नियम/दर्ता नं. ५

छथर जोरपाटी गाउँपालिका
भवन निर्माण मापदण्ड,२०७४

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मितिः २०७४।०५।०६

छथर जोरपाटी गाउँपालिका
धनकुटा

छथर जोरपाटी गाउपालिका, धनकुटा

भवन निर्माण मापदण्ड,२०७४

(गाउँसभाबाट स्वीकृत मिति : २०७४।५।६)

१.संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

(क) यस मापदण्डको नाम छथरजोरपाटी गाउपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०७४ रहेको छ।

(ख) यो मापदण्ड प्रथम गाउ सभाबाट स्वीकृत भएको मिति देखि लागू हुने छ।

१.१ पृष्ठभूमि :

हाल नेपालमा ७४४ वटा स्थानिय तहहरु छन् । ती मध्ये नयाँ भवनहरुको नक्शा पास गर्दा लागू हुने भवन नियमावली केही स्थानियतहहरुमा मात्र तर्जुमा भएको अवस्था छ । तिनमा पनि भवन निर्माण मापदण्ड, भवन नियमावली, भवन संहिताको कार्यान्वियनमा एक रुपता भएको देखिदैन । यसबाट अधिकांश गाउपालिकाहरुमा मापदण्ड नभएको र भएकामा पनि मापदण्ड अपर्याप्त वा नमिलेको अवस्थामा रहेको देलिन्छ । भौतिक विकास, योजना, मापदण्ड तथा नियमावलीको कार्यान्वयनको अभावमा यस्ता गाउपालिकाहरुमा भैरहेको द्रुततर सहरीकरणले अन्तमा अस्तव्यस्त तथा खतरापूर्ण अवस्था ल्याउने देखिन्छ । तसर्थ यस्ता गाउपालिकाहरुमा सहरीकरण प्रक्रियालाई निर्दिष्ट तथा नियमन गरी स्वच्छ, स्वस्थ, दिगो तथा बस्न उपयुक्त सहरी वातावरण निर्माण गर्नको लागि वैज्ञानिक आधारमा तयार गरिएका भवन निर्माण मापदण्डको आवश्यकता भएको हो । सोही बमोजिम छथर जोरपाटी गाउपालिकाले "छथर जोरपाटी गाउपालिका भवन निर्माण मापदण्ड,२०७४" तर्जुमा गरेको छ । प्रस्तावित मापदण्डले छथरजोरपाटी गाउपालिकामा भवन निर्माणलाई व्यवस्थित र योजनावद्ध गर्दै सहरीकरणको लागि आवश्यक पूर्वाधार निर्माणमा मार्ग निर्देशन गर्नेछ । यस मापदण्डको मुख्य उद्देश्य स्वच्छ, सफा, हराभरा, स्वस्थ तथा दिगो सहरी वातावरणको साथै योजनावद्ध पूर्वाधार विकासको लागि गाउपालिका तथा सहरी क्षेत्रलाई व्यवहारमा भवन ऐन तथा नियमावली अनुरुप कार्य गर्न गराउनका लागि मार्ग निर्देशन गर्न सक्ने भवन निर्माण मापदण्डको खाका तयार गर्नु नै हो । यसका अलावा गत २०७२ साल वैसाख १२ गते र २९ गते गएको महाभुकम्पका कारण देशभरी भएको जनधनको व्यापक क्षती पश्चात भवन मापदण्डको आवश्यकता अझ टडकारो भएको छ । छथर जोरपाटी गाउपालिकाले यस अघि देखि नै सामान्य भवन मापदण्ड लागू गर्दै आएको भएता पनि हालको अवस्थामा पूर्णरुपमा भवन संहिता कार्यान्वियन गर्नका लागि दरिलो मापदण्डको आवश्यकता महसुस गरिएको परिप्रेक्षमा नेपाल सरकार, सहरी विकास मंत्रालयद्वारा तयार गरिएको भवन निर्माण नमुना मापदण्ड-२०७१ र संघीय योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धि आधारभूत मार्गदर्शन-२०७२ लाई पूर्ण कार्यान्वियन गर्ने उद्देश्यका साथ छथरजोरपाटी गाउपालिका भवन निर्माण मापदण्ड,२०७४ तयार गरिएको छ।

१.२ भवन ऐन, संहिता, तथा नियमावली :

"भवन ऐन २०५५" नेपाल राजपत्रमा २०५५ साल असार ८ गते प्रकाशन भएता पनि २०६२ साल फागुन १ गते राजपत्रमा सूचना प्रकाशन भई क्षेत्र निर्धारण भएपछि मात्र यो ऐन औपचारिक रुपमा कार्यान्वयन भएको थियो । क्षेत्र निर्धारण सम्बन्धि सूचना अनुसार यो ऐन ४२ वटा न.पा. क्षेत्र, जिल्ला सदरमुकाम भएका २८ वटा गा.वि.स. क्षेत्र, न.पा. र सदरमुकाम बाहेकका २१ वटा गा.वि.स. तथा काठमाडौं उपत्यकाभित्रका ७७ वटा गा.वि.स.हरुमा यो ऐन लागू गर्ने गरी क्षेत्र निर्धारण गरिएको थियो।

यस ऐनको दफा ९ मा उल्लेख गरिए अनुसार राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० नेपाल सरकार (म.प.)बाट २०६० श्रावण १२ मा स्वीकृत भई नेपाल सरकारको श्रोतबाट निर्माण हुने भवनहरुमा तत्कालै लागू गर्ने समेत निर्णय भएको थियो । त्यस्तै तत्कालीन स्थानीय विकास मंत्रालयको मिति २०६०/९/७ को निर्णय अनुसार स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ र स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ सँग नबाझिने गरी भवन निर्माणको नक्सा पास गर्दा निर्माण सम्बन्धि मापदण्डका अतिरिक्त नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भवन संहिता समेतलाई ध्यानमा राखी नक्सा स्वीकृत गर्ने व्यवस्था गर्ने गराउने भनी सबै स्थानीय निकायहरुलाई परिपत्र गरिएको थियो । यस प्रकार राष्ट्रिय भवन संहिता तत्काल लागू गर्ने निर्णय भए अनुसार कतिपय गाउपालिकाहरुले गाउपरिषदबाट निर्णय गराई कार्यान्वयन गर्दै आएको व्यवस्था छ । स्थानीय निकायबाट भवन निर्माणको नक्सा पास गर्न सहजीकरण गर्ने उद्देश्य राखी नेपाल सरकार (म.प.) २०६६ मंसिर २५ गतेको निर्णयबाट भवन नियमावली २०६६ स्वीकृत गरेको छ । यस नियमावलीमा भवन ऐन अनुसार नक्सा पास गर्दा अवलम्बन गर्नु पर्ने विधिहरुलाई प्रष्ट्याईएको छ। भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार भवनलाई चारवटा वर्गमा विभाजन गरिएको छ।

"क वर्ग" : विकसित मुलुकमा अपनाईएका भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाईने अत्याधुनिक भवनहरु।

"ख वर्ग" : प्लीन्थ एरिया १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, भुईतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान ४.५० मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरु।

"ग वर्ग" : प्लीन्थ एरिया १००० वर्ग फिट सम्म, भुईतल्ला सहित तीन तल्ला सम्म, वा स्ट्रक्चरल स्पान ४.५० मीटर सम्म भएका भवनहरु।

"घ वर्ग" : खण्ड (क), (ख) र (ग) माथि लेखिए देखि बाहेकको काचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बास, खर , जस्ता आदी प्रयोग गरी दुई तल्ला   सम्म बनाईने साना घर छाप्राहरु ।

माथि उल्लेखित चार वर्गका भवनहरुमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहितालाई पनि चार किसिममा विभाजन गरिएको छ र प्रत्येक किसिमका लागि बेग्ला बेग्लै संहिताहरु तयार गरिएका छन् । भवन संहिता प्राविधिक दस्तावेज भएकोले यसमा भवनको सुरक्षा अर्थात स्ट्रक्चरल सेप्टीका लागि अवलम्बन गर्नु पर्ने सम्पूर्ण विधिहरु नक्सामा खुलाई नाप समेत राखी खुलाईएको छ । जम्मा २३ वटा खण्डहरु भएको भवन संहिता निम्न बमोजिम तयार गरिएको छ ।

१. क वर्ग का भवनका लागि :- एन.वि.सी. ०००

२. ख वर्ग का भवनका लागि :- एन.वि.सी. १०१ देखि ११४ सम्म, एन.वि.सी. २०६, २०७ र २०८

३. ग वर्ग का भवनका लागि :- एन.वि.सी. २०१, २०२ र २०५

४. घ वर्ग का भवनका लागि :- एन.वि.सी. २०३ र २०४

राष्ट्रिय भवन संहिताका २३ वटै खण्डहरु पुस्तिकाका रुपमा प्रकाशन गरिएका छन् । यसको सफ्ट कपी र पुस्तकहरु सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग बबरमहलबाट प्राप्त गर्न सकिन्छ ।

१.३ भवन निर्माण मापदण्डको परिचय :

साधारणतः भवन निर्माण मापदण्ड भन्नाले स्थानीय निकाय वा सहरी क्षेत्र हेर्ने विभागहरुले आफ्नो गुरुयोजनामा वा भौतिक योजना विकास आयोजनामा आत्मासाथ गरिएको सोचाई तथा दुरदृष्टिसंग मिल्दो किसिमले सहरी विकासलाई परिचालित गर्ने तथा भवनको बनावटको सुरक्षा, सरसफाई तथा स्वस्थ वातावरण सुनिश्चित गर्ने उद्देश्यले सामान्यतया तयार गरिएको विनियमहरुलाई बुझाउछ । यसले मुख्यत : कस्ता भवनहरुको योजना तयार गर्ने तथा निर्माण गर्ने, निर्माण गर्न चाहने गाउपालिकाबासी वा निर्माण कर्ताले कुनै सहरी जग्गामा कस्ता भवनहरु निर्माण गर्न सक्छन् भन्ने बारे निर्देशित सिद्धान्तहरु प्रतिपादन गर्दछ (तालिका नं. १) साथै भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गर्नका लागि दरखास्त दिन संलग्न गर्नु पर्ने आवश्यक दस्तावेज तथा नक्साहरु, सम्पादन गर्नु पर्ने कार्यहरु, प्रमाणिकरणका प्रकृयाहरु, निरीक्षण/अनुगमनका प्रकृयाहरुको सूची पनि यसमा समावेश हुने गर्दछ । स्वीकृत भू-उपयोगहरु तथा दुरगामी सोच अनुरुप विकासको प्रकृति तथा प्रभाव समावेश भएको गुरुयोजना/विकास योजना समेतले भवन निर्माण मापदण्डको पूरकको रुपमा काम गरेको हुन्छ । यो मापदण्ड नेपाल सरकार माननीय मन्त्री स्तरको मिति २०७२/४/२९ को निर्णय अनुसार स्वीकृत बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मार्गदर्शन,२०७२ लाई समेत समावेश गरी तयार गरिएको र छथर जोरपाटी गाउपालिकाको विशेष सभाबाट पारित भए लगत्तै लागू हुने छ ।

तालिका १.१ : मापदण्डमा हुनु पर्ने प्रमुख विषयहरु

क्र.सं.	भवन मापदण्डका पक्षहरु	सूचकहरु
१.	भू-उपयोग विभाजनका नियमहरु	उपयोग, प्लटिङ्ग, सडक क्षेत्र, खुला क्षेत्र तथा सुविधाहरु
२.	साईट प्लान तथा भवन योजना	सेटव्याक, पार्किङ्ग क्षेत्र,भू-उपयोगको घनत्व, भवन नक्सा, न्युनतम घडेरी क्षेत्रफल र भवन उचाई, फ्लोर एरिया अनुपात
३.	स्ट्रक्चरल डिजाइन तथा प्रावधानहरु	लोडिङ्ग क्षमता, वर्हिगमनको डिजाइन, पानी टेंकी जस्ता सामान्य सेवाहरुको डिजाइन तथा अन्य इन्जिनियरिङ्ग स्पेसिफिकेशनहरु
४.	भवन सुरक्षा, सेवा सुविधाहरु	भवनमा अग्नी सुरक्षका प्रावधानहरु, आपतकालिन वहिर्गमनको व्यवस्था, प्लम्बीङ्ग, ग्यारेज, चोक आदी ।
५.	सम्पदा क्षेत्र जस्ता विशेष क्षेत्रहरुमा अन्य प्लानिङ्ग प्रावधानहरु	स्वीकृत क्रियाकलापहरु तथा प्रयोग अनुमति दिन हुने विकास/पु:निर्माण, भवन मर्मत संभारका प्रावधानहरु, अपाङ्ग मैत्री प्रावधानहरु आदी ।

१.४ भवन निर्माण मापदण्डको औचित्य :

भवन मापदण्डको प्रमुख कार्य योजनावद्ध विकासलाई सुनिश्चित गर्न वास्तुकलाको संवर्द्धन तथा संरक्षण गर्न, सुरक्षालाई सुनिश्चित गर्न र जनस्वास्थ्यालाई संरक्षण गर्न शहरको विकासमा उपयुक्त नियन्त्रण गर्ने विधि हो । नाफा अधिकतम गर्ने घरजग्गाधनीहरुको लोभलालसाको कारणको साथै जनसंख्या वृद्धि, बसाइसराई र आर्थिक कृयाकलापहरु शहरमा केन्द्रित हुने जस्ता विभिन्न कारणबाट उत्पन्न अनियन्त्रित ढंगबाट भईरहेको शहरीकरणले गर्दा शहरी क्षेत्रमा अस्तव्यस्तताको अवस्था श्रृजना भएको छ । जनताको कल्याणकारी आवश्यकताहरुसँग मिल्दो जुल्दो शहरी विकासलाई सुनिश्चित गर्न शहरी

योजनाविदहरु तथा प्रशासकहरुले पहिल्याएको मार्ग शहरी योजना हो जसले विकास प्रकृयालाई संचालित गर्छ र योजनावद्ध विकास हुन प्रोत्साहन गर्छ । यस्ता प्रावधानलाई औपचारिक रुपमा भवन निर्माण मापदण्ड भनि सम्वोधन गरिन्छ ।

तालिका १.२ : मापदण्डको औचित्य

भवन मापदण्ड अन्तरगतका प्रावधानहरु	भवन स्ट्रक्चर, डिजाइन तथा अन्य प्रावधानहरु
साइट सम्बन्धि प्रावधान तथा भवन नक्सा विकास नियन्त्रण सम्बन्धि प्रावधानहरु	स्ट्रक्चर डिजाइन, जग तथा सुपर स्ट्रक्चर सेट व्याक, पहुच मार्ग, भौतिक पूर्वाधारको उपलब्धता आदी
जग्गा/सम्पति उपयोग सम्बन्धि विवेकपूर्ण प्रावधानहरु	आगलागीबाट सुरक्षा, आपतकालिन बहिर्गमन तथा भवन सेवा, सुविधाहरु, ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया अनुपात
भौतिक पूर्वाधार जस्ता अन्य प्रावधानहरु	प्लम्बीङ्ग तथा दूरसंचार सेवाहरु, बिजुली, खानेपानी आदी
विशेष उद्देश्यको लागि थप प्रावधानहरु जस्तै सम्पदा क्षेत्रहरु, प्राकृतिक विपदका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु आदी	अन्य पक्षहरु सम्बन्धि प्रावधानहरु जस्तै भू-कम्प तथा अन्य विपदहरुको प्रतिरोध, शौर्य तथा अन्य उर्जा उपयोगका उपायहरु, भिन्न तरिकाले सक्षम व्यक्तिहरुका लागि र्‍याम्पको व्यवस्था र वर्षा पानीको उपयोग ।

भवन निर्माण मापदण्ड किन आवश्यक छ, यसको औचित्यलाई पुष्टयाई गर्ने आधारहरु निम्नानुसार लेख्न सकिन्छ ।

(क) व्यवस्थित शहरको आधार : कुनै शहर वा बजार क्षेत्रलाई व्यवस्थित वनाउनको लागि योजनाबद्ध विकासको गुरुयोजना वा त्यस्तै प्रकारको प्रतिकात्मक योजनाहरु आवश्यक हुन्छ । यस्ता योजनाले त्यस शहरको आवश्यकतालाई सम्वोधन गर्ने गरी भविष्यमा शहरको स्वरुपको समेत परिकल्पना गरिएको हुन्छ । यस परिकल्पनालाई लागू गर्नका लागि कानुनी आधार भनेको मापदण्ड नै हो । किनभने मापदण्डले शहरको योजनालाई लागू गर्नका लागि विभिन्न प्रावधानहरुको व्यवस्था गरेको हुन्छ । त्यस्तो प्रावधान पालना नगर्ने व्यक्ति वा संस्था कानून बमोजिम दंडित हुन सक्छ

(ख) शहरी वातावरणको संरक्षण र संवर्द्धन : मापदण्डमा शहरले परिलक्षित गरेका भू उपयोग तथा हरियाली क्षेत्र, नदीका किनारा, सार्वजानिक स्थल आदीको संरक्षण गर्नका लागि विभिन्न प्रावधानहरु राखिएको हुन्छ । यस प्रकारको प्रावधानको पालनाले सुन्दर र स्वच्छ शहरको लक्ष्य हासिल गर्न सकिन्छ । शहरी जीवनलाई स्वस्थ, स्वच्छ र सुन्दर बनाउनका लागि मापदण्डको पालना गर्नु एउटा अति महत्वपूर्ण पक्ष हो ।

(ग) वास्तुकला र सम्पदाको संरक्षण : शहरी संस्कृती, त्यहाँको वास्तुकला र ऐतिहासिक तथा पूरातात्विक महत्वका सम्पदाले निर्देशित गरेको हुन्छ । भवन निर्माण मापदण्डमा त्यस शहरको पहिचान झल्काउने वास्तुकलाको स्वरुपलाई कायम राखेर सहरको पहिचानलाई संरक्षण गर्न सकिन्छ । त्यस्तै सहरमा रहेका ऐतिहासिक र पूरातात्विक महत्वका क्षेत्रको संरक्षण सम्बन्धि प्रावधान राखी मापदण्डले सहरी संस्कृति संरक्षण गर्ने कार्यमा महत्वपूर्ण भूमिका खेल्न सक्दछ ।

(घ) सहरी सुरक्षाको प्रत्याभूति : भवन निर्माणमा आवश्यक सुरक्षाका पक्षहरु जस्तै भवन स्ट्रक्चरको सुरक्षा, आगलागीबाट सुरक्षा आदी सम्बन्धि प्रावधानहरु मापदण्डका प्रमुख अंग हुन । त्यस्तै विपदबाट हुने सुरक्षाका लागि सडकको Right of way, खुला क्षेत्रको संरक्षण, आवागमन सम्बन्धि प्रावधानहरु, पैदल यात्रुको आवागमनको सहजकिरण आदी सम्बन्धि पक्षलाई मापदण्डमा सम्बोधन गरी मापदण्डमा सहरी सुरक्षालाई सम्बोधन गर्न सकिन्छ । माथि उल्लेख गरिएका मूख्य मुख्य बुदाहरु लगायत सहरको समष्टिगत विकासको लागि मापदण्डको प्रभावकारी कार्यान्वयनले अहम भुमिका खेल्न सक्छ भन्ने तथ्य निर्विवाद नै छ ।

१.५ भवन निर्माण मापदण्डको तर्जुमा र कार्यान्वयन :

भवन मापदण्डको तर्जुमा गर्ने अधिकार स्थानीय विकासमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन अनुसार निहित हुने गर्दछ । यस्ता ऐन कानून अन्तरगत छुट्टै भवन मापदण्ड नभएका सहरी क्षेत्रका लागि यस भवन निर्माण मापदण्डले मार्गदर्शनको भूमिका निर्वाह गर्ने अपेक्षा राखिएको छ ।

विशेषत : भवन तथा स्ट्रक्चर सम्बन्धि आवश्यकतालाई प्राथमिकता दिई राष्ट्रिय भवन संहिता अर्न्तगतका प्रावधानहरु भवन ऐन अन्तर्गत राखिएको हुन्छ । सहरहरुमा गुरुयोजना/विकास योजनाहरु, स्थानीय योजनाहरु, भू-उपयोग/विकास तथा भू-विखण्डन विनियमहरु व्यवस्था गरिएको हुन्छ । यस्ता प्रावधानहरु सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले तयार गरेको भौतिक विकास योजना वा एकिकृत कार्य योजनामा आधारित हुन्छ । यस्ता योजनाले मापदण्डलाई निर्देशित गर्दछ । आधुनिक भवन मापदण्डहरु भवन निर्माण, भू उपयोग योजना, जोनिङ्ग तथा स्ट्रक्चर सम्बन्धि प्रावधानहरु पालना होस् भन्नाको लागि बनाइने भएता पनि स्थानीय स्तरमा तर्जुमा गर्दा व्यवहारिक प्रयोग तथा कार्यान्वयनमा कतिपय कमीकमजोरीहरु देखिन्छन् । त्यस्ता कमीकमजोरीहरुलाई मापदण्डको प्रावधानमा पालना नगरी अव्यवस्थित तरिकाले सहर विस्तार तथा भवन संहिता

पालना नगरेमा भवनहरुका आधारमा लेखाजोखा तथा मापन गर्न सकिन्छ । आवश्यकता भन्दा बढी नियन्त्रण र परिवर्तन गर्न नसकिने स्पेशीफिकेशनहरुको आधारमा भवन मापदण्डले भवन निर्माण योजना/जोनिङ्ग तथा स्ट्रक्चर सम्बन्धि आवश्यकताहरुलाई पालना गराउने परिकल्पना गर्नु हुदैन । आवश्यकताभन्दा बढी नियन्त्रणले आर्थिक उत्पादनमा प्रतिकुल असर पार्दछ । भवन मापदण्ड अन्तर्गतका केही प्रावधानहरु अनुभवि प्राविधिक वा वास्तुकला विज्ञका लागि पनि जटिल हुन सक्दछ । स्पष्टताको अभावमा योजना डिजाइन तयार गर्ने दौरानमा केही प्रावधानहरुको प्रयोगमा अज्ञानतावश नियमावलीको उल्लंघन हुन सक्दछ । तसर्थ भवन मापदण्ड एउटा गतिशील दस्तावेज हो र आवश्यकता अनुसार यसलाई बेला बखतमा परिमार्जन गर्नु पर्दछ । भवन मापदण्डको केही प्रावधानहरुले अदालतले मात्र हेर्न सक्ने दोहोरोपनलाई प्रश्रय दिएको हुन सक्छ । साथै विभिन्न अधिकार सम्पन्न निकायहरुको प्रावधानहरुलाई एकैपल्ट पालना गर्दा प्रत्येकको अधिकार क्षेत्रमा विवाद आउने गर्दछ । कार्यान्वयन चरणमा पनि कतिपय मुद्दाहरु र सरोकारको विषयहरुमा दुविधा उत्पन्न हुन सक्दछ । विश्वमा प्रविधिको परिवर्तनहरु द्रुतगतिमा भईरहेका छन् । यसले गर्दा आगलागी, दूरसञ्चार यातायात जस्ता कतिपय क्षेत्रहरुमा राखिएका प्रावधानहरु समयानुसार पुरानो काम नलाग्ने हुदै जाने गर्दछ । कतिपय अन्य व्यवहारिक पक्षहरु छन् जसले गर्दा व्यवहारमा केही प्रावधानहरुलाई भवन मापदण्डसँग मिलाएर अगाडी बढाउन अप्ठ्यारो हुने गर्दछ । साथै स्थानीय निकायले धेरै विलम्ब नभएसम्म वा कुनै प्राकृतिक विपद नआएसम्म आगलागीबाट सुरक्षा, प्राकृतिक विपद, सम्पदा तथा सहरी स्वरुपमा चासो राख्नु पर्ने अन्य विषयहरुलाई महसुस गरेको हुदैन । यस मापदण्डले गाउपालिकालाई आफ्नो अधिकार क्षेत्रभित्र भवन निर्माण गर्ने सम्बन्धि मापदण्ड तर्जुमा गर्न मार्ग निर्देश गर्नेछ ।

यस मापदण्ड लागू भए पश्चात गरिने नकसा पास र पुराना घरहरुको नक्सा नियमित गर्ने कार्यको लागि सम्पूर्ण नियमहरु छथर जोरपाटी गाउपालिका भवन निर्माण मापदण्ड २०७४ अनुसार हुनेछ । यस अघि गाउपालिकामा कायम भएको जुनसुकै मापदण्ड वा प्रकृयाबाट घर नक्सा पास/नियमित गरिएको भएता पनि अब उप्रान्त घर नक्सा पास सम्बन्धि सबै प्रकृया यसै मापदण्ड बमोजिम हुनेछ ।यस अघि भएका मापदण्ड वा प्रकृयालाई आधार मानी कुनै किसिमको नक्सा पास/नियमित गरिने छैन र घरधनीले पनि त्यस्तो माग दावी गर्न पाइने छैन ।

१.६ परिभाषहरु :

(क) सामान्य

१. यसमा भएका नियमावलीहरुमा विषय वा प्रसंगले फरक अर्थ नलागेमा, परिभाषा प्रत्येक मापदण्डमा उल्लेख गरिए बमोजिम हुने छ ।

२. उपयोग, भू उपयोग, कभरेज। फ्लोर एरिया अनुपात, सेटव्याक, खुला क्षेत्र, उचाई, घर तला संख्या, आवास इकाईको संख्या, पार्किङ्ग मापदण्ड आदीको सम्बन्धमा सबै प्रकारका भवनहरुको लागि सबैले पालना गर्ने योजना/जोनिङ्ग योजना, विनियमहरु र त्यसमा समय समयमा गरिएका संसोधनहरु यस धारा अन्तर्गत भवन मापदण्डका विनियमहरुमा लागू हुने छ । उपर्युक्त विनियमहरुमा गरिएका सबै परिमार्जन तथा संसोधनहरु यो मापदण्डको अंगको रुपमा समावेश भएको मानिने छ ।

(ख) परिभाषा

१. “ऐन”: स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ वा नगर विकास ऐन २०४५.

२. “गाउपालिका”: यस पछि गा.पा. भनी सम्बोधन भएको सम्बन्धित विषयमा अधिकार क्षेत्र प्राप्त स्थानीय निकाय ।

३. विभाग : भन्नाले सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग जनाउंदछ ।

४. डिभिजन कार्यालय : भन्नाले विभाग अन्तर्गतको डिभिजन कार्यालय जनाउंदछ ।

५. प्राधिकरण : भन्नाले काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण वा त्यस्तै किसिमको एउटा निश्चित भौगोलिक सिमाना भित्र रहेका सहरी विकास प्राधिकरण जनाउंदछ ।

६. न.वि.स. : नगर विकास ऐन २०४५ अन्तर्गत गठन गरिएको नगर विकास समिति जनाउंदछ ।

७. गा.पा. : गा.पा. भन्नाले गाउपालिका जनाउंदछ ।

८. जग्गा उपयोग प्रतिसत (Ground Coverage) : भन्नाले भवनको भुँईतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिसतलाई जनाउंदछ ।

९. भुँई क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio) : भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउंदछ ।

१०. सडकको क्षेत्र अधिकार Right of way) : भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउंदछ

११. सेटव्याक (Set Back) : भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउदा साँधसिमाना, सार्वजानिक सम्पति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छोड्नु पर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउंदछ ।

१२. खल्ला क्षेत्र (Open Space) : भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजानिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउंदछ । यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुला क्षेत्र घोषणा गरेको सार्वजानिक, प्रति, ऐलेनी आदी जमिनलाई समेत जनाउंदछ ।

१३. टाँसिएको भवन (Attached Building) : भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाइएको भवन लाई जनाउंदछ ।

१४. जोडिएको भवन (Joined Building) : भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारबहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको वा निर्माण भएको भवनलाई जनाउदछ ।

१५. आंशिक निर्माण सम्पन्न : भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्युनतम १ तला भएको भवनलाई जनाउदछ ।

१६. तोकिएको प्राविधिक समिति : भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनीयर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रीत विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउदछ ।

१७. नियन्त्रीत भौतिक योजना (Secured physical Plan) : भन्नाले नियन्त्रीत रुपमा मात्र प्रयोग हुने साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउदछ ।

१८. सार्वजानिक भौतिक योजना (Public physical Plan) : भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुला क्षेत्र आदी सार्वजानिक प्रयोगको लागि समेत खुला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउदछ ।

१९. वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप : भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०/६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउदछ ।

२०. माटो परिक्षण : भन्नाले सहरी विकास मंत्रालय वा संघिय मामिला तथा स्थानीय विकास मंत्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउदछ ।

२१. आधारभूत सार्वजानिक पूर्वाधार सेवाहरु : भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली आदीलाई जनाउदछ ।

२२. इन्जिनीयर/आर्किटक्ट : भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउदछ ।

२३. भवन क्षेत्रफल : भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लीन्थ लेभेलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।

२४."एयरकन्डिसनिङ्ग"- कुनै ढाकिएको ठाउको आवश्यकता पूरा गर्न वायूको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया ।

२५. परिवर्तन"- मापदण्ड भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाईमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने कोलुम, बीम, भुई वा आवतजावतका कुनै पहुंचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने ।

२६."सेवा सुविधा"- सडक, बाटो, खुला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति,सडक बत्ती,ढल, सार्वजानिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउदछ ।

२७."स्वीकृत भएको"- यस मापदण्ड अन्तर्गत गाउ विकास समिति/नगरपालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ ।

२८."बार्दली"- आउन जान हुने वा वसन सकिने प्यारापिट, ह्याण्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन

२९."वेसमेन्ट"- पूर्ण वा आंशिक रुपले जमिन मुनि रहेको भवनको तल्ला ।

३०."भवन"- भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामाग्रीबाट निर्माण गरिने स्ट्रक्चर यसमा तल दिएका अनुसार समावेश हुन सक्छ :

क) जग, प्लीन्थ, गारो, भूई, छाना, चिम्नी, प्लम्वीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरेका प्लेटफर्महरु ।

ख) बरण्डा , बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्सन आदी ।

ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।

घ) कुनै जग्गा वा ठाउलाई घेर्नको लागि बनाईएका गारोहरु, स्ट्रक्चर आदी ।

ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङकीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदी ।

- "सभा भवन"- रमाईलो गर्न, मनोरन्जाको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभा हलहरु, सिटी हलहरु,अडिटोरियम, प्रदर्शन हल,म्यूजियम, शारिरीक व्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरु, पूजा कोठाहरु, नाचघर क्लवहरु, जीमखाना र सडक, रेल्वे, हवाईजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजानिक यातायतका स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्दछ ।

- "व्यवसायिक भवन"- व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैंकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राखनमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको कुनै भागलाई जनाउदछ ।

- “शैक्षिक भवन”- उपर्युक्त वोर्ड वा विश्वविद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विश्वविद्यालय वा महाविद्यालयको रुपमा पूर्ण रुपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थाहरुसँग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउछ ।
- “औद्योगिक भवन”- एसेम्वली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्ट, रिफाईनरीहरु, ग्यास प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउछ ।
- “संस्थागत भवन”- सरकारी वा अर्ध सरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन, अडियो रियम वा शारिरीक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरिकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, वालवालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुत्ने व्यवस्था भएका भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, झ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधार गृह भवनहरु आदी ।
- “व्यापारिक भवनहरु”- पूर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासिय प्रयोजनमा रहेको भवन वा निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु : पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदीको लागि उपयोग गरिने भवनहरु आदी ।
- “बहु तल्ले भवन वा अग्ला भवनहरु”- ५ तलाभन्दा बढी तथा/वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मीटर उचाई भन्दा बढी भएको भवन ।
- “बहु तल्ले वा सवारी पार्किङ्ग”- दुई वा बढी तलाहरु जमिन मुनि वा माथि भएको गाडी, मोटरसाइकलहरु पार्किङ्ग गरिने भवन
- “कार्यालय भवनहरु”- कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छन् :-
  - ➢ प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोबार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदी सहायक कार्यमा ।
  - ➢ लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाईपिङ, फायलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धि कार्यहरु ।
- “विशेष भवन”- यसमा निम्न लिखित समावेश हुने छन् :-
  - ➢ सभा गृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकुलित बनाईएका भवनहरु, १५ मिटरभन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु र ६०० वर्ग मिटर भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।
- “भण्डार गृह”- भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर, ढुवानी ढिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजानिक ग्यारेज, ह्यांगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदी ।
- “आवासिय भवन”- साधारण आवासिय प्रयोगमा आउने सुत्ने, बस्ने, भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको बसोबास, अपार्टमेण्ट घरहरु, प्लाटहरु र निजी ग्यारेजहरु समावेश हुन सक्छ ।
- “छुट्टै भवन”- अन्य भवनहरुले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चारै तर्फ खालि जग्गा भएको भवन ।
- “असुरक्षित भवन”- यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ :
  - ❖ असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर
  - ❖ अस्वस्थकर

- ❖ आवतजावत गर्न पहुच पर्याप्त नभएको
- ❖ आगलागीको खतरा बढी भएको
- ❖ रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण
- ❖ मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको)

नोट : सबै असुरक्षित भवन स्ट्रक्चरलाई शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग/गाउपालिकाको निर्देशनमा मर्मत गरी पुनः स्थापना गर्नु पर्नेछ । यस्ता भवनहरु विरुद्ध कारवाही गर्दा विभाग/गाउपालिकाले अवलम्वन गर्ने विधिहरु प्रचलित ऐन बमोजिम हुनेछ ।

३१. भवन रेखा : यसले कुनै भवनको प्लीन्थले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखालाई समेत जनाउदछ ।

३२. भवनको उचाई : भवन उचाईको नाप -

क. समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पो सम्म ।

ख. स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन बिन्दु सम्मको उचाई ।

ग. सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग र टुप्पो भागको मध्य विन्दु सम्मको उचाई । भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धि विशेषताहरुलाई उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन ।

३३. छज्जा (क्यानो पी) : यसले तल लेखिए अनुसार भएमा लिन्टेलको लेभल सम्म गारोदेखि भवनको द्वार सम्मको क्यान्टीलेभर प्रोजेक्सनलाई बुझाउछ ।

क) घडेरी रेखाभन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरी राख्ने ।

ख) यसको उचाई जमिनबाट २.३ मीटरभन्दा कम नराख्ने ।

ग) यसमा कुनै स्ट्रक्चर नराख्ने र माथिल्लो भाग आकाश तर्फ खुला राख्ने ।

३४. चिम्नी : धुवा तथा अन्य उत्सर्जनहरु खुला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण । यसमा चिम्नी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।

३५. उपयोग परिवर्तन : स्वीकृती लिएको -नक्सा पास गरेको) भन्दा वेग्लै किसिमको उपयोग गर्नु परेमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति लिनु पर्ने विधि ।

३६. चोक : खुल्ला ठाउ पूर्ण वा आंशिक रुपमा भवनहरुले घेरेको स्थान चोक जमिन लेभल वा अन्य लेभलमा हुन सक्दछ ।

३७. ढाकेको क्षेत्र (कभर्ड एरिया) : प्लीन्थ लेभलमा भवनले ढाकेकने जमिन क्षेत्र । यसमा तल लेखिएको समावेश हुने छैन ।

क) बगैचा, इनार तथा सो सम्बन्धि स्ट्रक्चरहरु, नर्सरी, पानी पोखरी, स्वीमीङ्गपुल (नढाकिएको) त्यस वरिपरिको प्लेटफर्म, खुला धारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा ।

ख) ढल, कल्भर्ट पाइप, कैच पीट, च्याम्बर, गटर आदी तथा कम्पाउण्ड वाल मूलद्वार, छज्जा, छानाले ढाकेका क्षेत्रहरु वा त्यस्तै अन्य प्राजेक्सनहरु र माथि तथा कम्तिमा तीन साइडमा खुला रहेको भऱ्याङ ।

३८. डायम प्रुफिङ : चिसो तथा ओसिलो जमिनबाट बचाउन वाटर प्रुफिङ रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य ।

३९. ड्रेनेज : फोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको बनोट ।

४०. ढल : फोहोर पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मेनहोल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाइनको प्रणाली । यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको दुवै हुन सक्छ ।

४१. आवास इकाई : एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सो को भाग ।

४२. अतिक्रमण : स्थानीय निकायको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तिमा स्थायी अस्थायी रुपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्य ।

४३. सूचिकृत इन्जिनीयर वा आर्किटक्ट : नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई कुनै पनि स्वीकृत “ले आउट प्लान” अनुसार १५ मीटर उचाई सम्मको र एक हेक्टर सम्मको घडेरीको भवन योजनाहरु तयार गर्न अधिकार प्राप्त व्यक्तिको रुपमा गाउपालिकाबाट सूचिकृत गरिएको व्यक्ति ।

४४. चारैतिर घेरिएको भऱ्याङ : आगलागी निरोधक गारोहरु तथा ढोकाहरुबाट बाकी भवन संग छुट्याइएको भऱ्याङ भन्ने बुझिन्छ ।

४५. मौजुदा भवनहरु : यस भवन नियमावली लागू हुनु अगाडी साविक गा.वि.स./नगरपालिकाबाट स्वीकृत रुपमा विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर ।

४६. मौजुदा उपयोग : यस नियमावली लागू हुनु अघि सहरी क्षेत्र/साविक गा.वि.स./नगरपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत रुपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।

४७. बाहिरी गारो : अर्को भवन संग जोडिएको भएता पनि पार्टीसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।

४८. निकासा : भवनको कुनै तल्ला वा भुई बाट बाटो तर्फ जाने बहिर्गमनको माध्यम ।

४९. आगलागी तथा/वा आपत् कालीन सूचना प्रणाली : आगलागी हुदा अलार्म संकेतहरुको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदी औजारहरुको व्वस्थालाई बुझाउदछ ।

५०. फायर लिफ्ट : आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागी सेवा प्रदायकहरुको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकारको लिफ्ट ।

५१. आगलागी निरोधक ढोका : केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागीको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरिएको ढोका वा सटर ।

५२. फायर पम्प : उपर्युक्त इन्जिन वा मोटर संग जोडिएको पम्पबाट पानी प्रवाह गर्नको लागि बाह्य पावरबाट सन्चालित मेसिन ।

५३. आगलागी निरोधक दूरी (फायर सेपरेसन) : साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडीको सार्वजानिक ठाउको न्युनतम दूरी ।

५४. आगलागी प्रतिरोधक भवन : उपर्युक्त सामाग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन ।

५५. भुईं : कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह । जमिन सतहको तल्लालाई भुईं तल्ला भनिन्छ । त्यसमाथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला । त्यसपछि दोश्रो तल्ला आदी ।

५६. फुटिङ : भवनको भारलाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इटा, ढुंगा वा कंक्रिटले गारो वा कोलमको वेशमा निर्माण गरिने जगको इकाइ लाई जनाउदछ ।

५७. जग : स्ट्रक्चरको जमिनसंग जोडिएको भाग जसले यसमाथि आइपरेको भार (लोड) लाई वितरतण गर्दछ ।

५८. निजी ग्यारेज : गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सो को भाग ।

५९. सार्वजानिक ग्यारेज : निजी ग्यारेजको रुपमा बाहुक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनकोहरुको मर्मत, सर्भिसिङ्ग, उपयोग ,वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।

६०. संयुक्त आवास (एपार्टमेनट आवास) : दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइ राखी बनाइएको दुई वा दुई भन्दा बढी तल्ला भएको आवासिय भवन ।

६१. सामुहिक भवन : साझा सेवा सुविधाहरु भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाईहरु भएको एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।

६२. आवास योग्य कोठा : मानव बसोवासको लागि उपयोग गरिएका उपयोगका लागि डिजाइन भएको कोठा । यसमा भान्सा कोठा, वाथरुम, लुगा धुने स्थान, भण्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणतः प्रयोगमा नआउने ठाउहरु समावेश हुदैन ।

६३.प्यारापीट : छाना वा भुइको किरानामा बनाईएको होचो गारो वा रेलिङ्ग ।

६४.अनुमति वा पर्मिट : भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि अधिकार प्राप्त नगर विकास समिति/प्राधिकरण/विभाग/गाउपालिकाले लिखित रुपमा दिईने औपचारिक अनुमति वा अधिकारपत्र ।

६५. प्लीन्थ : सँगैको जमिन सतह र जमिन माथिको भुई वा सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।

६६. प्लीन्थ एरिया : कुनै तल्ला वा बेसमेण्टको भुई लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।

६७. पोर्च : भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएका माथि छाना भएको ठाउ ।

६८. लहरे आवास (रो हाउस) : अगाडी, पछाडी र भवन भित्र मात्र खुला ठाउ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरुको लहरे समुह ।

६९. कोठाको उचाई : तयारी भुई सतहदेखि सिलिङ्गसम्मको ठाडो दुरी ।

७०. सेवा मार्ग : सेवा सुविधा पुऱ्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी, पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली ।

७१. झ्याल : ढोका बाहेकको बाहिर खल्ने झ्यालले आवश्यक वा आंशिक रुपमा प्राकृतिक प्रकाशन वा भेन्टिलेसन वा दुवैभित्री ठाउमा पऱ्याउदछ । आउन जानको लागि झ्यालको प्रयोग हुदैन ।

७२. जोनिङ्ग योजना : गुरुयोजना भन्दा विस्तृत योजना । यसले गुरु योजना र ले आउट योजनालाई आवद्ध गर्दछ । यसमा साइट प्लान, भू-उपयोग योजना हुन सक्दछ । यसले सार्वजानिक तथा अर्ध सार्वजानिक भवनहरु/निर्माणहरु, सुविधाहरु, सडक, आवास, मनोरन्जन, उद्योग, व्यवसाय, बजारहरु, विद्यालयहरु, अस्पतालहरु, खुल्ला क्षेत्रहरुको अवस्थिती, दर्शाउछ । यसले जनसंख्या घनत्व तथा क्षेत्रहरुको विकासको विभिन्न पक्षहरुको मापदण्ड समेत तोक्न सक्नेछ ।

७३. घर नक्सा नियमित : विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा छथर जोरपाटी गाउपालिकाको घर नक्सा पास प्रयोजनको लागि नियमित घर नक्सा पास भन्नाले छथर जोरपाटी गाउपालिका क्षेत्र भित्र मिति २०७४/०४/३१ अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणाधिन रहेका घरहरुको गा.पा.मा नक्सा दर्ता भएका वा नभएका, भवन निर्माण संहिता पालना गरी वा नगरी निर्माण भएका घरहरुलाई स्ट्रक्चरल सुरक्षाको जिम्मेवारी स्वयं घरधनीमा रहने गरी अन्य आवश्यक मापदण्ड (सडक र सार्वजानिक जग्गाहरुको क्षेत्राधिकार) पालना गरी बनाइएका घरको नक्सा दर्ता गरी प्रमाणिकरण गरेर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने कार्यलाई बुझ्नु पर्ने छ ।

७४. अर्ध न्यायिक समिति (जुरी) : विशेष भवनहरुको स्वीकृतीको लागि र निर्माणको समयमा उठ्ने विवादहरु निराकरण गर्नको लागि जुरीले गाउपालिका इन्जिनीयर वा अधिकृतलाई सुझावहरु/सिफारिसहरु दिने छ । जुरीमा निम्न सदश्यहरु राख्न सकिने छ । आवश्यकता अनुसार र समस्याको प्रकृति अनुसार अन्य निकायलाई समेत आमन्त्रीत गर्न सकिने छ ।

क) सडक विभागको प्रतिनिधी	-१ जना
ख) खानेपानी तथा ढल निकास विभाग, प्रतिनिधी	-१ जना
ग) विद्युत विभाग, प्रतिनिधी	-१ जना

घ) दूरसञ्चार संस्थान, प्रतिनिधी -१ जना
ङ) नागरिक समाजको प्रतिनिधी -१ जना
च) नगर विकास समिति वा प्राधिकरणको प्रतिनिधी -१ जना
छ) सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको प्रतिनिधी -१ जना
ज) स्थानीय उद्योग वाणिज्य संघको प्रतिनिधी -१ जना

२. भवन निर्माण मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र उपयोग :

२.१ अधिकार क्षेत्र :

छथर जोरपाटी गाउपालिका भित्र भवन निर्माण गर्दा तथा अन्य विकास निर्माणका क्रियाकलापहरु गर्दा यो भवन मापदण्ड लागू हुने छ ।

क. विकास तथा निर्माण : तल अन्य व्यवस्था भए बाहेक यो भवन मापदण्ड सबै विकास, पुनः निर्माण, भवन निर्माण, तथा मर्मत संभार आदीको साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, थप वा परिवर्तनहरुको लागि लागू हुनेछ ।

ख. आंशिक निर्माण : अन्यत्र तोकिए बाहेक यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइएका, परिवर्तन गरिएका वा पुनःनिर्माण गरिएका जति निर्माण कार्य गरिएको हो त्यसमा मात्र लागू हुने छ ।

ग. उपयोग परिवर्तन : अन्यत्र तोकिए बाहेक भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागू हुने छ ।

घ. पुनःनिर्माण : गा.पा.को परिक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागी, प्राकृतिक रुपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा वा भत्काइने संभावना भएमा र सो को लागि गा.पा.ले आवश्यक आवेदन दिएमा पुनःनिर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिईने छ ।

ङ. अर्थ लगाउने : यस मापदण्डले वर्तमान काल र भविष्य काललाई पनि जनाउदछ , पुलिङ्गले स्त्री लिङ्गलाई पनि जनाउदछ,एक वचनले बहु वचनलाई पनि जनाउदछ र बहु वचनले एक वचनलाई पनि जनाउदछ । व्यक्ति शब्दले वइक्ति सरहको रुपमा संस्था समेतलाई जनाउदछ । लेखिएकोले मुद्रित र टाईपिङ पनि जनाउदछ र सही छाप (बुढी औलाको) सँगै निजको नाम लेखिएको छ भने सहीछापले लेख्न नजान्नेको हस्ताक्षारलाई समेत जनाउछ ।

२.२ विकास :

२.२.१ विकास अनुमति : जग्गा विकासको ले आउट नक्सा गाउपालिकाबाट स्वीकृत नभएसम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत ले आउट नक्सा वा नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्नु हुदैन ।

२.२.२ भवन निर्माण अनुमति : गापाबाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनै पनि व्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप गर्ने वा अदल बदल गर्ने कार्य गर्नु हुदैन ।

२.२.३ पुराना भवन निर्माण अनुमति : यो भवन मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडी साविक गा.वि.स./नगरपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भइरहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । माथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य शुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

२.३ योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु :

१. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनका लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तानान्तरण नगरी सधियारको मन्जुरीनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाईने छैन ।

२. अब उप्रान्त यस गाउपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरुको नक्सा पेश गर्दा आर्किटेक्चरल नक्साको साथै NBC पालना गरी तयार गरिएको Detail Structural Drawing समेत पेश गर्नु पर्ने छ । परामर्शदाताबाट पेश हुन आएको नक्सा चेकजाच गर्दा कुनै कुरा आवश्यक भएमा सुझाव दिई सच्याउन लगाउन वा डिजाइन सम्बन्धमा Strutural Analysis को Soft / Hard Copy माग गर्न वा अन्य जानकारी माग गर्न सक्नेछ साथै तोकिएको Check list चेक लिष्ट फारम डिजाइन कर्ताले अनिबार्य भरि नक्सासाथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

३. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धि मापदण्डहरुलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्तमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन । तर गाउपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप २०७० मा गाउक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरु तथा पूरा गर्नु पर्ने शर्तहरु समावेश गर्न वाधा पुग्ने छैन ।

४. अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका नया भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । तर ग घ वर्गको भवनको हकमा उपयोगिता परिवर्तन नहुने गरी आंशिक रुपमा सम्पन्न गरी सम्बन्धित निकायको अनुमतिले प्रयोगमा ल्याउन बाधा पुग्ने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिइ सकेपछि सम्बन्धित निकायहरुको पूर्व स्वीकृती तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनामा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाईने छैन ।

५. भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृती जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्ने छ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो संशोधित मापदण्ड, स्वीकृत भू- उपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रुपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृत लिएर मात्र भवन निर्माण गर्न सकिने छ । कसैले कानुनले तोकेका सम्बन्धित निकाय वा गाउपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा छथर जोरपाटी गाउपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत , खानेपानी, टेलिफोन आदी सार्वजानिक उपयोगिताहरु काट्न सम्वन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्ने छ साथै यसरी स्वीकृती विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति वा संस्थालाई गाउपालिकाले आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ ।

६. भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका ५ तला भन्दा अग्ला सवै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ मल, सुपरमार्केट, स्कुल कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, पोलिक्लिनिक आदीको भवन लगायत १५ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी भवनको डिजाइन गर्नु पर्ने र दश हजार वर्गफिट भन्दा माथिका भवनहरुको थप भौगर्भिक परिक्षण (Geo Technical Investigation) तथा भुकम्पिय विश्लेषण (Seismic Response Analysis) को आधारमा तयार गरिएको Structural Design को प्रतिवेदनहरु पेश गर्नु पर्ने छ । साथै नक्सा पासको अनुमतिको दर्ता गर्दा निवेदन समेत संलग्न गर्नु पर्ने छ । माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरुमा गाउपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदी उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्ने छ ।

७. अब उप्रान्त गाउपालिकाले नक्सा पास नभएका भवनहरुलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र विना बैकिंग कारोवार/इन्स्योरेन्स नगर्न र घर जग्गा नामसारी नगर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउने छ । साथै घर निर्माण सम्पन्न/नियमित प्रमाण पत्र विना लालपूर्जामा घर कायम गर्न सिफारिस दिइने छैन ।

८. प्रचलित कानुनको परिधी भित्र रही सहरी विकास मंत्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाच तला भन्दा बढी वा १७ मीटरभन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिने छ। यसरी आधिकारीक निकाय र संस्थाबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । खानी तथा भुगर्भ विभागको अग्रीम स्वीकृती नलिई ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाईने छैन ।

९. अब उप्रान्त नया घर निर्माण गर्दा वा पुरानो घर भत्काई नया घर निर्माण गर्दा बाटोको न्युनतम चौडाई ६ मीटर कायम गरी नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ । आवासिय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल राखन पाइने छैन । यदी कसैले सटर, पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृती लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिने छ र सटर राख्दा कम्तीमा २ मीटरको सेटव्याक छोड्नु पर्ने छ । आवासिय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सो को केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिने छ । तर योजनावद्ध आवासिय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन ।

१०. गाउपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका जोखिमयुक्त देखिएका भवनको हकमा मापदण्ड विपरितका संरचनालाई स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार गाउपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्व कर्ताले अटेर गरी गाउपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्व कर्ताबाट सरकारी बाकी सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नु पर्ने छ । साथै गाउपालिकाले यसरी भवन संहिता तथा भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरुको स्वामित्व कर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो website मा सार्वजानिक गर्ने छ ।

११. साविकका पुराना वस्तीहरुमा गल्ली तथा साना बाटाहरुमा समेत एम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ६ मीटर हुने गरी गाउपालिकाले बाटो विस्तार गर्न सक्ने छ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने गाउ सभाको निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सक्नेछ ।

१२. धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टि प्यालेस, हस्पिटल, नसिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा गाउपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाईने छ ।

१३.सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकी दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृती लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ । सहरी सौदर्यताको लागि गाउ सभाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी वा कुटनितिक निकाय, कारागार आदीले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सो को स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा गाउपालिकाले चेक जाच गरी सुरक्षित देखिएमा त्यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृती दिन सक्ने छ ।

१४. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि गाउपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक सँग भएको सम्भौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्ने छ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता

भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोके बमोजिम हुनु पर्ने छ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले संझौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउपालिकामा सूचना दिनु पर्ने छ र स्वामित्व कर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसँग सम्झौता गरी पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरेसम्म गाउपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाएजरको हुनेछ ।

१५. स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै हस्पिटल, नर्सिङ्गहोम, स्वास्थ्य चौकी आदीले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मंत्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको एकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर गा.पा.को स्वीकृत मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा गा.पा.कै मापदण्ड कायम हुने छ ।

१६. शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकि दिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यो मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१७. प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमती प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनु पर्नेछ ।

१८. अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरुले वर्षादको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त गर्न सक्ने छैनन् । तर गाउ सभाको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन ।

१९. कुनै पनि भवनमा गाउपालिकाको स्वीकृती विना होर्डिङ्ग बोर्ड, टावर, एन्टेना राखन पाइने छैन । गा.पा.ले पनि यस्तो स्वीकृती दिदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृती दिन सक्नेछ ।

२०. अव उप्रान्त गाउ क्षेत्रमा सार्वजानिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारा तथा पर्यटकिय क्षेत्रमा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि सहरी सान्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्ने गरी भवन निर्माण गर्दा सिमेण्ट प्लाष्टर गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र त्यस्ता भवनमा सहरी सौन्दर्य अनुकुल रंगरोगन गरी Finishing गर्नु पर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिए पछि भवन छतमा पिलर ठड्याई राख्न पाइने छैन । यसरी राखेमा उक्त पिलर गा.पा.ले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।

२१. गाउपालिकाले सभाको निर्यणबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डिजाइन , ढाचा, तला र आकारका भवनहरुमा मात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरुपता कायम गर्न सक्नेछ । सार्वजानिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मंत्रालयबाट स्वीकृती गरिएको सार्वजानिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मंत्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजानिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धि निर्देशिका २०६९ बमोजिमको रंगहरु प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।

२२. यस मापदण्डमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएता पनि विमानस्थल आसपासमा निर्माण हुने भवनहरु हवाई उड्डयायन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै विमान स्थलको सिमा (एयरपोर्ट) भित्रका रन वे लगायतका पूर्वाधारलाई संरक्षण गर्न घेरी लगाइएको (तारवार) बाट ५०० मीटर आसपासमा १७ मीटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उड्डयायन प्राधिकरणको सहमति लिई निर्माण अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ ।

२३. अब उप्रान्त अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिङ्ग मल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदी ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ । अब देखि १७ मीटर भन्दा अग्ला बहुतले भवनहरुमा अनिवार्य रुपमा Lift / Escalator,Fire Escape को समेत व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।

२४. अब उप्रान्त ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग राखिएमा ख वर्गको पाच तला वा १७ मीटरभन्दा बढीको हकमा Structural Engineer बाट तथा ख वर्गको ५ तला सम्मको र ग वर्गको हकमा नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल इन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपर्युक्त छ भनि प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

२५. अब उप्रान्त गा.पा.ले मापदण्डको परिधीमा रही कारणवस स्वीकृती प्रदान गरिएको अवधि र नियमानुसार थप गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सक्ने छ । यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुन: अनुमति लिनु पर्ने छ ।

२६. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धि ध्यान पर्‍याई भवन डिजाइन गर्नु पर्ने छ र गाउपालिकाले प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परिक्षण गरी सुरक्षित रहेको निश्चित गर्नु पर्नेछ ।

२७. अब उप्रान्त सार्वजानिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।

२८. नदी उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजानिक सडक र सार्वजानिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुने छ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पती विभाग वा बन मंत्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटविरुवा रोपी हरियाली कायम गरिने छ ।

२९. छथर जोरपाटी गाउपालिका क्षेत्रभित्र कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाई ६ मीटर हुनु पर्ने छ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरुलाई सोही बमोजिमको श्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गर्ने गरी पत्राचार गरिने छ । यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृती दिदा केन्द्रबाट कम्तीमा ३ मीटर सडकको क्षेत्राधिकार (RoW) र १.५ मीटर सेट व्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृती दिइने छ । तर भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिक रुपमा उक्त ६ मीटर चौडाई कायम गर्न सम्भव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा गाउसभाको निर्णयबाट ४ मीटर कायम गर्न सकिने छ । सडकको नाप लिदा कूलो तथा खोल्सा बाहेकको नाप लिईने छ ।

३०. भवनको प्लिन्थ उचाइ, बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटव्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, ऱ्याम्प, भूमिगत टेंकी, पेटी, झ्याप आदी राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन सकिने छैन ।

३१. भवन निर्माण गर्दा १ मीटर भन्दा लामो क्यान्टिलेभर, छज्जा वा वार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास वखत सो को समेत डिजाइन पेश गर्नु पर्ने छ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटव्याकमा पर्ने खुड्किला, ऱ्याम्प, भूमिगत टेंकी, पेटी, झ्याप आदी निर्माण गर्न पाइने छैन ।

३२. भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साध सिमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छाडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भार वहन वाल निर्माण गर्न पाईनेछ । तर संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका अन्य इन्जिनीयरिङ्ग प्रविधि प्रयोग गर्न बाधा पर्ने छैन । इन्जिनियरिङ्ग प्रविधि भन्नाले छिमेकीको घडेरीसँग संयुक्त पिलर, Strap Beam वा Combined Footing लगायतका प्रविधिलाई बुझ्नु पर्नेछ ।

३३. गाउपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धि ऐन लगायत प्रचलित कानुनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा गाउ यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरुप सेटव्याक कायम हुनेछ । तर गाउपालिकाले यस्तो सेटव्याक सडकको किरानाबाट १.५ मीटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्ने छैन ।

३४. जग्गा उपयोग प्रतिसतः आवासिय भवनका लागि २५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिसत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिसत भन्दा बढी भवनको भूईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृती दिइने छ । सरकारी, अर्ध सरकारी सार्वजानिक भवनहरुलाई भवन निर्माण स्वीकृती दिदा भवनको भूईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिसत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ ।

३५. नयाँ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्युनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाईभन्दा २० प्रतिसतले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।

३६. जतिसुकै तलाका सार्वजानिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाच तला वा १७ मीटरभन्दा अग्ला वा १० हजार वर्गफिट भन्दा ठूला सवै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मंत्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।

३७. अब उप्रान्त न्यूनतम १ तलाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण स्वीकृती र सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनलाई पानी, विजुली, टेलिफोन आदी सार्वजानिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिस गर्न सकिनेछ ।

३८. नापी नक्सा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजानिक जग्गालाई बाटो देखाइ नक्सा पास गर्न पाईने छैन ।

३९. भवनहरुको Structural Analysis Report मा कम्तीमा Structural Engineer वा Structural डिजानर कम्तीमा २ वर्ष अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।

४०. गाउपालिकामा लागू गरिएको मापदण्ड साविकमा लागू भएका मापदण्ड भन्दा खुकुलो भएमा साविक कै मापदण्ड कायम हुनेछ

४१. नक्सा डिजाइन गर्दा Septik tank / Soak Pit Tank/ सौर्य उर्जा सहितको नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ ।

४२. जग्गाको प्लटीङ्ग गरी जग्गा कारोवार गर्न चाहने संस्थाले व्यावसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटीङ्ग गरी विक्री वितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास, सामूहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सभाहल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा संस्था, पालिक्लिनिक आदीले भौतिक योजनाका भवन निर्माण गर्नु पर्दा गाउपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउपालिकाले उक्त कार्यहरुको (Planning Permit) स्वीकृत गर्नेछ । साथै Planning Permit लिई सकेको अवस्थामा मात्र मालपोत कार्यालयबाट स्वामित्व हस्तानान्तरण हुनेछ । यसरी Planning Permit दिदा कूल जमिनको कम्तिमा बाटो बाहेकको १० वर्ग मीटर जमिन प्लटीङ्गको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपर्युक्त स्थानमा खुला क्षेत्र पार्कको लागि सार्वजानिक स्वामित्वमा राख्नुपर्ने, मूल बाटोको चौडाई कम्तिमा ८ मीटरको हुनु पर्नेछ । प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिंग गर्ने संस्था कै हुने गरी प्लटिंगको Planning Permit स्वीकृत गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिंग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन

मापदण्ड समेत पूरा गर्नु पर्नेछ । सो क्षेत्रमा प्लटिङ्ग कारणले नजिकका बस्ती वा घडेरीहरुमा प्रतिकुल असर पर्ने हुदैन । उपरोक्त मापदण्ड गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्न सकिने छ । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग जग्गामा सार्वजानिक उपयोगिताहरु जस्तै धारा, विजुली, बत्तीहरु जडान हुने छैनन् । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न सकिने छ । अब उप्रान्त यस्तो जग्गा विकासको कार्य गाउपालिकाबाट स्वीकृती लिएर मात्र गर्न पाउने छ ।

४३. अब उप्रान्त नयाँ घडेरी बनाउदा वा जग्गाको खण्डीकरण गर्दा जग्गाको न्युनतम क्षेत्रफल ४ (चार) आना कायम गरिने छ ।

४४. माथि जे भएता पनि छिमेकमा साध सिमाना जोडिएको जग्गा किनवेच गरी मिलान गर्ने सन्दर्भमा बिक्रि गर्ने जग्गाको क्षेत्रफल ४ (चार) आना भन्दा कम भएमा पनि सो को कित्ताकाट गर्न बाधा पर्ने छैन ।

४५. अब उप्रान्त प्लटिङ्ग वा नयाँ बाटो खोल्नु अगावै निर्माण भई सकेको घरको छेउ वा घडेरीबाट नयाँ बाटो खोल्ने कार्य गरेमा उक्त घरको लागि आवश्यक पर्ने सेटव्याकको व्यवस्था समेत बाटो खोल्ने व्यक्ति वा प्लटिङ्ग गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले नै गर्नु पर्नेछ ।

४६. छथर जोरपाटी गाउपालिकामा आवासिय भवनहरुको निर्माण गर्दा भवनको अधिकतम Floor Area Ratio १.७५ कायम गर्नु पर्नेछ । अन्य भवनहरुको हकमा गा.पा.ले तोके बमोजिम हुनेछ ।

४७. गाउपालिका क्षेत्रमा भवन संहिता, भवन मापदण्ड र वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउपालिकामा सूचिकृत भएका डकर्मी, कालीगढ र स्थानीय ठेकेदारहरुले मात्र भवन निर्माणमा संलग्न हुन पाउने छन् । यस प्रयोजनका लागि सम्बन्धित तालिममा सेवा प्रदायक संस्थालाई परिचालन गरी प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरी सोको सहयोगमा गाउपालिकामा यस सम्बन्धि तालिमहरु सञ्चालन गरिने छ ।

४८. गाउपालिकाले सहरी विकास मंत्रालयसँग प्राविधिक सहयोग लिई प्रचलित कानुन अनुसार हाउस पुलिङ्ग र ल्याण्ड पुलिङ्गको कार्यक्रम संचालनमा ल्याउन सक्नेछ ।

४९. अबदेखि संस्थागत स्वामित्वमा रहेका भवनहरु आवासिय भवनमा गणना गरिने छैन ।

५०. अब उप्रान्त गाउपालिका क्षेत्र भित्र यस अघि प्लिन्थ लेभल सम्म निर्माण भएका २ वर्ष भन्दा पुराना जगमा सुपरस्ट्रक्चर थप गर्न पाईने छैन । सोको लागि नया मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ । तर २ वर्ष भित्र निर्माण भएकालाई काउन्सिल दर्ता इन्जिनीयरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरी सुपरस्ट्रक्चर निर्माणको लागि सिफारिस गरेमा गाउपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरी १ वा बढीमा २ तला निर्माण सिमित गरी स्वीकृती प्रदान गर्न सक्नेछ ।

५१. अब उप्रान्त गाउपालिका क्षेत्रभित्र यस अघि निर्माण सम्पन्न भएका २० वर्षभन्दा पुराना घरमा कुनै पनि तला थप गर्न पाईने छैन । तर २० वर्षभन्दा पछि बनेका भवनहरुमा तला थप गर्नका लागि काउन्सिल दर्ता इन्जिनीयरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरी तला थप गर्नको लागि सिफारिस गरेमा वा पुराना भवनहरुमा भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) डिजाइन पेश गरेमा गाउपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरी थप तला निर्माणको लागि स्वीकृत प्रदान गर्न सक्नेछ ।

५२. जग्गाधनी पूर्जा नभएको जग्गामा सहरी व्यवस्थापन तथा सार्वजानिक क्षेत्र (बाटो, मत पकुलो, खोला, खोल्सा, वन तथा अन्य सार्वजानिक जग्गा) संरक्षणको लागि भवन निर्माण कार्यको गाउपालिकामा घर नक्सा दर्ता गरी रेकर्ड व्यवस्थित गरिने छ । तर त्यस्ता जग्गाहरुमा बन्ने भवनहरुको घर नक्सा पास⁄ नियमित प्रमााण पत्र प्रदान गरिने छैन ।

५३. अब उप्रान्त १००० वर्ग फिट भन्दा बढी वा २ तला भन्दा माथि भवन निर्माण गर्दा कमसेकम १ वटा कार पार्किङ स्पेस अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

५४. अब उप्रान्त भवन निर्माण गर्दा भवनमा जडान हुने विद्युत वाइरिङ्ग र स्यानीटरी पाइपहरु बिम र पिलरलाई कमजोर बनाउने गरी बिम वा पिलर भित्रबाट लैजान पाइने छैन । त्यस्तो प्रयोजनको लागि नक्सामा नै छुट्टै Duct को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

५५. ५० वर्ष भन्दा बढी उमेर भएका भवनहरुलाई घरधनीले आफ्नै खर्चमा भत्काई पुनः निर्माण गर्नु पर्नेछ । यदी तत्काल पुनः निर्माण गर्न नसकिने अवस्था भएमा समेत त्यस्ता संरचानाहरुलाई कुनै पनि उपयोगमा प्रयोग गर्न पाईने छैन । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक क्षेत्रमा रहेका त्यस्ता संरचनाहरुलाई जिर्णोद्धार गरी दूर अवलोकनको लागि संरक्षण गरी राख्न बाधा पर्ने छैन ।

५६. यस मापदण्डमा अन्यत्र जे लेखिएको भएता पनि अब उप्रान्त ग्रामिण क्षेत्रमा ढुंगा, इटा, कंक्रिट व्लक, सिमेण्ट, छड प्रयोग नगरी माटो, बास, काठ, टाटी, टायल, जस्तापाता, खर आदी हलुका निर्माण सामाग्रीले मात्र निर्माण गरिने घ वर्गमा पर्ने कच्ची घर निर्माण गर्नका लागि घर नक्सा पास वा यस अघि निर्माण भएकाहरुलाई नियमित गर्नु पर्ने छैन । तर सहरी व्यवस्थापन तथा सार्वजानिक क्षेत्र (बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा, वन तथा अन्य सार्वजानिक जग्गा) संरक्षणको लागि अनिवार्य रुपमा गाउपालिकाले तोकेको ढाचामा निवेदन पेश गरी तोकेको दस्तुर तिरी स्वीकृती लिएर मात्र घर निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

२.४ भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्य विधिहरु :

२.४.१ सूचना दिने : भवनको कुनै भागमा निर्माण गर्नु पर्ने, पुनः निर्माण गर्ने वा परिवर्तन गर्ने वा भवन भत्काउन चाहने प्रत्येक व्यक्तिले तोकिएको ढाचामा लिखित रुपमा गापालाई सूचना दिनु पर्नेछ । यस्ता सूचनामा नक्साहरु तथा जग्गा स्वामित्व

सम्बन्धि प्रमाणहरुको पर्याप्त प्रतिलिपीहरु समावेश हुनु पर्नेछ । अनुमति प्रदान भए पनि नभए पनि यस्ता नक्साको एक सेट अभिलेखको लागि गापाको कार्यालयमा राखिने छ ।

२.४.२ नक्शाहरु तथा व्यहोराको प्रतिलिपीहरु : छथर जोरपाटी गापाबाट निर्माण अनुमति चाहिने भवन योजनाहरुको हकमा नक्शा तथा अन्य कागजपत्रहरुको प्रतिलिपीको संख्या सामान्यतया ३ सेट हुनु पर्नेछ । भवन निर्माणको अनुमति लिनको लागि भवन नियमावलीले निर्धारण गरेको फर्मेटमा दर्खास्त फाराम तयार गर्नु पर्नेछ । सो फारम गा.पा.ले उपलब्ध गराउनेछ ।

२.४.३ सूचना सँगै दिनु पर्ने जानकारीहरु : सूचना अवस्थिती नक्शा,साईटप्लान, सव डिभिजन/ले आउट प्लान, भवन नक्शा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेसनहरु तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण, जग्गाधनी लालपूर्जा नपाले तोकेको दस्तावेजहरु संलग्न हुनु पर्नेछ ।

२.४.४ दस्तावेजहरु : भवन निर्माण अनुमतिको लागि दिईने आदेशमा तल दिएका दस्तावेजहरु समावेश हुनु पर्नेछ ।

(क) घडेरी/सम्पतिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधनी कागजातहरु, सडक चौडाईको प्रमाण, सडक चौडाईको लागि आवश्यक जग्गा हस्तानान्तरण गर्ने सम्बन्धि सहमति, साईट प्लान आदी ।

(ख) आवश्यक परेमा गुरुयोजना/जानिङ्ग नक्शा अनुसारको भुउपयोग योजना, सडकको चौडाई सम्बन्धमा गापाबाट दिइएको पत्र ।

(ग) सूचिकृत भवनहरुको सम्बन्धमा वा पुरातात्विक क्षेत्रमा भएका भवनहरुको सम्बन्धमा गापालाई आवश्यक पर्ने अन्य कुनै जानकारी/कागजात ।

(घ) नयाँ नक्सा पास वा नियमित गर्दा घर निर्माण हुने/भएको कि.नं. को क्षेत्रफल जग्गाधनी प्रमाण पत्रमा फिल्ड नक्शा र वास्तविक फिल्ड मध्ये जुन क्षेत्रफल न्यूनतम देखिन्छ सोही क्षेत्रफललाई आधार मानि नक्शा दर्ता/पास/नियमित गरिनेछ ।

(ङ) जग्गाको स्वामित्व जसको नाममा छ उसैको नामबाट मात्रै घर नक्शा पास/नियमित गरिनेछ । मञ्जुरीनामा दिएको आधारमा घरनक्शाको स्वामित्व हेरफेर गरिने छैन ।

२.४.५ नक्शाहरु सहीछाप गर्ने : गाउपालिकामा पेश गर्नु अघि सबै नक्शाहरु घर धनीको र भवन ऐन २०५५ को दफा ११.३ बमोजिमको योग्यता प्राप्त गापामा दर्ता भएका प्राविधिकको हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

२.५ नक्शा/प्लानहरु :

२.५.१ लोकेसन प्लान : स्वीकृत ले आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकीको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिती देखाएको १:१०००० स्केल वा Not to Scale को लोकेसन प्लान निवेदन सगै पेश गर्नु पर्नेछ । लोकेसन प्लान बनाउदा नक्शाको आधारमा उक्त फिल्डसम्म पुग्न सक्ने गरी राजमार्ग, मुख्य सडक र महत्वपूर्ण स्थान वा भवन देखिको दुरी समेत उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

२.५.२ साईट प्लान : अनुमतिको लागि निवेदन दिदा संलग्न राख्नु पर्ने साइट प्लानको सकेल १ रोपनी सम्मको लागि १"=८'०" वा १:१००, १ रोपनीदेखि ३ सम्मको लागि १"=१६'०" वा १:२०० र ३ रोपनी भन्दा बढीको १"=३२'०" वा १:४०० हुनु पर्नेछ ।

प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाएको हुनु पर्ने छ :

(क) साईटको सिमानाहरु र त्यस सँगै जोडिएको जग्गाहरु ।

(ख) छिमेकको सडकको परिप्रेक्षमा साइटको अवस्थिती ।

(ग) भवनको अवस्थितीमा पर्ने सडकहरुको नामहरु (भएमा मात्र) ।

(घ) साईटमा वा साईटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरु ।

(ङ) माथि (क) को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गासँगै जोडिएको आफ्नै/सँगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुच मार्ग ।

(च) हावाको खुला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुचको लागि भवन सगै छोडिएको ठाउ ।

(छ) भएमा घरको दाया वाया तथा पछाडीको सडकको चौडाई र सडकको प्रकार ।

(ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।

(झ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु ।

(ञ) सम्पूर्ण सम्पतिको जग्गाको क्षेत्रफल र यस नियमावलीमा व्यवस्था भएको कभरेज अनुसारको कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग ।

(ट) आवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाउको पार्किङ्ग योजना ।

(ठ) गा.पा.ले तोकेको अन्य विवरणहरु ।

(ड) भवन निर्माण हुने घर जग्गा सम्पतिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर ।

२.५.३ ले-आउट-प्लान : भू-उपयोग योजनाको नर्मस अनुसार ले आउट प्लानको तर्जुमा गरिनेछ । सम्बन्धित ऐनको प्रावधान अनुसार गापाले अनुसरण गर्ने कार्यविधि अनुसार स्वीकृत गरिनेछ ।

२.५.४ ल्याण्डस्केप नक्शा : यसको स्केल ५०० वर्ग मिटरसम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १:५०० हुनेछ । यसमा आवागमन, पार्किङ्ग स्थलहरु, बाटाहरु, हरियाली तथा वृक्षरोपणहरु अंकित गरिएको हुन्छ ।

२.५.५ भवन नक्शा : सूचना सँगै संलग्न गरिने भवनको नक्शा, इलिभेसन तथा सेक्सनहर २५० वर्ग मीटर सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा र २५० वर्ग मीटर भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० वर्ग मीटर वा सो भन्दा माथिका लागि १:२०० स्केलमा र सवै डिटेल्सहरु १:१०० स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

(क) सबै तल्लाको ढोकेको क्षेत्र समेटिएका भए नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । साथै प्रष्ट रुपमा सबै फ्रमिङ्ग मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिती, भऱ्याङको चौडाई र राम्पहरु र अन्य निकासको बाटाहरु, लिफ्ट कोठा तथा लिफ्ट पिटको डिटेलहरु देखाइएको हुनु पर्नेछ ।

(ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुनु पर्नेछ ।

(ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्थिती देखाइएको हुनु पर्नेछ ।

(घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुनेछ । यसमा फुटिङ्ग (जगको) साईजहरु, बेसमन्ट गारोको मोटाई, गारोको फ्रमिङ मेम्बरहरुको साइज तथा सपेसिङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाई र पारापेटको उचाई र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भऱ्याङ, भान्छा कोठा, ट्वाइलेट र बाथरुम भएर काटिएको हुनु पर्नेछ ।

(ङ) सबै एलिभेसनहरु देखाइएको हुनु पर्नेछ ।

(च) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिइएको हुनेछ ।

(छ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको हुनेछ ।

(ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनेछ र सबै प्लानहरुको दिशा उत्तर दिशासंग मेल खाएको हुनु पर्नेछ ।

(झ) पार्किङ्ग स्थलहरुको डिटेल दिइएको हुनेछ ।

(ञ) भन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपेनिङ्गहरुको साईजहरु समेत खुल्ने गरी क्रमवद्ध रुपमा विस्तृत विवरणहरु समेत दिइएको हुनेछ ।

(ट) गा.पा.ले तोके बमोजिमका आवश्यक अन्य विवरणहरु ।

२.५.६ बहु तल्ले/विशेष भवनहरुको भवन योजनाहरु : ५ तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरु भएको वा १५ मीटरभन्ला बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरा युक्त उपयोगहरु भएको विशेष भवनहरुको सन्दर्भमा मापदण्डको निम्न लिखित थप विवरणहरु समावेश हुनु पर्नेछ ।

(क) आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउ तथा भवनको वरिपरि पहुच मार्गको विवरण सहित पहुच मार्गको व्यवस्था ।

(ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भऱ्याङ्गको साथै बार्दलीबाटको पहुच, करीडर तथा लवीवाटको पहुच ।

(ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरुको अवस्थिती तथा विवरणहरु ।

(घ) रिफ्यूज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदीको विवरण ।

(ङ) आकासे पानी संकलन गर्ने पाईप तथा संकलन गर्ने ट्यांकहरु ।

(च) जेनेरेटर, ट्रान्सफरमर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिती ।

(छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरु ।

(ज) पानी ट्यांक तथा पम्प हाउसको अवस्थिती तथा नाप ।

(झ) आगलागी सूरक्षाका जडानहरुको अवस्थिती तथा विवरणहरु ।

(ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरुको जडानका अवस्थिती तथा विवरणहरु ।

२.५.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरु :

१. खानेपानी आपूर्तिका नक्शाहरु, ईलिभेसनहरु तथा सेक्सनहरु, ढल निकास प्रणली र अन्य सेवा सुविधाहरुको विवरण गा.पा.ले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलत्तध गराउनु पर्नेछ ।

२. २०० वर्ग मिटर भन्दा माथिका आवासिय घडेरीहरुको लागि र एक हेकटर भन्दा बढीको गैर आवासिय घडेरीहरुको लागि तल दिएका प्रावधानहरु लागू हुनेछन् :

(क) बगैचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भई सकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नको लागि छुट्टै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।

(ख) जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र वर्षातको पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ । भवनको नक्शामा यी कुराहरु खुलाउनु पर्दछ ।

२.५.८ घरनक्शा पास गर्नु पर्ने समयावधि : सामान्यतया घरधनीले इजाजत प्राप्त मितिले २ वर्ष भित्र घर निर्माण सम्पन्न गरी सक्नु पर्नेछ । तर कुनै कारणले उक्त अवधि भित्र निर्माण सम्पन्न गर्न नसकि निवेदन दिएमा गाउपालिकाले तोकिएको दस्तुर लिई एक पटकको लागि बढीमा २ वर्ष म्याद थप गर्न सक्नेछ ।

२.६ नक्सा पास सम्बन्धि अन्य व्यवस्था :

२.६.१ भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था : भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माण स्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माणाधिन क र ख वर्गका भवनहरुको हकमा

स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माण स्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै Ground Coverage Ratio, Floor Area Ratio, निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback आदी विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी हार्डिङ्ग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ छ ।

२.६.२ स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिकले नक्शा डिजाइन गर्न नपाईने : गाउपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत गाउपालिकाको क्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवनहरुको नक्शा निर्माण गर्न डिजाइन गर्न पाइने छैन । तर सार्वजानिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत गा.पा.को लगानीमा निर्माण हुने सार्वजानिक भवनहरुको नक्सा निर्माण सुपरिवेक्षण र डिजाइन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाइन गरिएको नक्शामा समेत इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइन कर्ताले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।

२.७ फेरबदलको लागि सूचना :

२.७.१ भवन उपयोगको फेरबदलको लागि सूचना : भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्शा तथा व्यहोराहरु मात्र निवेदन सँग पेश गर्नु पर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका सामान्य भवन निर्माणका प्रावधानहरु स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी तल दिएका फेरबदल गर्नु परेमा सूचना वा भवन निर्माण अनुमतिकाआवश्यकता पर्ने छैन ।

(क) प्लाष्टरीङ्ग र सानातिना मर्मत कार्य ।

(ख) फ्लोरिङ्ग वा पुनः फ्लोरिङ्ग गर्ने ।

(ग) अर्काको सम्पति तथा सार्वजानिक सडक तर्फ बाहेक झ्याल भेन्टिलेटर र ढोकाहरु खोल्ने र बन्द गर्ने ।

(घ) विग्रेका इटाहरु, ढुंगाहरु, पिलरहरु, विमहरु आदी ।

(ङ) यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्ने गरी १.५ मीटरभन्दा कम उचाईको पारापीट र वाउण्ड्री पर्खालको निर्माण तथा पुनः निर्माण गर्ने ।

(च) अनुमति प्राप्त उचाइ भन्दा कम नहुने गरी फल्स सिलिङ्गको निर्माण समेत रंगरोगन आदी कार्य ।

(छ) भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजनाका प्रावधानहरुसंग नबाझिने गरी क्षति हुनु अगाडीको जस्तै हुने गरी बाढी, वर्षात, आगलागी, भूकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक विपद्‌बाट क्षतिग्रस्त भवनका भागहरुको पुनः निर्माण गर्ने ।

(ज) यस मापदण्ड अन्तर्गत हुने गरी भित्री गारोहरुको निर्माण वा पुनः निर्माण गर्ने ।

२.७.२ भवन प्रयोजन फेरबदल : सामान्यतयाः भवनको जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृती लिएको हो सोही प्रयोजनमा उपयोग गरिनु पर्दछ । तर कुनै कारणले प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा नया प्रयोजनका लागि आवश्यक मापदण्ड पूरा गरेमा परिवर्तन गर्नुपर्नाको कारण सहित निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्शा तथा व्यहोराहरु निवेदन संग पेश गर्नु पर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका प्रावधानहरु स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निवेदन पेश गरेमा गाउपालिकाबाट जाचबुझ गरी अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ ।

२.८ भवन निर्माण अनुमति शुल्क : जुरी सँग परामर्श गरी गापाले निर्माण गरेको नक्शा पास शुल्क र निर्माण अवधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्कको साथै घडेरी विकास/समूह आवास, फेरबदल/थप/संसोधन योजना, योजनाहरु अध्यावधिक गर्नको लागि तोकिएको अन्य शुल्कहरु नियमानुसार लिन सक्नेछ ।

२.९ स्वीकृती दिने :

२.९.१ प्रक्रियाहरु :

(क) जग्गा विकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमति दिने : आधिकारीक इन्जिनियर, आर्किटेक्ट मार्फत प्लानिङ्ग अनुमति/नर्मसहरु तोकिएको ढाचामा जग्गाधनीले गाउपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ । जग्गा विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गाधनीले सूचिकृत इन्जिनियर,आर्किटेक्ट वा प्लानरद्वारा तयार गरिएको भवन उपयोग तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरिएको योजना पेश गर्नु पर्नेछ । यसको स्वीकृती सम्बन्धको कार्यविधि गाउपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ ।

(ख) सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टबाट प्रमाणित हुनु पर्ने : मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानको अधिनमा रही भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्ने अधिकार सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टसँग हुनेछ ।

२.९.२ योग्यता तथा क्षमता : गाउ योजनाविद/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक/प्लानर/आगलागी परामर्शदाता/अर्वान डिजाइनरको योग्यता ताकिए बमोजिम हुनेछ ।

२.९.३ निर्माण रोक्का तथा भत्काउने : गाउपालिकाबाट इजाजत नलिइकन भवन निर्माण गरेमा गाउपालिकाले त्यस्ता कार्य तत्काल रोक्का गर्न र स्वीकृती नक्शा बमोजिम निर्माण नभएको देखिएमा भत्काउने आदेश दिन सक्नेछ ।

२.९.४ निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण तथा गुणस्तर कायम गर्ने : गाउपालिका क्षेत्रभित्र सरकारी वा गाउपालिका वा गाउपालिका संग साझेदारीमा निर्माण हुने कार्यको सुपरिवेक्षण गाउपालिकाका प्राविधिकहरुबाट हुनेछ । त्यस्तै गाउबासीहरु वा अन्य संघ संस्थाहरुको भवन निर्माण कार्यमा गाउपालिकामा सूचिकृत प्राविधिकहरुबाट हुनेछ । घरधनीले भवन निर्माण इजाजत लिनु अघि नै त्यस्ता सुपरिवेक्षक नियुक्ति गरी गा.पा.मा जानकारी गराउनु पर्नेछ ।

(क) सुपरिवेक्षकको जिम्मेवारी : गाउपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने निजी तथा संस्थागत भवनहरुको स्वीकृत मापदण्ड अनुसार निर्माण गराउने, गुणस्तर कायम गराउने जिम्मेवारी सुपरिवेक्षकको हुनेछ । कुनै कारणवश घरधनीले मापदण्ड पालना गर्न अटेर गरेमा गा.पा.मा समयमै जानकारी गराउनु पर्नेछ ।

(ख) घरधनीको जिम्मेवारी : निजी तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्ने घरधनीहरुले सुपरिवेक्षकको सल्लाहमा स्वीकृत मापदण्ड अनुसार गुणस्तरीय कार्य गराउनु पर्नेछ । सो को लागि गा.पा.मा सूचिकृत सुपरिवेक्षक र निर्माण कर्मी छनौट गरी नियुक्त गरेको जानकारी गा.पा.मा दिनु पर्नेछ ।

(ग) निर्माणकर्मीको जिम्मेवारी : निजी तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्ने निर्माणकर्मीले सुपरिवेक्षकको सल्लाहमा स्वीकृत मापदण्ड र नक्शा अनुसार गुणस्तरीय कार्य गराउनु पर्नेछ ।

२.९.५ दण्ड सजाय :

(क) यदी पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै झूठो व्यहोरा दिएमा वा कुनै तथ्यको अटेर गरेमा वा योजना/नक्शा प्रमाणित गर्न त्रुटी वा कृते गरेमा वा भवन मापदण्ड र स्वीकृत भवन योजनाको खिलाफ निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण/निर्माण गरेमा गापाले यस्ता गाउ योजनाविद/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक/प्लानर/निर्माणकर्मीलाई कारवाही गर्ने र कालो सूचीमा राख्ने अधिकार हुनेछ र सो को जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदलाई दिईनेछ ।

(ख) यदी स्वीकृती दिने नपाले कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरिएको, तथ्यको गलत व्याख्या गरिएको र स्वीकृती दिएको भन्दा फरक निर्माण भएको, तोकिएको दस्तावेज तथा भवन नियमावली संग फरक हुने गरी निर्माण गरिएको भेट्टाएमा गाउपालिकाले स्वीकृतीलाई बदर गर्न सक्नेछ । त्यस्ता पेशाकर्मीको विरुद्ध कार्वाही गर्न सक्नेछ । मुद्दा टुंगो नलागे सम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नया नक्शाहरु पेश गर्ने/निर्माण गर्ने अधिकार हुने छैन । तिनलाई कालो सूचीमा समावेश गर्नु अघि गापाले कानुन बमोजिम कारण देखाउ आदेश जारी गर्नेछ ।

२.९.६ अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य : अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य गरेमा त्यस्ता कार्य भत्काउने, निर्माण स्थललाई रोक लगाउने, प्रचलित कानुनको आधारमा कानुनी कारवाही गर्ने जस्ता उपयुक्त कदम गाउपालिकाले लिन सक्नेछ ।

२.१० निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनु पर्ने कार्य विधि :

२.१०.१ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने दायित्व : यस मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहीताबाट धनीलाई अनुमति पाएको कारण वा नक्शा तथा स्पेसिफिकेसनहरु स्वीकृत गरिएका कारण वा भवन निर्माण हुदा गाउपालिकाले निरिक्षण गरिएको कारणकै आधारमा मुक्त भएको मानिने छैन ।

२.१०.२ निर्माण स्थलमा कागजातहरु/दस्तावेजहरु राख्ने : निर्माणको अवस्थामा अनुमति पाएको व्यक्तिले :

(क) भवन निर्माण अनुमतिको प्रतिलिपी देखिने गरी टास गर्नु पर्नेछ ।

(ख) अनुमति जारी गरिएको सम्पत्तिमा लागू हुने भवन मापदण्ड अनुसार स्वीकृत नक्शाहरु तथा स्पेसिफिकेसनका प्रतिलिपी राख्ने ।

२.१०.३ निर्माण कार्य भइ रहदा भवनको चेकिङ्ग कार्य : गापालाई आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घर धनीलाई प्लीन्थ सम्मको कार्य सम्पन्न भएपछि स्वीकृत भवन नक्शा तथा भवन नियमावली अनुसार कार्य भएको छ छैन सुनिश्चित गराउन सूचना दिइनेछ । ३० दिन भित्र स्थानीय निकायले निर्माण कार्यको निरिक्षण गरी असहमति भए सो समेतको जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकलाई दिनु पर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम भवनको निर्माण कार्य गर्ने जिम्मेवारी घरधनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुनेछ ।

२.११ कार्य सम्पन्न भएको सूचना : प्रत्येक घरधनीले भवन अनुमतिमा वर्णन गरे अनुसारको निर्माण कार्य पूरा भएको सन्दर्भमा गापामा पेश गर्नु पर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य सुपरिवेक्षण गर्ने आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत कार्य सम्पन्न भएको प्लानको ३ प्रति (स्वीकृत योजना पेश गर्दा जस्तै एक प्रति गाउपालिकालाई पेश गर्नु पर्नेछ) । यस्तो सूचनामा तल दिएको कागजातहरुको साथै ताकिएको शुल्क संलग्न हुनु पर्नेछ ।

(क) गापाको सबै निरिक्षण प्रतिवेदनहरुको प्रतिलिपी ,

(ख) आवश्यक भएमा गापाको अधिकृतबाट स्वीकृती,

(ग) विद्युत विभागबाट आवश्यक भए अनुसार ट्रान्सफर्मरहरु/सव स्टेसन/सहायक विद्युत आपूर्ति प्रणली सम्बन्धमा स्वीकृति,

(घ) स्ट्रक्चर इन्जिनियर/सिभिल इन्जिनियरबाट भवन संहिता अनुरुप निर्माण भएको प्रमाण,

(ङ) आवश्यकता अनुसार घरधनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फबाट खिचिउको २ सेट फोटोहरु,

(च) गापाले आवश्यक ठानेको अन्य आवश्यक जानकारी/कागजातहरु,

(छ) आफ्नो सुपरिवेक्षण भित्र पर्ने र भवन नियमावली तथा स्वीकृत भवन नक्शाहरु अनुसार सम्पन्न भएको जमिन मुनिको ढल, स्यानिटरी तथा खानेपानी आपूर्ति सम्बन्धमा घरधनी र आर्किटेक्ट/इन्जिनियरबाट प्रमाण पत्र ।

२.१२ गाउको ढल प्रणाली/पानीको मेन लाइनमा जडान गर्ने :

(क) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी, विद्युत तथा ढलको कनेक्सनहरु सम्पन्न भएको/उपयोग गर्न दिएको इजाजत पत्र/प्रमाण पत्र प्राप्त नभएसम्म साईटमा राख्न अनुमति दिइने छैन ।

(ख) गापाको अग्रिम अनुमति र उपयोग गर्न दिएको/सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र प्राप्त वा इजाजत पत्र नभएसम्म कुनै पनि भवन संग नगरको खानेपानीको मेन लाइन वा गाउको ढल प्रणाली संग जोड्न सिफारिस दिइने छैन ।

(ग) उपयोगमा परिवर्तन भएमा वा अनाधिकृत निर्माण कार्य भएमा वा स्वीकृत नक्शा वा मापदण्ड विपरित निर्माण भएमा गापाले यस्ता सेवा सुविधाहरुलाई रोक्न वा रोक लगाउन सक्नेछ ।

(घ) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्कने ढल प्रशोधन नगरी खोला, कूलो वा तालमा विसर्जन गर्नु हुदैन, यसरी विसर्जन गरिएमा सम्बन्धित गापाले अन्य सेवा सुविधाहरुमा रोक लगाउन सक्नेछ र आर्थिक जरिवाना समेत गर्नेछ ।

(ङ) कुनै पनि व्यक्ति वा संयुक्त आवास वा संस्थाको भवनको छानाबाट आउने वर्षातको पानीलाई जमिन मुनि विसर्जन गर्नु पर्नेछ, गापाको ढल प्रणालीमा वा सडकको नालीमा जोड्न पाईने छैन । यस सम्बन्धमा थप प्राविधिक सहयोग सम्बन्धित जिल्लाको खानेपानी तथा सरसफाई डिभिजन कार्यालयबाट प्राप्त गर्न सक्नेछ ।

२.१३ भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजानिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाईने : सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरु घर भाडामा लिनु अघि जिल्ला स्थित सहरी विकास कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउने छन् । यस विपरित भाडा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

२.१४ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्शा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्न प्रतिबन्ध : गाउपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्शा डिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु पर्नेछ । मापदण्ड विपरित नक्शा तयार एवं स्वीकृत गरेमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको Structural डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यसको जिम्मेवार सोही व्यक्ति हुनेछ । नक्शामा नक्शा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको दर्ता नम्बर उल्लेख गरी निज आफैले अनिवार्य रुपमा दस्तखत समेत गरेको हुने पर्नेछ । साथै नक्शा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिल दता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनु पर्नेछ । नक्शा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्शा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, सुपरिवेक्षण गर्ने तथा नक्शा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कारवाहीको लागि गाउ प्रमुखले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा लेखि पठाउने पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई गाउपालिकाले कालो सूचिमा समेत राखी नाम सर्वजानिक गर्नु पर्नेछ ।

२.१५ गाउपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दश हजार वर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिस आवश्यक पर्ने : गाउपालिकाले गाउक्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका भवनहरुको नक्शा पास गर्दा कार्यकारी प्रमुखको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्शा शाखाको प्रमुख, सम्बन्धित विज्ञहरु, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका इन्जिनियर, सहरी विकास कार्यालयका प्रमुख वा निजले तोकेको इन्जिनियर प्रतिनिधी, नापी कार्यालयका नापी अधिकृत रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्शा पास गर्नु पर्नेछ । तर गाउपालिकाको निर्णयबाट जुनसुकै वर्गका भवनमा प्राविधिक समितिको सिफारिस आवश्यक पर्ने व्यवस्था गर्न सक्नेछ । गाउ प्रमुख/कार्यकारी अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरु नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनु पर्नेछ । प्लानिङ्ग परमीट, Structural Permit तथा वातावरणिय परीक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोकेको व्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।

२.१६ गाउपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दश हजार वर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिदा तेश्रो पक्ष जाच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने : गाउपालिकाले संस्थागत भवन तथा दश हजार वर्गफिट भन्दा बढी एरिया भएका भवनको निर्माण अनुमति दिदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिदा गाउपालिका वा स्वामित्वकर्ताले आवश्यक ठानेमा तेश्रो पक्ष जाचको व्यवस्था गरी सो को समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमति र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन सकिने व्यवस्था लागू गर्न सक्नेछ । यस प्रयोजनको लागि गाउपालिकाले भवन निर्माणको नक्शा निर्माण, डिजाइन तथा सुपरिवेक्षणको निमित्त नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउन्सिलबाट दर्ता सर्टीफाइड भएका इन्जिनियरहरुको हरेक वर्ष अध्यावधिक रोष्टर बनाई रोष्टरमा भएका इन्जिनियरहरुबाट तेश्रो पक्षिय जाच गराउनु पर्नेछ । राष्ट्रिय अन्तराष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउपालिकाले Peer Review को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

२.१७ भवन निर्माणको आंशिक अनुमति : भवन निर्माणको अनुमति दिदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिइ पहिलो पटक डिपिसि लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसि भए नभएको सुपरिवेक्षण गरी क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ । गाउपालिकाले उपयुक्त प्रकृया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र निवेदनको टुंगो लगाउनु पर्नेछ ।

२.१८. भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन : भवन संहिता र मापदण्डको परिधी भित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृती प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिइसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्शा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

२.१९. भू-उपयोग योजना कार्यन्वयन : गाउपालिकाले भूमिसुधार तथा व्यवस्था मंत्रालय तथा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रकृया पूरा गरी गाउ क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा Risk Sensative भू-उपयोग योजना कार्यन्वयनमा ल्याउन सक्नेछ । यस प्रयोजनका लागि यस गाउपालिकाले गाउसभाबाट भूमिलाई राष्ट्रिय भू-उपयोग निति २०६९ का आधारमा विभाजन गर्नु पर्नेछ । यसरी भू-उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण इजाजत दिइनेछ ।

२.२०. जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने : गाउपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त तथा सडक आवागमनमा बाधा उत्पन्न गराउने पर्खालहरु तत्काल भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ । घरधनीले सो संरचना नभत्काएमा घरधनी कै खर्चमा गाउपालिकाले नै भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ । साथै नया पर्खाल लगाउदा गाउपालिकाले तोकिएको मापदण्ड बमोजिमको डिजाइनमा पेश गरी सेट व्याक छाढेर मात्रै पर्खाल लगाउने अनुमति प्रदान गर्नेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गा भित्र सार्वजानिक आवागमनलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रुख विरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेट व्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

२.२१. भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजानिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजानिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्बाही गर्ने राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजानिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा नक्शा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित स्थानीय निकायको बोर्ड बैठकबाट निर्णय गरी यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजानिक गरी तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कारबाहीको लागि लेखी पठाउनेछ । स्थानीय निकायको लगानीमा बन्ने भवनमा यस प्रावधान विपरित स्थानीयले भवन निर्माण गरेमा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मंत्रालयले सम्बन्धित स्थानीय निकायका सचिवलाई आवश्यक कारबाही गर्नेछ ।

२.२२. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु हटाउने/नक्शा पास नगर्ने : सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरुलाई शुन्य सहनशिलताको निती अपनाई भत्काइनेछ । साथै सडक मापदण्ड निर्माण हुनु अघि पूर्णरुपमा निर्माण सम्पन्न भईसकेका तर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएका भवनहरुलाई समेत मापदण्ड पूरा गरेमा मात्र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ । आगामी दिनमा सडकको अतिक्रमणलाई हटाई यसको विस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिइनेछ ।

२.२३ .भवन निर्माणमा वन्देज : जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्दार समितिले बाढी, पैरो, भू-क्षय आदी जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिवन्ध लगाउन गाउपालिकालाई सिफारिस गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिवन्ध लगाउनेछ ।

२.२४. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धि व्यवस्था : गाउपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजानिक तथा सरकारी जग्गाहरुको संरक्षण गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषण गरी सो क्षेत्रमा सार्वजानिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नु पर्नेछ । सार्वजानिक, ऐलेनी, पर्ती जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्री परिषद) को निर्याय विना कोही कसैलाई कुनै पनि प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तानान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गरिने छैन ।

३. आवासीय तथा गैर आवासीय क्षेत्रहरुको विकास निर्माण सम्बन्धि प्रावधानहरु :

घडेरी विकास, सामुहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरु र गैर आवासीय क्षेत्रहरुको लागि उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो -फार), सेट व्याक, खुल्ला ठाउ, उचाई, आवासीय इकाईहरुको संख्या तथा पार्किङ्ग मापदण्डहरु योजना/जोनिङ्ग प्लान/मापदण्ड कोड वा सहरी विकास योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वियन मापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरु बमोजिम हुनेछ । यदी यी सवालहरुमा केही व्यवस्था गरिएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा गापाले निर्णय गरे बमोजिम हुनेछ ।

३.१. भवन निर्माणमा नियन्त्रणको व्यवस्था : यी विनियमहरुको विषयवस्तु चवन उपयोग क्षेत्रभित्रका भवनहरुको लागि -आन्तरिक व्यवस्थाहर बाहेक) भवन मापदण्ड अनुसार कायम राख्ने हो । भवन निर्माण मापदण्ड बनि नसकेका क्षेत्रहरुमा वास्तविक आवश्यकता तथा सान्दर्भिक नियमहरुको आधारमा गापाले आवस्यक व्यवस्था गर्नेछ ।

३.२. पहाडी क्षेत्रमा भएका सहरी क्षेत्रका लागि विशेष व्यवस्था : पहाडी क्षेत्रहरुमा सहरी विकास योजनाहरुको लागि विभिन्न नर्मसहरु तथा मापदण्डहरु सुझाव गर्नुको आधारभूत उद्देश्य निर्णय प्रकृयाको लागि आधार प्रदान गर्नु नै हो । सुधार गरिएका नर्मसहरु तथा मापदण्डहरु सांकेतिक मात्र हुन् र स्थानीय भौतिक तथा वातावरणीय अवस्थाको विचार गरी उपयुक्त समयमा परिमार्जन गर्न सकिनेछ । कुनै पनि पेशागत/अनुसन्धान संस्थाले पर्वतिय क्षेत्रहरुको योजना तथा विकास सम्बन्धि बृहत स्थलगत मापदण्डहरु तयार गर्दा तल दिएका विषयहरुले असर पार्ने गर्दछ । यसले गर्दा यस्ता क्षेत्रहरुको सम्बन्धमा मापदण्ड निर्धारण गर्दा निम्न लिखित विषयहरुमा ध्यान पुर्‍याउन जरुरी हुन्छ :-

१. सूर्यको प्रकाश आउने, स्लोप तथा मोटरबाटो सम्मको पहुच दुरी ।

२. जनताको न्युनतम आवश्यकता र संरक्षणका सिद्धान्तहरु ।
३. जटील पर्वतीय धरातल र भौगर्भिक अवस्थाहरुलाई मिलने गरी नर्मसहरु तथा मापदण्डहरुमा आवश्यक लचकता ।
४. कार्यस्थल तथा आवास बिचको सम्बन्ध ।
५. उर्जाको आवश्यकताहरु ।
६. यातायत, सञ्चार नेटवर्कको बैकल्पिक व्यवस्था ।
७. घुम्ती तथा आकस्मिक सुविधाहरु ।

३.३. पार्किङ्ग मापदण्ड :योजना/विकास योजना वा तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएका नर्मसहरु अनुसार विभिन्न प्रकारका विकास निर्माण कार्यको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था गरिने छ । स्थानीय सवारी धनी, सार्वजानिक यातायतका साधन र पार्किङ्गको आवश्यकता अनुसार विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरुको लागि पार्किङ्ग नर्मसहरु निर्धारण गर्नको लागि तल दिएको तालिकालाई आधार मान्न सकिन्छ । तालिका ३.२.१ : पार्किङ्ग मापदण्ड

सि.नं.	उपयोग/उपयोगका क्षेत्रहरु	१०० वर्गमीटर क्षेत्रका लागि इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस (इ.सी.एस.)
१.	आवासीयः सामूहिक आवास, संयुक्त आवास, कित्ताकाट गरिएको आवास (२५० वर्ग मीटर भन्दा माथि) र मिश्रित उपयोग	०.५०-१.५०
२.	व्यापारिक क्षेत्र : क) थोक व्यापार तथा परिवहन क्षेत्र (पार्किङ्ग, लोडिङ्ग, अनलोडिङ्ग समेत) ख) नगर केन्द्र, जिल्ला केन्द्र, होटल, सिनेमा हल तथा अन्य ग) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय बनार केन्द्र	 १.५०-२.५० १.००-२.०० ०.५०-१.५०
३.	सार्वजानिक तथा सामुदायिक सुविधाहरु क) नर्सिङ्गहोम, अस्पतालहरु (सरकारी बाहेक अन्य) सामाजिक, सांस्कृतिक तथा अन्य संस्थाहरु, सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालयहरु ख) विद्यालयहरु, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, सरकारी अस्पतालहरु	 ०.५०-१.५० ०.२५-०.७५
४.	औद्योगिकः हल्का तथा सेवाजन्य उद्योगहरु, सामूहिक उद्योगहरु	०.२५-०.७५

नोट :
१. गाडी पार्क गर्ने ठाउहरुको व्यवस्था गर्दा मापदण्डहरु तल दिए अनुसार हुनेछ :
(क) खुल्ला पार्किङ्गको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस १८ वर्ग मीटर ।
(ख) भुई तल्लाले ढाकेको पार्किङ्गको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस २३ वर्ग मीटर ।
(ग) बेसमेण्टको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस २८ वर्ग मीटर ।
२. उपयोग क्षेत्रहरुमा भुई तल्ला वा बेसमेण्टमा पार्किङ्ग गर्ने भए उपयुक्त मापदण्ड अनुसार पार्किङ्गको व्यवस्था गर्न सकिन्छ ।

३.३. विशेष उपयोगका क्षेत्रहरु :

३.३.१ आवासीय उपयोग क्षेत्र : आवासीय क्षेत्रलाई घडेरी विकास वा सामूहिक आवासको रुपमा विकास गरिन्छ । घडेरीको साइज, प्रत्येक घडेरीमा हुने आवास इकाइहरु, सेट व्याकहरु र भवनको तल्ला संख्याा/उचाईको सन्दर्भमा विकासको स्वरुप कस्तो हुनु पर्छ निर्क्यौल गर्न घनत्वको ढाचा (उच्च, मध्यम उच्च, न्युन मध्यम वा न्युनतम घनत्वहरु) निर्धारण गरिएको हुन्छ । गुरुयोजनामा व्यवस्था भए बमोजिमका नर्मसहरु तथा मापदण्डहरु अनुसार सहरी तथा सामाजिक पूर्वाधारहरुको व्यवस्था गरिन्छ । ले आउट योजनाहरुमा सामाजिक तथा सहरी पूर्वाधारलाई आवश्यक पर्ने विभिन्न साइटहरु/प्लटहरु देखाइएको हुन्छ । नक्शाहरु स्वीकृत गर्दा विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरुको लागि र विभिन्न साइजका घडेरीहरुका लागि बनाइएका विकास निर्माण नर्मसहरुको प्रयोग गरिन्छ ।

३.३.२ आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र पर्ने भवनहरु : आवासीय ले आउट प्लटको भागको रुपमा रहेको आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र रहेका विभिन्न उपयोग क्रियाकलापहरुको लागि भवनहरु आवासीय घडेरीको साईज अनुसार लागू हुने कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो, उचाइ तथा अन्य सम्बन्धि नर्मसहरु पालना गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

३.३.३ घडेरी विकास : तल लेखिएका कुराहरुमा मध्येनजर राखी आवासीय योजनाहरुको ले आउट, नर्मसहरुका तर्जुमा गरिएको हुन्छ ।
१. निर्माण भएपछि भवनहरुमा पर्याप्त प्रकाश तथा हावा आउने हुनु पर्छ ।
२. ध्वनी, धूलो तथा स्थानीय खतराबाट सुरक्षित हुनेछ ।
३. विभिन्न पारिवारिक आवश्यकताको लागि पर्याप्त खुला क्षेत्र हुनेछ ।
४. परिवहन तथा पहुंच सहज हुनेछन् र दर्घटनाको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित हुनेछ ।
५. घडेरीको आकार तथा साइज सम्भव भए सम्म एकनास हुनेछ ।

६. लहरे घरहरु, छुट्टाछुट्टै घरहरु वा अन्य कुनै किसिमको रुपमा एकनासका आकार तथा ढाचा दिनका लागि घर क्रमवद्ध रुपमा मिलाएको हुनेछ ।

३.३.४ आवासीय क्षेत्रहरु : घडेरी आवास न्यून आय भएका समूहका लागि घडेरीको न्यूनतम साइज सामान्यतय ७० वर्ग मीटरभन्दा कमको हुनु हुदैन । तथापी जनताको औकात हेरी कुनै विशेष क्षेत्रलाई आवश्यक पर्ने प्रकारको आवासीय अनुसारको घडेरीको साइज फरक हुन सक्नेछ । प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाइहरुको संख्या पनि घडेरीको साइज निर्भर हुने गर्दछ । सामान्यतः प्रत्येक घडेरीमा दुई वटा आवास इकाइहरु निर्माण हुन सक्दछ । तथा ठूला साइजका प्लटहुको सन्दर्भमा एउटा घडेरीमा एउटाभन्दा बढी आवास इकाइहरु निर्माण गर्न सकिने छ । आवास क्षेत्रका लागि तल तालिकामा विभिन्न साइजका घडेरीहरुका लागि लागू हुनु पर्ने कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो दिएको छ ।

फ्लोर एरिया रेसियोको व्यवस्था :

क्र.सं.	घडेरीको क्षेत्रफल व.मी.	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज प्रतिसत	अधिकतम FAR
१.	७०-२५०	७०	१.७५
२.	२५०-१०००	६०	१.७५

अन्य व्यवस्था :

- बेसमेण्ट निर्माण गरिएको भए, पार्किङ्ग सेवाहरु तथा घरायसी भण्डारणको लागि उपयोग गर्न सकिनेछ । फ्लोर एरिया रेसियो ग्राउण्ड कभरेजका सम्बन्धमा गाउपालिकाले आफ्नो आवश्यकता र आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्रका मापदण्ड अनुसार फेरबदल गर्न सक्नेछ ।
- बेसमेण्ट क्षेत्रफल ग्राउण्ड कभरेज भन्दा बढी हुनु हुदैन ।
- तोकिएका नर्मसहरु अनुसार घडेरीको लागि पार्किङ्ग व्यवस्था हुनु पर्नेछ । अथवा आवागमनको ढाचामा कुन असर नपर्ने गरी ले आउट प्लानमा पार्किङ्गको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

३.३.५ संयुक्त आवास : प्रत्येक आवास इकाइमा ४.५ व्यक्ति रहने अनुमान तथा विकास योजनामा दिएको घनत्व ढाचाको आधारमा आवास इकाइहरुको गणना गरिएको हुन्छ । कुनै क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरुको हकमा निश्चित उचाइ (अधिकतम सिमा) तोक्न सक्नेछ । नयूनतम घडेरीको साइज २,२५० ब.मी. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिसत, अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो २.०० र अन्य सेवा सुविधाहरु राजपत्रमा प्रकाशित सूचना अनुसार हुनेछ ।

नोट : १.बेसमेण्ट निर्माण गरिएको भए पार्किङ्ग सेवाहरु, अतयावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरुको लागि फ्लोर एरिया रेसियोमा समावेस नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ । बेसमेण्टको परिमाण घडेरीको क्षेत्रफलको ३३ प्रतिसत देखि ५० प्रतिसत सम्म हुन सक्ने छ ।

२. पहुच मार्ग न्युनतम १२ मी. चौडा हुनु पर्नेछ ।

३.४ गैर आवासीय उपयोग क्षेत्र :

३.४.१ छात्रावास :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिसत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.७५
- पहुचमार्ग न्युनतम १२ मी.

३.४.२ पाहुना घर, बोर्डिङ्ग तथा लजहरु :

- न्युनतम घडेरीको साइज ५०० वर्ग मीटर
- अधिकतम ४० प्रतिसत ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिसत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुचमार्ग न्युनतम १२ मी.

३.४.३ धमैशाला तथा रात्रि वास

- न्युनतम घडेरीको साइज ८०० वर्ग मीटर
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिसत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुचमार्ग न्युनतम १२ मी.

३.४.४ स्थानीय पसलहरु

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६० प्रतिसत

- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५

३.४.५ सामुदायिक केन्द्र :

- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिसत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५

३.४.६ थोक व्यापार/गोदामघर निर्माण

- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिसत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- ➢ पहुचमार्ग न्युनतम २० मी.

३.४.७ पेट्रोल पम्पहरु :

पेट्रोल पम्म तथा मर्मत संभार सेवा केन्द्र (सर्भिस स्टेसन) हरुको लागि तल दिइएका विनियमहरु सिफारिस गरिएको छ :

(क) सडक चोकबाट न्युनतम दुरी :

- ➢ ३० मीटरभन्दा कम चौडाई भएका साना सडकहरुका लागि ५० मीटर
- ➢ ३० मीटरभन्दा कम चौडाई भएका ठूला सडकहरुका लागि १०० मीटर

(ख) घडेरीको साइज :

- ➢ तेल मात्र भर्ने पेट्रोल पम्मको लागि ३० मी.* १७ मी.
- ➢ इन्धन भर्न एवं ममृत संभार सेवा दिने विसौनीको लागि न्युनतम साइज ३६ मी.* ३० मी.
- ➢ घडेरीको फ्रन्टेज ३० मीटर भन्दा कम हुनु हुदैन ।

(ग) नया पेट्रोल पम्महरु :

- ➢ ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिसत
- ➢ नया पेट्रोल पम्पहरु २० मी. भन्दा कम चौडाइ भएमा सडकहरुमा राखिने छैन ।
- ➢ फ्लोर एरिया रेस्यो
- ➢ अधिकतम उचाइ ६ मी.
- ➢ क्यानोपी अनुमति दिन सकिने । ग्राउण्ड कभरेज बराबर सेट व्याक रेखा भित्रको बराबर सम्म
- ➢ अगाडीको सेट व्याक न्युनतम ६ मी.
- ➢ सम्बन्धित निकायबाट (उद्योग मंत्रालय,आयल निगम, सडक विभाग आदी) स्वीकृत भएको हुनु पर्ने ।

३.४.८ होटेल :

- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिसत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- ➢ पहुचमार्ग न्युनतम १२ मी.
- ➢ बेसमेण्ट यदी पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेस गर्न नपर्ने ।

३.४.९ औदोगिक क्षेत्र :

- ➢ समूह उद्योग र सेवा केन्द्र न्युनतम प्लट साइज २००० व.मी.
- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिसत
- ➢ पहुचमार्ग न्युनतम १२ मी.
- ➢ बेसमेण्ट यदी पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेस गर्न नपर्ने ।

३.५ बस टर्मिनल :

- ➢ जमिन तल्ला ५ प्रतिसत (यात्रीको सुविधाको लागि टिकट काउण्टर तथा कार्यालय)
- ➢ पहिलो तथा दोश्रो तललाको ठाउ हुलाक, प्रहरी चौकी तथा अन्य अत्यावश्यक सेवाहरु
- ➢ कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्योमा बेसलाइन विसौनीहरु समावेश हुने छैन ।

३.६ सरकारी कार्यालय, एकिकृत कार्यालय कम्पलेक्स :

- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिसत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.७५

- ➢ एकिकृत कार्यालय कम्पलेक्समा केन्द्रिय सरकारी कार्यालय, स्थानीय सरकारी कार्यालय, सार्वजानिक जिम्मेवारीका कार्यालयहरु तथा अदालतहरु समावेस हुनेछ ।

३.७ स्वास्थ्य संस्थाहरु :स्वास्थ्य संस्थाको हकमा नेपाल सरकार स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मंत्रालयले स्वीकृत गरेको "निजी तथा गैर सरकारी स्वास्थ्य संस्था स्थापना संचालन निती, मापदण्ड एवं पूर्वाधार निर्देशिका" अनुसार हुने छ । उक्त निर्देशिकामा उल्लेख नभएका विषयहरुका हकमा तल लेखिएका मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

३.७.१ अस्पताल :

- ➢ न्युनतम प्लट साइज ३००० वर्ग मीटर
- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिसत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- ➢ स्वास्थ्य सुविधाहरुको लागि नर्मसहरुमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासको लागि प्रयोगमा ल्याइने क्षेत्र दिएको छ। त्यस्तो क्षेत्रमा समूह आवासको लागि तोकिएको विनियम लागू हुनेछ।
- ➢ जमिन तल्ला मुनि बेसमेण्ट र ग्राउण्ड कभरेजका विस्तारलाई अनुमति दिईने छ र यसलाई पार्किङ्ग तथा यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिन्छ भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।

३.७.२ स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ्गहोम :

- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिसत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- ➢ बेसमेण्ट अस्पतालमा जस्तै हुने छ ।

३.८ शैक्षिक संस्थाहरु : शैक्षिक संस्थाहरुको हकमा नेपाल सरकार शिक्षा मंत्रालयले स्वीकृत गरेको तत् सम्बन्धि नियमावली अनुसार हुनेछ। त्यस्ता नियमावलीमा उल्लेख नभएका हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ।

३.८.१ नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यमिक विद्यालय

- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिसत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- ➢ बेसमेण्ट जमिन तल्लाको मुनि र ग्राउण्ड कभरेजको अधिकतम सीमा सम्म निर्माण गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्योमा गणना गरिनेछ।

३.८.२ महाविद्यालय :

- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिसत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्यो भवनको लागि छुट्टयाएको क्षेत्रफलको आधारमा मात्र गणना गरिनेछ।
- ➢ उल्लेखित कम्प्लेक्सहरुमा प्लटको कूल क्षेत्रफल तल दिइए अनुसार बाडफाड गरिने छ :

  (क) विद्यालय/महाविद्यालय भवन क्षेत्रफल

  (ख) खेल मैदान क्षेत्र

  (ग) पार्किङ्ग क्षेत्र

  (घ) आवासीय तथा छात्रावास क्षेत्र

३.८.३ शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र : ५ हेक्टर वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका ठूला क्याम्पसहरु :

यी विनियमहरु अन्तरगत विश्वविद्यालयहरु, इन्जिनियरिङ्ग तथा मेडिकल महाविद्यालयहरु र अन्य शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्रहरु समेत पर्दछन्। क्याम्पसलाई तीन भागमा विभाजित गरी तल लेखिए अनुसार विनियमहरु लागू गरिने छ।

- ➢ प्रशासन सहित शैक्षिक - कुल जग्गाको क्षेत्रफलको ४५ प्रतिसत, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिसत, अधिकतम फ्लोर एरिउा रेस्यो १.२५ ।
- ➢ जमिन तल्ला मुनि बेसमेण्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिईने छ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरेमा भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।
- ➢ आवासीय क्षेत्र (कुल जग्गाको ३० प्रतिसत क्षेत्रफल) : समूह आवासको लागि व्यवस्था गरिए अनुसारको सव डिभिजन विनियमहरु यहा पनि लागू हुने छ ।

- ➢ खेलकुद तथा सांस्कृतिक क्रियाकलापहरु (कुल जग्गाको २५ प्रतिसत क्षेत्रफल) : अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिसत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ०.५
- ➢ पार्क तथा ल्याण्डस्केप (कुल जग्गाको १५ प्रतिसत क्षेत्रफल) : उपयुक्त लयाण्डस्केप योजना यस क्षेत्रको लागि तयार गर्नु पर्ने हुन्छ ।
- ➢ पहुच मार्ग न्यूनतम २० मीटर

३.९ अडिटोरियम/सामुदायिक हल :

- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिसत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.०
- ➢ पहुचमार्ग न्युनतम २० मी.

३.१० धार्मिक स्थलहरु :

- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिसत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.०
- ➢ जमिन तल्ला मुनि बेसमेण्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइने छ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवा सुविधाको लागि प्रयोग गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।

३.११ सुरक्षा सम्बन्धि सेवाहरु :

३.११.१ प्रहरी चौकी :

- ➢ अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- ➢ अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- ➢ पहुचमार्ग न्युनतम १२ मी.

३.११.२ सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशिल क्षेत्रहरु : निम्न क्षेत्रहरुलाई सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशिल क्षेत्रको रुपमा राख्न सकिने छ ।

(क) सुरक्षा सम्बन्धि सरकारी निकायहरु जस्तै नेपाल प्रहरी, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी आदी

(ख) प्रमुख राजनैतिक पदाधिकारी, संवैधानिक निकायका पदाधिकारी, सरकारले तोकेको अन्य विशिष्ट महानुभावहरुको आवास क्षेत्र ।

(ग) प्रमुख प्रशासनिक सरकारी कार्यालयहरु जस्तै जिल्ला प्रशासन कार्यालय, अदालतहरु कारागारहरु, सरकारी निकायहरु

(घ) खानेपानीको भण्डारण वा मुहानको क्षेत्र, विद्युत उत्पादन गृह, दूरसंचारको प्रसारण टावर, पेट्रोलियम पदार्थको भण्डारण स्थल आदी

(ङ) नेपाल सरकारले तोकेको अन्य संवेदनशिल क्षेत्रहरु :

यस्ता क्षेत्र वरिपरिको निर्माण समबन्धि मापदण्ड गाउपालिकाले स्थानीय भौगोलिक अवस्था तथा आवश्यकता अनुसार निर्धारण गर्नेछ ।

३.१२ सार्वजानिक तथा अर्ध सार्वजानिक क्षेत्रहरु :

विशेष विनियमहरु नभएका क्षेत्रहरुको लागि सामान्यतः अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिसत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.००

४. सम्पदा भवन तथा प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र

४.१ लागू गर्न सकिने : सम्पदा स्थलहरुको संरचना तथा सम्वर्द्धनमा ऐतिहासिक तथा पुरातात्वीक महत्वका भवनहरु, कलाकृतिहरु, सुन्दरता, वास्तुकला, सांस्कृतिक वा वातावरणीय रुपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (सम्पदा भवन तथा सम्पदा ऐतिहासिक पूरातात्विक) वातावरणीय महत्वको प्राकृतिक स्वरुप भएका क्षेत्रहरु र सुन्दर दृष्य भएका ठाउहरु समावेश हुने छन् ।

यो विनियम तल दिएका सम्पदा स्थलहरुमा लागू हुने छ :

- ➢ ऐतिहासिक वास्तुकला, सुन्दर, सांस्कृतिक वा वातावरणीय वा पूरातात्विक महत्वका भवनहरु, स्ट्रक्चरहरु, सडकहरु भएका स्थलहरु (यसपछि सूचिकृत सम्पदा भवनहरु/सूचिकृत सम्पदा स्थलहरु भएको गरिने)
- ➢ पवित्र चिहानहरु, पर्वतहरु, जलकण्ड -यसको वरपरको क्षेत्र समेत) खुला क्षेत्रहरु, वन क्षेत्र आदी । यस पछि सूचिकृत प्राकृतिक विशेषता भएका स्थलहरु भनि सम्बोधन गरिने सबै स्थानहरु) उपयोग सरकारले जारी गर्ने सूचनामा सूचिकृत गरिने वा गाउ विकास समिति/प्राधिकरण/गाउपालिकाबाट पहिचान गरिनेछ ।

४.२ सम्पदा भवनहरुमा धनीहरुको जवाफदेहीता : सम्पदा भवनहरु र सम्पदा स्थलहरु वा सम्पदा मार्गहरुमा रहेका भवनहरुका नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित जग्गा धनीहरुको कर्तव्य हुनेछ । सरकार वा गाउपालिकाको स्वामित्वमा रहेका भवनहरु बाहेक अन्य भवनहरुको मर्मत संभारको कार्यमा गापाको जवाफदेहीता हुने छैन ।

४.३ विकास/पुनविकास/मर्मत आदी कार्यमा रोक :

(क) गापाको पूर्व स्वकिृती बेगर उपर्युक्त सूचिकृत भवनहरु वा सूचिकृत स्थलहरु वा प्रकृतिक क्षेत्रमा भवनका रंगरोगन, विशेष स्वरुपमा फेरबदल गर्न वा प्लाष्टर गर्ने वा कुनै भागलाई भत्काउने कार्य गर्न दिईने छैन । यस्ता अनुमतिहरु प्रदान गर्दा सम्बन्धित निकायले सरकारले गठन गरेको सम्पदा सम्वर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागको राय सुझाव लिनु पर्नेछ र सो समिति वा विभागले दिएको सल्लाह अनुसार कार्य गर्नु पर्नेछ ।

(ख) सूचिकृत भवनहरु (सूचिकृत मार्ग वा स्थलमा रहेको) वा सूचिकृत प्राकृतिक स्वरुप वा सूचिकृत प्राकृतिक स्वरुप भएका क्षेत्रहरुको सिमानामा फेरबदल गर्दा भत्काउने वा फेरबदल/थप गर्न अनुमति दिनु भन्दा अगाडी जन साधारणबाट असहमति वा सुझावहरु आह्वान गरिनु पर्दछ र सम्पदा सम्वर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागले त्यसमा ध्यान दिनु पर्नेछ ।

(ग) विशेष व्यवस्थामा लिखित रुपमा कारण देखाई पुनर्विचारको लागि गापाले सम्पदा सम्वर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागमा लेखि पठाउन सक्नेछ । यस्ता पुन:विचार प्राप्त भएपछि सम्पदा सम्वर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागको निर्णय अन्तिम तथा बाध्यात्मक हुनेछ ।

४.४ सडक चौडाई : गाउको योजना/जोनिङ्ग योजना/विकास योजना वा ले आउट योजना अन्तरगतका विद्यमान सडकहरु चौडाइ गर्ने कार्य गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरु वा सूचिकृत प्राकृतिक स्वरुप भएको क्षेत्रहरुमा असर पर्न सक्ने भवनहरुका सम्बन्धमा विचार पुऱ्याइने छ ।

४.५ खोला/नदी कुलो, ताल किनारामा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा : आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र नपाले खोला, नदी र ताल आदीको किसिम छुट्टयाई निर्माण सम्बन्धि प्रावधान राखिने छ । सामान्यतय खोला, नदी, ताल, कुलो आदी सँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिदा निम्नानुसार गरिने छ :

- नदी किनाराबाट ५० मीटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- खोलाको आकार र अवस्था हेरी किनाराबाट १० देखि ४० मीटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- ६ मीटर भन्दा माथिको खोल्साको किनाराबाट ३ मीटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- ३ देखि ६ मीटर सम्मको नहर/कुलो/खोल्साको किनाराबाट २ मीटर छाडी चवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- ३ मीटर भन्दा कम कुलो/खोल्साको किनाराबाट १ मीटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।

यसरी छाडीएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रुपमा विकास गर्नु पर्नेछ ।

४.६ विद्युत प्रसारण लाइनको नजिकमा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा : विद्युत प्रसारण लाइनमा नजिकको तारदेखि भवन संरचना सम्म तपसिल बमोजिमको सेटव्याक दुरी कायम गरिने छ ।

(क) २२०V वा ४००V वितरण लाइन	- १.२५ मटिर
(ख) ११kv लाइन	- १.५ मटिर
(ग) ३३kv लाइन	- १.२५ मटिर
(घ) ६६kv लाइन	- १.२५ मटिर
(ङ) १३२kv लाइन	- १.२५ मटिर

४.७ साइड मार्जिन राख्ने सम्बन्धमा : छिमेकीको जग्गा वा अन्य सार्वजानिक जग्गा तर्फ झ्याल, ढोका, भेन्टिलेटर लगायतका ओपेनिङ्ग राख्न चाहेमा न्युनतम ३ फिट साइड मार्जिन अनिवार्य राख्नु पर्ने छ।

५. अग्नी सुरक्षा सम्बन्धि प्रावधानहरु र सुरक्षा सम्बन्धि प्रावधानहरु :

५.१ दायरा (स्कोप) : यस भागमा बहु तल्ले भवनहरु (अग्ला भवनहरु) १५ मी. वा सो भन्दा बढी उचाइ भएका भवनहरु र तल दिइएको जस्तो ठूलो समूह जम्मा हुने स्थानहरुलाई आगलागीबाट बचाउन केही प्रावधानहरु समावेस गरिएको छ ।

- सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुई तल्ला भन्दा बढी र १००० व.मी. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएका)
- व्यावसायिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० व.मी. भन्दा बढी भएको)
- व्यापारिक (कुल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० व.मी. भन्दा बढी भएको)
- होटेल
- अस्पताल तथा नर्सिङ्गहोम
- जमिन मुनिका भवनहरु
- औद्योगिक भण्डारणहरु

- बैठक/पार्टी प्यालेस/हलहरु
- खतरापूर्ण उपयोगहरु

५.२ अनुमति लिने विधि :

(क) सम्बन्धित डिभिजन कार्यालयको प्रमुखले मापदण्ड/भवन संहिता अनुसार पेश भएका योजनाहरु अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरु र आगलागीबाट बचने उपायहरु अनुसार भए नभएको सुनिश्चित गर्ने छ । यस्ता योजनाहरु परीक्षण गरिनेछ र नियम पूर्वक हस्ताक्षर गरी योजनाहरुको २ प्रति कार्यन्वयनको लागि भवन निर्माण अनुमति दिने नविस/प्राधिकरण/गाउपालिकामा पठाउनेछ ।

(ख) स्वीकृती भए अनुसार अग्नी प्रतिरोधक संयन्त्र स्थापना भए पछि र इजाजत प्राप्त अग्नी परिक्षक दाता/आर्किटेक्टबाट नियमानुसार परीक्षण तथा प्रमाणित भई सके पछि भवनको धनी/निर्माण कर्ताले गाउपालिकामा आवश्यक सबै प्रमाण तथा स्वीकृती पत्र पेश गर्ने पर्नेछ ।

(ग) उक्त अनुरोध प्राप्त भए पछि गापाको अधिकृतले पूर्ण रुपले अग्नी सुरक्षा उपायहरु कार्यान्वियन गरी साइट निरीक्षण गरी अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ ।

(घ) निरीक्षणको दौरानमा कुनै कमी भेट्टाइएमा गाउपालिकाले सुधारको लागि जानकारी गराउने छ र जानकारी अनुसार सम्बन्धित घरधनी/निर्माण कर्ताले गर्नु पर्नेछ ।

५.४ शुल्क : अग्ला भवनहरुमा अग्नी प्रतिरोधक सेवालाई सञ्चालन गर्न आवश्यक अग्नी प्रतिरोधक सुविधाहरु बढी लिने निवेदकहरुले अग्नी सुरक्षा प्रमाण पत्र प्राप्त गर्न आवश्यक प्रमाणपत्रहरु र योजनाहरुको सेटको साथै गा.पा.लाई तिर्नु पर्ने शुल्क गा.पा.ले तोके बमोजिम हुनेछ ।

५.५ विविध : यी मापदण्डहरु र नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा व्यवस्था भएका प्रावधानहरुको अतिरिक्त उपयोग, उचाई, विकासको कारणबाट सृजना भएको विशेष आगलागी खतराको आधारमा अग्नी सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनको उपयुक्त व्यवस्थाहरु गर्न अनुमति दिन सकिने छ ।

५.६ पहुचको माध्यम : अन्य कुनै भवनको पहुचको माध्यमलाई वञ्चित गर्ने गरी कुनै पनि भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।

५.६.१ चवन निर्माण गर्ने प्रत्येक व्यक्तिले कुनै पनि बेला पहुचको माध्यमको रुपमा छुट्टयाइएको क्षेत्रमा अतिक्रमण हुने गरी कुनै भवन निर्माण गर्न गराउन वा पुन:निर्माण गर्न दिइने छैन ।

५.६.२ संयुक्त आवास/बहु तल्ले (५ तल्ला भन्दा अग्लो) भवनहरुका लागि तल दिएका प्रावधानहरु र पहुचको माध्यम लागू हुनेछ ।

(क) भवन तिर फर्केको मुख्य सडकको चौडाई १२ मीटर भन्दा कम हुने छैन ।

(ख) पहुच मार्गमा कुनै घुमाउरो भएमा दमकलहरु फर्कन सक्ने गरी पर्याप्त चौडाइ हुनु पर्नेछ । टर्निङ सर्कल ९ मी.रेडियस भन्दा कमको हुने छैन ।

(ग) गापाको अधिकृतको सल्लाहमा भवन भित्र जाने पहुच र भवनको चारै तर्फ ६ मी. चौडाइ सम्मको खुल्ला क्षेत्र हुने गरी ले आउटको डिजाइन गरिने छ । दमकलको बोझ लिन सकिने गरी पहुच तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको कडा सतहको हुनेछ । उपयुक्त खुल्ला क्षेत्र कुनै अड्चन नभएको हुनुको साथै गाडी चलाउन सक्ने हुनु पर्नेछ ।

(घ) दमकलको सहज पहुच हुने गरी भवन क्षेत्रको मुख्य प्रवेश द्वार पर्याप्त चौडाईको हुनु पर्नेछ । चौडाइ कुनै हालतमा पनि ५ मीटर भन्दा कमको हुने छैन । प्रवेश द्वार प्लटभित्रको बाहिरी पहुचमार्ग दमकलहरु आउन जान बाधा नहुने गरी चवन क्षेत्रको कम्पाउण्ड भित्रै फर्काइ राख्न मिल्ने हुनु पर्नेछ । मुख्य प्रवेश द्वारमा राखिएको भए सो को उचाई ५ मीटर भन्दा कम हुने छैन ।

(ङ) एउटै योजना क्षेत्रमा निर्माण हुने बहु तल्ले समुह आवास आयोजनाहरुको लागि पहुच मार्ग २० मी. वा स्थानीय निकायको प्लान/विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ । छुट्टाछुट्टै भवनहरु विचको ठाउ घटीमा ६ मी. चौडाइको हुनु पर्नेछ ।

५.६.३ चवा वरिपरिको बाहिरी खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धि प्रावधानहरु :

(क) तोकिएका भवनहरुको सेट व्याकहरु लोकल एरिया प्लान, भू-उपयोग योजना, ले आउट योजना, सामान्य विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ ।

(ख) संयुक्त आवास/बहु तल्ले अग्ला भवनका लागि तालिकामा लेखिए अनुसार खुल्ला क्षेत्र राख्दा उपयुक्त हुनेछ ।

तालिका ६: भवन वरिपरिको बाहिरी खुल्ला क्षेत्रहरु सम्बन्धि प्रावधानहरु

सि.नं.	अधिकतम भवनको उचाई (मी.)	भवनको चारैतर्फ खुल्ला छोड्नु पर्ने बाहिरी खुल्ला क्षेत्र मीटरमा (प्लट अगाडी र पछाडी दुवै तर्फ)
१.	१७ मीटर सम्म	तोकिएको सेट व्याक अनुसार
२.	१८-३३	६ मीटर
३.	३४-५४	१० मीटर
४.	५५ भन्दा माथि	१५ मीटर

५.७ निकास सम्बन्धि आवश्यकताहरु : निम्न लिखित सामान्य आवयकताहरु कुनै पनि निकासको लागि लागू हुने छ :

(क) आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरुलाई सुरक्षित रुपमा बाहिर ल्याउने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(ख) प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था यस मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

(ग) सबै निकासहरु बाधा अड्चनबाट मुक्त हुनु पर्दछ ।

(घ) न्युनतम आबश्यकता भन्दा कम हुने गरी निकासहरुको संख्या चौडाई आदीमा कमी आउने गरी कुनै पनि भवनमा परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।

(ङ) निकासहरु राम्ररी प्रष्ट देखिने हुनु पर्दछ र त्यहासम्म पुग्ने मार्गहरु उपयुक्त चिन्हहरु राखि प्रष्ट रुपमा देखाइएको हुनु पर्नेछ ।

(च) सबै निकास पुग्ने बाटोहरु राम्ररी उज्यालो पारिएको हुनु पर्नेछ ।

(छ) आगलागी प्रतिरोधक औजारहरु निकास संगै राखिएको भए सही ठाउमा राख्नुको साथै प्रष्ट रुपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ र तिनले निकास मार्गमा अवरोध पुऱ्याउन दिनु हुदैन निकास मार्गको दुवै तर्फबाट यिनको अवस्थिती प्रष्ट रुपले देखिने हुनु पर्दछ ।

(ज) आवश्यकता भए अनुसार तत्काल भवन भित्र बस्नेहरुलाई भवन खाली गराउन Alarm संयन्त्रहरु जडान गरिने छ ।

(झ) घर कम्पाउण्ड बाहिर वा सडक सम्म पुग्न निर्वाध रुपमा निकास हुनु पर्नेछ ।

५.८ निकासको प्रकार :

(क) निकासहरु तर्सो वा ठाडो प्रकारको हुनेछ । निकास भित्री भऱ्याङ, बाहिरी भऱ्याङ, राम्प बरण्डा वा टेरेस पुग्न सक्ने ढोकाको बाटो, करीडर आदी हुन सकछ । सडक वा भवनको छाना सम्म पहुच भएको निकासमा त्यही सरहको अर्को जोडिएको भवन सम्म पुग्ने तेर्सो निकास पनि समावेश हुन सक्छ ।

(ख) लिफ्ट, एस्कालिटर र घुम्ने ढोकाहरुलाई निकास मान्न सकिने छैन ।

नोट : आपतकालिन निकास सम्बन्धि अन्य व्यवस्थाहरु राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ ।

५.९ जमिन मुनिको तल्ला (बेसमेण्ट) : भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजना अन्तरगत तोकिएका भू-उपयोग तथा अन्य प्रावधानहरु अनुसार नपाले बेसमेण्ट निर्माणको लागि अनुमति दिन सक्नेछ । बेसमेण्टको लागि लागि निम्न आवश्यकताहरु रहने छन् :

(क) प्रत्येक बेसमेण्ट सबै भागमा भूइ देखि सोलिङ्ग सम्म २.५ मी. भन्दा कम उचाईको वा ४.५ मी.भन्दा बढी उचाइको हुने छैन ।

(ख) पर्याप्त भेन्टिलेसनको व्यवस्था बेसमेण्टमा गरिने छ । भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्ड बेशमेण्टको लागि पनि लागू हुने छ । कुनै कमी भएमा ब्लोअर, एक्झस्ट पंखा (५० व.मी.को लागि एउटाको दरले), एयर कण्डिसनिङ्ग सिस्टम आदीबाट सो कमी पूर्ति गर्न सकिने छ ।

(ग) सतह ढल बेशमेण्ट भित्र नछिरोस् भन्नाको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरु गरिने छ । यस प्रयोजनका लागि पानी बाहिर फाल्ने पम्प (-डिवाटरिङ्ग पम्प) को व्यवस्था गरिने छ ।

(घ) बेशमेण्टको गारोहरु र भूइहरु पानी नपस्ने हुनु पर्दछ । यीनको डिजाइनमा वरिपरिको माटो तथा Moisture को असरलाई समावेस गरिएको हुन्छ र पर्याप्त ड्याम्प प्रुफिङको व्यवस्था गरिएको हुन्छ ।

(ङ) बेशमेण्ट सम्मको पहुच भवनमा पहुच दिने वैकल्पिक भऱ्याङ्गबाट हुनेछ । सडकबाट सोझै प्रवेशको अनुमति दिइने छैन । बेशमेण्टको भऱ्याङ २ घण्टा भन्दा कम नहुने अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधि प्रयोग गरि निर्माण गरिने छ ।

(च) सँगैको सम्पत्तिमा जोडिएको छुट्टै प्लटहरु निम्न लिखित शर्तहरुमा बेशमेण्टको अनुमति दिइनेछ :

१. घरधनीले गाउपालिकालाई संगैको सम्पत्तिमा निजबाट भएको कुनै पनि क्षतिबारे जानकारी दिनु पर्नेछ ।

२. बेशमेण्टको कुनै भाग भवन रेखाको बाहिर परेको छ भने त्यो जमिन संगै गिकज भएको हुनु पर्दछ ।

(छ) बेशमेण्टको पार्टिसनलाई अनुमति दिएको भए कुनै पनि भाग ५० व.मी. भन्दा भनदा कमको हुने छैन र प्रत्येक भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धि मापदण्ड पालना भएको हुनु पर्नेछ । साथै अग्नी प्रतिरोधकको नर्मसहरु पनि लागू हुने छ ।

५.१० हेलीप्याडको व्यवस्था : ५० मीटर वा सो भन्दा माथिका अग्ला घरहरुमा हेलीप्याडको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस सम्बन्धि स्वीकृतीको कार्य नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको सिफारिसमा गाउपालिकाबाट हुनेछ ।

५.११ सर्भिस डक्ट/रिफ्युज सुट :

(क) सर्भिस डक्टहरु २ घण्टा अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको गारो तथा ढोकाले घेरिएको हुनु पर्दछ । यदी डक्टहरु १० व.मी. भन्दा ठूला छन् भने भुईले तिनलाई सिल गर्नु पर्नेछ । तर पाइपहरु छिराउन उपयुक्त ओपनिङ्ग अर्थात खुला स्थानहरु राखिउको हुनु पर्ने छ । खाली ठाउहरु सबै सिल हुनु पर्दछ ।

(ख) रिफ्युज सुट २ घण्टा भन्दा बढी अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट बनेको हुनु पर्नेछ । सुटहरु निकासाबाट सके सम्म टाढा राखिनु पर्दछ ।

(ग) तिनीहरुलाई भऱ्याङ्गको गारो र एयर कण्डिसनिङ्ग आदीमा राखिने छैन ।

५.१२ विद्युतीय सेवा सम्बन्धि प्रावधानहरु :

(क) विद्युत वितरण केवलहरु/वाइरिङ्ग छुट्टै डक्टमा राखिएको हुनु पर्दछ । डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनु पर्दछ ।

(ख) पानीको मेन लाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरकम लाइनहरु ग्यास पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।

(ग) शाफ्टहरु फल्स सिलिङ भएर जाने मध्यम तथा न्युन भोल्टेजको वायरिङ्गलाई मेटल कन्डयुटबाट लागिने छ । फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेज वायरिङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेसन हुन पर्दछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्चर सहितको फल्स सिलिङ्गमा आगो नलाग्ने सामाग्रीबाट बनेको हुनु पर्दछ ।

(घ) विद्युतिय सर्किटहरुमा एम.सि.वि.को व्यवस्था गरिने छ ।

५.१२.१ भऱ्याङ र करिडरका बत्तीहरु : भऱ्याङ र करिडरका बत्तीहरुका लागि छुट्टै सर्किटहरु हुनेछन् । कुनै पनि बखत आगो निभाउने स्टाफ सहज पहुच हुने गरी जमिन तल्लाबाट एउटा स्वीच जडान गरी सञ्चालन गर्न सक्ने गरी यिनहिरुलाइ छुट्टै जोडिने छ । आपत परेको वेला फ्युज राख्न नपर्ने गर्न मिनि सर्किट ब्रेकर किसिमको हुनु पर्दछ । आपतकालीन भऱ्याङ्ग र करीडरमा राखिने छ ।

(क) भऱ्याङ र करिडरका बत्तीहरुलाई विद्युत आपूर्तिको वैकल्पिक श्रोत संग पनि जोडिएको हुनु पर्नेछ ।

(ख) एकै पटक २ वटा श्रोतमा जोड्न नदिन, भऱ्याङ्ग तथा करीडरमा जडान गरिएका बत्तीहरु डबल थ्रो स्वीचहरु जडान गरी उपयुक्त व्यवस्था गरिने छ । स्टयान्डवाई सप्लाइ बन्द गर्न सेवा कक्षमा डबल थ्रो स्वीच राखिने छ ।

५.१३ एयर कण्डिसन :

(क) आगो र धुवा एउटा तल्लाबाट अन्य तल्ला वा बाहिरबाट कुनै मानिस बसेको भवन तथा स्ट्रक्चरमा फैलिने खतरालाई न्युन गर्न सकिने गरी ए.सि. सिस्टम जडान तथा संभार गरिनु पर्दछ ।

(ख) एउटा तल्ला भन्दा बढी तल्लामा हावा सञ्चालन गर्ने ए.सि. सिस्टमहरु आगलागी भएमा स्वत बन्द हुने गरी डिजाइन गरिएको र आगो वा धुवा फैलिन नदिने ड्याम्पहरु राखिएको हुनु पर्दछ । यस्तो सिस्टममा आगलागी भएमा पंखाहरु स्वत बनद हुने कन्ट्रोलहरु राखिनु पर्दछ । यी पंखाहरु आगालागीबाट आउने धुवा फ्याक्नका लागि राखिएको भए चालु अवस्थामा रहन सक्ने छ ।

(ग) १००० व्यक्ति भन्दा बढी अटाउने ठूला सभाकक्षहरु, ठूला डिपार्टमेण्ट स्टोरहरु वा एउटै ब्लकमा १०० वटा भन्दा बढी कोठा भएका छात्राबासको लागि व्यवस्था गरिने ए.सि. सिस्टम धुवाको संचारणलाई रोक्नका लागि प्रभावकारी बनाइनु पर्दछ । एयर फिल्टरहरुमा आगलागि भएमा वा अन्य कारणबाट आगलागी भएमा पंखाहरु र डाम्परहरुलाई नियन्त्रण गर्न स्मोक सेन्सीटिभी डिभाइसलाई क्रियासिल गर्न पर्याप्त ताप नभएता पनि यस्ता उपायहरुमा स्वीकृत प्रभावकारी स्मोक सेन्सीटिभी कन्ट्रोलहरु हुनु पर्नेछ ।

५.१४ अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धि : गापाका अधिकृतले उल्लेखित जडानहरु आवश्यक ठाउमा उपयोग अनुसारको उपयुक्त स्पेसिफिकेसन अनुसार अग्नी प्रतिरोधक यनत्र जडानहरु राखिने छ । यस्ता यन्त्र फिक्स्ड कार्वनडाई अक्साइड/फोम वाटर स्प्रे एक्टीङग्युसी सिस्टम आदी जस्ता व्यवस्था भएको हुनेछन् ।

५.१५ अग्नी सुचक यन्त्र : आवासिय भवनहरुको साथै १५ मीटर वा सो भन्दा बढी उचाइ भएको सबै भवनहरुमा अग्नी सुचक यन्त्र जडान गरिएको हुनु पर्दछ ।

(क) आवास इकाइहरु वा प्लान्टहरु भएको बोर्डिङ्ग छात्रावास जस्ता सबै आवासिय भवनहरुमा प्रत्येक तल्लामा एक वा बढी कल बक्सहरु राखी हातबाट बल्ने विद्युतीय अग्नी सुचक यन्त्र जडान भएको हुनेछ । २२.५ मी.भन्दा बढी हिड्न नपर्ने गरी आ-आफ्नो तल्ला अनुसार कल बक्सराख्ने डाउ एकिन गरिनेछ ।

(ख) कल बक्सहरु कुनै चल्ने भाग भएको ब्रेक ग्लास टाइपबाट बनाइएको हुनेछ । कल बक्स सञ्चालन गर्ने व्यक्तिले केही नगरी कुनै नियन्त्रण कक्षबाट स्वतः कल प्रसारण गर्न सक्नेछ ।

(ग) कुनै पनि कल बक्स क्रियासिल हुदातल्लामा रहेका सबैले सुनोस भन्नाको लागि एक वा बढी साउण्डरहरुबाट आवाज आउने गरी कल बक्सहरु मिलाएको हुनेछ ।

(घ) बहिर्गमनका बाटाहरुमा बाधा नगरिनुको साथै दुवै दिशाबाट तिनीहरु राखिएको ठाउ देखिने गरी कल बक्सहरु जडान गरिएको हुनेछ । कल बक्सको बेश भुइ सतहबाट १.५ मी. उचाइको हुनेछ ।

(ङ) माथि लेखिएका बाहेक सबै भवनहरुमा हातले सञ्चालन हुने विद्युतिय अग्नी सुचक यन्त्रको अतिरिक्त स्वचालित अग्नी सुचक यन्त्र पनि जडान गरिएको हुनेछ ।

पुनश्च : बजारमा धेरै प्रकारका फायर डिटेक्टरहरु उपलब्ध छन् । प्रत्येकको उपयोग सिमित छ । त्यसकारण खतराको प्रकार तथा भवनको स्ट्रक्चर हेरी उपयुक्त डिटेक्टरको छनौट गर्नु पर्नेछ ।

५.१६ नियन्त्रण कक्ष : विभिन्न तल्लाहरुबाट सन्देशहरु पाउन भवनको प्रवेश तल्लामा सबै तल्लाहरु र सबै सुविधाहरुको संचार व्यवस्था भएको नियन्त्रण कक्ष राखिने छ । यस कक्षमा फायर फाइटिङ औजारहरु र तिनका जडानहरु बारे विस्तृत जानकारीको साथै फ्लोर प्लानहरुको विस्तृत विवरणहरु राखिएको हुन्छ । सबै तल्लाहरुमा फायर डिटेक्सन र अलार्म सिस्टम संग जोडिएका सुचना बोर्डहरु मार्फत कुनै पनि तल्लामा भएको आगलागीको जानकारी थाहा पाउने सुविधा पनि नियन्त्रण कक्षमा नै राखिएको हुन्छ । नियन्त्रण कक्षमा कार्यरत कर्मचारी सबै प्रकारका सेवाहरु, फायर फाइटिङ्ग औजारहरु तथा जडानहरु प्रति जवाफदेही रहने छन् । तालिम प्राप्त फायर फइटिङ कर्मचारीहरुबाट नियन्त्रण कक्ष २४ सै घण्टा सञ्चालन गरिएको हुन्छ ।

५.१७ भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामाग्रीहरु :

(क) पार्टीसन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङ्ग आदीको लागि प्रज्वलन सामाग्रीहरु प्रयोग गरिने छैन । आगो लागेमा टक्सीक ग्यास/धुवा निकाल्ने कुनै पनि सामाग्री पार्टीसन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङ्ग आदीको लागि प्रयोग गरिने छैन । सम्पूर्ण फल्स सिलिङ्गमा फ्रेमवर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि काठको प्रयोग गरिने छैन ।

(ख) स्ट्रक्चरको निर्माण सामाग्रीहरु राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसारको हुनेछ ।

न.वि.स./प्राधिकरण/गा.पा.ले निर्णय गरी आफ्नो अधिकार क्षेत्र सडकको सिमाना (राइट अफ वे), भू उपयोग, नक्शा, खोलानालाहरुको सिमाना आदी खुलाउने गरी अनुसूचीहरु संलग्न गर्नु पर्ने छ । यी अनुसूचीहरु यस मापदण्डको अभिन्न अंगको रुपमा रहनेछ ।

अनुसूची १ :- सडकको सिमाना
अनुसूची २ :- भू उपयोग नक्शा
अनुसूची ३ :- खोला, नालाहरुको सिमाना
अनुसूची ४ :- भवन डिजाइन सम्बन्धि विस्तृत नक्शाहरु (भवनको विभिन्न स्थानहरु स्पष्ट खुलाउने)
अनुसूची ५ :- सहर डिजाइन सम्बन्धि विस्तृत नक्साहरु (सहरी पूर्वाधारको विस्तृत विवरण खुलाउने गरी)
अनुसूची ६ :- सेट व्याक, लाइट प्लेन र फ्लोर एरिया रेसियो सम्बन्धि स्केच
(क) सेट व्याक र लाइट प्लेन
(ख) फ्लोर एरिया रेसियो (फार)

६. घरनक्सा नियमित सम्बन्धि विशेष व्यवस्था :

६.१ घर नक्सा नियमित गर्दा तत्कालिन अवस्थामा तोकिएको सेट व्याकलाई आधार मानि वा सेट व्याक दुरी तोक्नु अगावै निर्माण भएको भरहरुलाई सेट व्याक दुरी नपुगेका कारण घरनक्सा नियमित गर्न अप्ठ्यारो पर्ने छैन ।

६.२ घरनक्सा नियमित गर्नु पर्ने समय अवधि : विद्युत तथा पानी नजोडेका, धुरीकर नतिरेका, गाउंसभाबाट यो मापदण्द स्वीकृत भै लागु हुनु अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणाधिन रहेका घरहरु, पुरानो जग मात्र निर्माण भएका घरहरुको २०७४ माघ मसान्त सम्ममा नियमित गर्न निवेदन दिई सक्नु पर्ने छ । अन्यथा तत् पश्चात त्यस्ता घरहरुलाई नियमित प्रक्रियामा लगिने छैन । त्यस्ता घरधनीहरुले नया मापदण्ड बमोजिम मात्रै घर निर्माण वा नक्सा पास गर्न सक्नेछन् ।

६.३ यस अघि धुरीकर तिरी सकेका घरहरुलाई नियमित गर्दा २०७४ साउन मसान्त भित्र लाग्ने दस्तुरमा ३३ प्रतिसत छुट दिने र २०७४ माघ मसान्तसम्म नयाँ दस्तुर लिइने छ ।

६.४ घरनक्सा नियमित गर्दा गाउपालिका क्षेत्र भित्रका सडकहरुमा (Strategic Road बाहेक) यदी छज्जा वा पेटी मात्र हाल कायम भएको बाटोको क्षेत्राधिकार भित्र परेमा तथा त्यस्ता संरचनाको कारणले तत्काल सार्वजानिक आवागमनमा असर नपर्ने देखिएमा उक्त छज्जा, पेटी गाउपालिका वा सम्बन्धित निकायबाट भत्काउन आदेश दिने बखत घरधनी आफैले भत्काउने कबुलियतनामा गरेमा मात्र घरनक्सा नियमित गरिनेछ । तर सडक क्षेत्राधिकार (Structural Component (wall,pillar etc) परेमा

घरनक्सा नियमित गरिने छैन । तर तत्कालिन अवस्थामा साविक गा.वि.स वा नगरपालिकाले कायम गरेको सडक मापदण्ड पालना गरी स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माण भएका घरहरुको हकमा हाल कायम भएको सडक क्षेत्राधिकार भित्र परेका घर गाउपालिका वा सम्बन्धित निकायले भत्काउन आदेश दिएका बखत घरधनी आफैले भत्काउने कबुलियतनामा गरेमा मात्र घरनक्सा नियमित गरिनेछ ।

६.६ घरनक्सा नियमित गर्दा Strategic Road का मोहोडामा रहेका घरहरुको सडक क्षेत्राधिकार भित्र छज्जा, पेटी आदी परेमा उक्त घरहरुको नक्सा नियमित गरिने छैन । उक्त सडक क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने भाग भतकाई उक्त घरको घरनक्सा नियमित गर्न सकिनेछ । तर Strategic Road मा अन्य क्षेत्रमा जस्तो कबुलियतनामा गरी नक्सा नियमित गर्न सकिने छैन ।

६.७ घरनक्सा नियमित गर्दा फिल्ड नक्शामा कायम रहेका सार्वजानिक क्षेत्र -कुलो, खोला, खोल्सा,बाटो जंगल आदी) रहेको क्षेत्र मिचेर बनाइएको घरको घरनक्सा नियमित गरिने छैन ।

६.८ पुरानो घरको घरनक्सा पेश गर्दा एक प्रति फोटो सहित पेश गर्नु पर्नेछ ।

६.९ यस अघि निर्माण सम्पन्न भई धरीकर तिरी आएका, साविक गा.वि.स.मा घरनक्सा दर्ता भएका वा नया घरहरुका लागि ३ (तीन) तला सम्म (३५') मात्र निर्माण सम्पन्न प्रदान गर्न सकिनेछ ।

७. तला थप इजाजत सम्बन्धि व्यवस्था :

७.१ पुराना घरहरुको हकमा :

(क) ९"*९" वा ९"*१२" पिलर भएका यस अघि निर्माण सम्पन्न भई धुरीकर तिरी आएका, साविक गा.वि.स. वा नगरपालिकाका घरनक्सा दर्ता भएका वा नभएका घरहरुका लागि नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएका आर्किटेक्ट इन्जिनियरबाट सो वन तलन थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेमा मात्रै हिलो तला RCC Slab र दोश्रो तला Light weight Roof (जस्तापाता आदीको) लागि १.५ तला थप गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । तर क्षेत्रफल १००० व.फिट भन्दा माथि भएमा पहिलो तलामा क्षेत्रफल घटाई ९९९ ब.फि. भनदा कम र दोश्रो तलामा आधा भाग मात्र निर्माण गर्ने पर्नेछ ।

(ख) यदी माथि उल्लेखित बुदा नं. क को उल्लंघन गरी भवन निर्माण गरेमा घरनक्सा नियमित गरिने छैन । साथै त्यस्ता भवनहरुलाई गाउपालिकाले भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

(ग) पुराना घरहरु तला थप गर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र र तोकिएको सेट व्याक मापदण्ड पूर्ण रुपमा पालना गर्नु पर्नेछ । साथै Lintel band, Sill band लगायतका सुरक्षित प्रविधि अनिवार्य अपनाउनु पर्नेछ ।

(ङ) माथि जे लेखिएको भएता पनि पुरानो घरमा तला थप गर्दा परामर्शदाताको सिफारिसको साथसाथै पिलरमा छड संख्या, साइज र अन्य Structural system हेरी गाउपालिकाको प्राविधिक शाखाले समेत सुरक्षित ठहराएका घरमा मात्र तला थप गर्ने अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । सो को लागि पुरानो घरको घरनक्सा पेश गर्दा नक्शा साथ एक प्रति फोटो सहित पेश गर्नु पर्नेछ ।

८. यो मापदण्ड राष्ट्रिय कानून/मापदण्डसँग बाझिएमा राष्ट्रिय मापदण्ड लागू हुने छ ।

- धन्यवाद -

छथर जोरपाटी गाउपालिका भवन मापदण्ड,२०७४