधन (बस, टँक) अट्न सक्ने स्थान 	<ul style="list-style-type: none"> Wrench sets; Various gauges Files, Chisels, scrubbers, pliers, Punching tools Drilling Machines; Grinding Machines Welding Machines; Sawing machines Hacksaw Handles and 	<ul style="list-style-type: none"> दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा दुई जना र अर्ध दक्ष कामदार तीन जना । एक जना मेकानिकलर अटोमोबाईल इन्जिनियर (आशिक समय भए पनि) (दक्ष कामदार

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
	<p>नियमित सिभसिङ्ग, च्यासिस मर्मत, सामान्य पार्टपूजा मर्मत तथा फेरबदल गर्नु, ब्रेक तथा क्लच, एअर कन्डिसिनङ्ग सिस्टम मर्मत, ईन्जिन मर्मत तथा ओभरहिलङ्ग लगायतका अन्य मर्मत कार्यहरू ।</p> <ul style="list-style-type: none"> इलेक्ट्रिकल वायुरङ्ग मर्मत । बडीको मर्मत तथा डेण्ट पेण्ट । 	<p>भएको ।</p> <ul style="list-style-type: none"> पर्खाल वा तारवारले घेरिएको क्षेत्र भएको । कम्तिमा ७ मीटर चौडाई भएको सडकको पहुँच हुनुपर्ने । मूल सडकबाट भित्र छिर्न पर्याप्त सडक भई यातायात आवागमनमा बाधा पुग्न नहुने । पर्याप्त मेशिन तथा औजारहरू भएको हुनुपर्ने । वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहोर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । प्राथमिक उपचारको सामग्री (First Aid Box) भएको हुनुपर्ने । अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher) (at least one or per 3500 sq. ft. = floor area) 	<p>Blades</p> <ul style="list-style-type: none"> Two post/ four post lift Work Bench Vices and Fixtures Diagnostic machines: one Smoke meter Automatic/Semi Automatic Tyre Changer Tyre Inflator/deflator Wheel Balancing machine Wheel Aligners Voltmeter/Ammeter Hydraulic Jack Air Compressor Water Pump Water tank, Oil collection tank and bins 	<p>भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा नौ महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा तथा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तीमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तीमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ति सम्भन्नु</p>

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
		<p>पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने ।</p> <ul style="list-style-type: none"> अन्य नियम कानूनले यस सम्बन्धमा कुनै प्रावधान भएमा सो समेत पुरा भएको । 	<ul style="list-style-type: none"> Battery Charger Engine / Gear Box Lifter Service Trolley Waste oil collection and transfer system Greasing Equipment 	<p>पर्दछ ।</p> <ul style="list-style-type: none"> (अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्र मा कम्तिमा तीन महिनाको तालिम प्राप्त गरेको कामदारलाई सम्झनु पर्दछ ।)
वर्ग (ग)	<ul style="list-style-type: none"> निर्माण उपकरणहरू (रोलर, डोजर, एस्काभेटर, लोडर, केन आदि) को मेकानिकल मर्मत <p>सम्भार: पन्चर टाल्ने</p>	<ul style="list-style-type: none"> सडकको सडक सीमा (Right of Way) बाट बाहिर हुनुपर्ने । मर्मत कार्य गर्दा सवारी साधन राख्न पर्याप्त स्थान हुनुपर्ने । कम्तिमा १५ वर्ग मिटरको कोठा हुनुपर्ने । कम्तिमा १५० वर्ग मीटरको मर्मत बन्द टहरा हुनुपर्ने । कम्तिमा ५ थान सवारी साधन 	<ul style="list-style-type: none"> Ratchet wrench Various gauges Files, Chisels, scrubbers, pliers, Punchings Drilling Machines Grinding Machines Welding Machines Sawing machines Hacksaw Handles 	<ul style="list-style-type: none"> दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा दुई जना र अर्ध दक्ष कामदार तीन जना । एक जना मेकानिकलर अटोमोबाइल इन्जिनियर

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
	<p>तथा चक्का खोलफिट, नियमित सिभसिङ्ग, च्यासिस मर्मत, सामान्य पार्टपुर्जा मर्मत तथा फेरबदल गर्न, ब्रेक तथा क्लच, एअर कन्डिसनिङ्ग सिस्टम मर्मत, ईन्जिन मर्मत तथा ओभरहल्लिङ्ग लगायतका अन्य मर्मत कार्यहरु ।</p> <ul style="list-style-type: none"> ईलेक्ट्रिकल वायरीङ्ग मर्मत । बडीको मर्मत तथा डेण्ट पेण्ट । 	<p>अट्न सक्ने स्थान भएको ।</p> <ul style="list-style-type: none"> पर्खाल वा तारवारले घेरिएको क्षेत्र (कम्पाउण्ड) भएको । कम्तिमा ७ मीटर चौडाई भएको सडकको पहुँच हुनुपर्ने । मूल सडकबाट भित्र छिर्न पर्याप्त सडक भई यातायात आवागानमा बाधा पुग्न नहुने । पर्याप्त मेशिन तथा औजारहरु भएको हुनुपर्ने । वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहोर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । प्राथमिक उपचारको सामग्री (First Aid Box) भएको हुनुपर्ने । 	<p>and Blades</p> <ul style="list-style-type: none"> Two post/ four post lift Work Bench Vices and Fixtures Diagnostic Tools Complete Mechanical Tool Box Automatic/Semi Automatic tyre Changer Tyre Inflator/deflator Wheel Balancing machine Wheel Aligners Voltmeter/Ammeter Hydraulic Jack Air Compressor Water Pump 	<ul style="list-style-type: none"> (आशिक समय भए पनि) (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा नौ महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तीमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
		<ul style="list-style-type: none"> अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher) (at least one or per 3500 sq. ft.=floor area) <p>पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने । अन्य नियम कानूनले यस सम्बन्धमा कुनै प्रावधान भएमा सो समेत पुरा भएको ।</p>	<ul style="list-style-type: none"> Water tank, Oil collection tank and bins Battery Charger Engine Lifter/ Gear Box Lifter Fully Equipped Service Trolley Waste oil collection and transfer system Greasing Equipments Digital Battery Tester Parts Trolley Dent paint facility And other related necessary tools and equipment 	<p>प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ती सम्भन्नु पर्दछ ।</p> <ul style="list-style-type: none"> (अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्र मा कम्तिमा तीन महिनाको तालिम प्राप्त गरेको कामदारलाई सम्भन्नु पर्दछ ।)
वर्ग (घ)	<ul style="list-style-type: none"> मोटरसाइकल, स्कूटर तथा मोपेड आदिको 	<ul style="list-style-type: none"> सडकको सडक सीमा (Right of Way) बाट बाहिर हुनुपर्ने । 	<ul style="list-style-type: none"> Ratchet wrench Various gauges 	<ul style="list-style-type: none"> दक्ष प्राविधिक कामदार

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> मेकानिकल मर्मत सम्भार : पन्चर टाल्ने तथा चक्का खोलिफट, नियमित सर्भिसिङ्ग, च्यासिस मर्मत, सामान्य पार्टपुर्जा मर्मत तथा फेरबदल गर्न, ब्रेक तथा क्लच, ईन्जिन मर्मत तथा ओभरहिलिङ्ग लगायतका अन्य मर्मत कार्यहरु । ईलेक्ट्रिकल वायरिङ्ग मर्मत । बडीको मर्मत तथा डेण्ट पेण्ट । 	<ul style="list-style-type: none"> मर्मत कार्य गर्दा सवारी साधन राख्न पर्याप्त स्थान हुनुपर्ने । कम्तिमा १२ वर्ग मिटरको कोठा हुनुपर्ने । कम्तिमा ५ थान सवारी साधन अट्न सक्ने स्थान भएको । आवश्यक औजार भएको हुनुपर्ने । शिक्षण संस्था तथा अस्पतालसंग जोडिएको हुन नहुने । सवारी तथा पैदल यात्रुको आवागमनमा बाधा पुग्ने गरी मर्मत कार्य गर्न नहुने । वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहोर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । खानेपानी तथा शौचालयको व्यवस्था 	<ul style="list-style-type: none"> Files, Chisels, scrubbers, pliers, Punchings Drilling Machines Grinding Machines Welding Machines Sawing machines Hacksaw Handles and Blades Bike/Scooter Service Lift Work Bench Vices and Fixtures Complete Mechanical Tool Box Automatic/Semi Automatic Tyre Changer Tyre Inflator/deflator 	<p>कम्तिमा एक जना र अर्ध दक्ष कामदार एक जना ।</p> <ul style="list-style-type: none"> (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा नौ महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तीमा २ वर्ष काम

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
		<p>भएको हुनुपर्ने । प्राथमिक उपचारको सामान (First Aid Box) भएको हुनुपर्ने ।</p> <ul style="list-style-type: none"> • अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher) (at least one or per 3500 sq.ft. floor area) पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने । • यस सम्बन्धमा कुनै प्रावधान भएमा सो समेत । 	<ul style="list-style-type: none"> • Wheel Balancing machine • Wheel Aligners • Voltmeter/Ammeter • Air Compressor • Water Pump • Water tank, Oil collection tank and bins • Battery Charger • Engine Lifter/ Gear Box Lifter • Fully Equipped Service Trolley • Waste oil collection and transfer system • Greasing Equipments • Digital Battery Tester • Parts Trolley • Dent paint facility 	<p>गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ति सम्झनु पर्दछ ।)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (अर्घ दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा तीन महिनाको

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
			<ul style="list-style-type: none"> • And other related necessary tools and equipment 	
वर्ग (ड)	<p>कुनै पनि सवारी साधनहरुको :</p> <ul style="list-style-type: none"> • च्यासिस आयात गरी वा निर्माण गरी नयाँ बडी बनाउने वा बडी मर्मत गर्ने कार्य 	<ul style="list-style-type: none"> • सडक सीमा (Right of Way) बाहिर हुनुपर्ने । • मर्मत कार्य गर्दा सवारी साधन राख्न पर्याप्त स्थान हुनुपर्ने । • कम्तिमा १५ वर्ग मीटरको कोठा हुनुपर्ने । • कम्तिमा १५० वर्ग मीटरको मर्मत/बडी निर्माण शेड हुनुपर्ने । • कम्तिमा ५ थान सवारी साधन अट्न सक्ने स्थान भएको । • पर्खाल वा तारवारले घेरिएको क्षेत्रको कम्पाउण्ड भएको । • कम्तिमा ७ मीटर चौडाई 	<ul style="list-style-type: none"> • Motorized Guillotine Sheet Shearing Machine. • Power operated Press Brake bending machine. • Suspension type M.I.G. Welding system • Gas Welding set with all the Accessories • Arc welding machine. • Air Compressor with painting equipment and accessories for 	<ul style="list-style-type: none"> • दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा दुई जना र अर्ध दक्ष कामदार तीन जना । • एक जना मेकानिकलर अटोमोबाईल इन्जिनियर • (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था • वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा नौ

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
		<p>भएको पहुँच हुनुपर्ने ।</p> <ul style="list-style-type: none"> • मुल सडकबाट भित्र छिर्न पर्याप्त सडक भई यातायातमा बाधा पुग्न नहुने । • पर्याप्त मेशिन तथा औजारहरु भएको । • शिक्षण संस्था तथा अस्पतालबाट कम्तिमा २०० मीटर टाढा भएको हुनुपर्ने । • वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । • खानेपानी तथा शौचालयको उचित व्यवस्था हुनुपर्ने । <p>अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher) (at least one or per 3500 sq.ft. floor area) पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने ।</p>	<p>painting.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Different types of power/Air operated tools Drilling Machine • Metal cutting band-saw for cutting Aluminum sections • Hoist chain pulley block crane and material handling trolley • Dent paint facility • Testing Equipment • Portable digital paint thickness checking equipment • Small measuring tools 	<p>महिनाको तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रूपमा कम्तिमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ति सम्भक्तु पर्दछ ।)</p> <ul style="list-style-type: none"> • अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
		<ul style="list-style-type: none"> प्राथमिक उपचारको सामान (First Aid Box) भएको हुनुपर्ने । अन्य नियम कानूनले यस सम्बन्धमा कुनै प्रावधान भएमा सो समेत हुनुपर्ने । 		वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा तीन महिनाको तालिम प्राप्त गरेको कामदारलाई सम्झनु पर्दछ ।)
वर्ग (च)	<ul style="list-style-type: none"> च्यासिस आयात गरी वा निर्माण गरी इन्जिन लगायतका अन्य पार्टपूजा एसेम्बल गरी सवारी साधन तयार गर्ने कार्य 	<ul style="list-style-type: none"> सडक सीमा (Right of Way) बाहिर हुनुपर्ने । पर्खाल वा तारवारले घेरिएको क्षेत्र (कम्पाउण्ड) भएको । कम्तिमा ७ मीटर चौडाई भएको सडकको पहुँच हुनुपर्ने । मूल सडकबाट भित्र छिर्ने पर्याप्त सडक भई यातायातमा बाधा पुग्न नहुने । पर्याप्त मेशिन तथा औजारहरु 	<ul style="list-style-type: none"> Ratchet wrench Various gauges Files, Chisels, scrubbers, pliers, Punching Drilling Machines Grinding Machines Welding Machines Sawing machines Hacksaw 	<ul style="list-style-type: none"> दक्ष प्राविधिक कामदार कम्तिमा दुई जना र अर्ध दक्ष कामदार तीन जना । एक जना मेकानिकलर अटोमोबाईल इन्जिनियर

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
		<p>भएको ।</p> <ul style="list-style-type: none"> • शिक्षण संस्था तथा अस्पतालबाट कम्तिमा २०० मीटर टाढा भएको हुनुपर्ने । • वातावरण विभागबाट जारी भएको फोहोर व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको फोहोर व्यवस्थापन हुनुपर्ने । • खानेपानी तथा शौचालयको उचित व्यवस्थापन हुनुपर्ने । • प्रदूषण लगायतका परीक्षण उपकरणहरु हुनुपर्ने । • प्राथमिक उपचारको सामान (First Aid Box) भएको हुनुपर्ने । <p>अग्नि नियन्त्रण (Fire Extinguisher) at least one or per 3500 sq.ft. floor area)</p>	<p>Handles and Blades.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Motorized Guillotine Sheet <p>Shearing Machine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gas Welding set with all the Accessories • Arc welding machine. • Air Compressor with painting equipment and accessories for painting. • Different types of power/Air operated tools • like Nut runner, drilling gun. • Drilling Machine • Metal cutting 	<ul style="list-style-type: none"> • (दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्र मा कम्तिमा नौ महिनाको • तालिम प्राप्त गरेको प्रमाणपत्र वा वर्कशप तथा कारखानामा अर्ध दक्ष कामदारको रुपमा कम्तिमा २ वर्ष काम गरेको अनुभवको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्ति

वर्कशपको वर्ग	मर्मत कार्यको विवरण	भौतिक संरचना तथा आय मापदण्ड	Equipment/Tools	मानविय संसाधन
		<p>पर्याप्त मात्रामा राख्नुपर्ने ।</p> <ul style="list-style-type: none"> अन्य नियम कानूनले यस सम्बन्धमा कुनै प्रावधान भएमा सो समेत । 	<p>band-saw for cutting Aluminum sections</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoist chain pulley block crane and material handling trolley Assembly Line Dent paint facility Testing Equipment Portable digital paint thickness checking equipment Small measuring tools Chassis dynamometer. 	<p>सम्भन्नु पर्दछ ।</p> <ul style="list-style-type: none"> अर्ध दक्ष कामदार भन्नाले कुनै शिक्षण संस्था वा तालिम केन्द्रमा कम्तिमा तीन महिनाको तालिम प्राप्त गरेको कामदारलाई सम्भन्नु पर्दछ ।)

१. सबै वर्गका कारखाना तथा वर्कसपहरु स्रोत पुस्तिकाको अनुसूची १५ अनुसार यातायात व्यवस्था कार्यालयका इन्जिनियरले निवकरण गर्नु पूर्व चेकजाँच गर्नुपर्नेछ ।
 २. दुई पांग्रे वा तिन पांग्रे सवारी साधनहरुको एसेम्बल गर्न सम्बन्धी मापदण्डको हकमा अनुमित दिने कार्यालयको प्राविधिकले उपयुक्त देखे बमोजिम हुनेछ ।
 ३. यस मापदण्डमा उल्लेख भएका Equipment /Tools हरुको प्रकार तथा संख्या वर्कशपमा गरिने कामको प्रकृति र प्रविधि अनुसार थपघट हुनसक्ने छ । यसको उपयुक्तता र कारण प्राविधिक प्रतिवेदनमा समावेश भएको हुनुपर्ने छ ।
- ५१. विमानस्थल आसपास निर्माण गरिने भवन निर्माणको मापदण्ड (भविष्यमा विमानस्थल निर्माण हुन सक्ने हकमा मात्र)**
- (१) विमानस्थल आसपास भवन निर्माण गर्दा नेपाल नागरिक उड्डयन प्राधिकरण ऐन, २०५३ को अधीनमा रही नेपाल नागरिक उड्डयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्ड पालना गरेर मात्र भवन निर्माण गर्ने अनुमति प्रदान गरिनेछ ।
 - (२) विमानस्थलको सीमा (एयरपोर्ट भित्रको रनवे लगायत पूर्वाधार संरक्षण गर्न घेरी लगाएको तारबार) बाट ५०० मिटर आसपास १७ मिटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उड्डयन प्राधिकरणको लिखित सहमती लिएर मात्र भवन निर्माणको अनुमति दिन सकिनेछ ।
 - (३) नागरिक उड्डयन प्राधिकरण ऐन, २०५३ अनुसार विमानस्थल भन्नाले वायुयान प्रस्थान वा अवतरण गर्ने

कामको निमित्त पूरा वा आंशिक रूपमा प्रयोग हुने कुनै निश्चित वा सीमित जल वा स्थल क्षेत्र सम्भन्नु पर्छ, र सो शब्दले त्यस क्षेत्रमा रहेका वा त्यस क्षेत्रसँग सम्बन्धित सबै भवन, टहरा समेत जनाउँछ ।

- (४) नागरिक उड्डयन प्राधिकरण ऐन, २०५३ अनुसार “विमानस्थल क्षेत्र” भन्नाले विमानस्थल वा हवाई उडानको सुरक्षित सञ्चालन तथा नियन्त्रण गर्ने वा तत्सम्बन्धी आवश्यक सूचना तथा जानकारी आदान प्रदान गर्ने कामको निमित्त प्रयोग हुने कुनै यन्त्र तथा सञ्चार वा उड्डयन सहायक (नेभिगेसनल एड) उपकरणहरू जडान भएका वा नभएका सबै स्थान, भवन, टहरा, टावर सम्भन्नु पर्छ ।
- (५) विमानस्थल, विमानस्थल आसपास क्षेत्र र वायुयान प्रस्थान गर्ने तथा ओह्याल्ने भनी उल्लेख हुनुपर्ने स्थानमा अन्य कसैले टहरा, टावर, लडा, रुखजस्ता कुनै कुरा खडा गरी वायुयान चालकलाई भ्रम पर्ने किसिमको कुनै प्रकारको प्रकाशको व्यवस्था गर्न पाइने छैन ।
- (६) विमानस्थल क्षेत्रको तीन किलोमिटर वरपर कसैले पनि खुला रूपमा बधशाला स्थापना गर्न पाइने छैन ।
- (७) विमानस्थल क्षेत्रभित्र कसैले फोहोर मैला अव्यवस्थित रूपमा राख्न पाइने छैन । जथाभावी फोहोर मैला गर्ने व्यक्ति वा संस्थालाई प्राधिकरणले समय समयमा निर्धारण गरे अनुसार दण्ड जरिवाना गर्न सक्नेछ । विमानस्थलको वरिपरी कमिमा तीन किलोमिटरको क्षेत्रमा कसैले पनि वातावरणलाई दूषित पार्ने किसिमले खुला रूपमा फोहर मैला आदि अव्यवस्थित तवरले थुपार्न र फ्याँक्न पाइने छैन ।

- (८) योजना कार्यान्वयन गर्ने प्रयोजनको लागि नागरिक उड्डयन प्राविधिकरणले देहायका विषयहरूमा आवश्यकता अनुसार निषेध गर्ने, नियमित गर्ने वा निर्देशन दिन सक्ने व्यवस्था रहेकोले सोही अनुसार हुनेछ ।
- (९) विमानस्थल तथा विमानस्थल क्षेत्र र हवाई मार्गमा वा त्यसको आसपासमा प्रकाशको व्यवस्था गर्ने ।
- (१०) विमानस्थल, विमानस्थल क्षेत्र र हवाई मार्गमा रहेको कुनै व्यक्तिको निजी घरजग्गा निजद्वारा वा सो घरजग्गा भोग चलन गर्ने व्यक्तिद्वारा प्रकाशको प्रबन्ध गर्न लगाउने र त्यसको लागि प्राधिकरणले खर्च व्यहोर्ने ।
- (११) विमानस्थल, विमानस्थल क्षेत्र र हवाई मार्गमा पर्ने जग्गामा कसैले कुनै भवन, टावर, लड्डा इत्यादि बनाउँदा वा खडा गर्दा वा प्रकाशको व्यवस्था गर्दा पालन गर्नुपर्ने शर्त वा बन्देज तोक्ने ।
- (१२) बुँदा नम्बर ३ बमोजिम तोकिएको शर्त बन्देजमा उल्लिखित उचाइ भन्दा बढीको भवन, घर, टहरा, टावर, लड्डा, रूख वा अन्य कुनै कुराको निर्माण गर्न वा खडा गर्न, उचाइ बढाउन प्रतिबन्ध लगाउने वा भैरहेको त्यस्तो भवन, घर, टहरा, लड्डा, रूख आदि पूरै वा केही भत्काउन, उखेल्न वा काट्न लगाउने ।
- (१३) विमानस्थल वा विमानस्थल क्षेत्रभित्र रहेका वायुयान लगायत अन्य कुनै सम्पत्ति वा यन्त्र वा उपकरणको सुरक्षाको निमित्त आवश्यक प्रबन्ध गर्ने ।
- (१४) नेपाल नागरिक उड्डयन प्राविधिकरणले हवाई सुरक्षालाई ध्यानमा राखी विमानस्थल वा विमानस्थल क्षेत्रभित्रको कसैको चल, अचल सम्पत्तिको भोग चलनमा शर्तयुक्त बन्देज लगाउन सक्नेछ र त्यस्तो बन्देज सम्बन्धी निर्णय

गर्दा वा तत्सम्बन्धीत सूचना वा आदेश जारी गर्दा बन्देज लगाउन परेको कारण समेत स्पष्ट खुलाउनु पर्नेछ ।

५२. भवनमा विद्युत जडान सम्बन्धी प्रावधान

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

विद्युत भोल्टेजको स्तर	सडक वारपार गर्दा	सडक छेउ	अन्य स्थानमा
230/400 भन्दा माथि 11000 भन्दा कम	5.8 मिटर	5.5 मिटर	4.6 मिटर
11000 र सो भन्दा माथि 33000 सम्म	6.1 मिटर	5.8 मिटर	5.2 मिटर

- (३) विद्युत नियमावली, २०५० अनुसार विद्युत प्रसारण तथा वितरणको लाइन लैजानु पर्दा तारदेखि घर वा रुखसम्म सम्म हुनुपर्ने न्यूनतम दूरी देहाय बमोजिम हुने गर्दछ । उपरोक्त न्यूनतम दूरी कायम गर्दा हावाको चापले उत्पन्न हुने तारको उच्चतम मच्चाइ (म्याक्सिमम डिप्लेक्सन) समेतको हिसाब गर्नु पर्नेछ । ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा तल

तालिकामा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानु पर्नेछ ।

विद्युत भोल्टेजको स्तर	घर तथा रुखबाट हुने न्यूनतम दूरी
230/400 भन्दा माथि 11000 भन्दा कम	१.२५ मिटर
11000 र सो भन्दा माथि 33000 सम्म	२ मिटर

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

ग्राहककहाँ जडान गरिएको भूयोजन प्रणाली प्राविधिक विधि अनुसारको हुनु पर्नेछ ।

- (८) घर माथिबाट कुनै किसिमको विद्युत लाइन लैजान पाइने छैन । तर ग्यारेज टहरा वा पर्खाल माथिबाट विद्युत लाइन लैजान आवश्यक परेमा ४००/२३० भोल्टसम्मको लाइन लैजान सकिनेछ । यसरी लगाएको विद्युत लाइन ग्यारेज, टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लो ठाउँबाट कमिमा ३ मिटरको दूरीमा पर्नेगरी लैजानु पर्नेछ ।
- (९) एउटै लट्टाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइनहरु लैजाँदा हाइ भोल्टेजको लाइन माथिबाट र लो भोल्टेजको लाइन तलबाट जडान गरी लैजानु पर्नेछ । यस प्रावधान बमोजिम लाइन जडान हुनुपर्नेमा लो भोल्टेजको तारमा हार्डभोल्टेजको तारबाट कुनै प्रकारको लिकेज वा अन्य कुनै किसिमबाट खतरा वा चार्ज हुन नपाउने गरी जडान गर्नु पर्नेछ । हार्डभोल्टेज तथा लो भोल्टेजको तारको बीचमा प्राविधिक दृष्टिकोणले रहनु पर्ने फरक कायम गर्नु पर्नेछ ।
- (१०) विद्युत लाइनको नजीकबाट टेलिफोन लाइन वा टेलिफोन लाइनको नजिकबाट विद्युत लाइन लैजानु परेमा अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्ति तथा सम्बन्धित दूर सञ्चार निकाय बीच आपसमा छलफल गरी विद्युत वा टेलिफोन लाइनलाई प्राविधिक दृष्टिकोणबाट बाधा वा चार्ज नहुनेगरी लैजानु पर्नेछ ।
- (११) अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिले सुहाउँदो ठाउँहरुमा आकाश विजुलीबाट हुने नोक्सानी र विद्युत शक्तिको घटबढ हुन नदिनको लागि आकास विजुली रक्षक यन्त्र वा अरु सुहाउँदो साधनको व्यवस्था गरी उक्त साधनहरुबाट

आकास विजुलीको भूयोजन हुने व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ ।

- (१२) आकस्मिक प्रयोगको लागि विद्युत उत्पादन यन्त्र राख्ने प्रत्येक व्यक्तिले सो यन्त्र राख्ने ठाउँमा अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिको सल्लाह अनुसार अदली बदली सञ्चालन यन्त्र राख्नु पर्नेछ ।
- (१३) हाइ भोल्टेज प्रसारण प्रणाली अन्तर्गत सबै प्रकारका धातु निर्मित सपोर्टहरूलाई अविच्छिन्न अर्थ वायर प्रयोग गरी स्थायी तथा प्रभावकारी भूयोजन गर्नु पर्नेछ । प्रसारण तथा वितरण प्रणालीको सपोर्टहरूमा प्रयोग हुने स्टे वायरमा भुईँबाट ३ मिटर उचाइ भन्दा घटी नहुनेगरी इन्सुलेटर राख्नु पर्नेछ ।
- (१४) अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिले ग्राहकको घरमा जडान गरिने ऊर्जामापक यन्त्रको साथमा सुरक्षा तथा लोड लिमिटेडको हिसाबले कटआउट वा सर्किट ब्रेकर जडान गरी ऊर्जामापक यन्त्रसँग सिल गरी राख्नु पर्नेछ । ऊर्जामापक यन्त्रको नजिकै ग्राहकको तर्फबाट एउटा आइसोलेटिङ्ग स्वीच जडान गर्नु पर्नेछ ।
- (१५) ग्राहकले आफ्नो आन्तरिक वायरिङ्गको सुरक्षाको लागि राखेको विद्युत सामानहरू तथा वायरिङ्ग तरिका प्रचलित प्राविधिक मापदण्ड बमोजिम हुनु पर्नेछ । ग्राहकको घरमा विद्युत लाइन लैजाँदा इन्सुलेसन भएको तारको प्रयोग गर्नु पर्नेछ ।
- (१६) ग्राहकको घरमा विद्युत लाइन दिँदा विद्युतको लडाबाट मात्र दिनु पर्नेछ । इन्सुलेटेड केबुलबाट ग्राहकको घरमा विद्युत लाइन दिनुपर्दा प्रचलित प्राविधिक मापदण्ड बमोजिमको सुरक्षाको व्यवस्था गरीदिनु पर्नेछ ।

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

५३. प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ ले गरेका भवन निर्माण सम्बन्धी प्रावधानहरु

प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ ले गरेका भवन निर्माण सम्बन्धी प्रावधानहरु अनुसूची १६ मा उल्लेख गरिएको छ ।

५४. विविध

- (१) नापी नक्सा तथा श्रेष्तामा सडक कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई सडक कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- (२) मापदण्ड कार्यान्वयन प्रयोजन :
 - (क) यो मापदण्ड यस नगर क्षेत्रभित्र पुनः निर्माण, नयाँ निर्माण, थप निर्माण र मर्मत सुधारको कार्यहरुको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।
 - (ख) यो मापदण्ड एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरु उपर पनि लागू हुनेछ ।
 - (ग) निर्माण कार्य सम्बन्धमा अन्य पक्षसँग गरिएको सम्झौता वा सहमतिबाट यो मापदण्ड कार्यान्वयनको प्रयोजनमा कुनै फरक हुने छैन ।

- (घ) यस मापदण्डले नसमेटिएका कुराको हकमा सम्बन्धित प्राविधिक समिति (बाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा प्रचलित राष्ट्रिय मापदण्ड र संहिता अनुसार गर्न सकिनेछ । तर यसको लागि गाउँपालिका बोर्डको समेत सहमति हुनपर्नेछ ।
- (३) नेपाल सरकारबाट राष्ट्रिय र क्षेत्रीय स्तरमा तत्काल लागु हुने भनी गरिने भवन निर्माण सम्बन्धी नीतिगत निर्णयहरु सम्बन्धित प्राविधिक समिति (बाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा गाउँपालिकामा बोर्डले तत्काल लागु गर्ने निर्णय गरेको अवस्थामा सो निर्णय यस मापदण्डको अभिन्न अंगको रूपमा मानिनेछ ।
- (४) निर्देशिका बनाउन सकिने : यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि गाउँपालिकाले आवश्यक निर्देशिका बनाई गाउँ परिषद् स्वीकृत गराई जारी गर्न सकिनेछ ।
- (५) मापदण्डको संशोधन : यस मापदण्डमा समयानुकूल अवश्यकता अनुसार गाउँ परिषद्बाट संशोधन गर्न सकिनेछ ।
- (६) खारेजी तथा बचाउ : निर्माण मापदण्ड सम्बन्ध भए गरेका यस अधिका निर्णय र व्यवस्थाहरु यो मापदण्ड लागु भएको मिति देखि स्वतः खारेज हुने छ । यो मापदण्ड लागु हुनु अघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण गरिएका भवन आदी यसै मापदण्ड अनुरूप भएको मानिने छ ।
- (७) बाधा अड्काउ फुकाउ : यस मापदण्ड कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्यहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै

किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको बाध अड्काउ फुकाउन प्रमुखले सम्बन्धित विशेष, प्राविधिकहरूको समेतको संलग्नता देहाय बमोजिम बाधा अड्काउ फुकाउ समिति गठन गर्न सक्नेछ ।

- | | | |
|-----|---|------------|
| (क) | प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले तोकेको व्यक्ति | संयोजक |
| (ख) | योजना शाखा प्रमुख | सदस्य |
| (ग) | कानून शाखा प्रमुख | सदस्य |
| (घ) | विज्ञ प्रतिनिधि | सदस्य |
| (ङ) | नक्शा शाखा प्रमुख | सदस्य सचिव |

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

- (८) मापदण्डको व्याख्या सम्बन्धी व्यवस्था : यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधानहरू सम्बन्धमा व्याख्या गर्ने अधिकार गाउँपालिकाको बोर्डलाई हुनेछ ।
- (९) मापदण्ड कार्यान्वयन विधि : गाउँपालिका क्षेत्र भित्र भवन मापदण्ड लागु गर्ने सम्पूर्ण अधिकार **स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४** वा नगर विकास ऐन अनुसार स्थानीय निकाय वा नगर विकास समितिमा निहित हुने गर्दछ । अन्य भवन निर्माण मापदण्डहरूले मार्ग दर्शनको मात्र भूमिका निर्वाह गर्दछ । स्थानीय निकायले आफ्नो क्षेत्रको भूगोलको आधारमा मापदण्ड कायम गर्न सक्दछ ।

भवन मापदण्ड एउटा गतीशील दस्तावेज हो र स्थानीय निकायले आवश्यकता अनुसार यसलाई बेला बखतमा परिमार्जन गर्नु पर्दछ ।

मापदण्ड कार्यान्वयन गर्ने सम्पूर्ण अधिकार **स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४** अनुरूप स्थानिय निकायमा निहित हुनेछ । स्थानिय निकायले आफ्नो क्षेत्र भित्रको हरेक कार्य जस्तै : कुनै पनि निजि, अर्ध-सरकारी वा सरकारी स्वमित्वको घडेरी जग्गामा कुनै प्रकारको भुउपयोग वा कृयकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्न अनुगमन गरी मापदण्ड अनुरूप गराउनु पर्नेछ भने भवनको हकमा मापदण्ड अनुरूप नक्सा पास गराइ नक्शा बमोजिम निर्माण कार्य गराउनु पर्दछ ।

अनुसूचीहरू

अनुसूची - १

इकाई रुपान्तरण तालिका

Quantity	Units	Symbol	Description
Lenghth	metre	M	1 metre = 100 centimetres (cm) 1 metre = 1000 millimetres(mm) 1 metre = 39.37 in = 3.2808 ft
	kilometre	Km	1 kilometre = 1000 metres 1 kilometre = 0.6214 mile
	nautice mile		1 nautice mile = 1.15 miles
	inch	"	1 inch =2.540 cm
	centremetre	Cm	1 cm = 0.3937 inch
	foot	Ft	1 foot = 30.48 cm
Area	Ropani		1 Ropani = 5476 Sq.Ft
	Aana		1 Ropani = 16 Aana 1 Aana = 342.25 Sq.Ft
	Paisa		1 Paisa = 85. 56 Sq.Ft
	Dam		1 Dam = 21.39 Sq.Ft
Mass	kilogram	Kg	1 kg = 1000 gram
	pound	Lb	1 kg = 2.2046 pound
	tonne	T	1 tonne = 1000 kg
Time	second	S	60 second = 1 minute 60 minute = 1 hour
508.74 sq.m = 1 Ropani = 16 Aana = 5476 sq.ft 31.79 sq.m = 1 Aana = 4 Paisa = 342.25 sq.ft 7.94 sq.m = 1 Paisa = 4 Dam = 85.56 sq.ft 6772.41sq.m = 1 Bigha = 20 Katha = 72900 sq.ft 338.62 sq/m = 1 Katha = 20 Dhur = 3645 sq.ft			
1 Dhur = 182.25 sq.ft			

अनुसूची - २

सेटव्याकको संक्षिप्त विवरण

राजमार्ग तर्फको सेटव्याक		
विवरण	न्यूनतम सेटव्याक	जिम्मेवार निकाय
राजमार्ग	६ मिटर	सडक विभाग मातहत
सहायक राजमार्ग (फिडर रोड)	६ मिटर	सडक विभाग मातहत
जिल्ला मार्ग	६ मिटर	जिल्ला समन्वय समिति
स्थानीय सडक (आवासीय भवन)	१.५ मिटर	स्थानीय तह मातहत
स्थानीय सडक (व्यावसायिक भवन)	२ मिटर	स्थानीय तह मातहत
राजमार्ग, सहायक मार्ग, जिल्ला मार्गको बजार क्षेत्रमा (यदि यस अघि सेटव्याक नतोकेको भएमा)	३ मिटर	सडक विभाग र जिसस
सँधियार तर्फको सेटव्याक		
विवरण	न्यूनतम सेटव्याक	कैफियत
१० मिटर सम्म उचाइका आवासीय तथा व्यावसायिक भवन भवन	१.५ मिटर	भ्याल वा ढोका नराखि टाँसेर बनाएमा सेटव्याक चाहिन्न
१० मिटर भन्दा अग्लो १७ मिटर सम्मको सार्वजनिक भवन	३ मिटर	
१० मिटर भन्दा अग्लो १७ मिटर सम्मको निजी आवासीय तथा व्यापारिक भवन वा अन्य गैर सार्वजनिक भवन	२ मिटर	
१७ मिटर भन्दा अग्लो सबै प्रकारका भवन	५ मिटर	यस्ता भवनको उचाइ र सँधियार तर्फको सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुनैपर्ने
सार्वजनिक भवनले १० मिटर सम्म उचाईका भवनमा समेत वरिपरि कम्तिमा ३ मिटर सेटव्याक छाडेर भवन बनाउनु पर्दछ ।		

अनुसूची - ३

भुई क्षेत्रको अनुपात भनेको केहो ?

भुई क्षेत्रको अनुपात भनेको घडेरीको कूल क्षेत्रफलले भवनको हरेक तलाको क्षेत्रफलको योगलाई भाग गरेर आउने योगफल हो । मानौं “कसैको घडेरी वा प्लट को आकार ५०,००० वर्गफिटको छ । उसको घरको पहिलो तला १०,००० र दोस्रो तला १०,००० वर्गफिटको छ । यसमा उसको घरको कूल क्षेत्रफल २०,००० लाई जमिनको क्षेत्रफल अर्थात् ५०,००० ले भाग गर्दा आउने योगफल ०.४० हुन्छ जसलाई हामी **Floor Area Ratio** भन्ने गर्दछौं । काठमाडौंको बानेश्वर क्षेत्रमा काठमाडौं महानगरपालिकाले १.७५ FAR तोकेको छ । घडेरीको क्षेत्रफललाई FAR ले गुणन गर्दा आउने क्षेत्रफल बराबरको भवन निर्माण गर्न पाइन्छ । यदि बानेश्वर क्षेत्रमा कसैको १,००० वर्गफिटको घडेरी छ भने उसले जम्मा $१,००० \times १.७५$ अर्थात् १,७५० वर्गफिटको भवन बनाउन पाउँछ । भुई क्षेत्रको अनुपात जति बढी हुन्छ उतिनै बढी तलाको भवन बनाउन पाइन्छ। प्रायजसो

सहरको कुन क्षेत्रमा जनसंख्या चाप बढाउने कुन क्षेत्रमा घटाउने निर्णय गर्न FAR को प्रयोग गरिन्छ । घरको उचाइको व्यवस्थापन गर्न पनि यसको प्रयोग गरिन्छ । भुई क्षेत्रको अनुपात १.० भनेको घडेरीको क्षेत्रफल बराबरको मात्र भवन बनाउन पाइन्छ भन्ने हो । यो अनुपात २.० भनेको घडेरीको क्षेत्रफलको दुई गुणा क्षेत्रफल बराबरको भवन बनाउन पाइन्छ भन्ने हो । FAR ले भवनको हरेक तलाको कूल क्षेत्रफलको अधिकतम सीमा निर्धारण गरिदिन्छ । घडेरीको कति प्रतिशत जमिनमा भवन निर्माण गर्न पाइन्छ भन्ने थाहा पाउन सडकको अधिकार क्षेत्र, जग्गा उपयोग प्रतिशत, सडक सीमाबाट छाड्नु पर्ने सेटब्याकको दूरी समेत हिसाब गर्नु पर्दछ ।

अनुसूची - ४

विषयगत मापदण्डहरु

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

अनुसूची - ५

पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगमको मापदण्ड २०६४

- साधारण बिक्रेता, प्याक्ड बिक्रेता र मट्टितेल वितरक भई पेट्रोलियम पदार्थ बिक्री वितरण गर्न आवश्यक न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल

१. जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल र सडक मोहडा :

विवरण	महानगर	उपमहानगर	नगरपालिका	गाउँपालिका
जग्गाको सडक तर्फको मोहडा	घटीमा १८ मिटर	घटीमा २० मिटर	घटिमा ३० मिटर	घटिमा ३० मिटर
जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल	१२ आना	१ रोपनी	१.५ रोपनी	२ रोपनी

- घटीमा ६ मी प्रवेश तथा ६. मि. निकास हुनुपर्ने हुनुपर्छ ।
 - सार्वजनिक सडकको सिमादेखि पम्पयार्ड सम्मको एप्रोच सडक कालोपत्रे हुनुपर्ने हुनुपर्छ ।
 - बिक्री स्थलमा सेल्स काउण्टर, स्टोररुम, ट्वाइलेट, स्वस्थ खानेपानीको व्यवस्था हुनुपर्छ ।
 - अग्नि सुरक्षा, ड्रेनेज लगायतको प्रबन्ध हुनुपर्ने ।
२. सडक छेउको पेट्रोल पम्प जडान वा स्थापना गर्दा अपनाउनु पर्ने मापदण्डका शर्तहरू:-

- सामान्यतया सडकको एक किनारातर्फ दुईवटा पेट्रोल पम्पहरूको दूरी कम्तिमा ३०० मि हुनुपर्छ ।
- कुनै पनि सडक चोक मा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन । मुख्य मुख्य सडकहरूको चोक परेमा बस्ती चोक देखि पेट्रोल पम्प रहेने स्थलको दूरी कम्तिमा पनि १०० मि. रहनु पर्नेछ तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडकसँग (

सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाइ ५ मि. भन्दा कम छ त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ) चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने दूरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ४० मि. सम्म हुनेछ ।

३. आवासीय क्षेत्र ,पुरातात्विक क्षेत्र, स्मारक स्थलमा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन र पेट्रोल पम्प रहने स्थलसम्म जाने सडकको चौडाइ कम्तिमा ५.५ मि. हुनु पर्नेछ । महागाउँपालिका, गाउँपालिका, नगर विकास समितिहरूले आवासीय क्षेत्रको व्याख्या गर्नेछ ।
४. पेट्रोल पम्पको कार्यालय तथा मोबिल आदि भण्डार गर्न निर्माण गरिने घर र त्यष्भित आदि पम्प देखि कम्तिमा ४ मिटर दुरीमा हुनुपर्नेछ ।
५. मूल सडकमा चलिरहेका अन्य सवारी साधनको सामान्य बहावलाई हस्तक्षेप नर्गनका लागि कुनै एक सडकको दुवै किनारा तर्फ पेट्रोल पम्प स्थापना हुनेगरी मात्र सहमती दिनुपर्नेछ ।

अनुसूची - ६

भवनको साइट प्लान, लोकेसन प्लान र नक्सा विवरण

१. लोकेसन प्लान स्वीकृत लेआउट योजना क्षेत्रमा छिमेकीको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थित देखाइएको १:१०,००० स्केलको लोकेसन प्लान भवन अनुमतिको निवेदनसँगै पेश गर्नुपर्दछ। लोकेसन प्लानको उत्तर दिशा माथि हुनु पर्दछ,
२. साइट प्लान: भवन निर्माणको अनुमति माग गर्दा समावेश गरिने साइट प्लानको स्केल एक रोपनी सम्म १:१०० वा १"= ८' र एक रोपनी देखि माथि १:२०० वा १"= १६' हुनु पर्दछ। साइट प्लानमा देहायका कुराहरु उल्लेख गरिएको हुनु पर्दछ :
 - उत्तर दिशा माथितर्फ नै हुनु पर्दछ,
 - क्षेत्रफल निकाल्न आवश्यक Diagonal सहितको सम्पूर्ण नाप फुट उल्लेख गर्नु पर्दछ,
 - साइटको सिमाना र त्यसमा जोडिएका जग्गाहरु,
 - छिमेकीको सडकको साइटको अवस्था,
 - भवनसँग जोडिएको सडकको नामहरु,
 - साइटमा वा साइटको अगाडि पछाडि भएका विद्यमान सडकहरु,
 - हावाको खुला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचका लागि भवनसँगै छाडिएको स्थान,
 - भवनको दाँया वाँया रहेको सडकको चौडाइ,
 - विद्यमान भौतिक संरचनाहरु,
 - पार्किङका लागि देखाइएका पार्किङ क्षेत्र
 - भवन निर्माण हुने घर जग्गाको भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर,
 - अन्य आवश्यक विवरणहरु

३. **ले आउट प्लान** : भू-उपयोग योजनाको Norms अनुसार लेआउट प्लान निर्माण गर्नुपर्दछ ।
४. **ल्यान्डस्केप नक्सा** : ल्यान्डस्केप स्केलको हकमा ५०० वर्ग मिटर सम्मका लागि १:१०० र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलका लागि १:५०० हुनु पर्दछ । यसमा आवगमन, पार्किङ्ग स्थलहरु, बाटाहरु, हरियाली क्षेत्रहरु अङ्कित हुनुपर्दछ ।
५. **भवनको नक्सा र यसको स्केल**
 - भवनको नक्सा, इलिभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्गमिटर सम्मको घडेरीको लागि १: ५० स्केलमा, २५० वर्गमिटरभन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २०० वर्गमिटर वा सो भन्दा बढीका लागि १:२०० स्केलमा र सबै डिटेल्सहरु १:१०० को स्केलमा बनाउन सकिनेछ ।
 - नक्सामा सबै तलाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएको भुईँ नक्सामा (Floor Plan) समावेश हुनु पर्दछ । यसमा प्रष्ट रूपमा सबै फ्रेम नम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भन्ध्याङ्गको चौडाइ, राम्पहरु र अन्य निकासका बाटाहरु आदि देखाइएको हुनु पर्दछ । सकेसम्म भवन तथा कोठाहरुको उचाइ र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप, कम्तिमा एक सेक्सन भन्ध्याङ्ग, भान्छाकोठा, Toilet, बाथरुम भएर काटिएको हुनुपर्दछ ।
 - भवनको नक्सामा सबै भागको उपयोग देखाइएको हुनुपर्दछ ।
 - भवनको नक्सामा Toilet, नुहाउने स्थान आदि अत्यावश्यक सेवाहरुको अवस्थिति देखाइएको हुनुपर्दछ ।
 - भवनको नक्सामा सबै एलिभेसनहरु देखाइएको हुनुपर्दछ ।

- भवनको नक्सामा छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको हुनु पर्दछ ।
- नक्सामा पार्किङ्ग स्थानहरूको डिटेल देखाइएको हुनुपर्दछ ।
- नक्सामा उत्तर दिशा नक्सामा देखाइएको हुनुपर्दछ ।
- नक्सामा सबै ढोका तथा अन्य भ्यालहरू, भेन्टिलेटरहरूको Openings हरूको साइज समेत खुल्नेगरी क्रमबद्ध
- रूपमा विस्तृत विवरण समेत खुलाइएको हुनु पर्दछ ।
- सेक्सन नक्साहरू समावेश हुनुपर्दछ । यसमा फुटीङ्गको साइजहरू, वेसमेन्ट, गारोको मोटाई, फ्रोमिड मेम्बरहरूको
- साइज तथा स्पेसिङ्गहरू, फ्लोर स्ल्यबहरू, छानाका स्लाबहरू आदि समावेश गरिनु पर्दछ । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरूका उचाइहरू र पारापेटको उचाइ र ढल निकास, तथा छानाको स्लोप, कम्तिमा एक सेक्सन भ्याङ्ग, भान्छाकोठा, चर्पी, बाथरुम भएर काटिएको हुनु पर्दछ ।

अनुसूची - ७

१. Road Categorization

१. शाखा सडक Arterial Road (Class 'A') (20.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया १०.००/१०.०० मि. जम्मा २०.०० मि. सडक सिमा कायम गरी तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्रै भवन निर्माण गर्न दिने ।

२. प्रशाखा सडक Collector Road (Class 'B') 14.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ७.००/७.०० मि. जम्मा १४.०० मि. सडक सिमा कायम गरी तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्रै भवन निर्माण गर्न दिने ।

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

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

४. टोल सडक Toll Road (Class D) (6.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ३.००/३.०० मि. जम्मा ६.०० मि. सडक सिमा कायम गरी तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्रै भवन निर्माण गर्न दिने ।

२. विस्तृत सडक वर्गीकरण (Detailed Road Categorization)

१. शाखा सडक Arterial Road (Class 'A')20.00 m

ROW)

केन्द्रबाट १०.०० मि सम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य
गर्न नदिने ।

गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका शाखा सडकको विवरण

क्र.सं.	सडकको संकेत	सडकको नाम	सेटब्याक मापदण्ड (मी.) मा	
			आवासीय	व्यापारिक
1				
2				
3				
4				

अनुसूची - ८

नयाँ नक्सा पास तथा इजाजतका लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्ने कागजातहरु

१. ग वर्गका भवनको इजाजतका लागि आवश्यक पर्ने कागजातहरु:

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

- स्थानीय तहबाट तोकिए बमोजिम हुनेगरी निर्माण गर्न लागिएको भवनको नक्साहरु,
- जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- व्यक्तिगत निजी भवन भए नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापी नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण (नेपाल ईन्जीनियरिङ काउन्सिल दर्ता भएको प्रमाण पत्र समेत),
- भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण र निजसँग भवन सुपरिवेक्षणका लागि घरधनीसँग भएको
- सम्भौताको प्रमाण,
- वारेस राखी नक्सापास गर्ने भएमा वारेसनामाको साथमा वारेसको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,

- स्थानीय तहले तोकेको साइजको घर धनीको फोटोहरु
- भवन नियमावली, २०५५ को अनुसूची १ मा उल्लेख गरिए अनुसारको आर्किटेक्चरल नक्सा थान र स्ट्रक्चरल नक्सा थान
- भवन नियमावली, २०५५ को अनुसूची १ को Technical Detail Form No.1 को Form A मा उल्लिखित
- Architectural Design Requirements फारम,
- भवन नियमावली, २०५५ को अनुसूची १ को Technical Detail Form No.2 Technical Design Requirements फारम,
- स्थानीय तहले तोकिएको वा नेपाल सरकारले तोकिएको अन्य आवश्यक कागजातहरु

२. क र ख वर्गका भवनको इजाजतका लागि आवश्यक पर्ने कागजातहरु:

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

- स्थानीय तहबाट तोकिएको बमोजिम हुनेगरी निर्माण गर्न लागिएको भवनको नक्साहरु,
- जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- सम्पति कर तिरेको प्रमाण,
- व्यक्तिगत निजी भवन भए नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि,

- कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापी नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण (नेपाल ईन्जीनियरिङ काउन्सिल दर्ता भएको प्रमाण पत्र समेत)
- भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण र निजसँग भवन सुपरिवेक्षणका लागि घरधनीसँग भएको सम्झौताको प्रमाण,
- वारेस राखी नक्सापास गर्ने भएमा वारेसनामाको साथमा वारेसको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- स्थानीय तहले तोकेको साइजको घर धनीको फोटोहरु,
- भवन नियमावली, २०५५ को अनुसूची १ मा उल्लेख गरिए अनुसारको (क) आर्किटेक्चरल नक्सा थान (ख)
- स्ट्रक्चरल नक्सा थान (ग) स्यानेटरी नक्सा थान (घ) इलेक्ट्रिक नक्सा थान
- भवन नियमावली, २०५५ को अनुसूची १ को Technical Detail Form No.1 को Form A को Architectural Design Requirements फारम, Form B को Sanitary and Plumbing Design Requirements फारम, Form C को Electrical Design Requirements फारम र Form D को Structural Design Requirements फारम ।
- साइट तथा लोकेसन प्लान,
- स्थानीय तहले तोकिएको वा नेपाल सरकारले तोकिएको अन्य आवश्यक कागजातहरु ।
- प्रचलित कानून अनुसार आवश्यक अन्य कागजातहरु ।

अनुसूची - ९

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

बढ्दो जनसंख्या तथा सहरीकरणको परिप्रेक्ष्यमा भइरहेका नगरहरूको पुनः निर्माण, विस्तार र विकासको साथै नयाँ नगरहरूको निर्माण गरी नगरबासीहरूलाई आवश्यक सेवा र सुविधाहरू पुऱ्याउन तथा स्थानीय जनताको स्वास्थ्य,

सुविधा एवम् आर्थिक हित कायम राख्ने सम्बन्धमा आवश्यक व्यवस्था गर्न स्थानीय तहले आफ्नो क्षेत्रको भौतिक विकासका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्नु जरूरी छ। स्थानीय तहले नगर विकास ऐन, २०४५ का प्रावधान अनुरूप जग्गा विकास कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्न सक्दछन्। यस प्रयोजनका लागि जग्गा भन्नाले जुनसुकै जग्गा र त्यसमा स्थायी रूपले रहेको घर, बनोट, ताल, पोखरी, रुख आदि र सो घर, बनोट, ताल, पोखरी, रुख आदिसँग स्थायी रूपले जोडिएको कुराहरूलाई समेत जनाउने गर्दछ।

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

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

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

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

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

(ग) जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन सम्बन्धमा स्थानीय तहले अपनाउनु पर्ने कार्यविधि :

सुनियोजित रूपमा नगरको विकास गर्ने क्रममा विभिन्न आय भएका व्यक्तिहरूको निमित्त आधारभूत आवासको आवश्यकता पूरा गर्नको लागि आवास घडेरीको व्यवस्था गर्न र अन्य सहरी क्रियाकलापको लागि स्थानीय तहले जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा देहाय बमोजिम गर्नु पर्दछ ।

१. नगर योजना क्षेत्र भित्रको कुनै भागमा कम्तिमा ७५ प्रतिशत स्थानीय जग्गाधनी र मोहीहरू समेतको सहभागिता जुटाई सेवा सुविधा सम्बन्धी परियोजना तर्जुमा गर्ने र सो परियोजना बमोजिम काम गर्न नेपाल सरकारको सम्बन्धित निकाय, कुनै सङ्गठित संस्था, आफ्नो लगानी वा स्थानीय जनताले लगानी गर्ने गरी निर्देशित जग्गा विकास (Guided Land Development) कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने,
२. नगर योजना क्षेत्र भित्रको कुनै भागमा कम्तिमा ५१ प्रतिशत जग्गाधनी वा मोहीहरूको सहमति रहेमा सो ठाउँमा रहेका जग्गाका विभिन्न कित्ताहरूलाई एकीकरण गरी सो जग्गामा नगर योजना अनुरूप सेवा सुविधाको व्यवस्था गर्ने र त्यस्तो सेवा सुविधाको व्यवस्था गर्दा लागेको खर्च विकसित घडेरीहरू बेची असूल गर्ने र बाँकी विकसित घडेरीहरू साविककै जग्गाधनी वा मोहीहरूलाई समानुपातिक आधारमा फिर्ता दिने व्यवस्था गरी जग्गा एकीकरण (Land Pooling) कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने,
३. माथि बुँदा नम्बर २ बमोजिम नगर योजना क्षेत्र भित्रको कुनै भागमा स्थानीय तहले जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्न चाहेमा वा यस बुँदा बमोजिम जग्गा

विकास कार्यक्रम सञ्चालन नभएको भागमा चारकिल्ला खोली जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गराई पाउँ भनी सो ठाउँका कम्तिमा ५१ प्रतिशत जग्गा धनी वा मोहीहरूले निवेदन गरेमा कम्तिमा पचास परिवार बसोबास हुने ठाउँमा स्थानीय तहले जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्नेछ ।

४. माथि बुँदा नम्बर ३ बमोजिम स्थानीय तहले जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा स्थानीय जग्गा धनी वा मोहीहरूको सहभागिता जुटाउन उपभोक्ताहरू मध्येबाट उपभोक्ता समिति गठन गर्नु पर्दछ र उक्त समितिको सहयोगमा जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्नु पर्दछ ।
५. जग्गा एकीकरण लगायत नगर योजना तर्जुमा सम्बन्धी कामको लागि स्थानीय तहले समय समयमा स्पष्ट रूपले सार्वजनिक रूपमा सूचना प्रकाशन गरी दुई वर्षको अवधि ननाघ्ने गरी सोही सूचनामा तोकिएको अवधिभरको लागि नगर योजना क्षेत्रभित्र पर्ने जुनसुकै प्रकारको अचल सम्पत्ति समितिको पूर्व स्वीकृति विना टुक्र्याउन वा कुनै प्रकारले भौतिक परिवर्तन गर्न नपाउने गरी रोक लगाउन सक्नेछ । यस प्रावधान बमोजिम रोक लगाएको कुराको सूचना समितिले रजिष्ट्रेशन गर्ने सम्बन्धित कार्यालयमा पठाउनु पर्नेछ । रजिष्ट्रेशन गर्ने सम्बन्धित कार्यालयले यस बमोजिमको सूचना पाएमा त्यस्तो अचल सम्पत्ति टुक्र्याउने गरी रजिष्ट्रेशन गर्न हुँदैन ।
६. स्थानीय तहले जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा समितिले माथि बुँदा नम्बर ५ बमोजिमको प्रक्रिया अपनाइ सो भागमा रहेका अचल सम्पत्ति टुक्र्याउन वा भौतिक परिवर्तन गर्न नपाउने गरी बढीमा दुई वर्षको लागि रोक लगाउनु पर्दछ ।

७. स्थानीय तहले जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा उपभोक्ता समितिको सल्लाह लिई त्यस भागमा सडक, ढल, खुला क्षेत्र, खानेपानी, बिजुली लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन त्यस भागमा रहेका जग्गाको प्रचलित मोल र साबिकको सडक लगायतका अन्य सुविधा समेतको आधारमा कुन जग्गा धनी वा मोहीको के कति क्षेत्रफल जग्गा छुट्याउनु पर्ने हो, सो यकिन गरी जग्गा छुट्याउनु पर्दछ ।
८. माथि बुँदा नम्बर ७ बमोजिम जग्गा छुट्याइसकेपछि स्थानीय तहले विकसित घडेरीहरू साबिकका जग्गा धनी वा मोहीहरूलाई फिर्ता दिने प्रयोजनको लागि सो भागमा पर्ने सम्पूर्ण कित्ताका जग्गालाई एउटै कित्तामा परिणत गरी जग्गा एकीकरण कार्यक्रमलाई अन्तिम रूप दिनको लागि बढीमा एक वर्षको लागि सो भागमा पर्ने कुनै अचल सम्पत्ति कुनै पनि व्यहोराले हक हस्तान्तरण गर्न नपाउने गरी रोक लगाउन रजिष्ट्रेशन गर्ने सम्बन्धित कार्यालयमा लेखी पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि त्यस्तो सूचना प्राप्त भएपछि त्यस भागमा लेखी आए अनुसार हस्तान्तरण हुनेगरी रजिष्ट्रेशन गर्नु हुँदैन ।
९. माथि बुँदा नम्बर ८ बमोजिम हक हस्तान्तरण गर्न रोक लगाइ सकेपछि स्थानीय तहले सोही बुँदामा उल्लिखित म्यादभित्र माथि बुँदा नम्बर २ बमोजिम साबिकका जग्गा धनी वा मोहीलाई अस्थायी निस्सा सहित विकसित घडेरीहरू फिर्ता गर्नु पर्दछ ।
१०. माथि बुँदा नम्बर ९ बमोजिम सम्बन्धित जग्गा धनी वा मोहीलाई अस्थायी निस्सा सहित विकसित घडेरी फिर्ता गरिसकेपछि समितिले सो निस्सा अनुसार नक्सामा मिलान गर्न तथा सो अनुरूप जग्गा धनी दर्ता श्रेस्ता खडा गर्न र जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जा तयार गरी

वितरण गर्न सम्बन्धित नापी शाखा र माल वा मालपोत कार्यालयमा लेखी पठाउनु पर्नेछ, र सम्बन्धित नापी शाखा र माल वा मालपोत कार्यालयले पनि सो अनुरूप नक्सा मिलान गर्ने, जग्गा धनी श्रेस्ता खडा गर्ने र जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जा तयार गरी सम्बन्धित जग्गाधनी वा मोहीलाई वितरण गर्नु पर्नेछ ।

११. प्रचलित कानूनमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि माथि बुँदा नम्बर १० बमोजिम नक्सा मिलान भई नयाँ जग्गा धनी दर्ता श्रेस्ता र जग्गा धनी प्रमाण पुर्जा तयार भइसकेपछि जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन भएको भागको साबिकको नक्सा र सो भागमा रहेका जग्गा धनी वा मोहीको साबिकको सबै लगत श्रेस्ता स्वतः बदर हुनेछ ।
१२. नगर योजना क्षेत्रको कुनै भागको जग्गा नेपाल सरकारबाट प्राप्त गराई समिति आफैँले वा कुनै सङ्गठित संस्था मार्फत् त्यस्तो जग्गामा सेवा सुविधाको व्यवस्था गरी घडेरीहरू तयार गर्ने र विक्री वितरण गर्ने गरी घडेरी तथा सेवा सुविधा (साईटस एण्ड सर्भिसेज) कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने व्यवस्था समेत गरेको छ ।
१३. माथि बुँदा नम्बर १२ बमोजिम घडेरी विक्री वितरण गर्दा स्थानीय तहले सो नगर योजना क्षेत्रमा घडेरी वा जग्गा नभएका साबिकका जग्गा धनी तथा मोहीलाई प्राथमिकता दिनु पर्दछ । त्यसरी विक्री वितरण गरिएका घडेरीहरू स्थानीय तहको पूर्व स्वीकृति बिना टुक्र्याउन पाइने छैन ।
१४. जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालनको निमित्त कुनै जग्गाधनीको एकीकरण गरिएको वा प्राप्त गरिएको जग्गा जग्गा विकास कार्यक्रम अनुसार निर्धारित न्यूनतम

इकाइको घडेरीको क्षेत्रफल भन्दा कम हुने रहेछ भने त्यस्तो जग्गाधनीलाई लागेको खर्च लिई न्यूनतम इकाइको एक घडेरी उपलब्ध गराउनु पर्दछ ।

१५. माथि बुँदा नम्बर १४ बमोजिम न्यूनतम इकाइको क्षेत्रफलभन्दा कम जग्गा हुने कुनै जग्गा धनीले स्थानीय तहले निर्धारण गरेको खर्च तिरी घडेरी लिन नसक्ने भएमा समितिले त्यस्तो जग्गा धनी वा मोहीको जग्गा आफैँ लिई निजलाई सो जग्गा बापत प्रचलित मोल बराबरको रकम क्षतिपूर्ति दिनु पर्नेछ ।

(घ) निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन सम्बन्धमा स्थानीय तहले अपनाउनुपर्ने कार्यविधि:

१. निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गर्ने क्रममा सडक निर्माण गर्दा त्यस्तो जग्गाको मुखमा कुनै व्यक्तिको जग्गा पर्ने रहेछ र त्यस्तो व्यक्तिले सो जग्गा छोड्न नमानी सो सडक खुलाउने अरु कुनै उपाय नभएमा त्यस्तो जग्गा नेपाल सरकारको प्रचलित कानून बमोजिम प्राप्त गर्नु पर्दछ । त्यसरी जग्गा प्राप्त गर्दा दिनुपर्ने क्षतिपूर्तिको रकम मध्ये ५० प्रतिशत रकम स्थानीय तहले र बाँकी ५० प्रतिशत रकम जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गरिदा लाभान्वित हुने व्यक्तिहरूले व्यहोर्नु पर्दछ ।
२. निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्न स्थानीय तहले स्थानीय जग्गा धनी तथा मोहीहरूको सहभागिता जुटाउन उपभोक्ता समिति गठन गर्नसक्नेछ र स्थानीय तहको कार्यक्रम सञ्चालनमा सहयोग पुऱ्याउनु त्यस्तो उपभोक्ता समितिको कर्तव्य हुनेछ ।
३. स्थानीय तहले निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम लागू नगरेको ठाउँमा चारकिला खोली निर्देशित जग्गा विकास

कार्यक्रम लागू गराई पाउँ भनी जग्गाधनी र मोहीहरूले स्थानीय तहमा निवेदन दिएमा स्थानीय तहले कम्तिमा ५० परिवार बसोबास हुन सक्ने देखेमा निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गर्न सक्नेछ । यसरी निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गर्दा कुनै जग्गा प्राप्त गर्नुपर्ने अवस्था परेमा त्यसरी प्राप्त गरिने जग्गाको क्षतिपूर्तिको सम्पूर्ण रकम त्यस्तो कार्यक्रम लागू गरिँदा लाभान्वित हुने स्थानीय जनताले व्यहोर्नु पर्नेछ ।

अनुसूची - १०

भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१ ले गरेका व्यवस्थाहरु

गैर आवासीय उपयोग क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माणको मापदण्ड

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

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
छात्रावास	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ५० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रिसियो : २.० पहुँच मार्ग न्यूनतम चौडाइ १२ मि.
पाहुनाघर, बोर्डिङ तथा लजहरु :	<ul style="list-style-type: none"> यूनतम घडेरीको साइज : ५०० वर्ग मि. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रिसियो : १.५ पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ : १२ मि
धर्मशाला तथा रात्री बास	<ul style="list-style-type: none"> यूनतम घडेरीको साइज : ८०० वर्ग मि. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रिसियो : १.५ पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ : १२ मि
सामुदायिक केन्द्र :	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रिसियो १.५
थोक व्यापार, गोदामघर निर्माण :	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रिसियो : १.५ पहुँच मार्ग न्यूनतम चौडाइ २० मि.
सरकारी कार्यालयहरु :	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ५० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रिसियो : २.०
अडिटोरियम, सामुदायिक हल :	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज: ३५ प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रिसियो : १.० पहुँच मार्ग न्यूनतम चौडाइ २० मि.
धार्मिक स्थलहरु :	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रिसियो : १.० जमिन तला मुनि वेसमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरुको लागि

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
	प्रयोग गरिएमा फ्लोर एरिया रेसियो भित्र गणना गरिदैन ।
प्रहरी चौकी :	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज: ५० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो :१.२५ पहुँच मार्ग न्यूनतम चौडाइ १२ मि.
होटेल	<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ४० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो : १.५ पहुँचमार्गको चौडाइ न्यूनतम : १२ मि. वेसमेन्ट यदि पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग हुनुपर्ने भए फ्लोर एरिया रेसियो मा समावेश गर्न नपर्ने
औद्योगिक क्षेत्र	<ul style="list-style-type: none"> समूह उद्योग र सेवा केन्द्र न्यूनतम प्लट साइज : २००० ब.मि. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ३० प्रतिशत । पहुँच मार्गको चौडाइ न्यूनतम : १२ मि. वेसमेन्ट यदी पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग हुनुपर्ने भए फ्लोर एरिया रेसियो मा समावेश गर्न नपर्ने ।
नयाँ पेट्रोल पम्पहरु	<ul style="list-style-type: none"> ग्राउण्ड कभरेज : २० प्रतिशत नयाँ पेट्रोल पम्पहरु २० मि. भन्दा कम चौडाइ भएका सडकहरुमा राखिने छैन । फ्लोर एरिया रेसियो : २.० अधिकतम उचाइ : ६ मि. अगाडिको सेटव्याक न्यूनतम ६ मि. सम्बन्धित निकायबाट (उद्योग मन्त्रालय, आयलनिगम, सडक विभाग आदि) बाट स्वीकृत हुनुपर्ने हुनुपर्ने)

अनुसूची - ११

सार्वजनिक क्षेत्रका लागि जग्गा उपयोग प्रतिशतको अधिकतम सीमा

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

अनुसूची - १२

सडक अधिकार क्षेत्र

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

सडकको क्षेत्राधिकार (RoW) मि.	सेटब्याक (मि) दुवै तर्फ छुट्टा छुट्टै
६ देखि १० भन्दा कम	१.५
१० देखि १५ भन्दा कम	२
१५ देखि ठुला सडक	२.५

ख) नयाँ खुले सडकहरुको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा २० फिट हुनेछ ।

ग) हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरु भत्काएर पुनः निर्माण गर्नुपर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।

घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छ ।

ङ) राजमार्ग र जिल्ला सडकको हकमा सम्बन्धित निकाय ले तोके बजिमको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक कायम हुनेछ ।

च) पुराना प्लटहरुको हक मा न्युनतम सेटब्याक १.५ मि. मानिनेछ

छ) ५० मिटर भन्दा साना/छोटो सडक को सम्बन्धमा न्युनतम क्षेत्राधिकार ४ मिटर हुनसक्नेछ भने सेटब्याक १.५ मिटर हुनेछ

अनुसूची - १३

भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१

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

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

अनुसूची - १४

(१) प्रारम्भिक वातवरणीय परीक्षण (IEE) गर्नुपर्ने भवन निर्माण सम्बन्धी कार्यहरु

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

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

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

अनुसूची - १५

गाउँपालिकाको मौजुदा सडकको विवरण

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
१	Siktar-Budhathum-Baseri-Manbu-Lapa Road शिकटार-बुडाथुम-बसेरी-मान्बु-लापा सडक	७	१८.००	३	२०	DR
२	Thulibesi - Muchowk -Sukhabhanjyang (Mulpani) Sadak ठूलीबेसी-मुचोक-सुखभञ्ज्याङ (मूलपानी) सडक	६	०.७९	३	२०	DR
३	Belung Bhanjyang-Phulkharka -Yarsha-Gumdi - Chhelang - Chimchok -Latap - Tawal -Tajimrang-Kichet-Lapa Road बेलुङभञ्ज्याङ-फूलखर्क-यार्शा-गुम्दी-छेलाङ-छिमचोक-लताप-तावल-ताम्रिङ-किचेत-लापा सडक	७	३९.९९	३	२०	DR
४	Dhagarchowk-Idu-Phalange-Hydro धागाचोक-ईदु-फलाङगे-हाइड्रो सडक	५	७.६०	३	२०	DR
५	Jagarbote-Baskharka-Sukbhanjyang Road जगरबोटे-बासखर्क-खभञ्ज्याङ सडक	६	९.९०	३	१५	A
६	Gumdi Gaun - Tarkule - Simjang - Salmetar-Kintangfedī गुम्दी गाउँ-तारकुले-सिमजङ-साल्मेटार-किन्ताङफेदी सडक	७	५.८०	३	१५	A
७	Salleri-Kutalbesi-Ghyansang Road सल्लेरी-कुतालबेसी-घ्याङस्याङ सडक	४	५.१०	३	१५	A

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
८	Mangpangbesi - Sukaura - Odare - Piple - Hatiya - Khirbote- Deurali - Mahalaxmi – Dandagaun माडपाड्वेसी-सुकौरा-ओडारे-पिप्ले-हटिया-खिरबोटे-देउराली-महालक्ष्मी-डाँडागाउँ सडक	६	१५.७०	३	१५	A
९	(Manpangbesi)Odare-Lapudanda Road माडपाड्वेसी-ओडारे-लापुडाँडा सडक	६	४.३५	२.५	१०	B
१०	Sadhipal-Hepo-Pithedanda-Odalchaur-Adheri Road सांधपिपल-हेपो-पिठेडाँडा-ओडालचौर-अधेरी सडक	६	२.५०	२.५	१०	B
११	Hepo-Koldanda-Bathalidanda- Rai Gaun-Bange Pipal हेपो-कोलडाँडा-बाथलीडाँडा-राई गाउँ-बाङ्गे पिपल सडक	४	३.०४	२.५	१०	B
१२	Dhaledanda-Hile-Thulonange Road ढलेडाँडा-हिले-ठूलोनाङ्गे सडक	४	२.२४	२.५	१०	B
१३	Aldanda-Bharyang Danda-Danda Gaun-Gaikharka Road आलडाँडा-भर्याङ्गाडाँडा-डाँडागाउँ-गाईखर्क सडक	६	४.५९	२.५	१०	B
१४	Bharyangdanda-Dandagaun-Deurali - Lapsi Bot भर्याङ्गाडाँडा-डाँडागाउँ-देउराली-लप्सिबोट सडक	६	८.२६	२.५	१०	B
१५	Dhale Danda - Kattike Gaun - Mansire- Bika Tole ढलेडाँडा-कात्तिके गाउँ-मंसिरे-बिक टोल सडक	४	३.४२	२.५	१०	B

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
१६	Gauthali Pokhari - Badri Chaur - Baniya Tole - Thulo Pandhero - Pallo Gaire Tole गौथली पोखरी-बद्रीचौर-बानिया टोल-ठूलो पधेरो-पल्लो गैरे टोल सडक	४	२.९०	२.५	१०	B
१७	Mathillo Dangsing - Gauthali Pokhari - Khoriya - Ganga Jamuna माथिल्लो दाङ्सिङ-गौथली पोखरी-खोरीया-गंगाजमुना सडक	४	३.८७	२.५	१०	B
१८	Dhadkharka-Payukharka-Dumla-Saadon-Pokhara-Chimchowk डाँडाखर्क-पयुंखर्क-दुम्ला-सादन-पोखरा छिमचोक सडक	५	८.१०	२.५	१०	B
१९	Saadon Gaun-Naya Chautara-Mantari-Kattike-Kami Tole-Khola Khet-Chaapekuna सादन गाउँ-नयां चोतारा-मन्तरी-कात्तिके-कामी टोल-खोला खेत-चापेकुना	४	८.५७	२.५	१०	B
२०	Bhaaja-Khola Khet-Devasthan-Kalleri-Sukbhanjyang भाजा-खोला खेत-देविस्थान-कल्लेरी-सुखभञ्ज्याङ सडक	४	४.७६	२.५	१०	B
२१	Belung Bhanjyang - Mahabir - Chalise बेलुङ्गभञ्ज्याङ - महाविर-चालिसे सडक	४	३.१०	२.५	१०	B
२२	Phulkharka -Baguwa Khola- Chandeni फूलखर्क-बगुवा-चन्देनी सडक	६	२.१५	२.५	१०	B
२३	Satdobato - Saldhum - D Gaun - Salmetar सातदोवाटो-साल्दुम-डी गाउँ-साल्मेटार सडक	४	५.२०	२.५	१०	B

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
२४	Satdobato - Ratmate - Rato Danda - Sisne Khola – सातदोबाटो- रात्माटे-रातोडांडा-सिस्ने खोला	४	२.४४	२.५	१०	B
२५	Salmetar - Dharkha Fedi Corridor Road साल्मेटार-धार्केफेदी करिडोर सडक	४	२.४४	२.५	१०	B
२६	Lungri - Bhirkuna-Nebidanda-Naya Basti लुंग्री-भिरकुना-नेबिडांडा-नयां वस्ती सडक	४	३.६५	२.५	१०	B
२७	Chimchowk - Aphal Khola - Dhuseni – Tawalbesi चिमचोक- आफलखोला-धुसेनी-तावलवेसी सडक	-	-	२.५	१०	B
२८	Latab-Manechang-Dangchet-Manchet-Pasangchet लाताव-मानेचाङ-दाङ्चेत-मान्चेत-पासाङ्चेत सडक	-	-	२.५	१०	B
२९	Chhelang-Aaphang-Tawal Besi-Ri Road छेलाङ्-आफाङ्-तावलवेसी-री- सडक	-	-	२.५	१०	B
३०	Kuttalbesi - Tawalbesi - Dhanchet - Dhuseni Besi कूट्टालवेसी-तावलवेसी-धानचेत-धुसेनी सडक	-	-	२.५	१०	B
३१	Tawalgaun - Tarebhir - Sekdeli - Ri Gaun तावलगाउँ-तारेभिर-सेकदेली-रिगाउँ सडक	३	०.१४	२.५	१०	B

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
३२	Latab-Rigaun-Dangyurechet-Langurchet-Kichet-Lapa लताब-रिगाउँ-डाङ्युरेचेत-लङ्गुरचेत-किचेत-लापा सडक	-	-	२.५	१०	B
३३	Hatiya - Lapu Danda हटिया-लापुडाडा सडक	४	०.२९	२.५	१०	B
३४	Phalange-Saldhum Road फलाङ्गे-साल्दुम सडक	४	३.०५	२.५	१०	B
३५	Aarkhet - Andheri -Chipleti - Pithedanda – Healthpost आखेत-अँधेरी-चिप्लेटी-पिठेडाँडा-स्वास्थ्य चौकी सडक	-	-	२.५	१०	B
३६	Nebi –Pokhara नेवी-पोखरा सडक	४	०.७२	२.५	१०	B
३७	Garang-Kudule-Chhelang-Mambai Road - Yapa Tole - Darkha Fedi गराङ्-कुडुले-छेलाङ्-मम्बई रोड-यापा टोल-दार्केफेदी सडक	४	१.१०	२.५	१०	B
३८	Bakhrekhola-Banbote-Tarsimle-Sim Chautari Road बाख्रेखोला-बनबोटे- तारसिम्ले-सिम चौतारी सडक	-	-	२	८	C
३९	Tari-Gangate-Bhumisthan-Jyamire-Dharapani Krishi Sadak टारी- गंगटे-भूमिस्थान-ज्यामिरे-धारापानी कृषि सडक	४	२.५४	२	८	C
४०	Jamune-Banbote-Bhanjyangi-Lampat जामुने-बनबोटे-भन्ज्याङी-लाम्पात सडक	-	-	२	८	C
४१	Dalit Tole - Hariyo Khola - Andheri Khola दलित टोल-हरियो खोला- अँधेरी खोला सडक	४	१.३०	२	८	C

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
४२	Bhaise-Aarubote-Bandiwara-Tallo Danda Gaun-Mathillo Dandagaun Road भैसे-आरुबोटे-बन्दिवारा-तल्लो डाँडागाउँ-माथिल्लो डाँडागाउँ सडक	४	२.९७	२	८	C
४३	Dolpa-Choke-Ibi-Richet-Kichet Road डोल्पा-चोके-इबी-रिचेत-किचेत सडक	४	४.५३	२	८	C
४४	Gharichaur-Saunepani-Bathalidanda Road घारीचौर-साउनेपानी-बाथलीडाडा सडक	६	१.२७	२	८	C
४५	Tallo Bhorle - Silinge – Jogidanda तल्लो भोर्ले-सिलिङ्गे-जोगिडाडा सडक	६	२.४६	२	८	C
४६	Baskharka-Ghorle - Majuwabesi-Marauti – Sukbhanjyang बाँसखर्क-घोर्ले-मजुवाबेसी-मरउती-सुखभञ्ज्याङ सडक	३	१.६०	२	८	C
४७	Burchet-Choke-Namsyong-Richet Road बुरचेत-चोके-नामस्योङ्-रिचेत सडक	-	-	२	८	C
४८	Karkigaun-Ekle-Kalleri-Sukbhanjyang कार्कीगाउँ-एक्ले(कल्लेरी)-सुखभञ्ज्याङ सडक	-	-	२	८	C
४९	Sukbhanjyang-Mantari-Hudung-Satdobato- Krishi Sadak सुखभञ्ज्याङ-मन्तरी-हुडुङ्-सातदोबाटो कृषि सडक	३	-	२	८	C
५०	Mantari - Kagchet - Danda Swara मन्तरी-काग्चेत-डाँडा स्वारे सडक	-	-	२	८	C
५१	Ekle-Bahundanda-Manekhet-Kalleri Road एक्ले-बाहुनडाँडा-मानेखेत-कल्लेरी सडक	३	२.२५	२	८	C

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
५२	Kalleri-Chauti-Kalathoda-Mahabhir Road कल्लेरी-चोटी-कालठोडा-महाभिर सडक	३	१.८२	२	८	C
५३	Mahbhir-Pingdanda-Chihandanda-Kholakhet महाभिर-पिङडांडा-चिहानडांडा -खोलाखेत सडक	३	०.६१	२	८	C
५४	Faprekhet - Baguwa Khola - Bhandari Gaun - Bajhobari - Khola Khet फाप्रेखेत-बगुवाखोला-भण्डारी गाउँ-बांभोवारी-खोला खेत सडक	-	-	२	८	C
५५	Bajhobari-Ratodanda Road बांभोवारी-रातोडांडा सडक	४	१.०४	२	८	C
५६	Ratmate - Ojaghi – Idu रात्माटे-ओजाघी-ईदु सडक	०	१.१५	२	८	C
५७	Idu-Khendang-Satdobato Road ईदु-खेन्दाङ-सातदोबाटो सडक	०	१.१६	२	८	C
५८	Richet-Antar-Cheprang-Karang Road रिचेत-अन्तर-चेप्राङ-कराङ सडक	४	५.८४	२	८	C
५९	Pithedanda - Chiplesti – Bhirkuna पिठेडांडा-चिप्लेटी-भिरकुना सडक	३	१.३०	२	८	C
६०	Simjang-Chiandanda-Dandapari-Chanaute Road सिमजाङ-चिहानडांडा-डाडापारी-चनोटे सडक	४	२.४१	२	८	C
६१	Pasangchowk Ma.Vi.-Tinmane-Tawal Health Centre-Bindu-Kalseng Khola पासाङचोक मा वि-तिनमाने-तावल स्वास्थ्यचौकी-विन्दु-कालसेङ कोला	४	१.७५	२	८	C

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
६२	Tawalbesi - Ward Office - Dorang - Runi Gaun तावलबेसी-वडा कार्यालय-दोराङ-रुनी गाउँ सडक	४	२.८५	२	८	C
६३	Choke-Rigaun-Gumba Road चोके-रीगाउँ-गुम्बा सडक	३	०.५०	२	८	C
६४	Ebi – Tajimarang इबि-ताजिम्राङ् सडक	४	१.५०	२	८	C
६५	Richet –Tajimarang रिचेत-ताजिम्राङ् सडक	४	२.३९	२	८	C
६६	Kacheri-Piple Khanyabote कचेरी-पिप्ले खन्याबोटे सडक	-	-	२	६	D
६७	Ghodedanda-Ramchandre-Pokhari Road घोडेडांडा-रामचन्द्रे-पोखरी सडक	-	-	२	६	D
६८	Hariyo Khola -Namuna Tol-Khirbote Road हरियो खोला-नमूना टोल-खिरबोटे सडक	४	१.१४	२	६	D
६९	Deurali-Dalit Tol Road देउराली -दलित टोल सडक	-	-	२	६	D
७०	Kichet-Diung Khola किचेत-दिउङ खोला सडक	४	-	२	६	D
७१	Sallaghari-Dhadkharka Road सल्लाघारी -ढाडखर्क सडक	४	१.४७	२	६	D
७२	Lingedanda-Hastetol-Pangraphedi लिङ्गेडांडा-हस्तेटोल-पाङ्गाफेदी सडक	-	-	२	६	D
७३	Bhainse School-Bhorlekhola-Sirantole भैसे स्कूल-भोर्लेखोला-सिरानटोले सडक	-	-	२	६	D
७४	Ghaledanda-Hile-Thulonange Road घलेडांडा-हिले-ठुलोनाङ्गे सडक	४	-	२	६	D

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
७५	Sano Nange-Hile-Chaurthala-Tinsure Gumba Road सानो नाङ्गे-हिले-चोरथला-तिनसुरे गुम्बा सडक	४	२.५७	२	६	D
७६	Aarubote-Katike-Hile आरूबोटे-हिले-कातिके सडक	-	-	२	६	D
७७	Koldanda-Mahendraratna School-Chakachuli-Agrung Road कोलडाडा-महेन्द्र रत्न स्कूल-चाकाचूली-आग्रुङ सडक	४	१.६२	२	६	D
७८	Ward Office - Hepo Road वडा कार्यालय-हेपो सडक	६	०.५५	२	६	D
७९	Mahendraratna-Kalimati-Ward Karyalaya-Baseri Road महेन्द्र रत्न-कालिमाटी-वडा कार्यालय-बसेरी सडक	४	०.६४	२	६	D
८०	Namuna Bhawan(Gangajamuna Building)-Dandathok-Hepo Road नमूना भवन-गंगा जमूना भवन-ढांडाथोक-हेपो सडक	४	०.६०	२	६	D
८१	Halogadhe-Sadhpipal Sadak हालोगधे-सांधपिपल सडक	३	०.९९	२	६	D
८२	Giddhedanda-Chainpur-Kamigaun,Chainpur-Tudikhel-Sarkigaun-Devithan Road गिद्धेडाडा-चैनपुर-कामीगाऊं, चैनपुर-टुंडीखेल-सार्कीगाऊं-देवीथान सडक	४	१.४०	२	६	D
८३	Debisthan-Tallo Besare-Bagmare Road देवीस्थान-तल्लोबसेरी-बाघमारे सडक	-	-	२	६	D
८४	Jhapre Danda- Musure-Chuchedhunga भाप्रे डांडा-मुसुरे-चुच्चेढुंगा सडक	६	०.३१	२	६	D

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
८५	Jagarbote-Amale Road जगरबोटे-अमले सडक	३	२.५६	२	६	D
८६	Ambote-Dhamiswara Road आमबोटे-धामिस्वारा सडक	४	२.२०	२	६	D
८७	Chihandanda-Simle-Sillinge Road चिहानडाडा-सिम्ले-सिलिङ्गे सडक	४	१.३१	२	६	D
८८	Deurali-Dhaje-Dhaje Bhanjyang-Bhogate Ghari देउराली-धाजे-धाजे भञ्ज्याङ्-भोगाटेघारी सडक	४	५.४०	२	६	D
८९	Swamikachautara-Ghartipani Chaur-Kuwapani-Keradhaap-Majhuwabesi Road स्वामी चौतारा-घर्तीपानी चौर-कुवापानी-केराधाप-मभुवाबेसी सडक	-	-	२	६	D
९०	Tallo Padhero-Chaubato-Tallo Gangajamuna तल्लो पंघेरो-चोबाटो-तल्लो गंगाजमूना सडक	३	०.५६	२	६	D
९१	Deurali Dhadkharka- देउराली ढाडखर्क	३	१.५७	२	६	D
९२	Dhadkharka-Sanikhori Sadak ढाडखर्क-सानीखोर सडक	४	१.६६	२	६	D
९३	Balauta-Lapsibot-Mathillo Tol-Payukharka बलोटा-लप्सिबोट-माथिल्लो टोल-पयुखर्क सडक	-	-	२	६	D
९४	Chhelang-Mammai-Darkhaphedi Road छेलाङ्-मम्मै-दरखाफेदी सडक	-	-	२	६	D
९५	Tallo Kalleri-Swara-Mahabhir तल्लो कल्लेरी-स्वारा-महाभिर सडक	३	०.८०	२	६	D

क्र.स.	सडकको नाम	चौडाइ (मी.)	लम्बाइ (कि.मी)	सेटब्याक (मी.)	अधिकार क्षेत्र (मी.)	सडकको वर्ग
९६	Saadangaun-Nichet Padhero Road सादन गाउँ-निचेत पधेरो सडक	४	०.४८	२	६	D
९७	Yarsha-Chilaune Bisan-Sadan Road यार्सा-चिलाउनेबिसन-सादन सडक	४	२.३६	२	६	D
९८	Dharchok-Dasminda Tol Road धारचोक-दसमिन्दा टोल सडक	४	०.७४	२	६	D
९९	Simjang-Satdobato सिमजाङ्-सातदोबाटो सडक	०	-	२	६	D
१००	Idu-Kogaling-Saldhum ईदु-कोगालिङ-साल्धुम सडक	०	-	२	६	D
१०१	Badarswara - Kaswara – Dadkhiket बांदरस्वारा-कस्वारा-दादिखिकेत सडक	०	-	२	६	D
१०२	Yarsha - Kamigaun – Lungri यार्सा-कामीगाउँ-लुङ्ग्री	०	-	२	६	D
१०३	Chhelang Gaun -Tallo Chhelang छेलाङ् गाउँ-तल्लो छेलाङ् सडक	०	-	२	६	D
१०४	Mahendraratna-Kalimati-Vdc Building-Basari Road महेन्द्ररत्न-कालिमाटी-गाविस भवन-बसेरी सडक	४	१.००	२	६	D
१०५	Bardandanda-Arukhet Road बर्दानडाडा-आरुखेत सडक	४	१.८३	२	६	D
१०६	Serachet-Dursang- Pasangchowk Krishi Sanstha सेराचेत-दुरसाङ्-पासाङ्चोक कृषि संस्था सडक	-	-	२	६	D
१०७	Salleri-Prunung-Gamrang Road सल्लेरी-फ्रुनुङ्-गाम्राङ् सडक	४	०.७९	२	६	D
१०८	Sitaldanda-Nanglung-Langurchet Road शितलडाडा-नाङ्लुङ्-लंगुरचेत सडक	-	-	२	६	D

प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ ले गरेका भवन निर्माण सम्बन्धी प्रावधानहरु

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

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

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

- नेपाल सरकारले कुनै प्राचीन स्मारक रहेको ठाउँ वा क्षेत्रलाई संरक्षित स्मारक क्षेत्र घोषित गर्न चाहेमा चार किल्ला खोली सोको सूचना स्मारक रहेको ठाउँ र सो ठाउँ नजिकैको सार्वजनिक स्थलमा समेत एक एक प्रति टाँस्नु पर्नेछ । यो सूचनामा चित्त नबुझे व्यक्तिले सो सूचना टाँस हुनुपर्ने मितिले पैतीस दिनभित्र नेपाल सरकार समक्ष उजुरी दिन सक्नेछ । यसरी परेको उजुरीमा नेपाल सरकारले अन्तिम निर्णय दिन सक्नेछ । उजुरी परेमा अन्तिम निर्णय भइसकेपछि र उजुरी नपरेमा उजुरी गर्ने हदम्याद समाप्त भइसके पछि नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी कुनै प्राचीन स्मारक रहेको ठाउँ वा क्षेत्रको चार किल्ला खोली सो ठाउँ वा क्षेत्रलाई संरक्षित स्मारक क्षेत्र घोषित गर्न सक्नेछ ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्रभित्र कसैले टेलिफोन वा विद्युत लाइन जडान गर्न, खानेपानी वा ढलको लागि जमिन खन्न, सडक बनाउन वा मर्मत गर्न, चलचित्र सुटिङ्ग गर्न, पर्वमेला, नाच-गान वा सवारीको साधन पार्किङ्ग गर्न वा पोष्टर तस्वीर टाँस्न पुरातत्व विभागबाट स्वीकृति लिनु पर्दछ ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्रभित्र कसैले आफ्नो हकभोगको जग्गामा नयाँ घर वा भवन निर्माण गर्दा वा साविक आकारमा परिवर्तन हुनेगरी आफ्नो घर वा भवनको मर्मत, थपघट वा पुननिर्माण गर्दा त्यस्तो क्षेत्रभित्रको

घर वा भवनको शैलीसित मिल्ने गरी पुरातत्व विभागले तोकेको मापदण्ड बमोजिम निर्माण, मर्मत थपघट वा पुननिर्माण गर्नु पर्दछ ।

- गाउँ/नगरपालिका क्षेत्रभित्र पर्ने संरक्षित स्मारक क्षेत्रमा घर वा भवनको निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुननिर्माण गर्न चाहने व्यक्तिले पेश गरेको नक्सा गाउँ/नगरपालिकाले प्रचलित कानून बमोजिम पास गर्नुभन्दा अगावै त्यस्तो नक्सामा पुरातत्व विभागको स्वीकृति लिनु पर्दछ । गाउँ/नगरपालिकाबाट यसरी स्वीकृतिको लागि प्राप्त नक्सा अध्ययन गरी पुरातत्व विभागले स्वीकृति दिन, नदिन वा संशोधन सहित स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्रमा घर वा भवनको निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुननिर्माण कार्य गर्दा स्वीकृत नक्सा बमोजिम नगरेमा त्यस्तो घर वा भवनको निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुननिर्माण गर्ने कार्यलाई रोक्न पुरातत्व विभागले आदेश दिन सक्नेछ । पुरातत्व विभागले दिएको यसरी गरेको आदेश नमान्ने निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुननिर्माण गरेको घर वा भवनलाई नगर योजना स्वीकृत भएको ठाउँमा नगरविकास योजना कार्यान्वयन समितिले र नगरयोजना स्वीकृत नभएको ठाउँमा सम्बन्धित जिल्लाको प्रमुख जिल्ला अधिकारीले पैंतीस दिनको म्याद दिइ भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ । त्यस्तो आदेश उपर चित्त नबुझे व्यक्तिले पैंतीस दिनभित्र नेपाल सरकारको गृह मन्त्रालय उजुरी दिन सक्नेछ । त्यस्तो उजुरीको सम्बन्धमा नेपाल सरकार गृह मन्त्रालयको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।
- बुँदा ५ मा उल्लेख भए बमोजिम घर वा भवन भत्काउने गरी हुनुपर्ने आदेश उपर कुनै उजुरी नै नपरेमा त्यस्तो उजुरी गर्न पाउने म्याद समाप्त हुनुपर्ने मितिले सात दिनभित्र र कुनै उजुरी परी नेपाल सरकार बाट त्यस्तो घर वा भवन भत्काउने निर्णय गरेमा सो निर्णय भएको मितिले एक्काइस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले घर वा भवन भत्काउनु पर्नेछ । सो म्यादभित्र घर वा भवन नभत्काएमा त्यस्तो आदेश दिने निकाय वा अधिकारीले उक्त घर वा भवन भत्काउनेछ र त्यसरी भत्काउँदा लागेको सम्पूर्ण खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असूल उपर गरिनेछ ।

३. प्राचीन स्मारकको वर्गीकरण

- स्वामित्वको दृष्टिले प्राचीन स्मारकलाई सार्वजनिक प्राचीन स्मारक र निजी प्राचीन स्मारक गरी दुई किसिमले वर्गीकरण गरिनेछ ।
- महत्वको दृष्टिले प्राचीन स्मारकलाई अन्तर्राष्ट्रिय महत्व, राष्ट्रिय महत्व र स्थानीय महत्व गरी तीन किसिमले वर्गीकरण गरिनेछ । सार्वजनिक प्राचीन स्मारकको स्वामित्व पुरातत्व विभागमा रहनेछ । त्यस्ता सार्वजनिक प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पुरातत्व विभागले गर्नेछ ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्रभित्रका निजी स्वामित्वमा रहेका प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार सम्बन्धित व्यक्तिले गर्नेछ । तर राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय दृष्टिले महत्वपूर्ण मानिएका निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पुरातत्व विभागबाट हुन आवश्यक छ भन्ने लागेमा त्यस्ता प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पुरातत्व विभागले गर्नेछ ।
- प्राचीन स्मारकहरूको मौलिक स्वरूपमा परिवर्तन, गर्न पाइदैन । मर्मत तथा जीर्णोद्धार गर्न वा त्यस्ता प्राचीन स्मारकहरू भत्काइ पुर्ण निर्माण गर्न सम्बन्धित व्यक्तिले पुरातत्व विभागको स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्र बाहिरका निजी स्वामित्वमा रहेका प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण मर्मत तथा जीर्णोद्धार पुरातत्व विभागको निर्देशनमा स्थानीय तह वा सम्बन्धित व्यक्तिले गर्नेछ । तर गुठी संस्थान अन्तर्गत रहेका निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पुरातत्व विभागको निरीक्षण, प्राविधिक सेवा तथा निर्देशनमा गुठी संस्थानले गर्नेछ । गुठी संस्थानबाट त्यस्ता निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत

तथा जीर्णोद्धार नभएमा गुठी संस्थानको स्वीकृति विना पुरातत्व विभाग आफैँले वा स्थानीय तह वा कुनै व्यक्तिद्वारा त्यस्ता निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार गर्न गराउन सक्नेछ ।

- राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय दृष्टिले महत्वपूर्ण मानिएका प्राचीन स्मारक स्थल तथा पुरातात्विक स्थलहरूको संरक्षण पुरातत्व विभागले गर्नेछ ।
- कुनै व्यक्तिको निजी सम्पत्तिको रूपमा रहेको प्राचीन स्मारक वा कुनै प्राचीन स्मारक क्षेत्रभित्र रहेको निजी वा संस्थागत स्वामित्वको घर जग्गा नेपाल सरकारले स्मारक तथा स्मारक क्षेत्रको वातावरण संरक्षणको दृष्टिकोणले आवश्यक ठानेमा मूल्याङ्कनको आधारमा मूल्य दिइ किन्न सक्नेछ । कुनै संरक्षित प्राचीन स्मारकको धनीले मोल नलिई त्यसै दिएमा मुख्य पुरातत्व अधिकृतले लिई नेपाल सरकारमा सूचना दिइ सार्वजनिक प्राचीन स्मारकमा दर्ता गरी राख्ने गर्नुपर्छ ।
- प्राचीन स्मारकको संरक्षणको लागि जमिन खन्न नदिने : (१) प्राचीन स्मारक संरक्षणको निमित्त प्राचीन स्मारक रहेको ठाउँ वरिपरि सुरुङ्ग खन्ने वा विष्फोटक पदार्थ हाली जमिन फार्ने काममा नियन्त्रण गर्न आवश्यक छ भन्ने नेपाल सरकारलाई लागेमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी त्यसरी सुरुङ्ग खन्न वा विष्फोटक पदार्थ हाली जमिन फोर्न नपाउने गरी तोक्न सक्नेछ । (२) उपदफा (१) उल्लङ्घन गर्ने व्यक्तिलाई दश हजार रूपैयाँसम्म जरिवाना वा डेढ वर्षसम्म कैद वा दुवै सजाय हुनेछ ।

अनुसूची - १७

भवन निर्माणको अनुमतिको प्रशासकीय अधिकृतका लागि केही चेकलिस्ट

विवरण	छ	छैन
भवन निर्माणको अनुमतिको लागि रितपूर्वकको निवेदन रहेको	(+)	(-)
भवन निर्माणको अनुमतिको लागि पेश गरिएको नक्सा भवन ऐन, २०५५ ले तोकेको योग्यता पुगेको प्राविधिकबाट तयार भएको	(+)	(-)
भवन निर्माणको सुपरिवेक्षणको लागि भवन ऐन, २०५५ ले तोकेको योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग भवन निर्माण कर्ताले सम्झौता गरेको दस्तावेज रहेको	(+)	(-)
गैर सरकारी निकाय वा व्यक्तिहरूले निर्माण गर्न लागेकोले भवन सरकारी, सार्वजनिक, पति, एलानी जग्गा अतिक्रमण नगरेको	(+)	(-)
भवन निर्माण कर्ताको हक भोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्न अनुमति माग गरिएको	(+)	(-)
२०७२ चैत्र २६ गते अधि कायम भएको ४ मिटर भन्दा कम चौडाका नगर स्तरीय सडककले ४ मिटरको अधिकार क्षेत्र ननाघ्ने गरी भवन निर्माण गर्न लगाउने	(+)	(-)
निर्माण हुन लागेको भवनले सडकको अधिकार क्षेत्र (Rights of Way) नमिचेको	(+)	(-)
निर्माण हुन लागेको भवनले तोकिएको सेटब्याक (Setback) नमिचेको	(+)	(-)
निर्माण हुने लागेको भवनले तोकिएको Floor Area ratio (FAR) उचाइ (Height) को सीमा पालन गरेको	(+)	(-)
निर्माण हुन लागेको भवनले जग्गा उपयोग क्षेत्र (Ground Coverage Ratio) को प्रतिशतको नियम पालन गरेको	(+)	(-)
भवन साथ पर्खाल निर्माण गर्ने भएमा सो समेत नक्सामा समावेश भएको	(+)	(-)
भवन सहिता अनुसार भवनको Structural Design समावेश भएको	(+)	(-)
निर्माण हुन लागेको भवन नगरको जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना अनुसार भएको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवनले सेफ्टि ट्याङ्कीको समेत व्यवस्था गरेको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवनले प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीको मुहान, आदि मास्ने संभावना नरहेका	(+)	(-)
प्रस्तावित भवनको जमिनलाई नापी नक्सा तथा सेस्तामा कायम गरिएको सडकले छोएको	(+)	(-)
क र ख वर्गको भवनको हकमा Rain Water Harvesting को व्यवस्था गरेको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवनले सौर्य ऊर्जाको मापदण्ड पालन गरेको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवन नदी उकासबाट आएको जमिनमा निर्माण हुन नलागेको	(+)	(-)
प्लटिङ्को जमिनमा बन्न लागेको भवन भए सो प्लटिङ्गले मापदण्ड पालना गरेको र नगरबाट स्वीकृति लिएर प्लटिङ्ग गरिएको जग्गामा बन्न लागेको ।	(+)	(-)
प्रस्तावित भवनले सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर गर्ने सम्भावना नरहेको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवनले माटो परीक्षणको नियम पालन गरेको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवन जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समिति र खानी तथा भूगर्भ विभागले निषेध गरेको क्षेत्रमा बन्न नलागेको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवनको नक्सा निर्माणका आफ्नो नगरपालिकको प्राविधिक कर्मचारीहरू कुनै पनि किसिमले संलग्न नभएको	(+)	(-)
प्रस्तावित भवन ३० डिग्री भन्दा बढि भिरालोमा बन्न नलागेको	(+)	(-)