



नीलकण्ठ नगरपालिका

नीलकण्ठ राजपत्र

वर्ष: ४

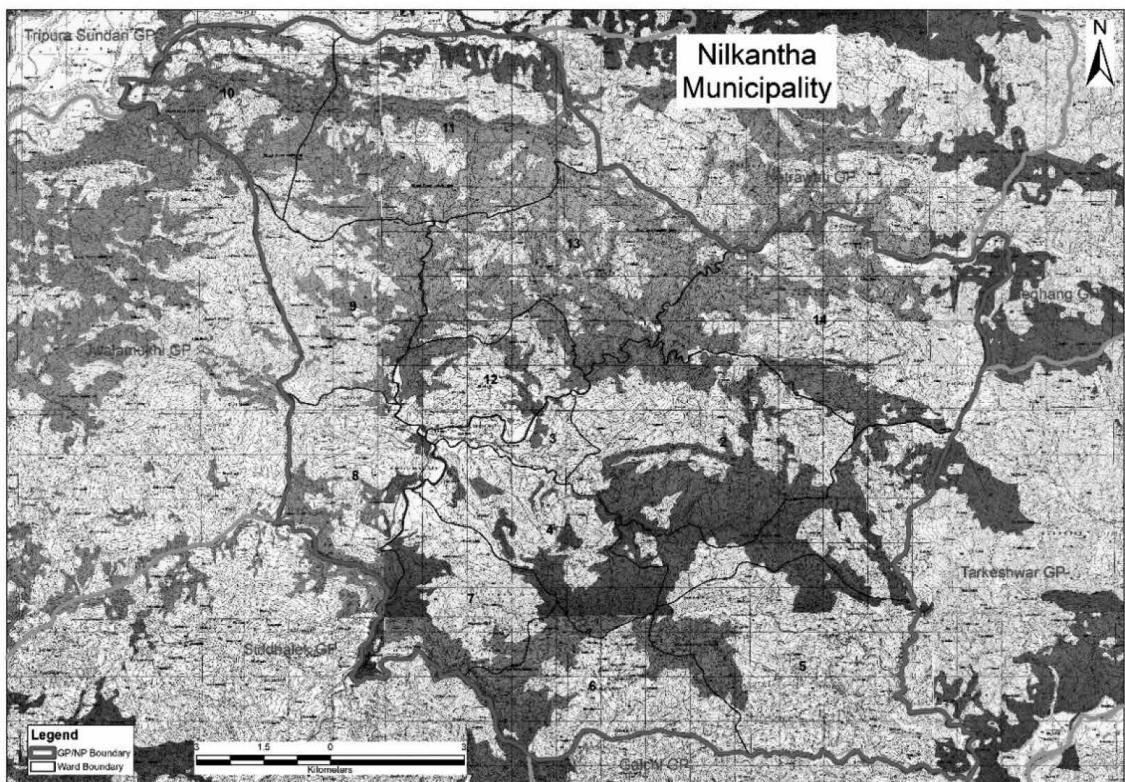
संख्या: २२

प्रकाशित मिति: २०७७/०१/१२

भाग-२

नीलकण्ठ नगरपालिका

नीलकण्ठ नगरपालिकाको बस्ती विकास, शहरी योजना
तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७७



नगर कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति : - २०७७/०१/०४

नीलकण्ठ नगरपालिकाको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन

निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७७

प्रस्तावना

नीलकण्ठ नगरपालिकाभित्रका पुराना बस्तीहरुको सम्बद्धन गर्न, नयाँ बस्तीहरुको विकास विस्तारलाई व्यवस्थित बनाई भूकम्पीय जोखिम र अन्य प्राकृतिक तथा मानव निर्मित कृयाकलापबाट उत्पन्न हुने विपद्/जोखिमलाई न्यूनीकरण हुने गरी योजनाबद्ध विकासका माध्यमबाट व्यवस्थित शहरीकरणलाई प्रवर्द्धन गर्न वाञ्छनीय भएकाले नेपाल सरकारबाट जारी भएको बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ भवन ऐन, २०५५ अनुसार बर्गीकृत भवनहरुको निर्माणको मापदण्ड पालना गर्न गराउन स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा ११ को उपदफा (५) को जिम्मेवारी कार्यान्वयन गर्न स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२) ले प्रदत्त गरेको अधिकार प्रयोग गरि नीलकण्ठ नगरपालिकाले यो “नीलकण्ठ नगरपालिकाको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७७” स्वीकृत गरी कार्यान्वयनमा ल्याएको छ ।

परिच्छेद १

प्रारम्भ र परिभाषा

१. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :** (१) यो मापदण्डको नाम: “नीलकण्ठ नगरपालिकाको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७७” हुनेछ ।
(२) यो मापदण्ड नीलकण्ठ नगरपालिका क्षेत्रभित्र लागू हुनेछ ।
(३) यो मापदण्ड नीलकण्ठ नगरपालिकाको कार्यपालिकाबाट स्वीकृत भई राजपत्रमा प्रकाशन भएको मितिदेखि लागू हुनेछ ।
२. **परिभाषा :** विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा:-
 - (१) “मापदण्ड” भन्नाले नीलकण्ठ नगरपालिकाको “बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७७” लाई जनाउनेछ ।
 - (२) “नगरपालिका” भन्नाले नीलकण्ठ नगरपालिकालाई जनाउनेछ ।
 - (३) “स्वीकृति” भन्नाले सम्बन्धित विषयमा तोकिएका अधिकारीद्वारा दिइने लिखित सहमतिलाई जनाउनेछ ।
 - (४) “विकास” भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण वा भइरहेको निर्माण कार्यलाई परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने प्रक्रिया सम्भन्नु पर्नेछ ।
 - (५) “निर्माण” भन्नाले जग्गा जमिनमा बन्ने स्थायी, अस्थायी जुनसुकै किसिमको भवन तथा भवनको उपयोगको निर्मित बनाउने शैचालय, स्नान घर, टहरा, पम्प, ढल, सेप्टीकट्याङ्की, सोकपिट, पर्खाल आदि समेतको निर्माणलाई जनाउनेछ ।

- (६) “भवन निर्माण” भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी भयाल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान, टहरा तबेला वा र्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने कार्य सम्भनु पर्छ र सो शब्दले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवन समेतलाई जनाउँछ ।
- (७) “निर्माण स्थल” भन्नाले भवन तथा पर्खाल आदि निर्माण गर्न प्रस्तावित भू-भागलाई जनाउनेछ ।
- (८) “प्लट” भन्नाले निमा {एको निमित्त प्रस्तावित जग्गाको कूल क्षेत्रफललाई जनाउने छ ।
- (९) “घडेरी” भन्नाले नाप जाँच गरिएको चारकिल्ला स्पष्ट भएको कित्ता नाप र मालपोत स्वामित्व र क्षेत्रफल उल्लेख भएको एक भू-उपयोग र आवश्यक सहायक उपयोगको लागि सो जमिनलाई सामान्यतया पुनः खण्डीकरण नगरी विकास गर्न स्वीकृत गरिएको जमिनको टुका सम्भनु पर्दछ ।
- (१०) “भू-उपयोग क्षेत्र” भन्नाले यस नगरपालिकाको सिमानाभित्रको भू-उपयोगको उद्देश्यले भू-विभाजन गरी तोकिएको क्षेत्रलाई जनाउनेछ ।
- (११) “भवन” भन्नाले जमिनमा स्थायी रूपमा निर्मित पर्खाल र छानाहरु सहित बनेको आवास वा संरचना सम्भनु पर्दछ । यसले मानिस स्थायी वा अस्थायी रूपमा बसेबास गर्ने, सरसामनको भण्डारण र संरक्षण गर्ने जमिनभन्दा माथि निर्मित गारेबाट बनेका कोठा/कोठाहरु भएको संरचनालाई समेत जनाउँदछ । सो अन्तर्गत घर, विद्यालय, कलेज, अस्पताल, सभागृह, व्यवसायिक एवं उच्योग संचालन गर्ने भवन, चलचित्र भवन, तालिम केन्द्र, अनाथालय, वृद्धाश्रम, प्रवचन केन्द्र, टहरा, तबेला, र्यारिज, शैचालय, स्नानघर आदि पर्दछन् ।
- (१२) “क वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (१३) “ख वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटभन्दा बढी, ३ तलाभन्दा अग्ला वा Structural Span 4.5 मिटरभन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (१४) “ग वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म र उचाइ ३ तलासम्म वा Structural Span 4.5 मिटरभन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (१५) “घ वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ठुङ्गा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।
- (१६) “माटो परीक्षण” भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण प्रकृया र विधिलाई जनाउँदछ ।
- (१७) “सार्वजनिक भवन” भन्नाले विद्यालय, कलेज, अस्पताल, चलचित्र भवन, अनाथालय, वृद्धाश्रम, सभागृह, होटेल, तालिम केन्द्र, सरकारी, अर्ध सरकारी, गैरसरकारी र सामाजिक संघ संस्थाका भवन, नैतिक तथा धार्मिक प्रवचन दिने संस्था आदिलाई जनाउने छ । सार्वजनिक भवन भन्नाले संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोज भतेरस्थल, आदि समेतलाई

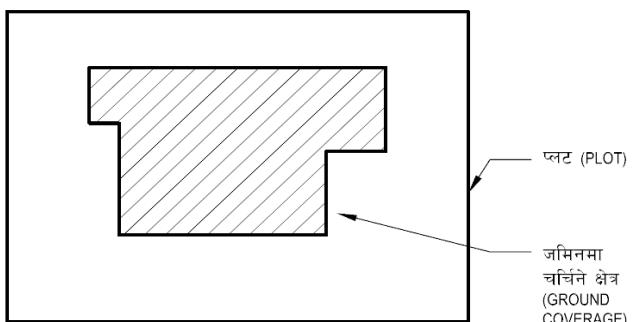
जनाउँदछ । यस्ता सार्वजनिक भवनहरूलाई निम्नलिखित तीन वर्गमा वर्गीकरण गरिएको छ ।

- (१८) “अ वर्ग सभा सम्मेलन भवन” भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सभाहल (अडिटोरियम), सिनेमा हल, संयुक्त र विशाल बजार, मल्टिल्पेक्स, तारे होटल आदि जस्ता कूल उचाइ १६ मिटर वा ५ तलाभन्दा बढी हुने भवनलाई जनाउँदछ ।
- (१९) “आ वर्ग संस्थागत भवन” भन्नाले विद्यालय, उच्च माध्यामिक विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ । कूल उचाइ १०.७ -१६ मिटर भएका वा १००० वर्ग फिटभन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका सार्वजनिक कार्यालय भवन समेतलाई जनाउनेछ ।
- (२०) “इ’ वर्ग संस्थागत भवन भन्नाले हुलाक, स्थानीय क्लब, सरकारी निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय र संघ-संस्थाका भवनहरु जसको कूल उचाइ १०.७ मिटर (३५'०”) भन्दा बढी नभएको र प्लिन्थ एरिया १००० वर्गफिटभन्दा कम र तीन तला सम्मको भवनहरु जनाउने छ ।
- (२१) “आवासीय भवन” भन्नाले बसोबास प्रयोजनका लागि मात्र बनाइने भवनहरूलाई जनाउने छ ।
- (२२) “मिश्रित आवासीय भवन” भन्नाले तल्लो तलाहरु विभिन्न व्यवसायिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको वा विभिन्न तला विभिन्न प्रयोजनको साथै आवासीय प्रयोजनमा पनि भएका भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (२३) “व्यावसायिक भवन” भन्नाले भन्नाले व्यावसायिक प्रयोजनका लागि बनाइने भवनलाई जनाउँदछ । तल्लो तला व्यावसायिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई पनि व्यावसायिक भवन जनाउनेछ ।
- (२४) “सामूहिक आवास” भन्नाले एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्माण गरेको एकतले वा धेरै तलाहरु भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरुको समूलाई सामूहिक आवास भनिने छ ।
- (२५) “श्रृंखलावद्ध घर वा टॉसिएका भवन (Row House/Attached Building)” भन्नाले प्लटको दायाँ वा बायाँ वा दुवैतर्फ सिमानासम्म बनाइने र पछाडितर्फ सिमानादेखि कम्तीमा १.५ मिटर (५'०”) र अगाडितर्फ सडकका सेटव्याक छाडी बनाइने घर वा भवनलाई जनाउने छ ।
- (२६) “जोडिएको भवन (Joined Building)” भन्नाले बेगगाबेरले स्वाभित्व भएको तर एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरु जनाउने छ । दायाँ वा बायाँ एक साइडमा जोडिएको र प्लटको दायाँ, बायाँ र पछाडितर्फ सिमानादेखि कम्तीमा १.५ मिटर (५'०”) र अगाडितर्फ सडकका सेटव्याक छाडी बनाइने घर वा भवनलाई जनाउने छ ।
- (२७) “असंवद्ध भवन” भन्नाले प्लटको दायाँ, बायाँ र पछाडितर्फ सिमानादेखि कम्तीमा १.५ मिटर (५'०”) र अगाडितर्फ सडकका सेटव्याक छाडी बनाइने घर वा भवनलाई जनाउने छ ।
- (२८) “अपार्टमेन्ट भवन” भन्नाले दुई वा दुईभन्दा बढी पारिवारिक एकाईहरु अलग अलग रूपमा एकसाथ बसोबास गर्ने प्रावधान अनुरूप बनाइएको भवन सम्झनु पर्दछ ।
- (२९) “ग्यारेज” भन्नाले कुनै पनि प्रकारको वाहनहरु पार्किङ गर्नको निम्न बनाइएको भवन वा त्यसको भागलाई ग्यारेज भनिने छ ।

(३०) “ग्राउण्ड कभरेज” भन्नाले निर्माण हुने भवनले ओगट्ने जग्गाको भू-भागलाई जनाउने छ। माथिल्लो तलामा क्यान्टिले भर कोठा प्रोजेक्सन गरेको अवस्थामा त्यसलाई पनि ग्राउण्ड कभरेजमा नै लिइने छ।

प्लन्थ एरियामा गणना नहुने पूरै वा आंशिक रूपमा भवनभित्र पर्ने चोक मुनि वेसमेन्ट बनाएको अवस्थामा त्यसलाई

पनि ग्राउण्ड कभरेजमा नै समावेश गरिनेछ। तर निम्न उल्लेखित भागलाई ग्राउण्ड कभरेजमा समावेश भएको मानिने छैन।



चौत्र नं १, जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

(क) कम्पाउण्ड घेर्न बनाएको पर्खाल, गेट, गारो बाहिर भुण्डेलको खुला टप, सन सेड, च्याम्प, पेटी, बार्दली, गोल पिलर उठाई माथि टपमा जोडिएको १ मिटर ($3'3''$) भन्दा बढी चौडाइ नहुने गरी बनाइने बार्दली आदि।

(ख) निकासको लागि बनाइएका कल्पर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरु, Catchpit, Gully Pit, Inspection champer, Gutter आदि।

(ग) बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, ट्याङ्गी, बेन्च, चिप्लेटी, भुला जस्ता बाहिरी बस्तु आदि।

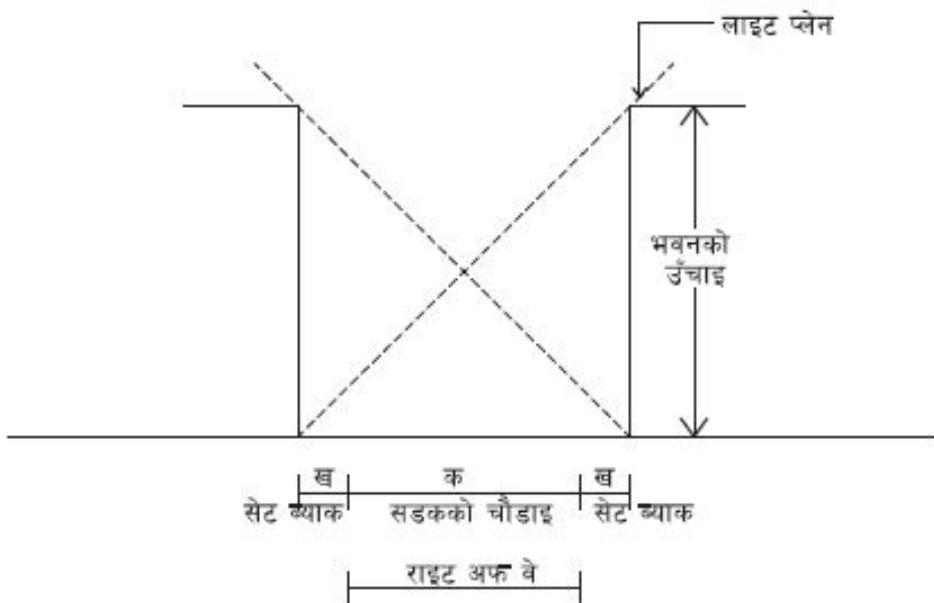
(३१) “जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage ratio)” भन्नाले भवनको भुई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ।

(३२) “भवनको प्लन्थ एरिया” भन्नाले कुनै भवनले भुईमा चर्चेको क्षेत्रफललाई त्यस भवनको प्लन्थ एरिया मानिने छ।

(३३) “भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio)” भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउने छ।

(३४) “किरण सतह (Light Plane)” भन्नाले सेटव्याक रेखामाथि सडकको अधिकारक्षेत्र र दुवैतर्फको सेटव्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाइवाट सडकको अर्कोतर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउने छ।

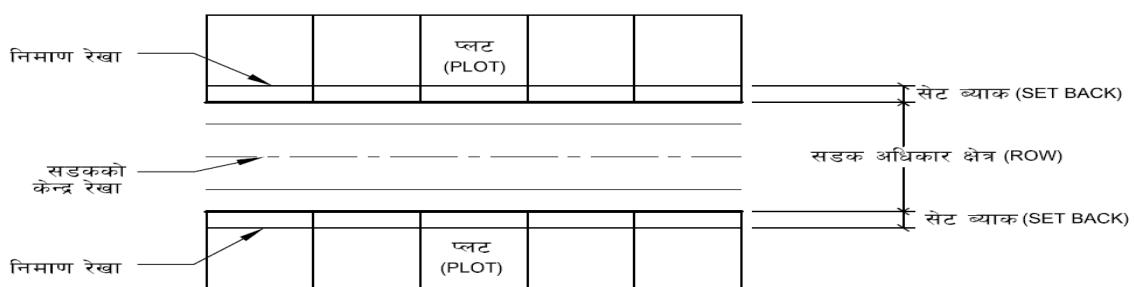
लाईट प्लेन



(३५) “सङ्क” भन्नाले नगर सिमानाभित्रको सबै किसिमको बाटोलाई जनाउने छ ।

(३६) “बाटो/सडक रेखा” भन्नाले बाटोको कर्नै साइडको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखालाई जनाउने छ ।

(३७) “सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way)” भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ । ‘सडक क्षेत्राधिकार’ भन्नाले सडकको ट्राफिक चापलाई मध्यनजर राख्दै सडक विभाग वा नगरपालिकाले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउने छ । यो सामान्यतः सडकको केन्द्र रेखादेखि समानान्तर रूपमा तय गरिनेछ ।



- (३८) “सेटब्याक लाइन (Setback Line)” भन्नाले सामान्यतः प्लटको सिमानासँग समानान्तर हुने गरी सडकको प्रकृति हेरी एउटा निश्चित दूरीमा तय गरेको रेखालाई जनाउने छ । यस रेखादेखि प्लटको सिमानासम्म कुनै किसिमको भवन निर्माण गर्न पाउने छैन । तर तोकिएको हदसम्म पेटी, खुडकिला भने बनाउन सकिने छ ।
- (३९) “सडक मापदण्ड” भन्नाले सामान्यतः सडक क्षेत्राधिकारको दूरीमा तोकिएको सेटब्याक सहितको दूरीलाई मानिनेछ । यो सडकको केन्द्र रेखादेखि समानान्तर रूपमा लिइन्छ ।
- (४०) “तलाको उचाइ” भन्नाले एक भुइँदेखि त्यसको ठीक माथिको भुइँसम्मको ठाडो दूरीलाई जनाउने छ । यसमा भुइँको सम्पूर्ण बनोट समेत समावेश हुनेछ ।
- (४१) “प्लिन्थ लेभल” भन्नाले भुई तलाको तयारी भुईको लेभललाई जनाउने छ ।
- (४२) “घरको पेटी” भन्नाले बाटो र प्रवेश द्वार भएको भित्तावीचको कम उचाइको निर्माणलाई जनाउनेछ ।
- (४३) “बार्दली” भन्नाले भवनको गारोभन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित वा छोटो समय बस्न वा अन्य प्रयोजनको निमित प्रयोग गरिने छेकवारसहितको भागलाई सम्झनु पर्नेछ ।
- (४४) “बलेनी पाखा” भन्नाले भवनको गारोलाई आकाशे पानीबाट बचाउन गारोभन्दा बाहिर निकाली माथिपट्टी झिंगाटी टायलले छाएको वा आर सि सि ढलान गरेको भागलाई जनाउनेछ ।
- (४५) “क्यानिटलेभर” भन्नाले घरको मुख्य गारोभन्दा बाहिर टप निकाली सो टपबाट माथिल्लो तलाको टप जोडिने गरी गारो बनाई उपयोग गरिने भागलाई जनाउने छ ।
- (४६) “खुल्ला भाग” भन्नाले प्लटमा आकाश देखिने गरी खुल्ला छाडिएको भागलाई जनाउने छ । क्यानिटल भरले छोपिने भागलाई ग्राउण्ड कभरेजमा गणना गरिने छ ।
- (४७) “खुल्ला क्षेत्र (Open Space)” भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेष गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- (४८) “चोक” भन्नाले जमिनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पूरा वा आंशिक रूपमा भवनको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको भागलाई मानिने छ ।
- (४९) “भूमिगत तला वा कोठा (Basement or cellar)” भन्नाले कुनै पनि भवनको कमितमा आधा उचाइ जमिन सतहभन्दा मुनि परेको कोठा जनाउने छ ।

(५०) “सेमीवेसमेन्ट” भन्नाले जग्गाको प्राकृतिक स्लोप वा लेभल फरकको कारणबाट सडकतर्फको मोहडामा डण्डीसहितका भेन्टिलेटर बाहेक बन्द पर्खाल भई अन्य मोहडातर्फ खुल्ला भ्याल ढोका राखी बनाइने कोठा वा कोठाहरुलाई जनाउने छ । सहायक बाटो जोडिएमा सोतर्फ खुल्ला भ्याल ढोका राख्न सकिने छ । उक्त सहायक सडकको घरको उचाइ टाईविम (डिपिसि) लाई प्लिन्थलेभल मानी कूल उचाइ गणना गरिनेछ ।

(५१) “Travel Distance” भन्नाले भवनको कुनै पनि फ्लोरको Extreme Corner बाट मूल प्रवेशद्वार वा भन्याङ्गसम्म पुग्न तय गर्नुपर्ने दूरीलाई जनाउने छ ।

(५२) “भन्याङ्ग खण्ड” भन्नाले भन्याङ्ग राखनको लागि जमिन तलादेखि छुट्याइएको वा गारोले घेरिएको भाग र सोलाई अन्तिम तलामाथि भन्याङ्ग छोप्ने गरी बनाइने भाग समेतलाई जनाउने छ ।

(५३) “आशिक निर्माण सम्पन्न” भन्नाले बस्न वा उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम एक तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउने छ ।

(५४) “सहरी विकास कार्यालय” भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागका डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।

(५५) “प्राविधिक समिति” भन्नाले नगर प्रमुख वा निजले तोकेको पदाधिकारीको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग वा विभाग अन्तर्गतका डिभिजन कार्यालय र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

(५६) “नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan)” भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधिसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

(५७) “सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)” भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्लाक्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

(५८) “वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप” भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।१।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।

(५९) “आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू” भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

(६०) “आर्किटेक्ट इन्जिनियर” भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

(६१) “नक्सा” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धी रेखाचित्र, विवरण र अन्य कागजपत्र सम्झनु पर्दछ ।

(६२) “ग्रामिण क्षेत्र” भन्नाले कृषि भू-उपयोगको प्रभुत्व भएको, जन घनत्व करिब एक घर धुरी प्रतिहेक्टर भएको छरिएका एवं पातलो बसोबासको अवस्थिति भएको क्षेत्र सम्झनु पर्दछ । तर यस उपक्षेत्रभित्र कुनै कुनै स्थानमा बाकलो (सहरी) गाउँ पनि हुन सक्छन् ।

(६३) “सम्वेदनशिल क्षेत्र” भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालयले वा नगरपालिकाले तोकेको महत्वपूर्ण पदाधिकारीहरु बस्ने भवनहरु रहेको क्षेत्रहरुलाई जनाउँदछ ।

परिच्छेद - २

निर्माणस्थल सम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था

३. **निर्माणस्थलको स्वामित्व :** निर्माणस्थल नक्सावालाको स्वामित्वमा हुनु पर्दछ । संस्थागत स्वामित्वको जग्गामा संस्थागत उपयोगको भवनको लागि मात्र अनुमति दिइनेछ । गुठीको हकमा रैथानी वा सम्बन्धित गुठी संस्थान वा निकायको सिफारिस आवश्यक पर्नेछ ।
४. **निर्माणस्थलको क्षेत्रफल :** भवन निर्माणको लागि सामान्यतः निर्माणस्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम ०-४-०-० (१२५ वर्गमिटर) र चौडाइ ६ मिटर (२०'०") को हुनुपर्ने छ । यो मापदण्ड लागू हुनुपूर्व कायम भएको कित्ता जग्गाको हकमा यो व्यवस्था लागू हुने छैन । नीलकण्ठ नगरपालिकाको प्रथम नगरसभाबाट पारित नीति अनुसार नयाँ कित्ताकाट हुने घडेरीको क्षेत्रफल बजार क्षेत्रमा न्युनतम् ४ आना र ग्रामीण क्षेत्रमा न्युनतम् ५ आना हुनुपर्नेछ ।
५. **बाटो :** (१) कुनै पनि भवन निर्माण गरिने प्लटहरु सार्वजनिक बाटोहरु वा त्यस्ता बाटोहरुमा पुग्ने अन्य सहायक मार्गसँग जोडिएको हुनुपर्नेछ । बाटो नापी नक्सामा जनिएको वा चलन चल्तीको र ताकिएको मापदण्ड अनुसार चौडाइको हुनुपर्नेछ ।
(२) कुनै पनि बाटो कम्तिमा दुई जना जग्गा धनीले प्रयोग गर्ने गरी नक्सा पास भएपछि वा घर बाटो प्रमाणित भएपछि सो बाटोको लागि अन्य उपभोगकर्ताले मन्जुरी लिइराख्नु पर्ने छैन । नापी नक्सामा नभएको चलन चल्ती आली बाटोलाई सम्बन्धित बडा र स्थानीय बहुमत साँध संधियारबाट प्रमाणित भई आएमा बाटोको मान्यता दिन सकिनेछ ।
(३) कसैको पहुँच मार्गमा वाधा पर्ने गरी भवन निर्माण गर्ने पाइने छैन । आवागमनमा प्रतिकूल असर

पर्ने गरी निर्माण सामाग्री समेत थुपार्न पाइँद}न । बाटोमा राखेको त्यस्ता सामानहरु ३ दिनभित्र नहटाएमा नगरपालिकाले कार्यवाही गर्न सक्नेछ ।

६. **निर्माणस्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता** : (१) भवन निर्माणस्थल विजुली, टेलिफोन, खानेपानी, आकस्मिक सवारी साधन प्रवेश, ढल निकास जस्ता पूर्वाधार विकासका लागि उपयुक्त हुनुपर्नेछ ।

(२) हाईटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायाँ बायाँ छाडनु पर्ने दूरी:- भवन निर्माण गर्दा हाईटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायाँ बायाँ छाडनु पर्ने दूरी विद्युत नियमावली, २०५० ले तोकेको देहाए मापदण्ड बमोजिम हुनेछ;

क्रम संख्या	संरचना	नर्मस् (Norms)	स्तर्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
२.१,३.४	हाईटेन्सन लाइन (HTL)	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु हाईटेन्सन लाइनको नजिक निर्माण गर्दा केवुल या तारको छे उबाट पर्याप्त सेटव्याक कायम गर्ने		विद्युत नियमावली, २०५० (१९९३)
		२३०/४०० देखि ११,००० भोल्टसम्म	१.२५ मिटर	विद्युत प्राधिकरणले समय समयमा तोकेको प्रावधान समेत बमोजिम हेरफेर हुन सक्नेछ ।
		११,००० देखि ३३,००० भोल्टसम्म	२.० मिटर	
		३३,००० भोल्टभन्दा धेरै	४.० मिटर	

७. **सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण** : (१) सार्वजनिक चोक, पर्ति जग्गा, पाटी, पौवा, सत्तल, मन्दिर, पीठ, ढुङ्गा धारा, विहार, पोखरी, नदी नाला, घाट आदि सार्वजनिक जग्गा मिचिएको ठहर भएमा वा मिचि नक्सा पास भएतापनि स्वतः रद्द हुनेछ ।

(२) भवन निर्माण गर्दा पानीका पाइपहरु, ढलका पाइपहरु, टेलिफोन र विजुलीका भूमिगत लाइनहरु र भूमिगत पानीको स्रोतलाई समेत प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी उचित प्रबन्ध मिलाएको हुनुपर्नेछ ।

(३) साविकदेखि चलिआएको ढल निकास बन्द गन पाइने छैन । ढल निकास जग्गाको बीचैबाट गई घर तथा भवन निर्माण गर्न अप्लायारो भएको ठहरिएमा नगरपालिकाले औचित्य हेरी त्यस्तो ढल निकासमा अवरोध नहुने गरी निर्माण गर्न विशेष स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

- d. अन्य शर्तहरु पालन गर्नुपर्ने : (१) व्यवसायिक भवन, मनोरञ्जन स्थल, सभागृह, पेट्रोल पम्प, बधशाला, चलचित्र भवन, वातावरीय र साँस्कृतिक रूपले संवेदनशील उद्योगहरु, शिक्षण संस्थाका कलेजहरु जस्ता भवनहरु निर्माण गर्दा प्रचलित कानून र सरकारी नीति समेत पालना गर्नुपर्नेछ । सो सम्बन्धमा ऐन नियमले सम्बन्धित सरकारी कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने व्यवस्था गरेको अवस्थामा सो को लागि आवश्यक स्वीकृति लिई पेश गर्ने दायित्व नक्सावालाकै हुनेछ ।
- (२) संयुक्त आवास भवन (*Apartment Building*) निर्माण तथा संचालन गर्न नेपाल सरकार सहरी विकास तथा भवन निर्माण मन्त्रालय अन्तर्गत सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको स्वीकृति लिई पेश गर्नुपर्ने छ ।
- (३) तोकिएको मापदण्ड पुरा नभएको स्थलमा आवासीय भवनहरु र ६ मिटरभन्दा कम चौडाइको पहुंच मार्ग भएको ठाउँमा आ र इ वर्गका सार्वजनिक भवनहरु, व्यावसायिक तथा औद्योगिक भवनहरुको लागि सामान्यतः स्वीकृति दिइने छैन । ८ मिटरभन्दा कम चौडाइको पहुंच मार्ग भएको ठाउमा आ वर्गका सभा सम्मेलन भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन ।
- (४) विभिन्न भू-उपयोगको क्षेत्रमा परिच्छेद ७ बमोजिम स्वीकृत क्रियाकलापहरुको लागि मात्र संरचनाहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छ ।
- (५) एउटा निश्चित प्रयोजनको लागि बनाइएको भवन नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति बिना पूर्णरूपमा पृथक प्रयोजनको लागि परिवर्तन गर्न पाइने छैन । भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट वञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनेछन् ।
- (६) आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यावसायिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यावसायिक भवन मानिनेछ । तर, भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्रभित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यावसायिक प्रयोजनमा त्याउन दिइने छैन ।
- (७) संचार र हाइटेन्सन टावरहरु जस्ता अग्ला संरचना, खानेपानी वितरण पाइप लाइन नियमानुसार पाइने अधिकतम उचाइभन्दा बढी निर्माण गर्न पाइने छैन । तर विशेष अवस्थामा नगरपालिकाले उपयुक्त कारण देखाई अनुमति दिएको अवस्थामा त्यस्तो प्रतिबन्ध लागू गरिने छैन ।
- (८) नगरपालिका क्षेत्रभित्र निजी, सरकारी, सामुदायिक, औद्योगिक, व्यवसायिक लगायत जुनसुकै किसिमको भवन, पाटी-पौवा, मठ-मन्दिर, बौद्ध-विहार, चर्च, मस्जिद, मसान, ढिप, स्मारक आदि

बनाउन, संचार र हाइटेन्सन टावरहरु जस्ता अगला संरचना, खानेपानी वितरणका पाइप लाइन र खान पानी ट्याङ्की, ढलका पाइपहरु, टेलिफोन र विजुलीका भूमिगत लाइनहरु आदि निर्माण गर्न स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा २७ बमोजिम नगरपालिकाको स्वीकृति लिनुपर्ने छ ।

परिच्छेद - ३

क्षेत्रगत विभाजन तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

९. **क्षेत्रगत विभाजन सम्बन्धी व्यवस्था:** नीलकण्ठ नगरपालिका क्षेत्रको क्षेत्रगत विभाजन निम्न अनुसार गरिएको छ :-

(१) **आवासीय क्षेत्र :** “आवासीय क्षेत्र” भन्नाले मानिसले वासस्थानको लागि प्रयोग गरेका जग्गालाई जनाउँछ र सो शब्दले घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको भए तापनि गोठ, भकारी, ग्यारेज, तबेला, इनार, धारा, फलफूल बगैंचा, करेसाबारी, आँगन वा त्यस्तै अरु कुनै काममा प्रयोग गरिएको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ । यो शब्दले व्यवसायिक कम्पनी वा संस्थाले आवासीय क्षेत्रमा निर्माण गरेको सामुहिक आवास, संयुक्त आवास (Apartment) र कुनै निश्चित क्षेत्रलाई सरकार र नगरपालिकाले बसोवासका लागि घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ ।

(क). **पुरानो नगर क्षेत्र वा मिश्रित बसोवास क्षेत्र:** “मिश्रित बसोवास क्षेत्र” भन्नाले हाल सहरोन्मुख र सहायक राजमार्ग क्षेत्रहरुमा आवासीय र व्यवसायिक क्षेत्र एक आपसमा अभिन्न तरिकाले मिश्रण भई एक अर्काबाट छुट्याउन नसकिने जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ । यो क्षेत्र विगतका बस्ती वा बजार क्षेत्रलाई नियमन र निर्देशित गर्ने प्रयोजनको लागि लागू हुनेछ ।

यस क्षेत्र अन्तर्गत भूउपयोग नक्सामा देखाइए बमोजिम शिरान बजारदेखि पुछार बजारसम्मका कित्ताहरु समेटिएका छन् । यस क्षेत्रभित्र परम्परागत ऐतिहासिक विकास क्रममा विकास हुदै आएको पुरानो शैलीका घर, चोकहरु र त्यस वरिपरिका बाटो वा चोकहरुसँग जोडिएका कित्तामा बनेका भवन र परम्परागत शैलीका मठ मन्दिरहरु आदि समेत पर्दछन् ।

(ख). **विस्तारित आवासीय क्षेत्र :** पुरानो नगर क्षेत्र ९ “मिश्रित बसोवास क्षेत्र”० बाहिर नयाँ आवासीय क्षेत्रको रूपमा विकास भएका र हुदै गरेका यस मापदण्डले निषेध नगरिएका आवास बनाउन योग्य भूभागलाई विस्तारित आवासीय क्षेत्र भनि तोकिएको छ ।

(२) **व्यवसायिक क्षेत्र :** “व्यवसायिक क्षेत्र” भन्नाले पसल, होटेल, प्रदर्शनी कक्ष, पेट्रोल पम्प, गोदाम, स्वास्थ्य, संचार वा वस्तुको खरिद विक्री हुने स्थान वा कुनै साहित्यिक, वैज्ञानिक वा प्राविधिक सेवा, सूचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था, हाट बजार लाने स्थान, व्यवसायिक प्रयोजनका लागि खालिएका डिस्को, क्लब, पौडी पोखरी, सिनेमा घर लगायतका मनोरञ्जनस्थल वा अन्य कुनै व्यवसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएका घरले चर्चेका जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ । यो शब्दले व्यवसायिक कम्पनी वा संस्थाले व्यवसायिक क्षेत्रमा निर्माण गरेको व्यवसायिक भवन तथा सो भवनले चर्चेको जग्गालाई समेत जनाउँछ । साथै यो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा बजार विस्तार तथा व्यवसायिक प्रयोजनको लागि सहर निर्माण गर्ने गरी सरकार वा नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ । मुख्य सडकको दाँया वायाँ सरकार वा नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ ।

नगरपालिका क्षेत्रको भूउपयोग नक्सामा देखाइए बमोजिम १० मिटर वा सोभन्दा बढी चौडाइको पहुँच माग { भएको ठाउँमा व्यावसायिक प्रयोजनका भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छ ।

(३) **औद्योगिक क्षेत्र :** “औद्योगिक क्षेत्र” भन्नाले कुनै पनि कार्यस्थल (Workshop) वा वस्तु उत्पादन गर्ने उद्योग तथा सो संचालन गर्ने प्रयोजनको लागि रहेका घर, टहराले चर्चेका जग्गा लगायत सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्भनु पर्छ । यो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा उद्योग प्रवर्द्धन गर्ने उद्देश्यले सरकार वा नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको औद्योगिक ग्राम, औद्योगिक क्लष्टर, विशेष निर्यात क्षेत्र र विशेष आर्थिक क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ । नगरपालिका क्षेत्रको भूउपयोग नक्सामा देखाइएको औद्योगिक क्षेत्रमा औद्योगिक प्रयोजनको भवन निर्माण गर्न दिइने छ । औद्योगिक भवनहरुको लागि नेपाल सरकारको ऐन, नियम बमोजिम विशेष अनुमति चाहिने व्यवस्था गरेको अवस्थामा सोही अनुसार अनुमति लिई पेश गर्नुपर्ने छ । यस क्षेत्रमा ध्वनी, धूलो, रसायन, वातावरण र अन्य प्रदूषणमूलक उद्योग संचालन गर्न पाइने छैन । स्थानीय श्रम र सीपमा आधारित हस्तकला र अन्य उद्योगलाई प्राथमिकता दिइने छ ।

(४) **खानी तथा खनिज क्षेत्र :** “खानी तथा खनिज क्षेत्र” भन्नाले खनिज पदार्थको उत्खनन, उत्पादन वा प्रशोधन गरेको वा कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा खानी तथा खनिज क्षेत्र भनी सरकार वा नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्भनु पर्छ । यो शब्दावलीले कुनै पनि खानी पत्ता लागेको क्षेत्र वा खानी संचालन भएको क्षेत्र, खनिज पदार्थ उत्खनन, उत्पादन, प्रशोधन एवं शुद्धीकरण गर्ने उद्योग रहेको क्षेत्र, सोही प्रयोजनमा प्रयोग भएको घर, टहरा तथा उद्योग संचालनको लागि प्रयोगमा आएको जग्गा समेतलाई जनाउँछ । व्यावसायिक खानी तथा खानिजजन्य क्रियाकलाप (खनिज पदार्थको उत्खनन, उत्पादन वा प्रशोधन) का लागि आवश्यक निर्माण गर्न दिइने छ । खानी तथा खनिज पदार्थ संरक्षण, सम्वर्द्धन र सुव्यवस्थित गर्ने तथा भौतिक पूर्वाधारहरु समेत विकास गर्दै स्वच्छ सफा वातावरण कायम गर्ने र खनिजजन्य क्रियाकलापलाई जीवन्त राख्ने आवश्यक निर्माण नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई गर्न दिइने छ ।

(५) **नदी किनार तथा ताल तलैया क्षेत्र :** “नदीनाला तथा ताल तलैया क्षेत्र” भन्नाले नदी, खोला, खहरे, नहर, ताल, पोखरी, लामो समयदेखि पानी जमेको डोल वा सिमसार जग्गा रहेको जलाशय क्षेत्र समेतलाई सम्भनु पर्छ । यस क्षेत्र अन्तर्गत नगरपालिका क्षेत्रको भूउपयोग नक्सामा देखाइएका नेत्रावती नदी, थोपल, आँसी, पलेंखु, आब्दी, हाँडी, खानी, छ्याङ्गु, धावा, परिष्ठ खोला आदि जलाशय र जलाशयका किनार क्षेत्र समेटिएका छन् । नागरिकको जीवन र सम्पत्तिलाई बढी तथा जल उत्पन्न प्रकोपबाट हुने क्षतिबाट बचाउन, आवश्यक पूर्वाधार तथा सुविधाहरु विस्तार गर्न जमिन उपलब्ध गराउन, प्रदूषण र हस्तक्षेपको कारण जलाशय क्षेत्र र त्यसका जलिय जैविक प्रजातिहरूलाई कुनै हानि हुन नदिन, र नदीको कोरीडोर (Riparian Corridor) बचाउन देहाए बमोजिम नदी किनार क्षेत्रबाट सेटब्याक छाडी निर्माण गर्न दिइनेछ । नदी किनार क्षेत्रको स्ट्यान्डर्ड देहाय बमोजिम हुनेछ ।

क्रम संख्या	जलाशयको किसिम	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard) सेटब्याक
-------------	---------------	----------------	----------------------------------

१	ठूलो/प्रमुख नदी	ठूलो/प्रमुख नदीको किनारमा सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु निर्माणका लागि	२० मिटर
		ठूलो र प्रमुख नदीको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदान निर्माणका लागि	१० मिटर
२	साना नदी	साना नदीको किनारमा महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु निर्माणका लागि	१० मिटर
		साना नदीको किनारमा सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु, सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदान निर्माणका लागि	१० मिटर
३	खोल्सी	खोल्सीको किनारमा महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु निर्माणका लागि	५ मिटर
		खोल्सीको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदान निर्माणका लागि	५ मिटर
		खोल्सीको किनारमा महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरुको निर्माणका लागि	५ मिटर
४	ताल	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु तालको किनारमा निर्माण गर्दा	१० मिटर
		तालको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको निर्माणका लागि	५ मिटर
५	पोखरी	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु निर्माणका लागि	५ मिटर
		पोखरीको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको निर्माणका लागि	५ मिटर
६	ठूला वा मूल नहर	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु र सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानहरु निर्माणका लागि	५ मिटर

७	साना वा शाखा नहर	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु र सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानहरु निर्माणका लागि	३ मिटर
८	कूलो	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु र सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानहरु निर्माणका लागि	२ मिटर

नदीबाट खतरा उत्पन्न हुने भएमा नगरपालिकाको स्वीकृति लिई डिल पर्खाल, टेवा पर्खाल निर्माण गर्न दिन सकिने छ। तर उपरोक्त प्रावधानले यस क्षेत्रमा सडक, ढल जस्ता सार्वजनिक हितका निर्माण गर्न रोक लगाएको मानिने छैन। नीलकण्ठ नगरपालिका क्षेत्रभित्र परिच्छेद ६.३ वर्मोजिम पानीका श्रोतहरुबाट सेटव्याक छोड्नु पर्ने छ

(६) वन क्षेत्र : “वन क्षेत्र” भन्नाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा रुख तथा वनस्पतिले ढाकेको सरकारी, सामुदायिक, कवुलियती वन लगायत वन्यजन्तु आरक्षण, राष्ट्रिय निकुञ्ज, शिकार आरक्षण, संरक्षित क्षेत्र बुट्यान, झाडी, फाँट, रुख नभए पनि सरकारले वन क्षेत्र भनी तोकेको स्थान लगायत सबै प्रकारका वनको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्भन्नु पर्छ। यो शब्दावलीले कुनै निश्चित भा}गोलिक क्षेत्रमा वन क्षेत्र वा हरितक्षेत्र विस्तारको लागि सरकार वा नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ। यस क्षेत्रमा निजि प्रयोजनको लागि कुनै किसिमको निर्माण गर्न दिइने छैन। सार्वजनिक सुविधा र पार्क व्यवस्था आदिको लागि आवश्यक संरचनाहरु निर्माण गर्नु परेमा नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई बढीमा ५ मिटर (१६'६") उचाइसम्मको संरचना निर्माण गर्न सकिनेछ। यस क्षेत्रको सिमानाको निजी जग्गामा घर बनाउनु परेमा वन क्षेत्रको सिमानाबाट ५ मिटर छाडी मात्र घर निर्माण गर्न दिइने छ।

(७) कृषि क्षेत्र : “कृषि क्षेत्र” भन्नाले कृषि उत्पादन (अन्न बाली, नगदे बाली, बागवानी आदि), पशुपालन, मत्स्यपालन, निजी जग्गामा भएका कृषि वन पैदावर र वाटिकासमेत भएका वा हुनसक्ने जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्भन्नु पर्छ। यो शब्दले कुनै निश्चित क्षेत्रलाई सरकार वा नगरपालिकाले कृषि क्षेत्र भनी घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ। यस क्षेत्र अन्तर्गत कृषिजन्य क्रियाकलापका लागि प्रयोगमा आएका जग्गाहरु पर्दछन्। यस क्षेत्रमा निजि तथा व्यवसायिक कृषिजन्य क्रियाकलापका लागि आवश्यक निर्माण गर्न दिइने छ। पशुपालन, मत्स्यपालन, डेरी (दूध विकास), कृषिमा आधारित उद्योग, कृषि प्रयोगशाला निर्माण गर्नु परेमा नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई { निर्माण गर्न दिइने छ।

(८) साँस्कृतिक तथा पुरातात्त्विक क्षेत्र : “साँस्कृतिक तथा पुरातात्त्विक क्षेत्र” भन्नाले ऐतिहासिक महत्वको किल्ला, दरबार, भवन, मठ, मन्दिर, मस्जिद, गुम्बा, माने लगायत अन्य धार्मिक स्थल, देवालय र पुरातात्त्विक महत्वका क्षेत्रलाई सम्भन्नु पर्छ। यो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा ऐतिहासिक, साँस्कृतिक, धार्मिक तथा पुरातात्त्विक क्षेत्र भनी सरकार वा नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ। यसक्षेत्र अन्तर्गत साँस्कृतिक क्रियाकलाप तथा पुरातात्त्विक उत्थननका लागि

प्रयोगमा आएका जग्गाहरु पर्दछन् । यस क्षेत्रमा नगरको परम्परागत वास्तुकला, साँस्कृतिक सम्पदा र मौलिक स्वरूपलाई संरक्षण, सम्वर्द्धन र सुव्यवस्थित गर्ने तथा भौतिक पूर्वाधारहरु समेत विकास गर्दै स्वच्छ सफा वातावरण कायम गर्ने र पर्यटकीय नगरलाई जीवन्त राख्न आवश्यक निर्माण नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिइ { गर्न दिइने छ । साँस्कृतिक तथा पुरातात्त्विक क्षेत्र अन्तरगत पर्ने धार्मिक स्थलहरुको विवरण नगरपोफाइलमा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ ।

(९) **सार्वजनिक उपयोग तथा खुला क्षेत्र** : “सार्वजनिक उपयोग तथा खुला क्षेत्र” भन्नाले स्कूल, कलेज, व्यवसायिक शिक्षा केन्द्र, विश्वविद्यालय लगायत शैक्षिक संस्था, सुरक्षा निकाय, स्वास्थ्य चौकी, निजी वा सामुदायिक अस्पताल लगायतका स्वास्थ्य संस्था, दूर संचार, खानेपानी, विद्युत तथा अन्य उर्जा आपूर्ति लगायत कार्यमा संलग्न सरकारी कार्यालय, सामुदायिक भवन, पुस्तकालय, वृद्धाश्रम, वालसंरक्षण गृह तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगको लागि निर्माण गरिएका घर, टहरा, पाटी पौवा जस्ता स्थान तथा ती स्थानले चर्चेका डाँडा, पाखा, पहाड, पर्वत, हिमाल वा हिउँले ढाकेको क्षेत्र, चरन क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ । यो शब्दावलीले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा रहेका खेल मैदान, पार्क, रंगशाला, चौतारो, चौर, बनभो जस्थल, कुनै विशेष प्रयोगमा नआएको खुला स्थान, राजमार्ग, जिल्ला सडक, गाउँ सडक, बस पार्क, एयर पोर्ट, कार्गोस्थल, सुख्खा बन्दरगाह र रेल मार्ग, रञ्जु मार्ग, जलमार्ग, केवलकार, विद्युतीय प्रसारण लाईन, बन्दरगाह र सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र भनी प्रचलित कानुन तथा सरकार वा नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ । यस क्षेत्र अन्तर्गत सार्वजनिक उपयोगका लागि प्रयोगमा आउने भवनहरु र संरचनाहरु निर्माण गर्ने जग्गाहरु पर्दछन् । सार्वजनिक भवनहरु र संरचना नगरपालिकाको स्वीकृति लिइ { निर्माण गर्न दिइनेछ । यस क्षेत्र अन्तर्गत सार्वजनिक उपयोगका हरियाली क्षेत्र, पार्क र विपत जोखिम व्यवस्थापनका लागि प्रयोगमा आउने जग्गाहरु पर्दछन् । यस क्षेत्रको खुला स्थान, खेल मैदान, पार्क, रंगशालामा विपत जोखिम व्यवस्थापनका लागि आवश्यक संरचनाहरु निर्माण गरिने र गर्न दिइने छ ।

(१०) **निर्माण सामग्री (दुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन क्षेत्र** : “निर्माण सामग्री (दुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन क्षेत्र” भन्नाले निर्धारित मापदण्ड अनुसार दुंगा, गिट्टी, बालुवा उत्खनन, उत्पादन वा प्रशोधन गर्न तोकिएको निश्चित क्षेत्र वा कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा निर्माण सामग्री (दुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन क्षेत्र भनी संघिय / प्रदेश सरकार वा नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई सम्झनु पर्छ । यस क्षेत्र अन्तर्गत निर्माण सामग्री (दुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन, संरक्षण, सम्वर्द्धन र सुव्यवस्थित गर्ने तथा भौतिक पूर्वाधारहरु समेत विकास गर्दै स्वच्छ सफा वातावरण कायम गर्ने { र दुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन / जन्य क्रियाकलापलाई जीवन्त राख्न आवश्यक निर्माण नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिइ { गर्न दिइने छ ।

(११) **जोखिम क्षेत्र** : जोखिम क्षेत्र भन्नाले प्राकृतिक र मानव सृजित प्रकोप विपतबाट उच्च जोखिमयुक्त स्थानहरु पहिचान गरी सरकार वा नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई सम्झनु पर्छ । यस क्षेत्र अन्तर्गत प्राकृतिक र मानव सृजित प्रकोपहरुको जोखिम न्यूनिकरणको लागि विकास र वातावरणबीच सन्तुलन कायम गर्न निश्चित क्रियाकलापहरु मात्र संचालन गर्न दिइने छ ।

(१२) **ग्रामीण क्षेत्र** : नगरपालिकाको कुनै भूभागमा ग्रामिण परिवेषका भवनहरु रहेको, सहरी सेवा सुविधाहरु

नभएको अवस्थासम्मका लागि नगरपालिकाले त्यस्तो भूभागलाई { ग्रामिण क्षेत्र भनी भूउपयोग क्षेत्र तोक्न सक्नेछ ।

(१३) पर्यटन क्षेत्र : नगरपालिकाको कुनै भूभागमा रहेका साँस्कृतिक तथा पुरातात्त्विक क्षेत्र, अति रमणीय गाउँ, वन र नदीनाला तथा ताल तलैया क्षेत्र भएको भूभागलाई { पर्यटन क्षेत्र भनी भूउपयोग क्षेत्र तोक्न सक्नेछ । यस क्षेत्र अन्तर्गत प्राकृतिक र मानव सृजित सम्पदा संरक्षण, सम्बर्द्धन र सुव्यवस्थित गर्ने तथा भौतिक पूर्वाधारहरु समेत विकास गर्दै स्वच्छ सफा वातावरण कायम गर्ने र पर्यटकीय नगरलाई जीवन्त राख्न आवश्यक पर्यटन पूर्वाधारहरु निर्माण नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई { गर्न दिइने छ ।

१०. निर्माण सम्बन्धी क्षेत्रगत मापदण्ड : यस मापदण्डको परिच्छेद ४.१ अनुसार विभाजित विभिन्न क्षेत्रमा हुने निर्माणमा देहाए अनुसार मापदण्ड लागू हुनेछ । विभिन्न क्षेत्रमा निर्माण गर्दा छोड्नु पर्ने सडक मापदण्ड (सडक क्षेत्राधिकार र सेटव्याक), परिच्छेद-६ को सडक मापदण्ड तथा सार्वजनिक जग्गावाट छोड्नुपर्ने दूरी (सेटव्याक) सम्बन्धी व्यवस्थाको तालिका अनुसार हुनुपर्ने छ । उक्त तालिकामा नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार थपघट र हेरफेर गर्न सक्नेछ । सामान्यतया सडक क्षेत्राधिकार र सेटव्याक सम्बन्धी मापदण्ड देहाए बमोजिम हुनेछ ।

क्रम संख्या	सडकको तह या श्रेणी	सडकबाटो को अधिकार क्षेत्र (मिटर)	सेटव्याक (मिटर)	जिम्मेवार संस्था
१	राजमार्ग (हाइवे)	५०	६	सडक विभाग
२	सहायक राजमार्ग (फिडर)	३०	६	सडक विभाग
३क	जिल्लाभित्रको आर्टेरियल सडक (जिल्ला मार्ग)	२०	६	डोलिडार
३ख	नगरपालिकाभित्रको आर्टेरियल सडक	११	२	नगरपालिका
४	नगरपालिकाभित्रको कलेक्टर सडक	१०	२	नगरपालिका
४क	प्रमुख	१०	२	नगरपालिका
४ख	सहायक प्रमुख	८	२	नगरपालिका
४ग	अन्य	६	१.५	नगरपालिका
४घ	टोल सडक	६	१.५	नगरपालिका
४ड	व्यक्तिगत घरसम्म जाने इन्डेड सडक (५० मीटर सम्मा टुँगिने)	३	१.५	नगरपालिका
४च	साविक बजारका गल्ली तथा ग्रामीण क्षेत्रका गल्ली बाटो	१.५	१.५	नगरपालिका

(१) पुरानो नगर क्षेत्र -मिश्रित वसोवास क्षेत्र : यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ ।

(क) निर्माणस्थलको क्षेत्रफल : भवन निर्माणको लागि निर्माणस्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम ०-४-०-० (१२५ वर्ग { मिटर) र चौडाइ ६ मिटर (२०'०") को हुनु पर्नेछ । यो मापदण्ड लागू हुनुपूर्व कित्ताकाट गरी न्यूनतम ०-४-०-० क्षेत्रफल र ६ मिटर चौडाइभन्दा कम भएको जग्गामा कम्तिमा २ वटा १०'०" X ८'०" र ७'६" X १०'०" कोठा बन्ने भएमा चालू मापदण्ड बमोजिम निर्माणस्थलको क्षेत्रफल र चौडाइ नपुग देखिएता पनि मापदण्डका अरु सबै मापदण्ड पालना गरी बढीमा २ तलासम्मको भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(ख) पहुँच मार्ग : पहुँच मार्गको चौडाइ तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुनुपर्नेछ । पूर्व निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप निर्माण गरिएको भवनमा चालू मापदण्ड बमोजिम सेटव्याक नपुग देखिएता पनि भवन निर्माण संहिता पालना हुने गरी तला थप र मर्मत गर्न दिन सकिनेछ । तर जगसम्म भत्काएर पुनः निर्माण गर्ने हकमा भने चालू सडक मापदण्ड अनुरूप नै सेटव्याक राख्नु पर्नेछ ।

(ग) अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल):

जग्गाको क्षेत्रफल

अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज

०-४-०-० र सोभन्दा बढी

७५ प्रतिशत

साविक बमोजिम मर्मत

१०० प्रतिशत

सडक वा बाटोतर्फ नियमानुसार जग्गा छाड्दा वा घर लाइन मिलाउंदा पछाडि बाकी हुने जग्गा पुरा कभरेज गरी बनाउन सकिनेछ । पूर्जामा र नापी नक्सामा साविक घर जनिएको तर घर प्रमाण पूर्जाभन्दा बढी घर र जग्गाको क्षेत्रफल देखिएको पुरानो नगर क्षेत्रभित्र पर्ने घर मर्मतको लागि नक्सा पेश हुन आएमा सोही अनुसार नक्सा स्वीकृति दिन सकिने छ ।

(घ) सेटव्याक (Set Back) – सेटव्याक देहाय बमोजिम कायम हुनेछ ।

(१) बाटोतर्फ :- साविक बमोजिम मर्मतमा बाहेक सामान्यतया खाली जग्गामा वा पुरानो घर भत्काएर नयाँ घर निर्माण गर्दा बाटोतर्फ सडक मापदण्ड निर्धारण भएको ठाउँमा सडक मापदण्ड अनुसार वा सडक मापदण्ड निर्धारण नभएको अवस्थामा न्यूनतम २ मिटर आफ्नो जग्गा छाडी निर्माण गर्नुपर्ने छ । पूर्व निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप निर्माण गरिएको भवनमा चालू मापदण्ड बमोजिम सेटव्याक नपुग देखिएता पनि भवन निर्माण संहिता पालना हुने गरी तला थप र मर्मत गर्न दिन सकिनेछ । तर जगसम्म भत्काएर पुनः निर्माण गर्ने हकमा भने चालू सडक मापदण्ड अनुरूप नै सेटव्याक राख्नु पर्नेछ ।

(२) दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ :- सार्वजनिक जग्गा भएमा सोतर्फ २ मिटर (६'६") र निजि जग्गा भएमा १.० मिटर (३'३") छाडनु पर्नेछ । दायाँ बायाँका छिमेकीले आफ्नो जग्गाको सिमाना सटाएर निर्माण

गरी सकेको भए छिमेकीको घरसँग सटाएर निर्माण गर्न पाइनेछ ।

- (ड) **भयाल ढोका र भेन्टिलेसन राख्न** - साविक घरको मर्मत र तला थपको अवस्थामा बाहेक नयाँ निर्माण र पुर्ननिर्माणमा दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ भयाल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा १.० मिटर (३'३") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

पुनश्च: भयाल ढोकाको लागि छाडिने सेटव्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्ट हुनु पर्नेछ । यदि एउटै॥ प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्ट सेटव्याक कायम राख्नु पर्नेछ । दायाँ बायाँतर्फ १.० मिटर (३'३") नछाउने हो भने भयाल ढोका र भेन्टिलेसन राख्न पाइने छैन ।

- (च). **वेसमेन्ट/सेमीवेसमेन्ट** : जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेभल फरकको हदसम्म वेसमेन्ट/सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइने छ । एक तलासम्मको सेमीवेसमेन्टलाई कूल उचाइमा गणना गरिने छैन । वेसमेन्ट बनाउँदा साँधका अन्य घर तथा संरचनालाई वाधा नपर्ने गरी उपयुक्त प्रविधि अपनाई सुरक्षित ढंगले बनाउनु पर्नेछ । वेसमेन्ट निर्माणको क्रममा साँधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सो को जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नुपर्ने छ । वेसमेन्ट र सेमीवेसमेन्ट निर्माणको लागि कत्तचागअतगच्छ भभकज्जल को साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेसनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ ।

- (छ). **प्लिन्थ उचाइ** : ०.४५-०.७५ मिटर (१'६"-२'६") उचाइसम्म र दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी बनाउन पाइने छ ।

- (ज) **तलाको उचाइ** : तलाको उचाइ बढीमा ३ मिटर (१०'०") सम्मको हुनुपर्ने छ । नियमानुसार पाउने अधिकतम तलाको माथिल्लो तलाको उचाइ छानाको स्लोपको बनावट र आकृति हेरी आवश्यकता अनुरूप राख्न सकिनेछ । तर स्लोपको तल्लो विन्दु ८'०" भन्दा बढी उचाइमा राख्न पाइने छैन । भुई तलाको हकमा दायाँ बायाँको घरको भुई तलाको कार्नेस मिलाउने प्रयोजनको लागि अवस्था हेरी थपघट गर्न सकिने छ ।

- (झ) **पेटी/खुड्किला** : सेटव्याकमा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरी ०.४५-०.६० मिटर (१'६"-२'०") उचाइ र ०.६ मिटर (२'०") सम्मको चौडाइमा पेटी/खुड्किला बनाउन पाइनेछ । भिरालो बाटोमा पेटीको उचाइ लिंदा मध्य विन्दुबाट नापिने छ । उपरोक्त उचाइ र चौडाइभन्दा बढी साविक पेटी भए सोको उचाइभन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्ने छ ।

- (ञ) **भन्याङ्ग** : भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ १ मिटर (३'३") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ । खुड्किलोको उचाइ अधिकतम १७५ मिलिमिटर (७") र खुड्किलाको टेक्ने भाग न्यूनतम २५० मिलिमिटर (१०") हुनु पर्नेछ । १०.७ मिटर (३५'०") उचाइभन्दा माथि लगेर भन्याङ्ग खण्ड बनाउन र छोप बाटुने छैन ।

- (ट) **कार्नेस** : घरको प्रत्येक तला छुट्टिने गरी बढीमा १५० मिलिमिटर (६'०") सम्म गारोको सतहभन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नुपर्ने

- (ठ) **टप छज्जा** : सेटव्याकमा ०.८ मिटर (२'८") सम्मको चौडाइमा टप छज्जा राख्न सकिनेछ, तर पहिलो तलामा ०.५ मिटरभन्दा बढी राख्न पाइने छैन।
- (ड) **बार्दली** : सेटव्याकमा १ मिटर (३'३") सम्मको चौडाइमा दोश्रो वा तेश्रो तलामा बार्दली राख्न सकिनेछ। १ मिटरभन्दा बढी चौडाइ आवश्यक भएमा सोही बमोजिम थप सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ।
- (ढ) **क्यान्टीलेवर** : सडक सेटव्याकमा क्यान्टीलेवर राख्न पाइने छैन। अन्यतर्फ क्यान्टीलेवर प्रोजेक्सन गरिने बराबरको थप जग्गा सेटव्याक छाडि क्यान्टीलेवर राख्न सकिने छ। तर १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाइको क्यान्टीलेवर राख्न नगरपालिकामा Structural Design पेश गर्नुपर्ने छ।
- (ण) **भ्याल, ढोका र भेन्टिलेसन** : भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेसनको भाग सो कोठाको भुईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १० प्रतिशत हुनुपर्ने छ। स्टोर र पूजा कोठा बाहेक अन्य कोठाहरुमा पर्याप्त प्रकाश र कस भेन्टिलेसनको व्यवस्था हुनुपर्ने छ। भ्याल, ढोका र भेन्टिलेसनको साइज आवश्यकताअनुसार राख्न सकिने छ। काठ, फलाम या अन्य धातुको भ्याल ढोका भेन्टिलेसन समेत राख्न सकिने छ। श्रृंखलावद्ध घरहरुको हकमा गारोको सतह बाहिर आउने (Projected) भ्याल ढोका राख्न पाइने छैन। परम्परागत शैलीका भ्यालहरुको साथसाथै माथि भेन्टिलेसनयुक्त भ्यालहरु समेत राख्न सकिने छ। असंवद्ध घरहरुको हकमा आवश्यकता अनुसारको आकार प्रकार र स्वरूपको भ्याल ढोका राख्न सकिने छ। ग्यारेज र पसल प्रयोजनको लागि फलामको रोलिङ स्टर, चेन गेट समेत राख्न सकिने छ।
- (त) **अधिकतम तला र कूल उचाइ** : पहुँच मार्ग ६ मिटर भएमा भवनको कूल उचाइ १०.७ मिटर (३५'०") ननाञ्चे गरी बुझगल र अन्य ३ तलासम्मको मात्र भवन बनाउन पाइने छ। पहुँच मार्ग १० मिटर वा सोभन्दा बढी चौडाइको भएमा कूल उचाइ १६ मिटर (५२'६") ननाञ्चे गरी बुझगल र अन्य ५ तलासम्मको मात्र भवन बनाउन पाइने छ। पहुँच मार्ग ८ मिटर वा सोभन्दा बढी र १० मिटरभन्दा कम भएमा कूल उचाइ १३ मिटर (४३'०") ननाञ्चे गरी बुझगल र अन्य ४ तलासम्मको मात्र भवन बनाउन पाइने छ। घरको उचाइ निर्धारण गर्दा भुईतलाको पेटीको सतहदेखि नापिने छ। स्लोप छाना राख्ने हकमा मात्र बुझगलको प्रावधान रहने छ।
- (थ) **छाना र पाखा** : छाना आवश्यकता अनुसार स्लोप वा फ्ल्याट राख्न सकिने छ।
- (द) **भवनको लम्बाई, उचाइ र चौडाइ अनुपात** : भवनको लम्बाई र चौडाइको अनुपात र भवनको उचाइ र चौडाइको अनुपात ३:१ भन्दा बढी हुनु हुदैन।
- (घ) **भवनको तला, ढाँचा, आकार र रङ्ग** : नगरपालिकाले नगर कार्यपालिकाको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रङ्गका भवनहरुमात्र निर्माण गर्नुपर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछ। सार्वजनिक भवनहरु रङ्गाउँदा सहरी विकास मन्त्रालय, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट प्रकासित सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रङ्ग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम गर्नु पर्नेछ।
- (न) **शैचालय र निकास** : शैचालय कम्तिमा एउटा हुनु पर्नेछ। ढल निकास नभएको ठाउँमा सेप्टिक ट्याङ्की र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्नेछ। फोहर पानी निरीक्षण मंगाल भएर सेप्टीकट्याङ्की जोडि सोकपिट वा सार्वजनिक ढल निकाससम्म जोड्नु पर्नेछ। कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई

बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी नाली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

- (प) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्नेछ । सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर (४'०") अग्लो गारो र सो माथि ०.६ मिटर (२'०") अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटरभन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।
- (फ) **आधारभूत सुविधा सम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति** : बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरु जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारहरु सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।
- (ब) **फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन** : यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिकाले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्रॉक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरु, फोहरमैला र निर्माणको फोहर थुपार्न पाइने छैन ।
- (भ) **विज्ञापनको माध्यमहरु** : नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई आवश्यकता अनुसार पर्चा पम्पलेट, टुल, व्यानर, होर्डिङ बोर्ड विज्ञापन पाटी आदि राखी विज्ञापन गर्न सकिने छ । तर दृश्य प्रदुषण गर्ने, साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरुन्त हटाउन लगाउन सकिने छ ।
- (म) **पार्किङ** : आवश्यकता अनुसार राख्नु पर्नेछ ।
- (य) **सुरक्षा व्यवस्था** : भूकम्प प्रतिरोधक संरचना डिजाइनका प्रावधानहरु अपनाउनु पर्नेछ ।
- (र) राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) का प्रावधानहरु अनिवार्य पालना गर्नुपर्ने छ ।
- (२) **विस्तारित आवासीय क्षेत्र** : यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ ।
- (क) **निर्माणस्थलको क्षेत्रफल** : आवासीय भवन निर्माणको लागि निर्माणस्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम ०-४-०-० (१२५.० वर्ग मिटर) र चौडाइ ६ मिटर को हुनु पर्नेछ । यो मापदण्ड लागू हुनुपूर्व कायम भएको कित्ता जग्गाको हकमा यो व्यवस्था लागू हुने छैन । यो मापदण्ड लागू हुनुपूर्व कित्ताकाट गरी न्यूनतम ०-४ ०-० क्षेत्रफल र ६ मिटर चौडाइभन्दा कम भएको जग्गामा कम्तिमा २ वटा १०'०" X ८'०" र ७'६" X १०'०" कोठा बन्ने भएमा चालू मापदण्ड बमोजिम निर्माणस्थलका क्षेत्रफल र चौडाइ नपुग देखिएता पनि मापदण्डका अरु सबै मापदण्ड पालना गरी बढीमा २ तलासम्मको भवन निर्माण गर्न ॥

स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(ख) **पहुँच मार्ग** : पहुँच मार्गको चौडाइ तोकिएको मापदण्डमा हुनुपर्नेछ । कम चौडाइको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा निजि आवासीय भवनहरुको लागि सामान्यतः स्वीकृति दिइने छैन ।

(ग) **अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल)**

जग्गाको क्षेत्रफल

अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज

बजार क्षेत्रमा न्यूनतम ४ आना र ग्रामिण क्षेत्रमा

न्यूनतम ५ आना

७५ प्रतिशत

पुनश्च: सडक वा बाटोतर्फ नियमानुसार जग्गा छाड्दा वा घर लाइन मिलाउदा पछाडि बाँकी हुने जग्गा पूरा कभरेज गरी बनाउन सकिने छ । यो व्यवस्था जग्गा एकीकरण आयोजना क्षेत्र (प्लानिङ) मा लागू हुने छैन ।

(घ) **सेटव्याक (Setback)** : सेटव्याक देय बमोजिम कायम गर्नुपर्नेछ ।

(१) **बाटोतर्फ**: बाटोतर्फ निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरुप सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ । यदि अगाडिपट्टिको खुल्ला भाग निर्धारित मापदण्डभन्दा बढी देखिएमा आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट १.५ मिटर (५'०") सेटव्याक छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । पूर्व निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरुप निर्माण गरिएको भवनमा चालू मापदण्ड बमोजिम सेटव्याक नपुग देखिएमा पनि भवन निर्माण संहिता पालना हुने गरी तला थप र मर्मत गर्न दिन सकिनेछ । तर जगसम्म भत्काएर पुनः निर्माण गर्ने हकमा भने चालू सडक मापदण्ड अनुरुप नै सेटव्याक राख्नु पर्नेछ ।

(२) **दायाँ र बायाँतर्फ** : प्लटको सिमानाबाट कम्तमा १.५ मिटर (५'०") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । भयाल ढोकाको लागि छाडिने सेटव्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटव्याक कायम राख्नु पर्नेछ । निर्माण गरिने घरको प्लिन्थ एरिया १००० वर्ग फिटभन्दा बढी भएमा भयाल ढोका राख्नु २ मिटर (६'६") सेटव्याक राख्नु पर्नेछ ।

(३) **पछाडितर्फ**: प्लटको सिमानाबाट कम्तमा १.५ मिटर (५'०") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(ङ) **भवनको उचाइ र सेटव्याकको अनुपात :**

(१) १० मिटरसम्म अग्ला भवनहरुको सँधियारतर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(२) १० मिटरभन्दा बढी तर १६ मिटरसम्म अग्ला भवनहरुको हकमा सँधियारतर्फको सेटव्याक न्यूनतम २ मिटर (६'६") हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

(३) प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा नगरपालिकाको परिषद्ले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यावसायिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको सँधितर्फ भवन निर्माण संहिता प्रतिकूल नहुने गरी सँधियारतर्फ टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी वा नयाँ भवनका सँधियारतर्फ टाँसेर अधिकतम १६ मिटर वा ५ तलासम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

- (च) वेसमेन्ट/सेमीवेसमेन्ट : जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेभल फरकको हदसम्म सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइने छ। एक तलासम्मको सेमीवेसमेन्टलाई उचाइमा गणना गरिने छैन। तर सेमीवेसमेन्ट एकभन्दा बढी बन्ने अवस्था भएमा तल्लो सेमीवेसमेन्टभन्दा माथिको तलाको भुईदेखि सो खण्ड वा नालको कूल उचाइ नपिने छ। वेसमेन्ट जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिने छ। वेसमेन्टलाई कूल उचाइमा गणना गरिने छैन। वेसमेन्ट बनाउँदा साँधका अन्य घर तथा संरचनालाई वाधा नपर्ने गरी उपयुक्त प्रविधि अपनाई सुरक्षित ढंगले बनाउनु पर्नेछ। वेसमेन्ट निर्माणको क्रममा साँधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सो को जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नुपर्ने छ। वेसमेन्ट र सेमीवेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रईङ्गको साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेसनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ।
- (छ) प्लिन्थ उचाइ : सडकको मध्य रेखाको उचाइबाट राख्न पाइने अधिकतम प्लिन्थ उचाइको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि ०.६ मिटर (२'०"), ग्रावेल सडकको लागि ०.७५ मिटर (२'६"), ईटा छपाईको सडकमा ०.६ मिटर (२'०"), कच्ची सडक भएको वा वाटो नवनिसकेको अवस्थामा न्यूनतम २'६" राखेर बनाउन सकिनेछ। निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाइमा भए ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ। प्लिन्थको उचाइ सकभर दायाँ बायाँ घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ।
- (ज) तलाको उचाइ : तलाको उचाइ अधिकतम ३ मिटर (१०'०") सम्म राख्न सकिनेछ। तलाको उचाइ सकभर दायाँ बायाँ को घरको तलाको उचाइसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ।
- (झ) पेटी/खुड्किला : सेटव्याकमा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरी ०.४५-०.६० मिटर (१'६"-२'०") उचाइ र ०.६ मिटर (२'०") सम्मको चौडाइमा पेटी/खुड्किला बनाउन पाइनेछ। भिरालो बाटोमा पेटीको उचाइ लिंदा मध्य विन्दुबाट नापिने छ। उपरोक्त उचाइ र चौडाइभन्दा बढी साविक पेटी भए सोको उचाइभन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्ने छ।
- (ञ) भन्याङ्ग : भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ १ मिटर (३'३") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ। खुड्किलोको उचाइ अधिकतम १७५ मिलिमिटर (७") र खुड्किलाको टेक्ने भाग न्यूनतम २५० मिलिमिटर (१०") हुनु पर्नेछ।
- (ट) कार्नेस : घरको प्रत्येक तला छुटिने गरी बढीमा १५० मिलिमिटर (६'०") सम्म गारोको सतहभन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ। कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ।
- (ठ) टप छज्जा : सेटव्याकमा ०.८ मिटर (२'८") सम्मको चौडाइमा टप छज्जा राख्न सकिनेछ, तर पहिलो तलामा ०.५ मिटरभन्दा बढी राख्न पाईने छैन।
- (ड) बार्दली : सेटव्याकमा १ मिटर (३'३") सम्मको चौडाइमा बार्दली राख्न सकिनेछ, तर पहिलो तलामा बार्दली राख्न पाईने छैन।
- (ढ) क्यान्टी लेवर : सडक सेटव्याकमा क्यान्टीलेवर राख्न पाइने छैन। अन्यतर्फ क्यान्टीलेवर प्रोजेक्सन गरिने बराबरको थप जग्गा सेटव्याक छाडी क्यान्टीलेवर राख्न सकिने छ। तर १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाइको क्यान्टीलेवर राख्न नगरपालिकामा Structural Analysis पेश गर्नुपर्नेछ।
- (ण) भयाल ढोका र भेन्टिलेसन: भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला भयाल, ढोका तथा भेन्टिलेसनको

भाग सो कोठाको भुईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १० प्रतिशत हुनुपर्ने छ । स्टोर र पूजा कोठा बाहेक अन्य कोठाहरूमा पर्याप्त प्रकाश र क्रस भेन्टिलेसनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । भयाल ढोका भेन्टिलेसनको साइज आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । काठ, फलाम या अन्य धातुको भयाल ढोका भेन्टिलेसन समेत राख्न सकिने छ । श्रृंखलावद्व घरहरूको हकमा गारोको सतह बाहिर आउने (Projected) भयाल ढोका राख्न पाइने छैन । परम्परागत शैलीका भयालहरूको साथसाथै माथि भेन्टिलेसनयुक्त भयालहरू समेत राख्न सकिने छ । असंवद्व घरहरूको हकमा आवश्यकता अनुसारको आकार प्रकार र स्वरूपको भयाल ढोका राख्न सकिने छ । ग्यारेज र पसल प्रयोजनको लागि फलामको रोलिङ सटर, चेन गेट समेत राख्न सकिने छ ।

- (त) **अधिकतम तला** : भयाङ्ग छोप्ने खण्ड सहित अधिकतम ५ तलासम्मको भवन बनाउन पाइने छ ।
- (थ) **अधिकतम (कूल) उचाइ** : पहुँच मार्ग ६ मिटर भएमा भवनको कूल उचाइ १०.७ मिटर ($35'0''$) ननाढ्ने गरी बुझगल र अन्य ३ तलासम्मको मात्र भवन बनाउन पाइने छ । पहुँच मार्ग ८ मिटर वा सोभन्दा बढी चौडाइको भएमा कूल उचाइ १६ मिटर ($52'6''$) ननाढ्ने गरी बुझगल र अन्य ५ तलासम्मको मात्र भवन बनाउन पाइने छ । घरको उचाइ निर्धारण गर्दा भुइतलाको पेटीको सतहदेखि नापिने छ । स्लोप छाना राख्ने हकमा मात्र बुझगलको प्रावधान रहने छ । १ मिटर ($3'3''$) सम्मको कौशी पर्खाल (प्यारापिटवाल) लाई कूल उचाइमा गणना गरिने छ ।
- (द) **छाना र पाखा** : छाना आवश्यकता अनुसार स्लोप वा फ्ल्याट राख्न सकिने छ ।
- (ध) **भवनको लम्बाई, उचाइ र चौडाइको अनुपात** : भवनको लम्बाई र चौडाइको अनुपात र भवनको उचाइ र चौडाइको अनुपात $3:1$ भन्दा बढी हुनु हुदैन ।
- (न) **भवनको तला, ढाँचा, आकार र रङ्ग** : नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो सभाको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रङ्गका भवनहरू मात्र निर्माण गर्नुपर्ने प्रावधानहरू लागू गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनहरू रङ्गाउँदा सहरी विकास मन्त्रालय, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट प्रकाशित सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रङ्ग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।
- (प) **बाहिरी गारोको फिनिसिङ** : बाहिर गारोमा आवश्यकता अनुसार फिनिसिङ गर्न सकिने छ ।
- (फ) **शौचालय र निकास** : शौचालय कम्तिमा एउटा हुनु पर्नेछ । ढल निकास नभएको ठाउँमा सेप्टीक ट्याङ्गी र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्नेछ । फोहर पानी निरीक्षण मंगाल भएर सेप्टीक ट्याङ्गी जोडि सोकपिट वा सार्वजनिक ढल निकाससम्म जोड्नु पर्नेछ । कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी नाली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- (ब) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्नेछ । सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया 1.2 मिटर ($4'0''$) अग्लो गारो र सो माथी 0.6 मिटर ($2'0''$) अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । 0.6 मिटरभन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुट्टनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस ॥।

सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।

- (भ) **आधारभूत सुविधा सम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति** : बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरु जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारहरु सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।
- (म) **फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन** : यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्राईक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरु, फोहरमैला र निर्माणको फोहर थुपार्न पाइने छैन ।
- (य) **विज्ञापनको माध्यमहरु** : नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई आवश्यकता अनुसार पर्चा पम्पलेट, तुल, व्यानर, होर्डिङ बोर्ड विज्ञापन पाटी आदि राखी विज्ञापन गर्न सकिने छ । तर दृश्य प्रदूषण गर्ने, साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरुन्त हटाउन लगाउन सकिने छ ।
- (र) **पार्किङ** : आवश्यकता अनुसार राख्नु पर्नेछ ।
- (ल) **सुरक्षा व्यवस्था** : भूकम्प प्रतिरोधक संरचना डिजाइनका प्रावधानहरु अपनाउनु पर्नेछ ।
- (व) **राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code)** का प्रावधानहरु अनिवार्य पालना गर्नुपर्ने छ ।
- (३) **विस्तारित आवासिय क्षेत्रमा विभिन्न किसिमका निर्माण** : (क) **संयुक्त आवास** : प्रत्येक आवास इकाइमा ४.५ व्यक्ति रहने अनुमान तथा विकास योजनामा दिइएको घनत्व ढाँचाको आधारमा आवास इकाईहरुको गणना गरिएको छ । कुनै क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरुका हकमा निश्चित उचाइ (अधिकतम सीमा) तोकन सकिनेछ । न्यूनतम घडेरीको साइज १,००० वर्ग मिटर, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०, र अन्य सेवा सुविधाहरु राजपत्रमा प्रकाशित सूचना अनुसार हुनेछ ।

नोट :

१. वेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए पार्किङ सेवाहरु, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरुको लागि फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ । वेसमेन्टको क्षेत्रफल घडेरीको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशतसम्म हुनसक्ने छ ।

२. पहुँचमार्ग तोकिएको मापदण्ड अनुरूपको चौडा हुनुपर्नेछ । अन्य

- (४) **व्यावसायिक क्षेत्र तथा बजार क्षेत्र** : यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ ।
- (क) **निर्माणस्थलको क्षेत्रफल** : व्यावसायिक भवन निर्माणको लागि निर्माणस्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम ०-४

०-० (१२५ वर्ग मिटर) र चौडाइ ६ मिटर (२०'०") को हुनु पर्नेछ। यो मापदण्ड लागू हुनु पूर्व कित्ताकाट गरी न्यूनतम ०-४-०-० क्षेत्रफल र ६ मिटर चौडाइभन्दा कम भएको जग्गामा कमितमा २ वटा १०' "X८'०" र ७'६"X१०'०" कोठा बन्ने भएमा चालू मापदण्ड बमोजिम निर्माणस्थलका क्षेत्रफल र चौडाइ नपुग देखिएता पनि मापदण्डका अरु सबै मापदण्ड पालना गरी बढीमा २ तला सम्मको भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ।

- (ख) **पहुँच मार्ग** : पहुँच मार्गको चौडाइ न्यूनतम ६ मिटर हुनु पर्नेछ। ६ मिटरभन्दा कम चौडाइको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा व्यावसायिक भवनहरुको लागि सामान्यतः स्वीकृति दिइने छैन।

(ग) **अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल)**

जग्गाको क्षेत्रफल

०-८-०-० सम्म

०-८-०-० भन्दा बढी १-०-०-० सम्म

१-०-०-० भन्दा बढी

अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज

७० प्रतिशत

६० प्रतिशत

५० प्रतिशत

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

- (घ) **सेटब्याक (Setback)** : सेटब्याक देहाय बमोजिमको हुनेछ।

(१) **बाटोतर्फ**: फिडर बाटोमा सडक अधिकार क्षेत्र ३० मिटर र सडक किनाराबाट ६ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ। अन्य बाटोतर्फ २.५ मिटर (८'०") सेटब्याक छाडनु पर्नेछ। यदि अगाडिपट्टिको खुल्ला भाग निर्धारित मापदण्डभन्दा बढी देखिएमा आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट सडक मापदण्ड अनुरुप सेटब्याक छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ। पूर्व निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरुप निर्माण गरिएको भवनमा चालू मापदण्ड बमोजिम सेटब्याक नपुग देखिएमा पनि तला थप र मर्मत गर्न दिन सकिनेछ। तर जगसम्म भत्काएर पुनः निर्माण गर्ने हकमा भने चालू सडक मापदण्ड अनुरुप नै सेटब्याक राख्नु पर्नेछ।

(२) **भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न** : दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न प्लटको सिमानाबाट कमितमा १.५ मिटर (५'०") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ। भ्याल ढोकाको लागि छाडिने सेटब्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ। यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटब्याक कायम राख्नु पर्नेछ। निर्माण गरिने घरको प्लिन्थएरिया १००० वर्ग फिटभन्दा बढी भएमा भ्याल ढोका राख्न २ मिटर (६'६") सेटब्याक राख्नु पर्नेछ। भ्याल ढोका नराख्ने भएमा छुट्टाछुट्टै सेटब्याक छाडनु पर्ने छैन। यस क्षेत्रमा आवासीय भवन बन्ने भएमा पनि, बाटोतर्फ २.५ मिटर(८'०") सेटब्याक राख्नु पर्नेछ।

(ङ) **भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपातः**

(१) १० मिटर सम्म अगला भवनहरुको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर हुनु पर्नेछ।

भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए सँधियारतफ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।

(२) १० मिटरभन्दा बढी तर १६ मिटर सम्म अग्ला भवनहरुको हकमा सँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर (६'६") हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

(३) प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा नगर कार्यपालिकाको स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यावसायिक 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 २ मिटर(६'६")सेटब्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल/ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १६ मिटर वा ५ तलासम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

सि.नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड क्षेत्रफल	अधिकतम FAR
१	व्यवसायिक कम आवासीय	४ आना देखि ८ आना सम्म	७५ प्रतिशत	३.०
२	व्यवसायिक कम आवासीय	८ आना भन्दा बढी	७० प्रतिशत	२.७५
३	स्कुल /क्याम्पस		५० प्रतिशत	२.०
४	सरकारी वा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२.५०
५	सिनेमा हल /थिएटर/ सभा गृह		५० प्रतिशत	२.५०
६	व्यापारिक कम्प्लेक्स		५० प्रतिशत	२.५०

(च) **वेसमेन्ट/सेमीवेसमेन्ट** : यस क्षेत्रमा पार्किङ, स्टोर जस्ता प्रयोजनको लागि वेसमेन्ट/सेमीवेसमेन्ट बनाउन सकिनेछ । जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेभल फरकको हदसम्म सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइने छ । एक तलासम्मको सेमीवेसमेन्टलाई उचाइमा गणना गरिने छैन । तर सेमीवेसमेन्ट एकभन्दा बढी बन्ने अवस्था भएमा तल्लो सेमीवेसमेन्टभन्दा माथिको तलाको भुईदेखि सो खण्ड वा नालको कूल उचाइनापिने छ । वेसमेन्ट जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिने छ । वेसमेन्टलाई कूल उचाइमा गणना गरिने छैन । वेसमेन्ट बनाउँदा साँधका अन्य घर तथा संरचनालाई वाधा नपर्ने गरी उपयुक्त प्रविधि अपनाई सुरक्षित ढंगले बनाउनु पर्नेछ । वेसमेन्ट निर्माणको क्रममा साँधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सो को जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नुपर्ने छ । वेसमेन्ट र सेमीवेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्राईइङ्को साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेसनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

(छ) **प्लिन्थ उचाइ** : सडकको मध्य रेखाको उचाइबाट राख्न पाइने अधिकतम प्लिन्थ उचाइको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि ०.६ मिटर (२'०"), ग्रावेल सडकको लागि ०.७५ मिटर (२'६"), ईटा छपाईको

सडकमा ०.६ मिटर (२'०"), कच्ची सडक भएको वा बाटो नबनिसकेको अवस्थामा न्यूनतम २'६" राखेर बनाउन सकिनेछ । निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाइमा भए ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ । प्लिन्थको उचाइ सकभर दायाँ बायाँ घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

- (ज) **तलाको उचाइ** : तलाको उचाइको हकमा भुई तला अधिकतम १२ फिटसम्मको राख्न सकिनेछ । अन्य तलाको हकमा ३ मिटर (१०'०") सम्म राख्न सकिनेछ । तलाको उचाइ सकभर दायाँ बायाँको घरको तलाको उचाइ (लेभल) सँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ । विशेष प्रकृतिको उपयोगको लागि तलाको उचाइ आवश्यकता अनुसार राख्न स्वीकृति दिइने छ ।
- (झ) **पेटी/खुड्किला** : सेटव्याकमा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरी ०.४५-०.६० मिटर (१'६"-२'०") उचाइ र ०.६ मिटर (२'०") सम्मको चौडाइमा पेटी/खुड्किला बनाउन पाइनेछ । भिरालो बाटोमा पेटीको उचाइ लिंदा मध्य विन्दुबाट नापिने छ । उपरोक्त उचाइ र चौडाइभन्दा बढी साविक पेटी भए सोको उचाइभन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्ने छ ।
- (ञ) **भन्याङ्ग** : भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ १५०० वर्ग फिटसम्मको भवनमा १.२५ मिटर (४'०") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ । खुड्किलोको उचाइ अधिकतम १७५ मिलिमिटर (७") र खुड्किलाको टेक्ने भाग न्यूनतम २५० मिलिमिटर (१०") हुनु पर्नेछ । यदि फ्लोर एरिया २५०० वर्ग फिटभन्दा बढी भएमा थप एउटा सहायक भन्याङ्गको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ । त्यस्तो सहायक भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ १ मिटर (३'३") हुनुपर्ने छ ।
- (ट) **कार्नेस** : घरको प्रत्येक तला छुटिने गरी बढीमा १५० मिलिमिटर (६'०") सम्म गारोको सतहभन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- (ठ) **टप छज्जा** : सेटव्याकमा ०.८ मिटर (२'८") सम्मको चौडाइमा टप छज्जा राख्न सकिनेछ, तर पहिला तलामा ०.५ मिटर (१'८") भन्दा बढी राख्न पाइने छैन ।
- (ड) **बार्दली** : सेटव्याकमा १ मिटर (३'३") सम्मको चौडाइमा बार्दली राख्न सकिनेछ, तर पहिल्लो तलामा बार्दली राख्न पाइने छैन ।
- (ढ) **क्यान्टीलेवर** : सडक सेटव्याकमा क्यान्टीलेवर राख्न पाइने छैन । अन्यतर्फ क्यान्टीलेवर प्राजेक्सन गरिने बराबरको थप जग्गा सेटव्याक छाडि क्यान्टीलेवर राख्न सकिने छ । तर १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाइको क्यान्टीलेवर राख्न नगरपालिकामा Structural analysis पेश गर्नुपर्नेछ ।
- (ण) **भ्याल ढोका र भेन्टिलेसन** : भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेसनको भाग सो कोठाको भुईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १० प्रतिशत हुनुपर्ने छ । स्टोर र पूजा कोठा बाहेक अन्य कोठाहरुमा पर्याप्त प्रकाश र क्रस भेन्टिलेसनको व्यवस्था हुनुपर्ने छ । भ्याल, ढोका र भेन्टिलेसनको साइज आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । फलामको, भ्याल, ढोका र भेन्टिलेसन समेत राख्न सकिने छ । श्रृंखलावद्व घरहरुको हकमा गारोको सतह बाहिर आउने (Projected) भ्याल ढोका राख्न पाइने छैन । परम्परागत शैलीका भ्यालहरुको साथसाथै माथि भेन्टिलेसनयुक्त भ्यालहरु

समेत राख्न सकिने छ । असंवद्ध घरहरुको हकमा आवश्यकता अनुसारको आकार प्रकार र स्वरूपको भ्याल ढोका राख्न सकिने छ । ग्यारेज र पसल प्रयोजनको लागि फलामको रोलिङ स्टर, चेन गेट समेत राख्न सकिने छ ।

- (त) **अधिकतम तला** : स्लोप छाना बनाउनेको हकमा भन्याङ्ग छोप्ने खण्ड बुझगल र ५ तलासम्मको भवन बनाउन पाइने छ । फल्याट छाना बनाउनेको हकमा भन्याङ्ग छोप्ने खण्ड सहित अधिकतम ५ तलासम्मको भवन बनाउन पाइने छ । सो भन्दा माथि बनाउने भएमा विशेष अनुमति लिएर मात्र बनाउनुपर्नेछ ।
- (थ) **अधिकतम (कूल) उचाइ** : भवनको अधिकतम उचाइ प्लन्थ लेभलदेखि माथि १६ मिटर (५२'६") सम्म दिन सकिने छ । १ मिटर (३'३") सम्मको कौशी पर्खाल (प्यारापिट वाल) लाई कूल उचाइमा गणना गरिने छ ।
- (द) **छाना र पाखा** : छाना आवश्यकता अनुसार स्लोप वा फल्याट राख्न सकिने छ ।
- (ध) **शौचालय र निकास** : शौचालय कम्तिमा एउटा हुनु पर्नेछ । ढल निकास नभएको ठाउँमा सेप्टिक ट्याङ्गी र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्नेछ । फोहर पानी निरीक्षण मंगाल भएर सेप्टिक ट्याङ्गीमा जोडी सोकपिट वा सार्वजनिक ढल निकाससम्म जोड्नु पर्नेछ । कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राख्नी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी नाली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- (न) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर (४'०") अग्लो गारो र सो मार्थि ०.६ मिटर (२'०") अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटरभन्दा अग्लो जाली राख्नी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुट्टनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।
- (प) **आधारभूत सुविधा सम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति** : बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरु जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारहरु सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।
- (फ) **फोहोरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन** : यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहोरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरु, फोहोरमैला र निर्माणको फोहर थुपार्न पाइने छैन ।
- (ब) **विज्ञापनको माध्यमहरु** : नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई आवश्यकता अनुसार पर्चा पम्पलेट, तुल, व्यानर, होर्डिङ बोर्ड विज्ञापन पाटी आदि राख्नी विज्ञापन गर्न सकिने छ । तर दृश्य प्रदुषण गर्ने, साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरन्त हटाउन लगाउन

सकिने छ ।

- (भ) **भवनको लम्बाई, उचाइ र चौडाइ अनुपात** : भवनको लम्बाई र चौडाइको अनुपात र भवनको उचाइ र चौडाइको अनुपात ३:१ भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।
- (म) **भवनको तला, ढाँचा, आकार र रङ्ग** : नगरपालिकाले नगर कार्यपालिकाको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रङ्गका भवनहरु मात्र निर्माण गर्नुपर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्ने छ । सार्वजनिक भवनहरु रङ्गाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रङ्ग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।
- (य) **बाहिरी गारोको फिनिसिड** : बाहिर गारोमा आवश्यकता अनुसार फिनिसिड गर्न सकिने छ ।
- (र) **पार्किङ** : बहुउपयोगी व्यावसायिक कम्प्लेक्स आदि जस्ता व्यावसायिक प्रयोजनको लागि बन्ने भवनमा कूल Built Up Area को २० प्रतिशत पार्किङको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।
- (ल) **सुरक्षा व्यवस्था** : प्रयोगकर्ताहरुको आकस्मिक सुरक्षालाई दृष्टिगत गरी भूकम्प प्रतिरोधक संरचना डिजाइनको साथसाथै आपतकालीन द्वार (emergency Exit) र Firescape को व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ । आपतकालीन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरु र अग्नि नियन्त्रक यन्त्रहरुको समूचित व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरुमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरु प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- (व) **राष्ट्रिय भवन सहिता** (National Building code) मा आधारित भई नगरपालिकाबाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरु अनिवार्य पालना गर्नुपर्ने छ ।
- (५) **औद्योगिक क्षेत्र** : यस क्षेत्रमा औद्योगिक प्रयोजनको लागि हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ । नगरको अन्य क्षेत्रमा औद्योगिक भवन बनाउँदा यसै मापदण्ड अनुसार निर्माण गर्नु पर्ने छ ।
- (क) **निर्माणस्थलको क्षेत्रफल** : औद्योगिक भवन निर्माणको लागि निर्माणस्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम २००० वर्ग मिटर हुनुपर्छ । अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५ हुनुपर्छ । वेसमेन्ट यदि पार्किङ सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश गर्नपर्ने छैन । यस क्षेत्रमा अनुसूची ५ को Planning Norms and Standards, 2013 अनुसार भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।
- (ख) **पहुँच मार्ग** : पहुँच मार्गको चौडाइ न्यूनतम १२ मिटर हुनु पर्नेछ । १२ मिटरभन्दा कम चौडाइको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा औद्योगिक भवनहरुको लागि सामान्यतः स्वीकृति दिइने छैन ।
- (ग) **अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल)** : जग्गाको ३० प्रतिशतसम्म मात्र ढाकी भवन बनाउन पाइने छ । उक्त ग्राउण्ड कभरेजभित्र कल कारखानासँग सम्बन्धित कार्यालय भवनको हकमा कारखाना भवनको Built up Area को २० प्रतिशत मात्र अनुमति दिइनेछ ।
- (घ) **सेटब्याक (Setback)** : सेटब्याक देहाय बमोजिमको हुनेछ ।

- (१) **बाटोतर्फः**:- बाटोतर्फ निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप सेटव्याक छाडनु पर्नेछ । सडक मापदण्ड निर्धारित नभए कम्तिमा ५ मिटर (१६'५") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । तर उद्योग भवनको लागि आवश्यक गार्ड हाउस, पम्प हाउस, विद्युत सब स्टेशन, सर्भेन्ट क्वाटर जस्ता एक तले ५ मिटरभन्दा कम उचाइका २०० वर्ग फिटभन्दा कम कभरेज भएका टहराहरु सडक मापदण्ड निर्धारित नभए १.५ मिटर छाडेर निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (२) **दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ** :- प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा ३ मिटर (१०'०") छोडेर बनाउनु पर्ने तर उद्योग भवनको लागि आवश्यक गार्ड हाउस, पम्प हाउस, विद्युत सब स्टेशन, सर्भेन्ट क्वाटर जस्ता एक तले ५ मिटरभन्दा कम उचाइका २०० वर्ग फिटभन्दा कम कभरेज भएका टहराहरु भयाल ढोका नराख्दा सिमानासम्म र भयाल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्दा १.५ मिटर छाडेर निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (३) **भयाल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न** :- प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा ३ मिटर (१०'०") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । भयाल ढोकाको लागि छाडिने सेटव्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटव्याक कायम राख्नु पर्नेछ ।
- (४) **वेसमेन्ट/सेमीवेसमेन्ट** : यस क्षेत्रमा पार्किङ, स्टोर जस्ता प्रयोजनको लागि वेसमेन्ट/सेमीवेसमेन्ट बनाउन सकिनेछ । जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेभल फरकको हदसम्म सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइने छ । एक तलासम्मको सेमीवेसमेन्टलाई उचाइमा गणना गरिने छैन । तर सेमीवेसमेन्ट एकभन्दा बढी बन्ने अवस्था भएमा तल्लो सेमीवेसमेन्टभन्दा माथिको तलाको भुईदेखि सो खण्ड वा नालको कूल उचाइ नापिने छ । वेसमेन्ट चाहिं जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिने छ । वेसमेन्टलाई कूल उचाइमा गणना गरिने छैन । वेसमेन्ट बनाउँदा साँधका अन्य घर तथा संरचनालाई वाधा नपर्ने गरी उपयुक्त प्रविधि अपनाई सुरक्षित ढंगले बनाउनु पर्नेछ । वेसमेन्ट निर्माणको क्रममा साँधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सोको जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नुपर्ने छ । वेसमेन्ट र सेमीवेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रइङ्गको साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेसनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।
- (५) **मोहडा र न्यूनतम् चौडाइ** : भवनको मोहडा तथा न्यूनतम् चौडाइ सामान्यतया ७ मिटर (२३'०") हुनुपर्ने छ ।
- (६) **प्लिन्थ उचाइ** : सडकको मध्य रेखाको उचाइबाट राख्न पाइने अधिकतम प्लिन्थ उचाइको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि ०.६ मिटर (२'०"), ग्रावेल सडकको लागि ०.७५ मिटर (२'६"), ईटा छपाईको लागि (प्लानिङ) सडकमा ०.६ मिटर (२'०"), कच्ची सडक भएको वा बाटो नबनिसकेको अवस्थामा न्यूनतम (२'६") राखेर बनाउन सकिनेछ । निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाइमा भए ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ । प्लिन्थको उचाइ सकभर दायाँ बायाँ घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- (७) **तलाको उचाइ** : कलकारखाना भवनको लागि तलाको उचाइ आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ ।

तर सोसँग सम्बन्धित कार्यालय भवनको हकमा प्रत्येक तला १०'०" सम्मको उचाइमा बनाउन सकिने छ ।

- (भ) **पेटी/खुड्किला** : सेटव्याकमा ०.६ मिटर (२'०") सम्मको चौडाइमा पेटी खुड्किला राख्न सकिनेछ ।
- (न) **भन्याङ्ग** : भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ १५०० वर्ग फिटसम्मको भवनमा १.२ मिटर (४'०") र सोभन्दा बढी क्षेत्रफलको भवनमा १.५ मिटर (५'०") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ । खुड्किलाको उचाइ अधिकतम १७५ मिलिमिटर (७") र खुड्किलाको टेक्ने भाग न्यूनतम १०" हुनु पर्नेछ । यदि फ्लोर एरिया २५०० वर्ग फिटभन्दा बढी भएमा थप एउटा सहायक भन्याङ्गको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ । त्यस्तो सहायक भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ १ मिटर (३'३") हुनुपर्ने छ ।
- (ट) **कार्नेस** : घरको प्रत्येक तला छुट्टिने गरी बढीमा १५० मिलिमिटर (६'०") सम्म गारोको सतहभन्दा बाहि निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- (ठ) **टप छज्जा** : सेटव्याकमा १ मिटर (३'३") सम्मको चौडाइमा टप छज्जा राख्न सकिनेछ तर पहिलो तलामा ०.५ मिटरभन्दा बढी राख्न पाइने छैन ।
- (ड) **बार्दली** : सेटव्याकमा १ मिटर (३'३") सम्मको चौडाइमा बार्दली राख्न सकिनेछ तर पहिलो तलामा बार्दली राख्न पाईने छैन ।
- (ढ) **क्यान्टीलेवर** : सडक सेटव्याकमा क्यान्टीलेवर राख्न पाइने छैन । अन्य तर्फ क्यान्टीलेवर प्राजेक्सन गरिने बराबरको थप जग्गा सेटव्याक छाडि क्यान्टीलेवर राख्न सकिने छ । तर १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाइको क्यान्टीलेवर राख्न नगरपालिकामा क्तचग्रातगच्चर्वि ब्लबथिकष्क पेश गर्नुपर्नेछ ।
- (ण) **भ्याल ढोका र भेन्टिलेसन** : भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेसनको भाग सो कोठाको भुईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १० प्रतिशत हुनुपर्ने छ । स्टोर र पूजा कोठा बाहेक अन्य कोठाहरुमा पर्याप्त प्रकाश र क्रस भेन्टिलेसनको व्यवस्था हुनुपर्ने छ । भ्याल, ढोका र भेन्टिलेसनको साइज आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । फलामको भ्याल, ढोका र भेन्टिलेसन समेत राख्न सकिने छ ।
- (त) **अधिकतम तला** : कारखाना र गोदाम सामान्यतया २ तलाको मात्र हुनेछ । सोसँग सम्बन्धित कार्यालय भवनको हकमा ३ तला सम्मको हुन सक्नेछ । विशेष परिस्थितिमा कारखानाको प्रकृति र आवश्यकता हेरी सोभन्दा बढी पनि औचित्य हेरी दिन सकिने छ ।
- (थ) **अधिकतम (कूल) उचाइ** : भवनको अधिकतम उचाइ भवनको प्रकृति हेरी निम्न बमोजिम हुनेछ । उचाइ चौडाइको ३ गुणाभन्दा बढी हुनु हुँदैन । कारखानाको हकमा सामान्यतया १६ मिटर (५२'६") र सो सम्बन्धी कार्यालय भवन गोदामको अधिकतम उचाइ १०.७ मिटर (३५'०") सम्मको हुनुपर्ने छ । कूल उचाइ लिँदा प्लन्थलेभलदेखि भवनको सर्वोच्च विन्दुसम्मको दूरीलाई दिइने छ । उचाइ बढी चाहिने प्रकृतिका कलकारखाना भवन तथा अन्य संरचनाको लागि औचित्य हेरी नगरपालिकाले थप सहुलियत

दिन सक्ने छ ।

- (द) **छाना र पाखा** : छाना आवश्यकता अनुसार स्लोप वा फ्ल्याट राख्न सकिने छ ।
- (ध) **भवनको लम्बाई, उचाइ र चौडाइ अनुपात** : भवनको लम्बाई र चौडाइको अनुपात र भवनको उचाइ र चौडाइको अनुपात ३:१ भन्दा बढी हुनु हुदैन ।
- (न) **भवनको तला, ढाँचा, आकार र रङ्ग** : नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रङ्गका भवनहरु मात्र निर्माण गर्नुपर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनहरु रङ्गाउँदा सहरी विकास मन्त्रालय, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट प्रकाशित सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रङ्गसम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।
- (प) **बाहिरी गारोको फिनिसिङ** : बाहिर गारोमा आवश्यकता अनुसार फिनिसिङ गर्न सकिने छ ।
- (फ) **शौचालय र निकास** : शौचालय कमितमा एउटा हुनु पर्नेछ र ९" गारो सहितको सेप्टिक ट्याङ्की र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्नेछ । तर सार्वजनिक ढल निकास भएमा फोहोर पानी सेप्टिक ट्याङ्की र सोकपिट भएर सार्वजनिक ढलमा जोड्नु पर्नेछ । कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी नाली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- (ब) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्नेछ । सडकतर्फ आवश्यक मापदण्ड छोडी मात्र सीमा पर्खाल बनाउन दिइने छ । सामान्यतया १.२ मिटर (४'०") भन्दा अग्लो पर्खाल निर्माण गर्न दिइने छैन । सो माथि ०.६ मिटर (२'०") सम्मको तार जाली लगाउन सकिने छ । सरकारी वा कुट्टीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिनेछ ।
- (भ) **आधारभूत सुविधासम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति** : बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरु जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारहरु सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।
- (म) **फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन** : यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरु, फोहरमैला र निर्माणको फोहर थुपार्न पाइने छैन । खोलामा फोहर फाल्न पाइने छैन ।
- (य) **विज्ञापनको माध्यमहरु** : नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई आवश्यकता अनुसार पर्चा पम्पलेट, तुल, व्यानर, होर्डिङ बोर्ड विज्ञापन पाटी आदि राखी विज्ञापन गर्न सकिने छ । तर दृश्य प्रदुषण गर्ने, साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरन्त हटाउन लगाउन

सकिने छ ।

- (र) **पार्किङः** : औद्योगिक भवनको परिसरभित्र पार्किङ्गको उचित व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।
- (ल) **सुरक्षा व्यवस्था :** मजदुर, कर्मचारी, उत्पादन प्रक्रिया र मजदुरहरुको स्वास्थ्य, सफाई र सुरक्षाको प्रचलित श्रम ऐन बमोजिम व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ । प्रयोगकर्ताहरुको आकस्मिक सुरक्षालाई दृष्टिगत गरी भूकम्प प्रतिरोधक संरचना डिजाइनको साथसाथै आपतकालीन द्वार (emergency Exit) र Firescape को व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ । धेरै मानिसहरु काम गर्ने उद्योग भवनहरुमा आपतकालीन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरु र अग्नी नियन्त्रक यन्त्रहरुको समूचित व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरुमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरु प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- (म) राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) मा आधारित भई नगरपालिकाबाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरु अनिवार्य पालना गर्नुपर्ने छ ।
- (५) **खानी तथा खनिज क्षेत्र :** “खानी तथा खनिज क्षेत्र” भन्नाले खनिज पदार्थको उत्खनन, उत्पादन वा प्रशोधन गरेको वा कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा खानी तथा खनिज क्षेत्र भनी सरकार र नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ । यो शब्दावलीले कुनै पनि खानी पत्ता लागेको क्षेत्र वा खानी संचालन भएको क्षेत्र, खनिज पदार्थ उत्खनन, उत्पादन, प्रशोधन एवं शुद्धीकरण गर्ने उद्योग रहेको क्षेत्र, सोही प्रयोजनमा प्रयोग भएको घर, ठहरा तथा उद्योग संचालनको लागि प्रयोगमा आएको जग्गा समेतलाई जनाउँछ । यस क्षेत्रमा व्यवसायिक खानी तथा खनिजजन्य क्रियाकलाप (खनिज पदार्थको उत्खनन, उत्पादन वा प्रशोधन) का लागि आवश्यक निर्माण गर्न दिइने छ । यस क्षेत्रमा खानी तथा खनिज पदार्थ संरक्षण, सम्बर्द्धन र सुव्यवस्थित गर्ने तथा भौतिक पूर्वाधारहरु समेत विकास गर्दै स्वच्छ सफा वातावरण कायम गर्ने र खनिजजन्य क्रियाकलापलाई जीवन्त राख्न आवश्यक निर्माण नगरपालिका को पूर्व स्वीकृति लिई { गर्न दिइने छ । यस क्षेत्रमा औद्योगिक प्रयोजनको लागि हुने निर्माण सरह मापदण्ड लागू गरिने छ ।
- (६) **नदी नाला तथा ताल तलैया क्षेत्र :** यस क्षेत्रमा कृषि प्रयोजनको लागि अस्थायी प्रकृतिको ठहरा, सडक, ढल जस्ता सार्वजनिक हितका निर्माण बाहेक अन्य निर्माण गर्न दिइने छैन । नदीबाट खतरा उत्पन्न हुने भएमा नगरपालिकाको स्वीकृति लिई ढिल पर्खाल, टेवा पर्खाल निर्माण गर्न दिन सकिने छ । यसक्षेत्रमा परिच्छेद ६.३ अनुसार सेटव्याक छोडी निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- (७) **वन क्षेत्र:** यस क्षेत्रमा नीजि प्रयोजनको लागि कुनै किसिमको निर्माण गर्न दिइने छैन । सार्वजनिक सुविधा र पार्क व्यवस्था आदिको लागि आवश्यक संरचनाहरु निर्माण गर्नु परेमा नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई बढीमा ५ मिटर (१६'३") उचाइसम्मको संरचना निर्माण गर्न सकिनेछ । महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा नीजि भवनहरु जंगल क्षेत्रको किनारमा निर्माण गर्दा सेटव्याक न्यूनतम २० मिटर कायम गर्नुपर्ने छ ।
- (८) **कृषि क्षेत्र:** यस क्षेत्रमा कृषि प्रयोजनको लागि आवश्यक संरचनाहरु निर्माण गर्नु परेमा नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई संरचना निर्माण गर्न सकिनेछ । कृषि उपज संरक्षण गर्न आवश्यक संरचनाहरु निर्माण

गर्नु परेमा नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई बढीमा ५ मिटर (१६'२") उचाइसम्मको संरचना निर्माण गर्न सकिनेछ । यस क्षेत्रमा कृषि जमिन, तथा अन्य प्राकृतिक श्रोतको संरक्षण गर्ने निति लिइने छ ।

(१०) **सांस्कृतिक तथा पुरातात्त्विक क्षेत्र :** “सांस्कृतिक तथा पुरातात्त्विक क्षेत्र” भन्नाले ऐतिहासिक महत्वका किल्ला, दरबार, भवन, मठ, मन्दिर, मस्जिद, गुम्बा, माने लगायत अन्य धार्मिक स्थल, देवालय र पुरातात्त्विक महत्वका क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ । यो शब्दावलीले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, धार्मिक तथा पुरातात्त्विक क्षेत्र भनी सरकार र नगरपालिकाले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँछ । यस क्षेत्रमा पुरातात्त्विक र सांस्कृतिक महत्वका सम्पदाको संरक्षण गर्ने निति लिने र पुरातत्त्व विभागको निर्देशिका र निर्णय अनुसार हुनेछ ।

(११) **पुरातात्त्विक र सांस्कृतिक सम्पदाको संरक्षण :** पुरातात्त्विक र सांस्कृतिक महत्वका सम्पदा जस्तै पाटी, पौवा, सतल, मन्दिर, चैत्य, वहा, द्योछें, दुर्गे धारा, पोखरी आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ । वास्तुकलागत रूपले विशेष महत्व बोकेका पुराना घरहरूलाई संभव भएसम्म मर्मतको लागि मात्र अनुमति दिन सकिने छ ।

(१२) **खरिद वा अधिग्रहण गर्ने सक्ते :** पुरातात्त्विक र सांस्कृतिक दृष्टिले विशेष महत्व बोकेका निजी स्वामित्वका घरहरु समयमा उचित संभार नभई वा अन्य कारणबाट मासिन लागेको ठहर भएमा नगरपालिकाले नियमानुसार सो घरहरु खरिद वा अधिग्रहण समेत गर्न सक्नेछ ।

(१३) **परम्परागत भवनको संरक्षण सम्बन्धी विशेष व्यवस्था :**

(क) **मौलिक शैलीलाई प्रोत्साहन:** यस क्षेत्रमा मल्लकालीन, शाहकालीन र राणाकालीन वास्तुकलाको शाहरी स्वरूपसंग वातानुकूलित हुने गरी पुनः निर्माण, मर्मत सुधार र नयाँ निर्माण गर्न दिइनेछ । परम्परागत घरहरूलाई तिनीहरुको मौलिक स्वरूपमै कायम राख्न प्रोत्साहित गरिनेछ । स्वीकृतिका लागि पेश हुन आउने नक्सामा शैलीगत रूपमा आवश्यक देखाइएमा नगरपालिकाले आवश्यक संशोधन समेत गराउन सक्नेछ ।

(ख) **साविक भवनको खण्डीकरण :** साविक भवनलाई खण्डीकरण गर्न पाइने छैन ।

(ग) **सुविधा/सहुलियत :** मौलिक वास्तुकला अनुरूपको भवनहरुको निर्माणलाई प्रोत्साहित गर्नको लागि घर निर्माण गर्दा प्रदान गर्ने सुविधा र सहुलियत सम्बन्धमा नगरपालिकाको निर्णय अनुसार हुनेछ । कलात्मक वस्तुहरुको मर्मत संभारमा आवश्यक प्राविधिक र आर्थिक सहयोग समेत प्रदान गर्न सकिने छ । यदि निजी स्वामित्वमा रहेका भवन र अन्य निर्माणहरु ऐतिहासिक र पुरातात्त्विक दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण ठहरी अनुरोध भई आएमा त्यस्ता भवन र संरचनाको पुनः निर्माणमा आवश्यक डिजाइन तथा सुपरीवेक्षण समेत नगरपालिकाबाट गरी दिन सकिने छ । तर स्वीकृत नक्सा विपरित बनाइएको भवनको लागि उपरोक्त सुविधा/सहुलियत दिन नगरपालिका वाध्य हुने छैन ।

(घ) **साविक चोक मास्न नपाइने :-** कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको र हाल भैराखेको सावर्जनिक तथा निजी चोकलाई यथावत कायम राख्नु पर्नेछ । साविक चोकको संरक्षण र सम्बद्धन गर्ने कार्य चोक उपभोगकर्ताको हुनेछ र चोकमा अन्य कुनै प्रकारको निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन । साथै चोकमाथि साविक भएको बाहेक क्यान्टीलेभर निकाल, कोठा, बार्दली निकाल पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ ।

- (१४) **सार्वजनिक उपयोग तथा खुला क्षेत्र** : यस क्षेत्रमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवन -स्कूल, कलेज, व्यवसायिक शिक्षा केन्द्र, विश्वविद्यालय लगायत शैक्षिक संस्था, सुरक्षा निकाय, स्वास्थ्य चौकी, निजी वा सामुदायिक अस्पताल लगायतका स्वास्थ्य संस्था, दूरसंचार, खानेपानी, विद्युत तथा अन्य उर्जा आपूर्ति लगायत कार्यमा संलग्न सरकारी कार्यालय, सामुदायिक भवन, पुस्तकालय, वृद्धाश्रम, बालसंरक्षण गृह तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगको लागि निर्माण) सम्बन्धी मापदण्ड दफा ४.३. “सार्वजनिक भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डको क्षेत्रगत विशेष व्यवस्था” अनुसार निर्माण गर्न सकिनेछ ।
- (१५) **निर्माण सामग्री उत्खनन क्षेत्र** : यस क्षेत्र अन्तर्गत निर्माण सामग्री (दुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन, संरक्षण, सम्वर्द्धन र सुव्यवस्थित गर्ने तथा भौतिक पूर्वाधारहरु समेत विकास गर्दै स्वच्छ सफा वातावरण कायम गर्ने र दुंगा, गिट्टी, बालुवा) उत्खनन/जन्य क्रियाकलापलाई जीवन्त राख्न आवश्यक निर्माण नगरपालिका को पूर्व स्वीकृति लिई गर्न दिइने छ ।
- (१६) **जोखिम क्षेत्र** : यस क्षेत्र अन्तर्गत प्राकृतिक र मानवसिर्जित प्रकोपहरुको जोखिम न्यूनिकरणका लागि विकास र वातावरणबीच सन्तुलन कायम गर्न निश्चित क्रियाकलापहरु मात्र संचालन गर्न दिइने छ ।
- (१७) **ग्रामीण क्षेत्र** : नगरपालिकाको कुनै भूभागमा ग्रामिण परिभेषका भवनहरु रहेको र सहरी सेवासुविधाहरु नभएको अवस्था सम्मका लागि नगरपालिकाले त्यस्तो भूभागलाई ग्रामिण क्षेत्र भनी भूउपयोग क्षेत्र तोक्न सकिनेछ । यस क्षेत्रमा कृषि जमिन, बन तथा अन्य प्राकृतिक श्रोतको संरक्षण गर्ने निति लिने । ग्रामिण आवास, कृषि उबज संरक्षण र कृषि प्रयोजनको लागि आवश्यक संरचनाहरु निर्माण गर्नु परेमा नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई बढीमा ७ मिटर (२३'०") उचाइ सम्मको ग्रामिण परिभेषका भवनहरु निर्माण गर्न सकिनेछ । यस क्षेत्रमा ग्रामिण आवासको लागि डिजाइन गरि तयार पारेका नमुना आवासिय भवनहरु मध्येबाट आवश्यकता अनुसार छानी निर्माण गर्न प्रोत्साहित गरिने छ ।
- (१८) **पर्यटन क्षेत्र** : नगरपालिकाको कुनै भूभागमा रहेका साँस्कृतिक तथा पुरातात्त्विक क्षेत्र, अती रमणीय गाँउ, बन र नदीनाला तथा ताल तलैया क्षेत्र भएको भूभागलाई पर्यटनक्षेत्र भनी भूउपयोग क्षेत्र तोक्न सकिनेछ । यस क्षेत्र अन्तर्गत प्राकृतिक र मानवसिर्जित सम्पदा संरक्षण, सम्वर्द्धन र सुव्यवस्थित गर्ने तथा भौतिक पूर्वाधारहरु समेत विकास गर्दै स्वच्छ सफा वातावरण कायम गर्ने र पर्यटकीय नगरलाई जीवन्त राख्न आवश्यक पर्यटनपूर्वाधारहरु निर्माण नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई गर्न दिइने छ ।

११. सार्वजनिक भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डको क्षेत्रगत विशेष व्यवस्था :

(१) पुरानो नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवन सम्बन्धी मापदण्ड

यस क्षेत्रमा सरकारी, अर्ध सरकारी, गैर सरकारी र सामाजिक संघ, संस्थाका भवन, प्राथमिक विद्यालय, तालिम केन्द्र, प्रतिष्ठान आदि समेत बनाउन पाइने छ । पहुँच मार्ग ८ मिटर चौडा नभएको जग्गामा अ वर्गको सार्वजनिक भवन बनाउन पाइने छैन । अन्य सार्वजनिक भवनहरुको लागि विशेष व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ :-

(क) जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल

आ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको क्षेत्रफल न्यूनतम एक रोपनीभन्दा कम हुनु हुँदैन । इ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको क्षेत्रफल न्यूनतम आधा रोपनीभन्दा कम हुनु हुँदैन ।

(ख) ग्राउण्ड कभरेज : ग्राउण्ड कभरेजको हकमा विभिन्न वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ ।

(क) आ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशतसम्म दिन सकिने छ ।

(ख) इ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि देहाय बमोजिम अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज दिन सकिने छ :-

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

(ग) अधिकतम उचाइ : भवनको अधिकतम उचाइ १२ मिटर सम्म हुने छ । तर भन्याङ्ग खण्डको रूपमा थप तला बनाउन सकिने छ ।

(घ) अधिकतम तला : भवन अधिकतम ४ तला हुने छ । तर भन्याङ्ग खण्ड छुट्टै बनाउन सकिने छ ।

(ङ) तलाको उचाइ : तलाको उचाइ ३ मिटर ($90'0''$) सम्म राख्न सकिने छ ।

(च) सेटब्याक : सार्वजनिक भवनहरु निर्माण गर्दा निम्नानुसार सेटब्याक राख्नु पर्नेछ :-

(१) बाटोतर्फः अ र आ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि सडक मापदण्ड निर्धारण भएकोमा सडक मापदण्डमा थप ६ मिटर ($20'0''$) छोडेर र इ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि ३ मिटर ($90'0''$) थप छाडनु पर्नेछ ।

(२) दायाँ बायाँ र पछाडितर्फः : आ र इ वर्गको भवनको लागि ३ मिटर ($90'0''$) राख्नु पर्नेछ । तर आ वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस, सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तल्ले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका टहराहरु जग्गाको सिमानाबाट 1.5 मिटर ($5'0''$) छाडीबनाउन सकिनेछ । गार्ड हाउस सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि र सार्वजनिक भवन विच ३ मिटर ($90'0''$) दूरी रहेको हुनुपर्नेछ ।

(३) भ्याल ढोका र भेन्टिलेसन राख्ना: आ र इ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि ३ मिटर ($90'0''$) राख्नु पर्ने । तर आ वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका टहराहरु जग्गाको सिमानाबाट 1.5 मिटर ($5'0''$) छाडीबनाउन सकिनेछ गार्ड हाउस सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि र सार्वजनिक भवन विच ३ मिटर ($90'0''$) दूरी रहेको हुनुपर्नेछ ।

(छ) भन्याङ्ग तथा करीडोर : मूल भन्याङ्ग तथा करीडोर न्यूनतम चौडाइ 1.5 मिटर ($5'0''$) हुनु पर्दछ । भन्याङ्गको खुइकिलाको चौडाइ (Tread) न्यूनतम $12''$ र खुइकिलाको उचाइ अधिकतम $6''$ हुनु पर्नेछ । यदि प्रत्येक तलामा Floor Area २५०० वर्ग फिटभन्दा बढी हुने र Travel

Distance २५ मिटरभन्दा बढ्न गएको अवस्थामा अन्य सार्वजनिक भवनको हकमा पनि न्यूनतम एउटा थप सहायक भन्याङ्ग हुनु पर्नेछ । त्यस्ता सहायक भन्याङ्गको चौडाइ न्यूनतम १.२ मिटर (४'०") हुनु पर्ने छ । ५०० वर्ग फिटभन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका भवनहरुमा अपांग तथा असक्त व्यक्तिहरु समेत भुईं तला र शौचालयसम्म पुग्न सक्ने गरी स्लोप (Ramp) को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । सोको चौडाइ न्यूनतम १ मिटर (३'३") राख्नु पर्दछ र Ramp बनाउँदा १:१० भन्दा बढी स्लोप राख्नु हुँदैन ।

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

(झ) पार्किङ्ग : आ वर्गका सार्वजनिक भवनहरुको लागि कूल Built up Area को २० प्रतिशतसम्म पार्किङ्गको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

(न) अन्य प्रावधानहरु

(१) माटो परीक्षण : जतिसुकै तलाका सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकासमन्वालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । नगरपालिकाले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १६ मिटरभन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।

(२) भवनको तला, ढाँचा, आकार र रङ्ग : नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रङ्गका भवनहरु मात्र निर्माण गर्नुपर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनहरु रङ्गाउँदा सहरी विकास मन्वालय, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट प्रकासित सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रङ्गसम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

(३) राष्ट्रिय भवन संहिता ९ल्बतथ्लबी द्यगषमिष्टन अयमभ० मा आधारित भई नगरपालिकाबाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरु अनिवार्य पालना गर्नुपर्ने छ ।

पुनश्च : माथि उल्लेखित बाहेक अन्य प्रावधानहरु आवासीय भवनकै मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(२) विस्तारित आवासीय क्षेत्र र व्यावसायिक क्षेत्रमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवन सम्बन्धी मापदण्ड : यस उपक्षेत्रहरुमा सरकारी, अर्ध सरकारी, गैरसरकारी र सामाजिक संघ, संस्थाका भवन, विद्यालय, अस्पताल, नसिर्झ होम, स्वास्थ्य केन्द्र, तालिम केन्द्र, होटल, व्यावसायिक प्रतिष्ठान आदि बनाउन पाइनेछ । अ र आ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि पहुँच मार्गको चौडाइ न्यूनतम ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विस्तारित आवासीय क्षेत्रमा इ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि पहुँच मार्गको चौडाइ न्यूनतम ६ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(क) जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल : अ र आ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल

अनुसूची ५ आधारभूत संरचना मानदण्डहरू र मानकहरू (**Planning Norms and standard, 2013**) अनुसार र मोहडा २० मिटर हुनु पर्नेछ । इ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि न्यूनतम आधा रोपनी र मोहडा १२ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(ख) **ग्राउण्ड कभरेज** ग्राउण्ड कभरेजको हकमा विभिन्न वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ :-

अ र आ वर्गको भवनको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशतसम्म दिन सकिने छ । इ वर्गको भवनको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६० प्रतिशतसम्म दिन सकिने छ ।

(ग) **सेटव्याक** : सार्वजनिक भवनहरु निर्माण गर्दा निम्नानुसार सेटव्याक राख्नु पर्नेछ ।

(१) **बाटोतर्फ** : अ र आ वर्गका भवनमा ६ मिटर (२०'०") छोडेर बनाउनु पर्नेछ । इ वर्गको भवनको लागि ४ मिटर (१३') छाडनु पर्नेछ ।

(२) **दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ** : अ र आ र इ वर्गको भवनको लागि ३ मिटर (१०'०") राख्नु पर्नेछ । तर अ र आ वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस, सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तल्ले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका ठहराहरु जग्गाको सिमानाबाट १.५ मिटर (५'०") छाडी बनाउन सकिनेछ । गार्ड हाउस, सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि र सार्वजनिक भवनको बीच न्यूनतम ३ मिटर (१०'०") छाडनु पर्नेछ ।

(३) **भ्याल, ढोका र भेन्टिलेसन राख्न** : अ र आ र इ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि ३ मिटर राख्नु पर्ने छ । तर अ र आ वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस, सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तल्ले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका ठहराहरु जग्गाको सिमानाबाट १.५ मिटर (५'०") छाडी बनाउन सकिनेछ । गार्ड हाउस, सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि र सार्वजनिक भवनको बीच न्यूनतम ३ मिटर (१०'०") छाडनु पर्नेछ ।

(घ) **अधिकतम तला** : अ वर्गको भवनको लागि आवश्यकता अनुसार तलाहरु राख्न सकिने छ । आ वर्गको भवनको लागि अधिकतम ५ तलासम्म अनुमति दिइने छ । इ वर्गको लागि अधिकतम ३ तलासम्म बनाउन दिइने छ । यस भन्दा बढि तल्ला बनाउँन माटो परिक्षण तथा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा विशेष अनुमति लिएर मात्र बनाउन सकिनेछ ।

(ङ) **अधिकतम उचाइ** : अ वर्गको भवनको लागि आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । आ वर्गको भवनको लागि अधिकतम उचाइ १६ मिटर (५२'६") सम्म अनुमति दिइने छ । इ वर्गको लागि १०.७ मिटर (३५'०") सम्म बनाउन दिइने छ । १ मिटर (३'३") सम्मको प्यारापिट वाल बनाउन पाइने छ र सो प्यारापिट वाल कूल उचाइमा गणना गरिने छ ।

(च) **भवनको उचाइ र सेटव्याकको अनुपात**

(१) १० मिटरसम्म अगला भवनहरुको संधियारतर्फको न्यूनतम सेटव्याक ३ मिटर (१०'०') हुनु पर्नेछ ।

(२) १० मिटरभन्दा बढी तर १६ मिटरसम्म अगला भवनहरुको हकमा सार्वजनिक भवनहरुको संधिया तरफको सेटव्याक न्यूनतम ४ मिटर हुनु पर्नेछ

(३) १६ मिटरभन्दा अगला जुनसुकै भवनहरुको उचाइ र संधियारतर्फको सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मिटरभन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

(४) मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको चौडाइमा सडकको दुवैतर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणाभन्दा अगलो हुने गरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन । अ वर्गका भवनको लागि मात्र बाटोतर्फ लाईट प्लेनको नियम लागू हुने छ । बाटा तर्फ बाहेक अन्य मोहडामा १६ मिटरको उचाइलाई बेस लाइन मानी लाईट प्लेनको नियम लागू हुनेछ ।

(छ) तलाको उचाइ : भवनको तलाको उचाइ आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ ।

(छ) **भन्याङ्ग तथा करीडोर :** मूल भन्याङ्ग तथा करीडोर न्यूनतम चौडाइ १.५ मिटर (५'०") हुनु पर्दछ । भन्याङ्गको Tread को न्यूनतम चौडाइ १२" र Riser को अधिकतम उचाइ ६" हुनु पर्नेछ । अ र आ वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि न्यूनतम एउटा थप सहायक भन्याङ्ग हुनु पर्नेछ । यदि प्रत्येक तलामा Floor Area २५०० वर्ग फिटभन्दा बढी हुने र Travel Distance २५ मिटरभन्दा बढून गएको अवस्थामा अन्य सार्वजनिक भवनको हकमा पनि न्यूनतम १ वटा थप सहायक भन्याङ्ग हुनु पर्नेछ । त्यस्ता सहायक भन्याङ्गको चौडाइ न्यूनतम १.२ मिटर (४'०") हुनु पर्नेछ । ५०० वर्ग फिटभन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका भवनहरुमा अपांग तथा असक्त व्यक्तिहरु समेत भुई तला र शौचालयमा पुग्न सक्ने गरी Ramp को व्यवस्था गर्नुपर्ने छ । सोको चौडाइ न्यूनतम १ मिटर हुनु पर्नेछ । Ramp बनाउंदा १:१० भन्दा बढी स्लोप राख्नु हुदैन ।

(ज) **लिफ्टको व्यवस्था :** पाँच तलाभन्दा बढी वा १६ मिटरभन्दा बढी उचाइ हुने अ वर्गका भवनहरुको लागि उपयुक्त डिजाइन र स्पेसिफिकेशनको लिफ्टको समेत व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

(झ) **सुरक्षा अवधारणा :** भवनको संरचनागत सुरक्षाको साथसाथै आकस्मिक अवस्थामा प्रयोगकर्ताहरुको सुरक्षामा समेत प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ । प्रयोगकर्ताहरुको आकस्मिक सुरक्षालाई दृष्टिगत गरी भूकम्प निरोधक संरचना डिजाइनको साथसाथै Emergency Exit र Fireescape को समेत व्यवस्था गर्नुपर्ने छ । चलचित्र, सभा भवन जस्ता मानिसहरु जमघट हुने भवनहरुमा आपतकालीन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरु र अन्ति निरोधक यन्त्रहरुको समूचित व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरुमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरु प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

(ञ) **पार्किङ :** अ र आ वर्गका सार्वजनिक भवनहरुको लागि पार्किङ निम्नानुसार हुनुपर्ने छ ।

क्र.सं .	भवनको प्रकार	पार्किङको आवश्यकता
१	२०० वर्ग मिटरसम्म निर्मित क्षेत्रफल भएका व्यापारिक भवनहरु	भवनभित्र र बाहिर गरी कूल निर्मित क्षेत्रफलको १५%

२	२०० वर्ग मिटरभन्दा बढी निर्मित क्षेत्रफलको भवनभित्र र बाहिर गरी कूल निर्मित क्षेत्रफलको २०%	
३	स्वास्थ्य भवनहरु : क) उपचार केन्द्र ख) अस्पताल	कूल निर्मित क्षेत्रफलको १५% प्रति ३ शैयाको लागि १ कार
४	सभा भवनहरु	प्रति २५ व्यक्तिको लागि १ कार तथा प्रति ५ व्यक्तिको लागि १ मोटरसाइकल
५	अतिथि निवास : क) तारे होटल ख) लज, मोटल आदि	कूल निर्मित क्षेत्रफलको १५% कूल निर्मित क्षेत्रफलको १०%
६	कार्यालय भवनहरु : क) जनसम्पर्क हुने सेवा प्रदायक कार्यालयहरु ख) अन्य कार्यालय भवनहरु	कूल निर्मित क्षेत्रफलको २५% कूल निर्मित क्षेत्रफलको १५%
७	विद्यालय र महाविद्यालय	कूल निर्मित क्षेत्रफलको २०%

(ट) अन्य प्रावधानहरु

(१) माटमाटो परिक्षण : जतिसुकै तलाका सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ । भवन निर्माण स्वीकृति दिने निकाय नगरपालिकाले आफै माटो परिक्षण तथा भूकम्पीय विश्लेषण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १६ मिटरभन्दा अगला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(२) भवनको तला, ढाँचा, आकार र रङ्ग : नगरपालिकाले नगर कार्यपालिकाको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरु मात्र निर्माण गर्नुपर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनहरु रङ्गाउँदा सहरी विकास मन्त्रालय, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट प्रकासित सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रङ्गसम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।

(३) राष्ट्रिय भवन संहिता : ९५८८ वर्षामा अयमभ० मा आधारित भई नगरपालिकाबाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरु अनिवार्य पालना गर्नुपर्ने छ ।

(४) सबै किसिमको सार्वजनिक भवनहरुमा अपाङ्गता भएका वा फरक क्षमता भएका व्यक्तिहरुको लागि च्याम्प वा लिफ्टको प्रवन्ध गरी सहज प्रवेश सुनिश्चित गर्नु पर्नेछ ।

(५) यस मापदण्डमा अधिकतम उचाइ तोकिएको अवस्थामा $\frac{1}{3}$ बमोजिम पाउने भए पनि उचाइको सो अधिकतम सीमाभन्दा बढी हुने गरी निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(६) Void लाई छानामा skylight roofing को रूपमा प्रयोग गरेको अवस्थामा सोको साइज १.५

मिटर ह १.५ मिटर वा बढी भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुने छैन ।

(७) कुनै भवनहरुको उचाइ वा अवस्थितिको कारणले चट्याङ्गको संभावना हुने भवनहरु, सार्वजनिक महत्वका भवनहरु तथा महत्वपूर्ण भवनहरुमा चट्याङ्ग नियन्त्रण सम्बन्धी व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(८) अग्नि नियन्त्रण: आगलागीबाट बचावको लागि निम्न व्यवस्था लागू हुनेछन् :

- छुट्याइएको बाटोमा पर्ने ढोकाहरु बाहिरतर्फ खोल्ने हुनुपर्दछ ।
- भवनको बाहिरी गारोसँग जोडिएको भत्याङ्गको हरेक तलामा बाहिरबाट हावा पस्ने सक्ने यवस्था गर्नुपर्दछ ।
- बन्द भागको क्षेत्रफलको ५ प्रतिशत क्षेत्रफल बराबर भएको हावा पस्ने स्थायी प्रकृतिका भाग माथिल्लो खण्डमा र गारोमा सोहीको १५ प्रतिशत क्षेत्रफल बराबर को हावा पस्ने स्थायी प्रकृतिका भाग बाहिरी गारो वा तेस्रो सतहमा हुनु पर्नेछ ।
- यस्तो भागको छाना वरिपरिको छानाभन्दा कम्तीमा १ मिटर माथि हुनुपर्दछ ।
- भत्याङ्गखण्ड भवनको भित्री भागमा भएको कारणले हावा पस्ने नसक्ने भएमा विजुलीको ब्लोअरको प्रयोग गरी प्रत्येक तलामा कम्तीमा ५ मिलिमिटर पारोको कृत्रिम धनात्मक दवाव कायम गर्नुपर्नेछ ।

(९) कुनामा परेको निर्माणस्थल - निर्माणस्थललाई दुईतिरबाट सडकले छोएको अवस्थामा सडकको चौडाइ बढी भएको भागलाई मोहडा मानिनेछ । यदि दुबैतिरको सडकको चौडाइ समान भएमा प्लटको लामो नापको आधारमा मोहडा र खुल्ला भागको गणना गरिनेछ । यस अवस्थामा सडकमा सवारी साधनको आवागमनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी मात्र कुनामा परेको प्लटको खुल्ला भागमा र्यारेज बनाउन सकिनेछ । यस्तो प्लटमा दुबै सडकहरु जोडिने स्थानमा न्यूनतम चयबम अगचखबतगचभ ६ मिटर अर्द्धव्यास छाइनु पर्नेछ ।

(१०) हावाको शाफ्ट - शौचालय तथा स्नानागारमा पर्याप्त हावाको लागि चारैतर कहीं पनि खुल्ला भागको व्यवस्था गर्न नसकिने भएमा हावाको शाफ्ट बनाउनु पर्दछ । यसको आकार निम्न तालिकामा देखाइएभन्दा कम हुनुहुँदैन ।

भवनको उचाइ, मिटर	हावाको शाफ्टको आकार, वर्ग मिटर	शाफ्टको न्यूनतम माप, मिटर
९	१.५	१.०
१२	३.०	१.२
१५ तथा बढी	४.०	१.५

पुनश्च :

- माथि उल्लेखित बाहेक अन्य प्रावधानहरु आवासीय भवनकै मापदण्ड लागू हुनेछ ।
- औद्योगिक क्षेत्र/आवाशीय क्षेत्रमा हुने सार्वजनिक भवन निर्माणमा समेत माथि उल्लेखित मापदण्ड लागू गर्न सकिने छ ।

(३) विशेष प्रकारका भवनहरु

(क) चलचित्र भवन सम्बन्धी

चलचित्र घरमा हुनुपर्ने व्यवस्था:

(१) पहिलो स्तरको चलचित्र घरमा देहायबमोजिम व्यवस्था हुनुपर्नेछ :-

- ८०० भन्दा बढी दर्शक बस्ने सिट
- सिनेमास्कोप देखाउने खालको मण्डप, स्क्रीनवाल र पर्दा
- प्रत्येक १०० सिटको लागि चारवटा पिसाव खण्ड (युरिनल) एक दिशा खण्ड (महिला तथा पुरुषको लागि छुट्टाछुट्टै)
- माथिल्लो र तल्लो सिटको लागि छुट्टाछुट्टै सुविधायुक्त टिकट बिकी गर्ने व्यवस्था
- दर्शक र प्रदर्शन पर्दाको बीच कमितमा ६ मिटर ($20'0''$) दूरी
- चलचित्र प्रदर्शनमा बाधा नपर्ने खालका पर्याप्त प्रवेश द्वार र आकस्मिक निकास द्वारहरु ।
- २५ प्रतिशत दर्शकहरु अटाउने प्रतिक्षालय
- छुट्टै चमेना गृहको व्यवस्था
- सिटको अनुपातमा अग्नि नियन्त्रण साधनहरु
- प्राथमिक चिकित्सकको व्यवस्था
- न्यूनतम २० वटा कार र ५० वटा मोटर साइकलको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था ।

(२) दोश्रो स्तरको चलचित्र घरमा देहायबमोजिम व्यवस्था हुनुपर्नेछ :-

- ५०० देखि ८०० सम्म दर्शक बस्ने सिट ।
- सिनेमास्कोप देखाउने खालको मण्डप, स्क्रीनवाल र पर्दा ।
- प्रत्येक १०० सिटको लागि ४ वटा दलिन पंखाहरु ।

- प्रत्येक १०० सिटको लागि ४ वटा पिसाव खण्ड (युरिनल) एक दिशा खण्ड (महिला तथा पुरुषको लागि छुट्टाछुट्टै)
- पर्याप्त संख्यामा प्रवेश द्वारहरु र आकस्मिक निकास द्वारहरु
- सिटको अनुपातमा अग्नि नियन्त्रणका साधनहरु
- ध्वनी स्पष्ट र राम्रोसँग सुन्न सकिने प्रदर्शन कक्ष
- दर्शक र प्रदर्शन पर्दाको बीच कम्तिमा १२ फिटको दूरी
- न्यूनतम १५ वटा कार र २५ वटा मोटरसाइकलको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था ।

(३) भिडियो चलचित्र घरमा देहायबमोजिम व्यवस्था हुनुपर्नेछ :-

- घटीमा १०० देखि बढीमा ७०० सम्म दर्शक बस्ने सिट ।
- वाल स्कीनमा चलचित्र देखाउने व्यवस्था
- प्रत्येक १०० सिटको लागि चारवटा दलिन पंखाहरु (सामान्यतया वर्षभरी नै ठण्डा तापकम भएका स्थानहरुमा आवश्यक नहुने) ।
- प्रत्येक १०० जनाको लागि ४ वटा पिसाव खण्ड र एउटा दिसा खण्ड (महिला तथा पुरुषहरुको लागि छुट्टाछुट्टै)
- दर्शक बस्ने प्रथम श्रेणीको सिटमा र सोभन्दा माथिको सिटमा कुशन ।
- ६. टिकट बेच्ने सुविधायुक्त स्थान
- ७. पर्याप्त संख्यामा प्रवेश द्वारहरु र आकस्मिक द्वारहरु
- ८. सिटको अनुपातमा अग्नि नियन्त्रण साधन
- ९. ध्वनी स्पष्ट र राम्रो सुन्न सक्ने प्रदर्शन कक्ष
- १०. दर्शक र प्रदर्शन पर्दाको बीच कम्तिमा १० फिटको दूरी
- ११. न्यूनतम १० वटा कार र पच्चीस वटा मोटरसाइकलको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था ।

(ख) पेट्रोल पम्प सम्बन्धी

(१) दुर्गम क्षेत्रको हकमा त्यस क्षेत्रमा आवश्यक पेट्रोलियम पदार्थको आपूर्ति एवं विकेता नियुक्ति सम्बन्धमा नेपाल आयल निगमको व्यवस्थापनले तोकेबमोजिम हुनेछ । साधारणतया प्रस्तावित विक्री स्थलको क्षेत्रफल नेपाल सरकारको सम्बन्धित निकायले तोकेको सडक सीमानाबाट छोडनु

पर्ने दूरी कटाई खुद विकेताले निर्विवाद प्रयोग गर्न सक्ने क्षेत्रफल हुनुपर्ने । पहुँचलाई सहज तुल्याउन पेट्रोल पम्पलाई प्रमुख सडकको सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा १२ मिटर भएको जिल्ला या आर्टेरि यल सडकमा पेट्रोल पम्प राख्न दिइनेछ ।

(२) प्रस्तावित विकी स्थल राख्ने जग्गाको सडकतर्फको मोहडा घटीमा ३० मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा डेढ रोपनी (सवा दुई कट्टा) हुनु पर्नेछ ।

(३) सामान्यतः सडकको एक किनारातर्फ दुइवटा पेट्रोल पम्पहरूको दूरी कम्तिमा ३०० मिटर हुनु पर्नेछ ।

(४) कुनै पनि सडक चोकमा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन । मुख्य-मुख्य सडकहरूको चोक परे मा बस्ती चोकदेखि पेट्रोल पम्प रहने स्थलको दूरी कम्तिमा पनि १०० मिटर हुनुपर्नेछ । तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडकसँग (सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाइ ५ मिटरभन्दा कम छ त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ) चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने दूरी यस्तो चोकदेखि कम्तिमा ४० मिटरसम्म हुन सक्नेछ ।

(५) आवासीय क्षेत्र, पूरातात्त्विक क्षेत्र, स्मारक स्थलमा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन र पेट्रोल पम्प रहने स्थलसम्म जाने सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुनुपर्नेछ ।

(६) सडकको **Longitudinal Gradient** यथाशक्य समतल भएको स्थानमा मात्र पेट्रोल पम्प राख्न दिइनेछ तापनि पहाडी क्षेत्रमा यस्तो सडकको न्यूबमध्यलत ५% भन्दा माथि भएमा त्यस्तो स्थानमा पेट्रोल पम्प रहने जग्गा समतल रूपमा विकास गर्नुपर्ने र पेट्रोल नालीमा पानी खस्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । पेट्रोल पम्पको आवत जावत हुने क्षेत्र मूल सडकको सतह अनुसार नै हुनुपर्नेछ ।

(७) पेट्रोल पम्प क्षेत्राभित्र पालैपालो पेट्रोलियम पदार्थ भर्न आउने वा जाने गाडीहरूलाई आवश्यक स्थान (**Space**) प्रदान गर्न पेट्रोल पम्प रहने (अन्य सेवा सुविधा जस्तै गाडी सर्भिसिङ, हावा भर्ने आदि समावेश नभएको) जग्गाको साइज राजमार्गको हकमा कम्तिमा ४० मिटर \times १५ मिटर र मुख्य शहरी सडकको हकमा कम्तिमा ३० मिटर \times १५ मिटर हुनुपर्नेछ । केही सहरी सडक जहाँ ठूला ट्रक वा बसहरूको प्रवेश निषेध गरिएको छ त्यस्तो स्थानमा जग्गाको साइज कम्तिमा पनि २२ मिटर \times १५ मिटर हुनुपर्नेछ ।

(८) पेट्रोल पम्प क्षेत्रलाई मूल सडकबाट अलगै राख्न कम्तिमा एउटा १२ मिटर लामो र २ मिटर (६'६") चौडा द्यगाभच कतचष्ट निर्माण गर्नुपर्नेछ र द्यगाभच कतचष्ट निकाली माथि कम्तिमा ३ मिटर उचाइको पेट्रोल पम्प चिन्ह (जो एउटा खम्बामा रहनेछ) बाहेक अन्य कुनै प्रकारका स्ट्रक्चरहरू तथा विज्ञापन पाटीहरू राख्न पाइने छैन । **Buffer strip** को बाहिरी किनारा सडक सिमाना तो किएको सडक भए सडक सीमानामा र त्यस्तो सीमाना नतोकिएको सहरी सडक वा अन्य कुनै प्रकारको सडक भए फुटपाथ बाहिर नालीको बाहिरी लाइनपछि सँगै रहनु पर्नेछ ।

(९) मूल सडकबाट पेट्रोल पम्प आउन जानको लागि निर्माण गरिएका प्रवेश बाटोको मोडहरू सुगमताको दृष्टिकोणले ३० मिटर अर्धव्यासको हुनुपर्ने भए तापनि यो मोडहरू (**Curves**) को १३ मिटरभन्दा कम अर्धव्यासमा घटाइ बनाउन कुनै हालतमा अनुमति दिइने छैन ।

(१०) पेट्रोल भर्ने पम्प सडक सिमाना तोकिएको सडक भए सडक सिमानादेखि वा सडक सिमाना

नतोकिएको सडक भए नालीको बाहिरी किनारादेखि कम्तिमा ६ मिटर दूरीमा राख्नु पर्नेछ ।

- (११) पेट्रोल पम्प प्रयोग गर्न आउने जाने गाडीहरूलाई निर्देशन गर्न भलतचथ र भहष्ट चिन्ह पाटीहरू राख्नु पर्नेछ ।
- (१२) यदि पेट्रोल पम्प वालाले हल्का सवारी साधनको लागि मात्र पेट्रोल पम्प जडान गर्ने हो भने सिमित जग्गामा पनि पेट्रोल पम्पको अगाडिको मोहडा कम्तिमा पनि १५ मिटर हुनु पर्नेछ र द्यगाभच कतचछ (१० मिटर × ३ मिटर) को तथा भलतचथ र भहष्ट बाटो कम्तिमा पनि ६ मिटर चौडाइ हुनु पर्नेछ र मोडहरू ३० मिटर अर्ध व्यासको हुनुपर्ने भए तापनि कम्तिमा १३ मिटरको हुनु पर्नेछ ।
- (१३) मापदण्डका शर्तहरू विपरित राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, सहरी मार्ग वा अन्य सडक छेउमा कुनै पनि पेट्रोल पम्प स्थापना भएमा जुनसुकै बखतमा पनि विना सूचना सडक विभागद्वारा भत्काइने वा हटाइने छ र त्यसरी भत्काउन वा हटाउन लाग्ने खर्चको सम्पूर्ण रकम सरोकारवाला व्यक्ति, कम्पनी वा संस्थालाई भराई लिन सकिने छ ।

(१४). अन्य व्यवस्था :

- ग्राउन्ड कभरेज - २० प्रतिशत
- FAR- १.० प्रतिशत
- अधिकतम उचाइ - ७ मिटर

(ग) बस टर्मिनल : बस टर्मिनलको लागि देहाय बमोजिमको मापदण्ड कायम गर्नु पर्नेछ ।

- (१) न्यूनतम प्लाट साइजः २००० वर्ग मिटर
- (२) अधिकतम ग्राउण्ड कभरेजः ३० प्रतिशत ।
- (३) फ्लोर एरिया रेस्यो (FAR): - १.०
- (४) अधिकतम तला: ३ तला
- (५) पहुँच मार्गको चौडाइ न्यूनतम ८ मिटर
- (६) यात्रीको सुविधाको लागि र टिकट काउन्टर तथा कार्यालय: जमिन तलाको ठाउँमा, पहिलो तथा दोश्रो तलाको ठाउँमा हुलाक, प्रहरी चौकी तथा अन्य अत्यावश्यक सेवाहरू
- (७) अधिकतम उचाइ: १२ मिटर
- (८) कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्यो (FAR) मा बस लाइन विसौनीहरू समावेश हुने छैन ।

पुनश्च : सार्वजनिक भवन र संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै चलचित्र विकास बोर्ड, नेपाल आयल निगम आदि) बाट पूर्व सहमति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट सहमति लिइसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र नगरपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडी बढाउनेछ । प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र

नगरपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ । सम्बन्धित निकायको सिफारिस बिना नक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने अधिकारीलाई नगरपालिकाले आवश्यक कारबाही गर्नेछ ।

परिच्छेद - ४

भू - एकीकरण र उपविभाजन (प्लानिङ) सम्बन्धी व्यवस्था

१२. भू-एकीकरण र उपविभाजन (प्लानिङ) मा निषेधः नगरपालिकाको बनावट तथा विकासलाई व्यवस्थित तुल्याउन तथा नगरपालिकाको विकास सन्तुलित र नियोजित तुल्याउन नगरपालिका आफैले सहरी विकास यो जना संचालन गरेको अवस्थामा बाहेक प्रचलित कानूनले अधिकार प्राप्त निकाय र नगरपालिकाबाट स्वीकृति नलिई कसैले पनि नगरपालिका क्षेत्रमा निर्देशित जग्गा विकास, सहरी सेवा सुविधा आयोजना तथा जग्गा एकीकरणको माध्यमबाट सहरी जग्गा विकास योजना संचालन गर्न गराउन पाइने छैन । निर्देशित जग्गा विकास, सहरी सेवा सुविधा आयोजना तथा जग्गा एकीकरण (प्लानिङ) भन्नाले बाटो राखी गरिएको निजी प्लानिङ समेतलाई मानिने छ । तर मोही र जग्गाधनी (तलसिङ्ग) बीच जग्गा बाँडफाँड गर्दा र अंश बण्डा गर्दा हुने किताकाटलाई जग्गा विकास (प्लानिङ) मानिने छैन ।

१३. जग्गा खण्डीकरण सम्बन्धी व्यवस्था : (१) एक मिटरभन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कर्ति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरुलाई कानूनी कारबाही गरिनेछ ।

(२) सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरुको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

(३) भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कमितमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) कमितमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्टाइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटरभन्दा कम र सो को चौडाइ ८ मिटरभन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

१४. प्रस्तावित भौतिक योजनाहरुमा बाटोको व्यवस्था: (१) सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा विद्यमान सार्वजनिक सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कमितमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(२) नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित मूल सडकको चौडाइ कमितमा ६ मिटर हुनु पर्नेछ । नियन्त्रित भौतिक योजनाको मूल सडक जोडिने

सार्वजनिक सडकको चौडाइ कम्तिमा ६ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडकदेखि २० मिटरभित्रसम्म चारपाँगे गाडी छिर्ने र निस्कने बे ग्लावेर्गले ढोका तथा बाटो (Gate and lane) हुनु पर्नेछ । प्रस्तावित योजनाको ६ देखि १० मिटर चौडा बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटरसम्म अग्लो आवासीय भवन निर्माण गर्ने प्रयोजनको लागि प्रस्तावित यो जनालाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ । १० मिटर वा सोभन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १६ मिटर अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

(३) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटरभन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

१५. जग्गा विकास/योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्र: यस किसिमको आवासीय क्षेत्रहरु सरकारी र गैर सरकारी स्तर बाट विकसित गरिंदा नगरपालिकाबाट आधारभूत सुविधाहरु (बाटो, ढल, खानेपानी, बिजुलीको स्तर) समेत खुलेको योजना बनाई स्वीकृत गराउनु पर्नेछ ।

(१) बाटोको चौडाई

अनुशारण गर्नुपर्ने मापदण्ड

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| — क) मूल सडक जोडिने बाटोको (चौडाई) | ६ मिटर न्यूनतम |
| — ख) ब्लक ब्लकमा जाने बाटो | ६ मिटर न्यूनतम |
| — ग) प्लट प्लटमा जाने बाटो | ६ मिटर न्यूनतम |
| — घ) कल डे स्याक (Cul De SAC) बाटो | ५० मिटरभन्दा बढी हुन नहुने । |

(२) नेपाल सरकार र निजी क्षेत्रबाट योजनाबद्ध आवास तथा जग्गा विकास कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्दा निजी आवासीय प्रयोजनको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ०-४-०-० हुन पर्नेछ ।

(३) आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल ०-४-०-० भन्दा कम कित्ताकाट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ । (ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

१६. सडक मापदण्ड तथा सार्वजनिक जग्गाबाट छोड्नु पर्ने दूरी (सेटव्याक) सम्बन्धी व्यवस्था

(१) स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way: RoW) : (क) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट तोकिएको दुरी कायम गर्नु पर्दछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा सडकतर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ । यो

मापदण्ड लागू हुनुअघि साविक मापदण्ड बमोजिम साविकमा नक्सा पास गरी वा साविक व्यवस्था बमोजिम बनाइराखेका भवन भत्काई नयाँ भवन निर्माणको लागि नक्सा प्रेषित गरेमा यो मापदण्ड अनुसार सडकको केन्द्र रेखावाट न्यूनतम ३ मिटर र न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर हुने भएमा मात्र नयाँ निर्माणको लागि स्वीकृति दिन सकिने छ ।

(ख) यो मापदण्ड लागू हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ५० मिटरभन्दा छोटा बाटो (Cul-de-Sac र dead-end) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्र रेखावाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

(ग) स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मिटरभन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखावाट २ मिटर (६'६") कायम गरिनेछ ।

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

(ङ) घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत House Pooling गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा प्रस्तावित बाटोको चौडाइ र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाइ र कूल क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।

(ज) सडकको क्षेत्राधिकारभित्र, सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाभित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरूलाई हटाइनेछ ।

(२) नगरपालिका क्षेत्रमा आवासीय भवन निर्माण गर्दा देहाएवमोजिम सडक मापदण्ड, सेटव्याक र सार्वजनिक जग्गाको सिमानाबाट दूरी छोड्नु पर्नेछ :

(क) नगरपालिकाभरि पर्ने मुख्य सडकहरुको मापदण्ड नगरपालिका क्षेत्रमा पर्ने मुख्य, सहायक, आर्टेरियल, टोल तथा वस्ती सम्म पुग्ने सडक र साविक गल्ली बाटोका लागि नियम १० अनुरूपको मापदण्ड पुरा हुनुपर्नेछ । नगरक्षेत्रका सबै वडा र टोलहरुको सडकहरुको विस्तृत विवरण र वर्गीकरण गरि नगरपालिकाले नगरस्तरीय सडक अभिलेख राख्नेछ ।

(ख) नगरपालिका क्षेत्रमा निर्माण गर्दा देहाए वमोजिम पानीका श्रोतहरुबाट सेटव्याक छोड्नु पर्ने छ :

विवरण	विवरण	पानीका श्रोतहरुबाट दायाँ बायाँ छोड्नु पर्ने दूरी मिटरमा	कैफियत
६.३.१	थोपल खोला	१५ मिटर	निर्देशित जग्गा
६.३.२	आँसीखोला	१० मिटर	विकास कार्यक्रम क्षे
६.३.३	अरुण खोला	१० मिटर	त्रमा आयोजनाले
६.३.४	नेत्रावती नदी	२० मिटर	मापदण्ड र सेटव्याक
६.३.५	पलेंखु खोला	१० मिटर	तोक्न सक्ने । तोकिए
६.३.६	आहुती खोला	१० मिटर	वमोजिम सेट व्याक
६.३.७	चरझे खोला	१० मिटर	छोडी निर्माण गर्न
६.३.८	अँधेरी खोला	१० मिटर	सकिनेछ ।
६.३.९	हाँडी खोला	१० मिटर	
६.३.१०	सुकौराखोला	१० मिटर	
६.३.११	सासा खोला	१० मिटर	
६.३.१२	खानी खोला	१० मिटर	
६.३.१३	पिमल खोला	१० मिटर	
६.३.१४	घटटे खोला	१० मिटर	
६.३.१५	धौ खोला	१० मिटर	
६.३.१६	कोशी खोला	१० मिटर	
६.३.१७	अन्य साना खोलाहरु तथा खोल्सीहरु	५ मिटर	
६.३.१७	क) पोखरीको डिलबाट ख) आधा रोपनीभन्दा कम क्षेत्रफल पोखरीको डिलबाट	५ मिटर ३ मिटर	
६.३.२१	सार्वजनिक दुंगेधारा र कुवाको सिमानाबाट	२ मिटर	
६.३.२२	सार्वजनिक इनारको बाहिरी घेराबाट	३ मिटर	
६.३.२३	कलोको केन्द्र रेखाबाट	१.५ मिटर	

(ग) नगरपालिका क्षेत्रमा निर्माण गर्दा देहाए वर्मोजिम सार्वजनिक पर्ति जग्गाबाट सेटव्याक छोड्नु पर्नेछः

मापदण्ड	विवरण	छोड्नु पर्ने दूरी (सेटव्याक) मिटरमा	कैफियत
६.४.१	सार्वजनिक पर्ति जग्गाबाट क. वन क्षेत्र ख. अन्य क्षेत्र ग. पुरानो नगर क्षेत्र घ. प्लानिङ्को खुल्ला क्षेत्र	५ मिटर २ मिटर २.५ मिटर २ मिटर	

(घ) **विशेष व्यवस्था** : (१) नगरपालिकाको अन्य क्षेत्रका विभिन्न सडक र बाटोहरूमा दायाँबायाँ घर बनिसकेको अवस्थामा सडक मापदण्ड सम्बन्धमा आफै जिम्मेवार हुने व्योराको सम्बन्धित नक्सा प्रेषकलाई कबुलियतनामा गराई ROW नमिचिने गरी घरलाइनको सुविधा दिन सक्नेछ ।

(२) निर्देशित जग्गा विकास योजनाभित्र विशेष रूपमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक सामान्यतया आवासीय भवनको लागि बाटोतर्फ १.५ मिटर आफ्नो जग्गा छोड्नु पर्नेछ ।

(३) तोकिएको मापदण्डभन्दा बढी सार्वजनिक जग्गा, बाटो, कुलो आदि भएमा आवासीय भवनको लागि बाटोतर्फ १.५ मिटर आफ्नो जग्गा छोड्नु पर्नेछ । मापदण्डभन्दा बढी सार्वजनिक जग्गा भएको बाटोमा नक्सा पास गर्नु परेमा उपर्युक्त ठाउँबाट ६ मिटरको बाटो खोली सार्वजनिक जग्गा र नक्सा प्रेषकहरूको ३-३ मिटर जग्गा मिलाई ६ मिटरको बाटो खोली नक्सा पास गर्न सकिने छ ।

(४) साविक कुलो फराकिलो भई निर्धारित मापदण्डभन्दा बढी दूरी देखिएको अवस्थामा कुलोको डिलदेखि घटीमा ३ मिटर छोड्नु पर्नेछ ।

(५) कुलो वा खोल्सा र बाटो दुवै भएको बाटो (पहुंच मार्ग) मा गोरेटो भएतर्फ गोरेटोकै र कुलो भएतर्फ कुलोकै मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(६) नापी नक्सामा कुलो जनिई हाल चलन चल्तीको बाटो कायम भएको अवस्थामा चलन चल्तीकै बाटोको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(७) आवासीय प्रयोजन बाहेकका प्रयोजनको लागि सोही अनुसारको सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।

(८) यस अधि निर्माण भैसकेका भवनहरूलाई अभिलेखिकरण गर्न निश्चित समय दिई सूचना जारी गरी अभिलेखिकरण गरिनेछ । अभिलेखिकरण गर्दा मापदण्ड पुरा भएको भए निर्माण सम्पन्न त्रिमाण पत्र र मापदण्ड पुरा नभए भवन नियमित प्रमाणपत्र दिइनेछ ।

(९) यस अधिकारे का घरमा सेटव्याक नपुणेको, जग्गाको क्षेत्रफल भन्दा बढी मिचिएको जस्ता समस्या देखिए सम्बन्धित बडाका प्रतिनीधि र संधियारहरुको मुचुल्का गरि सो का आधारमा भवन नियमित प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ ।

परिच्छेद - ५

भू-उपयोग

क्षेत्रगत विभाजन अनुसार नगरको विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा गर्न पाउने निर्माणका किसिमहरु सम्बन्धमा देहाएको तालिका बमोजिम हुनेछ । उक्त तालिकामा नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार थपघट र हेरफेर समेत गर्न सकिने छ ।

१७. विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत तथा अस्वीकृत उपयोगहरु

मापदण्ड	क्रियाकलापहरु/ उपयोगहरु	पुरानो नगर क्षेत्र	विस्तारित आवासीय क्षेत्र	व्यवसायिक क्षेत्र	औद्योगिक क्षेत्र	खानी तथा खनीज	नदी किनार क्षेत्र
(१) आवासीय							
७.१.१	आवासीय	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.१.२	पूजा गर्ने धार्मिक क्षेत्र	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत
(२) व्यावसायिक							
७.२.१	दैनिक उपभोग्य तथा अन्य खुद्रा व्यापार	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.२.२	केन्द्रीय तथा अन्य बजार (विशाल बजार, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि)	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.२.३	भण्डार तथा गोदाम	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
(३) मनोरञ्जन							
७.३.१.	सिनेमा	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.३.२	रंगशाला	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.३.३	सामाजिक क्लब	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.३.४	रेष्टरा र बार	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.३.५	होटेल, मोटेल र लज	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत

(४) स्वास्थ्य र औषधोपचार							
७.४.१	अस्पताल / स्वास्थ्य चौकि	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.४.२	किलनिक (नरिसङ्ग होम)	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
(५) संस्थागत							
७.५.१	कार्यालय	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.२	जेल	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.३	विद्यालय	स्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.४	महाविद्यालय (कलेज)	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.५	पुस्तकालय	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.६	विश्वविद्यालय	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.७	तालिम शिक्षालय	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
(६) सेवाहरु							
७.६.१	हुलाक	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.६.२	अकस्मिक सेवाहरु (अस्थायी)	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत
७.६.३	मसानघाट	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत
७.६.४	बस तथा मोटर पार्क	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत
(७) कृषि							
७.७.१	डेरी (दूध विकास)	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.७.२	कृषिमा आधारित उद्योग	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत (Live Stock बाहेक)	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.७.३	कृषि प्रयोगशाला	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
(८) व्यवसाय							
७.८.१	टूलो	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत

७.८.२	साना	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.८.३	घरेलु	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत
(९) विपर्तिजनक क्रियाकलाप							
७.९.१	पेट्रोलपम्प तथा हानिकारक वस्तुको ठूलो परिमाणमा भण्डारण	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.९.२	फोहर फ्याँकने ठाउँ	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.९.३	पशु वधशाला	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत
७.९.४	फोहर मैला प्रशोधन गने ठाउँ	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत
७.९.५	वर्कशप	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृता	अस्वीकृता

ख. विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत तथा अस्वीकृत उपयोगहरु

मापदण्ड	क्रियाकलापहरु / उपयोगहरु	वन क्षेत्र	कृषि क्षेत्र	सांस्कृतिक तथा पुरातात्त्वीक	सार्वजनिक उपयोग तथा खुला क्षेत्र	निर्माण सामग्री उत्थनन क्षेत्र	जेबिम क्षेत्र	ग्रामिण क्षेत्र	पर्यटन क्षेत्र
आवासीय									
७.१.१	आवासीय	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत
७.१.२	पूजा गर्ने धार्मिक क्षेत्र	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत
व्यावसायिक									
७.२.१	दैनिक उपभोग तथा अन्य खुद्रा व्यापार	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत
७.२.२	केन्द्रीय तथा अन्य बजार (विशाल बजार, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि)	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत

७.२.३	भण्डार तथा गोदाम	अस्वीकृत	विशेष अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
मनोरञ्जन									
७.३.१.	सिनेमा	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत
७.३.२	रंगशाला	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत
७.३.३	सामाजिक क्लब	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत
७.३.४	रेष्टरा र बार	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत
७.३.५	होटेल, मोटेल र लज	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत
स्वास्थ्य र औषधोपचार									
७.४.१	अस्पताल/ स्वास्थ्य चौकि	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत
७.४.२	विलनिक (नरसिंह होम)	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत
संस्थागत									
७.५.१	कार्यालय	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत
७.५.२	जेल	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.३	विद्यालय	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.४	महाविद्यालय (कलेज)	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.५	पुस्तकालय	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.६	विश्वविद्यालय	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.५.७	तालिम शिक्षालय	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
सेवाहरु									
७.६.१	हुलाक	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.६.२	अकस्मिक सेवाहरु (अस्थायी)	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत
७.६.३	मसानघाट	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत
७.६.४	बस तथा मोटर पार्क	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत
कृषि									

७.७.१	डेरी (दूध विकास)	अस्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत
७.७.२	कृषिमा आधारित उच्चोग	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत
७.७.३	कृषि प्रयोगशला	अस्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत

व्यवसाय

७.८.१	ठूलो	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.८.२	साना	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत
७.८.३	घरेलु	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत

विपरिजनक क्रियाकलाप

७.९.१	पेट्रोलपम्प तथा हानिकारक वस्तुको ठूलो परिमाणमा भण्डारण	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.९.२	फोहर फ्याँकने थाउँ	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.९.३	पशु वधशाला	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.९.४	फोहर मैला प्रशोधन गर्ने थाउँ	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
७.९.५	वर्कशप	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत

पुनर्श्चः

- केन्द्रीय तथा बहुउपयोगी व्यावसायिक कम्प्लेक्स आदि जस्ता व्यावसायिक प्रयोजनको लागि बनाइने भवनहरूमा कूल **Built Up Area** को २० प्रतिशत पार्किङ्गको व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ ।
- विशेष स्वीकृत भन्नाले नगरपालिकाले सम्भाव्यता अध्ययन गरी आवश्यक जाचबुझ गरी दिने स्वीकृतलाई जनाइने छ ।

१८. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन

नगरपालिकाले भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय तथा स्थानीय सरकार संचालन ऐनले तोकेका प्रक्रिया पुरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिकरूपमा जोखिम संवेदनशील (Risk-sensitive) भू-

उपयोग योजना कार्यन्वयनमा ल्याउनेछ । यस प्रयोजनका लागि नगर कार्यपालिकाबाट भूमिलाई राष्ट्रिय भूउपयोग नीति, २०७२ का आधारमा विभाजन गरिनेछ । यसरी भूउपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण गरिनेछ ।

१९. भवन निर्माणमा बन्देज

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पैरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन नगरपालिकालाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा नगरपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउनेछ ।

परिच्छेद - ६

उत्तरदायित्व र सजाय .

२०. **संलग्न हुन नपाउने:** नगरपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

२१. **भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति :** आर्थिक वर्ष २०७२/७३ देखि भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार कर ख वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्ले इन्जिनियरहरुको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरन्जेल कर ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदमा रजिस्ट्रेशन भएको र ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरवाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । गर ख वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकवाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

२२. **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने:** भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकवाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तला थपको स्वीकृति दिने छैन । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिक तथा कर्मचारीलाई नगरपालिकाले आवश्यक कार्यवाही गनेछ ।

२३. **भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज:** मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरि वा कुनै खाली कित्ता वेचविखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरि कित्ताकाट वा वेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउने छ ।

- २४. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने:** सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित सम्पादकीय सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिंदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।
- २५. आंशीक प्रमाणपत्र दिइने:** स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जित तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुऱः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- २६. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग:** पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्ने छैनन् ।
- २७. तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने:** कर्तव्य वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोप्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनिय बाट मात्र तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतवाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।
- २८. भवन निर्माणको अनुमति दिने:** भवन निर्माणको अनुमति दिदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसिसम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तलाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र नगरपालिकाले निवेदन माथि निर्णय दिनेछ ।
- २९. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था:** भवनको स्वमित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरि राख्नु पर्नेछ । निर्माणाधीन कर्तव्य वर्गका भवनहरुको हकमा स्वमित्वकर्ताले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै Ground Coverage Ratio निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरि होर्डिङ बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।
- ३०. सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने:** निर्माण मापदण्ड विपरित हुन गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन

तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

३१. **विस्तृत डिजाइन गर्नुपर्ने:** तीन तला र भन्याङ्ग छोप्ने तलाभन्दा बढी वा १००० वर्ग फिटभन्दा बढी ग्राउण्ड कभरेज हुने भवन निर्माणको लागि भूकम्पीय सुरक्षा समेतलाई दृष्टिगत गरी जग, गारो, पिलर, बिम र स्ल्याब, छाना र भन्याङ्गको विस्तृत संरचना डिजाइन नगरपालिकाबाट इजाजत प्राप्त इन्जिनियरहरुद्वारा गराइएको हुनु पर्नेछ । १००० वर्ग फिट ग्राउण्ड कभरेज र तीन भन्याङ्ग छोप्ने तलाभन्दा बढी उचाइका सार्वजनिक भवनहरुको लागि संरचना इन्जिनियरबाट स्वीकृत Structural Analysis समेत पेश गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता संरचनाहरुको आर्किटेक्चर डिजाइनमा आवश्यकता अनुसार आर्किटेक्ट इन्जिनियर समेतको संलग्नता गराउने सक्नेछ ।
३२. **गुणस्तर कार्यम गर्ने जिम्मेवारी:** निर्माण कार्यमा निर्माणको डिजाइन तथा स्पेसिफिकेशन अनुरूपको उच्च गुणस्तर कार्यम राख्ने जिम्मेवारी निर्माण ठेकेदार वा डकर्मी नाइकेको हुनेछ । सो जिम्मेवारी पूरा नगरेमा वा विना नक्सा वा नक्सा विपरित निर्माण कार्य गरेमा नगरपालिकाले आवश्यक कार्वाही गर्न सक्नेछ । कसुर हेरी निजको यस नगरपालिकामा भएको व्यवसायिक दर्ता समेत खारेज गर्न सकिने छ । यस नगरपालिकाबाट निर्माण स्वीकृत भएका निर्माण कार्यहरु मापदण्ड अनुरूप भए नभएको सम्बन्धमा खटाइएका प्राविधिक तथा निरीक्षक (जाँचकी) कर्मचारीले समय समयमा निरीक्षण गरिरहनु पर्नेछ । गलत सूचना दिइएमा वा फरक निर्माण भएको देखिएमा त्यस्ता कर्मचारी उपर आवश्यक प्रशासनिक कार्यवाही गर्न सकिने छ । त्यसरी खटाइएका/खटि आएका कर्मचारीलाई सत्य तथ्य कुरा भन्नु र आवश्यक सहयोग गर्नु सम्बन्धित निर्माण कर्ताको कर्तव्य हुनेछ ।
३३. **नक्सा स्वीकृत नगराई वा स्वीकृत नक्सा विपरित गर्न नहुने:** नक्सा स्वीकृत नगराई वा स्वीकृत नक्सा विपरित निर्माण कार्य भएकोमा नगरपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा ३९ र ४१ बमोजिम भत्काउने समेतको कार्वाही गर्न सक्नेछ । यस्तो आदेश/निर्णय कार्यान्वयन गर्दा सम्बन्धित व्यक्ति आफैले नगरपालिकाको निर्णय अनुसार भत्काउने कार्य गर्नु पर्नेछ । अन्यथा नगरपालिका आफैले भत्काउन लगाउन सक्नेछ र भत्काउन लागेको खर्च सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गर्न सकिने छ ।
३४. **उद्योग तथा व्यवसाय सञ्चालित भवन सम्बन्धमा:** यस मापदण्डले तोकेको व्यवस्था पालन नगरी निर्माण भएको भवनमा संचालन भएका उद्योग तथा व्यवसायलाई प्रचालित कानूनी कार्यवाहीका अतिरिक्त त्यस्तो उद्योग व्यवसायको दर्ता खारेजको सिफारिस समेत गर्न सकिनेछ ।
३५. **सुविधा बंचित गरिने:** यो मापदण्ड र प्रचलित ऐन नियम विपरित निर्माण कार्य गर्ने घर धनी वा निर्माणकर्तालाई यस नगरपालिकाबाट उपलब्ध गराइने भौतिक तथा प्रशासनिक सुविधाबाट बंचित गर्न सकिनेछ ।
३६. **स्वतः रद्द हुने:** नक्सा दर्ता गरी एक वर्षभित्र कार्यान्वयन नगरेमा/नभएमा र नक्सा स्वीकृत भई २

वर्षभित्र नक्सा बुझी नलिएमा स्वतः रह गरिने छ ।

३७. **जानकारी दिनुपर्ने:** सम्बन्धित नक्सावालाले निर्माण कार्य शुरू गर्नु, टाइबिम निर्माण गर्नु, प्रत्येक तलाको स्ल्याब ढलान गर्नु तीन दिन अगाडि सम्बन्धित वडा कार्यालयमा निवेदन दिनु पर्नेछ । उपरोक्त अनुसार निर्माण कार्य गर्दा वडा प्राविधिक/वडा निरीक्षकको प्रत्यक्ष निगरानीमा गर्नुपर्ने छ । स्वीकृत नक्सा अनुसार निर्माण भएको प्रतिवेदन प्राप्त भएपछि, मात्र माथिल्लो तला निर्माणका लागि स्वीकृति दिइने छ ।
३८. **नक्सा संशोधनको प्रावधान:** नक्सा पासभन्दा फेरबदल गरी निर्माण गर्नु परेमा फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको संशोधित नक्सा तयार गरी स्वीकृतिका लागि पेश गर्नु पर्नेछ । स्वीकृत भएपछि मात्र सो अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।
३९. **संधियारको मन्जुरनामा र करारनामा:** यो मापदण्ड जारि भएको मितिदेखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तातन्तरण नगरी संधियारको मन्जुरनामा र करानामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन ।

परिच्छेद – ७

निर्माण सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था

४०. **गुणस्तर कायम गर्नुपर्ने:** भवन निर्माणमा प्रयोग गरिने सबै निर्माण सामग्रीहरु तथा कालिगडी गुणस्तरीय हुनु पर्नेछ ।
४१. **निर्माणस्थलमा सुरक्षित उपायहरु गरिनु पर्ने :-** (१) निर्माण कार्यमा संलग्न सबै व्यक्तिहरु तथा सम्पत्तिका बचावटको लागि आवश्यक सुरक्षित उपायहरु अवलम्बन गरिनु पर्दछ ।
(२) निर्माण कार्यको जिम्मा लिने ठेकेदारले कामको अवस्था हेरी आवश्यक छेकवार खडा गरी त्यसको आवश्यक मर्मत संभार र आवश्यक भए खतराको संकेत बोर्ड समेत राख्नु पर्नेछ ।
४२. **भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था:** (१) निर्माण हुने भवनहरुमा भूकम्पीय जोखिम न्यूनीकरण गर्ने दृष्टिकोणले आवश्यक डिजाइन र स्पेसिफिकेशन बनाई अनुगमन समेत गर्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । सो सम्बन्धमा त्रुटि देखिएमा डिजाइनर, निर्माणकर्ता र निर्माण व्यवसायी तीनै पक्ष जिम्मेवार हुनेछ । सो सम्बन्धमा राष्ट्रिय भवन संहिता (NBC) मा आधारित भई नगरपालिकाले निर्देशिका बनाई जारी गर्न सक्नेछ । सो निर्देशिका जारी भएको मितिवाट सोमा तोकिएका प्रावधानहरु समेत पूरा हुने

गरी निर्माण कार्य गर्नु गराउनु पर्नेछ ।

(२) भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिइ८ सुचिकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरि भवन निर्माण गर्न पाउनेछ ।

४३. सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरु : (१) पहिरोवाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्रीभन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोजनु पर्दछ र भिरालो जमीनको फेदीबाट कम्तिमा ३ मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ । तर, ३० डिग्रीभन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निःशेधित गरेको क्षेत्रमा बस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरुको सल्लाह बमोजिम बस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

(२) बाढीबाट बच्न अपनाउन पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सतहभन्दा माथिको जमीनलाई छनोट गर्नु पर्दछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मिटर र बाह्यमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर टाढा हुनु पर्दछ ।

(३) भूकम्पीय घटनाहरूका लागि अपनाउन पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा Main Central Thrust (MCT /Main Boundary Thrust -MBT जस्ता प्रमुख फल्ट लाइन (Fault Line) बाट कम्तिमा ५०० मिटर तथा गहिरो चिरा परेको भु-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथि माटो भरिएका क्षेत्रहरुबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण कार्य गर्न पाइनेछ ।

४४. जोखिमयुक्त बस्तीको स्थानान्तरण : प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले बस्तीको अवस्थिति जोखिमयुक्त भएको खण्डमा बस्तीलाई स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गरिनेछ । यसरी पुनःस्थापना गराउनु पर्दा नगरपालिकालाई समेत जानकारी गराउनु पर्नेछ ।

४५. बस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरु : (१) स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरु जस्तै: भूमिको उपलब्धता, खानेपानीको स्रोत, सडक र विजुलीको पहुँच र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरु भएको हुनु पर्नेछ ।

(२) बस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्मनिर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुग्ने वा नपुग्ने बारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नु पर्नेछ ।

(३) यस्ता बस्तीहरुमा निर्माण गरिने आवास भवनहरुमा मौलिक सँस्कृति र स्वामित्व भक्तिकर्ता निर्माण

पद्धतिलाई प्राथमिकता दिनु पर्नेछ ।

(४) स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनावद्वा रूपमा थप बस्ती विकासका लागि जमीनको उपलब्धता भएको जमीन क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिनु पर्नेछ ।

परिच्छेद - ८

नक्सा पास र नामसारी प्रक्रिया

४६. नक्सा स्वीकृत वा नक्सा पास गरेपछि मात्र भवन निर्माण गर्ने पाइने: नीलकण्ठन गरपालिका क्षेत्रभित्र जुनसुकै व्यक्ति, सरकारी संस्था वा अन्य निकायहरूले भवन निर्माण गर्नु पर्दा नगरपालिकाबाट नक्सा स्वीकृत वा नक्सा पास गरेपछि मात्र भवन निर्माण गर्ने पाइने छ । यस्तो नक्सापास गर्दा नगरपालिकाको भवन मापदण्ड तथा भवनसंहिता अनुसार नक्सा/डिजाइन रहेको नरहेको जाँच गर्नुपर्नेछ । नक्सासम्बन्धी आवश्यक विवरण, प्रमाण, नक्साको प्रस्तुतीकरण र सो सम्बन्धी जाँचवुभु प्रक्रिया नक्सा दरखास्त फाराममा उल्लेख गरे बमोजिम हुनेछ । नक्सा फाराममा उल्लेखित प्रक्रिया र तोकिएका प्रावधानहरु यस मापदण्डको अभिन्न अंगको रूपमा मानिनेछ ।

४७. नक्सा पास प्रकृया: नक्सा पास गर्नेको निर्मित पेश गरिने दरखास्त फाराम, नक्सा तथा डिजाइन कागजातहरुमा तोकिएका स्थानहरुमा घरधनी तथा डिजाइनरको नाम, ठेगाना तथा सही छाप भएको हुनु पर्दछ । डिजाइनरको नगरपालिका दर्ता नं. वा सम्बन्धित निकायमा भएको दर्ता नं. समेत उल्लेख भएको हुनु पर्दछ । नक्सा पास प्रक्रिया सम्बन्धी संक्षिप्त विवरण अनुसूची –२ बमोजिम हुनेछ ।

(१) नक्सा पास प्रक्रियालाई निम्नानुसार चरणवद्वा गरिने छः

- (क) प्रथम चरण: भुई तलासम्मको निर्माणको लागि अस्थायी इजाजत पत्र
- (ख) दोस्रो चरण: माथिल्लो तलाको निर्माणको लागि स्थायी इजाजत पत्र
- (ग) तेस्रो चरण: निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र

(२) भुई तलासम्मको निर्माणको लागि अस्थायी इजाजत पत्र प्राप्त गर्नका लागि शर्तहरु सामान्यतया देहाए बमोजिम हुनेछ :-

- (क) प्रचलित मापदण्डभित्र रहेर नक्सा तयार गरिएको हुनुपर्ने ।
- (ख) नक्सा पास सम्बन्धी आवश्यक कागजातहरु संलग्न हुनुपर्ने ।

(ग) साँध सिमाना र हक भोग सम्बन्धी विवाद नभएको हुनुपर्ने । फिल्ड र नापी नक्शामा नक्शा प्रेषित जग्गाको आकार प्रकार फरक परेमा नाप सहितको चार किल्ला प्रमाणित गरी पेश गर्नुपर्ने ।

(घ) आवश्यक दस्तुर दाखिला हुनुपर्ने ।

-ड) नक्सा दर्ता भई आवश्यक प्रक्रिया पूरा भएको हुनुपर्ने ।

(३) माथिल्लो तलाको निर्माणको लागि स्थायी इजाजतपत्र प्राप्त गर्नको लागि शर्तहरु सामान्यतया देहाय बमोजिमको हुनेछ :-

(क) भुई तला नक्सा अनुसार बनाएको हुनुपर्ने ।

(ख) नक्सा अनुसारको लम्बाइ, चौडाइ, सडक मापदण्ड र सेटव्याक कायम हुनुपर्ने ।

(ग) नक्शामा देखाइए अनुरूपको Plinth Height र Floor height हुनुपर्ने । Plinth Height र Floor height दायाँ बायाँको घरसँग मिल्नु पर्ने । सटाएर बनाउने घरको हकमा निवेदन पेश गर्दा दायाँ बायाँको घर पनि देखिने फोटो समेत पेश गर्नुपर्ने ।

(घ) मोहडाहरूतर्फ गारो बनाई दलान, भयाल, ढोका आदिको चौकोस फिट गरेको हुनुपर्ने । तर लम्बाइ चौडाइ र उचाइ पास नक्शा अनुसारको नापमा बनाएको देखिएमा भयाल, ढोका दलान आदि फिट नभए पनि स्वीकृति दिन सकिने ।

(ड) माथिल्लो तला समयमा स्वीकृति नलिई बनाएमा निर्धारित नक्शा दस्तुरमा ५० प्रतिशत थप दस्तुर लाग्ने ।

(च) उल्लेखित विवरणहरु नक्शा डिजाइन गर्ने प्राविधिकबाट प्रमाणित गराई पेश गर्नु पर्नेछ । यदि पास भएको नक्साभन्दा फरक भएमा मापदण्ड अनुकूल हुने हकमा संशोधित नक्शा राखी नियमित गर्नु पर्नेछ । अस्थायी स्वीकृति लिएको दुई वर्षभित्र र म्याद थप गरेको अवस्थामा चार वर्ष पुग्न तीन महिना अगावै माथिल्लो तला र संशोधित नक्शा निर्माणको लागि स्थायी इजाजत पत्र लिनुपर्ने छ ।

(४) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गर्नको लागि शर्तहरु देहाय बमोजिम हुनेछ :

(क) नक्शा बमोजिम घरको प्रत्येक तलाको उचाइ, समुच्च उचाइ, छाना, कौशी बलेनी समेत हुनुपर्ने ।

(ख) मोहडातर्फका भयाल ढोका नक्शा पास अनुसार हुनुपर्ने ।

(ग) नक्शामा देखाइए अनुसार शौचालय बनाई ढल निकास वा सेप्टीकट्याङ्गीमा जोडेको हुनुपर्ने ।

(घ) माथिल्लो तला निर्माणको इजाजत लिएको हुनुपर्ने ।

(ड) मोहडाहरूतर्फ गारो बनाई दलान, भयाल, ढोका आदिको चौकोस फिट गरेको हुनु पर्नेछ । तर

लम्बाइ, चौडाइ र उचाइ नक्सा अनुसारको नापमा बनाएको देखिएमा भ्याल, ढोका दलान आदि फिट नभए पनि स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(च) निर्धारित समयभित्र नक्शामा देखाए बमोजिम सम्पूर्ण तला निर्माण गर्न नसकी आंशिक रूपमा नक्साअनुसार निर्माण गरेको खण्डमा पनि बनाइराखेको जति खण्डलाई आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छ ।

(५) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रबाट प्राप्त हुने सुविधा र सहुलियत देहाय बमोजिम हुनेछः

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

४८. नक्सा नामसारी सम्बन्धी व्यवस्था: नगरपालिका क्षेत्रभित्र एक व्यक्तिको नाममा नक्शा पास भएपछि निज नक्शावालाले नक्शा प्रेषित जग्गा र घर अन्यलाई हक हस्तान्तरण गरेमा वा नक्शावालाको मृत्यु भएमा हक प्राप्त गर्ने व्यक्तिले नगरपालिकामा आवेदन गरी तोकिएअनुसार दस्तुर बुझाई नक्सा नामसारी माग गरेमा देहायका कागजात जाँचबुझ गरी माग बमोजिम नक्सा नामसारी गर्न सकिनेछ ।

-१) पास नक्शा र पासपूर्झीको सक्कल

-२) सम्बन्धित जग्गाको जग्गा धनी प्रमाण पूर्जा र रजिष्ट्रेशन लिखतको नक्कल

-३) सम्बन्धित जग्गाको मालपोत बुझाएको रसिदको नक्कल

-४) आवेदकको नागरिकता

-५) अनियमित निर्माणमा कार्बाही भएको भए सोको पर्चाको नक्कल

-६) घरजग्गा कर चुक्ता सिफारिशको नक्कल

४९. नापी नक्सामा नक्सा पास भएको र घर बनेको जनाइने व्यवस्था: नक्सा पास भएपछि सम्बन्धित कित्ताको नापी नक्सामा कालो रंगको मसिले गोलो लगाइने छ र वडा निरीक्षक, वडा प्राविधिकबाट घर बनाइसकेको प्रतिवेदन प्राप्त भएपछि वा माथिल्लो तलाको इजाजत लिएपछि वा घर निर्माण सम्पन्न पूर्झी लिएपछि वा घर जनाउने सिफारिस लिइसकेपछि उक्त गोलोलाई पूरै रङ्ग लगाइने छ । यस सम्बन्धी जिम्मेवारी नक्शा शाखाको हुनेछ ।

(१) पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने: (क) आंशिक रूपमा नक्सा पास गरेको १६ मिटरभन्दा कम उचाइको भवनले नगरपालिकाद्वारा लागू गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो आधारभूत निर्माण

मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्सा पास गर्न आव्हान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा नगर पालिकाले तोकेको प्रकृया पुऱ्याई नक्सा पास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्टि जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु नगरपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

(ख) निर्माण भइसकेको १६ मिटरभन्दा अग्ला भवनलाई माथि प्रावधान क अनुसार नियमित गर्दा सहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्शापास गरिदिनेछ ।

(ग) यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुन पूर्व भवन संहिता लागू नभएका नगरपालिकामा भवन संहिता अनुसरण नगरी निर्माण भएका भवनहरु यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्षभित्र नगरपालिकाले तोकेको प्रकृया अनुसार नगरपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अध{सरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैनन् ।

परिच्छेद - ९

विविध

५०. मापदण्डको प्रयोजन : (१) यो मापदण्ड नगर क्षेत्रभित्र पुनः निर्माण, नयाँ निर्माण, थप निर्माण र मर्मत सुधारको कार्यहरुको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।

(२) यो मापदण्ड एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरु उपर पनि लागू हुनेछ ।

(३) निर्माण कार्य सम्बन्धमा अन्य पक्षसँग गरिएको सम्झौता वा सहमतिबाट यो मापदण्ड कार्यान्वयनका प्रयोजनमा कुनै फरक हुने छैन ।

(४) यस मापदण्डले नसमेटिएका कुराको हकमा सम्बन्धित प्राविधिक समिति (वाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा प्रचलित राष्ट्रिय मापदण्ड र संहिता अनुसार गर्न सकिनेछ । तर यसको लागि नगरपालिका बोर्डको समेत सहमति हुनु पर्नेछ ।

(५) नेपाल सरकारबाट संघीय र प्रादेशिक स्तरमा तत्काल लागू हुने भनी गरिने भवन निर्माण सम्बन्धी नीतिगत निर्णयहरु सम्बन्धित प्राविधिक समिति (वाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा नगर कार्यपालिकाले तत्काल लागू गर्ने निर्णय गरेको अवस्थामा सो निर्णय यस मापदण्डको अभिन्न अंगको रूपमा मानिने छ ।

५१. निर्देशिका बनाउन सकिने :

यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि नगरपालिकाले आवश्यक निर्देशिका बनाई जारी गर्न सकिनेछ ।

५२. मापदण्डको संशोधन :

यस मापदण्डमा समयानुकूल आवश्यकता अनुसार नगर कार्यपालिकाबाट परिमार्जन र संशोधन गर्न सकिनेछ ।

५३. खारेजी तथा बचाउँ:

निर्माण मापदण्ड सम्बन्धमा भए गरेका यस अधिका निर्णय र व्यवस्थाहरु यो मापदण्ड लागू भएको मितिदेखि स्वतः खारेज हुनेछन् । यो मापदण्ड लागू हुनुअघि साविक मापदण्ड बमोजिम साविकमा नक्सा पास गरी वा साविक व्यवस्था बमोजिम बनाइराखेका भवन आदिमा तला थपको लागि नक्सा प्रेषित गरेमा साविक मापदण्ड बमोजिमकै गारो र पिलरमा भवन निर्माण संहिता अनुसार हुने भएमा मात्र तला थपको स्वीकृति दिन सकिने छ र यो मापदण्ड लागू हुनुअघि साविक मापदण्ड बमोजिम वा साविक व्यवस्था बमोजिम निर्माण गरिएका भवन आदि यसै मापदण्ड अनुरूप भएको मानिने छ । यो मापदण्ड लागू हुनुअघि साविक मापदण्ड बमोजिम साविकमा नक्सा पास गरी वा साविक व्यवस्था बमोजिम बनाइराखेका भवन भत्काई नयाँ भवन निर्माणको लागि नक्सा प्रेषित गरेमा यो मापदण्ड अनुसार हुने भएमा मात्र नयाँ निर्माणको लागि स्वीकृति दिन सकिने छ ।

५४. वाधा अड्काउ फुकाउ :

यस मापदण्ड कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्यवहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको वाधा फुकाउने सम्बन्धित विशेषज्ञ, प्राविधिकहरु समेतको संलग्नतामा देहाय बमोजिम वाधा अड्काउ फुकाउ समिति रहनेछ ।

यस समितिले नगरपालिकाका इन्जिनियर वा अधिकृतलाई सुझावहरु/सिफारिसहरु दिनेछ । आवश्यकताअनुसार र समस्याको प्रकृतिअनुसार अन्य निकायलाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिने छ ।

१.	नगरपालिकाका प्रमुख	संयोजक
२.	नगरपालिकाका उपप्रमुख	सदस्य
१.	प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत	सदस्य
२.	नगरपालिकाका डिभिजनल ईन्जिनियर	सदस्य
३.	पूर्वाधार विकास समिति संयोजक	सदस्य
४.	विपत तथा वातावरण समिति संयोजक	सदस्य
५.	सामाजिक विकास समिति संयोजक	सदस्य
६.	नगरपालिकाको नक्शा शाखा हेतु इन्जिनियर	सदस्य सचिव

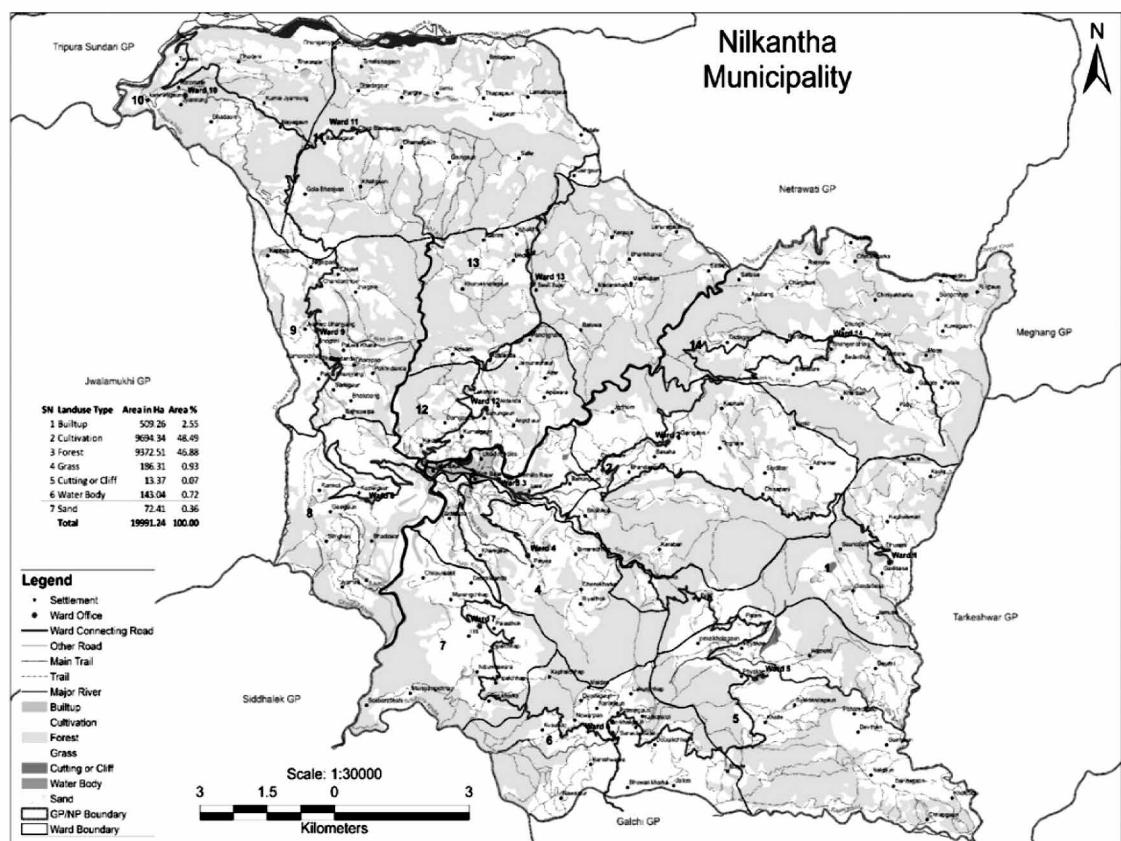
५५. मापदण्डको व्याख्या सम्बन्धी व्यवस्था: यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधानहरु सम्बन्धमा व्याख्या गर्ने अधिकार नगर कार्यपालिकालाई हुनेछ ।

पुनश्चः(क) यो मापदण्ड लागू हुनु पूर्व नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण भएका वा भइरहेका भवनहरूलाई १ वर्षको अवधि तोकी नियमित गर्न सकिनेछ ।

(ख) निर्माण भईसकेका भवनलाई माथि प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा भवन निर्माण संहिता अनुसार हुने भएमा निर्माण सम्पन्न घोषणा पत्र र मापदण्ड अनुरूप नभएमा भवन नियमित प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ ।

अनुसूचि १

भू-उपयोग नक्सा



अनुसूचि - २

हरित भवन प्रविधि सम्बन्धी नम्र्स (Norms) र स्ट्याण्डर्ड (Standard) :

उद्देश्य: हरित भवन प्रविधिको विकल्प बारे परिचय दिने र त्यसको अभ्यास गरी दिगो निर्माण प्रविधि अपनाउन योगदान गर्ने ।

क्रम संख्या	गतिविधि	विवरण	नर्मस् (Norms)	स्ट्याण्डर्ड (Standard)	थप प्रावधान
१	फोहर व्यवस्थापन				
	फोहर पानी भान्डा र शैचालयबाट निस्किने पानी	फोहर पानीलाई प्रशोधन गरे पछि मात्र ढलमा छाड्नु पर्ने ।	घडेरीभित्र सेप्टिक ट्याङ्गी र सोकपिट वा ट्रेन्च बनाउने सेप्टिक ट्याङ्गीको न्यूनतम क्षमता ४ क्युबिक मिटर हुनु पर्ने ।	सेप्टिक ट्याङ्गी नभएको घडेरीमा नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति पत्र वा कुनै सेवा उपलब्ध गराउने छैन । घर धनिले सेप्टिक ट्याङ्गी र खानेपानीको ट्याङ्गी छुटाछुटै नक्सा स्वीकृति गराउनु पर्ने र नगरपालिकाले तदनुरूप अनुगमन गरी निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने ।	
२	ठोस फोहर	फोहर मैला	फोहोरलाई श्रोतमा नै छुट याउनु पर्ने	जैविक फोहोरलाई घरभित्रै व्यवस्थित गर्ने । नगरपालिकाले जैविक बाहे कको फोहोर मात्र संकलन गर्ने ।	
	वर्षातको पानी संकलन	वर्षातको पानीलाई संकलन, भण्डारण र पानी पुन भरण गर्ने प्रणाली	औसत वर्षातको वर्षा १२०० मिलिमिटर भन्दा बढी हुने स्थानमा हालको खानेपानीको आपूर्तिलाई बढाई पानीको आवश्यकतालाई परिपूर्ति गर्ने ।	सबै भवनमा वर्षातको पानी संकलन प्रणालीलाई अनिवार्य रूपमा जडान गर्ने । हरेक भवनले कम्तीमा २००० लिटरको ट्याङ्गी वा १ क्युबिक मिटरको एउटा रिचार्ज पिट वा दुवै बनाउने ।	नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति शुल्कमा छुट वा जडान पछि फिर्ता दिएर वा अरु कुनै हिसाबले प्रोत्साहन दिने ।

३	सौर्य उर्जाको प्रयोग	वैकल्पिक उर्जाको स्रोत	हालको जलविद्युतबाट आपुर्ति हुने विजुलीमा यो गदान पुऱ्याउने ।	सबै भवनमा सौर्य उर्जाको प्रणाली राखेको हुनुपर्ने । न्यूनतम ०.५ किलोवाट प्रति घण्टा (Kwh) को क्षमताको प्रणाली हुनुपर्ने ।	नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति शुल्कमा छुट दिएर वा जडान पछि फिर्ता दिएर वा अरु कुनै विकल्पद्वारा प्रोत्साहन दिने ।
४	प्राकृतिक संवेदनशील भवन डिजाइन (Passive Building Design)	भवन निर्माण गर्दा स्थान अनुकूल रूपमा प्राकृतिक सौर्यको प्रकाश र हावाको अधिकतम उपयोग गर्ने जसको कारण चिस्याउने र तताउने उपकरणहरूको प्रयोगमा कमि आई खर्च र उर्जाको बचत हुनुको साथै हरित रसाँसको उत्सर्जनमा कमि ल्याउनेछ ।	प्राकृतिक सबै दनशील भवन बारे जनचेतना बढाउने ।	घरधनीले भवन निर्माण अनुमति पत्र लिनु अगाडी नै भवन डिजाइन गर्दा प्राकृतिक संवेदनशील बनाउन पर्याप्त ध्यान पुऱ्याएको हुनु पर्नेछ, जस्तै भवनको लेआउट, भवन निर्माण सामाग्रीको प्रयोग, भ्याल र भेन्टिलेसनको डिजाइन आदि ।	

आज्ञाले
हरिप्रसाद अर्याल
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

प्रमाणिकरण मिति: २०७७/०९/०६