

स्वच्छ, शिक्षित एवम् समृद्ध कैलाश; कृषि, पर्यटन र पूर्वाधारको योजनाबद्ध विकास

वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०८०



स्थानीय सरकार कैलाश गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
मकवानपुर, बागमती प्रदेश, नेपाल



स्थानीय सरकार

कैलाश गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

मकवानपुर, बागमती प्रदेश, नेपाल

वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन
निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०८०

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति : २०८०/१०/२९

- पुस्तक - वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी
मापदण्ड, २०८०
- संस्करण - प्रथम, २०८०
- प्रकाशित प्रति - २०० प्रति
- प्रकाशक - कैलाश गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
कालिकाटार, मकवानपुर
बागमती प्रदेश, नेपाल।
- ईमेल - info@kailashmun.gov.np
- वेब साइट - <http://kailashmun.gov.np>

विषयसूची

नक्सा निवेदकहरूमा कैलाश गाउँपालिकाको अनुरोध	१
परिचय	७
भूमिका	७
परिच्छेद-१ : परिचय	९
१. परिचय संक्षिप्त	९
२. पारिभाषिक शब्दहरू	१०
परिच्छेद-२ : योजना तथा निर्माण स्थल सम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था	२२
२.१ निर्माण स्थलको स्वामित्व	२२
२.२ निर्माण स्थलको क्षेत्रफल	२२
२.३ बाटो	२२
२.४ निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता	२२
२.५ सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण	२३
२.६ अन्य शर्तहरू पालन गर्नुपर्ने	२३
२.७ सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू	२४
परिच्छेद-३ : विकासशील क्षेत्र तथा विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू	२६
३.१ विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोगहरू	२६
३.२ आवासीय, कृषि तथा मिश्रित क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू	२६
३.३ व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू	२६
३.४ पर्यटकीय व्यावसायिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू	२६
३.५ संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू	२६
३.६ संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू	२७
३.७ सेटब्याक (SETBACK) सम्बन्धी व्यवस्था	२७
३.८ सीमापर्खाल निर्माण	२७
३.९ बाटोको अधिकार क्षेत्र (Rights of Way)	२९
३.१० जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage Percentage)	३२
३.११ पार्किङको व्यवस्था	३२
३.१२ एफ.ए.आर. (FAR) मा गणना नहुने अवस्था	३२

३.१३ लिफ्ट सम्बन्धी व्यवस्था	३३
परिच्छेद-४ : भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू	३४
४.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने	३४
४.२ भवन निर्माण मापदण्ड उल्लङ्घनको जाँचबुझ र जरिवाना	३४
४.३ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति	३५
४.४ नक्सापास तथा इजाजतका लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्ने कागजातहरू	३५
४.५ भवनको साइट प्लान, लोकेसन प्लान र नक्सा विवरण	३७
४.६ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने	३९
४.७ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग	३९
४.८ तेश्रो पक्षजाँच Third-arty Verification गरिनेछ	३९
४.९ भवन निर्माणको अनुमति दिने	४०
४.१० भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने	४०
४.११ योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू	४०
४.१२ जग्गा एकीकरण सम्बन्धी व्यवस्था	४५
४.१३ आवास क्षेत्र तथा ग्रामीण क्षेत्रका विशेष नियमहरू	४८
४.१४ संरक्षण क्षेत्रका विशेष नियमहरू	४९
४.१५ प्लट भित्रको खुल्लाभाग	५०
४.१६ भवनका विभिन्न भागहरूका निम्ति आवश्यक व्यवस्था	५२
४.१७ आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था	५४
४.१८ पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगम मापदण्ड २०६५ तथा छैठौँ संशोधन २०७३	५४
४.१९ सम्पूर्ण क्षेत्र “क”, “ख” तथा “ग” का लागि विशेष नियमहरू	५६
परिच्छेद-५ : मापदण्ड कार्यान्वयन विधि तथा प्रयोजन	५९
५.१ नक्सा किताब निर्माण र प्रकाशन	५९
५.२ भवन निर्माणको अनुमति	६०
५.३ मापदण्ड कार्यान्वयन प्रयोजन	६४
५.४ निर्देशिका बनाउउन सकिने	६५
५.५ मापदण्डको संशोधन	६५

५.६ भवन निर्माणको अवधि	६५
५.७ पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने	६६
५.८ खारेजी तथा बचाउ	६६
५.९ बाधा अड्काउ फुकाउ	६६
५.१० मापदण्डको व्याख्या सम्बन्धी व्यवस्था	६७
५.११ मापदण्ड कार्यान्वयनविधि	६७
परिच्छेद-६ : भूकम्प प्रतिरोधी भवन	६८
६.१ भूकम्प प्रतिरोधी भवन	६८
६.२ भूकम्प प्रतिरोधी गारोवाला भवनहरू निर्माण गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरू	६८
६.३ भू-कम्प प्रतिरोधी भवनका निर्माणका जग तथा पिल्लरका	७२
६.४ भूकम्प प्रतिरोधी पिलरवाला भवनहरू निर्माण गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरू	७६
अनुसूचीहरू	८१
अनुसूची १ : सडक वर्गीकरण	८१
अनुसूची २ : (२.४.२) विद्युत् ऐन २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५०	८७
अनुसूची ३ : २.४.२ सँग सम्बन्धित	९०
अनुसूची ४ : (३.१) विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोगहरू	९१
अनुसूची ५ : (३.२) आवासीय तथा मिश्रित कृषिक्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू	९३
अनुसूची ६ : (३.७/४.११.६) सडक तर्फको सेटब्याक (Setback) सम्बन्धी व्यवस्था तथा मापदण्डहरू	९८
अनुसूची ७ : गाउँपालिकाको बस्ती विकास तथा भवन निर्माण हेर्ने शाखाको थप कार्य विवरण	९९
अनुसूची ८ : सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक	१००
अनुसूची ९ : नक्सापास तथा भवन निर्माण सम्बन्धमा स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ का प्रावधानहरू	१०१

नक्सा निवेदकहरूमा कैलाश गाउँपालिकाको अनुरोध

१. साविक चली आएको पानी ढल निकास बन्द गर्नपाईने छैन। ढल निकासको लागि आवश्यक परेको खण्डमा आफ्नो जग्गाबाट साविक बमोजिम निकास लैजान दिनुपर्छ।
२. बाटोको अधिकार क्षेत्र (Right of Way) र सेटब्याक (Setback) भित्र कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन। जस्तै सिँडी, पेटी, कम्पाउण्ड वाल, बार्दली, क्यान्टिलेभर।
३. नक्सापास नगरी निर्माण कार्य गर्न हुँदैन। नक्सा पास भएपछि वा नहुँदै निर्माण कार्य गरे/नगरेमा कुनै पनि बखत साइट जाँच गर्न सकिने छ।
४. नक्सा निवेदनमा उल्लेख भएका चार किल्ला सँधियारको नाम, निमैसी फरक परेमा त्यसको जिम्मेवारी निवेदक स्वयम् नै हुनु पर्ने छ।
५. नियमपूर्वक नक्सा दर्ता भई सकेपछि सँधियारहरूको लागि जारी गरिएको १५ दिने सूचनापत्र घर निर्माणको नक्सासहित सम्बन्धित वडा कार्यालयमा पठाइने छ र सँधियारको १५ दिने म्याद समाप्त भई सकेको र उजुरी नपरेमा मात्र नक्सा पासको कारवाही अगाडि बढाइने छ।
६. नक्सा शाखाबाट गरिने सर्जिमिनको समयमा आफ्नो सिमाना प्रष्ट हुने गरी २ फी. २ ईन्चको पेग (चिन्ह) जमिनभन्दा १ फीटसम्म देखिने गरी गाडिएको हुनुपर्ने छ। अन्यथा सर्जिमिन गर्न कार्यालय बाध्य हुने छैन।
७. नक्सापास प्रक्रिया समाप्त भई सकेपछि निवेदक वा अधिकार प्राप्त वारेसलाई एक प्रति नक्सा र एक प्रति पास पूर्जी दिइनेछ।
८. नक्सापास म्याद दुई वर्षसम्म हुनेछ र अन्तिम एक पटकको लागि मात्र नियमानुसार दस्तुर बुझाई पुनःदुई वर्ष म्याद थप गरिने छ। म्याद थपेको लागि निवेदन नक्सापास भएको दुई वर्ष भित्र गरिसक्नु पर्ने। २ वर्ष पछि आवेदन प्राप्त भएमा तोकिए बमोजिमको दस्तुरमा जरिवाना समेत लाग्नेछ।
९. पास भएको नक्सा भन्दा फेरबदल गरी निर्माण कार्य गर्नु पर्ने भएमा फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको संशोधित नक्सा तयार गरी स्वीकृतिको लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृति भए अनुसार मात्र निर्माण कार्य गर्नुपर्ने छ। पूर्व अनुमति बेगर स्वीकृत नक्सामा हेरफेर गरी गरेको निर्माण कार्यका आधारमा नक्सा संशोधन गर्न निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गर्न गाउँपालिका बाध्य हुने छैन।
१०. निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि भौतिक सुविधाहरू—धारा, बिजुली, टेलिफोन) जडान गर्नको लागि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु अनिवार्य भएकाले सो कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र लिन गाउँपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ।
११. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पूरा वा आंशिक रूपमा नक्सापास भएको २ वर्ष भित्रमात्र लिन सकिने छ। त्यसका लागि चार किल्ला देखिने पूरै घर आउने फोटो, सुपरिवेक्षकको सिफारिस सहित आवेदन दिनु पर्नेछ।
१२. पास भएको नक्सा विपरित निर्माण गरेमा पाउने भौतिक सुविधाबाट बञ्चित हुनेछ र कुनै पनि समय भत्काउने कारवाही गर्नेछ।
१३. पेश गरेको दरखास्त फाराम तथा प्रत्येक नक्सामा घर जग्गा धनी तथा डिजाइनरले नाप नक्सा ठीक छ भनी सही हस्ताक्षर गर्नु अनिवार्य छ।

परिचय

भूमिका

जनसंख्याको वृद्धिसँगै व्यवस्थित ग्रामीण तथा शहरी विकासको लागि भवन तथा सडक मापदण्डको खाँचो अपरिहार्य हुन आउँछ। यस्तो मापदण्डले एकातिर वर्तमानका समस्याको समाधान गर्न सक्नु पर्दछ भने अर्कातिर भविष्यको आवश्यकतालाई पनि सम्बोधन गर्न सकेको खण्डमा व्यवस्थित ग्रामीण शहरको निर्माण गर्न सकिन्छ। यसलाई व्यवस्थित तथा सुनियोजित ढङ्गले पालना गर्नको लागि यस क्षेत्रमा रहनु भएका गाउँपालिकाबासीहरूको महत्त्वपूर्ण भूमिका रहन्छ।

वि.सं. २०७२ साल बैशाख महिनामा नेपालमा आएको विनाशकारी भूकम्प र त्यसपछि लगत्तै आएका पराकम्पनबाट राजधानी लगायतका देशका विभिन्न क्षेत्रहरूमा अपुरणीय क्षति पुऱ्याएको तथ्य हामी सामु सर्वविदित नै छ। यस्तो परिस्थितिलाई मध्यनजर गर्दै सुरक्षित भवन निर्माण र व्यवस्थित पूर्वाधारहरूको विकास प्रमुख राष्ट्रिय चासो रहेको सन्दर्भमा यस गाउँपालिकाको निम्ति चुनौतीको विषय बन्न पुगेको छ। यसै सन्दर्भमा नेपाल सरकारको मिति २०७२/०४/२९ को निर्णयबाट स्थानीय निकायहरूमा राष्ट्रिय भवन संहिताको कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधी आवास र व्यवस्थित बसोबास प्रवर्द्धनको लागि “वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२” जारी भएको छ। उक्त मार्गदर्शनलाई सम्बन्धित गाउँ सभाबाट स्वीकृत गराई कार्यान्वयन गराउन संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयबाट निर्देशन प्राप्त भए बमोजिम तथा स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद-७ “भवन निर्माण तथा सडक सम्बन्धी व्यवस्था” को बमोजिम यस गाउँपालिकाले यो मापदण्ड तयार गरी लागु गरेको छ।

प्रस्तुत मापदण्डको प्रभावकारी कार्यान्वयनको लागि कैलाश गाउँपालिका, गाउँपालिकाका पदाधिकारीहरू, गाउँपालिकाबासीहरू, राजनीतिक दलहरू, बुद्धिजीविहरू, सञ्चारकर्मी, निर्माण व्यवसायी, सिकर्मी, डकर्मी, प्राविधिकहरू आदिबाट सहयोगको अपेक्षा गर्दै यस मापदण्ड निर्माण गर्न सहयोग पुऱ्याउनु हुने सम्बद्ध सबैलाई हार्दिक धन्यवाद ज्ञापन गर्दछु।

धन्यवाद ।

परिच्छेद-१ : परिचय

यस मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिकाको नाम “कैलाश गाउँपालिकाको वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड २०८०” रहेको छ। यो आगामी गाउँ सभाले स्वीकृत भएको मितिबाट लागु हुने छ।

१. परिचय संक्षिप्त

गाउँपालिकाको नाम	: कैलाश गाउँपालिका
क्षेत्रफल	: २०४.४८ वर्ग किलोमिटर
केन्द्र	: कालिकाटार
वडा संख्या	: १०

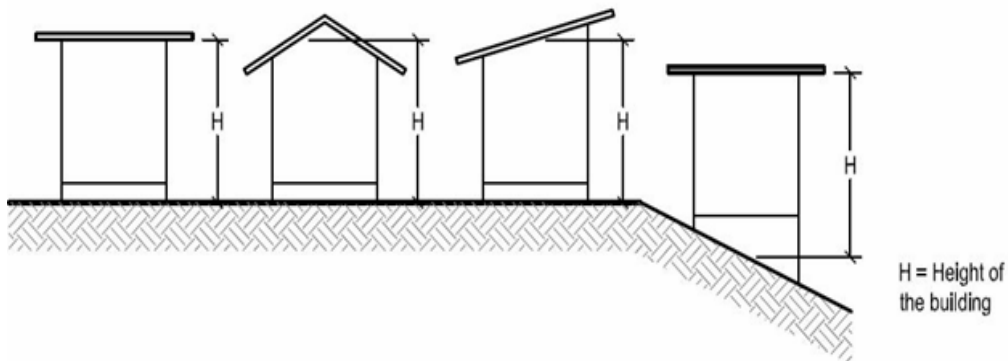
क्र.सं.	वडा नं.	साविकका वडा	जनसंख्या	क्षेत्रफल (वर्ग कि.मि.)
१	१	डाँडाखर्क (१-४,६)	१६९९	१७.१२
२	२	डाँडाखर्क (५,७-९)	१९३०	१८.८५
३	३	कालिकाटार (१,३,६)	२०९४	१४.६५
४	४	कालिकाटार (२,४,५,७-९)	२२९६	१९.५६
५	५	गोगने (४,२,७,४,१)	२७४१	४३.५१
६	६	गोगने (४,२,९,२,५)	२०४६	१६.३१
७	७	भार्ता (१,४-६,८)	२५२६	१२.५८
८	८	भार्ता (२,३,७,९)	१७८४	१५.७८
९	९	नामटार (२,५,७)	२२८७	१५.३१
१०	१०	नामटार (६,८,९)	२४५३	३०.८१
	जम्मा		२१८५६	२०४.४८

कैलाश गाउँपालिका क्षेत्रको सुन्दरता तथा वातावरण सुधार व्यवस्थित गर्दै विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरू तथा भू-उपयोग क्रियाकलापहरूलाई सुनिश्चित गर्न आधारभूत साधनको रूपमा यस भवन निर्माण तथा योजना मापदण्डलाई लिइएको छ। गाउँपालिकाको सुन्दरता, वातावरण लगायत गाउँबासीहरूको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राख्दै यो मापदण्ड तयार गरिएको छ।

२. पारिभाषिक शब्दहरू

- १.१ “गाउँपालिका” भन्नाले कैलाश गाउँपालिका सम्झनु पर्छ।
- १.२ “कैलाश गाउँपालिका क्षेत्र” भन्नाले नेपाल सरकारले चार किल्ला खोली तोकेको कैलाश गाउँपालिका सम्पूर्ण क्षेत्र।
- १.३ “अध्यक्ष” भन्नाले कैलाश गाउँपालिकाको अध्यक्ष सम्झनु पर्दछ।
- १.४ “अधिकारी” भन्नाले कैलाश गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले तोकेको कैलाश गाउँपालिकाको कर्मचारी सम्झनु पर्छ।
- १.५ “भवन निर्माण तथा योजना सम्बन्धी मापदण्ड” भन्नाले नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवन संहिता २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरूलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको यस भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड, २०८० लाई जनाउँदछ।
- १.६ “परिवर्तन” (Alteration) भन्नाले एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरवदल गर्ने वा क्षेत्रफल वा उचाईमा थपघट गर्ने वा आवत जावतका आधारमा नै परिवर्तन गर्ने वा त्यसलाई बन्द गर्ने वा स्वीकृत संरचनामा नै परिवर्तन गर्ने जस्ता कार्य सम्झनुपर्छ।
- १.७ “स्वीकृति” भन्नाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति सम्झनुपर्छ।
- १.८ “निर्माण” भन्नाले 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), गारोहरू, भुई, छाना, चिम्नी, प्लम्बीङ्ग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै निश्चित प्लेटफर्म, बरण्डा, 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 सम्झनु पर्छ।
- १.९ “असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माण” भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण सम्झनु पर्छ।
- १.१० “भवन संहिता” (Building Code) भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई मानिने छ।
- १.११ “भवन वा निर्माणको उचाई” भन्नाले समथल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भवनको माथिल्लो सतहसम्मको उचाई र पाखो छाना (Sloped

Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट २५-३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो (Slope) भएमा भिरालोको बिच भागको उचाईसम्म र सो भन्दाकम भिरालो गरी छाना निर्माण भएकोमा मुठल (Eaves) सतहसम्मको उचाई सम्झनु पर्छ।



चित्र नं. १ - भवनको उचाई

- १.१२ “निर्माण रेखा” (Building Line) भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भईरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिएको निश्चित रेखा सम्झनु पर्छ।
- १.१३ “घर वा भवन” भन्नाले बस्ने, खाना पकाउने र सरसफाई सम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरू भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटेल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चरलाई समेत जनाउने छ र यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ।
- क) जग, प्लान्थ, गारो, भूई, छाना, चिमनी, प्लम्बिङ तथा भवन सेवाहरू, जडान गरिएका प्लेटफर्महरू।
- ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्शन आदि।
- ग) भवनको भागहरूर त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा।
- घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरू, स्टक्चरहरू आदि।
- ङ) तरल रासायनिकहरू वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरू, पौडी खेल्ने पोखरीहरू आदि।
- १.१४ “सभा भवन” भन्नाले रमाइलो गर्न, मनोरन्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा

अन्य उद्देश्यहरूको लागि जुन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग। यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरू, सिटीहलहरू, अडिटोरियम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारीरिक व्यायामशाला, रेष्टुराँ, खाने बस्ने घरहरू, पुजाकोठाहरू, क्लवहरू र सडक रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरू र मनोरञ्जन स्थलहरू समावेश हुन सक्छ।

- १.१५ “व्यावसायिक भवन” भन्नाले व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरू, बैंकहरू, पेशागत फर्महरू, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ।
- १.१६ “शैक्षिक भवन” भन्नाले उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन। यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरू समेत समावेश हुनेछ। यसमा अत्यावश्यक कार्मचारीहरूको लागि आवासिय भवनहरू र शैक्षिक संस्थासँग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरूलाई समेत जनाउँछ।
- १.१७ “औद्योगिक भवन” भन्नाले एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरू, पावरप्लान्टहरू, रिफाइनरीहरू, ग्याँस प्लान्टहरू, मीलहरू, दुग्ध उद्योगहरू, कलकारखानाहरू जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ।
- १.१८ “संस्थागत भवन” भन्नाले सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा सम्बद्ध क्रियाकलापहरूका लागि सभा भवन अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरूको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरू, टुहुराहरूको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरूलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरू। यसमा निम्न लिखित भवनहरू समावेश हुन सक्छ। धर्मशालाहरू, अस्पतालहरू, झ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरू आदि।
- १.१९ “व्यापारिक भवनहरू” भन्नाले निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरू (पसलहरू, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार) आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरूलाई बुझिन्छ।
- १.२० “कार्यालय भवनहरू” भन्नाले कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरूको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरूको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरूमा

निम्न लिखित विषयहरू समावेश हुन सक्छ।

क) प्रशासनिक उद्देश्यहरू, सहायक कार्यहरू, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि।

ख) सहायक कार्यमा: लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरू

१.२१ “विशेष भवन” भन्नाले सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरू, होटेलहरू, छात्रावासहरू, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइका भवनहरू, १५ मिटर भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घरलाई बुझाउँछ।

१.२२ “आवासीय भवन” भन्नाले साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरू रहेको हुन्छ।

१.२३ “संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास)” भन्नाले दुई वा दुइभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन।

१.२४ “कार्पेट एरिया” (Carpet Area) भन्नाले (Covered Area) गाह्रोको क्षेत्रफल बाहेक कुनै पनि तल्लाको उपयोग हुने कोठाहरूको क्षेत्रफल सम्झनु पर्छ।

१.२५ “संरक्षण” कुनै क्षेत्र, भवन, संरचना वा खुल्ला क्षेत्रको विद्यमान अवस्थितिको संरक्षण।

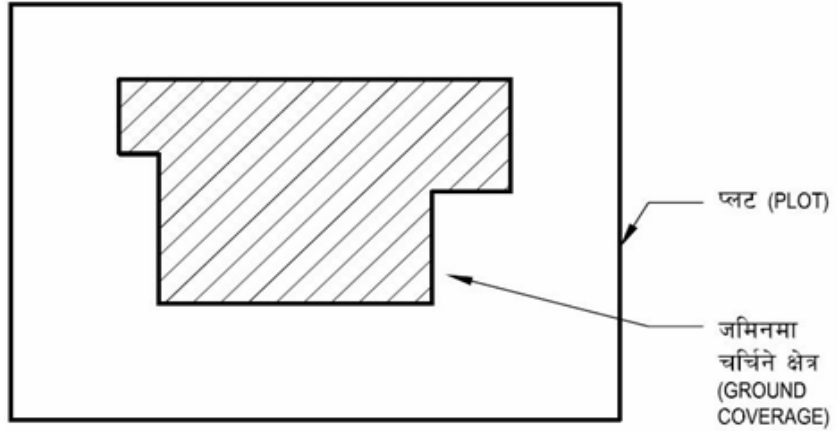
१.२६ “सम्पदा” भन्नाले कैलाशका जनताको आवश्यकता तथा रोजाईसँग सम्बन्धीत भवनजन्य निर्माण वा त्यसको वरिपरि रहेको वस्तुगत अभिव्यक्तिलाई सम्पदाको रूपमा लिईन्छ। यस अन्तर्गत कलात्मक तथा वास्तुशास्त्रका दृष्टिले महत्त्वपूर्ण व्यक्तिगत घरहरू, ऐतिहासिक खानेपानी ट्याँकी, ढुङ्गे धारा, पाटी पौवा, मन्दिर, पुजारी घर, देवता घर आदि पर्दछन्। कैलाश गाउँपालिका क्षेत्र भित्र कुनै पनि धार्मिक, वस्तुशास्त्र, पुरातात्विक, सुन्दर कलाकृति, साँस्कृतिक, वैज्ञानिक, सामाजिक महत्त्वका हिसावले संरक्षण गर्नु पर्ने अत्यन्त महत्त्वपूर्ण मानव निर्मित वस्तुहरू नै सम्पदा हुन्।

१.२७ “सम्पदा क्षेत्र” भन्नाले सम्पदा तथा सम्पदा वरिपरि तोकिएको भौगोलिक क्षेत्र भित्रदेखि तथा यस्तो किसिमबाट संरक्षित सम्पदा जसको वरपरको स्वरूप परिवर्तनले सोही सम्पदा तथा सम्पदा क्षेत्रकै स्वरूपमा असर गर्छ।

१.२८ “सहायक उपयोग” (Accessory Use) भन्नाले सामान्यतया मुख्य प्रयोजनमा नआउने तर खास प्रयोजनको निमित्त सघाउ पुग्ने किसिमको घर जग्गाको कुनै पनि प्रकारको

उपयोगलाई सम्झनु पर्छ।

- १.२९ “सार्वजनिक भौतिक योजना” (Public Physical Plan) भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ।
- १.३० “जग्गा उपयोग प्रतिशत” (Ground Coverage) भन्नाले भवनको भुँइ तल्लाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ।



चित्र नं. २. जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

- १.३१ “कित्ता” भन्नाले कुनै पनि व्यक्ति वा सस्थाको स्वमित्वमा दर्ता भएको भनि जग्गा धनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भूक्षेत्र।
- १.३२ “विकास” भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा आस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भूउपयोग परिवर्तन गर्ने कार्य।
- १.३३ “सेटब्याक” (Set Back) भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँदछ।
- १.३४ “किरण सतह” (Light Plane) भन्नाले सेटब्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटब्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याका रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ।
- १.३५ “खुल्ला क्षेत्र” (Open- Space) भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ।

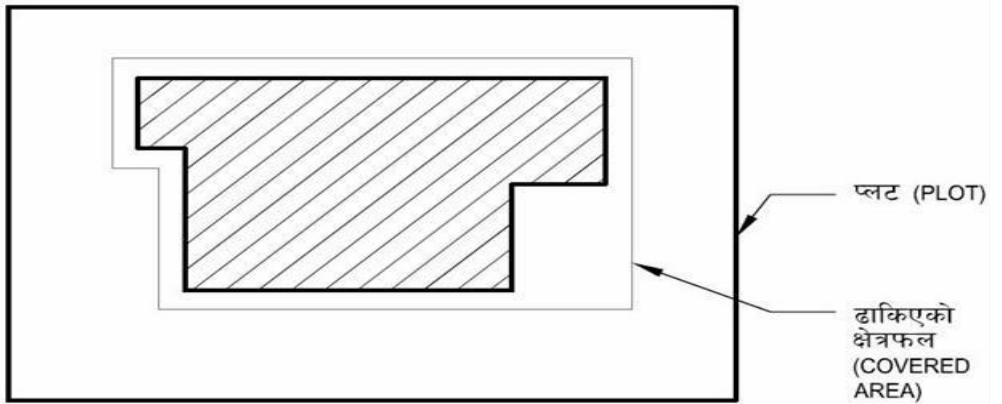
- १.३६ “मूल क्षेत्र” भन्नाले व्यापारिक क्षेत्रहरू बुझिने छ।
- १.३७ “व्यापारिक क्षेत्र” भन्नाले दैनिक उपभोग्य वस्तुहरू, निर्माण सामग्रीहरू, कृषि बजारीकरण हुने विशेष क्षेत्रहरू बुझिन्छ। यस अन्तर्गत कैलाशगाउँपालिकाका कालिकाटार, चाख्लीघाट, पटारे, मोखला, छापडाँडा, कालालेख आदि स्थानहरू पर्दछन्।
- १.३८ “भुई क्षेत्रको अनुपात” (Floor Area Ratio, (FAR) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तल्लाहरूको क्षेत्रफल (Built up area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्झनु पर्छ।

$$\text{एफ.ए.आर. (FAR): } \frac{\text{भवनको सम्पूर्ण तल्लाको कूल क्षेत्रफल}}{\text{भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रफल}}$$

- १.३९ “टाँसिएको भवन” (Attached Building) भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ।
- १.४० “प्राविधिक समिति” भन्नाले गाउँपालिकाको अध्यक्षको संयोजकत्वमा निजले तोकेको गाउँपालिकाको इन्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू सहितको समितिलाई जनाउँदछ।
- १.४१ “जोडिएको भवन” (Joined Building) भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ।
- १.४२ “आंशिक निर्माण सम्पन्न” भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तल्ला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ।
- १.४३ “क वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्राविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।
- १.४४ “ख वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूइतल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तल्लाभन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।
- १.४५ “ग वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूइ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तल्ला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।

- १.४६ “घ वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तल्ले भवनलाई जनाउँदछ।
- १.४७ “माटो परीक्षण” भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया र विधिलाई जनाउँदछ।
- १.४८ “पुरातात्विक क्षेत्र” भन्नाले कैलाश गाउँपालिका क्षेत्र भित्र पर्ने पुरातात्विक क्षेत्र जनाउने छ र यसलाई सम्पदा क्षेत्र समेत भनिनेछ।
- १.४९ “ऐतिहासिक क्षेत्र” भन्नाले कैलाश गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका ऐतिहासिक सम्पदा र पुरानो वस्ती क्षेत्रहरूलाई जनाउने छ।
- १.५० “घना वस्ती” (Core Area) भन्नाले बसोबासको चाप भएको क्षेत्र अर्थात जनघनत्व बढी भएको क्षेत्रलाई बुझिन्छ।
- १.५१ “विकासशील क्षेत्र” भन्नाले वस्ती विकासकालागि योग्य ठहरिएका क्षेत्रहरू पर्दछन्।
- १.५२ “पर्यटकीय व्यावसायिक क्षेत्र” भन्नाले पर्यटकलाई आवश्यक सेवा सुविधा प्रदायक पूर्वाधारको बाहुल्यता रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ। यस गाउँपालिकाका दफा ३.४ मा उल्लेखित स्थानहरू पर्यटकीय दृष्टिकोणले महत्त्वपूर्ण मानिन्छ।
- १.५३ “औद्योगिक क्षेत्र” भन्नाले ठूला तथा साना उद्योग रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ। यस क्षेत्रमा स्थानीय कच्चा पदार्थ प्रयोग हुने उद्योगलाई प्राथमिकता दिइने छ। यस क्षेत्रलाई आवस क्षेत्र देखि ५०० मिटर भित्र राख दिइने छैन। दफा ३.५ मा उल्लेखित क्षेत्र।
- १.५४ “संस्थागत क्षेत्र” भन्नाले सरकारी, अर्ध सरकारी तथा अन्य सार्वजनिक कार्यालय तथा त्यस कार्यका निमित्त प्रयोग हुने क्षेत्रलाई जनाउँदछ। यस क्षेत्र पूर्ण रूपले सेवा प्रदायक हुनेछ।
- १.५५ “संवेदनशील क्षेत्र” भन्नाले सेवा तथा सुरक्षाको दृष्टिकोणले संवेदनशील तथा आकस्मिक सेवा प्रदायक कार्यालय रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ।
- १.५६ “भवन संहिता” (Building Code) भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई मानिनेछ।
- १.५७ “बाल्कोनी” (Balcony) भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकबार (Handrail) वा (Baluster) सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवतजावत गर्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई बाल्कोनी भनिने छ।

- १.५८ “भूमिगत तल्ला वा कोठा” (Basement) भन्नाले कुनै पनि भवनको सबै वा आंशिक रूपमा जमीन मुनि रहेको सबैभन्दा तल्लो भागलाई भूमिगत तल्ला वा कोठा मानिने छ ।
- १.५९ “निर्माणरेखा” (Construction Line) भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा तोकि दिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिने छ ।
- १.६० “निर्माण” (Construction) भन्नाले कुनै पनि निर्माणको कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भए तापनि मानिसको आवासको निमित्त भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै बाहिर निकालिएको भाग र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गारोको कुनै भागलाई निर्माण मानिनेछ ।
- १.६१ “चोक” (Court Yard) भन्नाले जमीनको सतह वा त्यस्तो सतह भन्दा माथि पूरा वा आंशिक रूपमा भवन वा निर्माणको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाश तर्फ खुला रहेको भागलाई चोक मानिने छ ।
- “भित्री चोक” भन्नाले चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोकलाई भित्री चोक मानिने छ ।
 - “बाहिरी चोक” भन्नाले कम्तिमा एकातर्फ निर्माण नभई खुला रहेको वा एकातर्फ घेरिएको चोकलाई बाहिरी चोक मानिने छ ।
- १.६२ “ढाकिएको क्षेत्रफल” (Covered Area) भन्नाले कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ सतह भन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल भनिनेछ । तर तल उल्लेख भएका भागहरूलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।



चित्र नं. ३. ढाकिएको क्षेत्रफल

- १.६३ “निकास” (Sewer) भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नालीहरूलाई निकास मानिने छ ।
- १.६४ “बाहिर निस्कने बाटो” (Exit) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थानलाई बाहिर निस्कने बाटो मनिने छ ।
- १.६५ “भुँई” (Floor) भन्नाले सामान्यतया मानिसहरू हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतहलाई भुँई मानिने छ ।
- १.६६ “भण्डार गृह” भन्नाले भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी डिपो, परिवहन सेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरू आदि ।
- १.६७ “निजी ग्यारेज” (Private Garage) भन्नाले कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरू पार्किङ गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा भवनको भागलाई निजी ग्यारेज मानिने छ ।
- १.६८ “खुल्ला भाग” (Open Space) भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ ।

नोट: भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्बन्धित साइडतर्फकै प्लटको सीमानासम्मको सबभन्दा न्यूनतम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दाखेरि भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजीक रहेको ठाउँबाट नाप्नु पर्नेछ ।

- १.६९ “छेका” (Partition) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको बीचका भागहरू छुट्याउनको निमित्त कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तल्लासम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाइने वा लगाइने वार, गारो आदिलाई छेका मानिने छ ।
- १.७० “प्लिन्थ” (Plinth) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमीनको सतहभन्दा माथि र जमीनको सतहभन्दा माथि रहेको भुई वा तल्लाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिने छ ।



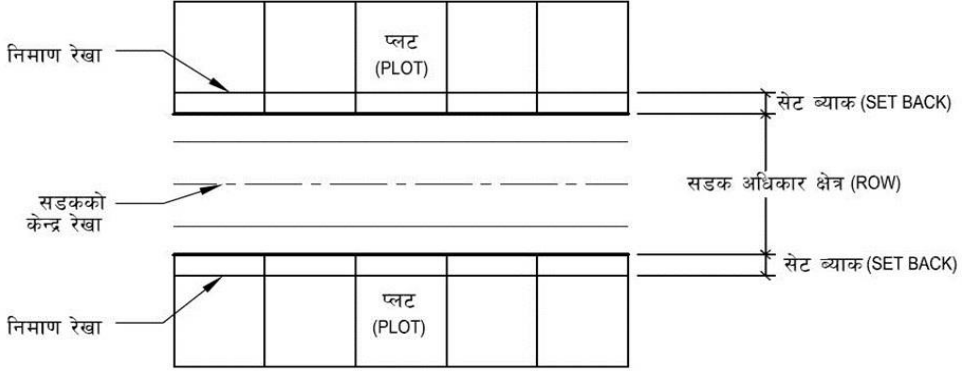
चित्र नं. ४. प्लिन्थ

- १.७१ “प्लिन्थको क्षेत्रफल” (Plinth Area) भन्नाले भूमिगत तल्ला वा कुनै तल्लाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको भुइँको क्षेत्रफललाई प्लिन्थको क्षेत्रफल मानिने छ ।
- १.७२ “डेउठी” (Porch) भन्नालेकुनै पनि भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त बनाइएको भागलाई डेउठी मानिने छ ।
- १.७३ “कोठाको उचाई” (Room Height) भन्नाले तयारी भुइँको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङको सतहसम्मको दूरीलाई कोठाको उचाई मानिने छ । टाई विम, विम, दलिन आदि भएको र तयारी सिलिङ नभएको अवस्थामा त्यस्तो टाई—विम, विम वा दलिनको मुनिपट्टिको भागसम्म नाप्नु पर्नेछ ।



चित्र नं. ५. कोठाको उचाई

१.७४ “सडकको अधिकार क्षेत्र” (**Right of Way “ROW”**) भन्नाले स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सडकको अधिकार क्षेत्र (**Right of Way “ROW”**) मानिनेछ। यस अन्तर्गत तोकेको भन्नाले सेट ब्याक (Set Back) सहित वा सेट ब्याक (Set Back) बाहेक पनि हुन सकिनेछ।



चित्र नं. ६. सडक अधिकार क्षेत्र

- १.७५ “साइट (प्लट)” (**Plot**) भन्नाले बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट हुनेगरी खुलेको जमीनको टुक्रा वा भागलाई साइट (प्लट) मानिने छ।
- १.७६ “साइटको गहिराई” (**Depth of Plot**) भन्नाले साइटको अगाडि पछाडिको सिमाना बीचको दूरीलाई साइटको गहिराई मानिने छ।
- १.७७ “बाटो अथवा सडक” (**Street**) भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताको हिड्ने अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्वाध रूपमा हिडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भागलाई बाटो मानिने छ। सडकको पेटी, ट्रफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरू, रेलिङ्ग आदि जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण वस्तुहरू बाटो अन्तर्गत पर्ने हुन्छ।
- १.७८ “बाटोको उचाई वा ग्रेड” (**Height of Street or Grade**) भन्नाले प्लटको अगाडिपट्टि औपचारिक रूपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रिय रेखाको उचाईलाई बाटोको उचाई वा ग्रेड मानिने छ।
- १.७९ “बाटोको रेखा” भन्नाले बाटोको दुवै साइडको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखालाई बाटोको रेखा मानिने छ।
- १.८० “तल्ला” भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुईहरू वा भुईदेखि सिलिङ्ग बीचको भागलाई तल्ला मानिने छ।

- १.८१ “माथिल्लो तल्ला” भन्नाले भवन वा निर्माणको माथिल्लो तल्ला भन्नाले पूरा वा आंशिक रूपमा निर्माण गरिएको माथिल्लो तल्ला भन्ने सम्झनु पर्छ।
- १.८४ “शौचालय” भन्नाले मानिसहरूलाई दिसापिसाव गर्नको निमित्त बनाइएको (पानी फलस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहित) कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई शौचालय मानिने छ।
- १.८५ “वरण्डा” भन्नाले कम्तीमा पनि एक साइडतर्फ खुला रहेको ढाकिएको क्षेत्रलाई वरण्डा मानिने छ। यस्तो वरण्डा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मिटरको उचाईसम्मको प्यारापिटलाई समेत समावेश भएको मानिने छ।
- १.८६ “झ्याल” भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भागलाई झ्याल मानिने छ।



परिच्छेद-२ : योजना तथा निर्माण स्थल सम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था

२.१ निर्माण स्थलको स्वामित्व

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

२.२ निर्माण स्थलको क्षेत्रफल

भवन निर्माणको लागि निर्माण स्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम ८० व.मि. र चौडाइ ६.० मि. को हुनु पर्नेछ।

२.३ बाटो

२.३.१ कुनै पनि भवन निर्माण गरिने प्लटहरू सार्वजनिक बाटोहरू वा त्यस्ता बाटोहरूमा पुग्ने अन्य सहायक मार्गसँग जोडिएको हुने पर्नेछ। बाटो, बाटो नापी नक्सामा जनाएको हुनु पर्ने छ। निजी तथा मन्जुरी बाटो सम्बन्धमा नापीनक्सामा नै बाटो प्रयोजनको लागि किताकाट गरी प्रमाण पेश भएको आधारमा मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृत दिनेछ।

२.३.२ कसैको पहुँचमार्गमा बाधा पर्ने गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन। आवागमनमा प्रतिकूल असर पर्ने गरी निर्माण सामग्री समेत थुपार्न पाइने छैन।

२.४ निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता

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

२.४.२ हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायँबायाँ छाड्नु पर्ने दूरी: भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्सन विद्युतलाई नदेखि दायँबायाँ छाड्नु पर्ने दूरी विद्युत प्राधिकरणले तोकेको प्रावधान (अनुसूची-२ र ३) बमोजिम हुनेछ।

२.५ सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण

- २.५.१ सार्वजनिक चोक, पर्तिजग्गा, पाटी, पौवा, सत्तल, मन्दिर, पीठ, ढुंगेधारा, विहार, पोखरी, नदीनाला, घाट आदि सार्वजनिक निर्माणहरूमा तोकिएको मापदण्ड छोडेर मात्र अन्य निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ।
- २.५.२ भवन निर्माण गर्दा पानीका पाइपहरू, ढलका पाइपहरू, टेलिफोन र विजुलीका भूमिगत लाइनहरू र भूमिगत पानीको स्रोतलाई समेत प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी उचित प्रवन्ध मिलाएको हुनुपर्नेछ।
- २.५.३ साविकदेखि चलिआएको ढल र पानीको निकास बन्द गर्न पाइने छैन।

२.६ अन्य शर्तहरू पालन गर्नुपर्ने

- २.६.१ व्यवसायिक भवन, मनोरञ्जन स्थल, सभागृह, पेट्रोल पम्प, बधशाला, कलेजहरू जस्ता भवनहरू निर्माण गर्दा प्रचलित कानून र सरकारी नीति समेत पालना गर्नुपर्नेछ। सो सम्बन्धमा ऐन नियमले सम्बन्धित सरकारी कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने व्यवस्था गरेको अवस्थामा सोको लागि आवश्यक स्वीकृतिलेई पेश गर्ने दायित्व नक्साला कै हुनेछ।
- २.६.२ संयुक्त आवास भवन (Apartment Building) निर्माण तथा संचालन गर्न नेपाल सरकार भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय अन्तर्गत शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको स्वीकृति लिई पेश गर्नु पर्नेछ।
- २.६.३ २ मिटरभन्दा कम चौडाईको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा “क” वर्गका सार्वजनिक भवनहरू र १० मिटर भन्दा कम चौडाईको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा “ख” वर्गका सार्वजनिक भवनहरू तथा औद्योगिक भवनहरूको लागि स्वीकृति दिइने छैन।
- २.६.४ विभिन्न भू-उपयोगको क्षेत्रमा परिच्छेद ३ बमोजिम स्वीकृत क्रियाकलापहरूका लागिमात्र संरचनाहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ।
- २.६.५ एउटा निश्चित प्रयोजनको लागि बनाइएको भवन गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति विना पूर्णरूपमा पृथक प्रयोजनको लागि परिवर्तन गर्न पाइने छैन।
- २.६.६ एउटा निश्चित प्रयोजनको लागि निर्माण गर्ने गरी पेश हुन आएको नक्सामा उक्त प्रयोजनसँग बाझिने वा नमिल्ने पर्याप्त आधार भएको पाइएमा त्यस्तो निर्माणको लागि स्वीकृति दिन गाउँपालिका बाध्य हुने छैन।

- २.६.७ संचार र खानेपानीका टावरहरू, हाइटेन्सन वितरण, पाइपलिन जस्ता अग्ला संरचना नियमानुसार पाइने अधिकतम उचाई भन्दा बढी निर्माण गर्न पाइने छैन।
- २.६.८ गा.पा. क्षेत्र भित्र निजी सरकारी, सामुदायिक, औद्योगिक, व्यवसायिक लगायत जुनसुकै किसिमको भवन, पाटीपौवा, मठमन्दिर, देवालय शिवालय, बौद्ध विहार, चर्च, मस्जिद, मसान, दिवप, स्मारक आदि बनाउन र पर्खाल गेट, टावर, खानेपानी ट्याङ्की आदि निर्माण गर्न स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को दफा १४९ बमोजिम गाउँपालिकाको स्वीकृति लिनु पर्नेछ।

२.७ सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू

२.७.१ क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सीमा व्यवस्था

- क) घरको ग्राउण्ड कभरेज, उचाई रतल्लाको सिमा सम्बन्धित क्षेत्र, निर्माणको प्रकार र जग्गाको क्षेत्रफलमा निर्भर रहनेछ। जसको विस्तृत विवरण अनुसूची-५ को तालिकामा देखाइएको छ।
- ख) अनुसूची-५ को तालिकामा जे देखाएता पनि मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको कूल चौडाईको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन।
- ग) **उचाई सम्बन्धी छुटहरू:** भन्याड छोप्ने भाग (यदिकुनै कोठा नजोडिएमा) पारापेटवाल, पानी ट्याङ्की र यसलाई अड्याउन बनाइएका कुनै निर्माणहरू, सोलार सम्बन्धी उपकरण, भेन्टिलेशन र एअर कन्डिसन सम्बन्धिका उपकरणहरू समेत उचाईमा गणना गरिने छैन।

२.७.२ सडक अधिकार क्षेत्र

कैलाश गाउँपालिकाको निम्नलिखित बाटोहरूको चौडाई अनुसूची १ को तालिकामा देखाइएको छ।

नोट:

- (क) सडक विभाग अन्तर्गत रहने सडकहरू राजमार्ग, क्षेत्रिय सडक तथा जिल्ला सडक नेपाल सरकार तथा सडक विभागले तोकिएअनुसार सडक क्षेत्राधिकार (ROW) परिवर्तन हुन सक्ने छैन।
- (ख) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गरिनेछ।

- (ग) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ।
- (घ) घना सहरी क्षेत्रमा भवनएकीकृत (House-Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ।
- (ङ) भवन निर्माण मापदण्डमा उल्लेख भएका सडकहरू, कुनै बाटो कायम गरी कुनै घरको नक्सापास भई सकेको सडकहरू तथा गा.पा. सँग लिखित रूपमा स्विकृत लिई बाटो कायम भई सकेको सडकहरूको हकमा सोहि अनुसार नै सडकको चौडा कायम हुनेछ। तर अब नयाँ निर्माण हुने सडकको चौडाइ अनुसूची-१ को तालिकामा देखाइएको अनुसार हुनु पर्नेछ। साथै सवारी साधन प्रवेश गर्न कम्तिमा मोडमा तथा दोबाटोहरूमा आवश्यक जियोमेट्रिक आवश्यकताहरू पूरा हुनु पर्नेछ।
- (च) उपरोक्त विवरण अनुसारको सडकहरूको लम्बाई नाप्दा शुरु बिन्दु उक्त बाटो जोडेको मूल बाटोको राइट अफ वे देखि नापिनेछ।
- (छ) कसैले नयाँ बाटो खोल्न चाहेको खण्डमा उक्त बाटोमा पर्ने सम्पूर्ण जग्गाधनीहरू लगायत उक्त बाटो प्रयोग गर्ने प्रयोगकर्ताहरूले समेत आवश्यक प्रक्रिया पुऱ्याई सडकको चौडाई माथि बुँदामा उल्लेख भए अनुसार स्पस्ट रूपमा खोलि आवश्यक कागजात सहित लिखित रूपमा गाउँपालिकासँग स्वीकृत लिनु पर्नेछ र स्वीकृति पश्चात नापी शाखाबाट कित्ता काट गरि जग्गाधनी प्रमाण पूर्जामा समेत क्षेत्रफल मिलान गर्नुपर्नेछ। तत्पश्चात मात्र गा.पा.ले बाटो कायम भएको सिफारिश दिइनेछ र त्यस किसिमको सडकहरूमा मात्र नक्सापास गरिने छ।
- (ज) सार्वजनिक चौर, वन, ताल, पोखरी र खोलालाई सडक कायम गरि नक्सापास गरिने छैन तर पहिले नै त्यस्ता सार्वजनिक स्थलहरूलाई सडक कायम गरि नक्सापास भई सकेको भए यो नियम लागु हुने छैन। तर त्यस्ता सार्वजनिक स्थलहरूबाट छाड्नु पर्ने सेटब्याक कायम गरि सकेको भए उक्त सेटब्याकलाई बाटो मानि गाउँपालिकाले नक्सापास गर्न सकिनेछ।



परिच्छेद-३ : विकासशील क्षेत्र तथा विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

३.१ विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोगहरू

विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत गाउँपालिका सडक यातायात गुरुयोजनाले तोकेका “क” र “ख” श्रेणीका सडक देखि ५०० मि. दाँयाबाँया क्षेत्रहरू पर्दछन्। यस क्षेत्र अन्तर्गत स्वीकृत उपयोगहरूको विस्तृत विवरण अनुसूची ४ को तालिकामा देखाइएको छ।

३.२ आवासीय, कृषि तथा मिश्रित क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

यस क्षेत्रमा मुख्य रूपमा आवासीय क्रियाकलाप प्रमुख रहनुको साथै कृषि क्रियाकलापको पनि मिश्रण रहनेछ। यस अन्तर्गत व्यापारिक क्षेत्र, पर्यटकिय क्षेत्र, औद्योगिक, क र ख श्रेणीका सडकका दायाँबायाँ ५०० मिटर क्षेत्र बाहेकका सम्पूर्ण क्षेत्रहरू यस आवासीय, कृषि तथा मिश्रित क्षेत्रहरू पर्दछन्।

आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसूची ५ को तालिकामा देखाइएको छ।

३.३ व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसूची ६ को तालिकामा देखाइएको छ। यस क्षेत्र अन्तर्गत निम्नतल उल्लेखित स्थानहरू पर्दछन्।

नोट: स्कूल, क्याम्पस, सिनेमा हल, थिएटर, सभा गृह, होटेल तथा सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स बनाउनको लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल ३ (तिन) रोपनी हुनु पर्नेछ।

३.४ पर्यटकीय व्यावसायिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

यस क्षेत्र अन्तर्गत गाउँपालिकाको तोकिएका स्थानहरू पर्दछन्। पर्यटकीय व्यावसायिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसूची-५ को तालिकामा देखाइएको छ।

३.५ संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

यस क्षेत्र अन्तर्गतका ३० डिग्री भन्दा भिराला अथवा प्राकृतिक तथा अन्य हिसाबले संवेदनशील मानिएका क्षेत्रहरू यस क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन्।

संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसूची ५ को तालिकामा देखाइएको छ।

३.६ संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

संस्थागत क्षेत्र अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न सरकारी, अर्धसरकारी, अन्य संघ संस्थाहरू रहेको स्थानलाई लिइएको छ। यस क्षेत्र अन्तर्गत हालको अवस्थामा रहेका गाउँपालिका/वडा कार्यालयहरू, स्वास्थ्य केन्द्र, शैक्षिक संस्था, प्रहरी चौकी आदि स्थानहरू पर्दछन्। संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसूची ५ को तालिकामा देखाइएको छ।

नोट — स्कूल, क्याम्पस, सिनेमा हल, थिएटर, सभा गृह, होटेल तथा सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स बनाउनको लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल ३ (तीन) रोपनी हुनु पर्नेछ।

३.७ सेटब्याक (SETBACK) सम्बन्धी व्यवस्था

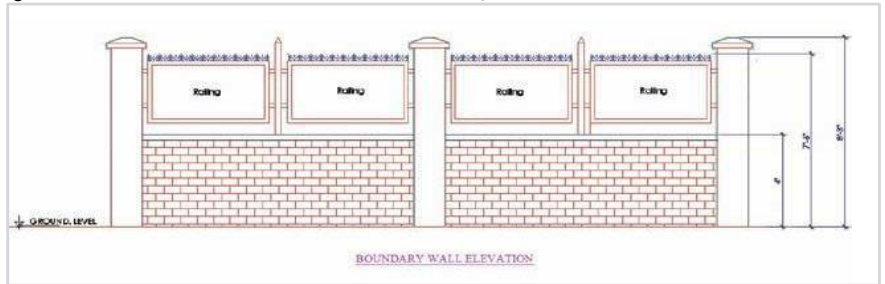
सेटब्याक (Setback) सम्बन्धी व्यवस्था को विस्तृत विवरण अनुसूची ६ को तालिकामा देखाइएको छ।

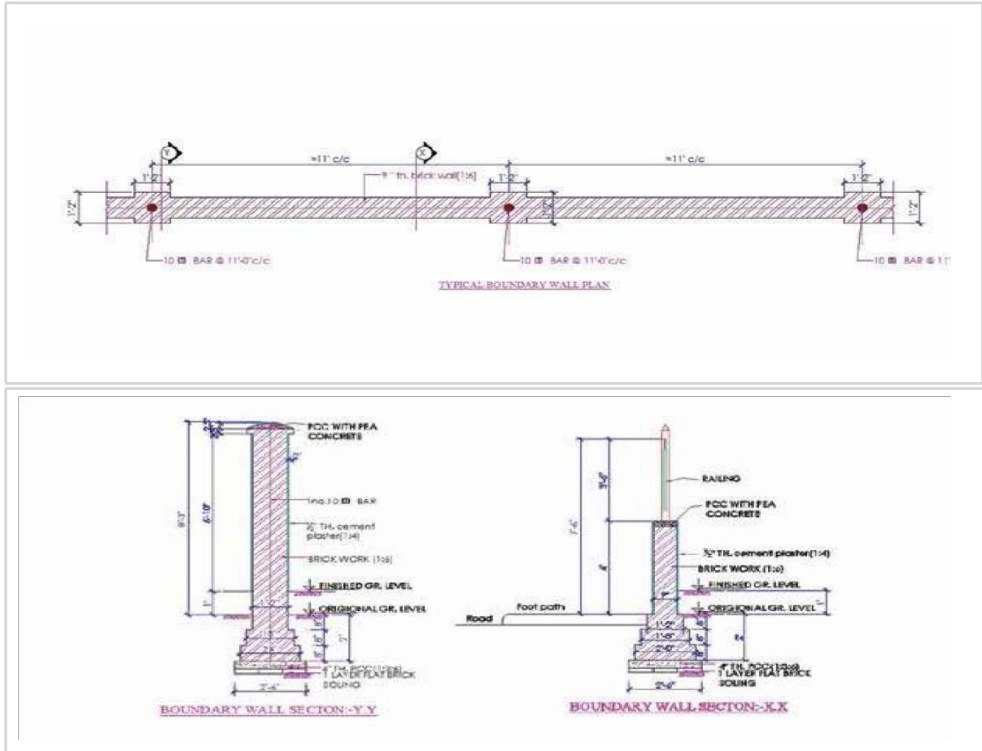
नोट - सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेटब्याकको लागि छाडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुला क्षेत्रको रूपमा गणना गर्न सकिनेछ।

३.८ सीमापर्खाल निर्माण

- गाउँपालिका क्षेत्रमा नेपाल सरकार, प्रादेशिक सरकार र गाउँ सभाले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार सम्बन्धित गाउँपालिकाबाट नक्सापास गराएर मात्र पर्खाल निर्माण गर्न पाईन्छ।
- गाउँपालिका क्षेत्रमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट पर्खाल निर्माण गर्ने अनुमति नलिई कसैले पनि सीमा पर्खाल निर्माण गर्नु हुँदैन।
- गाउँपालिकाले सहरी सौन्दर्यताका लागि सम्भव भएसम्म ढुङ्गा, माटो, ईँटा आदि भारी निर्माण सामग्री प्रयोग गरी गरिने पर्खाल निर्माण कार्यलाई निरुत्साहित गर्नु पर्दछ। यसको सट्टामा हरियो रुख तथा विरुवावा सो नभएमा भित्र देखिने गरी हलुका फलामे तार बाजालीको पर्खाल लगाउन स्थानीय जनतालाई प्रोत्साहित गर्नु पर्दछ।
- गाउँपालिकाले सबै प्रकारका सडकहरू (मानिस हिँड्ने गल्ली बाटो लगायत मोटर चल्ने बाटो) को छेउमा ईँटा, 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 जालीभित्र देखिने गरी निर्माण गर्ने स्वीकृति प्रदान गर्नु पर्दछ।

- 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 गर्नु पर्दछ।
- 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 पर्दछ।
- मापदण्ड विपरीत तथा नक्सापास नगरी निर्माण भएको सीमापर्खाल जग्गाधनी आफैले हटाउनु पर्ने, क्षतिपूर्ति नपाउने र संरचनाको कारणले सिर्जना हुने क्षतिको दायित्व पनि स्वयम् जग्गाधनीले व्यहोर्नु पर्दछ।
- गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरू तत्काल भत्काउन लगाउनु पर्दछ। घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचनान भत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयम्ले भत्काइ आवगमनलाई सहज तुल्याउनु पर्दछ।
- गाउँपालिकाले सहरी सुन्दरता कायम गर्न गाउँ सभाले तोकेको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्दछ।
- प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँ सभाले तोकेको मूलबजार क्षेत्रको सडक तर्फको क्षेत्रमा कुनै पनि प्रकारको सिमा पर्खाल निर्माण गर्न पाइन्न र यस्तो पर्खाल निर्माण गर्ने अनुमति प्रदान गर्न सकिने छैन।
- गाउँपालिका क्षेत्रमा गाउँपालिकाको अनुमति विना सीमापर्खाल निर्माण गरेमा वा मापदण्ड विपरीत पर्खाल निर्माण गरेमा यस्तो पर्खालको संरचनाको कारणले सृजना हुने क्षतिको दायित्व जग्गा धनीले नै व्योहोर्नु पर्नेछ।





३.९ बाटोको अधिकार क्षेत्र (Rights of Way)

- यो मापदण्ड लागु भएको मिति देखि निर्माण भएका गाउँ स्तरीय सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम दायाँ ३ मिटर र बायाँ ३ मिटर गरी कम्तिमा ६ मिटर कायम गर्नु पर्दछ। 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 गर्न सकिनेछ।
- गाउँपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त गरी मापदण्ड लागु भएको मिति अघि भवन निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दाकम चौडाइका गाउँस्तरीय सार्वजनिक सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट दाँया २ मिटर र बाँया २ मिटर गरी जम्मा ४ मिटर कायम गर्नु पर्दछ। यस्ता सडकको बाटोको चौडाइ भौतिक रूपमा विस्तार गर्दा निजी घर वा जमिन परेमा बाटोको चौडाइ बढाउन आवश्यक पर्ने भवन वा जग्गा प्राप्त गर्न गाउँपालिकाले आफ्नो स्रोतबाट वा सो बाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ता समितिबाट भवन वा जग्गाधनीलाई क्षतिपूर्ति दिनु पर्दछ। तर घर वा जग्गाधनीको सहमतिमा बाटो विस्तार गर्न यस्तो क्षतिपूर्ति

दिनुपर्ने छैन।

- गाउँपालिका भित्र पर्ने जिल्ला स्तरीय सडकको क्षेत्राधिकार जिल्ला यातायात गुरु योजनाले तोके अनुसार हुने गर्दछ। गाउँपालिका भित्रका District Road Core Network मा परेका सडकको अधिकार क्षेत्र Nepal Rural Road Standard, Nepal Urban Road Standard अनुसार हुनेछ। हाललाई उक्त सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्रबाट १० मिटर दाँया र १० मिटर बाँया गरी कूल २० मिटर रहेको छ।
- सडक विभाग मातहतमा रहेका Strategic Road Network अन्तर्गतका सडकहरूको क्षेत्राधिकार सार्वजनिक सडक ऐन, २०३१ ले तोके अनुसार हुने गर्दछ। नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा तोकी नघटाएको अवस्थामा यस्ता सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट दाँया २५ मिटर र बाँया २५ मिटर गरी जम्मा ५० मिटर हुने गर्दछ। यस्ता सडकको क्षेत्राधिकार सम्बन्धमा सडक विभागको केन्द्रीय कार्यालयबाट थप जानकारी प्राप्त गर्न सकिनेछ।
- गाउँपालिकाले गाउँस्तरीय सडक र बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास गाउँ सभाको निर्णयबाट कम्तिमा ३.५ मिटर कायम गर्नु पर्दछ।
- घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाइ र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाइ र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिनु पर्दछ।
- भवन निर्माणको आधार भूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लागू हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ५० मिटर भन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac/ Dead End) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्र रेखाबाट सेटब्याक सहित न्यूनतम दाँया १.५ मिटर र बाँया १.५ मिटर गरी जम्मा ३ मिटर कायम गर्नु पर्दछ। तर पहिले कायम भइसकेको बाटोको क्षेत्राधिकार घटाउन पाइने छैन। यो क्षेत्रभित्र झ्यालको छज्जा, क्यान्टिलिभर, आदि निर्माण गर्न पाइने छैन र सो cul-de-sac को लम्बाइ नापगर्दा मूल सडकको किनाराबाट नापी गर्नु पर्दछ।
- गाउँपालिकाले नापीनक्सा तथा स्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाइ नक्सापास गर्नु हुँदैन।
- गाउँपालिकाले साविकमा लागू भएका सडक मापदण्डलाई खुकुलो पार्नेगरी मापदण्ड परिवर्तन गर्नु हुँदैन।
- सडकको क्षेत्राधिकारमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरू गाउँपालिकाले भत्काउनु पर्दछ।
- गाउँपालिकाले गाउँ यातायात गुरु योजना निर्माण गर्दा नै बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ का प्रावधानको प्रतिकूल नहुने

गरी आफ्नो क्षेत्र भित्रका हरेक स्थानीय सडकको दाँयाबाँयाको अधिकार क्षेत्र निर्धारण गरी गाउँ सभाबाट निर्णय गरी कार्यान्वयन गर्नु पर्दछ।

- एक पटक कायम भइसकेको गाउँ स्तरीय सार्वजनिक सडकको क्षेत्राधिकार घटाउन सकिने छैन।
- गाउँपालिकाले राष्ट्रिय तथा प्रदेश स्तरीय सडकको दाँयाबाँया अधिकार क्षेत्रको मापदण्ड पालना गर्नु, गराउनु पर्दछ।
- गाउँपालिकाले राष्ट्रिय, प्रादेशिक तथा गाउँ स्तरीय सडकको अधिकार क्षेत्रभित्र बनेका सडकदेखि बाहेकका अन्य संरचना जुनसुकै बखत हटाउन वा भत्काउने आदेश दिन सक्तछ। 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 गर्नुपर्नेछ।
- स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ प्रारम्भ भएको मिति अर्थात् २०७४ आश्विन २९ गतेबाट गाउँपालिकाले बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधार भूत 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 क्षतिपूर्ति दिनु पर्नेछ। उदाहरणका लागि यदि गाउँपालिकाले ६ मिटरको सडकको क्षेत्राधिकार ८ मिटर कायम गरेमा पछि थपिएको २ मिटर जग्गा वा सो जग्गामा साविकको मापदण्ड पालना गरी नकसापास हुनुपर्ने भवन रहेछ भने सो संरचानको क्षतिपूर्ति दिनु पर्नेछ।

सडकको संस्थागत अधिकार क्षेत्र र सेटब्याकको न्यूनतम मापदण्ड

सडकको तह वा श्रेणी	अधिकार क्षेत्र (मिटर)	सेटब्याक	सडकको केन्द्रबाट भवन निर्माणका लागि छाड्नु पर्ने दुरी	सडक अधिकार क्षेत्र र सेटब्याकको कूल योग	जिम्मेवार संस्था
राजमार्ग	५० मिटर	६ मिटर	३९ मिटर	६२ मिटर	सडकविभाग
सहायक राजमार्ग/प्रदेश सडक (फिडर रोड)	३०	६ मिटर	२९ मिटर	४२ मिटर	प्रदेश सरकार
जिल्ला सडक	२०	६ मिटर	१६ मिटर	३२ मिटर	प्रदेश

	मिटर				सरकार
स्थानीय सडक	१२ मिटर	१.५ मिटर	७.५ मिटर	१५ मिटर	गाउँपालिका
स्थानीय सडक (व्यवसायिक भवनको लागि)	१२ मिटर	२ मिटर	८ मिटर	१६ मिटर	गाउँपालिका

३.१० जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage Percentage)

भवन निर्माण गर्दा सूर्यको प्रकाश भवन भित्र आउन, भवनका हरेक कोठालाई उज्यालो बनाउन, पार्किङको व्यवस्था गर्न, घर कम्पाउन्डमा हरियाली कायम गर्न, भवन भित्र पर्याप्त Air Circulation गराउन, कम्पाउन्ड भित्र सौन्दर्य कायम गर्न, भवनमा स्वस्थ वातावरण कायम गर्न भवन वरिपरि पर्याप्त मात्रामा खाली स्थान छोड्नु पर्दछ। घडेरीको सबै जमिनमा भवन निर्माण गर्नु व्यक्तिगत स्वास्थका लागि समेत राम्रो मानिन्छ। यसैले भवन निर्माणका मापदण्ड तथा भवन संहिताहरूमा घडेरीको निश्चित क्षेत्रफल मात्रै भवन निर्माण गर्न पाउने व्यवस्था गरिएको हुन्छ। हाल नेपालमा जग्गा उपयोग प्रतिशतको मापदण्ड देहाय अनुसार कायम गरिएको छ।

जग्गा उपयोग सम्बन्धी व्यवस्था अनुसूची-५ बमोजिम हुनेछ।

३.११ पार्किङको व्यवस्था

निम्न उपयोगको भवन निर्माण गरेमा तालिका बमोजिम पार्किङको व्यवस्था हुनुपर्ने छ।

तालिका नं. १ - पार्किङ मापदण्ड सम्बन्धी विवरण

क्र.सं.	उपयोग	जग्गाको क्षेत्रफल
१	तारे होटेल	२०
२	सिनेमा घर, सभागृह, थिएटर आदि ।	२०
३	व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै- सुपरमार्केट	२०
४	स्कूल, क्यापस	१५
५	पोलिक्लिनिक, नर्सिङहोम आदि	२०
६	सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालय	१५

३.१२ एफ.ए.आर. (FAR) मा गणना नहुने अवस्था

- क) आवासीय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमिबेसमेन्टमा (Semi Basement) पार्किङ्ग प्रयोजन वा Storage को लागि प्रयोग हुने भूमिगत तल्ला (Basement) FAR मा गणना हुने छैन।
- ख) भुईँ तल्ला (Ground Floor) पार्किङ्गको लागि मात्र प्रयोग हुने भएमा र सोही अनुसार खुल्ला रहेको अवस्थामा FAR मा गणना हुने छैन।
- ग) सबै भन्दा माथिल्लो तल्लामा रहेको भन्दाको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा)। FAR मा गणना हुने छैन।

३.१३ लिफ्ट सम्बन्धी व्यवस्था

१७ मि. भन्दा बढी उचाई भएको भवनमा लिफ्टको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । लिफ्ट सम्बन्धी अन्य व्यवस्था (National Building Code) अनुसार हुनेछ ।



परिच्छेद-४ : भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू

४.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने

यस कैलाश गाउँपालिको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा यस कैलाश गाउँपालिका मा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न रहन पाउने छैनन्।

४.२ भवन निर्माण मापदण्ड उल्लङ्घनको जाँचबुझ र जरिवाना

- (क) गाउँपालिकाको क्षेत्रमा कोही कसैले पनि भवन निर्माण मापदण्ड उल्लङ्घन गरी भवन वा संरचना निर्माण गर्नु हुँदैन।
- (ख) गाउँपालिकाको क्षेत्रमा कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरूको जाँचबुझ गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै इन्जिनियर, सब इन्जिनियर वा कर्मचारी खटाउन सक्नेछ।
१. त्यस्तो भवन निर्माण गर्न बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लगायत नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन
 २. त्यस्तो भवन बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लगायत नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम पास हुनुपर्ने नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ, छैन, र
 ३. त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, बाटो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिचेको छ, छैन।
- (ग) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित सबैले जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको प्रश्नको जवाफ दिनु पर्दछ र मागेको कागज दिनु वा देखाउनु तथा यस कार्यमा आवश्यक सहयोग प्रदान गर्नुपर्दछ।
- (घ) जाँचबुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले त्यसरी खटिएको मितिले १५ दिन भित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक जाँचबुझ गरी आफ्नो सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नुपर्दछ। प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यस्तो प्रतिवेदन

७ दिन भित्र आफ्नो पालिकाको अध्यक्ष समक्ष पेश गर्नुपर्दछ। यस्तो प्रतिवेदन अनुसार कोही कसैले माथि बुँदानम्बर क, ख र ग का प्रावधान विपरीत भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको पाइएमा अध्यक्ष वा अध्यक्षले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनु पर्नेछ।

- (ङ) कर्मचारीले दिएको प्रतिवेदन अनुसार यदि कसैले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ बमोजिम नक्सापास नगरी वापास हुनुपर्ने नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सापास नगरी भवन बनाएको भए पाँच लाख रुपैयाँसम्म र पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन बनाएको भए दुई लाख रुपैयाँसम्म जरिवाना गरी अध्यक्षले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिनु पर्नेछ। तर यस प्रकारको आदेश दिनुअघि अध्यक्षले त्यस्तो भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो सफाइ पेश गर्ने मनासिव मौका दिनु पर्नेछ।
- (च) अध्यक्षले माथि उल्लेख गरिए अनुसार दिएको आदेशमा चित्तन बुझ्ने व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना पाएको मितिले ३५ दिन भित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ र त्यस्तो पुनरावेदन सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ।

४.३ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति

आर्थिक वर्ष २०८०/८१ देखि 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 गराइने छ। नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदबाट व्यावसायिक अनुमति पत्र (Professional Engineering License) प्राप्त गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरू सहितको “क” र “ख” वर्गको भवनको डिजाइन गराइने छ। “ग” र “घ” वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम स्नातकतह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गरी निर्माण सुपरीवेक्षण गराइने छ।

४.४ नक्सापास तथा इजाजतका लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्ने कागजातहरू

१. ग वर्गका भवनको इजाजतका लागि आवश्यक पर्ने कागजातहरूः
कुनै व्यक्ति वा संस्थाले “ग” वर्गका भवन निर्माणका लागि अनुमति माग गर्दा

निवेदनका साथमा देहायका कागजातहरू सहितमाग गर्नुपर्दछ। गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार थप कागजात माग गर्न सक्नेछ।

- गाउँपालिकाबाट तोकिए बमोजिम हुने गरी निर्माण गर्न लागिएको भवनको नक्साहरू,
- जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- जग्गाको कर तिरेको रसिद
- व्यक्तिगत निजी भवन भए नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापीनक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण (नेपाल ईन्जीनियरिङ काउन्सिलदत्ता 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, गाउँपालिकाले तोकिएको साइजको घर धनीको फोटोहरू
- भवन नियमावली, २०६६ को अनुसूची १ मा उल्लेख गरिए अनुसारको आर्किटेक्चरल नक्सा थान र स्ट्रक्चरल नक्साथान
- भवन नियमावली, २०६६ को अनुसूची १ को Technical Detail Form No. 1 को Form A मा उल्लिखित Architectural Design Requirements फाराम
- भवन नियमावली, २०६६ को अनुसूची १ को Technical Detail Form No.2 Technicial Design Requirements फाराम
- गाउँपालिकाले तोकि दिएको वा नेपाल सरकारले तोकि दिएको अन्य आवश्यक कागजातहरू

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

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

- गाउँपालिकाबाट तोकिएको बमोजिम हुने गरी निर्माण गर्न लागिएको भवनको नक्साहरू,
- जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- सम्पति कर तिरेको प्रमाण प्रतिलिपि,
- व्यक्तिगत निजी भवन भए नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापीनक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण (नेपाल ईन्जिनियरिङ 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 प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,
- गाउँपालिकाले तोकेको साइजको घर धनीको फोटोहरू,
- भवन नियमावली, २०६६ को अनुसूची १ मा उल्लेख गरिए अनुसारको (क) आर्किटेक्चरल नक्सा थान (ख) स्ट्रक्चरल नक्सा थान (ग) स्यानेटरी नक्सा थान

(घ) इलेक्ट्रिक नक्साथान

भवन नियमावली, २०६६ को अनुसूची १ को Technical Detail Form No.1 को Form A को Architectural Design Requirements फाराम, Form B को Sanitary and Plumbing Design Requirements फाराम, Form C को Electrical Design Requirements फाराम र Form D को Structural Design Requirements फाराम ।

- साइट तथा लोकेसन प्लान,
- गाउँपालिकाले तोकिएको वा नेपाल सरकारले तोकिएको अन्य आवश्यक कागजातहरू ।
- प्रचलित कानून अनुसार आवश्यक अन्य कागजातहरू ।

४.५ भवनको साइट प्लान, लोकेसन प्लान र नक्सा विवरण

१. लोकेसन प्लान : स्वीकृत लेआउट योजना क्षेत्रमा छिमेकीको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थित देखाइएको १:१०,००० स्केलको लोकेसन प्लान भवन अनुमतिको निवेदनसँगै पेश गर्नुपर्दछ । लोकेसन प्लानको उत्तर दिशा माथितिर 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 रोपनीदेखि माथि १:२०० वा १".१६' हुनु पर्दछ। साइट प्लानमा देहायका कुराहरू उल्लेख गरिएको हुनु पर्दछ -

- उत्तर दिशामाथि तर्फ नै हुनु पर्दछ
- क्षेत्रफल निकाल्न आवश्यक Diagonal सहितको सम्पूर्ण नाप फुट उल्लेख गर्नु पर्दछ
- साइटको सिमाना र त्यसमा जोडिएका जग्गाहरू,
- छिमेकको सडकको साइटको अवस्था,
- भवनसँग जोडिएको सडकको नामहरू,
- साइटमा वा साइटको अगाडि पछाडि भएका विद्यमान सडकहरू,
- हावाको खुला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचका लागि भवनसँगै छाडिएको स्थान,
- भवनको दाँयाबाँया रहेको सडकको चौडाइ,
- विद्यमान भौतिक संरचनाहरू,
- पार्किङ्गका लागि देखाइएका पार्किङ्ग क्षेत्र
- भवन निर्माण हुने घर जग्गाको भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर,
- अन्य आवश्यक विवरणहरू

३. ले—आउट प्लान : भू—उपयोग योजनाको मापदण्ड अनुसार लेआउट प्लान निर्माण गर्नुपर्दछ।

४. ल्यान्डस्केप नक्सा : ल्यान्डस्केप स्केलको हकमा ५०० वर्ग मिटर सम्मका लागि १:१०० र सोभन्दा बढी क्षेत्रफलका लागि १: ५०० हुनु पर्दछ। यसमा आवगमन, पार्किङ्ग स्थलहरू, बाटाहरू, हरियाली क्षेत्रहरू अङ्कित हुनु पर्दछ।

५. भवनको नक्सा र यसको स्केल

- निवेदकले नक्सापाश गर्दा A3 वा सो भन्दा माथिको पेपर साईज प्रयोग गरी पेश गर्नु पर्नेछ।
- भवनको नक्सा, इलिभेसन तथा सेक्सनहरू २५० वर्गमिटर सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा, २५० वर्गमिटर भन्दामाथिको लागि १:१०० स्केलमा र २०० वर्गमिटर वा सो भन्दा बढीका लागि १:२०० स्केलमा सबै डिटेल्सहरू १:१०० को स्केलमा बनाउन सकिनेछ।
- नक्सामा सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएको भुईँ नक्साहरू (Floor Plan) समावेश हुनु पर्दछ। यसमा प्रष्ट रूपमा सबै फ्रेम नम्बरहरू, कोठाहरूको साइज तथा अवस्थिति, भन्याङ्गको चौडाइ, राम्पहरू र अन्य निकासका बाटाहरू आदि देखाइएको हुनु पर्दछ। सकेसम्म भवन तथा कोठाहरूको उचाइ र पारापेटको उचाइ

र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप, कम्तिमा एक सेक्सन भन्दा, भान्छाकोठा, शौचालय, बाथरुम भएर काटिएको हुनुपर्दछ।

- भवनको नक्सामा सबै भागको उपयोग देखाइएको हुनुपर्दछ।
- भवनको नक्सामा शौचालय, नुहाउने स्थान आदि अत्यावश्यक सेवाहरूको अवस्थिति देखाइएको हुनुपर्दछ।
- भवनको नक्सामा सबै एलिभेसनहरू देखाइएको हुनुपर्दछ।
- भवनको नक्सामा छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको हुनु पर्दछ।
- नक्सामा पार्किङ्ग स्थानहरूको डिटेल देखाइएको हुनुपर्दछ।
- नक्सामा उत्तर दिशानक्सामा देखाइएको हुनुपर्दछ।
- नक्सामा सबै ढोका तथा अन्य झ्यालहरू, भेन्टिलेटरहरूको इउभलप्लनक हरूको साइज समेत खुल्नेगरी क्रमबद्ध रूपमा विस्तृत विवरण समेत खुलाइएको हुनु पर्दछ।
- सेक्सन नक्साहरू समावेश हुनुपर्दछ। यसमा फुटीङ्गको साइजहरू, वेसमेन्ट, गारोको मोटाई, प्रोमिड 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 भन्दा, भान्छाकोठा, चर्पी, बाथरुमभएर काटिएको हुनु पर्दछ।

४.६ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने

भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सातयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र गाउँपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ। मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई कारवाहीका लागि गाउँपालिकाले नेपाल ईन्जिनियरिङ परिषदमा लेखि पठाउने छ।

४.७ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग

पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र गाउँपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ।

४.८ तेश्रो पक्षजाँच Third-arty Verification गरिनेछ

“क” वर्गका भवन, राष्ट्रिय तथा अन्तराष्ट्रिय महत्त्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवनको डिजाइनमा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer review) को व्यवस्था तथा साथै यस प्रकारको भवनको अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा सिभिल वा आर्किटेक्ट

ईन्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी तेश्रो पक्षजाँच (Third Party Verification) अनिवार्य रूपमा गा.पा.ले गर्नेछ। तर यस्तै प्रकारका “ख” वर्गका भवनको हकमा पनि गा.पा. ले आवश्यक ठानेमा यस किसिमको व्यवस्था गर्न सकिनेछ।

४.९ भवन निर्माणको अनुमति दिने

भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति दिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ। भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भएमात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ।

४.१० भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी गाउँपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माण स्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देखे गरी Flex Print गरी राख्नु पर्नेछ।

४.११ योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू

४.११.१. मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जूरीनामाको आधारमा भवननिर्माण अनुमति दिइने छैन। मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वाकुनै खालीकित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतःखारेज हुनेछ र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आफैँले भत्काउने छ वा भत्काउन लगाई सो वापत लाग्ने खर्च स्वयं सम्बन्धित पक्षबाट असुल उपर गर्नेछ।

४.११.२. भवननिर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वाशर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन।

४.११.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन। तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ।

४.११.४. भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवननिर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरीत नहुने गरी गाउँपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ। स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्धित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्धित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ।

४.११.५. जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र “क” वर्गका भवनतथा “ख” वर्गका ३ तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवननिर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गराउनु पर्नेछ।

४.११.६ भवनको उचाइर सेटब्याकको अनुपात

- क) १० मिटर सम्म अग्ला भवनहरूको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १ मिटरहुनु पर्नेछ। झ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराखे भए साँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ।
- ख) १० मिटर भन्दा बढीतर १७ मिटरसम्म अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम १.५ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।
- ग) प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवनमा झ्याल—ढोका नराखे भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ। नयाँ भवनमा झ्याल—ढोका राखे भएमा माथी बूँदा ४.११.६ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।
- घ) १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरूको उचाइ र साँधियार तर्फको सेटब्याक अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटब्याक ५ मिटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।
- ङ) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा घर-बाटो सिफारिस दिँदा दुई भवनहरू बीचको दूरी यसै उप-बूँदा ४.११.६ (क, ख, ग, घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।
- च) मूल—सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुनेगरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन।

४.११.७ गाउँपालिकाको क्षेत्र भित्र पर्ने सम्पूर्ण मार्गहरूको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरूको अधिनमा र गाउँपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Rural Municipal

Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

- ४.११.८ आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ ।
- ४.११.९ मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएको कुनै भवन गाउँपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।
- ४.११.१० **जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):** जग्गा उपभोग प्रतिशत अनुसूची ५ बमोजिम कायम हुनेछ ।
- ४.११.११ भुईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR) भुईँ क्षेत्रको अनुपात अनुसूची ५ बमोजिम कायम हुनेछ ।
- ४.११.१२ सार्वजनिक भवन र संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिइ सकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र गाउँपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउने छ। प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र गाउँपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ।
- ४.११.१३ न्यूनतम एक तल्लाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र गाउँपालिका ले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरू जडान गर्न सिफारिश दिनेछ।
- ४.११.१४ भवन संहिता २०६० अनुसारको “ग” वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ।
- ४.११.१५ “क”, “ख” र “ग” वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवननिर्माणको सुपरिवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौता पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ। भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्को प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ। आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने

- भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब गाउँपालिकालाई दिनु पर्नेछ। यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सूचीमा राखेछ।
- ४.११.१६ भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, ज्याम्पआदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन।
- ४.११.१७ एक मिटर भन्दालामो छज्जा वाबार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको “ग” वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन। यस सम्बन्धी विषेश मापदण्डहरू तालिका २ बमोजिम कायम गरिनेछ।
- ४.११.१८ नयाँ निर्माण हुने भवनले छानाको पानी जमिनमुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानीमात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवननिर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन।
- ४.११.१९ शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिकले समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिङ्ग बोर्ड वा टावर आदि राख्नु दिइने छैन। साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भएमात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ।
- ४.११.२० तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रडरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइने छैन।
- ४.११.२१ Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवननिर्माण अनुमति दिइने छैन। यस गाउँपालिका भुक्तम्पीय जोखिम युक्त क्षेत्र भएको हुदा अब बन्ने कुनै पनि संरचना आपतकालीन अवस्थामा कम्तीमा १० सेकेन्ड भित्र सुरक्षित स्थलसम्म पुग्ने खालको हुनुपर्ने छ। यसको लागि भवननिर्माण मापदण्डले तोकिए बमोजिमका भन्दाडहरूको व्यवस्था हुनुपर्ने छ।
- ४.११.२२ स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन सकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ। यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनःअनुमति लिनु पर्नेछ।
- ४.११.२३ सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन।

४.११.२४ नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन।

४.११.२५ नक्सापास प्रक्रिया

- क) गाउँपालिकाको प्राविधिक तथा प्रशासनिक कर्मचारीले वडा समितिको प्रतिनिधीको रोहवरमा नक्सा आवेदनका विषयमा स्थलगत प्राविधिक प्रतिवेदन सहित मुचुल्का उठाईने छ।
- ख) भवन निर्माण ईजाजतपत्र प्राप्त गर्नु पूर्वनै भवन निर्माण गर्ने तथा स्वीकृत नक्सामा पूर्व अनुमति वेगर हेरफेर (थपघट) गरी भवननिर्माण गर्नेको हकमा जरिवाना तथा नक्सापास नविकरण गरिने छ।
- ग) नक्सापास नविकरणको हकमा भवन निर्माण गर्ने म्याद समाप्त भएको १ वर्ष भित्र नविकरण गर्दा शुल्कको ५० प्रतिशत, १ देखि २ वर्ष भित्रको शुल्कको ७५ प्रतिशत शुल्क लिई नविकरण गरिने छ।
- घ) नक्सापास पूर्वनै सबै निर्माण कार्य गर्नेका हकमा शुल्कको ७५ प्रतिशत वा १ लाख, डिपिसि सम्म गरेकाको हकमा ५० प्रतिशत वा १ लाख, डिपिसि सम्मको अनुमतिलिई सो भन्दा बढी तल्लावा सो भन्दा बढी निर्माण गर्नेको हकमा शुल्क २५ प्रतिशत वा १ लाख जुन कम हुन्छ, उक्त रकम जरिवाना तोकिने छ।

४.११.२६ जग्गाधनी दर्ता प्रमाण—पूर्जा

- क) जग्गा जसको नाममा छ उसैको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृति प्रमाण-पत्र गाउँपालिकाले दिने छ। तर अरुको हक भोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हक भोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मन्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ।
- ख) जग्गामा जग्गाको नाप र आकार, जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पूर्जामा देखाइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापीनक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनु पर्नेछ। कथंकदाचित यी तिनै वस्तुहरूमा मेल हुन नआएमा जुनचाहि सबभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ।
- ग) यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पूर्जाको क्षेत्रफल र नापीनक्सा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको सधियारहरूले सधियारहरूको कुनै भाग नचर्चेको भनी लिखित मञ्जुरीनामा दिएमा नक्सापास गरिनेछ। तर यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गातर्फ मिचिएको वा नमिचिएको गा.पा. ले हेर्नेछ।

४.१२ जग्गा एकीकरण सम्बन्धी व्यवस्था

जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवननिर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ।

४.१२.१ जग्गा एकीकरण तथा सुपरिवेक्षण गर्ने विधि

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

कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले गाउँपालिकाको अनुमतिनलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गरी घडेरीहरूको बिक्रि वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाईने छैन। यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा घर तथा नक्सापास गरिने छैन। साथै सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै: धारा, बिजुलीबत्ती आदि जडान हुने छैन। साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन समेत सकिनेछ।

ख) अनुमतिका लागि दरखास्त

गाउँपालिका क्षेत्रमा आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्न गाउँपालिकामा सूचीकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ्ग डिजाईन नक्सा, जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहित लोकेसन प्लान, साईट प्लान, जग्गाको प्लटिङ्ग र क्षेत्रफल, खुला क्षेत्र, सडकको चौडाई पर्खालको चौडाई आदि खुलाई तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ।

ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरू

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मुख्य मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई, घडेरीहरूको क्षेत्रफल र मोहडा, खुला क्षेत्रको अनुपात र स्थान ढल निकास, बिजुली, आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना भएको प्लटिङ्ग नक्सा र हालको अवस्था स्पष्ट रूपमा खुलेको नक्सा र विवरण पेश गर्नुपर्नेछ। साथै प्लटिङ्ग नक्सामा जग्गाको कित्ता नं. र क्षेत्रफल, चारकिल्ला, प्लट संख्या र क्षेत्रफल स्पष्ट

भएको संक्षिप्त विवरण वा संकेत सोही नक्सामा समावेश गरिएको हुनु पर्नेछ।

घ) हक भोगको निस्सा र अन्यलिखत पेश गर्नु पर्ने

यस बमोजिम अनुमतिका लागि गाउँपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने जग्गाको हक भोगको निस्सा व्यक्तिको हकमा जग्गाधनी प्रमाणपत्र तथा नागरिकताको प्रमाणपत्र, संघसंस्थाको हकमा संस्थादर्ता प्रमाणपत्र संलग्न राख्नुपर्दछ।

ङ) जाँचबुझ गर्न सक्ने

प्लट अनुमतिका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्तहरू मापदण्डहरू पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पूरा नभएको भए सो पूरा गर्न लगाई जग्गा विकास प्लटिङ्ग कार्यक्रम सञ्चालन गर्न अनुमति दिईनेछ। तर प्रस्तावित क्षेत्र यस मापदण्डले परिभाषित गरेको भूउपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा गाउँपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका विज्ञहरू समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझावको आधारमा निर्णय दिन सक्नेछ।

च) अनुमति दिने

जाँचबुझ गरी सकेपछि गाउँपालिका विश्वस्त हुन सकेको अवस्थामा अध्यक्षले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रमका लागि अनुमति प्रदान गरिनेछ। अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुर गाउँपालिका बोर्डले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ।

छ) मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धी व्यवस्था

गाउँपालिका अध्यक्षले गाउँपालिका ईन्जिनियर सहितको टोली खटाई मापदण्ड कार्यान्वयन भए नभएको अनुगमन गर्न सक्नेछ।

ज) मापदण्ड उल्लङ्घनमा कारबाही सम्बन्धी व्यवस्था

गाउँपालिकाको शहरीकरणलाई नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ गाउँपालिकाले कार्यान्वयनमा ल्याएको यो मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु यससँग सरकोकार राख्ने सबैको कर्तव्य हुनेछ। यदि कुनै प्लटिङ्ग व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताले यसको उल्लङ्घन गरे गराएको ठहरेमा गाउँपालिका कार्यालयले त्यस्ता

व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदातालाई कालो सूचीमा राख्ने तथा यस मापदण्ड एवं अन्य प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारबाही समेत गर्न सक्नेछ।

झ) प्लट अनुमति नलिएका तर खरिद बिक्री भईसकेको घडेरीहरू सम्बन्धी अन्तरिम व्यवस्था

प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुनु पूर्व गाउँपालिकाबाट प्लटिङ्गको अनुमति नलिई व्यक्तिगत वा संस्थागत रूपमा खरिद बिक्री भएका घडेरीहरू गाउँपालिकाले तोकेको समय सिमाभित्र साविकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भई आएको खण्डमा गाउँपालिकाबाट उपलब्ध गराईने नक्सा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ।

४.१२.२ जग्गा एकीकरणमा पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड

४.१२.२.१ सडक संरचनासम्बन्धी मापदण्ड:

- क) सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा विद्यमान सार्वजनिक सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कमिमा ८ मिटर हुनुपर्नेछ।
- ख) विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चार पाँचे गाडी छिर्ने र निस्कने बेगलाबेगलै ढोका तथा बाटो (gate and lane) हुनुपर्नेछ। ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ। ८ मिटर वा सोभन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृती दिइनेछ।
- ग) कुनैपनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ।
- घ) ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ।
- ङ) बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन र जग्गा खरिदकर्ताहरूमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरूले

नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ।

४.१२.२.२ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा:

- (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नुपर्दछ।
- (ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तल्ले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ। जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दापछि भवनको मर्मत गर्नुपर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदन साथ संलग्न हुनु पर्नेछ।

४.१२.२.३ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति(Planning Permit) प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको:

- क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि
- ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ। साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ९० वर्ग मिटर भन्दाकम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दाकमहुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन।

४.१३ आवास क्षेत्र तथा ग्रामीण क्षेत्रका विशेष नियमहरू

४.१३.१. बाटो

- क) यस क्षेत्रमा सडक अधिकार क्षेत्र शीर्षक अन्तर्गत व्यवस्था गरिएका बुंदाहरू मा उल्लेख गरिए अनुसारका सार्वजनिक बाटो कायम भएको हुनु पर्नेछ।
- ख) अर्को घर जग्गामा भएको गल्ली—बाटोको आधारमा निर्माण स्वीकृतिप्रदान गरिने छैन। अरुको घर जग्गाको आवागमनमा बाधा हुने गरेर पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन।

४.१३.२. टप बरण्डा

टप बरण्डा निम्नानुसारको हुनेछ।

तालिका नं. २ - टप बरण्डा सम्बन्धी मापदण्ड

सि.नं.	अवस्थिति	तल्ला	अधिकतम उचाई
१	सार्वजनिक चोक	भुँई तल्ला माथि	०.३० मि.(१ फी.)
		पहिलो तल्ला माथि	०.७५ मि.(२ फी ६
२	३ मि. भन्दा सानो बाटो	भुँई तल्ला माथि	०.१५ मि.(६ इन्च)
		पहिलो तल्ला माथि	०.३० मि.(१ फी.)
३	३ मि. भन्दा माथिको बाटो	भुँई तल्ला माथि	०.३० मि.(१ फी.)
		पहिलो तल्ला माथि	०.७५ मि.(२ फी ६
४	८ मि भन्दा बढीको बाटो	भुँई तल्ला माथि	०.६० मि.(२ फी.)
		पहिलो तल्ला माथि	०.७५ मि.(२ फी ६

नोट: यसरी निकालिएको स्ल्याब, टप र बरण्डामा सडक तर्फ कुनै किसिमको कोठा निकाल्न दिईने छैन।

४.१३.३ ल्याण्ड पूलिङ्गको (Land Pooling) कार्यक्रमको व्यवस्था

यस क्षेत्रमा कुनै पनि पक्षले ल्याण्ड पुलिङ्ग गर्न चाहेमा गा.पा.ले आवश्यक प्राविधिक सहयोग तथा समन्वय गरि दिइनेछ।

४.१३.४ ग्रामीण क्षेत्रको लागि थप नियमहरू

ग्रामीण क्षेत्र अन्तर्गत गाउँमा ३० डिग्री भन्दा भिरालो जमिनमा भवन निर्माण गर्दा खानी तथा भू-गर्भ विभागको अग्रिम स्विकृत लिनु पर्नेछ।

४.१४ संरक्षण क्षेत्रका विशेष नियमहरू

४.१४.१ सांस्कृतिक सम्पदा संरक्षण क्षेत्र:

निम्न तोकिएका मन्दिरहरूलाई संरक्षण क्षेत्रको रूपमा तोकिएको छ। यी क्षेत्रहरूमा धार्मिक, सांस्कृतिक र मनोरञ्जन स्थल (बगैँचा क्षेत्र) उपयोगको निमित्त मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइने छ। धार्मिक र पुरातात्विक निर्माण कार्य बाहेकको अन्य निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन। कुनै पनि निर्माण कार्यको आकार र स्वरूप यी क्षेत्रको ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्त्वसँग मेल खाने हुनु पर्नेछ। यी लगायत अन्य क्षेत्रहरूमा पनि धार्मिक महत्त्वका संरचनाहरू निर्माण गर्दा पनि उक्त निर्माण कार्यको आकार र स्वरूप उपक्षेत्रको ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्त्वसँग मेल खाने हुनुपर्ने छ।

४.१४.२. वन संरक्षण क्षेत्र

क) खानेपानीलगायतका, (services lines) आराम—मनोरञ्जन स्थलवाहेकको निर्माण कार्य यस

उपक्षेत्रमा गर्न पाइने छैन।

- ख) यस क्षेत्रमनिर्माण कार्य गा.पा. को बोर्डको निर्णय पश्चात गर्नु पर्नेछ।
- ग) आराम-मनोरञ्जन स्थलको हकमा बढीमा ५० वर्ग मि. (५०० व.फी.) र एक तल्ले पाटी, पिकनिक स्थलको निर्माण कार्य गर्न सकिनेछ।

४.१४.३ खुला र हरियाली क्षेत्र

यस उपक्षेत्रको निमित्त पनि वन संरक्षण क्षेत्रकै नियमहरू लागू हुनेछन्।

४.१४.४ नदी संरक्षण क्षेत्र

कुनै पनि किसिमका भवनहरू निर्माण गर्दा खोला छेउबाट निम्न अनुसार सेटब्याक छाडी संरचना निर्माण गर्नु पर्नेछ।

- क) खोला सीमाबाट दुवैतिर १०—१० मिटर।
- ख) नदीको लागि यसरी छाडिएका तथा भविष्यमा छाड्नु पर्ने सेट ब्याक स्वतः चड्ध (सडक अधिकार क्षेत्र) मा परिणत भएको मानिनेछ।
- ग) घाटको सिमाबाट १५ मि. सम्म कुनै भवन निर्माण गर्न पाइने छैन।
- घ) घाट र मन्दिरको निर्माणको हकमा माथिको नियम लाग्ने छैन। तर निर्माण कार्यको स्वीकृति गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयबाट दिईने छ।

४.१५ प्लट भित्रको खुल्लाभाग

- क) मानिस बस्ने उद्देश्यले बनाइएका सबै कोठाहरू बाहिरी वा भित्री खुल्ला भाग वा खुल्ला वरणडासँग जोडिएको हुनुपर्ने। प्रत्येक भवन वा निर्माणमा छुट्टै खुल्ला भाग हुनु अनिवार्य छ।
- ख) बाटो भित्रको खुल्लाभाग: घरको बाटो भित्री मोहडा घरको दाय्याँबायाँ बनिसकेको घरहरू सँग लाइन मिलाउनु पर्नेछ। यदि कुनै क्षेत्रमा बाटो तर्फ सेटब्याक निर्धारण गरिएको छैन भने बाटोतर्फ कम्तिमा १.५० मि. (५ फि.) छाड्नु पर्नेछ।
- ग) पछाडि र साइड भित्रको खुल्ला भाग: ३ तल्ला सम्म बन्ने घरमा झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्लाभाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा १ मि. (३÷३” फि.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ। तर ३ तल्लाभन्दा बढि र ५ तल्ला सम्मको भवनको हकमा झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा

अन्य कुनै खुल्ला भाग राख परेमा अरुको जग्गाको तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा १.५ मि. (५ फि.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ। तर सार्वजनिक भवनको हकमा भने ३.०० मि. (९ फीट १० ईन्च) जग्गा छाड्नु पर्नेछ। साथै १७ मि. भन्दा अग्ला भवनमा सँधियार तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटब्याक ५ मि. (१६.५ फी.) भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिईनेछ। वरण्डा राख्नपर्दा जग्गाको साधबाट वरण्डाको छेउसम्म कम्तिमा ०.९० मि. (३ फी.) छाड्नु पर्नेछ।

- घ) भित्री चोक: यदि कोठाको कुनै झ्यालहरू (वाथरुम, शौचालय र स्टोर वाहेक) बाहिर तर्फ फर्केको छैन भने उक्त झ्यालबाट भित्री चोकतर्फ पनि फर्काउन सकिनेछ। भित्री चोक कम्तिमा ३ मि. (१० फी.) चौडाको हुनु पर्नेछ। यदि वाथरुम, शौचालय र स्टोर यस सँग जोडेमा भित्री चोक कम्तिमा २ व.मि. (२० व.फी.) क्षेत्रफलको हुनु पर्नेछ।
- ङ) घरको खुल्ला भाग तर्फ शौचालय निर्माण : बढीमा ४ व.मि. (४० व.फी.) र उचाई २.४० मि. (८ फी) सम्मको शौचालय आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागमा बनाउन छुट दिइनेछ। तर उक्त शौचालय जग्गाको सिमानाबाट ०.९० मि. (३ फी.) पर हुनु पर्नेछ। तर बाटो तर्फको खुल्ला भागमा भने कुनै निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन।
- च) घरको खुल्ला भाग तर्फ ग्यारेज निर्माण : गाडी पार्किङ को लागि ग्यारेज आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागतर्फ बनाउन छुट दिइनेछ। तर ग्यारेजको लागि बाटो तर्फको जग्गाको साधबाट कम्तिमा ५ मि. (१६ फी.) सम्म निर्माण गर्न दिइनेछ। तर बाटो तर्फको खुल्ला भागमा कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न छुट दिइने छैन।
- छ) वर्षाको पानी तथा (Rain Water Harvesting) : निर्माण हुने “क” तथा “ख” वर्गका भवनहरूले वर्षातको पानी ढल वा खुला नालीमा नमिसाई (Rain Water Harvesting) को प्रविधि अपनाई जमिनमुनि पठाउने व्यवस्था अनिवार्य रूपमा गर्नु पर्नेछ। जमिनले सोस्न नसकिने पानीमात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। साथै अन्य वर्गका भवनहरूले (Rain Water Harvesting) को प्रविधि अपनाउन सकिनेछ। तर अन्य वर्गका भवनहरूले (Rain Water Harvesting) को प्रविधि अपनाउन नसकिने भएमा छानाबाट आउने वर्षाको पानी तपकिन नदिई छानादेखि जमीनको मूल पाइप वा सडकको नालीसम्म पाइपद्वारा आफ्नो जग्गाबाट अनिवार्य रूपमा लाने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। यस्तो व्यवस्था नभए सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन गा.पा. बाध्यहुने छैन।
- ज) सिढी निर्माण: सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेट ब्याक क्षेत्र भित्र कुनै पनि सिढीहरू निर्माण गर्न दिइने छैन। तर निर्माण सम्पन्न नभएका बाटोहरूको हकमा अस्थाई रूपमा बढीमा ०.६० मि. (२ फी.) चौडाको सिढी बनाउन छुट दिइनेछ। तर यस्ता सिढीहरू गा.पा.

लाई आवश्यक परेको खण्डमा गा.पा. द्वारा भत्काउन आदेश दिन वा गा.पा. द्वारा भत्काउन सकिनेछ र सम्बन्धित पक्षले यसमा कुनै हस्तक्षेप गर्न पाउने छैन।

४.१६ भवनका विभिन्न भागहरूका निम्ति आवश्यक व्यवस्था

- ४.१६.१. प्लिन्थ: घरको प्लिन्थ लेभल बाटोको लेभलबाट वावरिपरि जमीनको सतहबाट कम्तिमा ०.४५ मि. (१.५० फीट) माथि हुनु पर्नेछ। तर कोर एरिया (Core Area) भित्र यो नियमलागू हुने छैन। तर गा.पा. बाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिन्थ लेभल गा.पा. ले तोक्न सकिनेछ।
- ४.१६.२. कोठाको साइज: मानिसहरू बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने एउटा मात्र कोठा भए न्युनतम चौडाई २.४ मि. र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मि. हुनु पर्नेछ। यस्ता कोठाहरू दुई वा सो भन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्युनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मि. र अर्को कोठाको क्षेत्रफल ७.० वर्ग मि. हुनु पर्नेछ र चौडाई कम्तीमा १.८ मि. हुनुपर्ने छ।
- ४.१६.३. कोठाको उचाई: आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरूमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मि. (७.५० फीट) र यदि कोठा चिस्याउनको निम्ति सलिड फ्यान (Ceiling Fan) प्रयोग गर्ने भएमा २.९० मि. (९.५ फी) हुनु पर्नेछ। उचाई नाप्दा खेरी भुईको फिनिसिङ्ग लेभलबाट सिलिङ्गसम्म नापिने छ। तर स्लोप छानाको हकमा औसत कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मि. (७.५० फीट) तर यो उचाई कोर एरियामा लागू हुने छैन। शैक्षिक संस्थाहरूका भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा २.७० मि. (९ फीट) हुनु पर्नेछ।
- ४.१६.४. भान्छा कोठा: औसत रूपमा भान्छा कोठाको उचाई २.१० मि. (७ फीट) हुनु पर्नेछ। भान्छा कोठाको क्षेत्रफल कम्तिमा ६ व.मि. (६० व.फी.) हुनु पर्नेछ। तर यो क्षेत्रफल यदि छुटे स्टोर कोठा भएमा घट्न सकिनेछ। भान्छा कोठामा झ्याल, भेन्टिलेशन वा अन्य आवश्यक खुल्ला भाग हुनु आवश्यक छ।
- ४.१६.५. वाथरुम र शौचालय: वाथरुम र शौचालयको उचाई कम्तिमा १.८० मि. (६ फी.) हुनु पर्नेछ। वाथरुम र शौचालयको साइज कम्तिमा १.२० मि. × ०.९० मि. (४ फी. × ३ फीट) हुनु पर्नेछ। शौचालयको साइज कम्तिमा ०.९० मि. × ०.५० मि. (३ फी. × ३ फी.) हुनु पर्नेछ। वाथरुम वा शौचालयमा कम्तिमा एक साइजमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनु पर्नेछ। यस्ता खुल्ला भागको झ्याल वा भेन्टिलेशनको साइजकम्तिमा ०.३० मि. × ०.६० मि. (१ फी. × २ फीट) हुनु पर्नेछ।

- ४.१६.६. **ग्यारेज:** ग्यारेजको उचाई कम्तिमा २.१० मि. (७फी.) हुनु पर्नेछ। निजी ग्यारेजको हकमा ग्यारेजको साइज २.४० मि. × ५ मि. (८” × १६”-८”) हुनु पर्नेछ।
- ४.१६.७. **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।
- ४.१६.८. **सेप्टिक टैंक:** प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैंक निर्माण गर्नु पर्नेछ। यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सोक पिटको समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। जुन कुरा गाउँपालिकाले निर्धारण गर्नेछ। सेप्टिक टैंक वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीन भित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरू खानेपानीका श्रोतहरू जस्तै इनार, कुवा वा कम्तिमा १५ मि. (५० फी.) टाढा हुनु पर्नेछ। सेप्टिक टैंकबाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरू खुल्ला ढल, वा कुनै खानेपानीको स्रोतमा आवश्यक रूपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने छैन।
- ४.१६.९. **झ्यालको व्यवस्था:** घडेरीको सिमानाबाट तोकिएको सेटब्याक नछोडिएका साँधतर्फ कुनैपनि किसिमको बन्द झ्याल (प्रकाश वा भेन्टिलेशनका लागि) राख्नपाइने छैन।
- ४.१६.१० **भन्याड:** भन्याडको चौडाई कम्तिमा पनि तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ।

तालिका नं. ३ - भन्याडको चौडाई सम्बन्धी मापदण्ड

सि.	घरको प्रकार	भन्याडको आवश्यक चौडाई कम्तिमा
१	आवासीय प्रयोजन	०.९० मि. (३ फी.)
२	होटल, शभाहल, शैक्षिक संस्थाहरू	१.२ मि. २ तल्लासम्म १.५० मि. (५ फी.) (२ तल्लाभन्दा बढीमा)
३	शैक्षिक संस्थाहरू	१.२ मि. २ तल्लासम्म २ मि. (६.५० फी.) (२ तल्लाभन्दा बढीमा)
४	अन्य भवनहरू	१.५० मि. (५ फी.) (२ तल्लाभन्दा बढीमा)

आवासीय प्रयोजनका भवनहरूमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२३ मि. (९ इञ्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरूमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३० मि. (१ फी.) हुनु पर्नेछ। कुनै पनि प्रकारका भवनहरूमा (Riser) को उचाई बढीमा ०.२३ मि. (९ इञ्च) भन्दा बढी हुनु हुदैन। प्रत्येक फ्लाइटमा १५ वटा भन्दा बढी राइजर हुनु हुदैन। भन्याडको हकमा तल्लो लेभलबाट ल्यान्डिङ (Landing) को भागसम्म कम्तिमा २.१० मि. (७ फीट) हुनु पर्नेछ। प्रत्येक किसिमका घरहरूमा (२ तल्लावा १८ फी.) मा प्रत्येक भन्याडहरूमा प्रकाशको लागि झ्याल वा अन्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ। यदि खुल्ला

भाग राख सम्भव नभए स्काई लाइट (माथिबाट प्राप्त गर्ने प्रकाश) को लागि ०.४५ मि. × ०.४५ मि. (१'—६" × १'—६") को खुल्ला भाग छानादेखि राख्नु पर्नेछ।

४.१६.११. **फोहर मैला व्यवस्थापन:** आफ्नो घरबाट निस्केको फोहरमैलाको व्यवस्थापन गाउँपालिकाले कुनै व्यवस्थान गरुन्जेल आफैले गर्नुपर्दछ। तर गाउँपालिकाले फोहरमैला व्यवस्थापनको लागि विशेष व्यवस्था गरेको खण्डमा सो अनुरूप गाउँपालिकाबासीले पालना गर्नुपर्ने छ।

४.१७ आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था

४.१७.१ घरको प्लिन्थ क्षेत्रफल यदि ११० व.मि. (११८३ व.फी.) भन्दा बढी भएमा कम्तिमा २ वटा भन्याडको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।

४.१७.२ भवनमा रहने भन्याड प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट बढीमा ३० मि. (९८ फी.) को दूरिमा रहनु पर्नेछ।

४.१७.३ आवासीय घरहरूमा वाहेक अन्य भवनहरूमा बाहिर निस्कने ढोका आगलागीको वेला चेपमा पर्न सक्ने हुँदा बाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ। ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ।

४.१७.४ **सभा भवन (Assembly), भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट ब्याक:** यस्ता भवनहरूमा आगलागीको वेला सुरक्षाको लागि सबैतर्फ कम्तिमा ३ मि. (१० फी.) सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ।

४.१७.५. **जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) को लागि सेट ब्याक:** जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) मा सुरक्षाको लागि सबै साइड तर्फ कम्तिमा ४.५ मी (१५ फी.) सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ।

४.१७.६ **अग्नी नियन्त्रण (Fire Extinguishers) :** “क” वर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा Central Fire Extinguishers लगायत आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ। साथै “ख” वर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ। अन्य वर्गका भवनको हकमा पनि अग्नी नियन्त्रणको लागि उपरोक्त व्यवस्था गर्न सकिनेछ। उक्त प्रक्रिया पुरा नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न निर्माण प्रमाणपत्र दिन गा.पा. बाध्य हुने छैन।

४.१८ **पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगम मापदण्ड २०६५ तथा छैठौँ संशोधन २०७३**

- क) प्रस्तावित विक्री स्थल राखे जग्गाको सडक तर्फको मोहडा घटीमा २० मि., चौडाई घटीमा १२ मि. भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा १ रोपनी ८ आना (२ कठ्ठा) हुनु पर्नेछ।
- ख) विक्री स्थलमा कार्यालय, विक्रीकक्ष, पिउने पानी वा ट्युबेल तथा अपाङ्गमैत्री शौचालयको अलवा महिला तथा पुरुषको लागि छुट्टाछुट्टै एक भन्दा बढी शौचालयको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ।
- ग) सामान्यतः सडकको एक किनारा तर्फ दुईवटा पेट्रोल पम्पहरूको दुरी कम्तिमा ३०० मि. हुनुपर्नेछ।
- घ) कुनै पनि सडक चोक (Junction) मा पेट्रोल पम्प राख्न दिईने छैन। मुख्यमुख्य सडकहरूको चोक परेमा वस्ती चोक देखि पेट्रोल पम्प रहने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मि. रहनु पर्ने तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाई ५ मि. भन्दाकम छ, त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ। चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने गरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ४० मि. सम्म हुन सक्नेछ।
- ङ) विक्री स्थलको तीनतर्फ कम्तिमा तीन फिट र बढीमा पाँच फिट सम्म उचाई भएको पिक्की कम्पाउण्ड बाल वा सिमेन्ट पिलरमा काडेंतार लगाएको हुनुपर्ने।
- च) विक्री स्थलमा वर्षातमा सवारी साधनमा इन्धन भर्दा आकाशे पानीबाट जोगाउन पम्पयार्डमा घटीमा ६८६ मिटरको स्टील/ RRC /कर्कट पाता/PVC सिट/फाइबर ग्लास सिटको छानाको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ।
- छ) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड तीनतर्फ सुहाउँदो कम्पाउण्ड बाल वा पक्की फेन्सीड (काँडेतारले घेरेको गारो) सडक तर्फको मोहोडामा (राजमार्गमा रहेको विक्री स्थल जुन प्रायः २४ घण्टा खुला रहन्छ) घटीमा ६ मिटरको प्रवेश तथा ६ मिटरको निकासद्वारा हुनुपर्नेछ।
- ज) विक्री स्थलको कम्पाउण्डको पम्पयार्ड लगातार सार्वजनिक सडक सिमाना देखि पम्पयार्ड सम्मको एप्रोच रोडको पेभमेन्ट बलयाक टप अथवा पक्की ग्रीक अन एज पिचिड गरिएको हुनुपर्ने छ।
- झ) विक्री स्थलको कम्पाउण्डमा अग्नी सुरक्षाको लागि घटीमा ४ थान १० के.जी. क्षमताको डि.पी.सी. फायर एक्टीङ्ग्वीसर राख्नु पर्नेछ।
- ञ) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्र एप्रोच रोड, टैङ्क फार्म, सेल्स काउन्टर, पार्किङ एरिया बाहेक सवारी साधन आवतजावतमा बाधा नपर्ने स्थानमा वातावरण संरक्षण गर्ने सदावहार

हल्का किसिमको वृक्षारोपण गर्नु पर्नेछ।

- ट) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्रको सर्पेस बाटरको उचित ड्रेनेजको व्यवस्था गरेको हुनुपर्ने छ।
- ठ) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्र पर्याप्त कम्पाउण्ड लाइटिङ (भेपर लाईट) को व्यवस्था गरेको हुनुपर्छ।
- ड) केही टाढाको दुरीबाट स्पष्ट देखिने गरी घटीमा २० फी. अग्लो ४ फिट डायमिटरको दुवै तर्फ निगमको लोगो सहितको घटीमा एउटा होर्डिङ बोर्ड राख्नु पर्नेछ।

४.१९ सम्पूर्ण क्षेत्र “क”, “ख” तथा “ग” का लागि विशेष नियमहरू

- क) जति सुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटरभन्दा अग्ला वा दश हजार वर्गफिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ।
- ख) घर अगाडिको सिंढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटव्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन।
- ग) भवन ऐन २०५५को दफा ८ अनुसार(ख) वर्गका पाँचतल्ला भन्दा अग्ला सब भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तियसंस्था, पोलिक्लिनिक आदिका भवन लगायत १७ मिटरभन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्गफिटभन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण -Geotechnical Investigation_ गर्नु पर्नेछ।
- घ) अब उप्रान्त आवासिय प्रायोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन। यदी कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्विकृती लिएमा सो भवनलाई स्वतःव्यापारिक भवन मानिनेछ। साथै ६ मिटर भन्दाकम चौडाईको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटरको सेटव्याक छोड्नु पर्ने छ। आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केहि अन्य व्यापारिक प्रायोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतःव्यापारिक भवन मानिनेछ। तर योजनावद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रायोजन माल्याउन पाइने छैन।
- ड) गाउँपालिकाको सम्पूर्ण क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा आफ्नो जग्गाको सांघसिमानाबाट

न्यूनतम १ मि. छाडी आईसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) राख प्रोत्साहन गरिएको छ। १ मि. छाडी आईसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) राख सम्भव नभएमा (Combined Column Footing) तथा (Strap Beam) सहितको -Combined Column Footing_ राखि निर्माण गर्न सकिनेछ। तर यो नियम ३ तल्ला वा १००० व.फी. सम्मको घरमा मात्र लागु हुनेछ। अन्य भवनको हकमा (Structural Analysis) ले निर्धारण गरेको (Structural Drawing) अनुसार निर्माण गर्नु पर्नेछ।

- च) निर्माण भई सकेका भवनहरूमा सडक वा चोक तर्फ शहरी सौन्दर्यतामा असर पर्ने गरि सिमेन्ट प्लाष्टर वा इंटा देखिने गरि छाड्न पाईने छैन। साथै शहरी सौन्दर्यतामा असर पर्ने गरि रंगरोगन गर्नु पर्नेछ। उक्त व्यवस्था नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन गा.पा. बाध्य हुने छैन।
- छ) प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्त्व विभागको समेत सहमतिमा निर्माण स्विकृत दिइनेछ।
- ज) स्वास्थ्य संस्थाको निर्माणका हकमा यस मापदण्डको अलावा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्डको मापदण्ड अनुसार भएमात्र निर्माण स्विकृत दिइनेछ।
- झ) शैक्षिक संस्थाको निर्माणका हकमा यस मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्डको मापदण्ड अनुसार भएमात्र निर्माण स्विकृत दिइनेछ।
- ञ) भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी स्थानीय निकायले दिएको निर्माण अनुमति पत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) को “क” र “ख” वर्गका भवनको हकमा होर्डिङ्गबोर्डमा र “ग” र “घ” वर्गका भवनको हकमा प्रतिलिपिको रूपमा निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देखे गरी राख्नु पर्नेछ।
- ट) गाउँपालिकामा नेपाल ईन्जिनियररिङ्ग परिषद्बाट लाईसेन्स प्राप्त ईन्जिनियर तथा सूचिकृत भएका ईन्जिनियररिङ्ग कन्सलटेन्सीले मात्र गा.पा. भित्र बन्ने कुनै पनि प्रकारका भवनहरूको डिजाईन गर्न पाउनेछ।
- ठ) भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचिकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्ता सँग दिवपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ। यस

प्रकारको तालिमको लागि गा.पा.ले पनि आवश्यक व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।

- ढ) भूमी सम्बन्धी नियम २०२१ अनुसार जग्गा खण्डीकरण अथवा कित्ताकाट गर्दा २ आना २ पैसा (८५५.६३ स्क्वायर फी.) भन्दाकम हुने गरि कित्ताकाट गर्न दिईने छैन । कथंकदाचित कित्ताकाट नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयबाट भई गएमा उक्त जग्गामा घर निर्माण स्विकृत दिनगा. पा. बाध्य हुने छैन । यस्को लागि नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयमा समेत आवश्यक सहयोगको लागि अनुरोध गर्नेछ । तर यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दापहिले नै २ आना २ पैसा (८५५.६३ स्क्वायर फी.) भन्दा कम जग्गाको कित्ता काट भईसकेको छ भने सो जग्गामा घर बनाउन दिईने छ ।
- ण) अब निर्माण हुने कुनै पनि भवन वा संरचना ६.० मि. (२० फी.) भन्दा सानो बाटोमा पर्ने गरी निर्माण गर्नु परेमा गाउँपालिका निर्माण स्वीकृति दिन बाध्यहुने छैन ।



परिच्छेद-५ : मापदण्ड कार्यान्वयन विधि तथा प्रयोजन

५.१ नक्सा किताब निर्माण र प्रकाशन

गाउँपालिकाले नक्सापासको कार्य र यसको अभिलेख व्यवस्थित गर्न देहायको विवरण सहितको नक्सा किताब छापी नक्सापासका लागि आउने भवनको धनीलाई नियमानुसारको शुल्कलिई सो किताब उपलब्ध गराउनु पर्दछ।

- नक्सापासको अनुमतिका लागि आवश्यक दरखास्त फारम,
- नक्सापासका प्रक्रिया र नक्सापासका लागि आवश्यक पर्ने कागजातको विवरण,
- भवन ऐन, २०५५ बमोजिमको योग्यता पुगेको भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण कर्ता र भवन धनीबीच हुने सम्झौताको फारम,
- स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा ३१ (क) अनुसार सन्धियारको नाममा जारी गरिएको सूचनाको फारम,
- स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा ३२ बमोजिम सर्जमीन मुचुल्का फारम,
- स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा ३२ बमोजिम प्राविधिकको प्रतिवेदन फारम,
- सरोकारवालाले गाउँपालिकामा दिने उजूरी सम्बन्धी सूचनाको ढाँचा,
- प्रथम चरणको आस्थायी निर्माण (प्लिन्थ लेभल सम्मको) इजाजत पत्रको ढाँचा,
- सुपरस्ट्रक्चर निर्माणको कार्यको लागि इजाजत पाउन दिइएको निवेदनको ढाँचा
- प्लिन्थ लेभल सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्नबारे घरधनीले नियुक्ति गरेको सुपरीवेक्षकको प्रतिवेदनको ढाँचा,
- दोस्रो चरणको (सुपरस्ट्रक्चर निर्माण कार्यको) इजाजतपत्र,
- निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्रको निवेदनको ढाँचा,
- स्ट्रक्चरको निर्माणकार्य सम्पन्नबारे घरधनीको तर्फबाट राखिएको सुपरिवेक्षकको प्रतिवेदन,
- सुपरस्ट्रक्चर निर्माण कार्य सम्पन्नबारे स्थलगत निरीक्षण गर्ने सुपरिवेक्षक र गाउँपालिकाको प्राविधिकको प्रतिवेदन,
- भवन निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र,
- घरको स्वामित्वअर्को व्यक्तिमा सरेमा भवननयाँ स्वामित्वकर्ताले नक्सा नामसारी गर्न दिएको निवेदनको ढाँचा,
- घरको स्वामित्व हस्तान्तरण भएपछि नयाँ स्वामित्वकर्ताको नाममा नक्सा नामसारी गरिएको व्यहोराको पत्रको ढाँचा,
- नक्सापासको कामको लागि घरधनीले अरु कसैलाई दिएको वारेसनामाको ढाँचा, आफ्नो

स्वामित्वको जमिनमा अरु व्यक्ति, संघ—संस्थालाई भवननिर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्दा घर धनीले गर्ने मन्जुरीनामाको ढाँचा ।

- भवन निर्माणका मुख्यमुख्य मापदण्ड र नक्सापासका प्रक्रियाहरू

५.२ भवन निर्माणको अनुमति

- गाउँपालिकाका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट भवन निर्माणको अनुमति लिई कसैले पनि भवन निर्माण गर्नु हुँदैन ।
- भवन निर्माणको अनुमति लिन भवन निर्माणकर्ताले भवन ऐन, २०५५ अनुसार जुन वर्गको भवन बनाउने हो कम्तिमा सोही वर्गको प्राविधिकबाट भवनको नक्सा र Structural plan and design आदि तयार गर्नुपर्दछ ।
- भवन निर्माणको लागि भवन निर्माणकर्ताले भवन निर्माण अवधि भर भवन ऐन, २०५५ ले तोकेको योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग भवनको प्राविधिक निरीक्षण तथा सुपरिवेक्षण गर्ने सम्झौता समेत तयार गर्नुपर्दछ ।
- गाउँपालिकाले भवन निर्माण तथा नक्सापास प्रयोजनका लागि भवन ऐन, २०५५ ले निर्धारण गरे अनुसारको योग्यता पुगेको प्राविधिकको रोष्टर, गाउँपालिकामा भवन निर्माण गर्न पाउने तालिम प्राप्तसिकर्मी, डकर्मी आदिको रोष्टर, नक्सा किताब तयार गर्नुपर्दछ ।
- भवन निर्माणको अनुमतिको लागि भवन निर्माणकर्ताले गाउँपालिकाले तोकिदिएको विवरणहरू जस्तै निवेदनर विवरण सहितको नक्सा किताब, भवनको नक्सा, भवनको लालपुर्जा लगायत हकभोगको निस्सा, अरुको हकभोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सा सहित मन्जुरीको लिखत, भवनको Structural एबिल, निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौता आदि दस्तावेजहरू दरखास्त साथ समावेश गर्नुपर्दछ ।
- भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त परेको सात दिनभित्र गाउँपालिकाका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सो दरखास्त रीत पूर्वकको छ/छैन जाँचबुझ गरी रीत नपुगेको भए रीत पुन्याउन लगाइ रीत पूर्वकको दरखास्त लिनु पर्दछ ।
- रीत पूर्वकको 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, सँधियारहरूको घरदैलो र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देखिने गरी सूचना टाँस गर्नुपर्दछ ।

- 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 लगाउनु पर्दछ।
- गाउँपालिकाबाट खटाइएको कर्मचारीको टोलीले कैलाश गाउँपालिका वा वस्ति विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धी विस्तृत मापदण्ड २०८० तथा यस मापदण्डका प्रावधान बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने वा नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्नका लागि सर्जमीन गरी सर्जमीनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरू समेत खुलाई सर्जमिन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख गरे बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने वा नमिल्ने व्यहोरा खुलाई त्यसरी जाँचबुझ गर्न खटिएको मितिले १५ दिनभित्र गाउँपालिका समक्ष निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ।
- भवन निर्माणको लागि रीत पूर्वकको निवेदन प्राप्त भएपछि उजुरीका लागि दिइएको १५ दिनको म्याद भित्र कसैले उजुरी नगरेमा कर्मचारीको टोलीले माथि उल्लेख गरे अनुसार दिएको प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले ७ दिन भित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमति दिनु पर्दछ। तर उजुरी परेमा वा हकबेहकमा निर्णय दिनुपर्ने अवस्था बाहेक कर्मचारीको टोलीले माथि उल्लेख गरे अनुसार प्रतिवेदन दिएको ३० दिन भित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नुपर्दछ।
- उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरोमेरो भनी हक बेहक छुट्टाउनु पर्ने देखिएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यस्तो उजुरी परेको मितिले ३५ दिनभित्र सम्बन्धित जिल्ला अदालत समक्ष उजुर गर्न जानु भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षहरूलाई सुनाउनु पर्दछ। तर त्यस्तो जग्गामध्ये केही भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परे जतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरे बमोजिम हुने गरी बाँकी विवाद रहित जग्गामा भवन निर्माण गर्न मन्जुरी गरी अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमति दिन सक्नेछ।
- प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ र प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिम कुनै भवनको भवन निर्माण अनुमति दिँदा त्यस्तो भवनको नक्सा समेत पास गर्नुपर्दछ। यसरी कुनै भवनको नक्सापास गर्दा भौतिक विकास योजना र प्रचलित कानून बमोजिम निर्धारित मापदण्ड बमोजिम नक्सामा

आवश्यक थपघट गरी पास गर्न सकिनेछ।

- कर्मचारीको टोलीले दिएको प्रतिवेदन वा अन्यकुनै कारणले भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यसको कारण खुलाई त्यस्तो प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले ७ दिन भित्र भवन निर्माणको लागि दरखास्त दिने निवेदकलाई सूचना दिनु पर्दछ।
- भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्दा भवन निर्माण गर्ने अवधि समेत तोकिदिनु पर्दछ।
- भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिनु पर्दछ।
- भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपीसी बनाइएको भएमात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिन सकिनेछ। भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपीसी भएन भएको सुपरिवेक्षण गरी क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन, २०५५ को दफा ११-३ ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमामात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गर्नुपर्दछ।
- भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी गाउँपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान निर्माण स्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देखिने गरी राख्नु पर्दछ।
- निर्माणाधीन क र ख वर्गका भवनहरूको हकमा स्वामित्वकर्ताहरूले निर्माण स्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सापास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरू जस्तै Ground Coverage Percentage, Floor Area Ratio निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback आदि विवरणहरू निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिङ्ग बोर्डमा समावेश गर्नुपर्दछ।
- स्वीकृतिप्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जतितल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिनेछ। यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनःअनुमति लिनु पर्दछ।
- संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न गाउँपालिकाबाट योजनाअनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सापासको

प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्दछ।

- सार्वजनिक भवन र संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उद्योग प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिईसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र गाउँपालिकाले स्वीकृतिको कारवाही अगाडि बढाउनु पर्दछ।
- शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलवा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ। तर आधारभूत मापदण्ड, २०७२ भन्दा लचिलो हुनेगरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा आधारभूत मापदण्ड नै कायम हुने गर्दछ।
- 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 गर्नुपर्दछ। तर आधारभूत मापदण्ड, २०७२ भन्दा लचिलो हुनेगरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा आधारभूत मापदण्ड नै कायम हुने गर्दछ।
- प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्त्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र गाउँपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिन सक्दछ।
- 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। नक्सापासको प्रयोजनका लागि सरकारी कार्यालय भन्नाले राष्ट्रपति तथा उप—राष्ट्रपतिको कार्यालय, सर्वोच्च अदालत, सङ्घीय संसद, प्रदेश सभा, संवैधानिक निकाय, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी बल नेपाल, नेपाल प्रहरी, प्रदेश प्रहरी लगायतका सबै सरकारी कार्यालय र अदालत पर्ने गर्दछन्।
- 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, तल्ला, तथा जम्मा क्षेत्रफलमात्र उल्लेख गर्न सक्नेछन्।
- गाउँपालिका क्षेत्रभित्र पर्ने राजमार्गहरूको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन

नियमहरूको अधिनमा र गाउँपालिकाको क्षेत्राधिकारमा रहेको सडक आसपास स्वीकृत गाउँ यातायात गुरु योजना अधीनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिनु पर्नेछ।

- आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतःव्यापारिक भवन मान्नु पर्दछ। तर, भौतिक योजनावद्ध क्षेत्र भित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन सकिने छैन। कुनै पनि भवनमा सट्टर राखेमा कम्तिमा २ मिटर सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ। कसैले पनि गाउँपालिकाको स्वीकृति लिए भवनको उपयोग परिवर्तन गर्न सकिने छैन। ६ मिटर भन्दा कम चौडा सडकमा सट्टर राखी भवन निर्माण गर्न सकिने छैन। आवासीय भवनमा सट्टर राख्न पाइने छैन।
- आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवनवा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतःव्यापारिक भवन मान्नु पर्दछ। तर, भौतिक योजनावद्ध क्षेत्रभित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन सकिने छैन। कुनै पनि भवनमा सट्टर राखेमा कम्तिमा २ मिटर सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ। कसैले पनि गाउँपालिकाको स्वीकृति नलिए भवनको उपयोग परिवर्तन गर्न सकिने छैन। ६ मिटर भन्दाकम चौडा सडकमा सट्टर राखी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन। आवासीय भवनमा सट्टर राख्नपाइने छैन।
- गाउँपालिका क्षेत्रमा सहरी योजना, वस्ती विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ र स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ विपरीत निर्माण भएका भवनलाई गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउने गर्नुपर्दछ। भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरीत निर्माण भएको कुनै भवन गाउँपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गर्नुपर्दछ।

५.३ मापदण्ड कार्यान्वयन प्रयोजन

५.३.१ यो मापदण्ड यस गाउँ क्षेत्र भित्र पुनःनिर्माण, नयाँ निर्माण, थप निर्माण र मर्मत सुधारको

कार्यहरूको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ।

- ५.३.२ यो मापदण्ड एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरू उपर पनि लागू हुनेछ।
- ५.३.३ निर्माण कार्य सम्बन्धमा अन्य पक्षसँग गरिएको सम्झौता वा सहमतिबाट यो मापदण्ड कार्यान्वयनको प्रयोजनमा कुनै फरक हुने छैन।
- ५.३.४ 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 हुनु पर्नेछ।
- ५.३.५ नेपाल सरकारबाट राष्ट्रिय र क्षेत्रीय स्तरमा तत्काल लागू हुने भनी गरिने भवन निर्माण सम्बन्धी नीतिगत निर्णयहरू सम्बन्धित प्राविधिक समिति (बाधा अड्काउ फुकाउ समिति)को सिफारिसमा गाउँपालिकामा बोर्डले तत्काल लागू गर्ने निर्णय गरेको अवस्थामा सो निर्णय यस मापदण्डको अभिन्न अंगको रूपमा मानिनेछ।

५.४ निर्देशिका बनाउउन सकिने

यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि गाउँपालिकाले आवश्यक निर्देशिका बनाई गाउँ परिषद् स्वीकृत गराई जारी गर्न सकिनेछ।

५.५ मापदण्डको संशोधन

यस मापदण्डमा समयानुकूल आवश्यकता अनुसार गाउँ परिषद्बाट संशोधन गर्न सकिनेछ।

५.६ भवन निर्माणको अवधि

- भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएको व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले त्यसरी अनुमति पाएको मितिले २ वर्षभित्र त्यस्तो भवन निर्माण गरिसक्नु पर्नेछ। यस प्रावधान बमोजिम २ वर्षको म्याद भित्र भवन निर्माण गर्न नसकिने भएमा सोको कारण खुलाइ म्याद थपको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष नियमानुसार दरखास्त दिनु पर्दछ। यसरी म्याद थपको लागि दरखास्त परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पहिले लागेको दस्तुरमा पाँच प्रतिशत दस्तुर लिई दुई वर्षको लागि भवन निर्माणको म्यादथप गरिदिन सक्नेछ।
- गाउँपालिकाले नेपाल सरकारबाट जारी गरिएको राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building Code) मा उल्लिखित मापदण्ड विपरीत हुनेगरी नक्सा स्वीकृत गर्नु हुँदैन।
- भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु हुँदैन। अनुमति प्राप्त गर्न तोकिएका सबै मापदण्ड पूरा गर्नुपर्दछ।

- मापदण्ड पुन्याउने प्रयोजनका लागि कसैको सँधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नु हुँदैन। मापदण्ड पुन्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी कुनै खालीकित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण स्विकृत प्रमाणपत्र स्वतःखारेज हुनेछ र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउने छ र भत्काउन लगाउने छ।

५.७ पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने

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 नक्सापास गर्नु पर्नेमा नक्सापास नगरी वापास 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 नक्सापास गर्न वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछः

१. 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 साँधसँधियार समेतसँग बुझी भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालन भए नभएको सम्बन्धमा यकिन गर्ने।
२. भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पुरा गरेको यकिन भएमा हाल नक्सापास गर्न वा स्वीकृत नक्सा हेरफेर गर्नका लागि लाग्ने दस्तुरको तेब्बर दस्तुर लिने।
३. तर अपार्टमेन्ट, हाउजिङ्ग, होटेल तथा अन्य व्यावसायिक भवनको हकमा पूर्व निर्मित भवनलाई यो प्रावधान अनुसार पनि नियमित गर्न सकिने छैन।
४. 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।

५.८ खारेजी तथा बचाउ

निर्माण मापदण्ड सम्बन्ध भए गरेका यस अधिका निर्णय र व्यवस्थाहरू यो मापदण्ड लागु भएको मिति देखि स्वतःखारेज हुने छ। यो मापदण्ड लागु हुनु अघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण गरिएका भवन आदि यसै मापदण्ड अनुरूप पभएको मानिने छ।

५.९ बाधा अड्काउ फुकाउ

यस मापदण्ड कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्याहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको बाध अड्काउ फुकाउनु अध्यक्षले सम्बन्धित विशेष, प्राविधिकहरूको समेतको संलग्नता देहाय बमोजिम बाधा अड्काउ फुकाउ समिति गठन गर्न सक्नेछ।

क) अध्यक्ष वा अध्यक्षले तोकेको व्यक्ति	संयोजक
ख) योजना शाखा प्रमुख	सदस्य
ग) कानून शाखा प्रमुख	सदस्य
घ) विज्ञ प्रतिनिधि	सदस्य
ङ) नक्सा 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 अध्यक्षले आवश्यक निर्णय गर्न सक्नेछ।

५.१० मापदण्डको व्याख्या सम्बन्धी व्यवस्था

यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधानहरू सम्बन्धमा व्याख्या गर्ने अधिकार गाउँपालिकालाई हुनेछ।

५.११ मापदण्ड कार्यान्वयनविधि

गाउँपालिका क्षेत्रभित्र 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 बेलाबखतमा परिमार्जन गर्नु पर्दछ।

मापदण्ड कार्यान्वयन गर्ने सम्पूर्ण अधिकार स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ अनुरूप स्थानीय निकायमा निहित हुनेछ। स्थानीय निकायले आफ्नो क्षेत्र भित्रको हरेक कार्य जस्तै स् कुनै पनि निजी, 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 नक्सापास गराइ नक्सा बमोजिम निर्माण कार्य गराउनु पर्दछ।



परिच्छेद-६ : भूकम्प प्रतिरोधी भवन

६.१ भूकम्प प्रतिरोधी भवन

भवनहरू बिरलै आउने ठूला महाभूकम्पहरूबाट कुनै क्षति नहुने गरी भूकम्प निरोधक (Earthquake Proof) बनाउन निकै खर्चिलो हुन्छ। तसर्थ भवनहरू ठूला खालका भूकम्पबाट क्षतिग्रस्त भए पनि ग्वार्लाम्मै नढल्ने गरी भूकम्प प्रतिरोधी (Earthquake Resistant) बनाउनु सरल र किफायती हुन्छ। यसले कम्तिमा मानवीय क्षति हुनबाट जोगाउँछ र अन्य चलअचल सम्पतीको पनि कम्ति नोक्सानी हुन्छ। भवन संहिताको मूल उद्देश्य पनि यही हो। संक्षेपमा भूकम्प प्रतिरोधी भवनको सिद्धान्तलाई निम्नअनुसार व्याख्या गर्न सकिन्छ।

६.१.१ बारम्बार आइ रहने सानातिना भूकम्पहरूबाट भूकम्प प्रतिरोधी भवनको माथिबाट आउने भार र भूकम्पीय भारलाई थेग्ने मुख्य भागहरू (जग, विम, पिलर, गारो, स्ल्याव आदि) मा कुनै क्षति हुंदैन। तर भवनको भार नलिनै अन्य भागहरूमा क्षति हुनसक्छ जसलाई पछि मर्मत गर्न सकिन्छ।

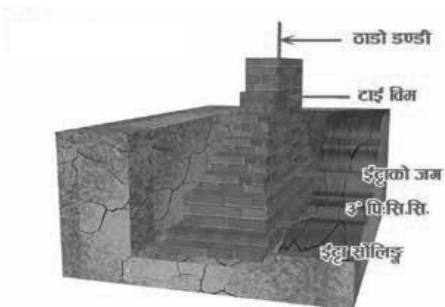
६.१.२ कहिले काहीं आउने मध्यम खालका भूकम्पहरूबाट भूकम्प प्रतिरोधी भवनको भूकम्पीय भारलाई थेग्ने मुख्यभागहरू (जग, विम, पिलर, गारो, स्ल्याव आदि) मा केही क्षति हुन सक्छ जसलाई पछि मर्मत तथा सुदृढीकरण गरी सुधार गर्न सकिन्छ। तर भवनको भार नलिनै अन्य भागहरू जस्तै पीलरहरू बीचमा लगाइएका गाराहरू, पार्टिसनवालहरू, प्लाष्टर आदि मानिकै क्षति पुग्न सक्छ जुन मर्मत गर्न सम्भव नहुन सक्छ वा फेरि बनाउनु पर्ने हुनसक्छ।

६.१.३ बिरलै आउन सक्ने ठूला भूकम्पहरूबाट भूकम्प प्रतिरोधी भवनको मुख्य संरचनात्मक भागहरूमा नराम्रो अपूर्णनीय क्षतिपुग्न सक्छ। जुन मर्मत गर्न सम्भव नहुन सक्छ तर भवन भने पूरै ढल्दैन। यसर्थ सानोतिनो भूकम्पको धक्कापछि भूकम्प प्रतिरोधी भवनहरूलाई कमखर्च र कम समयमै मर्मत सम्भार गरी पुनःप्रयोगमा ल्याउन सकिन्छ। मध्यम खालको भूकम्पको धक्कापछि ती भवनहरूका क्षति पुगेका भागहरूको मर्मत वा प्रवलीकरण गरी अथवा पूरै भवनलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण गरी फेरि बस्न मिल्ने बनाउन सकिन्छ। तर ठूला भूकम्पहरूले हल्लाई सकेपछि त्यस्ता भवनहरू पुनःप्रयोगमा नआउन पनि सक्छन् तर भवन ग्वार्लाम्मै नलड्ने हुनुपर्नेले घरभित्र रहेका मानिसहरू सुरक्षित तबरले बाहिर निस्कन सक्छन् र घरका सरसामानहरू एवम् अन्य सम्पती जोगाउन सकिन्छ।

६.२ भूकम्प प्रतिरोधी गारोवाला भवनहरू निर्माण गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरू

६.२.१ जग बन्धन निर्माण

भूकम्प प्रतिरोधी भवन पीलरवाला नै हुनु पर्छ भन्ने छैन, पीलर विनाको गारोवाला भवनलाई पनि भूकम्प प्रतिरोधी मजबूत र सुरक्षित बनाउन सकिन्छ। गारोको जगमापि.सि.सि. माथि वारपार कम्तिमा ४ इन्च मोटाइको जग बन्धन ढलान गर्नुपर्छ। जग बन्धनमा १२ मि.मि. को दुईवटा मुख्य डण्डीहरू र ८ मि.मि. को रिडहरू ६-६ इन्चको फरकमा राख्नुपर्छ। जग बन्धनको चौडाइ कम्तिमा माथि उठाइने गारोको चौडाइ बराबर हुनुपर्छ।



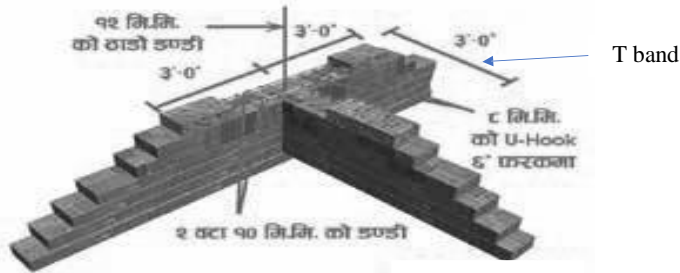
६.२.२ टाइ विम निर्माण

जग बन्धनमा १२ मि.मि. को दुईवटा मुख्य डण्डीहरू र ८ मि.मि. को रिडहरू ६—६ इन्चको फरकमा राख्नुपर्छ। जग बन्धनको चौडाइ कम्तिमा माथि उठाइने गारोको चौडाइ बराबर हुनुपर्छ। गारोहरूलाई एकआपसमा बाँध्न र जमिनबाट आउने चिसोपना रोक्नको लागि ६ इन्च मोटाइको कङ्क्रिटको टाइ विम राख्नुपर्छ।



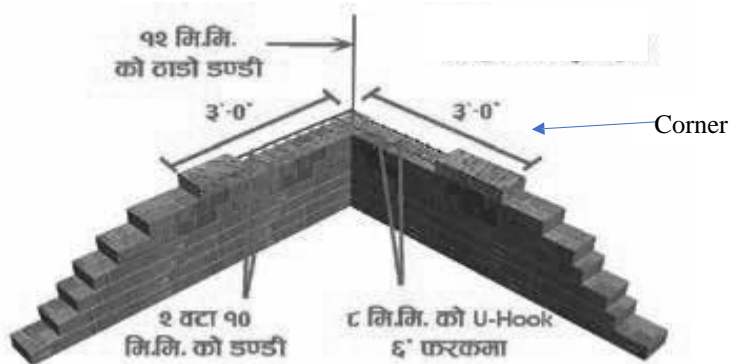
६.२.३ टि बन्धन निर्माण

गारोहरूको टी जोर्नीमा दुवै गारोलाई च्यापिने गरी कुनाबन्धन (स्टिच) बनाइ राख्नुपर्छ। कुनाबन्धन (स्टिच) को चौडाइ गारोको चौडाइ बराबर र मोटाइ कम्तिमा ३ इन्च हुनुपर्छ। स्टिचको लम्बाइगारोको कुनावा जोर्नीबाट ३ फिट दूरीसम्म राख्नुपर्छ। यसमा ३ लाइन (१० मि.मि.) को डण्डी २ वटा तेर्सो गरी र २.५ लाइन (८ मि.मि.) डण्डीको रिड (U-Hooks) ६—६ इन्चको फरकमा राख्नुपर्छ। यस्ता स्टिचहरू गारोको हरेक २—२ फिट उचाइमा राख्दै जानुपर्छ।



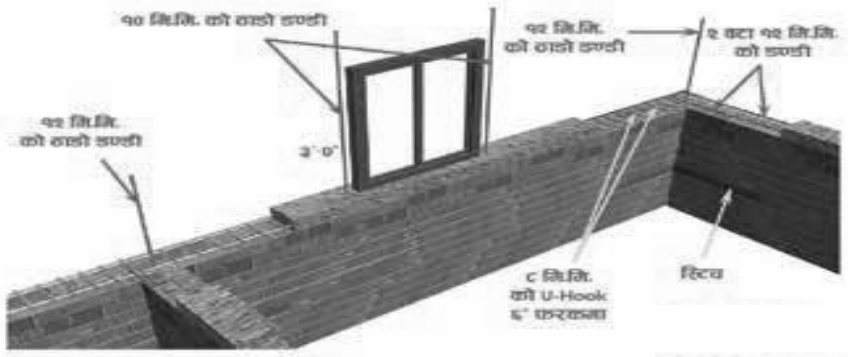
६.२.४ कुना बन्धन निर्माण

झ्याल र ढोकाको माथि लिण्टल लेभलमा तथा झ्यालको ठिक मुनि अर्थात सिल लेभलमा तेर्सो पेट्टी (सिल र लिण्टल ब्याण्ड) राख्नुपर्छ। यस्ता ब्याण्डहरूको चौडाइ गारोको चौडाइ बराबर र मोटाइ कम्तिमा ३ इन्च हुनुपर्छ। ४ फिट भन्दा बढी लम्बाइको झ्यालमाथि ब्याण्डको मोटाइ कम्तिमा ६ इन्च हुनुपर्छ। सिल र लिण्टल ब्याण्डमा ४ लाइन (१२ मि.मि.) को डण्डी २ वटा र २.५ लाइन (८ मि.मि.) को रिड ६—६ इन्चको फरकमा राख्नुपर्छ। ६ इन्च मोटाइको लिण्टल ब्याण्डमा लाइन (१२ मि.मि.) को डण्डी ४ वटा र २.५ लाइन (८ मि.मि.) को रिड ६—६ इन्चको फरकमा राख्नुपर्छ।



६.२.५ सिल/लिण्टल ब्याण्ड निर्माण

गारोवाला भवनहरूमा झ्याल र ढोकाहरू राखदा कोठाको कुनादेखि २ फिट छाडी राख्नुपर्छ। एउटै गारोमा झ्याल या ढोका राख्नु परेमा एक झ्याल या ढोका देखि अर्को झ्याल या ढोकाको अन्तर कम्तिमा २ फिटको हुनुपर्छ। गारोहरू जोडिने स्थानमा भूकम्पको धक्का बढी पर्ने हुँदा मजबूत निर्माण आवश्यक छ। गारोहरूको कुनामा दुवै गारोलाई च्यापिने गरी कुना बन्धन (स्टिच) बनाइ राख्नुपर्छ।

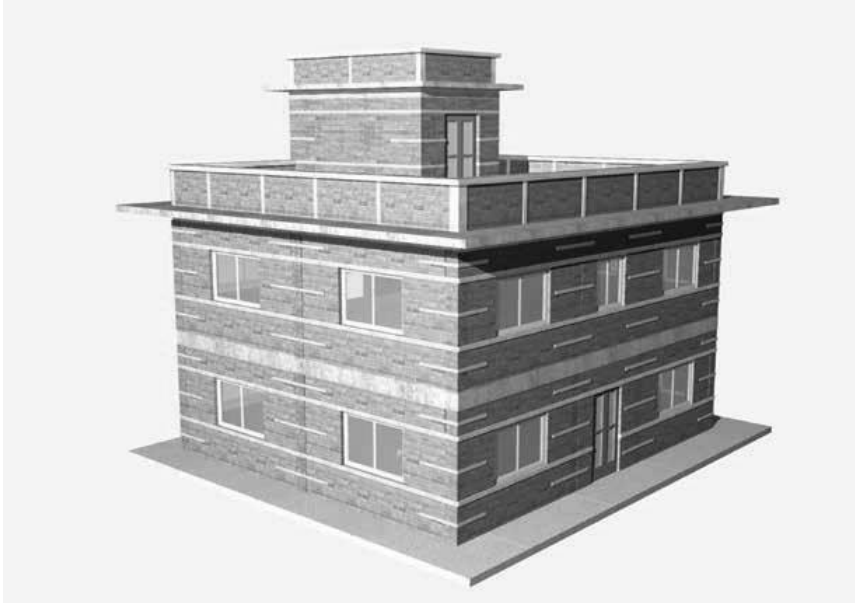


६.२.६ ठाडो डण्डी राख्ने तरिका

गारो जोडिने स्थानहरू (कुना र टि जोर्नी) मा कम्तिमा १ वटा ४ लाइन (१२ मि.मि.) को डण्डी जगदेखि छाना वा स्ल्यावसम्म पुग्ने गरी राख्नुपर्छ। झ्याल र ढोकाको दायाँबायाँ १० मि.मि.को ठाडो डण्डीहरू टाइविम देखि स्ल्यावसम्म राख्नुपर्छ। ठाडो डण्डीको वरिपरी ४÷४” इन्च प्वाल बनाइ १०×१० को कङ्क्रीट भर्नुपर्छ।



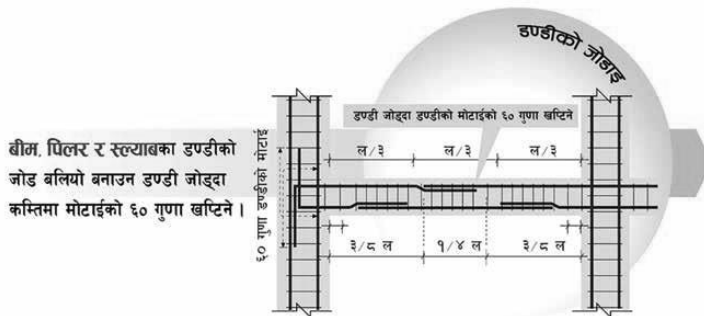
६.२.७ गारोवाला भवनको नमूना



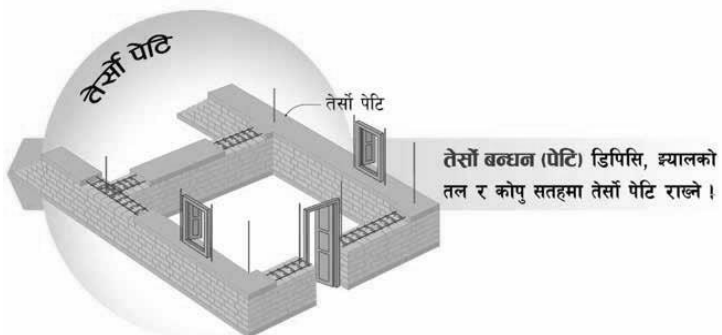
स्रोत: तत्कालीन भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, भूकम्पीय जोखिम न्यूनीकरण तथा पुनरुत्थान पूर्व तयारी कार्यक्रमबाट प्रकाशित भूकम्प सुरक्षात्मक आवासीय भवन निर्माणको लागि सचित्र निर्देशिका ।

६.३ भू-कम्प प्रतिरोधी भवनका निर्माणका जग तथा पिल्लरका केही नमूनाहरू

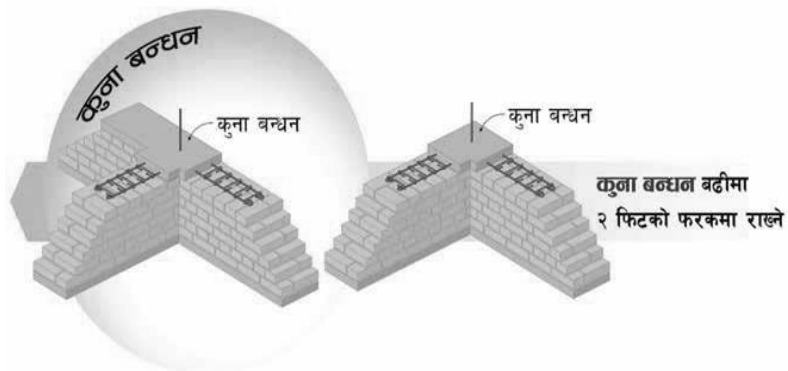
६.३.१ Pillar-Vertical Bar



६.३.२ Masonry Band



६.३.३ Masonry Corner Stitch



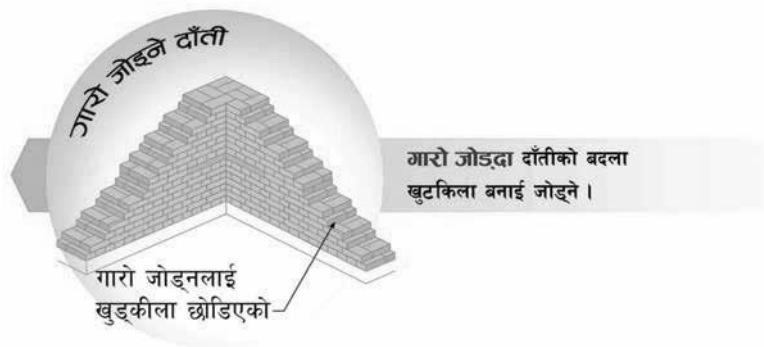
६.३.४ Masonry Foundation Band



६.३.५ Masonry Vertical Bar



६.३.६ Masonry Wall Joining Steps

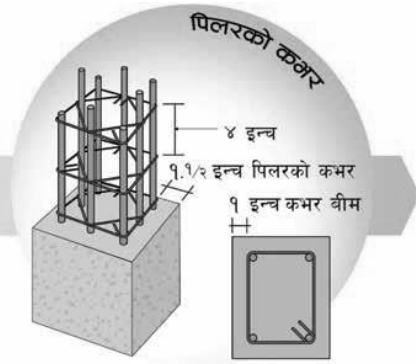


६.३.७ Pillar Band



६.३.८ Pillar -Pillar Cover

पिलरमा ४० मिमि (१.१/२ इन्च) बीममा २५ मीमी (१ इन्च) र स्ल्याबमा १५ मीमी (१/२ इन्च) कभर राख्ने ।

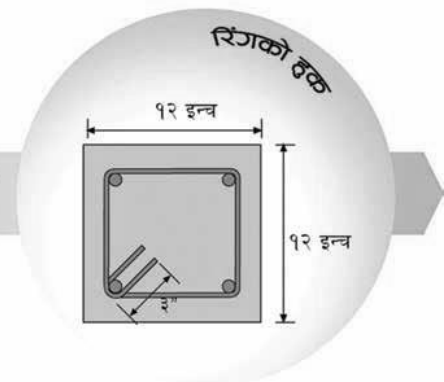


६.३.९ Pillar-Pillar in Grid



६.३.१० Pillar Ring and Huck

रिंग ७ मी.मी. भन्दा मसिनो नराख्ने, रिंगको हुक ३ इन्च भित्र घुसाउने र रिंग ४" भन्दा टाढा नराख्ने, बीम र पिलरको जोडमा पनि रिंग राख्ने ।

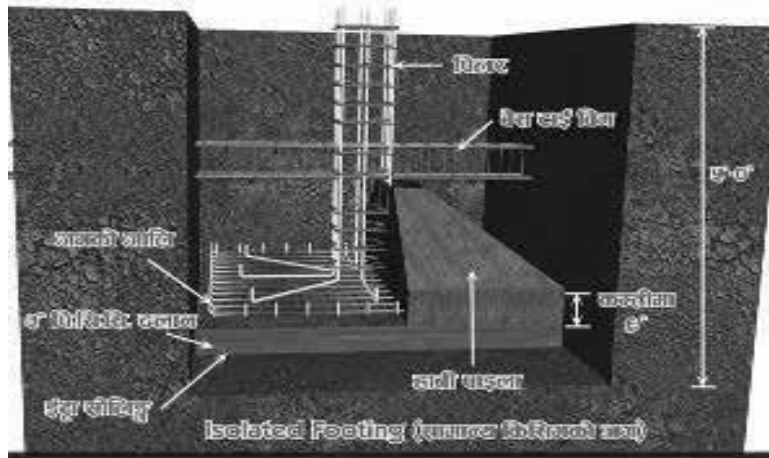


स्रोत: भू-कम्प प्रविधि राष्ट्रिय समाज, नेपाल

६.४ भूकम्प प्रतिरोधी पिलरवाला भवनहरू निर्माण गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरू

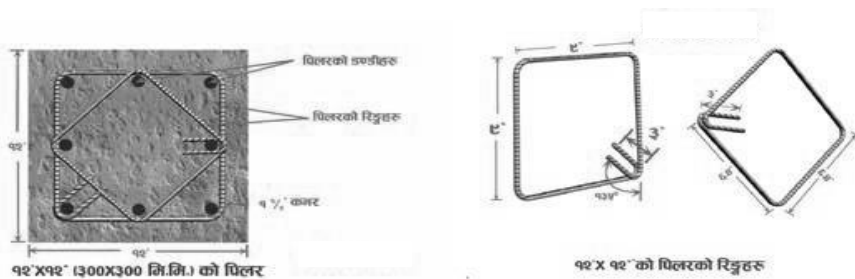
६.४.१ जग निर्माण

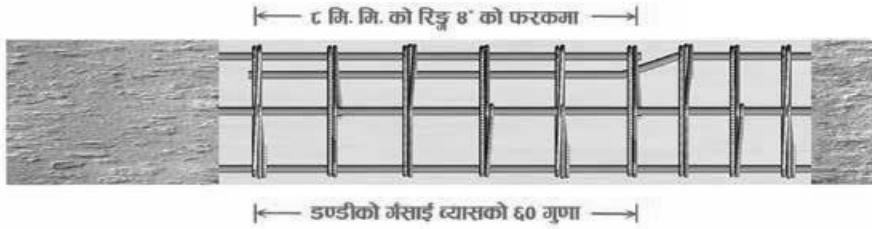
भवनको जग साधारणतया ५ फिट गहिराइ हुनु पर्दछ। जग पुरुवा जमिनमा राखिनु हुँदैन, पक्का जमिनमा राखिनु पर्दछ। भवनका सबै जगमा हात्तिपाईला (बुर्जा) को माथिबाट सबै पिलरहरू जोडिने गरी बेस टाई विम राख्नु पर्छ। त्यस्तै टाई विम भवनको प्लिन्थ लेभलमा पनि राख्नु पर्दछ।



६.४.२ पिलरमा डण्डी गाँस्ने तरिका

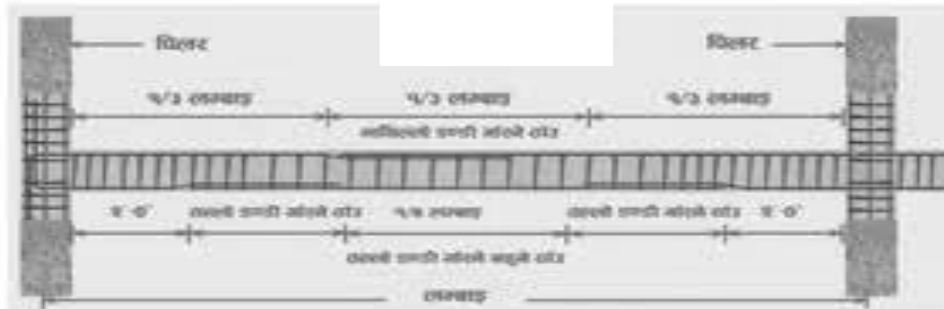
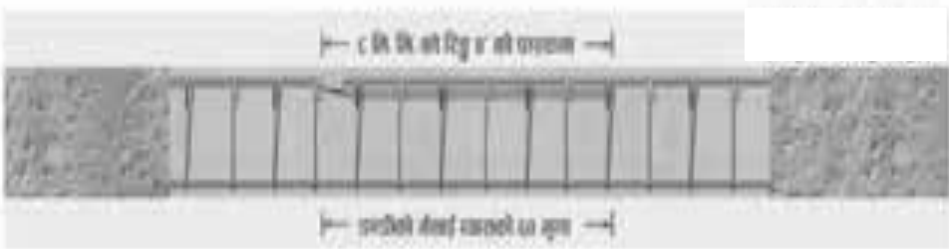
भवनको भार पिलर हुँदै जगसम्म पुग्ने र भूकम्पीय भार समेत पिलरले लिने हुँदा पिलरहरूको मजबूतीमा विशेष ध्यान दिन पर्दछ। पिलरहरू दुवै दिशामा एकै लाइन (Grid) मा हुनुपर्दछ। पिलरको डण्डी बाँध्दा डण्डी गाँस्नु परेमा सबै डण्डीहरूको एकै लेभलमा गाँस नपर्ने गरी १ फिट देखि १ फिट ६ इन्च सम्म तल माथि (Staggered) हुने गरी जोड्नुपर्छ। डण्डीको गाँस पर्ने ठाउँ (Lapping) पिलरको मध्यभागमा पार्नु पर्छ। डण्डीहरूको गाँसाई स्ल्याबबाट २ फिट माथिदेखि विमको २ फिट मुनिसम्म पार्नुपर्दछ। डण्डी गाँस्दा गाँस पर्ने भागको लम्बाइ डण्डीको व्यासको ६० गुणा लामो हुनुपर्दछ। पिलरको डण्डी गाँसिएको भागहरूमा रिडहरू ४—४ इन्चको फरकमा राख्नु पर्छ।





६.४.३ विममा डण्डी गाँस्ने तरिका

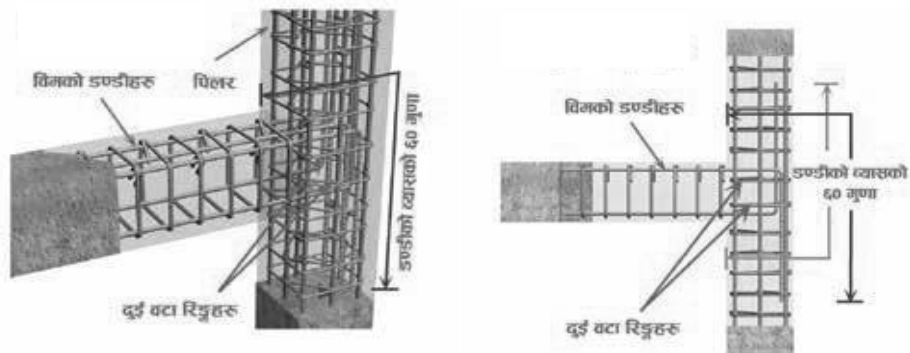
विमको तल्लो तहमा बस्ने डण्डीहरू गाँस्दा पिलरको भित्री मोहडाबाट कमिमा २ फिट छाडी मात्र गाँस्नुपर्छ तर विमको लम्बाइको बीचको एक चौथाइ भागमा भने डण्डी गाँस्नु हुँदैन। विमको माथिल्लो तहमा बस्ने डण्डीहरू गाँस्दा विमको लम्बाइको बीचको एक तिहाई भागमा मात्र गाँस्नुपर्छ। डण्डीको गँसाई डण्डीको व्यासको ६० गुणा हुनु पर्दछ। गँसाइको भाग भरी रिडहरू ४—४ इन्चको फरकमा राख्नुपर्छ।



६.४.४ विम र पिलरको जोर्नीमा डण्डी राख्ने तरिका

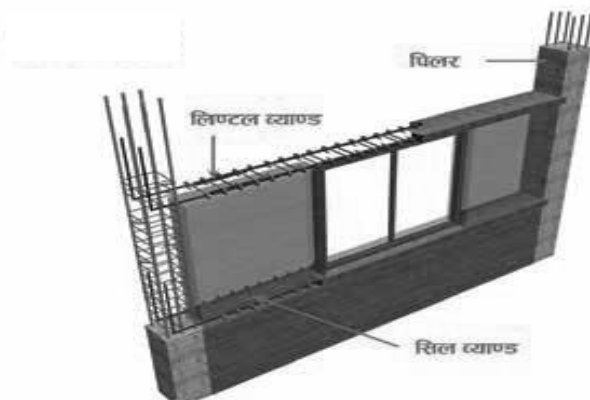
विमको सबै डण्डीहरू पिलरको डण्डीको भित्रबाट पर्नेगरी लगनुपर्छ। विम टुडिगने स्थानका पिलरहरूमा विमको डण्डीहरू डण्डीको व्यासको ६० गुणा पिलरको भित्री मोहडाबाट लम्बाइ बराबर हुने गरी पिलरमा मोड्नु पर्छ। तल्लो तहका डण्डीहरू माथितर मोड्नु पर्छ र माथिल्लो तहका

डण्डीहरूतल मोड्नु पर्छ विम र पिलर जोडिएको ठाउँमा विमको माथिल्लो र तल्लो डण्डीविच कम्तिमा २ वटा पिलरका रिडहरू राख्नु पर्छ।



६.४.५ सिल र लिण्टल ब्याण्ड निर्माण

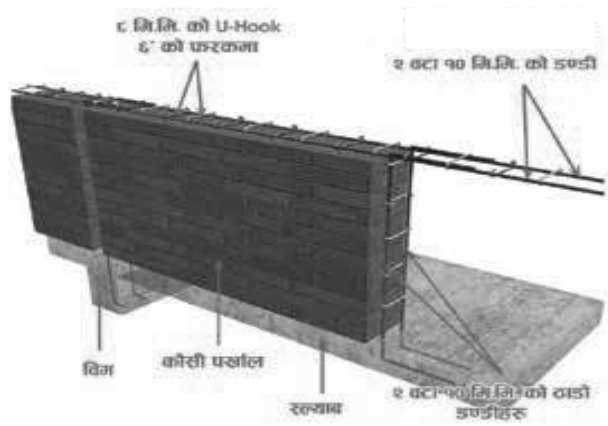
गारोहरूको भूकम्पीय सुरक्षाको लागि झ्यालको तल र माथि (सिल र लिण्टल लेभलमा) एवम् ढोकाहरूको माथि लिण्टल लेभलमा ढलान पेटी (कन्क्रिट ब्याण्ड) हरू राख्नुपर्छ। यस्ता ढलान पेटी (ब्याण्ड) हरू एक पिलर देखि अर्को पिलरसम्म जोडिएको हुनुपर्छ। ढलानका पेटी (ब्याण्ड) हरूको मोटाइ ३ इन्चभन्दा बढी हुनु हुँदैन र चौडाइ गारो भरिचोरो हुनुपर्छ।



६.४.६ कौसी पर्खाल बन्धनको (Parapet Band) निर्माण

कौसी/बरण्डाहरूको गारोलाई भूकम्पीय धक्काबाट सुरक्षित र मजबूत बनाउन (Parapet Band) हरू राख्नुपर्छ। यसमा कौसी, बरण्डामा लगाउने गारोहरूमा बढीमा ४—४ फिट को दूरीमा स्ल्याब र विमहरूबाट २/२ वटा १० मि.मि. को डण्डीहरू निकाल्नु पर्छ र डण्डी रहेको ठाउँ वरिपरि ८ मि.मि. को U-hook रिड हरू राखी ९×३ इन्चको एयकत ढलान गर्नुपर्छ। त्यसपछि गारोको

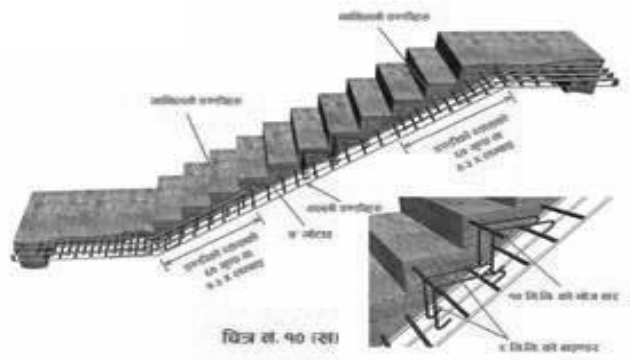
माथि वारवार चित्रमा देखाएझै गरी १० मि.मि. को २ वटा तेर्सो डण्डीहरू राखी ३ इन्च मोटाइको तेर्सो व्याण्ड ढलान गर्नुपर्छ।



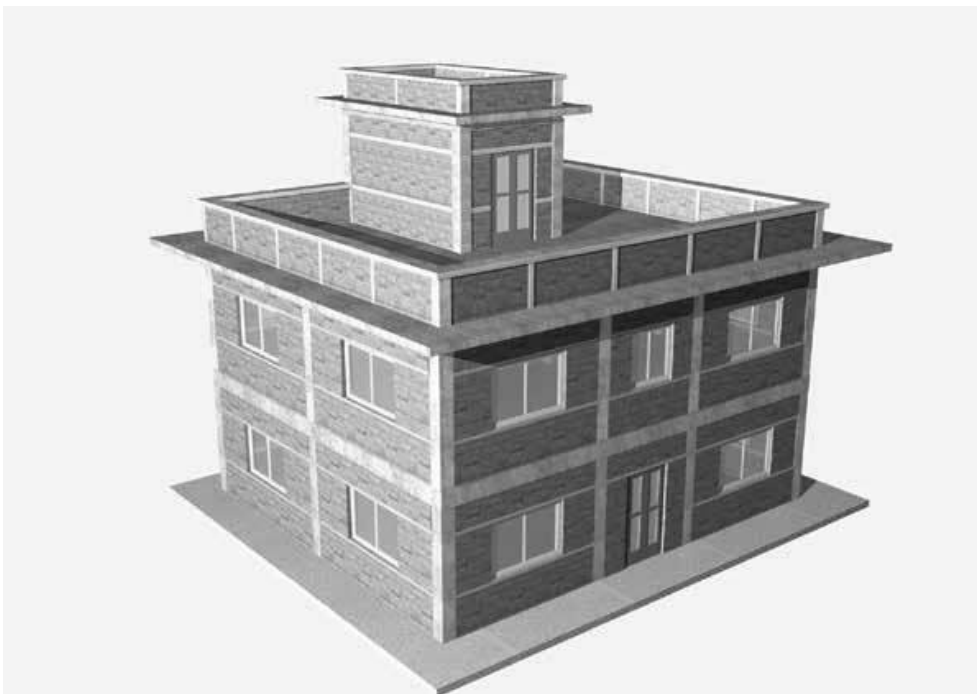
६.४.७ भन्याङ्ग बनाउँदा ध्यानदिनु पर्ने कुराहरू

भूकम्पको दृष्टिकोणबाट भवनको सम्बेदनशील भाग भएको हुँदा यसको निर्माणमा विशेष विचार पुऱ्याउनु पर्छ। भन्याङ्गको सल्यावको मोटाइ कमिमा ०'-५" (१२५ मि.मि.) हुनुपर्छ। भन्याङ्गको डण्डीहरू तल चित्रमा देखाए झैं तलको डण्डी विमदेखि विमसम्म र माथिको डण्डी मोडिएको ठाउँबाट डण्डीको व्यासको ६० गुणा वा लम्बाइको ३ भागको १ भागसम्म (जुन बढी छ) राख्नुपर्छ। भन्याङ्गको खुड्किलाहरूमा १० मि.मि. को नोजवार राख्नुपर्छ र नोजवारलाई चित्रमा देखाएझैं ८ मि.मि.को वाईण्डरद्वारा बाँध्नुपर्छ। भन्याङ्गको मैदानमा ईटाको गारोमाथि अडिने गरी विम राख्नुपर्छ। आवासीय भवनहरूमा भन्याङ्गको चौडाई कमिमा ३' (९०० एम.एम.) हुनुपर्छ। प्रत्येक सिढीको चौडाई कमिमा १०" (२५० एम.एम.) र उचाई ७" (१७५ एम.एम.) हुनुपर्छ।

खुल्ला भन्याङ्गमा अनिवार्य रूपमा रेलिङ्ग राख्नुपर्छ भने रेलिङ्गको उचाई कमिमा ३ फिट (९०० मि.मि.) हुनुपर्छ। भन्याङ्गको एउटा फ्ल्याईट (Flight) मा बढीमा १५ वटासम्म खुड्किलाहरू राख्न सकिन्छ। भन्याङ्गको सिढीबाट माथिको सल्यावको मुनिसम्मको उचाई कमिमा ७ फिट (२००० मि.मि.) हुनुपर्छ।



६.४.८ पिलरवाला भवनको नमूना



स्रोत: तत्कालीन भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, भूकम्पीय जोखिम न्यूनीकरण तथा पुनरुत्थानपूर्व तयारी कार्यक्रमबाट प्रकाशित “भूकम्प सरक्षात्मक आवासिय भवन निर्माणको लागि सचित्र निर्देशिका”



अनुसूचीहरू

अनुसूची १ : सडक वर्गीकरण

General Road Categorization.

१. मुख्य सडक Arterial Road (Class 'A') (9.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँयाबाँया ४.५०/४.५० मि. जम्मा ९.०० मि. सडक क्षेत्राधिकार र सेट व्याक ३/३ मिटर सिमा कायम गरी सो भन्दा बाहिर भवन निर्माण कार्य गर्न दिने।

२. शाखा सडक Collector Road (Class 'B') (8.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँयाबाँया ४.००/४.०० मि. जम्मा ८.०० मि. सडक क्षेत्राधिकार र सेट व्याक १.५०/१.५० मि. कायम गरी सो भन्दा बाहिर भवन निर्माण कार्य गर्न दिने।

३. सहायक सडक Local Road (Class C) (6.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्ररेखा बाट दाँयाबाँया ३.००/३.०० मि. जम्मा ६.०० मि. सडक क्षेत्राधिकार र सेट व्याक १.५०/१.५० मि. कायम गरी सो भन्दा बाहिर भवन निर्माण कार्य गर्न दिने।

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

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँयाबाँया ३.००/३.०० मि. जम्मा ६.०० मि. सडक क्षेत्राधिकार र सेट व्याक १.५०/१.५० मि. कायम गरी सो भन्दा बाहिर भवन निर्माण कार्य गर्न दिने।

सुकुम्वासी तथा बजारको भित्री सडक यातायात गुरुयोजनाले तोकेका श्रेणी विहिन सडकको हकमा न्यूनतम ६.०० मिटर सडक क्षेत्राधिकार कायम गरिनेछ।

विस्तृत सडक वर्गीकरण (Detailed Road Categorization)

१. मुख्य सडक Arterial Road (Class 'A') 9.00 m ROW)

केन्द्रबाट दुवैतर्फ ४.५०/४.५० मि सडक क्षेत्राधिकार र ३/३ मि. सेटव्याक छाडी स्थायीखालका निर्माण कार्य गर्न नदिने।

तालिका – कैलाश गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका शाखा सडकको विवरण

सडक कोड	सडकको नाम
A01	Chuniya Namtaar Kalikataar Bharta hudi khairang Sadak

सडक कोड	सडकको नाम
A02	Bharta Sanudadkharka Kailash Baikuntha HudaiDhading Jodne Sadak
A03	Manebhanjyang Damar Alche Kaspero Pakani Sadak
A04	Gogane Kalilatar Sada
A05	Gairigau Gogane Pakani Dadakharka Baikuntha sadak
A06	Baikuntha Bonlekh Dumsikharka Dandabas Sadak
A07	Christainn Chowk Maryangkot Amdada Saagine Thakle Sadak
A08	Dhusha Dumtar Gupteyswor Sadak
A09	Sanudadakarkha Kholakharka Sadak
A10	Kirtiman Dada To Doladhani
A11	Ghumauney Bukuti Likche Deutis Ghusrang Lawati Sadak
A12	Solabhajyang-Bhange-Kalikhola
A13	Gairigau Galchi Dumsikharka Sanulek Majuwa Rautekhola Sadak
A14	Thaalchaur Rautey Sanulek Aangeytaar Chamakharka Sadak
A15	Sukubhanjyang Kothalitaar
A16	Shyarsyey To Ghairaangtaar
A17	Betini Maryangkot Gimti Sadak

२. शाखा सडक Collector Road (Class 'B') 8.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँयाबाँया ४.००/४.०० मि. जम्मा ८.०० मि. सडक क्षेत्राधिकार र सेट व्याक १.५०/१.५० मि. कायम गरी सो भन्दा बाहिर भवन निर्माण कार्य गर्न दिने।

तालिका नं. ६ - कैलाश गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका प्रशाखा सडकको विवरण

सडक कोड	सडकको नाम
B01	Kholakharka Mathilo Sadak
B02	Khirki To Bhuktar
B03	Wodakarlaya To Syansiraang
B04	Woda Karlaya To Jyaandrung
B05	Dandabas -Goldhunga-Halite-Pokhari Sadak
B06	Bhuttar - Bukuti Sadak
B07	Baasghari Aangeytaar Karkidada Sadak
B08	Ratuwa Tamlang
B09	Naamtar Kuaapani Birta Pantheydada Ambode To Baartytaar (Ringroad)
B10	Bhaaltar Ambote Bagune Bhabang Balami Likche Sadak

३. सहायक सडक Local Road (Class C) (6.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्ररेखा बाट दाँयाबाँया ३.००/३.०० मि. जम्मा ६.०० मि. सडक क्षेत्राधिकार र सेट व्याक १.५०/१.५० मि. कायम गरी सो भन्दा बाहिर भवन निर्माण कार्य गर्न दिने।

तालिका नं. ठ: कैलाश गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका सहायक सडकको विवरण

सडक कोड	सडकको नाम
C01	Dharap Dada Hepo Nauleytole Jaluke
C02	Chapakharka Phooldhunga Sadak
C03	Dada Tole Bhuntay Dada Kailash Sadak
C04	Ghumaune Sude To Aamdada Sadak
C05	Kalikatar Ambatar Chhatiwan
C06	Takuwa Amdada Sadak
C07	Woda Karlaya To Hattipailey
C08	Baifook To Dushraang
C09	Odar Dada Jhakeyturning Sadak
C10	Baagh Khola-Goganghari-Thakle
C11	Baagh Khola-Goganghari-Thakle
C12	Solabhanjyang To Dandabas
C13	Khanibhanjyang Chharchharey Balikanya Sadak
C14	Dushmarka Chhargharey Main Sadak
C15	Sukubhanjyang Dekhari Sadak
C16	Bilauney Khaharey Bharta
C17	Oaksiraang Satpur Aakitar
C18	Madalsingh Okalche
C19	Timurey Tole To Saatkanya Tole
C20	Laagu Janey Sadak
C21	Naamtaar Turlaang Deurali Chaabhanjhyan Judikhet
C22	Balamtar Chhappada Sanopokhari
C23	Ghateychaur Koshiraang Aamdada
C24	Saleni Gopiraang
C25	Taalo Chamakharkatole Sadak
C26	Chapakharka Baikuntha Sadak
C27	Hepo Mathilo Jaluke

सडक कोड	सडकको नाम
C28	Dusha Hepo Sadak
C29	Sauraha Tole To Woda Number 2 Sadak
C30	Sano Dada Kharka Dhobikhola Sadak
C31	Kamitole Pokharichey Singer Bhanjhyang Sadak
C32	Chhaptole Ghyamarang Sadak
C33	Salaghari Talo Chhaptole Sadak'
C34	Salaghari Singer Bhanjhyang Sadak
C35	Yaktatole Rakashchowki Sadak
C36	Pakheli Woda Karlaya Sadak
C37	Pakheli Chyandrang Sadak
C38	Saurahatole Aibung Sadak
C39	Poldongchey Namchey Sadak
C40	Kalikatar Kirtimandada Chhatiwan (Old Way To Gaupalika)
C41	Ambatar Tulsipur
C42	Betikhoriya To Jautar To Ghumaune Sadak
C43	Ghumaune Sadak
C44	Aamdada To Ranipokhari Picnic Spot (Remaining Cons)
C45	Pangey Dada To Church Dada
C46	Church To Chanthai
C47	Church Dada To Aal Dada
C48	Baardada To Godame
C49	Kalikatar To Thokrey
C50	Aamdada To Sinkhet
C51	Betikhoriya To Gairi Sadak
C52	Chowki Dada Kalikatar
C53	Woda Karlaya To Swasthya Ekai
C54	Tareykhola To Podbang Janey Bato
C55	Takuwa To Podbang
C56	Dushrang To Champakhani
C57	Baifook To Deutis School
C58	Chhyaketar To Podbang
C59	Dushraang To Gaarkhal
C60	Betu Khola To Riste Dada
C61	Chowkitar Barbipal Sadak

सडक कोड	सडकको नाम
C62	Dadapakha Thingtole
C63	Dandabas To Bhang
C64	Goldhunga To Kalikhola
C65	Kharkachaur To Golepakha
C66	Jhumkey Turning Maney Dada Sadak
C67	Rautekhola To Chowkitara Chhutine Mode
C68	Waiba Tole Sadak
C69	Maney Dada To Moktan Tole Sadak
C70	Goldhunga Besi Tole Thhehera Khola Sadak
C71	Mahabir Khola Sadak
C72	G K Agro Farm Sadak
C73	Pakani To Jaalikhola Sadak
C74	Dimdungtole Siddhthan Sadak
C75	Gairitole Marangsingh Sadak
C76	Khanibhanjhyang Bhurchungey Sadak
C77	Chhargharey Dhading Sadak
C78	Bhakundey Chhinghari Sadak
C79	Jhakripadero Chamakharka Sadak
C80	Britta Thapatole Marang Singh Sadak
C81	Khanibhanjhyang Brittatole Sadak
C82	Devthan Dada To Krishna Emporium Sadak
C83	Chharchharey Kholcha Sadak
C84	Brittatole To Talopakani Sadak
C85	Dokotaar Sadak
C86	Bilauney Sadak
C87	Dadagaau Sadak
C88	Dumrey Garkhaa Sadak
C89	Sundarkalika Primary School Sadak
C90	Ankti Basti To Fastaar
C91	Oaksiraang Sadak
C92	Dhuwang School Sadak
C93	Manya Bhanjhyang Pakhrey Saaijo
C94	Tribeni To Judikhet
C95	Pidalo Chaaur To Sano Chaaur

सडक कोड	सडकको नाम
C96	Juaiti Sadak
C97	Kaapseri To Ghairaangatr
C98	Kattan Dada To Ghairaangtar
C99	Campus Sadak
C100	Tribeni To Pidalo Chaaur
C101	Jimbamod Khaaldada Sadak
C102	Ghairaangtaar Saajhikhoriyan Baagune sadak
C103	Maryankot To Gairigaau
C104	Kalimati Theeng Dada Sadak
C105	Betini Sadak
C106	Bethighaari Kapseri Sadak
C107	Betighaari Shera Sadak
C108	Devikholcha Tilar Dada
C109	Koshiraang To Jhaaukhariya
C110	Shyamraang To Aapthungi Sadak
C111	Healthpost Sadak
C112	Aambote Bagune Bhawang Balami road
C113	Kitbhyajang Majuwa Choubash Raksirang 1 jodne sadak
C114	Ghairani taar satikheri purano gau hudai chubas jodne road
C115	Kholakhet Jaltar Krishi road
C116	khaaldada masyar jodne road
C117	Koshiraang aamdada hudai aapthugi jodne road

४. Tole Road (Class D) (6.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्ररेखा बाट दाँयाबाँया ३.००/३.०० मि. जम्मा ६.०० मि. सडक क्षेत्राधिकार र सेट व्याक १.५०/१.५० मि. कायम गरी सो भन्दा बाहिर भवन निर्माण कार्य गर्न दिने।

अनुसूची २ : (२.४.२) विद्युत् ऐन २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५०

१. भुईँदेखि बिजुलीको तारसम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दूरी
 - (१) विद्युत वितरण तथा प्रसारण प्रणालीको विभिन्न भोल्टको विद्युत तार तथा भुईँको बीचमा रहने दूरी अनुसूची ३ मा लेखिएको भन्दा कम हुनुहुँदैन।
 - (२) सडक माथितथा सडकको छेउमा विद्युत लाइन लैजानु परेमा उपयुक्त प्राविधिक दृष्टिकोण अपनाई लैजानु पर्नेछ।
 - (३) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा अनुसूची ३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि थप ०.३०५ मिटरको दूरीमा लैजानु पर्छ।
२. सडकको वारपार विद्युत लाइन लैजाने सम्बन्धमा:
 - (१) घना वस्ती भएको ठाउँमा ११,००० भोल्ट भन्दा बढी क्षमताको विद्युतलाइन सडकको वारपार गर्नुपर्दा डवल इन्सुलेटर प्रणालीको प्रयोग गर्नु पर्नेछ।
३. विद्युत लाइनको दायँबायाँ हुनुपर्ने फरक:
 - (१) विद्युत प्रसारण तथा वितरणको लाइन लैजानु पर्दा घर वा रुखबाट अनुसूची ३ मा उल्लेखित दुरीभन्दा कम दुरीमा लैजानु हुँदैन।
 - (२) ३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा अनुसूची ३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दुरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानु पर्नेछ।
४. विद्युत लट्टाहरूको बीचमा हुनुपर्ने फरक:

विद्युत लट्टाहरूको एक अर्को बीचको दूरी कायम गर्दा बिजुलीको तारको अन्तिम टेनसाइल स्ट्रेन्थ, फ्याक्टर अफ सेफ्टी तथा भूईँबाट तारसम्म हुने दुरी समेत विचार गरी लट्टा गाड्नु पर्नेछ।
५. घर माथिबाट बिजुली लैजान नहुने:

घर माथिबाट कुनै किसिमको विद्युत लाइन लैजानुहुँदैन। तर ग्यारेज, टहरा वा पर्खाल माथिबाट विद्युत लाइन लैजान आवश्यक परेमा ४००/२३० भोल्ट सम्मको लाइन लैजान

सकिनेछ । यसरी लगिएको विद्युत लाइन ग्यारेज, टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लो ठाउँबाट कम्तिमा ३ मिटरको दूरीमा पर्ने गरी लैजानु पर्नेछ ।

६. एउटै लट्टाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइन लैजाने सम्बन्धमा:

- (१) एउटै लट्टाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइनहरू लैजादाहाई भोल्टेजको लाइन माथिबाट र लो भोल्टेजको लाइन तलबाट जडान गरी लैजानु पर्नेछ ।
- (२) उपनियम(१) बमोजिम लाइन जडान भएकोमा लो भोल्टेजको तारमा हाई भोल्टेजको तारबाट कुनै प्रकारको लिंकेज वा अन्यकुनै किसिमबाट खतरा वा चार्ज हुन नपाउने गरी जडान गर्नु पर्नेछ ।
- (३) हाई भोल्टेज तथालो भोल्टेजको तारको बीचमा प्राविधिक दृष्टिकोणले रहनु पर्ने फरक कायम गर्नु पर्नेछ ।

७. विद्युत लाईन र टेलिफोन लाइन नजिकबाट लैजाने सम्बन्धा
विद्युत लाइनको नजिकबाट टेलिफोन लाइन वा टेलिफोन लाइनको नजीकबाट विद्युत लाइन लैजानु परेमा अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्ति तथा सम्बन्धित दुरसंचार निकाय बीच आपसमा छलफल गरी विद्युत वा टेलिफोन लाइनलाई प्राविधिक दृष्टिकोणबाट बाधा वा चार्ज नहुने गरी लैजानु पर्नेछ ।

८. आकाश बिजुलीबाट बचावट
अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिले सुहाउँदो ठाउँहरूमा आकाश बिजुलीबाटहुने नोकसानी र विद्युत शक्तिको घटबढ हुन नदिनको लागि आकाश बिजुली रक्षक यन्त्र वा अरु सुहाउँदो साधनको व्यवस्था गरी उक्त साधनहरूबाट आकाश बिजुलीको प्रयोजन हुने व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ ।

९. विद्युत उत्पादन, प्रसारण तथा वितरण सम्बन्धी निर्माण स्थलको वरिपरि घरजग्गा प्रयोग गर्न निषेध गर्न सक्ने:

- (१) ऐनको दफा ३३ को उपदफा (३) को प्रयोजनको लागि विद्युतको उत्पादन, प्रसारण वा वितरण सम्बन्धी कुनै निर्माण कार्य भएकोमा त्यस्तो निर्माण कार्य भएको ठाउँ वा सो ठाउँको वरिपरिको निश्चित दुरी भित्र पर्ने घर जग्गा अरु कसैले कुनै खास कामको निमित्त प्रयोग गर्न नपाउने गरी नेपाल सरकारले समय समयमा

नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गर्न सक्नेछ।

- (२) विद्युत प्रसारण वा वितरण गर्नको लागि जडान गरेको विद्युत लाइन मुनी तथा त्यस्तो लाइनको दायाँबायाँ अनुसूची ३ मा उल्लेखित दुरी भित्र घर बनाउन वा रुख रोप्नु हुँदैन।

अनुसूची ३ : २.४.२ सँग सम्बन्धित

तालिका नं. ९ - तारदेखि भुईसम्म हुनु पर्ने न्यनतम दुरी

क्र.सं	विद्युत भोल्टेजको स्तर	सडक वारपार गर्दा (मि.)	सडकको छेउ (मि.)	अन्य स्थानमा (मि.)
१.	२३०/४०० भन्दामाथि ११,००० भन्दाकम	५.८	५.५	४.६
२.	११,००० र सो भन्दाभाथि ३३,००० सम्म	६.१	५.८	५.२

तालिका नं. १० - तारदेखि घरसम्म वा रुखसम्म हुनु पर्ने न्यनतम दुरी

क्र.सं.	विद्युतभोल्टको स्तर	घर तथा रुखबाट हुने न्युनतम दुरी
१	२३०/४०० भन्दामाथि ११,०००	१.५ मि.
२	११,००० र सो भन्दाभाथि ३३,०००	२.०० मि.

अनुसूची ४ : (३.१) विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत
उपयोगहरू

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रहरू					
		आवासीय	व्यापारिक	पर्यटकीय	व्यवसायिक	औद्योगिक	संस्थागत
१	आवास	✓	×	×	×	×	×
२	संयुक्त आवास	✓	×	×	×	×	×
३	पेट्रोल पम्पहरू	×	×	×	×	×	✓
४	उद्योग						
४.१	साना उद्योग	✓	✓	✓	✓	×	×
४.२	ठुला उद्योग	×	×	×	✓	×	×
५	छात्रावास	×	×	✓	×	×	×
६	गेष्टहाउस, लज	×	✓	✓	×	×	×
७	होटल	×	✓	✓	×	×	×
८	धर्मशाला	×	✓	✓	×	×	×
९	स्थानीयपसलहरू	✓	✓	✓	×	×	×
१०	सामुदायिक केन्द्र	✓	✓	✓	×	×	×
११	थोक व्यापार-गोदाम घर	✓	✓	×	×	×	×
१२	बस टर्मिनल	✓	✓	✓	✓	✓	✓
१३	सेवा केन्द्र	✓	✓	✓	×	✓	×
१४	सरकारी कार्यालयहरू, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स	×	×	×	×	✓	×
१५	स्वास्थ्य संस्थाहरू						
१५.१	अस्पताल	×	×	×	×	×	✓
१५.२	स्वास्थ्यकेन्द्र, नर्सिङ होम	✓	✓	✓	×	✓	✓
१६	शैक्षिक संस्थाहरू						
१६.१	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय, माध्यमिक विद्यालय	✓	×	×	×	×	×
१६.२	महाविद्यालय	×	×	×	×	✓	×
१६.३	शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र	×	×	×	×	✓	×

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रहरू					
		आवासीय	व्यापारिक	पर्यटकीय	व्यवसायिक	औद्योगिक	संस्थागत
१७	सामुदायिक हल	✓	×	×	×	✓	×
१८	धार्मिक स्थल	✓	×	✓	✓	×	×
१९	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू						
१९.१	प्रहरीचौकी	✓	✓	✓	✓	✓	✓
१९.२	सरक्षाको दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरू	×	×	×	×	×	✓
२०	मिश्रित						
२०.१	व्यापारिक कम आवास	✓	✓	✓	×	✓	×
२०.२	सानाउद्योग कम आवास	✓	✓	✓	×	✓	×
२०.३	सेवा कम आवास	✓	✓	✓	×	✓	×

अनुसूची ५ : (३.२) आवासीय तथा मिश्रित कृषिक्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

क्र.सं	उपयोग	आवासीय क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
१	आवास			
	२५० वर्ग मि.सम्म	१.७५	७०	
	२५० वर्ग मि.भन्दा बढी	१.७५	६०	
२	संयुक्त आवास	३	५०	
३	उद्योग			
३.१	सानाउद्योग	१.५	५०	
४	स्थानीय पसलहरू	१.५	५०	
५	सामुदायिक केन्द्र	१.५	४०	
६	थोकव्यापार/गोदामघर	१.६	४०	
७	बस टर्मिनल	३ तल्ला	५	
८	सेवा केन्द्र	१.५	५०	
९	स्वास्थ्य संस्थाहरू			
९.१	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ होम	२	३५	
१०	शैक्षिक संस्थाहरू			
१०.१	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक	१.२५	४०	
११	सामुदायिक हल	१	३५	
१२	धार्मिक स्थल	१	४०	
१३	सुरक्षासम्बन्धी सेवाहरू			
१३.१	प्रहरीचौकी	१.२५	५०	

क्र.सं	उपयोग	आवासीय क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
१४	मिश्रित			
१४.१	व्यापारिक कमआवास	२.५	५०	
१४.२	सानाउद्योग सहित आवास	२.५	५०	
१४.३	सेवा सहित आवास	२.५	५०	

(३.३) व्यापारिक क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

क्र.सं	उपयोग	आवासीय क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
१	उद्योग			
१.१	साना उद्योग	१.५	५०	
२	गेष्टहासउस, लज	२	५०	
३	होटल	२.५	४०	
४	धर्मशाला	१.५	४०	
५	स्थानीय पसलहरू	१.५	६०	
६	सामुदायिक केन्द्र	१.५	४०	
७	थोकव्यापार-गोदामघर	१.५	४०	
८	बस टर्मिनल	३ तल्ला	५	
९	सेवा केन्द्र			
९.१	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिड होम	२	३५	
१०	शैक्षिक संस्थाहरू			
१०.१	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक	२	४०	

क्र.सं	उपयोग	आवासीय क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
११	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू			
११.१	प्रहरीचौकी	१.२५	५०	
१२	मिश्रित			
१२.१	व्यापारिक कमआवास	२.५	५०	
१२.२	सानाउद्योग कम आवास	२.५	५०	
१२.३	सेवा कम आवास	२.५	५०	

(३.४) औद्योगिक क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

क्र.सं	उपयोग	आवासीय क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
१	उद्योग			
१.१	सानाउद्योग	१.५	६०	
१.२	ठुला उद्योग	२	५०	
२	बस टर्मिनल	३	५	
३	धार्मिक स्थलहरू			
४	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू			
४.१	प्रहरी चौकी	१.५	५०	

(३.५) संवेदनशील क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

क्र.सं	उपयोग	आवासीय क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
१	बस टर्मिनल	२	२०	न्युनतम सडक चौडाई २० मि. ६ मि.

क्र.सं	उपयोग	आवासीय क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
				सेटब्याक अगाडिबाट
२	स्वास्थ्य संस्थाहरू	३ तल्ला	५	
३	अस्पताल			
३.१	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिडहोम	१.२५	३५	
३.२	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू	२	३५	
४	प्रहरी चौकी			
४.१	सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरू	१.२५	५०	
४.२	बस टर्मिनल			

(३.६) संस्थागत क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

क्र.सं	उपयोग	आवासीय क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
१	बस टर्मिनल	२	५	
२	सेवा केन्द्र	२.५	५०	
३	सरकारी कार्यालयहरू	२	५०	
४	स्वास्थ्य संस्थाहरू			
४.१	अस्पताल	१.२५	३५	
४.२	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङहोम	२	३५	
५	शैक्षिक संस्थाहरू			
५.१	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक	२.५	४०	
५.२	महाविद्यालय	१.२५	३०	
५.३	शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र			
५.३.१	प्रशासन सहित शैक्षिक	१.२५	३०	
५.३.२	आवासीय क्षेत्र			
५.३.३	खेलकुद तथा साँस्कृतिक	०.५	२०	
५.३.४	पार्कहरू तथा ल्याण्डस्केप			
६	सामुदायिक हल	१	३५	
७	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू			
७.१	प्रहरी चौकी	१.२५	५०	
८	मिश्रित			
८.१	व्यापारिक वा/तथा आवास	२.५	५०	
८.२	सानाउद्योग वा/तथा आवास	२.५	५०	
८.३	सेवा वा/तथा आवास	२.५	५०	

अनुसूची ६ : (३.७/४.११.६) सडक तर्फको सेटब्याक (Setback) सम्बन्धी व्यवस्था तथा मापदण्डहरू

क्र.सं	विवरण	सडक तर्फको सेटब्याक (मि.)	
		आवासीय भवन	गैर आवासीय भवन
१	ROW बाट	१.५	२
२	पर्ति जग्गाबाट	१	१.५
३	सार्वजनिक इनारबाट	३	३
४	पोखरीको डिलबाट	५	५
५	कुलो केन्द्रबाट	१.५	२

क्र. सं.	भवनको उचाई	सँधियार सेटब्याक (मि.) इयाल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको मापदण्ड		कैफियत
		राखे	नराखे	
१	१० मि. सम्म	१	०	
२	१० मि. देखि १७ मि. सम्म	३	३	सार्वजनिक सँधियारतर्फ
		१.५	१.५	अन्य सँधियारतर्फ
३	१७ मि. भन्दा बढी	५ मि.	५ मि.	
		भवनहरूको उचाइ र सँधियारको तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१	भवनहरूको उचाइ र सँधियारको तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१	

अनुसूची ७ : गाउँपालिकाको बस्ती विकास तथा भवन निर्माण हेर्ने शाखाको थप कार्य विवरण

- भवन संहिताको प्रवर्द्धन, व्यवस्थापन तथा कार्यान्वयन सम्बन्धी कार्यहरू
- एकीकृत बस्ती विकास कार्यक्रमहरूको सञ्चालन सम्बन्धी कार्यहरू
- भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयन सम्बन्धी कार्यहरू
- नक्सापास सम्बन्धी कार्यहरू
- सडक नक्साङ्कन र घर नम्बरिङ्ग सम्बन्धी कार्यहरू
- सडक नक्साङ्कन र घर नम्बरिङ्ग सम्बन्धी कार्यहरू
- एकीकृत जग्गा विकास कार्यक्रमहरूको सञ्चालन
- सहर पुनरोत्थान योजना निर्माण सम्बन्धी कार्यहरू
- सडक यातायात गुरुयोजना निर्माण सम्बन्धी कार्यहरू
- जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना निर्माण र कार्यान्वयन
- गाउँ स्तरीय सडकको अधिकार क्षेत्र निर्धारण सम्बन्धी कार्यहरू
- भवन तथा सडकको सेटब्याक सम्बन्धी कार्यहरू
- भवननिर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन व्यवस्थापन सम्बन्धी कार्यहरू
- Rain Water Harvesting सम्बन्धी कार्यहरू
- माटो परीक्षण सम्बन्धी कार्यहरू
- House Pooling सम्बन्धी कार्यहरू
- जग्गा खण्डीकरणको व्यवस्थापन सम्बन्धी कार्यहरू
- एकीकृत बस्ती विकास सम्बन्धी कार्यहरू

अनुसूची ८ : सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक

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

सडकको क्षेत्राधिकार (RoW) मि.	सेटब्याक (मि) दुवै तर्फ छुट्टा
६ देखि १० भन्दा कम चौडाइ भएका	१.५
१० देखि १५ भन्दा कम चौडाइ भएका	२
१५ मि वा सोभन्दा बढी चौडाइ भएका ठुला सडक	२.५

ख) नयाँ खुल्ने सडकहरूको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा २० फिट हुनेछ।

ग) हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरू भत्काएर पुनःनिर्माण 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, प्रदेश स्तरीय सडक र जिल्ला सडकको हकमा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक कायम हुनेछ।

च) पुराना प्लटहरूको हकमा न्युनतम सेटब्याक १.५ मि. मानिनेछ।

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

अनुसूची ९ : नक्सापास तथा भवन निर्माण सम्बन्धमा स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन,
२०७४ का प्रावधानहरू

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

- “प्राचीन स्मारक” भन्नाले इतिहास, कला, विज्ञान, वास्तुकला वा स्थापत्यकलाको दृष्टिकोणले महत्त्व
- राख्ने एक सय वर्ष नाघेको मन्दिर स्मारक, घर, देवालय, शिवालय, मठ, गुम्बा, विहार, स्तुप आदि सम्झनु पर्छ र सो शब्दले स्मारक रहेको ठाउँ र राष्ट्रिय वा अन्तर्राष्ट्रिय दृष्टिकोणले विशिष्ट मूल्य राख्ने एक अर्कोसँग जोडिएको वा एकै इलाकामा बेग्लोबेग्लै रूपमा अवस्थित मानववस्ती वा स्थल र प्राचीन मानववस्तीको अवशेष, प्राचीन स्मारकहरूको भग्नावशेष, गुफा आदि समेतल्लाई 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, काठमाटो, 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, देवीदेवताको मन्दिर, चैत्य, शालिक, पौभा चित्र, पशुपंक्षी, स्थावर जङ्गमको प्रतिकृति र नेपाल सरकारले समय समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी तोकि दिएको वस्तु समेत सम्झनु पर्छ।
- “क्यूरियो” भन्नाले एक सय वर्ष ननाघेको आधुनिक हस्तकला सम्बन्धी वस्तुहरू सम्झनु पर्छ।
- “संरक्षित स्मारक क्षेत्र” भन्नाले संरक्षित स्मारक क्षेत्र भनी घोषित प्राचीन स्मारक रहेको ठाउँ वा क्षेत्र सम्झनु पर्छ।
- “संरक्षण” भन्नाले संरक्षित स्मारकलाई बार्ने, ढाक्ने, मर्मत गर्ने, सफा राख्ने समेतको प्रबन्ध गरी स्मारकलाई मौलिक रूपमा दुरुस्त राख्ने काम सम्झनु 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 किल्लाखोली सोको सूचना स्मारक रहेको ठाउँ र सो ठाउँ नजिकैको

सार्वजनिक स्थलमा समेत एक एकप्रति टाँस्नु पर्नेछ। यो सूचनामा चित्त नबुझेने 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 किल्लाखोली सो ठाउँ वा क्षेत्रलाई संरक्षित स्मारक क्षेत्र घोषित गर्न सक्नेछ।

- संरक्षित स्मारक क्षेत्रभित्र कसैले टेलिफोन वा विद्युत लाइन जडान गर्न, खानेपानीवा ढलको लागि जमिन खन्न, सडक बनाउनवा मर्मत गर्न, चलचित्र सुटिङ्ग गर्न, पर्वमेला, नाच—गानवा सवारीको साधन पार्किङ्ग गर्न वा पोष्टर तस्वीर टाँस्न पुरातत्त्व 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 पुनर्निर्माण गर्दा त्यस्तो क्षेत्रभित्रको घर वा भवनको शैलीसित मिल्ने गरी पुरातत्त्व विभागले तोकेको मापदण्ड बमोजिम निर्माण, मर्मत थपघट वा पुनर्निर्माण गर्नु पर्दछ।
- गाउँपालिका क्षेत्र भित्र पर्ने संरक्षित स्मारक क्षेत्रमा घर वा भवनको निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुनर्निर्माण गर्न चाहने व्यक्तिले पेश गरेको नक्सा गाउँपालिकाले प्रचलित कानून बमोजिम पास गर्नु भन्दा अगावै त्यस्तो नक्सामा पुरातत्त्व विभागको स्वीकृति लिनु पर्दछ। गाउँपालिकाबाट यसरी स्वीकृतिको लागि प्राप्त नक्सा अध्ययन गरी पुरातत्त्व विभागले स्वीकृति दिन, नदिन वा संशोधन सहित स्वीकृति दिन सक्नेछ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्रमा घर वाभवनको निर्माण, मर्मत, थपघट वापुनर्निर्माण कार्य गर्दा स्वीकृत नक्सा बमोजिम नगरेमा त्यस्तो घर वा भवनको निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुनर्निर्माण गर्ने कार्यलाई रोक्न पुरातत्त्व विभागले आदेश दिन सक्नेछ। पुरातत्त्व विभागले दिएको यसरी गरेको आदेश नमानी निर्माण, मर्मत, थपघट वा पुनर्निर्माण गरेको घर वा भवनलाई गाउँ योजना स्वीकृत भएको ठाउँमा गाउँ विकास योजना कार्यान्वयन समितिले र गाउँ योजना स्वीकृत नभएको ठाउँमा सम्बन्धित जिल्लाको प्रमुख जिल्ला अधिकारिले पैतीस दिनको म्याद दिइ भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ। त्यस्तो आदेश उपर चित्तन बुझेने व्यक्तिले पैतीस 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 हुनु पर्ने 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

म्यादभिन्न 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।
- महत्त्वको दृष्टिले प्राचीन स्मारकलाई अन्तर्राष्ट्रिय महत्त्व, राष्ट्रिय महत्त्व र स्थानीय महत्त्व गरी तीन किसिमले वर्गीकरण गरिनेछ। सार्वजनिक प्राचीन स्मारकको स्वामित्व पुरातत्त्व विभागमा रहनेछ। त्यस्ता सार्वजनिक प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पुरातत्त्व विभागले गर्नेछ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्र भित्रका निजी स्वामित्वमा रहेका प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार सम्बन्धित व्यक्तिले गर्नेछ। तर राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय दृष्टिले महत्त्वपूर्ण मानिएका निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पुरातत्त्व विभागबाट हुन आवश्यक छ भन्ने लागेमा त्यस्ता प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पुरातत्त्व विभागले गर्नेछ।
- प्राचीन स्मारकहरूको मौलिक स्वरूपमा परिवर्तन, गर्न पाइदैन। मर्मत तथा जीर्णोद्धार गर्न वा त्यस्ता प्राचीन स्मारकहरू भत्काइ पूर्ण निर्माण गर्न सम्बन्धित व्यक्तिले पुरातत्त्व विभागको स्वीकृति लिनु पर्नेछ।
- संरक्षित स्मारक क्षेत्र बाहिरका निजी स्वामित्वमा रहेका प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण मर्मत तथा जीर्णोद्धार पुरातत्त्व विभागको निर्देशनमा गाउँपालिकावा सम्बन्धित व्यक्तिले गर्नेछ। तर गुठी संस्थान अन्तर्गत रहेका निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार पुरातत्त्व विभागको निरीक्षण, प्राविधिक सेवा तथा निर्देशनमा गुठी संस्थानले गर्नेछ। गुठी संस्थानबाट त्यस्ता निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार नभएमा गुठी संस्थानको स्वीकृति विना पुरातत्त्व विभाग आफैले वा गाउँपालिका वा कुनै व्यक्तिद्वारा त्यस्ता निजी प्राचीन स्मारकहरूको संरक्षण, मर्मत तथा जीर्णोद्धार गर्न गराउन सक्नेछ।
- राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय दृष्टिले महत्त्वपूर्ण मानिएका प्राचीन स्मारक स्थल तथा पुरातात्विक स्थलहरूको संरक्षण पुरातत्त्व विभागले गर्नेछ।
- कुनै व्यक्तिको निजी सम्पत्तिको रूपमा रहेको प्राचीन स्मारक वा कुनै प्राचीन स्मारक क्षेत्रभित्र रहेको निजीवा 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 पुरातत्त्व 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 फोर्ने 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।

