

गौरादह नगरपालिका कार्यालय  
गौरादह, भ्पापा  
शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड

१. प्रारम्भिक

स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन र नियमावलीले नगरपालिकाहरूलाई व्यवस्थित रूपमा सहरी विकासलाई दिशानिर्देश गर्न नगर क्षेत्र भित्र वन्ने भवनहरूको वनावटको सुरक्षा, सरसफाई र स्वस्थ वातावरण शुनिश्चित गर्न भवन निर्माण मापदण्ड वनाउने र सोही मापदण्डका आधारमा भवन निर्माण कार्यको नियमन गर्ने अधिकार दिएको छ ।

नगर क्षेत्रमा आधारभुत सेवाहरूको उपलब्धता, आर्थिक कृयाकलापको सघनता जस्ता कारण अवसरको खोजीमा बसाईसराई गरि मानिसहरू आउने गर्दछन् । यसरी हुने जनसंख्या वृद्धिका कारण नयां आवास निर्माणको प्रकृया तिब्र रूपमा हुने हुदा अनियन्त्रित शहरीकरण भई नगरमा अस्तव्यस्तता सृजना हुने सम्भावना रहन्छ । तसर्थ शहरी योजना, बस्ती विकास र भवन निर्माण कार्यलाई योजनावद्ध रूपमा अधि बढाउन मापदण्डको आवश्यकता पर्दछ ।

सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा, सडक, ऐलानी तथा पर्ति जग्गाको संरक्षण, सडकहरूको क्षेत्राधिकार निर्धारण, भवन स्ट्रक्चरको सुरक्षा, आगलागीबाट सुरक्षा, पैदल यात्रुहरूको आवागमनको सहजिकरण, खुल्ला क्षेत्रको संरक्षण र प्रवर्द्धन, ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रहरूको संरक्षण, सरसफाई र स्वच्छ वातावरणको निर्माण गरी योजनावद्ध रूपमा शहरी विकासलाई अधि बढाउनु यस मापदण्डको प्रमुख उदेश्य रहनेछ ।

यो मापदण्ड निर्माण गर्दा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ र नियमावली, ०५६, भवन संहिता, २०६०, भवन निर्माणको नमुना मापदण्ड, २०७१ र वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत निर्माण मापदण्डलाई प्रमुख आधार लिईएको छ । नयां घोषणा भएको नगरपालिका भएको हुदा गा.वि.स. रहदा कै अवस्थामा धेरै पक्की घरहरू निर्माण भइ सकेको तथ्य समेतलाई मध्यनजर गर्दै वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मापदण्ड, २०७२ मा उल्लेखित प्रावधान र सो को भावनाको प्रतिकुल नहुने गरि निर्माण भई सकेका घरहरूको नक्सा पास र अभिलेखिकरण गर्ने विधि र प्रकृया समेत यस मापदण्डमा निर्धारण गरिएको छ ।

२. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

२.१ यो मापदण्डको नाम “ शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, गौरादह, भ्पापा ” रहेको छ ।

२.२ यो मापदण्ड गौरादह नगरपालिकाको मिति २०७२/९/२९ गते भएको प्रथम नगरपरिषदबाट पारित गरी लागु गरिएको छ ।

२.३ यो मापदण्डको पालना गर्नु शहरी योजना, वस्ती विकास तथा भवन निर्माणमा संलग्न हुने सबैको कर्तव्य हुनेछ ।

३. पारिभाषिक शब्दहरू

(क) Building code भन्नाले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट तयार गरिएको भवन संहिता, २०६० लाई जनाउनेछ ।

(ख) प्रमुख भन्नाले नगर प्रमुख वा नगर प्रमुखको कामकाज गर्न तोकिएको व्यक्तिलाई जनाउने छ ।

(ग) भवनको क्षेत्रफल- भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लानलेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।

- (ड) “थप तथा/वा परिवर्तन” - मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने कलम, बीम, भूईं वा आवत जावतका कुनै पहुचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने ।
- (च) “सेवा सुविधा” - सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैँचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरू र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरूलाई समेत जनाउछ ।
- (छ) “बार्दली” - आउन जान हुने वा वस्न सकिने पारापीट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टिलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन ।
- (ज) “वेसमेन्ट” - पूर्ण वा आंशिक रूपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला ।
- (झ) “भवन”- भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ :
- (१) जग, प्लान्थ, गारो, भूईं, छाना, चिमनी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरू, जडान गरिएका प्लेटफर्महरू
- (२) वरणडा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्सन आदि ।
- (३) भवनको भागहरू र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा
- (४) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरू, स्टक्चरहरू आदि ।
- (५) तरल रासायनिकहरू वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरू, पौडी खेल्ने पोखरीहरू आदि ।
- (ञ) “सभा भवन”- रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरूको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरू, सिटीहलहरू, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक ब्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरू, पुजाकोठाहरू, नाचघर, क्लवहरू, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाईजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरू र मनोरञ्जन स्थलहरू समावेश हुन सक्छ ।
- (ट) “व्यवसायिक भवन” - व्यवसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरू, बैंकहरू, पेशागत फर्महरू, व्यवसायिक कारोवार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँनेछ ।
- (ठ) “शैक्षिक भवन” : उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरू समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरूको लागि आवासिय भवनहरू र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आँनो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरूलाई समेत जनाउनेछ ।
- (ड) “औद्योगिक भवन” : एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरू, पावरप्लान्टहरू, रिफाइनरीहरू, ग्यास प्लान्टहरू, मीलहरू, दुग्ध उद्योगहरू, कलकारखानाहरू जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमाउपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउनेछ ।
- (ढ) “संस्थागत भवन” : सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिकतथा संबद्ध क्रियाकलापहरूका लागि सभा भवन अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरूको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरू, टुहुराहरूको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरूलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरूलाई जनाउनेछ । यसमा निम्नलिखित भवनहरू समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरू, अस्पतालहरू, भ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरू आदि पर्दछन ।
- (ण) “व्यापारिक भवनहरू” : निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरू : पसलहरू, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरूलाई जनाउनेछ ।

(त) “बहुतल्ले भवन वा अग्ला भवनहरु” : ५ तल्ला भन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर भन्दा बढी उचाई भएको भवनहरुलाई जनाउनेछ ।।

(थ) आवासीय भवन : साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको भवनलाई जनाउनेछ ।

४. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र प्रयोग :

### २.१ अधिकार क्षेत्र :

गौरादह नगरपालिका क्षेत्रमा हुने भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माण लगायत देहायका क्रियाकलापहरुमा यो भवन मापदण्ड लागू हुनेछ ।

क. यो मापदण्ड सबै शहरी योजना, भवन निर्माण, पुनर्निर्माण तथा मर्मत संभारका साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, तल्ला थप वा परिवर्तनहरुको लागि लागू हुनेछ ।

ख. आंशिक निर्माण : यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइदा, परिवर्तन गरिदा वा पुनःनिर्माण गरिदा जति निर्माण कार्य गरिएको छ, त्यसमा मात्र लागू हुनेछ ।

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

घ. पुनःनिर्माण : न.पा.को निरीक्षणबाट भवन असुरक्षित देखिएमा, आगलागी, 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. विकास अनुमति : जग्गा विकासको लेआउट नक्शा नगरपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत लेआउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

च. 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 पाइने छैन ।

### ४. भु-उपयोगका आधारमा नगरक्षेत्रको वर्गिकरण :

नगरक्षेत्रलाई भु-उपयोगका आधारमा देहाय बमोजिम वर्गिकरण गरिएको छ ।

- आवासिय क्षेत्र
- आवासिय तथा व्यापारिक क्षेत्र
- संस्थागत क्षेत्र
- छरिएको वस्ती तथा कृषि क्षेत्र

### ५. भवनहरुको वर्गिकरण

भवनहरुलाई प्राविधिक र उपयोगका आधारमा देहाय बमोजिम वर्गिकरण गरिएको छ ।

- (क) प्राविधिक आधारमा भवनहरुको वर्गिकरण : भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार भवनलाई चार वटा 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, भुइतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाच (४.५) मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरु ।
- “ग वर्ग” : प्लिनथ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाच(४.५) मीटर सम्म भएका भवनहरु ।
- “घ वर्ग” : खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिए देखी बाहेकको काचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बास, खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरु .

(ख) उपयोगका आधारमा भवनहरुको वर्गिकरण

- आवासिय भवन
- व्यापारिक भवन
- सभा भवन
- व्यवसायीक भवन
- शैक्षिक भवन
- औद्योगिक भवन
- संस्थागत भवन
- कार्यालय भवन
- भण्डार गृह

#### द. भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण

(क) नगरपालिका कार्यालयमा सुचिकृत नभएको कन्सल्टेन्सीले तयार गरेको नक्सालाई स्विकृति प्रदान गरिने छैन ।

(ख) माथी उल्लेखित “क” र “ख” वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा अन्य सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरिवेक्षण आर्किटेक्ट इन्जिनियर वा भवन क्षेत्रमा काम गरेको ५ वर्षको अनुभव प्राप्त सिभिल इन्जिनियर वाट गराउनु पर्नेछ ।

(ग) माथी उल्लेखित “ग” र “घ” वर्गका भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण इन्जिनियरवाट वा सम्बन्धित विषयमा प्रमाण पत्र तह उतिर्ण गरेको सब इन्जिनियरवाट गरि इन्जिनियरवाट चेक जाँच भएको हुनु पर्नेछ ।

#### ९. भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरु:

(क) नगरपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा निकायले भवन निर्माण अनुमतिका लागि भवनको नक्सा सहित कार्यालयवाट उपलब्ध गराइने ढाँचामा नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ । दरखास्त साथ देहायका कागजातहरु संलग्न राखिएको हुनु पर्नेछ ।

- जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि

- अरुको जग्गामा निर्माण गर्ने भएमा निजको हक भोगको निस्सा तथा मञ्जुरीनामा
- सम्बन्धित व्यक्तिको नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि
- भवन निर्माण गर्ने जग्गाको कित्ता नं. स्पष्ट देखिने नापी कार्यालयबाट प्रमाणित नापी नक्सा एक प्रति
- डिजाइनर तथा भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिको सहिछाप भएको पास गरिने घरको A3 वा A4 साइजको कम्प्युटर प्रिन्ट वा एमोनिया प्रिन्ट नक्सा ( साइट म्याप, लोकेसन प्लान, सबडिभिजन/लेआउटप्लान, भवन नक्सा, सेवा सुविधा योजना, स्पेशिफिकेशन खुलाइएको ) ३ प्रति
- चालु आ.व.को मालपोत वा एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि
- घर अगाडीको सडकको नगरपालिकाले कायम गरेको क्षेत्राधिकार अनुसार जग्गा छाडन मञ्जुर छु भनी गरेको कवुलियतनामा
- वारेस राखी नक्सा पास गर्नु पर्ने भएमा वारेसनामा र वारेसको ना.प्र.प.को प्रतिलिपि

(ख) साविक भवन भत्काई पुनः निर्माण, थप भवन निर्माण तला थप गर्नका लागि देहायका कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

- साविक घरको नक्सा पास भए सो को प्रतिलिपि एक प्रति
- नक्सा पास नगरेको भए नयां नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि आवश्यक कागजातका अतिरिक्त थप निम्न कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

- साविक भवन भत्काई पुनः निर्माणका लागि साविक घरको भुईँ तल्लाको प्लान, चारै तिरको एलिभेसन र साइटप्लान
- थप भवन निर्माण तथा तला थप गर्नको लागि साविक घरको सबै तल्लाको प्लान, चारै तर्फको एलिभेसन, सबै भन्दा अग्लो भागवाट खिचिएको सेक्सन एलिभेसन, साइट प्लान र आर.सि.सि. डिटेल ( पिलर, विम, स्लेव, सिलवेण्ड, लिन्टलवेण्ड र सेफ्टी टेंक )

(ग) प्राप्त भएको दरखास्त र आवश्यक कागजात रितपूर्वक भए नभएको जांच बुझ गर्ने, साँध सधियारहरुको जानकारीका लागि सुचना प्रकाशन गर्ने, कर्मचारी खटाई स्थलगत जांच बुझ गर्ने, नक्सामा हेरफेर गर्ने, उजुरी दिने, भवन निर्माणको म्याद थप गर्ने व्यवस्था स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

१०. साइटप्लान/लोकेसनप्लान /ल्याण्डस्केप नक्सा र भवन नक्साको स्केल र खुलाउनु पर्ने कुराहरु

**लोकेसन प्लान** : स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको १:१०,००० स्केलको लोकेसन प्लान तयार गर्नुपर्नेछ ।

**साइट प्लान :** 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 जग्गासागै जोडिएको संगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुच मार्ग ।
- (च) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुचको लागि भवन संगै छोडिएको ठाउ ।
- (छ) घरको दाया वाया तथा पछाडी सडक भएमा सो सडकको चौडाई ।
- (ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।
- (झ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु
- (ञ) जग्गाको क्षेत्रफल र कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग ।
- (ट) आवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाइएको पार्किङ्ग योजना ।

**ले-आउट प्लान** नगरपालिकाले स्क्रिप्ट गरेको भू-उपयोग योजनामा उल्लेखित शर्तहरु अनुसार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ ।

**ल्याण्डस्केप नक्शा** : 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 ।

**भवन नक्शा:** 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, भ्याङ्गको चौडाइ र राम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट राख्नु पर्ने भएमा लिफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेल्सहरु देखाउनु पर्नेछ ।

(ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाउनु पर्नेछ ।

(ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिकन अवस्थिति देखाउनु पर्नेछ ।

(घ) सेक्सन नक्शाहरु अनिवार्य रुपमा समावेश भएको हुनु पर्नेछ । 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 भ्याङ्ग, भान्छाकोठा, ट्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनु पर्नेछ ।

(ङ) सबै एलीभेसनहरु देखाउनु पर्नेछ ।

- (च) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरूको नाप दिनु पर्नेछ ।
- (छ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान समावेश हुनु पर्नेछ ।
- (ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।
- (झ) पार्किङ्ग स्थानहरू भएमा सो को डिटेल् दिनु पर्नेछ ।
- (ञ) भेन्टिलेटरहरूको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरूको साइजहरू समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रूपमा विस्तृत विवरणहरू समेत दिनु पर्नेछ ।
- (ट)/न.पा.ले तोके बमोजिम गर्न आवश्यक अन्य सबै विवरणहरू ।

**बहुतल्ले/विशेष भवनहरूको भवन योजना :** ५ तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरू भएको वा १५ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरायुक्त उपयोगहरू भएको विशेष भवनहरूको सन्दर्भमा निम्न लिखित थप विवरणहरू 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 भन्ज्याङ्गको साथै बार्दलीसम्मको पहुँच, करिडर तथा लवीवाटको पहुँच ।
- (ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू
- (घ) रिफ्यूज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।
- (ङ) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने टयाङ्कहरू ।
- (च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति
- (छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेल्हरू
- (ज) पानी टयाङ्क तथा पम्पहाउसको अवस्थिति तथा नाप
- (झ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू ।
- (ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरूको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरू

**२.४.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरू :**

- १. खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरू, इलेभेसनहरू तथा सेक्सनहरू, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवासुविधाहरूको विवरण न.पा.ले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।
- २. २०० बर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय घडेरीहरूको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरूको लागि तल दिइएका प्रावधानहरू लागू हुनेछ :
- (क) बगैँचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको 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 वर्षात्को पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

**११. भवन निर्माण अनुमति दिने प्रकृया :**

भवन निर्माणको अनुमति दिदा सम्पूर्ण निर्माणको एकै पटक अनुमति दिइने छैन । पहिलो चरणमा डि.पि.सि.(प्लिनथ लेभल) सम्मको मात्र अनुमति दिइनेछ । नगरपालिका कार्यालयबाट जांचवृक्त गरि भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार प्लिनथ लेभल सम्म बनाइएको पाइएमा मात्रै दोश्रो चरण ( सुपर स्ट्रक्चर) निर्माणको अनुमति दिइने छ ।

#### १२. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने :

भवन निर्माण मापदण्ड अनूशरण गरि नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरिवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिका कार्यालयले आफ्नो प्राविधिकबाट जांचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।

भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पत्र पाँउ भनी दरखास्त पेश गर्दा भवनको अग्र भाग वा अग्र भागमा स्थान नभएमा भवनको दायाँ बायाँ वा पछाडी कम्तीमा दुई वटा बहु बर्षिय विरुवा लगाएको फोटो देखिने गरि भवनको फोटो संलग्न राख्नु पर्नेछ ।

#### १३. भवन निर्माण अनुमति शुल्क :

भवन निर्माण तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र शुल्क नगर परिषदले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

#### १४. नगरपालिकाका कर्मचारीहरुका लागि आचार संहिता :

नगरपालिका कार्यालयले संचालन गर्ने योजना बाहेक गौरादह नगर क्षेत्र भित्र निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढांचा र नक्सा बनाउने कार्यमा नगरपालिका कार्यालयमा कार्यरत कर्मचारीहरु संलग्न हुन पाउने छैनन । यस्तो कार्य गरेको पाइएमा सम्बन्धित कर्मचारीलाई आवश्यक कारवाही गरिनेछ ।

#### १५. भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड :

##### (क) भवन संहिताको प्रयोग

भवन निर्माण गर्दा निम्न वर्गका भवनहरुले भवन संहिता (Building code) , २०६० मा उल्लेखित देहायका प्रावधानहरु अनिवार्य पालना गर्नु पर्नेछ ।

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

##### (ख) माटो परिक्षण :

सार्वजनिक भवन, “क” वर्गका भवन र “ख” वर्गका तीन तला भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्दा अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयबाट जारी भएको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गराउनु पर्नेछ ।

##### (ग) सडकको क्षेत्राधिकार

(क) पाडाजुंगी-गौरीगञ्ज कालोपत्रे सडकको गौरादह नगर क्षेत्र भित्र पर्ने खण्डमा सडक ऐन, २०३१ ले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

(ख) गौरादह-महारानीभोडा-कोहवरा-जुरोपानी (जिल्ला सडक) को क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र भागबाट दुवै तर्फ १०/१० मिटर हुनेछ ।



(ग) डिपो चोक देखि बजार हुँदै किस्ने खोला सम्मको सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र भागवाट दुवै तर्फ १०/१० मिटर हुनेछ ।

(घ) नगर भित्रका रणनीतिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र भागवाट दुवै तर्फ ५/५ मिटर हुनेछ ।

(घ) दुई वा सो भन्दा बढी वडालाई जोडने सडकहरुको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र भागवाट दुवै तर्फ न्यूनतम ४/४ मिटर हुनेछ ।

(ङ) एउटै वडामा आवत जावतका लागि प्रयोग हुने गल्ली सडकको क्षेत्राधिकार उक्त सडकको केन्द्र भागवाट दुवै तर्फ न्यूनतम ३/३ मिटर हुनेछ ।

### (घ) सेटव्याक :

आवासिय भवन र व्यापारिक भवन ( अग्र भागमा सर्टर तथा पश्च भाग र माथिल्लो तल्लामा वसोवास भएका ) हरुले छोडनु पर्ने सेट व्याक निम्नानुसार हुनेछ ।

### १.सडक तर्फको सेट व्याक

भवन निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्राधिकार छोडेर सडक तर्फको न्यूनतम सेट व्याक १.५ मिटर छाडनु पर्नेछ ।

### २. साँधियार तर्फको सेटव्याक

(क) दूई तल्ला सम्मको ग वर्गका भवन निर्माण गर्दा साँधियार तर्फ दायाँ बायाँ र पछाडि १/१ मिटर सेटव्याक छाडनु पर्नेछ ।

(ख ) १० मिटर सम्म (तीन तल्ला) उचाई भएका ग वर्गका भवन निर्माण गर्दा साँधियार तर्फ दायाँ बायाँ र पछाडि १.५/१.५ मिटर सेटव्याक छाडनु पर्नेछ ।

(ग) माथी उल्लेखित प्रकृतिका घरहरु निर्माण गर्दा भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियार तर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरि टाँसिएको भवन निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

(घ) १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवन निर्माण गर्दा साँधियार तर्फ दायाँ बायाँ र पछाडि क्रमशः २/२ मिटर सेटव्याक छाडनु पर्नेछ ।

( ङ ) ) १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा साँधियार तर्फ दायाँ बायाँ र पछाडि क्रमशः ३/३ मिटर सेटव्याक छाडनु पर्नेछ ।

(च ) डिपो चोक देखी उत्तर, दक्षिण र पश्चिम तर्फ क्रमशः ३००/३०० मिटर सम्म र डिपो चोक देखि पुर्व मुल बजार क्षेत्र सम्म र ग्वालडुवा बजार मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टासेर वा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भ्याल ढोका राख्ने भएमा माथी (क,ख,ग,घ,ङ र च) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

(छ) १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरुको उचाइ र साँधियार तर्फको सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

(ज) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा वा घर(बाटो सिफारिस दिंदा दुई भवनहरु बीचको दूरी यसै माथी उल्लेखित (क,ख,ग,घ,ड,च र छ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

च . मूल(सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट/प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।

(ड) माथी उल्लेख भए बमोजिम बाहेकका भवनको सेटव्याक भवन निर्माण सम्बन्धि नमुना मापदण्ड, २०७१ बमोजिम हुनेछ ।

### (ड) भवनको उचाई

(क) भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा घर अगाडीको सडकको चौडाईमा दुबै तर्फको सेट व्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा भन्दा अग्लो हुने गरि स्वीकृति दिइने छैन ।

(ख) भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा Light plane लाई छेक्ने गरि स्वीकृति दिइने छैन ।

(ग) पुर्ण व्यापारिक तथा व्यवसायीक प्रयोजनका भवन बाहेकका अन्य भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा १७ मिटर भन्दा अग्लो हुने गरि भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन ।

### (च) जग्गा उपयोग प्रतिशत ( Ground coverage ) र फ्लोर एरिया रेस्यो :

सि.नं.	घडेरीको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज प्रतिशतमा	अधिकतम FAR
१	१६०० वर्ग फिट सम्म	७५	३.०
२	१६०१ देखि २६०० वर्ग फिट सम्म	७०	२.५
३	२६०० वर्ग फिट भन्दा माथी	६०	२.०

### १६. नगरपालिका घोषणा हुनु अघी निर्माण भएका घरहरु सम्बन्धि व्यवस्था

गौरादह नगरपालिका यस क्षेत्रका गौरादह, महारानीभोडा, कोहवरा र जुरोपानी गा.वि.स.लाई समेटि नेपाल सरकार( मन्त्री परिषद) को मिति २०७२/६/१ को निर्णयानुसार स्थापना भएको नगरपालिका हो । नगरपालिका घोषणा हुनु अघी यस नगरपालिकामा समाहित भएका गा.वि.स.हरुमा नक्सा पासको व्यवस्था नरहेको र यस नगर क्षेत्र भित्रका बजारहरुमा नक्सा पास नभई निर्माण भएका पक्की भवनहरुको संख्या उल्लेख्य मात्रामा रहेको छ । यस तथ्यलाई मध्यनजर गरि नगरपालिका घोषणा हुनु अघि निर्माण भएका घरहरुका सम्बन्धमा निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ ।

(क) नगरपालिका कार्यालयबाट नगरपालिका घोषणा हुनु पुर्व निर्माण भएका भवनका धनीहरुलाई मिति २०७३ आषाढ मसान्त सम्मको समय दिई नक्सा पास गर्न सार्वजनिक सुचना प्रकाशन गरि आह्वान गरिनेछ ।

(ख) पुर्व निर्मित भवनको नक्सा पास गर्न दरखास्त साथ निम्नानुसार कागजात पेश गर्नु पर्नेछ ।

- जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि
- नापी कार्यालयबाट प्रमाणित भएको जग्गाको नक्सा

- घर धनीको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि
- भवन संहिता अनुशरण गरि भवन निर्माण भए/नभएको सम्बन्धमा प्राविधिक प्रतिवेदन
- नगरपालिकामा दर्ता भएको कन्सलटेन्सीको आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरिङमा स्नातक गरेको सिभिल इन्जिनियरबाट निर्माण भई सहि छाप भएको ३ प्रति नक्सा

(ग) नगरपालिका कार्यालयमा नक्सा पासका लागि दरखास्त दर्ता भए पछि कार्यालयले स्थलगत जाँचबुझ गर्न प्राविधिक कर्मचारीहरुलाई फिल्डमा खटाउनेछ ।

(घ) फिल्डमा खटिने प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत अध्ययन गरि सडकको क्षेत्राधिकार मिचे नमिचेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण भए नभएको र भवनको वर्तमान अवस्था समेत अध्ययन गरि नक्सा पास गर्न मिल्ने नमिल्ने सम्बन्धमा आफ्नो राय ठहर सहितको प्रतिवेदन नगरपालिका कार्यालयमा पेश गनुपर्नेछ ।

(ङ) नक्सा पास गर्न मिल्ने ठहर सहितको प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त हुन आएमा १७ मिटर सम्म उचाई भएका घरको नगरपालिका कार्यालयले नक्सा पास गरि दिनेछ । तर निर्माण भइसकेका १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनका हकमा भवन डिभिजन कार्यालयको सिफारिशमा मात्र नक्सा पास गरिनेछ ।

(च) सडकको क्षेत्राधिकार, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा नमिचेका तर भवन संहिता पालना भएको भनी प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त नभएका र नगरपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीहरुबाट स्थलगत निरिक्षण गर्दा अभिलेखिकरण मात्र गर्न सकिने भनी प्रतिवेदन प्राप्त भएका घरहरुलाई नगरपालिकामा अभिलेख राखी अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र दिईनेछ ।

(छ) अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैनन ।

### १७. पर्खाल निर्माण सम्बन्धमा :

सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिका कार्यालयले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

### १८. भवन निर्माण सम्बन्धि मार्गदर्शक सिद्धान्तहरु

१. सार्वजनिक भवन संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्रविकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरुबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्थानीय निकायले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय निकायले निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।

२. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।

३. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसाग तोकिएको ढाचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले

सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निकायलाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिका कार्यालयले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

४. भवनको प्लिनथको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

५. एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

६. नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल वाटोमा तोकिएको तला, ढाचा, आकार र रंगका भवनहरुमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछ ।

७. नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।

८. शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

९. तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।

१०. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

११. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

१२. नापीनक्सा तथा श्रेष्तामा वाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई वाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

१३. प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१४. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

१५. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानिय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापाशको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पर्नेछ ।

१६. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।

१७. सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा अपाङ्गहरुको पहुँच हुने गरि निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

१८. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएका भवनहरुमा धारा तथा विजुली जडानको सिफारिश गरिने छैन ।

१९. भवन निर्माण गर्दा अनिवार्य रूपमा पालन गर्नु पर्ने शर्तहरु :

१. भवन निर्माण गर्दा निर्माण सामाग्रीहरु सडकमा सवारी तथा पैदल यात्रीहरुको आवागमनमा असर पर्ने गरि र नालीको पानीको बहावमा रोकावट आउने गरि राख्न थुपार्न पाइने छैन ।

२. भवन निर्माण गर्दा छिमेकीलाई दुर्गन्ध नआउने गरि आफ्नो हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

३. आवासिय भवन निर्माण गर्दा सवै कोठाहरुमा उज्यालो पुग्ने गरि निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

४. भवन निर्माण सामाग्रीहरु भवन संहिता अनुसारको हुनु पर्नेछ ।

५. कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रवाट निस्कने फोहर पानी प्रशोधन नगरि खोला, ताल, पोखरीमा मिसाउन पाइने छैन । उक्त कार्य गरेको पाइएमा सो कार्य बन्द गर्न लगाई आर्थिक जरिवाना समेत गरिने छ ।

## २०. भौतिक योजना

१. जग्गा एकिकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिका कार्यालयले यस मापदण्डको प्रतिकूल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

२. एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरे तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

३. आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा

(क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्नेछ ।

(ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू -Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

४. सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

५. भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा वाटोको व्यवस्था:

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा:

विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा सडकको क्षेत्राधिकार यस मापदण्डमा उल्लेख भए अनुसार हुने गरि स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा:

विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा वाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८

मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीयरसार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

घ. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।

ङ. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन र जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

अनुसूची-१ नक्सा पास तथा इजाजत प्रकृया

अनुसूची-२ नक्सा पास दरखास्त फारामको ढाँचा

अनुसूची-३ प्लिनथ लेभल सम्मको इजाजत प्रमाणपत्रको ढाँचा

अनुसूची-४ सुपर स्टक्चर निर्माण इजाजत प्रमाणपत्रको ढाँचा

अनुसूची-५ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रको ढाँचा

अनुसूची -१

नक्सा पास तथा इजाजत प्रकृया :

सि.नं.	कार्य विवरण	जिम्मेवारी शाखा र व्यक्ति	कैफियत
१	आवश्यक कागजात संलग्न राखी दरखास्त दिने	निवेदक	
२	तोक आदेश	प्रमुख/कार्यकारी अधिकृत	
३	मुल दर्ता	दर्ता चलानी	
४	मापदण्ड अनुसारको भवन नक्सा र संलग्न कागजातहरु भए नभएको जांचबुझ गर्ने	इन्जिनियर	
५	१५ दिने सुचना प्रकाशन गर्ने	घर नक्सा उप शाखा	
६	उजुरी परेमा छानविन गर्ने	घर नक्सा/कार्यकारी अधिकृत	
७	कागजात अध्ययन गरि सर्जमिनको मिति निर्धारण गरि निवेदकलाई जानकारी दिने	घर नक्सा उप शाखा	
८	निर्धारित मितिमा सम्बन्धित स्थलमा गई नियमानुसार सर्जमिन गर्ने	घर नक्सा उप शाखा	
९	सर्जमिन बमोजिम हक बेहक र अन्य खिचलो भए प्रमुखको निर्देशन अनुसार दुवै पक्षलाई बोलाई छलफल गराई छिनोफानो गर्ने	घर नक्सा उप शाखा	
१०	विवाद मिलेमा लाग्ने राजस्व यकिन गरि राजस्व शाखामा पठाउने	घर नक्सा उप शाखा	
११	राजस्व काटने	राजस्व शाखा	
१२	प्लिनथ लेभल सम्म निर्माण अनुमतिका लागि टिप्पणी उठाउने	घर नक्सा उप शाखा	
१३	टिप्पणीमा राय पेश गर्ने	इन्जिनियर	
१४	प्लिनथ लेवल सम्म निर्माण गर्न स्वीकृति दिने	नगर प्रमुख	

१५	प्लिनथ लेभल सम्मको काम सम्पन्न भई निवेदन प्राप्त भएमा सुपरिवेक्षण गर्ने	घर नक्सा उप शाखा	
१६	प्लिनथ लेभल सम्मको निर्माण कार्यको प्रतिवेदन दिने	इन्जिनियर	
१७	प्राप्त प्रतिवेदनका आधारमा स्ट्रक्चर निर्माण अनुमति दिन टिप्पणी उठाउने	घर नक्सा उप शाखा	
१८	टिप्पणी मा राय पेश गर्ने	इन्जिनियर	
१९	सुपर स्ट्रक्चर निर्माण कार्यका लागि स्विकृति दिने	नगर प्रमुख	
२०	निर्माण कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन पेश गर्ने	घर नक्सा उप शाखा	
२१	निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने	नगर प्रमुख	

