



स्थानीय राजपत्र

खण्ड १) गोलजुडबेशी रसुवा मिति २०८१।३।२० (अतिरिक्ताङ्क ५)

भाग-२

## आमाछोदिङमो गाउँपालिकाको सूचना

नेपालको संविधान बमोजिम आमाछोदिङमो गाउँपालिकाले भवन तथा योजना मापदण्ड २०७५ बनाई सर्वसाधारणको जानकारीको लागि यो सूचना प्रकाशित गरेको छ ।

### भवन तथा योजना मापदण्ड, २०७५

भूमिका: यस गाउँपालिकामा व्यवस्थित शहरी विकासका लागि भवन तथा योजना मापदण्डको खाचो अपरिहार्य हुन आउँछ । यस्तो मापदण्डले एकातिर वर्तमानका समस्याको समाधान गर्न सक्नु पर्दछ भने अर्कोतर्फ भविष्यको आवश्यकतालाई पनि सम्बोधन गर्न सक्नु पर्दछ । त्यसै गरी यसको परिपालनाको लागि सम्पूर्ण आमाछोदिङमोवासीको उत्तिकै महत्वपूर्ण भूमिका रहन्छ ।

वि.सं. २०७२ साल वैशाख महिनामा नेपालमा आएको विनाशकारी भूकम्प र त्यसपछि पराकम्पनहरूबाट राजधानी लगायत देशका विभिन्न क्षेत्रमा पुर्याएको

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२० अपुरणीय क्षति पछि सुरक्षित भवन निर्माण र व्यवस्थित शहरी विकास प्रमुख राष्ट्रिय चासो र आवश्यकताको विषय बन्न पुगेको छ। यसै सन्दर्भमा नेपाल सरकारको मिति २०७२१४८२९ को निर्णयबाट राष्ट्रिय भवन संहिताको कार्यान्वयन गरी मक्षित एव भकम्प प्रतिरोधी आवास र व्यवस्थित बसोवास प्रवर्द्धनको लागि "बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्ग दर्शन २०७२ जारी भएको छ। उक्त मार्ग दर्शनलाई कार्यान्वयन गर्ने सन्दर्भमा यो मापदण्ड तयार गरी मिति २०७५/१०/१५ मा सम्पन्न गाउँपालिका बैठकबाट स्वीकृत भई लागू भएको छ ।

प्रस्तुत मापदण्डको प्रभावकारी कार्यान्वयनका लागि सम्पूर्ण जनप्रतिनिधिहरू, राजनीतिक दलहरू सरकारी निकायहरू, स्थानीय संघसस्थाहरू, वृद्धिजीवी, मचारकर्मी, निर्माण व्यवसायी, सिकमी, हकमी, पाविधिकहर लगायत सबै गाउँवासीहरूबाट सहयोगको अपेक्षा गर्दै यस मापदण्डको निमर्माणमा सहयोग पत्याउन हने सम्बद्ध सबैलाई हार्दिक धन्यवाद ज्ञापन गर्दछौ ।

#### १. परिचय

गाउँ क्षेत्रका सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरू तथा भु-उपयोगमा गरिने क्रियाकलापहरूलाई सुनियोजित गर्न आधारभूत साधनको रूपमा भवन र योजना मापदण्डलाई लिईएको छ । गाउँको सुन्दरता, वातावरण लगायत गाउँवासीहरूको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

१.१. मापदण्डको नाम: यो मापदण्डको नाम "भवन तथा योजना मापदण्ड २०७५" रहेको छ ।

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

१.२. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र: यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र आमाछोदिडमो गाउँपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहने छ ।

१.३. मापदण्डको कार्यान्वयन: यो मापदण्ड आमाछोदिडमो गाउँपालिकाले लागु गरि कार्यान्वयन गर्नेछ ।

१.४. मापदण्डको संशोधन: यो मापदण्ड आमाछोदिडमो गाउँपालिकाले समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्ने गरि गाउँ कार्यपालिकाले संशोधन गर्नेछ ।

१.५. मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन: कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा कृयाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित निवेदकले गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

१.६. परिभाषा विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरूको निम्न लिखित अर्थ हुनेछ ।

**आवत जावतको निमित्त बाटो:** कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवत जावत गर्नको निमित्त आवश्यक निजी वा सार्वजनिक बाटो ।

**विकास :** जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भूउपयोग परिवर्तन गर्ने कार्य ।

**अधिकार प्राप्त व्यक्ति / निकाय:** यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त आमाछोदिडमो गाउँपालिकाले तोकेको कुनै स्था, अधिकारी वा कर्मचारी ।

**भू-उपयोग :** वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोग ।

**भू-उपयोगको क्षेत्र :** भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

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

**भवन :** आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण ।

**जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (Ground Coverage):** निम्न उल्लेख भएका वाहेक भवनको भूइंतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल ।

- वगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानीपोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारो, पानीट्याडकी, बेन्च, चिप्लेटी, झुला आदि जस्ता वाहिरी वस्तु, आदि ।

- निकासका लागि बनाइएका कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नालीहरू, क्याचपिट, गल्लीपिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुंड, सिमानां घेर्न लगाइएको पर्खाल, तला नउठाइएको डेउढी (पोर्च) खुल्ला भङ्ग ।

- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुर्याउन आवश्यक हुने निर्माण, मूलढोका, खुल्ला पौडीपोखरी, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की ।

**प्लट :** वाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट भएर खुलेको, भवन बन्ने जरगाको सम्पूर्ण क्षेत्र ।

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

**ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area):** प्लिनथ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग ।

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

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०  
भुई देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई (h): कुनै पनि कोठाको तयारी भुईदेखि तयारी  
सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाई। भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुइँको  
सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाई।

**सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way):** सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको  
केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ तोकेको वरावर दुरी।

**सेट ब्याक :** जग्गाको सीमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन निर्माण गर्न छोड्नु पर्ने  
न्यूनतम दूरी।

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

**कल-डे-स्याक:** बन्द भएको सडक।

**भुई क्षेत्रको अनुप्रास (FAR):** भवनको सम्पूर्ण भूईहरूको कूल क्षेत्रफल र प्लटको  
कुल क्षेत्रफलको अनुपात भवनका निम्न लिखित भागहरूलाई FAR मा गणना  
गरिने छैन।

• आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने वेसमेन्ट  
तथा सेमि वेसमेन्ट।

-सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भन्ऱ्याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा  
नभएको अवस्थामा)।

- लिफ्टको मेशिन कोठा।

- कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तला नउठाईएको पोचं, खुल्ला भन्ऱ्याङ्ग, प्याम्प, जमिन  
मूनिको पानी ट्याङ्की, पौडी खेल्ने खुल्लापोखरी, आदि।

**बनावट एवं ढाँचा:** भवनको उंचाई, निर्माण समाग्री, छाना, भ्याल, वार्दली, कर्मिस,  
आदिले झल्काउने रूपरेखा।

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

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

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

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

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

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

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

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

- वातावरण मैत्री तथा दिगो भवन निर्माण सामग्रीको प्रयोग, • सौर्य उर्जा साथ उर्जा किफायती प्रविधिहरूको प्रयोग,
- वर्षातको पानी सङ्कलन प्रणाली, पानी: वचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवनबाट निस्कने फोहोर पानीको उपयुक्त व्यवस्थापन,
- भवनबाट निस्कने ठोस फोहोरमैलाको विसर्जन वा पुनः प्रयोगको व्यवस्थापन,
- रुख बिरुवा, वगैँचा (जमिनमा वा छानामा), करेसाबारी

**सेप्टिक ट्याङ्की :** भवन निर्माण गर्दा उपयोगकर्ताको संख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरि बनाइएको स्व-स्थान (ori-site) दिशा पिसाव पानी ट्याङ्की,

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

**झ्याल :** भवन वा निर्माणका भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक प्रकाश तथा वायु सञ्चारको लागि बनाईएको खुला भाग (ढोका हेक)

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

## २. योजना मापदण्ड

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

१. विना शर्त स्वीकृत प्रदान गर्ने ।

२. आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृति प्रदान गर्ने

३. अस्वीकृत गर्ने

अस्वीकृत अथवा शर्त सहित स्वीकृत गर्नु परेको खण्डमा यसको औचित्य पनि निर्णयमा सूचित गरिएको हुनुपर्नेछ ।

### २.१ भू-उपयोग क्षेत्र

आमाछोदिडमो गाउँपालिकाको शहरी विकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस गाउँलाई निम्न भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको छ (नक्सा-भू-उपयोग क्षेत्र)। यी क्षेत्रहरूमा गरिने योजना सम्बन्धी मापदण्ड तल लेखिए अनुसार निर्धारण गरिएको छ । यसरी विभाजन गरिएको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा अनुमति दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरू तोकिएबमोजिम हुनेछ । नतोकिएका कृषकलाप वा उपयोगको प्रकृति हेरि तिनलाई स्वीकृती दिने, नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार गाउँपालिकामा निहित रहनेछ । यसको अलावा गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार विशेष क्षेत्रहरू तोक्न सक्नेछ । गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्षा लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा गाउँपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नुपर्नेछ ।

### २.१.१ आवासीय क्षेत्र

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०  
आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र र संस्थागत क्षेत्रमा नपर्ने क्षेत्रहरू आवासीय क्षेत्र  
मानिनेछ । प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाईहरूको  
संख्या घडेरीको साइजमा निर्भर हुनेछ ।

- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला  
सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज,  
अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन  
लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश  
गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण  
(Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । ।

- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच  
तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन  
निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले  
जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।

- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटव्याकमा पर्ने गरि निर्माण  
गर्न पाइने छैन ।

- आवासीय क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया  
रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. १ मा दिईए अनुसार हुनेछ ।



खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०  
तालिका १

आवासीय क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए. आर
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म		२.५
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.५
स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.२५
पोलीक्लिनिक, नर्सिङ होम		३५ प्रतिशत	१.२५
छात्रावास			२

२.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले आवासीय क्रियाकलापको मिश्रण सहित व्यापारिक क्रियाकलापको प्रभुत्व रहेको निम्न लिखित क्षेत्रलाई जनाउनेछ ।

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०  
वडा नं ५ को चिलिमे, थाम्बुचत बजार क्षेत्र, वडा नं ३ को गत्लाड बजार क्षेत्र ।  
आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि भवन तथा योजना मापदण्ड निम्न  
अनुसार हुनेछ ।

- सडक केन्द्रबाट सडक अधिकार क्षेत्र ६ मीटर छोडेपछि मात्र दाँया बाँया आवासीय तथा व्यापारिक भवनहरू निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- ग्रामिण क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि गाउँको शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी फिनिशिंग गर्नु पर्नेछ । घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटव्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन । •
- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२० वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदि भवनहरुमा अव उप्रान्त अपाङ्क मैत्री पूर्वाधार तथा सुविधाहरुको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ ।

• आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. २ मा दिईए अनुसार हुनेछ :

तालिका २ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको अधिकतम पाउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए. आर
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	६० प्रतिशत	३
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	३
सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२
सिनेमा हल थिएटर सभागृह		३५ प्रतिशत	१
व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट		४० प्रतिशत	२

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

होटेल, नज तथा पाहुना घर		४० प्रतिशत	१.५
धर्मशाला तथा रात्रि बास		४० प्रतिशत	१.५
व्यापारिक व्यावसायिक गोदाम घर	२५० वर्ग मीटरसम्म	६० प्रतिशत	३
व्यापारिक व्यावसायिक गोदाम घर	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२

२.१.३ संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्र अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न सरकारी, अर्धसरकारी वा अन्य संघसंस्थाहरू रहेको स्थानलाई लिईएको छ । अन्य भवनको उपयोगको अनुमतिको हकमा तोकिए बमोजिम हुनेछ । यस क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. ३ मा दिईए अनुसार हुनेछ :

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

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए. आर
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	६० प्रतिशत	२.५
आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.५
संस्थागत सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२
अस्पताल		३५ प्रतिशत	१.२५
स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिङहोम		३५ प्रतिशत	२
शैक्षिक संस्था (प्रा.वि,मा.वि, उ.मा.वी)		४० प्रतिशत	१.२५
क्याम्पस / महाविध्यालय		३० प्रतिशत	१.२५
असुसन्धान केन्द्र		३० प्रतिशत	१.२५
प्रहरी चौकी / सामुदायिक केन्द्र		५० प्रतिशत	१.२५
अडिटोरियम / सामुदायिक हल		३५ प्रतिशत	१

- स्वास्थ्य संस्थाको मापदण्डको हकमा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । साथै शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको

मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । • भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पांच

तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होग, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।

• जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पांच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा देश हजार वर्ग फिटभन्दा ठुला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघिय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।

२.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

आवासिय एवं आवासीय तथा व्यापारिक भवन निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज यो मापदण्ड लागू हुनु पूर्व कायम भई सकेको कित्ताको हकमा कम्तिमा ०-२-२-० र यो मापदण्ड लागू भई सकेपछि कायम हुने कित्ताको हकमा ०-४-०-० भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

२.३ योजना अनुमति लिनु पर्ने

माथि जुन सुकै कुरा लेखिएको भएतापनि धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्या हस्पिटल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुडस्टल जस्ता संरचनाहरू नयाँ निर्माण गर्न प्रस्ताव गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृया अगाडि बढाउन पाइने छ । यस्तो अनुमति दिँदा जग्गाको

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०  
न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानीय आवश्यकता हेरी: गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ  
।

२.४ आवत जावतको निमित्त बाटो

क) कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्दछ ।

ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यकपर्ने बाटो वा प्रवेशको निमित्त छुटाइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । पहिलेदेखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ग) प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने बाटोको चौडाई ४ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन । सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक ४ मिटर भन्दा कम सडक चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन ।

२.५ सडक अधिकार क्षेत्र

का विभिन्न सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची १ बमोजिम हुनेछ ।

(ख) नयाँ खुल्ने सडकहरूको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा २० फिट हुनेछ । तर पुराना ग्रामीण वस्तीहरू भित्रका सडकहरूको अधिकार क्षेत्र २० फिटभन्दा कम पनि हुन सक्नेछ ।

ग। हालको मापदण्ड लागे हुन्तु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरू अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ । भत्काएर पुनः निर्माण गर्नुपर्दा विद्यमान सडक

२.६ सेटव्याक

घ। तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दी सडक चौडाई वढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट व्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छ ।

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

क) बाटै पनि प्रचन निर्माण कार्यको लागि सेटव्याक कम्तिमा ५ फिट हुनु पर्नेछ ।

ख) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि यो सार्वजनिक जग्गाबाट कम्तिमा ५ फिट सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।

ग) निम्नानुसारका भवनहरूको सेटव्याक निम्नानुसार कायम हुनेछ ।

क्र.स.	भवनका प्रकार	न्यूनतम सेटव्याक	
		अगाडी मिटर	पछाडी वा दायाँ बायाँ, मिटर
१	आवासिय भवन	१.५	१
२	शैक्षिक भवन	३	२
३	संस्थागत भवन	३	२
४	सभा सम्मेलन केन्द्र, सिनेमा घर तथा भीड जम्मा हुने ठाउँ आदि	१०	३
५	व्यवसायीक भवन व्यापारीक प्रयोजन	२	१.५
६	होटल, लज	३	२
७	तारे हाटल	१०	३

२.७ पार्किङ्गको व्यवस्था

क) विशेष प्रकारका भवनहरूको निमित्त जग्गाको कम्तिमा १५% पार्किङ्गको लागि छोड्नु पर्दछ । जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत गाउँपालिकाले पार्किङ्गको लागि जग्गा तोक्न सक्नेछ ।



खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

नोट: सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेट व्याकका लागि छोडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुल्लो क्षेत्रको रूपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

ख) गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५% पार्किङ्गको लागि छोड्नु पर्दछ ।

ग) भवनको प्रयोजन/ उपभोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङ्गको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

२.८ नदी एवं कुलाको किनाराबाट छाड्नु पर्ने दुरी निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा र नदी/कुलोको सिमाना नापी नक्सा अनुसार निर्धारण हुनेछ । नदी वा मुख्य कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा किनारादेखि निम्न बमोजिमको दूरी छोडेर मात्र स्थायी निर्माण गर्न स्वीकृती दिइनेछ ।

क) नदी १५ मीटर

ख) मुख्य कुलो ५ फिट

### ३. भवन मापदण्ड

गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने कुनै पनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढांचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा सुरक्षित तथा मजबुत भवन, स्वस्थ वातावरण छर छिमेक समेतलाई नकारात्मक असर नपार्नको लागि नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भएका बुँदाका अतिरिक्त निम्न दफा बमोजिमका प्रावधानहरूको पालना गर्नुपर्ने छ ।

३.१. भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

का आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम उचाई २.४ मीटर हुनु पर्नेछ । ख) विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको न्यूनतम एवं अधिकतम उचाई वाधवान सहितामा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

३.२. तल्ला संख्या र भवनको उचाई

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

ब) स्वीकृत दिन सौँधूने अधिकतम उचाई भन्दा माथि २.५ मीटर सम्म भन्ऱ्याङ्ग ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृती दिन सकिनेछ । तर यस्तो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनु हुँदैन । सबै भन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम उचाई १ मी. सम्म प्यारापेट घाल निर्माण गर्न सकिने छ ।

ग) पुरानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उचाई स्वकृति दिइनेछ ।

घ) भवनको अधिकतम उचाई १७ मीटर कायम हुनेछ तर र संस्थागत भवनको अधिकतम उचाई १५ मी कायम हुनेछ । सो भन्दा बढी उचाई कायम गरी नक्शा पास गर्ने सम्बन्धमा नेपाल सरकारद्वारा निर्धारित व्यवस्था बमोजिम हुनेछ ।

३.३. झ्यालको व्यवस्था :

घडेरीको सिमानबाट तोकिएको सेट व्याक नछोडिएको सांध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द झ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनको लागि) राख्न पाइने छैन । झ्याल राख्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड दफा २.६ बमोजिम हुनेछ ।

३.४. घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा :

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०  
घामपानीबाट बचावटको लागि सेट व्याक भित्र नपर्ने गरी बढिमा १ मीटर  
सम्मको छज्जा राख पाइने छ ।

### ३.५. बेसमेन्ट निर्माण

क) आवासीय उपभोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।

ख) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ ।

- सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य वस्तुहरु स्टोर गर्न,
- भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुले एयर कन्डिसन, जेनेरेटर वा अन्य मेशिन ना यन्त्रहरुको निमित्त,
- गाडी पार्किङ गर्न ।

(ग) बेसमेन्ट सेमिवेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रईङको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतीको लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

(घ) वैसमेन्ट/ सेमिवेसमेन्टका लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा, आदि जस्ता मापदण्डहरु लागू हुनेछ ।

### ३.६. उपयोग परिवर्तन

भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोहि प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोगमा ल्याउनुपर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रहि अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले गाउँपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनुपर्नेछ । साथै यसरी

## खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्न सक्नेछ ।

३.७. प्लिन्थ: पिच सडकसंग जोडिएको प्लटमा जमिनको सतहबाट प्लिन्थको उचाई अधिकतम ७५ सेन्टिमिटर कायम गरीएको छ ।

३.८ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरू :

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

३.९ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल) :

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

४. नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता

"कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकारले मिति २०६०।४।१२ मा स्विकृत गरेको नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना गरी गर्नु पर्ने छ ।

५. सेवा सुविधा

गाउँपालिकाबाट स्वीकृती भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारीश लेखि

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

पठाइनेछ । गाउँपालिकाबाट गरिएको सिफारीश प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयां भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तने गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धि निम्न लिखित प्रावधानहरू हुनु पर्दछ ।

५.१ सतह ढल

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

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

५.२. जमिन मुनिको ढल निकास/नाला (Sewerage) व्यवस्थापन क) चर्पि नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन ।

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

५.३. खानेपानी

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

५.४. विद्युत

## खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ ।
- अग्ला भवनहरूमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरू राख्नु पर्दछ ।
- कुनैपनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाइनका तारहरूबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- १३२ KVA सम्मको तार छेउबाट कम्तिमा २.९२/२.९२ मी छोड्नु पर्नेछ ।
- ४०० भोल्टेजदेखि ११ हजार भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तिमा १.२५/१.२५ मीटर र ११ हजार देखि ३३ हजार भोल्टसम्मको तार छेउबाट कम्तिमा २.०/२.० मीटर छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- विद्युत विवरण केबलहरू/वायरिङ्ग छुट्टै डक्टमा राखिएको हुनुपर्दछ । डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।
- पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरू, इन्टरकम लाईनहरू, ग्याँस पाइपहरू तथा अन्य सेवाका लाइनहरू विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।
- शाफ्टहरू फल्स सिलिङ्ग माथि तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरूलाई मेटल कन्ड्युटबाट लगिनेछ । फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेशन हुनुपर्नेछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहितको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामग्रीबाट बनेको हुनुपर्दछ ।
- विद्युत सर्किटहरूमा एम.सि.बी. को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

५.५. फोहर मैला

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

६. भवनको डिजाईन एबम् निर्माण सुपरिवेक्षणको व्यवस्थापन

६.१ गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाईन गर्न नपाउने: गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरूको नक्सा निर्माण र डिजाइन गर्न पाउने छैनन् ।

६.२ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाईन र सिफारिश गर्न प्रतिबन्ध : गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाईन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवने प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जांच पास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्नेछ । साथै नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिलको दर्ता नंबर उल्लेख गरि दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ ।

६.३ सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु पर्ने अव उप्रान्त पूर्ण वा आंशिकरूपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईएका भवनहरूमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

६.४ भवन निर्माणको आंसिक अनुमति गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक प्लीन्थ लेवलएम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो प्लीन्थ लेवलसम्मको कार्य भए नभएको सुपरिवेक्षण गरि क, ख र ग वर्गको भवनहरूको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरि मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

६.५ भवन निर्माणको आंसिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र भवन संहिता र मापदण्डको परिधि भित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको सुरु अनुमतिको म्याद गुज्रमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

६.६ भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाउने: आर्थिक वर्ष २०७५/७६ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंसिक स्वामित्वमा संचालित निकायहरू तथा संगठित संस्थाहरूले घर भाडामा लिन अघि गाउँपालिका कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जांच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् । यस विपरिन भाडा संझौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

६.७ भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यवाही गर्ने राष्ट्रिय



## खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

भवन संहिता र स्वीकृत भवन मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा गाउँ क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित निकायको बोर्ड बैठकबाट निर्णय गरि यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरि तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कार्यवाहीको लागि लेखि पठाइनेछ ।

६.८ भवन निर्माण इजाजत पत्र राख्ने व्यवस्था भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि भर निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरू जस्तै ground coverage ratio, Noor area ratio निर्माण गर्दा छाड्नुपर्ने setback आदि विवरणहरू निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्नेगरी होर्डिंग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

६.९ भवन निर्माणमा बन्देज : जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले वाढी, पैरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिवन्ध लगाउन गाउँपालिकालाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिवन्ध लगाउन सक्नेछ ।

६.१० जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरू तत्काल भत्काउन लगाउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ ।

## ७. विविध

७.१ यस मापदण्ड जारी भएको मितिदेखि भवन निर्माणका मापदण्डहरू पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

संधियारको मन्जुरिनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन । साथै सार्वजनिक जग्गालाई वाटो देखाई नक्सा पास गरिने छैन ।

७.२ निर्माण हुने नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछी गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृत तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

७.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना बैकिङ कारोवार र इन्सुरेन्स कारोवार नगर्न गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । यसरी लेखि पठाएको अवस्थामा ति निकायहरूले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

७.४ अव उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा शटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले शटर पसल राखि भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । शटर राख्दा कम्तीमा २ मीटरको सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ आवासिय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ ।

७.५ क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेवमोजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग सम्झौता

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

गरी उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ । डीजाइन तथा सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डीजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

७.६ गाउँपालिकाको निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डीजाईन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरूमात्र निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्विकृत सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउन सक्नेछ ।

७.७ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिंग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

७.८ (ख) र (ग) वर्गका भवनको हकमा निर्माण अधि सकिएपछी तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा (ख) वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा (ग) वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरीङ काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

७.९ गाउँपालिकाले स्विकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणवस स्वीकृति प्रदान गराएको अवधिभर निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभर भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछन् । यसरी प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

७.१० सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

७.११ नदी उकासवाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि वाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका वोटविरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।

७.१२ भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको सांघसीमानावाट न्युनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन गाहो नर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासिय वस्तीका आवासीय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका इन्जिनियरिंग प्रविधि प्रयोग गरेर गर्न बाधा पर्नेछैन ।

७.१३ अब उप्रान्त न्युनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ ।

७.१४ भवनहरुको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा स्ट्रक्चरल डीजाईनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ । ।

७.१५ पेट्रोल पम्प र अन्य विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माणको लागि सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

७.१६ भवन निर्माण कार्यको लागि झिकाइएको कुनै पनि निर्माण सामाग्री वाटोमा राखेर मानिस / सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा पार्न पाइने छैन ।

७.१७ विज्ञापन सम्बन्धि कुनै पनि होडिङ्ग बोर्ड, टावर, एन्टेना आदि राख्नु पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृती लिएर मात्र राख्नु पर्नेछ । यस्ती स्वीकृती प्रदान गर्दा जडान भएको उपकरणको कारण भवनको सुरक्षामा प्रतिकूल असर नपर्ने कुरामा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गराएर मात्र स्वीकृती दिईनेछ ।

७.१८ माटो परिक्षण गर्नु पर्ने व्यवस्था भएकोमा परीक्षण नगरी निर्माण भएका भवनहरूमा गाउँनिकाले

उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफो! आदि उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सबनेछ । सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि श्राए वमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।

७.१९ प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परीक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ । यी आधिकारिक निकायहरूबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मिटर भन्दा अग्लो भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाईने छैन ।

७.२० निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिलर ठड्याई राख्न पाईने छैन । यसरी राखिएमा उक्त पिलर भत्काउनु पर्नेछ ।

८. नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था :

खण्ड १) अतिरिक्ताङ्क ५ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०८१/३/२०

यो भवन तथा योजना मापदण्ड जारी हुन पूर्व वनीसकेको भवन यस मापदण्ड वमोजिम हुने गरी नक्सा पास वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि पेश भएमा नक्सा नियमित गर्न सकिनेछ ।

९. प्रचलित कानून बमोजिम हुने :

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

आज्ञाले

गोपाल प्रसाद दुलाल

प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत