

गैडाकोट नगरपालिका
नवलपरासी, ४ नम्बर प्रदेश

भवन तथा योजना मापदण्ड
२०७४

नगरसभाबाट स्वीकृत मिति :- २०७४/०३/२८

भुमिका

नेपालमा शहरी क्षेत्रको जनसंख्या बढ्ने दर उच्च रहको छ । त्यसमा पनि गैडाकोट नगरपालिका क्षेत्रको हालको जनसंख्या बढ्नेदर देशको औषत (१.३५ प्रतिशत) भन्दा धेरै बढी छ । यो क्षेत्र उद्योग र पर्यटन क्षेत्रको केन्द्र बन्दै गएको कारण पनि यहाँको जनसंख्या बढ्नेदर तिब्र हुन गएको हो । व्यवस्थित तथ नयाँ शहर विकास आयोजनाको कारणले गर्दा यस नगरपालिकाको जनसंख्या बढ्नेदर आगामी दिनहरूमा अझ बढ्न जाने सहज अनुमान गर्न सकिन्छ । जनसंख्याको उच्च बढ्नेदर संगै व्यवस्थित शहरी विकासका लागि भवन तथा योजना मापदण्डको खाका अपरिहाय्य हुन आउछ । यस्ता मापदण्डले एकातिर वर्तमान समस्याको समाधान गर्न सक्नुपर्दछ भने अर्कातर्फ भविष्यका आवश्यकतालाई पनि सम्बोधन गर्न सक्नु पर्दछ । त्यसै गरी यसको परिपालनाको लागि सम्पूर्ण नगरवासीको उत्तिकै महत्वपूर्ण भुमिका रहन्छ ।

वि.स. २०७१ साल वैशाक २५ गते यस नगरपालिका घोषणा भएको ठिक एक वर्ष पछि आएको विनाशकारी भुकम्प र त्यसपछिका पराकम्पनहरूबाट राजधानी लगायत देशका विभिन्न क्षेत्रमा पुऱ्याएको अपुरणीय क्षति पछि सुरक्षित भवन निर्माण र व्यवस्थित शहरी विकास प्रमुख राष्ट्रिय चासो र आवश्यकताको विषय बन्न पुगको थियो । यस सन्दर्भमा नेपाल सरकारको मिति २०७२।४।२९ का निर्णयबाट नगरपालिकाहरूमा राष्ट्रिय भवन संहिताका कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भुकम्प प्रतिरोधी आवास र व्यवस्थित बसोबास प्रवर्द्धनका लागि “वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत मार्ग दर्शन २०७२” जारी भएको थियो । उक्त मार्ग दर्शनलाई सम्बन्धित नगरपरिषदबाट स्वीकृत गराइ कार्यान्वयन गराउन संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयबाट निर्देशन प्राप्त भए बमोजिम यस नगरपालिकाले कार्यान्वयन गर्दै आएको भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड, २०७० (प्रथम संशोधन २०७१) लाइ परिमार्जन गरी कार्यान्वयन गर्ने सन्दर्भमा यो मापदण्ड तयार गरीएको छ ।

प्रस्तुत मापदण्डको प्रभावकारी कार्यान्वयनका लागि सम्पूर्ण राजनीतिक दलहरू, सरकारी निकायहरू, स्थानीय संघसंस्थाहरू, बढ्दोजीवी, संचारकर्मी, निर्माण व्यवसायी, सिकर्मी, डकर्मी, प्राविधिकहरू लगायत सबै नगरवासीहरूबाट सहयोगको अपेक्षा गर्दै यस मापदण्डको परिमार्जनमा सहयोग पुऱ्याउनु हुने संम्वद्ध सबैलाई हार्दिक धन्यवाद ज्ञापन गर्दछौं । धन्यवाद ।

मिति : २०७४।३।१०

बिषय सूची

प्रस्तावना	6
१. प्रारम्भिक	6
१.१ मापदण्डको नाम	6
१.२ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र	6
१.३ मापदण्डको कार्यान्वयन	6
१.३ प्रचलित कानून बमोजिम हुने	7
१.५ मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन	7
१.६ भवन ऐन, संहिता, तथा नियामावली :	7
२. योजना मापदण्ड	9
२.१ भू-उपयोग क्षेत्र	9
२.१.१ आवासीय क्षेत्र	9
२.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड	10
२.१.३ संस्थागत क्षेत्र	11
२.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	12
२.३ योजना अनुमति लिनु पर्ने	12
२.४ सडक तथा यातायात सम्बन्धि व्यवस्था	12
२.४.१ आवत जावतको निमित्त बाटो	12
२.४.२ सडक अधिकार क्षेत्र	13
अनुसूची १	१३
२.४.३ सेटब्याक	15
२.४.४ पार्किङको व्यवस्था	16
२.४.५ रेलवे अधिकार क्षेत्र	16
२.४.६ हेलिप्याड :	16
२.४.७ केवलकार तथा रोपवे सम्बन्धि व्यवस्था	16
२.५ नदी, ताल एवं अन्य पानीको स्रोत सम्बन्धि व्यवस्था	16
२.६ जग्गा विकास (प्लटिङ) सम्बन्धी व्यवस्था	16
२.६.१ मुख्य सम्पर्क मार्ग तथा भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धी मापदण्ड :	17

२.६.२ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) सम्बन्धी व्यवस्था :	१७
२.६.३ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा :	१७
२.६.४ प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था :	१८
३. भवन निर्माण मापदण्ड	२०
३.१ भुई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई	२०
३.१ तल्ला संख्या र भवनको उचाई	२०
३.३ भ्यालको व्यवस्था :	२०
३.४ घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा :	२०
३.५ बेसमेन्ट निर्माण	२०
३.६ उपयोग परिवर्तन	२१
३.७ प्लिन्थ :	२१
३.८ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु	२१
३.९ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल) :	२१
३.१० नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता पालना हुनुपर्ने:	२१
४. भवन सुरक्षा, सेवा तथा सुविधाहरु :	२२
४.१ सतह ढल	२२
४.२ जमिन मुनिको ढल निकास/नाला व्यवस्थापन	२२
४.३ खानेपानी	२२
४.५ विद्युत	२२
४.५ फोहर मैला :	२३
४.६ अग्नी सुरक्षाका प्रवधानहरु	२३
५. विविध :	२४
६. नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था :	२७
६.१ भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरु:	२७
६.२ नक्शाहरुमा सहीछाप गर्ने :	२७
६.३ साइटप्लान/लोकेसन प्लान	२८
६.३.१ लोकेसन प्लान :	२८
६.३.२ साइट प्लान :	२८
६.३.३ ले-आउट प्लान :	२८
६.३.४ ल्याण्डस्केप नक्शा :	२८

६.३.५ भवन नक्शा :	28
६.३.६ बहुतल्ले/विशेष भवनहरुको भवन योजनाहरु :	29
६.३.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरु :	30
६.४ भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना :	30
६.५ भवन निर्माण अनुमति शुल्क :	30
६.६ स्वीकृति दिने :	30
६.६.१. प्रक्रियाहरु :	30
६.६.२ योग्यता तथा क्षमता :	31
६.६.३ दण्ड सजाय :	31
६.६.४. अनधिकृत निर्माण विकास कार्य :	31
६.७ निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्यविधि :	31
६.७.१ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने दायित्व :	31
६.७.२ निर्माण स्थलमा कागजातहरु/दस्तावेजहरु राख्ने:	31
६.७.३ निर्माण कार्य भईरहँदा भवनको चेकिङ्ग कार्य :	32
६.८ कार्य सम्पन्न भएको सूचना :	32
६.९ नगरको सेवा तथा सुविधाको जडान गर्ने :	32
८. संसोधन, खारेजी र बचाउ : :	33
९. परिभाषा र व्याख्या :	33
अनुसूची २	38
अनुसूची ३	

प्रस्तावना

गैडाकोट नगरपालिकाको सुन्दरता तथा दिगो विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न यस नगरमा गरिने भवन निर्माण तथा भु-उपयोगसंग सम्बन्धित क्रियाकलापहरूलाई सुनियोजित गर्न आधारभूत मार्गदर्शनको रूपमा यस “भवन र योजना मापदण्ड” लाई लिइएको छ । नगरको सुन्दरता, स्वच्छ वातावरण लगायत नगरवासीहरूको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

१. प्रारम्भिक

१.१ मापदण्डको नाम

यस मापदण्डको नाम “भवन तथा योजना मापदण्ड २०७४” रहेको छ ।

१.२ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

यस मापदण्डको अधिकार क्षेत्र गैडाकोट नगरपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहने छ । निम्न भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माणका क्रियाकलापहरूमा यो भवन मापदण्ड लागू हुनेछ ।

क. विकास तथा निर्माण : अन्य व्यवस्था भए बाहेक यो भवन मापदण्ड सबै विकास, पुनःनिर्माण, वन निर्माण तथा मर्मत संभार आदिको साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, थप वा परिवर्तनहरूको 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 हुनेछ ।

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

घ. पुनःनिर्माण : न.पा.को परिक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागि, प्राकृतिक रूपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा, वा भत्काइने संभावना भएमा र सोको लागि न.पा.ले आवश्यक आदेश दिएमा पुनःनिर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइनेछ ।

ड. अर्थ लगाउने : यस मापदण्डले वर्तमान काल र भविष्यकाललाई पनि जनाउँछ, पुलिङ्गले स्त्रीलिङ्गलाई पनि जनाउँछ, एक बचनले बहुबचनलाई पनि जनाउँछ, र बहुबचनले एक बचनलाई पनि जनाउँछ । व्यक्ति शब्दले व्यक्तिहरको रूपमा संस्थान समेतलाई जनाउँछ । लेखिएकोले मुद्रित र टाइपिङ्ग पनि जनाउँछ र सही छाप (बुढी औंलाको संगै निजको नाम लेखिएको छ भने सहीछापले लेखन नजान्नेको हस्ताक्षरलाई समेत जनाउँछ ।

१.३ मापदण्डको कार्यान्वयन

यस मापदण्ड गैडाकोट नगरपालिकाले लागू गरि कार्यान्वयन गर्नेछ ।

१.३ प्रचलित कानून बमोजिम हुने

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

१.५ मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन

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

(क) विकास अनुमति : जग्गा विकासको लेआउट नक्शा नगरपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्नु हुँदैन ।

(ख) भवन निर्माण अनुमति : नपाबाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनैपनि व्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप गर्ने, वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्नु हुँदैन ।

(ग) पुराना भवन निर्माण अनुमति : यो भवन मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि नगरपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भई रहेको 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 सुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

१.६ भवन ऐन, संहिता, तथा नियामावली :

वि.स. २०५५ साल असार १८ गते नेपाल राजपत्रमा प्रकाशन भएतापनि “भवन ऐन २०५५” वि.स. २०६२ साल फागुन १ गते क्षेत्र निर्धारण भएपछि मात्र औपचारिक रूपमा रूपमा कार्यान्वयन भएको थियो । यस ऐनको दफा ९ मा उल्लेख गरिए अनुसार राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० नेपाल सरकार बाट २०६० श्रावण १२ मा स्वीकृत भई नेपाल सरकारको श्रोतबाट निर्माण हुने भवनहरुमा तत्कालै लागू गर्ने समेत निर्णय भएको थियो । त्यस्तै तत्कालीन स्थानीय विकास मन्त्रालयको मिति ०६०।१।७ को निर्णयानुसार स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ र स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ सँग नबाभिने गरी भवन निर्माणको नक्सा पास गर्दा निर्माण सम्बन्धी मापदण्डका अतिरिक्त नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भवन संहिता समेतलाई ध्यानमा राखी नक्सा स्वीकृत गर्ने व्यवस्था गर्ने गराउने भनी सबै स्थानीय निकायहरुलाई परिपत्र गरिएको थियो । स्थानीय निकायबाट भवन निर्माणको नक्सा पास गर्न सहजीकरण गर्ने उद्देश्य राखी नेपाल सरकार २०६६ मंसिर २५ गतेको निर्णयबाट भवन नियमावली २०६६ स्वीकृत गरेको छ । यस नियमावलीमा भवन ऐन अनुसार नक्सा पास गर्दा अवलम्बन गर्नुपर्ने विधिहरुलाई प्रष्ट्याइएको छ ।

भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार भवनलाई चारवटा वर्गमा विभाजन गरिएको छ ।

“क वर्ग” : विकसित मुलकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरु ।

“ख वर्ग” : प्लिनथ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भुँइतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरु ।

“ग वर्ग” : प्लिनथ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुँइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच(४.५) मीटर सम्म भएका भवनहरु ।

“घ वर्ग” : खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिए देखी बाहेकको काँचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने 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 सेफ्टीका लागि अवलम्बन गर्नुपर्ने सम्पूर्ण विधीहरु नक्सामा खुलाई नाप समेत राखी खुलाइएको छ । जम्मा २३ वटा खण्डहरु भएको भवन संहिता निम्न बमोजिम तयार गरिएको छ ।

१. क वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. ०००

२. ख वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. १०१ देखि ११४ सम्म, एन.बी. सी. २०६, २०७ र २०८

३. ग वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. २०१, २०२ र २०५

४. घ वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. २०३ र २०४

२. योजना मापदण्ड

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

१. विना शर्त स्वीकृत प्रदान गर्ने
२. आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृति प्रदान गर्ने
३. अस्वीकृत गर्ने

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

२.१ भू-उपयोग क्षेत्र

गैडाकोट नगरपालिकाको शहरी विकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस नगरलाई निम्न भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको छ। यी क्षेत्रहरूमा गरिने योजना सम्बन्धी मापदण्ड तल लेखिए अनुसार निर्धारण गरिएको छ। यसरी विभाजन गरिएको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा अनुमति दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरू तोकिएबमोजिम हुनेछ। नतोकिएका कृयाकलाप वा उपयोगको प्रकृति हेरि तिनलाई स्वीकृती दिने, नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार नगरपालिकामा निहित रहनेछ। यसको अलावा नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार विशेष क्षेत्रहरू तोक्न सक्नेछ। नगरपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्षा लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा नगरपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नुपर्नेछ।

२.१.१ आवासीय क्षेत्र

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र र संस्थागत क्षेत्रमा नपर्ने क्षेत्रहरू आवासीय क्षेत्र मानिनेछ। प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाईहरूको संख्या घडेरीको साइजमा निर्भर हुनेछ।

- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) गर्नु पर्नेछ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ।
- घर अगाडिको सिँढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन।
- आवासीय क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. १ मा दिईए अनुसार हुनेछ।

तालिका १ आवासीय क्षेत्रका अधिकतम गाउण्ड कभरेज र एफ ए आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम गाउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर.
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.५
स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.२५
पोलीक्लिनिक, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	१.२५
छात्रावास		५० प्रतिशत	२.०

२.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले आवासीय क्रियाकलापको मिश्रण सहित व्यापारिक क्रियाकलापको प्रभुत्व रहेको निम्न लिखित क्षेत्रलाई जनाउनेछ । आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि भवन तथा योजना मापदण्ड निम्न अनुसार हुनेछ ।

- राजमार्ग केन्द्रबाट सडक अधिकार क्षेत्र २५ मीटर र सेटब्याक ६ मीटर गरी जम्मा ३१ मीटर छोडेपछि मात्र दाँया बाँया आवासीय तथा व्यापारिक भवनहरु निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- नगर क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि नगरको शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी फिनिशिंग गर्नु पर्नेछ ।
- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदि भवनहरुमा अव उपरान्त अपाङ्ग मैत्री पूर्वाधार तथा सुविधाहरुको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ ।
- आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम गाउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. २ मा दिईए अनुसार हुनेछ :

तालिका २ आवासीय क्षेत्रका अधिकतम गाउण्ड कभरेज र एफ ए आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम गाउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर.
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	६० प्रतिशत	३.०
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	३.०
सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२.०
सिनेमा हल, थ्रिएटर, सभागृह		३५ प्रतिशत	१.०
व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट		४० प्रतिशत	२.०
होटेल, लज तथा पाहुना घर		४० प्रतिशत	१.५
धर्मशाला तथा रात्रि बास		४० प्रतिशत	१.५
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर सम्म	६० प्रतिशत	३.०
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.०

२.१.३ संस्थागत क्षेत्र

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

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

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम गाउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर.
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.५
संस्थागत/सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२.०
अस्पताल		३५ प्रतिशत	१.२५
स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	२.०
शैक्षिक संस्था - प्रा.वि./मा.वि./उच्च मा.वि.		४० प्रतिशत	१.२५
क्याम्पस/महाविद्यालय		३० प्रतिशत	१.२५
अनुसन्धान केन्द्र		३० प्रतिशत	१.२५
प्रहरी चौकी/सामुदायिक केन्द्र		५० प्रतिशत	१.२५
अडिटोरियम/सामुदायिक हल		३५ प्रतिशत	१.०

- स्वास्थ्य संस्थाको मापदण्डको हकमा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । साथै

शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।

२.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

आवासिय एवं आवासीय तथा व्यापारिक भवन निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व कायम भई सकेको कित्ताको हकमा कम्तिमा ४ धुर र यो मापदण्ड लागु भई सकेपछि कायम हुने कित्ताको हकमा ७ धुर र मोहडा ६.० मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

२.३ योजना अनुमति लिनु पर्ने

माथि जुन सुकै कुरा लेखिएको भएतापनि धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुडस्टल जस्ता संरचनाहरु नयाँ निर्माण गर्न प्रस्ताव गर्दा नगरपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृया अगाडि बढाउन पाइने छ । यस्तो अनुमति दिँदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानीय आवश्यकता हेरी न.पा. बोर्डले तोके बमोजिम हुनेछ ।

२.४ सडक तथा यातायात सम्बन्धि ब्यवस्था

२.४.१ आवत जावतको निमित्त बाटो

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

ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यकपर्ने बाटो वा प्रवेशको निमित्त छुटाइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । पहिलेदेखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । पहिलेदेखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

ग) प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने बाटोको चौडाई ६ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन । सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक ६ मिटर भन्दा कम सडक चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन ।

घ) सडक चौडाई ६ मिटर भन्दा कम र लम्बाई ५० मी. भन्दा बढि भएको घना रुपमा भवनहरु निर्माण भई सकेको क्षेत्रमा निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट ३ मिटर पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई ६ मिटर बनाइने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट १.५ मिटर सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

ङ) पुराना वस्तीहरुमा रहेका ४ मिटर भन्दा कम चौडाई भएका बाटोहरुलाई सुधार गरी चौडा गर्ने क्रममा ६ मिटर सम्म चौडा गर्न नसकिएमा ४ मिटरसम्म चौडा गर्ने गरी प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मिटर पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई ४ मिटर बनाइने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट १.५ मिटर सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

२.४.२ सडक अधिकार क्षेत्र

क) विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची १ बमोजिम हुनेछ ।

ख) नयाँ खुले सडकहरुको हकमा (अनुसूची १ बमोजिमका सडकमा बाहेक) सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ६ मिटर हुनेछ । तर पुराना ग्रामीण वस्तीहरु भित्रका सडकहरुको अधिकार क्षेत्र ६ मिटर भन्दा कम पनि हुन सक्नेछ ।

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

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

ङ) राजमार्गको हकमा पुराना खालिएका बाटाको हकमा -

५००.०० मि लम्बाई भएको बाटाहरुको लागी सडक अधिकार क्षेत्र - ६.० मि.

२०००.०० मि लम्बाई भएको बाटाहरुको लागी सडक अधिकार क्षेत्र - ८.० मि.

२०००.०० मि भन्दा ठूला लम्बाई भएको बाटाहरुको लागी सडक अधिकार क्षेत्र - १२.० मि.

अनुसूची १

गैडाकोट नगरपालिका
सडक अधिकार क्षेत्र

क्र.सं.	सडकको कोड	सडकको नाम	सडकको रुट	अधिकार क्षेत्र	सेटब्याक दुरी (दाया/बाया)	लाभान्वित वडाहरु.
१	ए००१	गैडाकोट रिङ्गरोड	सिलन्यास चोक-पुलचोक-कन्टिनेन्टल बोर्डिङ्ग-कुसुमघाट-शिवनगर-विद्यापिठ-शान्ति पार्क-पिपल चोक-मासु प्रशोधन केन्द्र-जयश्री किनार-रानिताल-हरिहर मन्दिर-वडा कार्यालय चोक-पञ्चे दोवाटो- पिपल चोक - शान्ति पार्क	२१ मिटर	३ मिटर	१,२,४, ५,६,७,८,९
२	ए००२	अमरापुरी मुकुन्दपुर रिङ्गरोड	गणेशमन्दिर चोक-कैलाश सन्यास आश्रम-त्रिपुरेश्वर मन्दिर-हाईवे पेट्रोल पम्प-वेलवास चौतारी-बुद्ध चोक-मालपुर-भेडावारी चोक- गणेशमन्दिर चोक-नारायणी किनार-भोटेटोल-रतनपुर-हर्कपुर-सालघारी	२१ मिटर	३ मिटर	११,१२,१३,१४, १५,१६,१७
३	बि००१	कार्यालय सडक	विकाश चोक-मिलन चोक-प्रतिभा चोक-पानी	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१,२,४, ५,६,७,८

क्र.सं.	सडकको कोड	सडकको नाम	सडकको रुट	अधिकार क्षेत्र	सेटब्याक दुरी (दाया/बाया)	लाभान्वित वडाहरु.
			टंकी-लखन चोक- तेलमिल-विजय चोक- जयश्री खोला-(दक्षिण) राजमार्ग-हरीहर मन्दिर- कार्यालय चोक-कालिका चोक-सरस्वती चोक- पुलिस चेक पोष्ट- शिलन्यास चोक			
४	बि००२	भेडावारी सडक	भेडावारी चोकबाट उत्तर/दक्षिण (भेडावारी- रतनपुर रोड र गणेश मन्दिर-नारायणी नदी किनार)	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	११
५	बि००३	हर्कपुर-मैदान सडक	हर्कपुर चोक-नारायणी खेल मैदान	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	११,१२
६	बि००४	मालपुर- हर्कपुर सडक	मालपुर-हर्कपुर चोक	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	११,१२
७	बि००५	बेल्डिया- आश्रम सडक	बेल्डिया चोकबाट उत्तर/दक्षिण-कैलाश सन्ध्यास आश्रम	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१२,१३
८	बि००६	अमरापुरी वडा सडक	अमरापुरी वडा कार्यालय- दाताराम चोकबाट दक्षिण	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१६,१७
९	बि००७	सोह्र नम्बर सडक	अमरज्योती स्कुल- नारायणी नदी किनार- सोह्र नम्बर चोक-बुद्ध चोक-उत्तर तर्फ	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१४,१५,१६,१७
१०	बि००८	अमरापुरी - रतनपुर सडक	अमरापुरी चोकको उत्तर तर्फबाट रतनपुर जाने बाटो	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१४,१५,१६
११	सी००१	मौलाकालिका सडक	शिलन्यास चोक-बाघखोर- पुरनकोट	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१,२,३
१२	सी००२	कुशुमघाट- रानीताल सडक	कुसुमघाट-ईन्द्रणी चोक- शुभ चोक-रानीताल	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१,२,३,४,५
१३	सी००३	सिद्धार्थ चोक- पानी टंकी सडक	सिद्धार्थ चोक-शितल चोक-पानी टंकी	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	४,५
१४	सी००४	लखन चोक- तेलमील सडक	लखन चोक-कंग्रेस चोक- तोलटोला-शिव मन्दिर- तेलमील	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	४,६,८

क.सं.	सडकको कोड	सडकको नाम	सडकको रुट	अधिकार क्षेत्र	सेटब्याक दुरी (दाया/बाया)	लाभान्वित वडाहरु.
१५	सी००५	भिडिआरसी सडक	विद्यापिठ चोक-कालिका चोक-भिडिआरसी-विजय चोक-तेलमील	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	४,८
१६	सी००६	मासु फ्याक्ट्री सडक	नारायणी स्कुल-चौतारा-मासु प्रशोधन फ्याक्ट्री-नारायणी नदी किनार	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	७
१७	सी००७	वर-पिपल सडक	वर-पिपल चोक	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	७,९
१८	सी००८	पिठौली सडक	सिस्नेरी-पिठौली-गणेश मन्दिर चोक-धर्मभक्त चोक-भरै खोला	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१०,११,१२,१३, १६,१७
१९	सी००९	वन कार्यालय जाने सडक	लक्ष्मी उच्च मा.वि.-बुद्ध चोक-गहतडी विजय स्कुल-वन कार्यालय-पिकनिक स्पट	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१४,१५
२०	सी०१०	मालपुर कृषि सडक	मालपुर कृषि सडक	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१२
२१	सी०११	भेडावारी सडक	सिद्धि मन्दिर-बसुन्धारा मन्दिर-भेडावारी	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	१०,११
२२	डि	डि क्लास सडक	बाँकी रहेका अन्य सडकहरु	६ मिटर	१.५/२ मिटर	सबै
२३			क्लास ए, बि र सि बाट खोलिने नयाँ सडकहरु	६ मिटर	१.५/२ मिटर	सबै
२४			राजमार्गबाट खोलिने नयाँ सडकहरु	१२ मिटर	१.५/२ मिटर	सबै

२.४.३ सेटब्याक

- क) कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि सेटब्याक कम्तिमा १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । सटर राख्नु परेको खण्डमा २.० मि छोड्नुपर्नेछ । तर राजमार्गको हकमा ६ मीटर हुनु पर्नेछ ।
- ख) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि सो सार्वजनिक जग्गाबाट कम्तिमा १.५ मिटर सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।
- ग) निम्नानुसारका भवनहरुको सेटब्याक निम्नानुसार कायम हनेछ तर त्यो दुरी अनुसूचि १ मा तोकिए भन्दा थोरै हुने छैन ।

क.स.	भवनको प्रकार	न्यूनतम सेटब्याक दुरि	
		अगाडि	पछाडि वा दायां बायां
१	आवासीय भवन	१.५ मी.	१.५ मी.
२	शैक्षिक	५.० मी.	३.० मी.
३	संस्थागत	५.० मी.	३.० मी.
४	सभा सम्मलन कन्द, सिनमा घर तथा भीड जम्मा हन ठाउ आदि	१५.० मी.	६.० मी.

५	व्यवसायिक भवन सुपर मार्केट आदि	५.० मी.	२.० मी.
६	होटल, लज	५.० मी.	२.० मी.
७	तारे होटल	१०.० मी.	३.० मी.

नोट: सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेट व्याकका लागि छाडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुल्ला क्षेत्रका रूपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

२.४.४ पार्किङको व्यवस्था

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

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

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

घ) घना वस्ती भएको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा १६९ वर्गमीटर भन्दा बढी प्लिनथ एरिया हुने गरी निर्माण गर्ने भवनहरूमा पार्किङका लागि भूमिगत पार्किङको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

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

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

घ) घना वस्ती भएको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा १६९ वर्गमीटर भन्दा बढी प्लिनथ एरिया हुने गरी निर्माण गर्ने भवनहरूमा पार्किङका लागि भूमिगत पार्किङको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

२.४.५ रेलवे अधिकार क्षेत्र

रेलवे मार्गको अधिकार क्षेत्र तथा सेटब्याक तोके बमोजिम हुनेछ ।

२.४.६ हेलिप्याड :

यस क्षेत्र अन्तर्गत हेलिप्याड तथा वरिपरिको भू-भागलाई लिइएको छ । जग्गा तथा अन्य भवनको उपयोगको अनुमतिको हकमा तोकिए बमोजिम हुनेछ । हेलिप्याड वरिपरिको क्षेत्रमा विभिन्न निकायको मापदण्ड समेत पालना गर्नु पर्नेछ । ५० मि.वा सा भन्दा माथिको अग्ला घरहरूमा हेलीप्याडको व्यवस्था हनु पर्नेछ । यस सम्बन्धी स्विकृतीको कार्य नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको सिफारिसमा नगरपालिकाबाट हुनेछ ।

२.४.७ केवलकार तथा रोपवे सम्बन्धि व्यवस्था

केवलकार तथा रोपवे मार्गको अधिकार क्षेत्र तथा सेटब्याक तोके बमोजिम हुनेछ ।

२.५ नदी, ताल एवं अन्य पानीको स्रोत सम्बन्धि व्यवस्था

निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा र नदी/कुलोको सिमाना नापी नक्सा अनुसार निर्धारण हुनेछ । तोकिएको अवस्थामा बाहेक नदी वा मुख्य कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा किनारादेखि निम्न बमोजिमको दूरी छोडेर मात्र स्थायी निर्माण गर्न स्वीकृती दिइनेछ ।

क) नदी - १५ मीटर

ख) मुख्य कुलो - ५ मिटर

२.६ जग्गा विकास (प्लटिङ) सम्बन्धी व्यवस्था

गैडाकोट नगरपालिका क्षेत्रभित्र साविकमा रहे भएको बाटो निकास बाहेक नयाँ बाटो खोली, ढल, विजुली जस्ता आधारभूत सेवा सुविधाहरू विकास गरी वा विद्यमान संरचना तथा भू-उपयोगमा परिवर्तन हुने गरी एक वर्ष भित्र व्यवसायिक हिसावले १ प्लट भन्दा बढि घडेरीहरू विकास गरी बिक्री वितरण तथा हक हस्तान्तरण गर्ने कार्यलाई जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ) मानिने छ । जग्गाको प्लटिङ गरी कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा विकास सामुहिक आवास,

सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कुल कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा नगरपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा उक्त कार्यको प्लानिङ्ग परमिट स्वीकृत गराउनु पर्नेछ । यस सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछन् ।

२.६.१ मुख्य सम्पर्क मार्ग तथा भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धी मापदण्ड :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा सो क्षेत्रमा मुख्य र अन्य सहायक मार्ग स्पष्ट रूपमा परिभाषित गरेको हुनु पर्दछ । प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त हुने गरी मुख्य मार्ग भनि किटान भएको सडक सुरु देखि अन्तिम विन्दुसम्म निकास खुलेको हुनु पर्नेछ । प्लटिङ्ग क्षेत्रमा कायम गरिएको मुख्य सम्पर्क मार्ग र सहायक मार्गले संभव भएसम्म आसपासका अन्य क्षेत्रसँगको निकासलाई समेत अवरोध गर्न हुने छैन । तर कम्पाउण्ड पर्खाल सहित विशेष किसिमको आवास क्षेत्र घोषणा गरि विकास गरिएको क्षेत्रमा मुख्य सम्पर्क तथा सहायक मार्गको चौडाइ सम्बन्धी व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनेछ ।

क) महेन्द्र राजमार्ग, कालिगण्डकी करीडोर सडकसँग जोडिने सडकहरूको न्यूनतम चौडाई नाला सहित ८ मीटर हुनु पर्नेछ । ती सडकहरूको चौडाई उल्लेखित सडक देखि कम्तिमा ६० मीटर भित्रसम्म नाला सहित ८ मीटर चौडाई नघट्ने गरि हुनु पर्नेछ । सोभन्दा कम चौडाईको अन्य मार्गमा न्यूनतम चौडाई नाला सहित ७ मीटर हुनेछ । निर्माण भईसकेको सडकमा सडकको चौडाई ६ मीटरभन्दा कम गर्न पाईने छैन । साथै दुवैतर्फ सडक रहेको जग्गामा जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गर्दा वढी चौडाइ भएको सडकलाई मुख्य मार्ग मानिने छ ।

ख) अर्को बाटोसँग लिङ्ग नभएको बाटोको हकमा कल-डे-स्याक (Turning Space) राख्नु पर्नेछ र यसको क्षेत्रफल घटिमा ९०० वर्ग फिट हुनु पर्नेछ ।

ग) घडेरीको प्लट रेशियो न्यूनतम १:२ हुनु पर्नेछ ।

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ७ धुर हुनु पर्नेछ । नगरपालिकाले प्लटिङ्ग अनुमति दिँदा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलका अतिरिक्त सो जग्गाको लम्वाई र चौडाई समेतलाई विचार गरी यस मापदण्ड बमोजिम हुन सक्ने नसक्ने पक्ष समेतलाई विचार गरी मात्र अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

२.६.२ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) सम्बन्धी व्यवस्था :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा भूकम्पीय तथा अन्य प्राकृतिक बिपत्ति जस्ता पक्षहरू समेतलाई दृष्टिगत गरी प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त स्थानहरूमा खुल्ला क्षेत्रहरू निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

क) ५ कठ्ठा देखि १ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा ५ प्रतिशत

ख) १ बिगाह देखि २ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ४ प्रतिशत

ग) २ बिगाह देखि ४ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३.५ प्रतिशत

घ) ४ बिगाह देखि माथिको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३ प्रतिशत

यसरी छुट्याईएको खुल्ला क्षेत्रको जग्गाको सार्वजनिक स्वामित्व कायम गरिनु पर्नेछ ।

२.६.३ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने संस्थाले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै: टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, बाटो पिच र सतह ढल (ढलको भित्र पानी बग्ने न्यूनतम चौडाई अवस्था हेरी कम्तिमा ०.५ मीटर हुनु पर्ने), आदिको के कसरी व्यवस्था एवं विस्तार गर्ने हो सो को विस्तृत योजना नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । नगरपालिकाले प्लट स्वीकृति दिनु पूर्व योजनामा उल्लेख भए

अनुसारका पूर्वाधार तथा सेवाको विद्यमान स्तर निरीक्षण गरि यस सम्बन्धमा विश्वस्त हुन सकेको खण्डमा मात्र स्वीकृती दिनेछ । जग्गा विकास गर्ने व्यक्तिले जग्गा विकासको विस्तृत योजना पेश गरेको ३० दिन भित्र नगरपालिकाले स्वीकृत वा अस्वीकृतको सूचना सम्बन्धित पक्षलाई दिनेछ ।

परापूर्व कालदेखि बगिरहेको मुख्य ढलहरुको निकासको लागि सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गाबाट बहाव भैरहेको अवस्थामा सम्बन्धित जग्गा धनीले नै सो नालाको चौडाई नघट्टने गरि व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

यस मापदण्ड बमोजिमका पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको निर्माण विस्तारमा आवश्यक पर्ने प्रशासनिक तथा प्राविधिक सहयोगको लागि नगरपालिका समक्ष अनुरोध भएको खण्डमा नगरपालिकाले आवश्यकता र औचित्यता हेरी समन्वय र संयोजनकारी भूमिका निर्वाह गर्न सक्नेछ । प्लटिङ्ग गरिने प्रत्येक घडेरीमा न्यूनतम रूपमा नाली सहितको ग्रेभल/कालोपत्रे सडक, खानेपानीको पाईपलाईन र विद्युत पोल तथा तार विस्तार गरेको हुनु पर्नेछ ।

नदी किनारको १५ मी. क्षेत्रभित्र कुनै पनि किसिमको प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन । साथै प्लटिङ्ग गर्न प्रस्ताव गरिएको क्षेत्रभित्र सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा पर्ने भएमा प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ । जग्गा विकास क्षेत्र भित्र कुलो परेको अवस्थामा १.५ मिटर सेटव्याक छोडेर कित्ताकाट गर्न पाइनेछ ।

२.६.४ प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था :

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

कुनैपनि व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाको अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गरी घडेरीहरुको विक्री वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा घर नक्शा पास गरिने छैन । साथै सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै : धारा, बिजुली बत्ती आदि जडान हुने छैन । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन समेत सकिनेछ ।

ख) अनुमतिको लागि दरखास्त :

नगर क्षेत्रहरुमा आवासीय वा अन्य प्रयोजनका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्न नगरपालिकामा सूचिकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिको लागि प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ्ग डिजाईन नक्सा, जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहित लोकेसन प्लान, साईट प्लान, जग्गाको प्लटिङ्ग र क्षेत्रफल, खुल्ला क्षेत्र, सडकको चौडाई, पर्खालको चौडाई आदि खुलाई तोकिएको ढाँचामा नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरु :

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मुख्य मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई, घडेरीहरुको क्षेत्रफल र मोहडा, खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान, ढल निकास, बिजुली, आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना भएको प्लटिङ्ग नक्सा र हालको अवस्था स्पष्ट रूपमा खुलेको नक्सा र विवरण पेश गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिङ्ग नक्सामा जग्गाको कित्ता नं. र क्षेत्रफल, चारकिल्ला, प्लट संख्या र क्षेत्रफल स्पष्ट भएको संक्षिप्त विवरण वा संकेत सोही नक्सामा समावेश गरिएको हुनु पर्नेछ ।

घ) हकभोगको निस्सा र अन्य लिखत पेश गर्नु पर्ने :

यस बमोजिम अनुमतिका लागि नगरपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने जग्गाको हकभोगको निस्सा-व्यक्तिको हकमा जग्गा धनी प्रमाण पत्र तथा नागरिकताको प्रमाणपत्र, संघसंस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाणपत्र संलग्न राख्नु पर्दछ ।

ड) जाँचबुझ गर्न सक्ने :

प्लट अनुमतिका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि, सो दरखास्तहरु मापदण्डहरु पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पूरा नभएको भए सो पूरा गर्न लगाई जग्गा विकास प्लटिंग कार्यक्रम संचालन गर्न अनुमति दिईनेछ । तर प्रस्तावित क्षेत्र यस मापदण्डले परिभाषित गरेको भू उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा नगरपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका बिज्ञहरु समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझावको आधारमा निर्णय दिन सक्नेछ ।

च) अनुमति दिने :

जाँचबुझ गरि सकेपछि नगरपालिका विश्वस्त हुन सकेको अवस्थामा प्रमुखले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिंग) कार्यक्रमका लागि अनुमति प्रदान गरिनेछ । अनुमति दिंदा लाग्ने दस्तुर नगरपालिका बोर्डले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

छ) मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धी व्यवस्था :

नगरपालिकाका प्रमुखले नगरपालिकाका इन्जिनियर सहितको टोली खटाई मापदण्ड कार्यान्वयन भए नभएको अनुगमन गर्न सक्नेछ ।

ज) मापदण्ड उल्लंघनमा कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था :

यस नगरको शहरीकरणलाई नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ गैडाकोट नगरपालिकाले कार्यान्वयनमा ल्याएको यो मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु यससंग सरोकार राख्ने सबैको कर्तव्य हुनेछ । यदि कुनै प्लटिंग व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताले यसको उल्लंघन गरे गराएको ठहरेमा नगरपालिका कार्यालयले त्यस्ता व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताहरुलाई कालो सूचिमा राख्ने तथा यस मापदण्ड एवं अन्य प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारवाही समेत गर्न सकिनेछ ।

झ) प्लट अनुमति नलिएका तर खरिद बिक्री भइसकेको घडेरीहरु सम्बन्धी अन्तरिम व्यवस्था :

प्लटिङ अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुनु पूर्व नगरपालिकाबाट प्लटिङको अनुमति नलिई व्यक्तिगत वा संस्थागत रुपमा खरिद बिक्री भएका घडेरीहरु नगरपालिकाले तोकेको समय सिमा भित्र साबिकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भइ आएको खण्डमा नगरपालिकाबाट उपलब्ध गराइने नक्सा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।

ञ) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो लगानिमा निर्माण गर्ने भौतिक संरचना तथा बिकासको निर्माण कार्यको लागि यस न. पा को मापदण्ड बमोजिम निर्माण गर्नुपर्नेछ । यसको लागि यस कार्यालयमा पुर्व जानकारी दिनुपर्नेछ ।

३. भवन निर्माण मापदण्ड

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

३.१ भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई

क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम उचाई २.९ मीटर हुनु पर्नेछ ।

ख) विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको न्यूनतम एवं अधिकतम उचाई नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

३.१ तल्ला संख्या र भवनको उचाई

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

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

ग) एयरपोर्ट क्षेत्रको हकमा, नागरीक उड्डयन प्राधिकरणले समय समयमा निकाल्ने निर्माण निषेधित क्षेत्रलाई आधार मानिने छ ।

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

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

३.३ भ्यालको व्यवस्था :

घडेरिको सिमानबाट तोकिएको सेट व्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनको लागि) राख्न पाइने छैन । भ्याल राख्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड दफा २.४.३ बमोजिम हुनेछ ।

३.४ घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा :

घामपानीबाट बचावटको लागि सेट व्याक भित्र नपर्ने गरी बढिमा १ मीटर सम्मको छज्जा राख्न पाइने छ ।

३.५ बेसमेन्ट निर्माण

क) आवासीय उपभोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।

ख) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ ।

- सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य बस्तुहरू स्टोर गर्न

- भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयर कन्डिसन, जेनेरेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरूको निमित्त
- गाडी पार्किङ्ग गर्न

ग) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रइङ्गको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतीको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

घ) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा, आदि जस्ता मापदण्डहरू लागू हुनेछ ।

३.६ उपयोग परिवर्तन

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

३.७ प्लिनथ :

पिच सडकसंग जोडिएको प्लटमा जमिनको सतहबाट प्लिनथको उचाई अधिकतम ७५ सेण्टिमिटर कायम गरीएको छ ।

३.८ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरू

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

३.९ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल) :

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

३.१० नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता पालना हुनुपर्ने:

यस मापदण्डमा उल्लेख नभएका अन्य कुराहरू नेपालको राष्ट्रिय भवन संहिता पालना गरी गर्नु पर्ने छ ।

४. भवन सुरक्षा, सेवा तथा सुविधाहरु :

नगरपालिकाबाट स्वीकृती भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारीश लेखि पठाइनेछ । नगरपालिकाबाट गरिएको सिफारीश प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धि निम्न लिखित प्रावधानहरु हुनु पर्दछ ।

४.१ सतह ढल

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

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

४.२ जमिन मुनिको ढल निकास/नाला व्यवस्थापन

क) चर्पि नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन ।

ख) घर निर्माण अनुमति लिंदा पेश गर्ने नक्सामा सेप्टिक टंकी र सोकपिटको समेतको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

ग) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकी र सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणको लागि प्लट सिमानाबाट १ मी. छोड्नु पर्नेछ ।

४.३ खानेपानी

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

४.५ विद्युत

- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ ।
- अग्ला भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्नु पर्दछ ।
- कुनैपनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाइनका तारहरुबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- ४०० भोल्टेजदेखि ११ हजार भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तिमा ३/३ मीटर र ११ हजार देखि ३३ हजार भोल्टसम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ५/५ मीटर छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- १३२ KVA सम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ७/७ मी छोड्नु पर्नेछ ।
- विद्युत विवरण केबलहरु/वायरिङ्ग छुट्टै डकटमा राखिएको हुनुपर्दछ । डकटको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।

- पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरकम लाईनहरु, ग्याँस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।
- शाफ्टहरु फल्स सिलिङ्ग माथि तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरुलाई मेटल कन्ड्युटबाट लगिनेछ । फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेशन हुनुपर्नेछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहितको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामाग्रीबाट बनेको हुनुपर्दछ ।
- विद्युत सर्कीटहरुमा एम.सि.वी.को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

४.५ फोहर मैला :

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

४.६ अग्नी सुरक्षाका प्रवधानहरु

बहुतल्ले भवनहरु (अग्ला भवनहरु) १५ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु र तल दिईएका जस्ता ठूलो समूह जम्मा हुने स्थानहरुलाई आगलागीबाट बचाउन केही प्रावधान समावेश हुनु पर्दछ ।

- सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुई तल्ला भन्दा बढी र १००० ब.मि. भन्दा बढी
- निर्मित क्षेत्र भएको
- व्यावसायिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० ब.मि. भन्दा बढी भएको)
- ब्यापारीक (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० ब.मि. भन्दा बढी भएको
- होटेल
- अस्पताल तथा नर्सिङ्गहोमहरु
- जमिनमुनिका भवनहरु
- औद्योगिक भण्डारण
- बैठक/पार्टी पैलेस/हलहरु
- खतरापूर्ण उपयोगहरु

५. विविध :

५.१ नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत नगरपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरूको नक्सा निर्माण र डिजाइन गर्न पाउने छैनन् ।

५.२ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिश गर्ने प्रतिबन्ध : नगरपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा 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 जांच पास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्नेछ । साथै नक्सा प्रमाणितका लागि शिफारिस गर्ने नगरपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिलको दर्ता नंबर उल्लेख गरि दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ ।

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

५.४ भवन निर्माणको आसिक अनुमति : नगरपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिंदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक प्लान्थ लेवलसम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो प्लान्थ लेवलसम्मको कार्य भए नभएको सुपरिवेक्षण गरि क, ख र ग बर्गको भवनहरूको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरि मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

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

५.६ भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाउने: आर्थिक वर्ष २०७२/७३ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा संचालित निकायहरू तथा संगठित संस्थाहरूले घर भाडामा लिनु अघि जिल्ला स्थित शहरी विकास कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जांच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् । यस विपरित भाडा संभौता गरेमा सम्भौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

५.७ भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यवाही गर्ने : राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा नगर क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित निकायको बोर्ड बैठकबाट निर्णय गरि यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरि तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कार्यवाहीको लागि लेखि पठाइनेछ ।

५.८ भवन निर्माण इजाजत पत्र राख्ने व्यवस्था : भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अबधि भर निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरू जस्तै ग्राउण्ड कभरेज रेसियो, फ्लोर एरिया रेसियो निर्माण गर्दा छाड्नुपर्ने सेटब्याक आदि विवरणहरू निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्नेगरी होर्डिंग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

५.९ भवन निर्माणमा बन्देज : जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पैरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन नगरपालिकालाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा नगरपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ । ।

५.१० जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने : नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा नगरपालिका स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ ।

५.११ यस मापदण्ड जारी भएको मितिदेखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मन्जुरिनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन । साथै सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गरिने छैन ।

५.१२ निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछी नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

५.१३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना बैकिङ कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न नगरपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । यसरी लेखि पठाएको अवस्थामा ति निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

५.१४ अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा शटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले शटर पसल राखि भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । शटर राख्दा कम्तीमा २ मीटरको सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ । साथै ६ मीटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुँच भएको भवनमा शटर राख्न पाइने छैन । आवासिय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ ।

५.१५ क, ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि नगरपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले सुपरीबेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेबमोजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त नगरपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग संझौता गरी उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म नगरपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ । डीजाइन तथा सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डीजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

५.१६ नगरपालिकाले परिषद्को निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डीजायन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरुमात्र निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्ने छ । सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्विकृत सार्वजनीक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउन सक्नेछ ।

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

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

५.१९ नगरपालिकाले स्विकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गराएको अबधिभर निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अबधिभर भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न

भएको छ सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछन् । यसरी प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

५.२० सार्वजनिक 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 ।

५.२१ नदी उकासबाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।

५.२२ भवन सहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानाबाट न्युनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारबहन गार्हो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आबासिय बस्तीका आबासीय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका इन्जिनियरिंग प्रविधि प्रयोग गरेर गर्न बाधा पर्नेछैन ।

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

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

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

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

५.२७ भवन निर्माण कार्यको लागि भिकाइएको कुनै पनि निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर मानिस/सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा पार्न पाइने छैन ।

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

५.२९ Combined Footing र Underground Parking सम्बन्धी प्रयोजनका लागि घना वस्ती भन्नाले देहायका क्षेत्रलाई जनाउनेछ :

५.३० माटो परिक्षण गर्नु पर्ने व्यवस्था भएकोमा परीक्षण नगरी निर्माण भएका भवनहरुमा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।

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

५.३२ आ.ब. ०७४।०७५ देखि तालिम प्राप्त कालिगढ नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरु नगरपालिकामा सूचीकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकमी, कालिगढ, ठेकेदार) हरुले मात्र सुपरीवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामीत्वकर्तासंग दुई पक्षिय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउने छन् ।

६. नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था :

यो भवन तथा योजना मापदण्ड लागु हुनु पूर्व अस्थायी स्वीकृती प्राप्त गरी सकेका भवनहरुको हकमा साबिकको मापदण्ड बमोजिम नक्सा नियमित गर्न सकिनेछ । तर निर्माण प्रारम्भ नगरि सकेको भवनको हकमा यसै मापदण्ड बमोजिम स्वीकृती दिइने छ ।

६.१ भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरु:

(क) सूचना दिने : भवनको कुनै भागमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने वा परिवर्तन गर्ने वा कुनै भवन भत्काउन चाहने प्रत्येक व्यक्तिले तोकिएको ढाँचामा लिखित रूपमा नेपालाई सूचना दिनुपर्नेछ । यस्ता सूचनामा नक्शाहरु तथा जग्गा स्वामित्व सम्बन्धी प्रमाणहरुको पर्याप्त प्रतिलिपिहरु समावेश हुनुपर्नेछ । अनुमति प्रदान भएपनि नभएपनि यस्ता नक्शाको एक सेट अभिलेखको लागि नपाको कार्यालयमा राखिनेछ ।

(ख) नक्शाहरु तथा व्यहोराहरुको प्रतिलिपिहरु : नपा बाट निर्माण अनुमति चाहिने भवन योजनाहरुको हकमा नक्शा तथा अन्य कागजपत्रको प्रतिलिपिको संख्या सामान्यतया ४ सेट हुनु पर्नेछ । भवन निर्माणको अनुमति लिनको लागि भवन नियमावलीले निर्धारण गरेको फर्मेटमा दर्खास्त फारम तयार गरी नगरपालिकाले उपलब्ध गराउनु पर्दछ ।

(ग) सूचना संगै दिनुपर्ने जानकारीहरु : सूचनामा अवस्थिती नक्शा, साइटप्लान, सवडिभिजन/लेआउटप्लान, भवन नक्शा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेशनहरु तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण, जग्गाधनी लालपुर्जा नगरपालिकाले तोकेको अन्य दस्तावेजहरु संलग्न हुनु पर्नेछ ।

(घ) दस्तावेजहरु : भवन निर्माण अनुमतिको लागि दिइने आदेशमा तल दिइएका दस्तावेजहरु समावेश हुनु पर्नेछ ।

(अ) घडेरी/सम्पत्तिको भौतिक वर्णन भएको जग्गाधनी कागजातहरु, सडक चौडाईको प्रमाण, सडक चौडाईको लागि आवश्यक जग्गा हस्तान्तरण गर्ने सम्बन्धी सहमति, साइटप्लान आदि ।

(आ) करारमा वा लीजमा लिएको जग्गा भए सो सम्बन्धी शर्तनामा तथा अन्य आवश्यक जग्गाधनी प्रमाणहरु

(इ) आवश्यक परेमा गुरु योजना/जोनिङ्ग नक्शा अनुसारको भू-उपयोग योजना, सडकको चौडाई सम्बन्धमा नपाबाट पत्र

(ई) सूचीकृत भवनहरुको सम्बन्धमा वा पुरातात्विक क्षेत्रमा भएका भवनहरुको सम्बन्धमा नेपालाई आवश्यक पर्ने अन्य कुनै जानकारी/कागजात ।

६.२ नक्शाहरुमा सहीछाप गर्ने :

नपामा पेश गर्नु अघि सबै नक्साहरुमा धनीहरुको र योग्यता प्राप्त नपामा दर्ता भएका इन्जिनियर/आर्किटेक्टको हस्ताक्षर हुनुपर्नेछ ।

६.३ साइटप्लान/लोकेसन प्लान

६.३.१ लोकेसन प्लान :

स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको १:१०,००० वा अन्य सुहउदो स्केलको लोकेसन प्लान निवेदन संगै पेश गर्नुपर्नेछ ।

६.३.२ साइट प्लान :

साधारणतया, अनुमतिको लागि आवेदन दिदा संलग्न राख्न पर्ने साइट प्लानको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १: १०० र ५०० वर्ग मि. भन्दा माथिको लागि १:५०० हुनु पर्ने छ । प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछ :

- (क) साइटको सिमानाहरु र त्यससंगै जोडिएको जग्गाहरु
- (ख) छिमेकको सडकको परिप्रेक्षमा साइटको अवस्थिति
- (ग) भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकहरुको नामहरु (भएमा मात्र)
- (घ) साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरु ।
- (ङ) माथि (क) को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गासँगै जोडिएको संगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुँच मार्ग ।
- (च) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचको लागि भवन संगै छोडिएको ठाँउ ।
- (छ) भएमा घरको दायाँ बाँया तथा पछाडीको सडकको चौडाई ।
- (ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।
- (झ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु
- (ञ) सम्पूर्ण सम्पत्तिको 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 देखाइएको पार्किङ्ग योजना ।
- (ठ) नपाले तोकेको अन्य यस्तै विवरणहरु ।
- (ड) भवन निर्माण हुने घरजग्गा सम्पत्तिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर ।

६.३.३ ले-आउट प्लान :

भू-उपयोग योजनाको नर्महरु अनुसार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिनेछ । सम्बन्धित ऐनको प्रावधान अनुसार नेपाले अनुसरण गर्ने कार्य विधि अनुसार स्वीकृत गरिनेछ ।

६.३.४ ल्याण्डस्केप नक्शा :

साधारणतया, यसको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १:५०० हुनेछ । यसमा आवागमन, पार्किङ्ग स्थलहरु, बाटाहरु, हरियाली तथा वृक्षरोपणहरु अंकित गरिएको हुन्छ ।

६.३.५ भवन नक्शा :

सूचना संगै संलग्न गरिने भवनको नक्शा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्ग मि. सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा २५० वर्ग मि.भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० वर्ग कि.मि. वा सो भन्दा माथिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १:१०० स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

- (क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भूई नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । यसै प्रष्ट रुपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भन्याङ्गको चौडाइ र राम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेलहरु देखाइएको हुन्छ ।
- (ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुन्छ ।
- (ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्थिति देखाइएको हुन्छ ।
- (घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुनेछ । यसमा फुटीङ्ग (जग)को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भन्याङ्ग, भान्छाकोठा, ट्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनेछ ।
- (ङ) सबै एलीभेसनहरु देखाइएको हुनेछ ।
- (च) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिइएको हुनेछ ।
- (छ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिईएको हुनेछ ।
- (ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनेछ ।
- (झ) पार्किङ्ग स्थानहरुको डिटेल दिइएको हुनेछ ।
- (ञ) भेन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरुको साइजहरु समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रुपमा विस्तृत विवरणहरु समेत दिइएको हुनेछ ।
- (ट) नेपाले तोके बमोजिम गर्न आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु ।

६.३.६ बहुतल्ले/विशेष भवनहरुको भवन योजनाहरु :

५ तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरु भएको वा १५ मि. भन्दा 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 ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँच मार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था ।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भन्याङ्गको साथै बार्दलीबाटको पहुँच, करीडर तथा लवीबाटको पहुँच ।
- (ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु
- (घ) रिफ्यूज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।
- (ङ) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने टयाडकहरु ।
- (च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति
- (छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरु
- (ज) पानी टयाडक तथा पम्पहाउसको अवस्थिति तथा नाप
- (झ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु ।
- (ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरुको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरु

६.३.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरु :

(क) खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरु, इलेभेसनहरु तथा सेक्सनहरु, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवासुविधाहरुको विवरण नेपाले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

(ख) २०० बर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय घडेरीहरुको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरुको लागि तल दिइएका प्रावधानहरु लागू हुनेछ :

(अ) बगैंचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नको लागि छुट्टै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।

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

६.४ भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना :

भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्शा तथा व्यहोराहरु मात्र निवेदनसंग पेश गर्नु पर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका सामान्य भवन निर्माणका प्रावधानहरु स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी तल दिइएका फेरबदल गर्नु परेमा सूचना वा भवन निर्माण अनुमतिको आवश्यकता पर्नेछैन ।

(क) प्लास्टरीङ्ग र सानातिना मर्मत कार्य

(ख) फ्लोरीङ्ग वा पुनः फ्लोरीङ्ग गर्ने ।

(ग) अर्काको सम्पत्ति तथा सार्वजनिक सडक तर्फवाहेक भ्याल भेन्टिलेटर र ढोकाहरु खोल्ने र बन्द गर्ने।

(घ) विग्रेका इट्टाहरु, ढुंगाहरु, पिलरहरु, विमहरु आदि फेर्ने ।

(ङ) यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्ने गरी १.५ मि. भन्दा कम उचाइको पारापीट र बाउन्ड्री पर्खालको निर्माण तथा पुनःनिर्माण गर्ने ।

(च) अनुमति प्राप्त उचाईभन्दा कम नहुने गरी फल्स सिलिङ्गको निर्माण समेत रंगरोगन आदि कार्य ।

(छ) भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजनाका प्रावधानहरु संग नबाभिने गरी क्षति हुनु अगाडीको जस्तै हुनेगरी बाढी, वर्षात, आगलागी, भूकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक विपद्बाट क्षति ग्रस्त भवनका भागहरुको पुनःनिर्माण गर्ने ।

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

६.५ भवन निर्माण अनुमति शुल्क :

जुरीसंग परामर्श गरी नेपाले निर्माण गरेका नक्शा पास शुल्क र निर्माण अवधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्कको साथै घडेरी विकास/समूह आवास, फेरबदल/थप/संसोधित योजना, योजनाहरु अध्यावधिक गर्नको लागि तोकिएको अन्य शुल्कहरु नियमानुसार लिन सक्ने छ ।

६.६ स्वीकृति दिने :

६.६.१. प्रक्रियाहरु :

(क) जग्गा विकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमति दिने : आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्ट मार्फत प्लानिङ्ग अनुमति/नर्महरु तोकिएको ढाँचामा जग्गा धनीले नगरपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ ।

जग्गा विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गा धनीले सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट वा प्लानरद्वारा तयार गरिएको भू-उपयोग तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरिएको योजना पेश गर्नु पर्नेछ । यसको स्वीकृति सम्बन्धी कार्यविधि नगरपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ ।

(ख) सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टबाट प्रमाणित हुनुपर्ने : मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरूको अधिनमा रही भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्ने अधिकार सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्ट संग हुनेछ ।

६.६.२ योग्यता तथा क्षमता :

नगरयोजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/आगलागीपरामर्शदाता/अर्वा न डिजाइनरको योग्यता तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

६.६.३ दण्ड सजाय :

(क) यदि पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै भ्रूटो व्यहोरा दिएमा वा कुनै तथ्यको अपमान गरेमा वा योजना प्रमाणित गर्ने त्रुटी गरेमा वा भवन मापदण्ड र स्वीकृत भवन योजनाको खिलापमा निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गरेमा नेपाले यस्ता नगरयोजनाविद्/ आर्किटेक्ट/ इन्जिनियर/ सुपरीवेक्षक/ प्लम्बरलाई कारवाही गर्ने र कालोसूचीमा राख्ने अधिकार हुनेछ र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदलाई दिनेछ ।

(ख) यदि स्वीकृति दिने नेपाले कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरिएको, तथ्यको गलत व्याख्या गरिएको, स्वीकृति दिइएको भन्दा फरक निर्माण भएको, तोकिएको दस्तावेज तथा भवन नियमावली संग फरक हुने गरी निर्माण गरिएको भेट्टाएमा नगरपालिकाले स्वीकृतिलाई बदर गर्न सक्नेछ । त्यस्ता पेशाकर्मीको विरुद्ध कार्यवाही गर्न सक्नेछ । मुद्दा टुंगो नलागेसम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नयाँ नक्शाहरू पेश गर्ने अधिकार हुने छैन । तिनलाई कालो सूचीमा समावेश गर्नु अधि नेपाले कानून बमोजिम कारण देखाऊ आदेश जारी गर्नेछ ।

६.६.४ अनधिकृत निर्माण विकास कार्य :

अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य गरेकोमा यस्ता कार्य भत्काउने, निर्माण स्थललाई रोक लगाउने, प्रचलित कानूनको आधारमा कानूनी कारवाही गर्ने जस्ता उपयुक्त कदम नगरपालिकाले लिन सक्नेछ ।

६.७ निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्यविधि :

६.७.१ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने दायित्व :

यस मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहीताबाट धनीलाई अनुमति पाएको कारण वा नक्शा तथा स्पेसिफिकेशनहरू स्वीकृत गरिएका कारण वा भवन निर्माण हुँदा नगरपालिकाले निरीक्षण गरिएको कारण कै आधारमा मुक्त भएको मानिने छैन ।

६.७.२ निर्माण स्थलमा कागजातहरू/दस्तावेजहरू राख्ने:

निर्माणको अवस्थामा अनुमती पाएको व्यक्तिले:

(क) भवन निर्माणको अनुमतिको प्रतिलिपि देखिने गरी टाँस गर्नुपर्नेछ ।

(ख) अनुमति जारी गरिएको सम्पत्तिमा लागू हुने भवन मापदण्ड अनुसार स्वीकृत नक्शाहरू तथा स्पेसिफिकेशनहरूको प्रतिलिपि राख्ने ।

६.७.३ निर्माण कार्य भईरहँदा भवनको चेकिङ्ग कार्य :

नपालाई आर्किटेक्ट/ इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घर धनीले प्लीन्थ सम्मको कार्य सम्पन्न भएपछि स्वीकृत भवन नक्शा तथा भवन नियमावली अनुसार कार्य भएको छ/छैन सुनिश्चित गराउन सूचना दिने छ । ३० दिन भित्र स्थानीय निकायले निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी असहमति भए सो समेतको जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकलाई दिनुपर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम भवनको निर्माण कार्य गर्ने जिम्मेवारी घर धनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुने छ ।

६.८ कार्य सम्पन्न भएको सूचना :

प्रत्येक धनीले भवन अनुमतिमा वर्णन गरे अनुसारको निर्माण कार्य पूरा भएको सन्दर्भमा नपामा पेश गर्नु पर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य सुपरीवेक्षण गर्ने आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/ सुपरिवेक्षक मार्फत कार्य सम्पन्न भएको प्लानको ३ प्रति (स्वीकृत योजना पेश गर्दा जस्तै एक प्रति नगरपालिकालाई पेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो सूचनामा तल दिइएका कागजातहरूको साथै तोकिएको शुल्क संलग्न हुनुपर्नेछ ।

(क) नपाको सबै निरीक्षण प्रतिवदनहरूको प्रतिलिपि,

(ख) आवश्यक भएमा नपाको अधिकृतबाट स्वीकृति,

(ग) विद्युत विभागबाट आवश्यक भए अनुसार ट्रान्सफर्मरहरू/सव्स्टेशन/ सहायक विद्युत आपूर्ति प्रणाली सम्बन्धमा स्वीकृति

(घ) स्ट्रक्चर इन्जिनियर/सिभिल इन्जिनियरबाट भवनसंहिता अनुरूप निर्माण भएको प्रमाण

(ङ) आवश्यकतानुसार धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फबाट खिचिएको दुई सेट फोटोहरू,

(च) नपाले आवश्यक ठानेको अन्य आवश्यक जानकारी/कागजातहरू

(छ) आफ्नो सुपरिवेक्षण भित्र पर्ने र भवन नियमावली तथा स्वीकृत भवन नक्शाहरू अनुसार सम्पन्न भएको जमिन मुनिको ढल, स्यानीटरी तथा खानेपानी आपूर्ति सम्बन्धमा धनी र आर्किटेक्ट/इन्जिनियरबाट प्रमाणपत्र ।

६.९ नगरको सेवा तथा सुविधाको जडान गर्ने :

(क) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी, विद्युत तथा ढलको कनेक्सनहरू सम्पन्न भएको/उपयोग गर्न दिइएको प्रमाणपत्र प्राप्त नभएसम्म साइटमा राख्न अनुमति दिइनेछैन ।

(ख) नपाको अग्रिम अनुमति र उपयोग गर्न दिइएको/सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र प्राप्त नभए सम्म कुनै पनि भवन संग नगरको खानेपानीको मेन लाइन वा नगरको ढल प्रणाली सँग जोड्न दिइने छैन ।

(ग) उपयोगमा परिवर्तन भएमा वा अनधिकृत निर्माण कार्य भएमा नपाले यस्ता सेवा सुविधाहरू लाई रोक्न वा रोक्न लगाउन सक्नेछ ।

(घ) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्कने ढल प्रशोधन नगरी खोला, कुलो वा तालमा विसर्जन गर्नु हुँदैन, यसरी विसर्जन गरिएमा नगरपालिकाले अन्य सेवा सुविधाहरूमा रोक लगाउन सक्नेछ, र आर्थिक जरिवाना समेत गर्न सक्नेछ ।

(ङ) कुनै पनि व्यक्ति वा संयुक्त आवास वा संस्थाको भवनको छानाबाट आउने वर्षातको पानीलाई जमीन मुनि विसर्जन गर्नुपर्ने छ । नगरपालिकाको ढल प्रणालीमा वा सडककालिमा जोड्न पाईने छैन

द. संसोधन, खारेजी र बचाउ :

यो मापदण्ड गैडाकोट नगरपालिकाको बोर्डले समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्ने गरि नगर परिषदले संशोधन गर्नेछ ।

क) यो मापदण्ड लागु भए पछि “भवन तथा योजना मापदण्ड २०७०” स्वतः खारेज हुने छ ।

ख) भवन तथा योजना मापदण्ड २०७० बमोजिम भए गरेका कार्यहरु यसै मापदण्ड बमोजिम भए गरेका मानिने छ ।

९. परिभाषा र व्याख्या :

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरुको निम्न लिखित अर्थ हुनेछ ।

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

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

अधिकार प्राप्त व्यक्ति /निकाय : यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त गैडाकोट नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारी ।

भू-उपयोग : वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोग ।

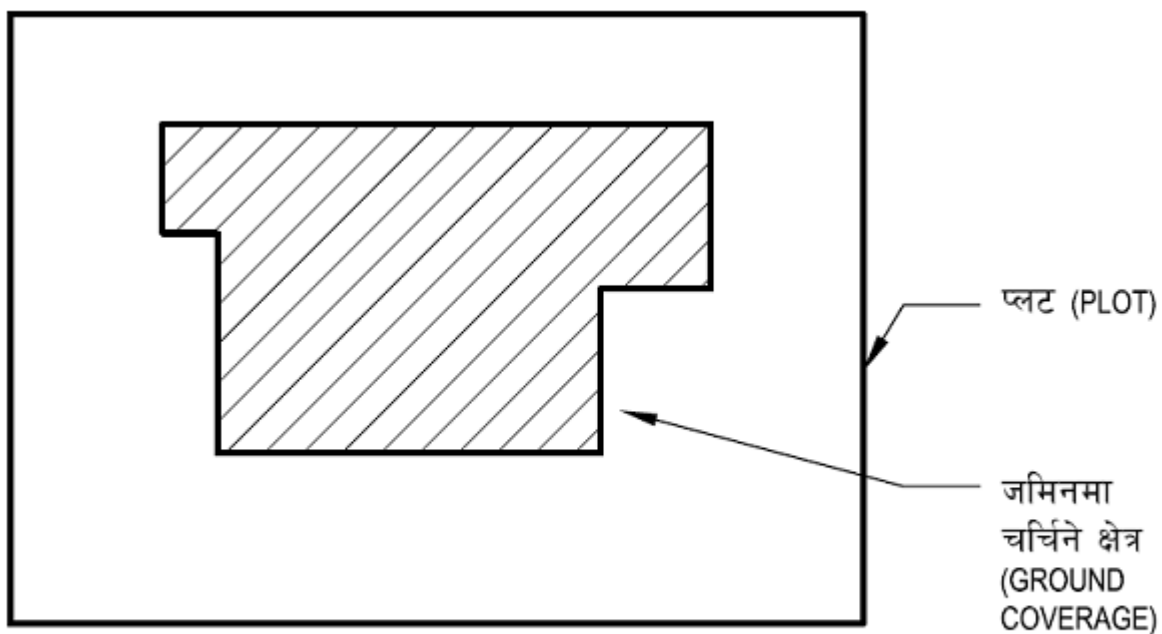
भू-उपयोगको क्षेत्र : भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।

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

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

जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (Ground Coverage) : निम्न उल्लेख भएका बाहेक भवनको भूइतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल (चित्र नं. १)।

- वगैचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानीपोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारो, पानीट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, भुला आदि जस्ता वाहिरी वस्तु, आदि ।
- निकासका लागि बनाइएका कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्लीपिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुँड, सिमाना घेर्न लगाइएको पर्खाल, तला नउठाइएको डेउठी (पोर्च) खुल्ला भ्याङ्ग ।
- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण, मूलढोका, खुल्ला पौडीपोखरी, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की ।

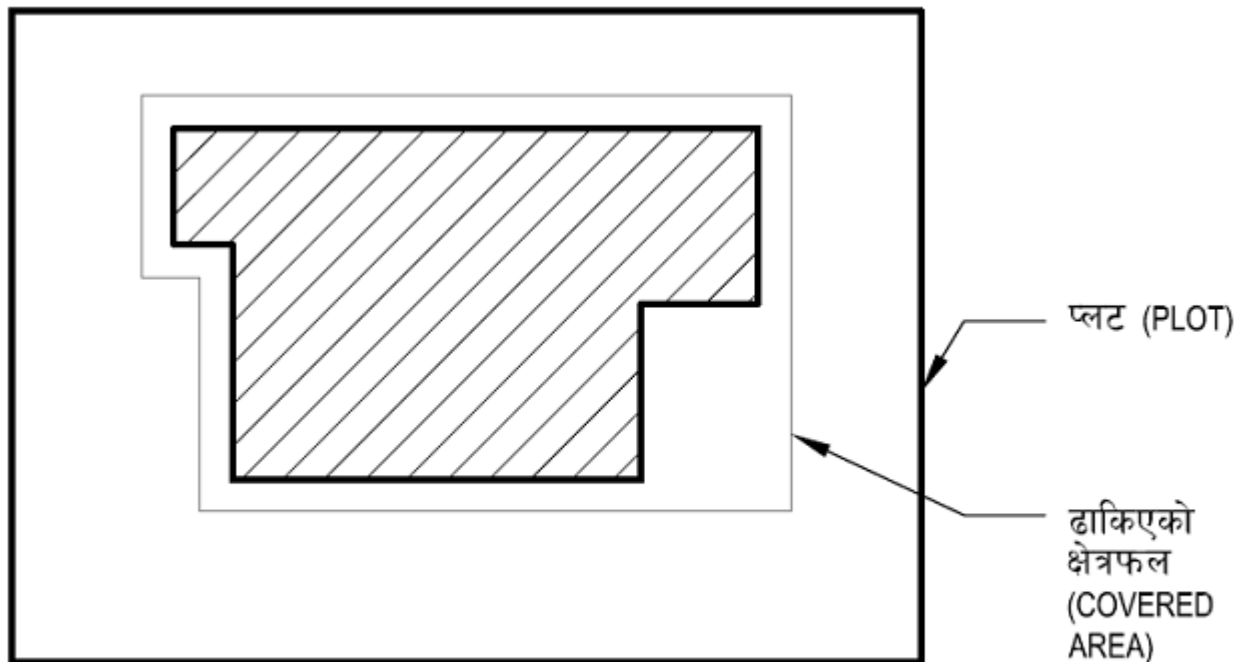


चीत्र नं १, जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

प्लट : बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट भएर खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र ।

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

ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area) : प्लिनथ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग । (चित्र नं. ३)



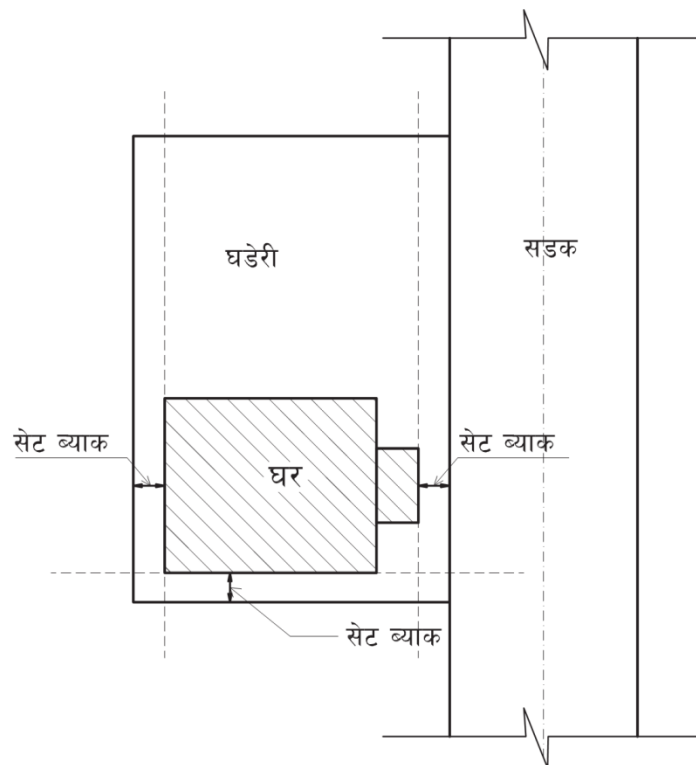
चीत्र नं ३, ढाकिएको क्षेत्रफल

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

भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई (h) : कुनै पनि कोठाको तयारी भुईँदेखि तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाई । भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुईँको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाई ।

सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way) : सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ तोकेको बराबर दूरी । (चित्र नं. ६)

सेट ब्याक



चित्र नं. ६, सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेटब्याक

सेट ब्याक : जग्गाको सीमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन निर्माण गर्न छोड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी । (चित्र नं. ६)

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

कल-डे-स्याक: बन्द भएको सडक ।

भुईँ क्षेत्रको अनुपात (एफ् ए आर) : भवनको सम्पूर्ण भूईँहरुको कूल क्षेत्रफल र प्लटको कुल क्षेत्रफलको अनुपात ।

९०

भवनका निम्न लिखित भागहरूलाई ँच्च मा गणना गरिने छैन ।

- आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट ।
- सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भन्ज्याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा) ।
- लिफ्टको मेशिन कोठा ।
- कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भन्ज्याङ्ग, च्याम्प, जमिन मूनिको पानी टयाङ्की, पौडी खेल्ने खुल्लापोखरी, आदि ।

वनावट एवं ढाँचा : भवनको उंचाई, निर्माण सामग्री, छाना, भ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले ढक्काउने रुपरेखा ।

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

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

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

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

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

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

हरित भवन/आवास : निम्न लिखित एक वा एक भन्दा बढी विषयहरु ९ ऋकउयलभलतक० समावेश गरिएका भवनहरु ।

- वातावरण मैत्री तथा दिगो भवन निर्माण सामग्रीको प्रयोग
- सौर्य उर्जा साथ उर्जा किफायती प्रविधिहरुको प्रयोग
- वर्षातको पानी सङ्कलन प्रणाली, पानी बचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवनबाट निस्कने फोहोर पानीको उपयुक्त व्यवस्थापन
- भवनबाट निस्कने ठोस फोहोरमैलाको विसर्जन वा पुनः प्रयोगको व्यवस्थापन
- रुख बिरुवा, बगैँचा (जमिनमा वा छानामा), करेसावारी

सेप्टिक टयाङ्की : भवन निर्माण गर्दा उपयोगकर्ताको सँख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरि बनाइएको स्व-स्थान ९यल(कष्टभ० दिशा पिसाव पानी ट्याङ्की

भुइँ : भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह ।

भ्याल : भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक प्रकाश तथा वायु सञ्चारको लागि बनाईवनावट एवं ढाँचा : भवनको उंचाई, निर्माण समाग्री, छाना, भ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले भल्काउने रुपरेखा ।

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

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

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

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

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

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

हरित भवन/आवास : निम्न लिखित एक वा एक भन्दा बढी विषयहरु ९ऋकउयलभलतक० समावेश गरिएका भवनहरु ।

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

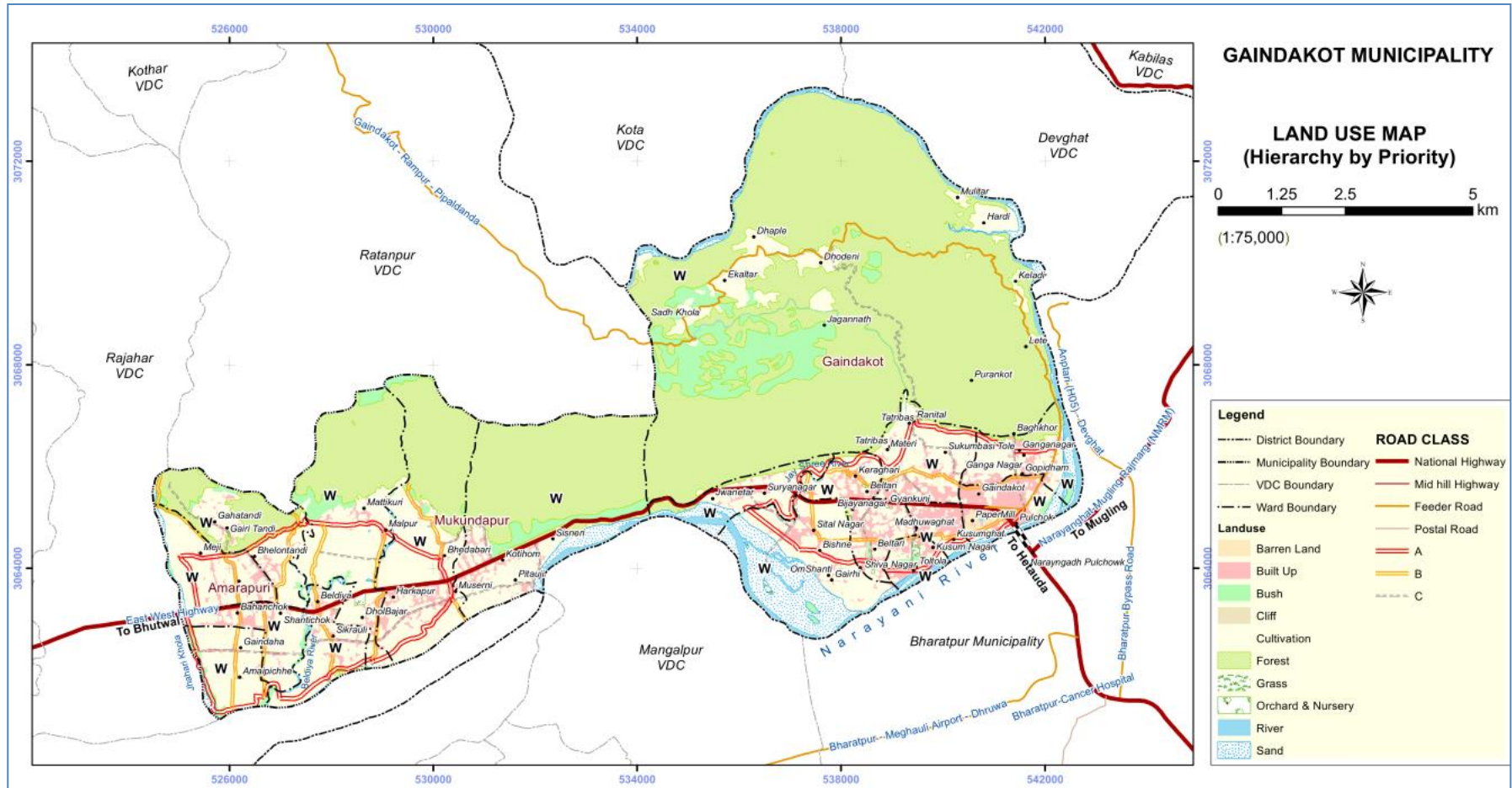
सेप्टिक ट्याङ्की : भवन निर्माण गर्दा उपयोगकर्ताको सँख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरि बनाइएको स्व-स्थान ९यल(कप्तभ० दिशा पिसाव पानी ट्याङ्की

भुइँ : भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह ।

भ्याल : भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक प्रकाश तथा वायु सञ्चारको लागि बनाई

अनुसूची २

गैडाकोट नगरपालिका भू-उपयोग नक्सा

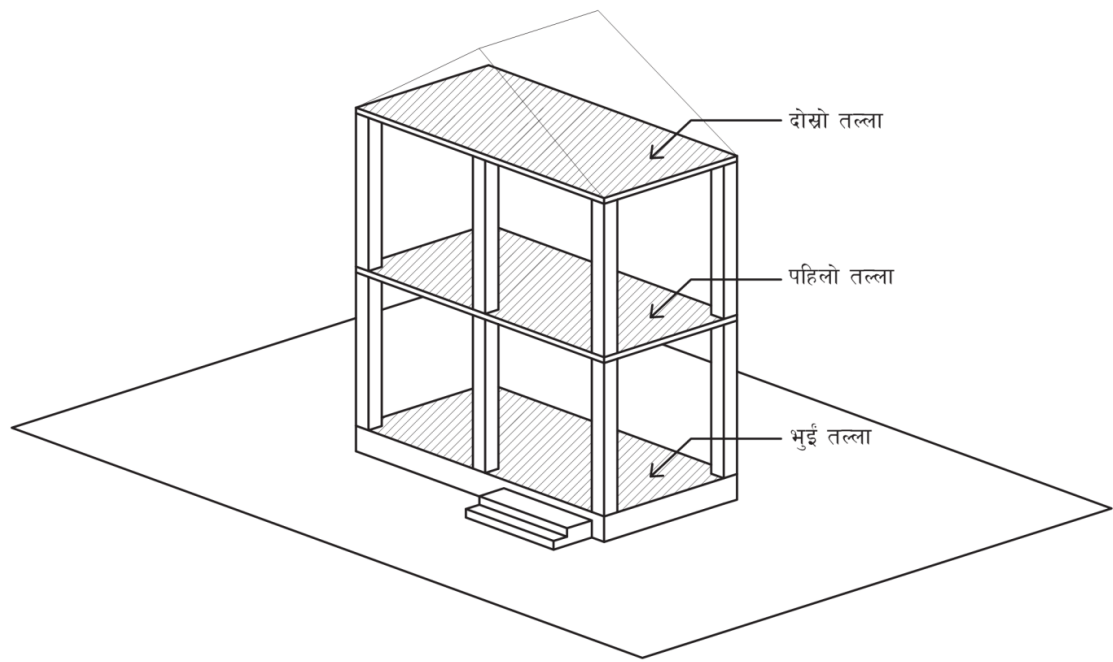
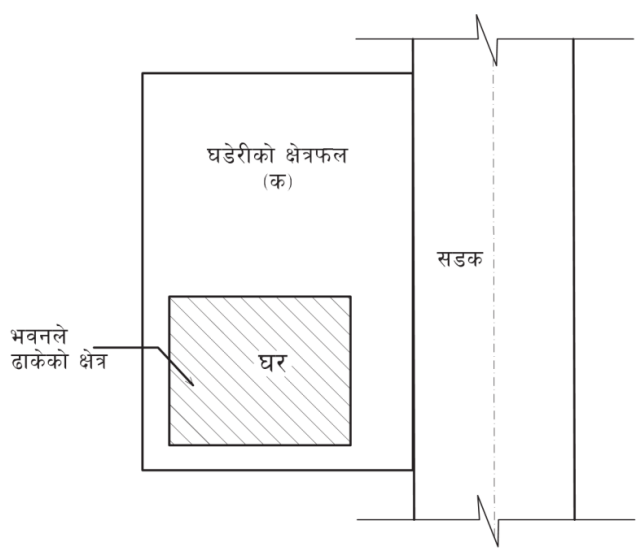


गैडाकोट नगरपालिका
खोलानाला तथा कुलकुलेसाहरुको सिमाना

क.सं.	नदी वा खोलाको नाम	कायम गरिएको चौडाई (घटिमा)	किनाराबाट छाड्नुपर्ने सेटब्याक (घटिमा)	कैफियत
१	नारायणी नदी -	नापि नक्सा बमोजिम	२५ मिटर	
२	जयश्री खोला		१५ मिटर	
३	भरै खोला		१५ मिटर	
४	बेल्लिया खोला		१५ मिटर	
५	ठूला कुलाहरु		५ मिटर	
६	साना कुलाहरु		३ मिटर	

अनुसूची ३
गैडाकोट नगरपालिका
केहि जानकारीमुलक स्केचहरु

फ्लोर एरिया रेस्यो (फार)



(भुईँ तल्ला + पहिलो तल्ला + दोस्रो तल्ला को जम्मा फ्लोर एरिया) = ख

$$\text{फ्लोर एरिया रेस्यो} = \frac{\text{ख}}{\text{क}} = \frac{\text{सबै तल्लाको फ्लोर एरिया}}{\text{घडेरीको क्षेत्रफल}}$$