



मादी गाउँपालिका स्थानीय राजपत्र

मादी गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

भाग २

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (१) बमोजिम मादी गाउँ कार्यपालिकाले जारी गरेको मापदण्ड सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ।

संवत् २०७७ सालको मापदण्ड नं. १

भवन निर्माण मापदण्ड, २०७७

परिच्छेद-१

पृष्ठभूमि

१.१ पृष्ठभूमि :

भौतिक विकास, योजना, मापदण्ड तथा नियमावलीको कार्यान्वयनको अभावमा गाउँपालिकामा भित्र भैरहको द्रुततर विकास तथा सहरीकरणले अन्तमा अस्तव्यस्त तथा खतरापूर्ण अवस्था ल्याउने देखिन्छ। तसर्थ गाउँपालिकामा सहरीकरण प्रक्रिया र

विकास कार्यलाई निर्दिष्ट तथा नियमन गरी स्वच्छ, स्वस्थ, दिगो तथा बस्न उपयुक्त सहरी वातावरण निर्माण गर्नको लागि वैज्ञानिक आधारमा तयार गरिएको भवन निर्माण मापदण्डको आवश्यकता भएको हो । सोही बमोजिम मादी गाउँपालिकाले “मादी गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०७६” तर्जुमा गरेको छ । प्रस्तावित मापदण्डले मादी गाउँपालिका भित्र भवन निर्माणलाई व्यवस्थित र योजनावद्ध गर्दै सहरीकरणको लागि आवश्यक पूर्वाधार निर्माणमा मार्ग निर्देशन गर्नेछ । यस मापदण्डको मुख्य उद्देश्य स्वच्छ, सफा, हराभरा, स्वस्थ तथा दिगो सहरी वातावरणको साथै योजनावद्ध पूर्वाधार विकासको लागि गाउँपालिका क्षेत्रलाई व्यवहारमा भवन ऐन तथा नियमावली अनुरूप कार्य गर्न गराउनका लागि मार्ग निर्देशन गर्न सक्ने भवन निर्माण मापदण्ड तयार गर्नु हो । यसका अलावा गत २०७२ साल वैसाख १२ गते र २९ गते गएको महाभूकम्पका कारण भएको जनधनको व्यापक क्षति पश्चात् भवन मापदण्डको आवश्यकता अझ टड्कारो भएको छ । मादी गाउँपालिकाले यस अघि कुनै पनि किसिमको भवन मापदण्ड लागू नगरेको र हालको अवस्थामा पूर्णरूपमा भवन संहिता कार्यान्वयन गर्नका लागि दरिलो मापदण्डको आवश्यकता महसुस गरिएको परिप्रेक्षमा नेपाल सरकार, सहरी विकास मन्त्रालयद्वारा तयार गरिएको भवन निर्माण नमूना मापदण्ड-२०७१ र संघीय योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्ग दर्शन-२०७२ लाई पूर्ण कार्यान्वयन गर्ने उद्देश्यका साथ मादी गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०७६ तयार गरिएको छ ।

१.२ भवन ऐन, संहिता, तथा नियमावली :

“भवन ऐन २०५५” नेपाल राजपत्रमा २०५५ साल असार १८ गते प्रकाशन भएता पनि २०६२ साल फागुन १ गते राजपत्रमा सूचना प्रकाशन भई क्षेत्र निर्धारण भएपछि मात्र यो ऐन औपचारिक कार्यान्वयन भएको थियो । क्षेत्र निर्धारण सम्बन्धी सूचना अनुसार यो ऐन ४२ वटा न.पा.क्षेत्र, जिल्ला सदरमुकाम भएका २८ वटा गा.वि.स. क्षेत्र, न.पा र सदरमुकाम बाहेकका २१ वटा गा.वि.स. तथा काठमाडौं उपत्यका भित्रका ७७ गा.वि.स.हरुमा यो ऐन लागू गर्ने गरी क्षेत्र निर्धारण गरिएको थियो लागू हुने क्षेत्र अद्यावधिक गर्न नेपाल सरकारको तर्फबाट केही बिलम्ब भए पनि २०७२ बैशाख १२ र २९ गते गएको भूकम्प र त्यसले गरेको धनजनको क्षेतिलाई हेर्ने हो भने देशको सबै भू-भाग नियमावली कार्यान्वयन गर्नु पर्ने अवस्था छ ।

उक्त ऐनको दफा ९ मा उल्लेख गरिए अनुसार राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० नेपाल सरकार (मं.प) बाट २०६० श्रावण १२ मा स्वीकृत भई नेपाल सरकारको श्रोतबाट निर्माण हुने भवनहरुमा तत्कालै लागू गर्ने समेत निर्णय भएको थियो । त्यस्तै तत्कालीन स्थानीय विकास मन्त्रालयको मिति ०६०११७ निर्णयानुसार स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ र स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६सँग नबाकिने गरी

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

भवन निर्माणको नक्शा पास गर्दा निर्माण सम्बन्धी मापदण्डका अतिरिक्त नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भवन संहिता समेतलाई ध्यानमा राखी नक्शा स्वीकृत गर्ने ब्यवस्था गर्ने गराउने भनी सबै स्थानीय तहहरूलाई परिपत्र गरिएको थियो । यस प्रकार राष्ट्रिय भवन संहिता तत्काल लागू गर्ने निर्णय भए अनुसार कतिपय गाउँ विकास समितिहरूले गाउँपरिषदबाट निर्णय गराई कार्यान्वयन गर्दै आएका थिए । हालै नेपाल सरकारले जारी गरेको स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद ७ को दफा अनुसार सबै गाउँपालिका तथा नगरपालिकाहरूमा अनिवार्य रूपमा नक्शा पास गर्नुपर्ने ब्यवस्था गरेको छ ।

स्थानीय तहबाट भवन निर्माणको नक्शा पास गर्न सहजीकरण गर्ने उद्देश्य राखी नेपाल सरकार (म.प.) २०६६ मंसिर २५ गतेको निर्णयबाट भवन नियमावली २०६६ स्वीकृत गरेको छ । यस नियमावलीमा भवन ऐन अनुसार नक्शा पास गर्दा अवलम्बन गर्नुपर्ने विधिहरूलाई 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 इन्टर नेसनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरू ।

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

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

“घ वर्ग”: खण्ड(क), (ख) र (ग) मा लेखिए देखि बाहेकको काँचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, आदि प्रयोग गरी दुई तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरू । माथि उल्लेखित चार वर्गका भवनहरूमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहितालाई पनि चार किसिममा विभाजन गरिएको छ र प्रत्येक किसिमका लागि बेग्ला बेग्लै संहिताहरू तयार गरिएका छन् । भवन संहिता प्राविधिक दस्तावेज भएकोले यसमा भवनको सुरक्षा अर्थात स्ट्रक्चरल सेफ्टीका अवलम्बन गर्नुपर्ने सम्पूर्ण विधिहरू नक्शामा खुलाई नाप समेत राखी खुलाइएको छ । जम्मा २ खण्डहरू 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

१.३ भवन निर्माण मापदण्डको परिचय :

साधारणतः भवन निर्माण मापदण्ड भन्नाले स्थानीय तह वा सहरी क्षेत्र हेर्ने विभागहरुले आफ्नो गुरुयोजनामा वा भौतिक विकास योजनामा आत्मसात गरिएको सोचाइ तथा दूर दृष्टिसँग मिल्दो किसिमले सहरी विकासलाई परिचालित गर्ने तथा भवनको बनावटको सुरक्षा, सरसफाइ तथा स्वस्थ वातावरण सुनिश्चित गर्ने उद्देश्यले सामान्यतया तयार गरिएको विनियमहरुलाई बुझाउँछ । यसले मुख्यतः कस्ता भवनहरुको योजना तयार गर्ने तथा निर्माण गर्ने, निर्माण गर्न चाहने गाउँबासी वा निर्माणकर्ताले जग्गामा कस्ता भवनहरु निर्माण गर्न सक्छन् भन्ने बारे निर्देशित सिद्धान्तहरु प्रतिपादन (तालिका नं. १.१) गर्दछ । साथै भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गर्नका लागि दरखास्त दिन संलग्न गर्नु पर्ने आवश्यक दस्तावेज तथा नक्शाहरु, सम्पादन गर्नु पर्ने कार्यहरु, प्रमाणीकरणका प्रकृयाहरु, निरीक्षण/अनुगमनका प्रकृयाहरुको सूची पनि यसमा समावेश हुने गर्दछ । स्वीकृत भू-उपयोगहरु तथा दूरगामी सोच अनुरूप विकासको प्रकृति तथा प्रभाव समावेश भएको गुरु योजना/विकास योजना समेतले भवन निर्माण मापदण्डको पूरकका काम गरेको हुन्छ ।

तालिका - १.१ : मापदण्डमा हुनुपर्ने प्रमुख विषयहरु

सि.नं.	भवन मापदण्डका पक्षहरु	सूचकहरु
	भू-उपयोगविभाजनका नियमहरु	उपयोग, प्लटीङ्ग, सडक क्षेत्र, खुल्ला क्षेत्र तथा सुविधाहरु
	साइट प्लान तथा भवन योजना	सेटब्याक, पार्किङ्ग क्षेत्र, भू-उपयोगको घनत्व, भवन नक्शा, न्यूनतम घडेरी क्षेत्रफल र भवन उचाई, फ्लोर एरिया अनुपात
	स्ट्रक्चर डिजाइन तथा प्रावधानहरु	लोडिङ्ग क्षमता, वहिरगमनको डिजाइन, पानी ट्याङ्की जस्ता सामान्य सेवाहरुको डिजाइन तथा अन्य इन्जिनियरीङ्ग स्पेसिफिकेशनहरु
	भवन सुरक्षा, सेवा सुविधाहरु	भवनमा अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरु, आपतकालीन बहिर्गमनको व्यवस्था, प्लम्बीङ्ग, स्यानिटेरी सेवाहरु, ग्यारेज, चोक आदी ।

१.४ भवन निर्माण मापदण्डको औचित्य :

भवन मापदण्डको प्रमुख कार्य योजनावद्ध विकासलाई सुनिश्चित गर्न वास्तुकलाको संवर्द्धन तथा संरक्षण गर्न, सुरक्षालाई सुनिश्चित गर्न र जनस्वास्थ्यलाई संरक्षण गर्न

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

शहरको विकासमा उपयुक्त नियन्त्रण गर्ने विधि हो ।

जनसंख्या बृद्धि, बसाईसराई र आर्थिक क्रियाकलापहरु सहरमा केन्द्रित हुने जस्ता विभिन्न कारण उत्पन्न अनियन्त्रित ढंगबाट भइरहेको सहरीकरणले गर्दा सहरी क्षेत्रमा अस्तव्यस्तताको अवस्था सृजना भएको छ । जनताको कल्याणकारी आवश्यकताहरूसँग मिल्दो जुल्दो सहरी विकासलाई सुनिश्चित गर्न सहरी योजनाविदहरु तथा प्रशासकहरुले पहिल्याएको मार्ग सहरी योजना हो । जसले विकास प्रकृतिलाई सञ्चालित गर्छ र योजनाबद्ध विकास हुन प्रोत्साहन गर्छ । यस्ता प्रावधानलाई औपचारिक रुपमा भवन निर्माण मापदण्ड भनी संबोधन गरिन्छ । भवन निर्माण मापदण्ड किन आवश्यक छ, यसको औचित्यलाई पुष्ट्याइ गर्ने आधारहरु निम्नानुसार छन् ।

भवन मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरु	भवन स्टक्चर डिजाइन तथा अन्य प्रावधानहरु
साइट सम्बन्धी प्रावधान तथा भवन नक्शा विकास नियन्त्रण सम्बन्धी प्रावधानहरु	स्टक्चर डिजाइन, जग तथा सुपर स्टक्चर सेट ब्याक, पहुँच मार्ग, भौतिक पूर्वाधारको उपलब्धता आदी
जग्गा/सम्पत्ति उपयोग सम्बन्धी विवेकपूर्ण प्रावधानहरु	आगलागीबाट सुरक्षा आपतकालीन बहिंगमन तथा भगन सेवा सुविधारु ग्राउन्ड कभरेज, फ्लोर एरीया अनुपात ।
भौतिक पूर्वाधार जस्ता अन्य प्रावधानहरु	प्लम्बीङ्ग तथा दूरसंचार सेवाहरु, बिजुली, खानेपानी आदी ।
विशेष उद्देश्यको लागि थप प्रावधानहरु जस्तै सम्पदा क्षेत्रहरु, प्राकृतिक विपद्का दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु आदी	अन्य पक्षहरु सम्बन्धी प्रावधानहरु जस्तै भूकम्प तथा अन्य विपदहरुको प्रतिरोध, शौर्य, तथा अन्य उर्जा उपयोगका उपायहरु, भिन्न तरिकाले सक्षम व्यक्तिहरुका लागि ज्याम्पको व्यवस्था र वर्षा पानीको उपयोग ।

(क) व्यवस्थित सहरको आधार: कुनै सहर वा बजार क्षेत्रलाई व्यवस्थित बनाउनको लागि योजनाबद्ध विकासको गुरुयोजना वा त्यस्तै प्रकारको प्रतिकात्मक योजनाहरु आवश्यक हुन्छ । यस्ता सहरको आवश्यकतालाई संबोधन गर्ने गरी भविष्यमा सहरको स्वरुपको समेत परिकल्पना गरिएको हुन्छ । यस परिकल्पनालाई लागु गर्नका लागि कानूनी आधार भनेको मापदण्ड नै हो किनभने मापदण्डले सहरको योजनालाई लागु गर्नका लागि विभिन्न

प्रावधानहरुको व्यवस्था गरेको हुन्छ। त्यस्तो प्रावधान पालन नगर्ने व्यक्ति वा संस्था कानून बमोजिम दण्डित हुनेछ ।

- (ख) सहरी वातावरणको संरक्षण र संबर्द्धन मापदण्डमा: सहरले परिलक्षित गरेका भू-उपयोग तथा हरियाली क्षेत्र, नदी किनारा, सार्वजनिक स्थल आदिको संरक्षण गर्नका लागि विभिन्न प्रावधानहरु राखिएको हुन्छ । यस प्रकारको प्रावधानको पालनाले सुन्दर र स्वच्छ सहरको लक्ष्य हाँसिल गर्न सकिन्छ । सहरी जीवनलाई स्वस्थ, स्वच्छ र सुन्दर बनाउनका लागि मापदण्डको पालना गर्नु एउटा अति महत्वपूर्ण पक्ष हो ।
- (ग) वास्तुकला र सम्पदाको संरक्षण: सहरी संस्कृति त्यहाँको वास्तुकला र ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका सम्पदाले निर्देशित गरेको हुन्छ । भवन निर्माण मापदण्डमा त्यस सहरको पहिचान भल्काउने वास्तुकलाको स्वरुपलाई कायम राखेर सहरको पहिचानलाई संरक्षण गर्न सकिन्छ । त्यस्तै सहरमा रहेका ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रहरुको संरक्षण सम्बन्धी प्रावधान राखी मापदण्डले सहरी संस्कृति संरक्षण गर्ने कार्यमा महत्वपूर्ण भूमिका खेल्न सक्दछ ।
- (घ) सहरी सुरक्षाको प्रत्याभूति: भवन निर्माणमा आवश्यक सुरक्षाका पक्षहरु जस्तै भवन स्ट्रक्चरको सुरक्षा, आगलागीबाट सुरक्षा आदि सम्बन्धी प्रावधानहरु मापदण्डमा प्रमुख अंग हुन। त्यस्तै विपद्बाट हुने सुरक्षाका लागि सडकको राइट अफ वे, खुला क्षेत्रको संरक्षण, आवागमन सम्बन्धी प्रावधानहरु, पै दल यात्रुको आवागमनको सहजीकरण आदि सम्बन्धी पक्षलाई मापदण्डमा सम्बोधन गरी मापदण्डमा सहरी सुरक्षालाई सम्बोधन गर्न सकिन्छ । माथि उल्लेख गरिएका मुख्य मुख्य बुँदाहरु लगायत सहरको समष्टिगत विकासको लागि मापदण्डको प्रभावकारी कार्यान्वयनले अहम भूमिका खेल्न सक्छ भन्ने तथ्य निर्विवाद नै छ ।

१.५ भवन निर्माण मापदण्डको तर्जुमा र कार्यान्वयन :

भवन मापदण्डको तर्जुमा गर्ने अधिकार स्थानीय तह वा स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ अनुसार निहित हुने गर्दछ । यस्ता ऐन कानून अन्तर्गत छुट्टै भवन मापदण्ड नभएका गाउँ क्षेत्रहरुका लागि यस भवन निर्माण मापदण्डले मार्ग दर्शनको भूमिका निर्वाह गर्ने अपेक्षा राखिए छ। विशेषतः भवन तथा स्ट्रक्चर सम्बन्धी आवश्यकताहरुलाई प्राथमिकता दिई राष्ट्रिय भवन संहिता अन्तर्गतका प्रावधानहरु भवन ऐन अन्तर्गत राखिएको हुन्छ । सहरहरुमा गुरुयोजना/विकास योजनाहरु, स्थानीय योजनाहरु, भू- उपयोग/विकास तथा भू-विखण्डन विनियमहरु व्यवस्था

गरिएको हुन्छ ।

आधुनिक भवन मापदण्डहरू भवन निर्माण, भू-उपयोग योजना, जोनिङ तथा स्ट्रक्चर सम्बन्ध प्रावधानहरू पालना होस् भन्नाको लागि बनाइने भएता पनि स्थानीय स्तरमा तर्जुमा गर्दा व्यावहारिक प्रयोग तथा कार्यान्वयनमा कतिपय कमी कमजोरीहरू देखिन्छन्। यस्ता कमी कमजोरीहरूलाई मापदण्डको प्रावधान पालन नगरी अव्यवस्थित तरीकाले सहर विस्तार तथा भवनसंहिता पालन नगरेका भवनहरूका आधारमा लेखा जोखा तथा मापन गर्न सकिन्छ ।

आवश्यकता भन्दा बढी नियन्त्रण र परिवर्तन गर्न नसकिने स्पेशीफिकेशनहरूको आधारमा भवन मापदण्डले भवन निर्माण योजना/जोनिङ तथा स्ट्रक्चर सम्बन्धी आवश्यकताहरूलाई पालना गराउने परिकल्पना गर्नु हुँदैन । आवश्यकता भन्दा बढी नियन्त्रणले आर्थिक उत्पादनमा प्रतिकूल प्रभाव पार्दछ ।

भवन मापदण्ड अन्तर्गतका केही प्रावधानहरू अनुभवी प्राविधिक वा वास्तुकला विज्ञका लागि पनि जटिल हुन सक्दछ । स्पष्टताको अभावमा योजना डिजाइन तयार गर्ने दौरानमा केही प्रावधानहरू प्रयोगमा अज्ञानताबस नियमावलीको उल्लंघन हुन सक्दछ । यसर्थ भवन मापदण्ड एउटा गतीशील दस्तावेज हो र आवश्यकता अनुसार यसलाई बेला बखतमा परिमार्जन गर्नु पर्दछ ।

विश्वमा प्राविधिकहरूको परिवर्तन द्रुतगतिमा भइरहेका छन् । यसले गर्दा आगलागी, दूरसञ्चार यातायात जस्ता कतिपय क्षेत्रहरूमा राखिएका प्रावधानहरू समयानुसार पुरानो काम नलाग्ने हुँदै जाने गर्दछ। कतिपय अन्य व्यावहारिक पक्षहरू छन् जसले गर्दा व्यवहारमा केही प्रावधानहरूलाई भवन मापदण्डसँग मिलाएर अगाडी बढाउन अप्ठ्यारो हुने गर्दछ । साथै स्थानीय तहले धेरै विलम्ब नभए सम्म वा कुनै प्राकृतिक विपद नआए सम्म आगलागीबाट सुरक्षा, प्राकृतिक विपद्, सम्पदा तथा सहरी स्वरूपमा चासो राख्नुपर्ने अन्य विषयहरूलाई महसुस गरेको हुँदैन । यस मापदण्डले स्थानीय तह तथा गाउँपालिकालाई आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र भवन निर्माण गर्ने सम्बन्धी मापदण्ड तर्जुमा गर्न मार्गनिर्देशन गर्ने छ भन्ने अपेक्षा राखिएको छ ।

१.६ परिभाषाहरू

(क) सामान्य

१. यसमा भएका नियमावलीहरूमा विषय वा प्रसंगले फरक अर्थ नलागेमा, परिभाषा प्रत्येक मापदण्डमा उल्लेख गरिए बमोजिम हुनेछ ।
२. उपयोग, भू-उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया अनुपात, सेटब्याक, खुल्ला क्षेत्र, उचाई, घर तल्ला संख्या, आवास इकाइको संख्या, पार्किङ मापदण्ड आदिको सम्बन्धमा

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

सबै प्रकारका भवनहरुको लागि सबैले पालना गर्नु पर्ने योजना/जोनिङ्ग योजना, विनियमहरु र त्यसमा समय समयमा गरिएका संशोधनहरु यस धारा अन्तर्गतका भवन मापदण्डका विनियमहरुमा लागू हुनेछ । उपर्युक्त विनियमहरुमा गरिएका सबै परिमार्जन तथा संशोधनहरु यो मापदण्डको अंगको रूपमा समावेश भएको मानिनेछ ।

ख) परिभाषा

१. “ऐन”- स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४
 २. “गाउँपालिका”- गाउँपालिका भन्नाले मादी गाउँपालिका जनाउँछ ।
 ३. “भवनको क्षेत्रफल”- भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लानिथलेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।
 ४. “एयरकन्डिसनीङ्ग”- कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफा वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया ।
 ५. “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 पहुँचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने ।
 ६. “सेवा सुविधा”- सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैँचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउँछ ।
 ७. “स्वीकृत भएको”- यस मापदण्ड अन्तर्गत गाउँपालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ ।
 ८. “बार्दली”- आउन जान हुने वा वस्न सकिने प्यारापीट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरी क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन ।
 ९. “वेसमेन्ट”- पूर्ण वा आंशिक रूपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला ।
 १०. “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 हुनसक्छ :
- क) जग, प्लानिथ, गारो, भूईं, छाना, चिमनी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

- ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नास, प्रोजेक्शन आदि ।
- ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा आदि ।
- घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्टक्चरहरु आदि ।
- ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि ।
- “सभा भवन”- रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुक लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक ब्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरु, पुजाकोठाहरु, नाचघर, क्लवहरु, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।
- “व्यवसायिक भवन” - व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- “शैक्षिक भवन”: उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त तहबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रुपमा पूर्ण रुपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणका लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन अुसन्धानतथा प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासीय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासँग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ ।
- “औद्योगिक भवन”: एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्याँस प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- “संस्थागत भवन”: सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन अडिटोरियम वा शारीरिक वा
- मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका,

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुत्ने ब्यवस्था भएको भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, कारागार, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।

- “व्यापारिक भवनहरु” :निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु : पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार लागि आदिको उपयोग गरिने भवनहरु ।
- “बहुतल्ले भवन वा अग्ला भवनहरु”: ५ तल्ला भन्दा बढी तथा/वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर उचाई भन्दा बढी भएको भवन ।
- “बहुतल्ले सवारी पार्किङ्ग”: दुई वा बढी तल्लाहरु जमीन मुनी वा माथि भएको गाडी, मोटरसाईकलहरु पार्किङ्ग गरिने भवन ।
- “कार्यालय भवनहरु”: कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरुको लागि वा कार्यालयको सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छन् :
 - प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युट अपरेटर आदि
 - सहायक कार्यमा : लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु
 - विशेष भवन : सभागृह, औधोगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरु, १५ मिटर भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।

११. “भण्डार गृह”: भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि ।
१२. “आवासीय भवन” : साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको बसोवास, अपार्टमेन्ट घरहरु फ्ल्याटहरु र निजी ग्यारेजहरु समावेश हुन सक्छ ।
१३. छुट्टै भवन : अन्य भवनहरुले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चारै तर्फ खालि भएको जग्गा भवन ।
१४. सेमी डिट्याचड भवन : यस विनियममा उल्लेख गरिएका तीन साइडमा खुल्ला जग्गा भएको भवन ।
१५. असुरक्षित भवन: असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको भवन, अस्वस्थ, आवत जावत गर्न

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

पहुँच पर्याप्त नभएको, आगलागीको खतरा बढी भएको, रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण र मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको)

नोट: सबै असुरक्षित भवन स्ट्रक्चरहरूलाई गाउँपालिकाको निर्देशनमा मर्मत गरी पुनःस्थापना पर्नेछ । यस्ता भवनहरू विरुद्ध कारवाही गर्दा गाउँपालिकाले अवलम्बन गर्ने विधिहरू प्रचलित ऐन बमोजिम हुनेछ ।

१६. “भवन रेखा”: यसले कुनै भवनको प्लिनथले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखालाई समेतलाई जनाउँछ ।

१७. “भवनको उचाई”: भवन उचाईको नाप

- ❖ समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पो सम्म ।
- ❖ स्लोप छाना भएमा बाहिरीगारो र छानाको सतहको मिलन विन्दुसम्मको उचाई ।
- ❖ सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्य विन्दु सम्म उचाई । भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्ध विशेषताहरूलाई उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन ।

१८. “छज्जा (क्यानोपी)”: यसले तल लेखिए अनुसार भएमा लिन्टेलको लेभल सम्म गारो देखि भवनको द्वार सम्मको क्यान्ट प्रोजेक्शनलाई बुझाउँछ ।

क) घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरी राख्ने ।

ख) यसको उचाई जमीनबाट २.३ मि. भन्दा कम नराख्ने ।

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

१९. “चिम्नी”: धुँवा तथा अन्य उत्सर्जनहरू खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण । यसमा चिम्नी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।

२०. “उपयोग परिवर्तन”: स्वीकृती लिएको (नक्शा पास गरेको भन्दा बेग्लै किसिमको उपयोग गर्नुपरेमा सम्बन्धित तहबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि ।

२१. “चोक”: खुल्ला ठाउँ पूर्णतः वा आंशिक रूपमा भवनहरूले घेरेको स्थान, चोक जमिन लेभल वा अन्य लेभलमा हुन सक्नेछ ।

२२. “ढाकेको क्षेत्र (कभर्ड एरिया)”: प्लिनथ लेभलमा भवनले ढाकेको जमीन क्षेत्र । यसमा तल लेखिएको समावेश हुने छैन ।

क) बगैँचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरू, नर्सरी, पानी पोखरी, स्वीमिङ्गपुल, त्यस वरिपरिको प्लेटफर्म, खुल्ला धारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको

फोहोरा ।

- ख) ढल, कल्भर्ट पाइप, कैच पिट, च्याम्बर, गटर आदि तथा कम्पाउण्ड वाल, मूल द्वार, छज्जा, छानाले ढाकेका क्षेत्रहरु वा त्यस्तैअन्य प्रोजेक्सनहरु र माथि तथा कम्तीमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भन्याङ्ग ।
२३. “डायम्प प्रुफीड ”: चिसो तथा ओसीलो जमिनबाट बचाउन वाटर प्रुफीड रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य ।
२४. “ड्रेनेज” : फोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको बनोट ।
२५. “ढल” : फोहोर पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मेन होल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाइनहरुको प्रणाली । यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको हुन सक्छ ।
२६. “आवास इकाई” : एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सोको भाग ।
२७. “अतिक्रमण” : स्थानीय तहको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तिमा स्थायी अस्थायी रुपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्य ।
२८. “सूचीकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट” : कुनै पनि स्वीकृत लेआउट प्लान अनुसार १५ मि. उचाई सम्मको र एक हेक्टर सम्मको घडेरीको भवन योजनाहरु तैयार गर्न अधिकार प्राप्त व्यक्तिको रुपमा गाउँपालिकाबाट सूचीकृत गरिएको व्यक्ति ।
२९. “चारैतिर घेरीएको भन्याङ्ग” : आगलागी निरोधक गारोहरु तथा ढोकाहरुबाट बाँकी भवन सँग छुट्याइएको भन्याङ्ग भन्ने बुझिन्छ ।
३०. “मौजुदा भवनहरु” : भवन नियमावली लागू हुन अगाडी गाउँपालिकाबाट स्वीकृत रुपमा विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर ।
३१. “मौजुदा उपयोग”: यस मापदण्ड लागू हुनु अघि सहरी क्षेत्र/गाउँपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत रुपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।
३२. “बाहिरी गारो” : अर्को भवनसँग जोडिएको भएतापनि पार्टसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।
३३. “निकास” : भवनको कुनैतल्ला वा भुईँबाट बाटोतर्फ जाने बहीरगमनको माध्यम ।
३४. “आगलागी तथा/वा आपत्कालीन सूचना प्रणाली” : आगलागी हुँदा अलार्म संकेतहरुको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदि औजार ब्यवस्थालाई बुझाउँछ ।
३५. “फायर लिफ्ट” : आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागी सेवा प्रदायकहरुको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकारको लिफ्ट ।
३६. “आगलागी निरोधक ढोका” : केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागिको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरिएक ढोका वा सटर ।

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

३७. “फायर पम्प” : उपयुक्त इन्जिन वा मोटर सँग जोडिएको पम्पबाट पानी प्रवाह गर्नको लागि बाह्य पावरबाट सन्चालित मेसिन ।
३८. “आगलागी प्रतिरोधक दूरी(फायर सेपरेसन)” : साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडी सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दूरी ।
३९. “आगलागी प्रतिरोधक भवन” : उपयुक्त सामग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन।
४०. “भुईँ” : कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह । जमिन सतहको तल्लालाई भुईँ तल्ला भनिन्छ । त्यसमाथि तल्लालाई पहिलो तल्ला । त्यस पछि दोस्रो तल्ला आदि ।
४१. “फ्लोर एरिया अनुपात(फार)” : सबै तल्लाहरुको कूल क्षेत्रफल र घडेरीको कूल क्षेत्रफलको अनुपात: फ्लोर एरिया अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरियाको जोड र जग्गाको कूल क्षेत्रफल यस नियमावली अन्तर्गत समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।
४२. “फुटीड” : भवनको भार लाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इट्टा, ढुंगा वा काँक्रीटले गारो वा कलमको बेशमा निर्माण गरिनेगकोज इकाइलाई बुझाउँछ ।
४३. “जग” : स्ट्रक्चरको जमिन सँग जोडिएका भाग जसले यसमाथि आइपरेको भार (लोड)लाई वितरण गर्दछ ।
४४. “निजी ग्यारेज” : गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सोको भाग ।
४५. “सार्वजनिक ग्यारेज” : निजी ग्यारेजको रुपमा बाहेक नाफाको लागि सञ्चालन हुने सवारी साधनहरुको मर्मत, सर्भिसिङ्ग, उपयोग, वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।
४६. “संयुक्त आवास(एपार्टमेन्ट आवास)” : दुई वा दुइभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।
४७. “समुहिक आवास” : साभा सेवा सुविधाहरु भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरु भएको एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।
४८. “आवास योग्य कोठा” : मानव वसोवासको लागि उपयोग गरिएका उपयोगको लागि डिजाईन भएको कोठा । यसमा भान्साकोठा, वाथरुम, लुगा धुने स्थान, भण्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणतः प्रयोगमा नआउने ठाउँ समावेश हुँदैन ।
४९. “प्यारापीट” : छाना वा भुईँको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिड ।

५०. “अनुमति वा पर्मीट” : भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि गाउँपालिकाले लिखित रूपमा दिइने औपचारिक अनुमति वा अधिकारपत्र ।
५१. “प्लीन्थ” : सँगैको जमिन सतह र जमिन माथिको भुईको सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।
५२. “प्लीन्थ एरीया” : कुनै तल्ला वा बेसमेन्टको भुई लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।
५३. “पोर्च” : भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका बनाइएकालागि माथि छाना भएको ठाउँ
५४. “सडकको राइट अफ वे” : सडक दुवै तर्फको सीमाना बिचको चौडाई
५५. “लहरे आवास(रो हाउजीङ्ग)” : अगाडी पछाडी र भवन भित्र मात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरुको लहरे समूह
५६. “कोठाको उचाई” : तयारी भूई सतह देखि सिलिङ्ग सम्मकोठाडो दुरी ।
५७. सेवा मार्ग : सेवा सुविधा पुऱ्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली
५८. “सेट व्याक रेखा” : गाउँपालिकाहरुले अनुमति दिए वाहेक केही निर्माण गर्न नपाईने गरि घडेरीको सीमा र गाउँपालिकाले निर्धारण गरेका वा गुरु योजना/जोनिङ्ग प्लानले निर्धारण गरेको रेखा ।
५९. “झ्याल” : ढोका बाहेकको बाहिर खुल्ने झ्यालले आवश्यक वा आंशिक रूपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलेसन वा दुबै भित्री ठाउँमा पुऱ्याउँछ । आउन जानको लागि झ्यालको प्रयोग हुदैन ।
६०. “जोनिङ्ग योजना” : गुरुयोजना भन्दा विस्तृत योजना । यसले गुरुयोजना र लेआउट योजनालाई आवद्ध गर्छ । यसमा साइट प्लान, भू-उपयोग योजना हुन सक्छ । यसले सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक भवनहरु/निर्माणहरु, सुविधाहरु, सडक, आवास, मनोरन्जन, उद्योग, ब्यवसाय, बजारहरु, विद्यालयहरु, अस्पतालहरु, खुल्ला क्षेत्रहरुको अवस्थिति दर्शाउँछ । यसले जनसंख्या घनत्व तथा क्षेत्रहरुको विकासको विभिन्न पक्षहरुको मापदण्ड समेत तोक्न सक्नेछ ।

परिच्छेद २

भवन निर्माण मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र उपयोग

२.१ अधिकार क्षेत्र :

मादी गाउँपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माणका

क्रियाकलापहरुमा यो भवन मापदण्ड लागू हुनेछ ।

- क) विकास तथा निर्माण : तल अन्य व्यवस्था भए बाहेक यो भवन मापदण्ड सबै विकास, पुनःनिर्माण, भवन निर्माण तथा मर्मत सम्भार आदिको साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, थप वा परिवर्तनहरुको लागि लागू हुनेछ ।
- ख) आंशिक निर्माण: अन्यत्र तोकिए बाहेक यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइएका, परिवर्तन गरिएका वा पुनःनिर्माण गरिएका जति निर्माण कार्य गरिएको हो त्यसमा मात्र लागू हुनेछ ।
- ग) उपयोग परिवर्तन: अन्यत्र तोकिए बाहेक भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागू हुनेछ ।
- घ) पुनःनिर्माण : गाउँपालिकाको परीक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागी, प्राकृतिक रुपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा, वा भत्काइने संभावना भएमा र सोको लागि गा.पा.ले आवश्यक आदेश दिएमा पुनःनिर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइनेछ ।

२.२ विकास :

२.२.१ विकास अनुमति : जग्गा विकासको लेआउट नक्शा गाउँपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुन व्यक्तिले स्वीकृत लेआउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनिनिर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्नु हुँदैन ।

२.२.२ भवन निर्माण अनुमति : गा.पा.बाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनैपनि व्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप अदलबदल गर्ने कार्य गर्न पाउने छैन ।

२.२.३ पुराना भवन निर्माण अनुमति : यो भवन मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भई रहेको तर पारित गरि अनुमति अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । माथी उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्ड प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

२.३ भवन निर्माण अनुमति (नक्शापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरु:

२.३.१ सूचना दिने : भवनको कुनै भागमा निर्माण, पुनःनिर्माण, गर्ने वा परिवर्तन गर्ने वा कुनै भवन भत्काउन चाहने प्रत्येक व्यक्तिले तोकिएको ढाँचामा लिखित

रुपमा गाउँपालिकालाई सूचना दिनुपर्नेछ । यस्ता सूचनामा नक्शाहरु तथा जग्गा स्वामित्व सम्बन्धी प्रमाणहरुको पर्याप्त प्रतिलिपि समावेश हुनुपर्नेछ । अनुमति प्रदान भएपनि नभएपनि यस्ता नक्शाको एक सेट अभिलेखको लागि गाउँपालिका कार्यालयमा राखिनेछ ।

२.३.२ नक्शाहरु तथा व्यहोराहरुको प्रतिलिपिहरु: गाउँपालिकाबाट 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 गाउँपालिकाले उपलब्ध गराउनु पर्दछ ।

२.३.३ सूचनासँगै दिनुपर्ने जानकारीहरु: सूचनामा अवस्थिती नक्शा, साइट प्लान सर्वाडिभिजन/ लेआउटप्लान, भवन नक्शा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेशनहरु तथा सुपरीवेक्षणको प्रमाण, जग्गाधनी लालपुर्जा गाउँपालिकाले तोकेको अन्य दस्तावेजहरु संलग्न हुनु पर्नेछ ।

२.३.४ दस्तावेजहरु : भवन निर्माण अनुमतिको लागि दिइने आदेशमा तल दिइएका दस्तावेजहरु समावेश हुनु पर्नेछ ।

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

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

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

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

२.३.५ नक्शाहरुमा सहीछाप गर्ने : गाउँपालिकामा पेश गर्नु अघि सबै नक्शाहरुमा धनीहरुको र योग्यता प्राप्त गा.पा.मा दर्ता भएका इन्जिनियर/आर्किटेक्टको हस्ताक्षर हुनुपर्नेछ ।

२.४ साइटप्लान/लोकेसन प्लान

२.४.१ लोकेसन प्लान : स्वीकृत-लेआउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको १:९६, १:१४४ र १:१९२ स्केलको

लोकेसन प्लान निवेदन सँगै पेश गर्नुपर्दछ ।

२.४.२ साइट प्लान : अनुमतिको लागि आवेदन दिदा संलग्न राख्न पर्ने साइट प्लानको स्केल १५० व मि. क्षेत्रफल भन्दा तल सम्मको लागि १:९६, १५१ देखि ३०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१४४ र ३०० वर्ग मि. क्षेत्रफल भन्दा माथिका लागि १:१९२ हुनु पर्नेछ । प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।

- (क) साइटको सिमानाहरु र त्यससँगै 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 सँगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुँच मार्ग ।
- (च) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचको लागि भवनसँगै छोडिएको ठाँउ ।
- (छ) सडक भएमा घरको दायाँ वाँया तथा पछाडीको सडकको चौडाई ।
- (ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।
- (झ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु
- (ञ) सम्पूर्ण सम्पत्तिको जग्गाको क्षेत्रफल र यस नियमावलीमा ब्यवस्था भएको अनुसारको कभरेज कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुने आउने कभर्ड एरियाको भाग ।
- (ट) आवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाइएको पार्किङ्ग योजना ।
- (ठ) गाउँपालिकाले तोकेको अन्य यस्तै विवरणहरु ।
- (ड) भवन निर्माण हुने घरजग्गा सम्पत्तिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर ।

२.४.३ ले-आउट प्लान : भू-उपयोग योजनाको नम्सहरु अनुसार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिनेछ । सम्बन्धित ऐनको प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले अनुसरण गर्ने कार्यविधि अनुसार स्वीकृत गरिनेछ ।

२.४.४ यसको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १:५० हुनेछ । यसमा आवागमन, पार्किङ्ग स्थलहरु, बाटाहरु, हरियाली तथा बृक्षरोपणहरु अंकित गरिएको हुन्छ ।

२.४.५ भवन नक्शा: सूचनासँगै संलग्न गरिने भवनको नक्शा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्ग सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा २५० वर्ग मि.भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० बर्ग कि.मि. वा सो भन्दा माथिको

लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १:१०० स्केल 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 चौडा राम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेलहरु देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको यकिन अवस्थिति देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुनेछ । यसमा फुटीङ्ग (जग)को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, ट्वाइलेट, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु, सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र प्यारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भन्याङ्ग, भान्छाकोठा, ट्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनुपर्नेछ ।
- (ङ) सबै एलीभेसनहरु देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (च) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिइएको हुनुपर्नेछ ।
- (छ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिइएको हुनुपर्नेछ ।
- (ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनुपर्नेछ ।
- (झ) पार्किङ्ग स्थानहरुको डिटेल दिइएको हुनुपर्नेछ ।
- (ञ) भेन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरुको साइजहरु समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध विस्तृत विवरणहरु समेत दिइएको हुनुपर्नेछ ।
- (ट) गाउँपालिकाले तोके बमोजिम गर्न आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु ।

२.४.६ 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 मापदण्ड निम्न लिखित थप विवरणहरु समावेश हुनु पर्नेछ ।

- (क) आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँच मार्गका विवरण सहित पहुँच मार्गको ब्यवस्था ।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भन्याङ्गको साथै बार्दलीबाटको पहुँच, करीडर तथा

लवीवाटको पहुँच

- (ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू
- (घ) रिफ्रिज 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
- (ट) माटो परीक्षणको प्रतिवेदन ।

२.४.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरू :

- खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरू, इलेभेसनहरू तथा सेक्सनहरू, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरूको विवरण गाउँपालिकाले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।
- 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 प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।
- (ख) जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र वर्षातको पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ । भवनको नक्शामा यी कुराहरू खुलाउनु पर्दछ ।

२.५ भवन उपयोग फेरबदलको लागि सूचना :

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

- (क) प्लास्टरीङ्ग र सानातिना मर्मत कार्य
- (ख) फ्लोरीङ्ग वा पुनः फ्लोरीङ्ग गर्ने ।

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

- (ग) अर्काको सम्पत्ति तथा सार्वजनिक सडक तर्फ बाहेक झ्याल 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 पर्खालका निर्माण तथा पुनःनिर्माण गर्ने ।
- (च) अनुमति प्राप्त उचाईभन्दा कम नहुने गरी फल्स सिलिङ्गको निर्माण समेत रंगरोगन कार्य ।
- (छ) भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजनाका प्रावधानहरु सँग नबाभिने गरी क्षति हुनु अगाडीको जस्तै हुनेगरी बाढी, बर्षात, आगलागी, भूकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक क्षतिबाट विपदग्रस्त भवनका भागहरुको पुनःनिर्माण गर्ने ।
- (ज) यस मापदण्ड अन्तर्गत हुने गरी भित्री गारोहरुको निर्माण वा पुनःनिर्माण गर्ने ।

२.६ भवननिर्माण अनुमति शुल्क: नक्शा पास शुल्क र निर्माण अविधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्कको साथै विकास/समूह आवास, फेरवदल/थप/संसोधित कार्ययोजना लागि गाउँसभाले ताके बमोजिमको शुल्क लाग्नेछ ।

२.७ स्वीकृती दिने :

२.७.१. स्वीकृती दिने प्रक्रियाहरु :

- (क) जग्गा विकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमति दिने : आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्ट मार्फत प्लानिङ्ग अनुमति/नम्सहरु तोकिएको ढाँचामा जग्गा धनीले गाउँपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ । जग्गा विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गा धनीले सूचीकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट वा प्लानरद्वारा तयार गरिएको भू-उपयोग तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरिएका योजना पेश गर्नु पर्नेछ । यसको स्वीकृती सम्बन्धी कार्यविधि गाउँपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ ।
- (ख) सूचीकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टबाट प्रमाणित हुनुपर्ने : मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरुको रही भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्ने अधिकार सूचीकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टस हुनेछ ।
- (ग) नक्शा डिजाइन गर्न नपाउने:
मादी गाउँपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा नक्शा बनाउने कार्यमा मादी गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रुपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

२.७.२ योग्यता तथा क्षमता :

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

योजनाविद् / आर्किटेक्ट / इन्जिनियर / सुपरीवेक्षक / प्लम्बर / आगलागी परामर्शदाता/अर्वांन डिजाइनरको योग्यता तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

२.७.३ दण्ड सजाय :

(क) यदि पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै भूठो 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 गाउँपालिकाले यस्ता योजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बरलाई कारवाही गर्ने र कालोसूचीमा राख्ने अधिकार हुनेछ र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदलाई दिनेछ ।

(ख) यदि गाउँपालिकाले दिएको स्वीकृती विपरित कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरिएको, तथ्यको गलत व्याख्या गरिएको, स्वीकृती दिइएको भन्दा फरक निर्माण भएको, तोकिएको दस्ताव तथा भवन नियमावलीसँग फरक हुने गरी निर्माण गरिएको भेट्टाइएमा गाउँपालिकाले स्वीकृतीलाई बदर गर्न सक्नेछ । त्यस्ता पेशाकर्मीको विरुद्ध कार्यवाही गर्न सक्नेछा मुद्दा टुंगो नलागेसम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नयाँ नक्शाहरु पेश गर्ने अधिकार हुने छैन । तिनलाई कालो सूचीमा समावेश गर्नु अघि गाउँपालिकाले कानून बमोजिम कारण देखाऊ आदेश जारी गर्नेछ ।

२.७.४. अनधिकृत निर्माण विकास कार्य :

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

२.८ निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्यविधि :

२.८.१ मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने दायित्व :

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

२.८.२ निर्माण स्थलमा कागजातहरु/दस्तावेजहरु 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 नक्शाहरु तथा स्पेशिफिकेसनहरुको प्रतिलिपि राख्ने ।

२.८.३ निर्माण कार्य भईरहँदा भवनको चेकिङ्ग कार्य :गाउँपालिकालाई आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घर धनीले प्लानिथ सम्मको कार्य सम्पन्न भएपछि स्वीकृत भवन नक्शा तथा भवन नियमावली अनुसार कार्य भएको छ/छैन सुनिश्चत गराउन सूचना दिने छ । १५ दिन भित्र गाउँपालिकाले निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी असहमति भए सो समेतको जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकलाई दिनुपर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम भवनको कार्य गर्ने जिम्मेवारी घर धनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर /सुपरिवेक्षकको हुनेछ ।

२.९ कार्य सम्पन्न भएको सूचना :

प्रत्येक धनीले भवन अनुमतिमा उल्लेख गरे अनुसारको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको जानकारीको सूचना गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य सुपरीवेक्षण गर्ने आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत कार्य सम्पन्न भएको प्लानको ३ प्रति गाउँपालिकालाई पेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो सूचनामा तल दिइएका कागजातहरुको साथै तोकिएको शुल्क संलग्न हुनुपर्नेछ ।

- (क) गाउँपालिकाको सबै निरीक्षण प्रतिवदनहरुको प्रतिलिपि,
- (ख) आवश्यक भएमा गाउँपालिकाको अधिकृतबाट स्वीकृती,
- (ग) विद्युत विभागबाट आवश्यक भए अनुसार ट्रान्सफर्मरहरु/सवस्टेशन/सहायक विद्युत आपूर्ति प्रणाली सम्बन्धमा स्वीकृती
- (घ) स्ट्रक्चर इन्जिनियर/सिभिल इन्जिनियरबाट भवनसहिता अनुरूप निर्माण भएको प्रमाण
- (ङ) आवश्यकतानुसार धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फबाट खिचिएको दुई सेट फोटोहरु,
- (च) गाउँपालिकाले आवश्यक ठानेको अन्य आवश्यक जानकारी/कागजातहरु
- (छ) आफ्नो सुपरीवेक्षण भित्र पर्ने र भवन नियमावली तथा स्वीकृत भवन नक्शाहरु अनुसार सम्पन्न भएको जमिन मुनिको ढल, स्यानीटरी तथा खानेपानी आपूर्ति सम्बन्धमा धनी र आर्किटेक्ट/इन्जिनियरबाट प्रमाणपत्र ।

२.१० गाउँको ढल प्रणाली/पानीको मेनलाइनमा जडान गर्ने :

- (क) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी, विद्युत

तथा ढलको कनेक्शनहरु सम्पन्न भएको/उपयोग गर्न दिइएको प्रमाणपत्र प्राप्त नभएसम्म साइटमा राख्न अनुमति दिइनेछैन ।

- (ख) गाउँपालिकाको अग्रीम अनुमति र उपयोग गर्न दिइएको/सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र प्राप्त सम्म कुनै पनि भवन सँग गाउँको खानेपानीको मेन लाइन वा गाउँको ढल प्रणालीसँग जोड्न दिइने छैन ।
- (ग) उपयोगमा परिवर्तन भएमा वा अनधिकृत निर्माण कार्य भएमा गाउँपालिकाले यस्ता सेवा सुविधाहरुलाई रोक्न वा रोक्न लगाउन सक्नेछ ।
- (घ) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्कने ढल प्रशोधन नगरी खोला, कुलो वा तालमा विसर्जन गर्नुहुँदैन, यसरी विसर्जन गरिएमा गाउँपालिकाले अन्य सेवा सुविधाहरुमा रोक लगाउन सक्नेछ र आर्थिक जरिवाना समेत गर्न सक्नेछ ।
- (ङ) कुनै पनि व्यक्ति वा संयुक्त आवास वा संस्थाको भवनको छानाबाट आउने वर्षातको पानीलाई जमीनमुनी विसर्जन गर्नु पर्नेछ । गाउँपालिकाको ढल प्रणालीमा वा सडकको नालीमा जोडनु पाइने छैन ।

२.११ भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण :

गाउँपालिकाले भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण गरी लागु गर्न सक्नेछ । राष्ट्रिय वन नीति २०७१ ले आत्मसात गरेको एकघर एकरुखको अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै नक्शा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा भवन निर्माण अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

परिच्छेद ३

आवासीय तथा गैह्र आवासीय क्षेत्रहरुको विकास निर्माण सम्बन्धी विधानहरु

घडेरी विकास, सामूहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरु र गैह्र आवासीय क्षेत्रहरुको लागि उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो(फार), सेट ब्याक, खुल्ला ठाउँ, उचाई, आवासीय इकाइहरुको संख्या, तथा पार्किङ्ग मापदण्डहरु योजना/जोनिङ्ग प्लान/मापदण्ड कोड वा सहरी विकास योजन तर्जुमा तथा कार्यान्वयन मापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरु बमोजिम हुनेछ । यदि यी सवालहरुमा केही व्यवस्था गरिएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा गाउँपालिकाले निर्णय गरे बमोजिम हुनेछ ।

३.१ भवन निर्माणमा नियन्त्रणको व्यवस्था:

यी विनियमहरुको विषयबस्तु भवन उपयोग क्षेत्र भित्रका भवनहरुको लागि (आन्तरिक व्यवस्थाहरु बाहेक) भवन मापदण्ड अनुसार कायम राख्ने हो । भवन निर्माण मापदण्ड

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

लागू भई नसकेका क्षेत्रहरु वास्ताविक आवश्यकता तथा सान्दर्भिक नियमहरुको आधारमा गाउँपालिकाले आवश्यक व्यवस्था गर्नेछ ।

३.२ पार्किङ्ग मापदण्ड :

योजना/विकास योजनामा वा तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएका नम्सहरु अनुसार विभिन्न प्रकारका विकास निर्माण कार्यको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था गरिनेछ । स्थानीय सवारी धनी, सार्वजनिक यातायातका साधन र पार्किङ्गको आवश्यकता अनुसार विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरुको लागि पार्किङ्ग नम्सहरु निर्धारण गर्नको लागि तल दिइएको तालिकालाई आधार मान्न सकिन्छ ।

तालिका ३.१ : पार्किङ्ग मापदण्ड

क्र.स	उपयोग/उपभोग क्षेत्रहरु	१०० बर्ग मिटर क्षेत्रका लागि
१	आवासीय: सामूहिकआवास, संयुक्त आवास, कित्ताकाट गरिएको आवास (२५० बर्ग मि. भन्दा माथि) र मिश्रित उपयोग	०.५०-१.५०
२	ब्यापारिक क्षेत्र : क) थोक व्यापार तथा परिवहन क्षेत्र(पार्किङ्ग, लोडिङ्ग अनलोडिङ्ग समेत) ख) गापा केन्द्र, जिल्ला केन्द्र, होटेल, सिनेमा तथा अन्य ग) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय बजार केन्द्र	१.५०-२.५० १.००-२.०० ०.५०-१.५०
३	सार्वजनिक तथा सामुदायिक सुविधाहरु: क) नर्सिङ्गहोम, अस्पतालहरु (सरकारी वाहेक अन्य) सामाजिक, सांस्कृतिक तथा अन्य सस्थाहरु, सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालयहरु ख) विद्यालयहरु, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, सरकारी अस्पताल	०.५०-१.५० ०.२५-०.७५
४	औद्योगिक: हल्का तथा सेवाजन्य उद्योगहरु, सामूहिक उद्योगहरु	०.२५-०.७५

नोट:

- गाडी पार्क गर्ने ठाउँहरुको व्यवस्था गर्दा मापदण्डहरु तल दिए अनुसार हुनेछ :
(क) खुल्ला पार्किङ्गको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस १८ वर्ग मिटर

- (ख) भुईतल्लाले ढाकेको पार्किङ्गको लागि इक्वीभेलेन्ट प्रति कार स्पेस . २३.०० व.मि.
- (ग) बेसमेन्टको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस . २८.० ब.मि. २. उपयोग क्षेत्रहरुमा भुईतल्लाले बेसमेन्टमा पार्किङ्ग गर्ने भए उपर्युक्त मापदण्ड अनुसार पार्किङ्गको व्यवस्था गर्न सकिन्छ ।

३.३ विशेष उपयोगका क्षेत्रहरु :

३.३.१ आवासीय उपयोग क्षेत्र आवासीय: क्षेत्रलाई घडेरी विकास वा सामूहिक आवासको रूपमा विकास गरिन्छ । घडेरीको साईज, प्रत्येक घडेरीमा हुने आवास ईकाइहरु, सेटव्याकहरु र भवनको संख्या/उचाईको सन्दर्भमा विकासको स्वरूप कस्तो हुनपर्छ निक्यौल गर्न घनत्वको ढाँचा (उच्च, मध्य उच्च, न्यूनमध्य वा न्यूनतम घनत्वहरु) निर्धारण गरिएको हुन्छ । गुरु योजनामा व्यवस्था भए बमोजिमका नम्सहरु तथा मापदण्डहरु अनुसार सहरी तथा सामाजिक पूर्वाधारहरुको व्यवस्था गरिन्छ । लेआउट योजनाहरुमा सामाजिक तथा सहरी पूर्वाधारलाई आवश्यक पर्ने विभिन्न साइटहरु/प्लटहरु देखाइएको हुन्छ । नक्शाहरु स्वीकृत गर्दा विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरुको लागि र विभिन्न साइजका घडेरीहरुका लागि बनाइएका विकास निर्माण नम्सहरुको प्रयोग गरिन्छ ।

३.३.२ आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र पर्ने भवनहरु : आवासीय लेआउट प्लटको भागको रूपमा रहको आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र रहेका विभिन्न उपयोग क्रियाकलापहरुको लागि भवनहरु आवासीय घडेरीको साइज अनुसार लागू हुने कभरेज फ्लोर एरिया रेस्यो, उचाई तथा अन्य सम्बन्धित नम्सहरु पालना गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

३.३.३ घडेरी विकास : तल लेखिएका कुराहरुमा मध्येनजर राखी आवासीय योजनाहरुको लेआउट नम्सहरुका तर्जुमा गरिएको हुन्छ ।

१. निर्माण भएपछि भवनहरुमा पर्याप्त प्रकाश तथा हावा आउने हुनु पर्दछ ।
२. ध्वनी, धूलो तथा स्थानीय खतराबाट सुरक्षित हुनेछ ।
३. विभिन्न पारिवारिक आवश्यकताको लागि पर्याप्त खुल्ला क्षेत्र हुनेछ ।
४. परिवहन तथा पहुँच सहज हुनेछन् र दुर्घटनाको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित हुनेछ ।
५. घडेरीको आकार तथा साईज सम्भव भए सम्म एकनास हुनेछ ।
६. लहरे घरहरु, छुट्टाछुट्टै घरहरु वा अन्य कुनै किसिमको रूपमा एकनासका

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

आकार तथा ढाँ दिनका लागि घरहरु क्रमबद्ध रुपमा मिलाइएको हुनेछ ।
३.३.४ आवासीय क्षेत्रहरु : घडेरी आवास न्यून आय भएका समूहको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज सामान्यतया ७० बर्ग मि. भन्दा कमको हुनु हुँदैन तर यस मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि साविक क्षेत्रफललाई मान्यता दिइनेछ । आवासीय क्षेत्रको लागि तल तालिकामा विभिन्न साइजका घडेरीहरुका लागि लागू हुनुपर्ने कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई- दिइएको छ :

तालिका ४ : फूलोर एरिया रेस्योको व्यवस्था

सि.नं.	घडेरी क्षेत्रफल ब.मि.	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज %	अधिकतम फूलोर एरिया रेस्यो
१.	७०-१५०	७०	४.०
२.	१५०-२५०	७०	४.०
३.	२५०-५००	६५	३.५
४.	५००-१०००	६०	३.५

अन्य व्यवस्था :

- बेसमेण्ट निर्माण गरिएको भए, पार्किङ्ग सेवाहरु तथा घरायसी भण्डारणको लागि उपयोग गर्न सकिनेछ ।
- फ्लोर एरिया रेस्यो र ग्राउण्ड कभरेजका सम्बन्धमा गाउँपालिकाले आफ्नो आवश्यकता र आफ्नो अधिकार क्षेत्रभित्रको माग अनुसार फेरबदल गर्न सक्ने छ ।
- बेसमेण्ट क्षेत्रफल ग्राउण्ड कभरेज भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।
- तोकिएका नम्सहरु अनुसार घडेरीको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । आवागमनको ढाँचामा कुनै असर नपर्ने गरी लेआउट प्लानमा पार्किङ्गको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

भवनको उचाई र सेट व्याकको अनुपात

- १० मिटरसम्म अग्लो भवनको सधियारतर्फ न्यूनतम १.५ मिटर ।
- १० देखि १७ मिटर अग्लो भवनहरुको हकमा सार्वजनिक भवनहरुको सधियारतर्फको सेटव्याक ३ मिटर अन्य भवनको २ मिटर ।
- १७ मिटरभन्दा अग्ला भवनहरुको उचाई र सधियार तर्फको सेट व्याक ४:१ हुनेगरी न्यूनतम ५ मिटर ।

- मूल सडकको किनारमा भवन निर्माण स्वीकृत दिदा वाटोको चौडाईमा दुवै तर्फको सटब्याक जोड्दा हुने योगफलको दुईगुना भन्दा अग्लो नहुने गरी दिइनेछ ।
- ३.३.५ संयुक्त आवास : प्रत्येक आवास इकाइमा ४.५ व्यक्ति रहने अनुमान तथा विकास योजनामा दिइएको घनत्व ढाँचाको आधारमा आवास इकाईहरूको गणना गरिएको छ । कुनै क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरूका हकमा निश्चित उँचाई(अधिकतम सीमा) तोक्न सक्नेछ । न्यूनतम घडेरीको साइज २,२५० ब.मि. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.० हुनेछ ।

नोट :

१. बेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए पार्किङ्ग सेवाहरू, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरूको लागि फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ । बेसमेन्टको परिमाण घडेरीको क्षेत्रफल ३३.३३ प्रतिशत देखि ५० प्रतिशत सम्म हुनसक्ने छ ।
२. पहुँचमार्ग ६ मी. चौडा हुनुपर्नेछ ।

३.४ गैर आवासीय उपयोग क्षेत्र :

३.४.१ छात्रावास :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- पहुँचमार्ग न्यूनतम ६ मि.

३.४.२ पाहुँना घर, बोर्डिङ्ग तथा लजहरू :

- न्यूनतम घडेरीको साइज ५०० बर्ग मि.
- अधिकतम ४० प्रतिशत ग्राउण्ड कभरेज
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ ६ मि

३.४.३ धर्मशाला तथा रात्री बास

- न्यूनतम घडेरीको साइज ८०० ब.मि.
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ ६ मि.

३.४.४ स्थानीय पसलहरू :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ७० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५

३.४.५ सामुदायीक केन्द्र :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५

३.४.६ थोक व्यापार/गोदामघर निर्माण :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ७० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्ग न्यूनतम ६ मि.

३.४.७ पेट्रोल पम्पहरु :

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

(क) सडक चौकबाट न्यूनतम दूरी :

- ३० मि. भन्दा कम चौडाई भएका साना सडकहरुका लागि ५० मि.
- ३० मि. भन्दा बढी चौडाई भएका ठूला सडकहरुका लागि १०० मि.

ख) घडेरीको साईज

- तेल मात्र भर्ने पेट्रोल पम्पको लागि ३० मि. × १७ मि..
- इन्धन भर्न एवं मर्मत संभार सेवा दिने विसौनीहरुको लागि न्यूनतम साईज ३० मि. × ३६ मि.
- घडेरीको फ्रन्टेज ३० मि. भन्दा कम हुनु हुदैन ।

(ग) नयाँ पेट्रोलपम्पहरु

- ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत
- नयाँ पेट्रोलपम्पहरु १२ मि. भन्दा कम चौडाई भएका सडकहरुमा राखिने छैन ।
- फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- अधिकतम उचाई ६ मि.
- क्यानोपि(छज्जा)अनुमति दिन सकिने । ग्राउण्ड कभरेज बराबर सेट व्याक रेखा भित्रको बराबर सम्म
- अगाडिको सेट ब्याक न्यूनतम ६ मि.
- सम्बन्धित तहबाट (उद्योग मन्त्रालय, आयल निगम, सडक विभाग आदि) बाट स्विकृत भएको हुनुपर्ने ।

३.४.८ होटल :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.५
- पहुँच मार्गको चौडाई न्यूनतम ६ मि.
- बेसमेन्ट यदि पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्यो मा समावेश गर्न नपर्ने

३.४.९ औद्योगिक क्षेत्र :

- समूह उद्योग र सेवा केन्द्र न्यूनतम प्लाट साइज २००० ब.मि.
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत ।
- पहुँच मार्गको चौडाई न्यूनतम ८ मि.
- बेसमेन्ट यदी पार्किङ्गसेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्यो मा समावेश गर्न नपर्ने

३.४.१० विद्युत गृह सम्बन्धी व्यवस्था

विद्युत गृह सम्बन्धी व्यवस्था प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ ।

३.५ बस टर्मिनल :

- जमिन तल्ला ५ प्रतिशत(यात्रीको सुविधाको लागि र टिकट काउन्टर तथा कार्यालय)
- पहिल्लो तथा दोश्रो तल्लाको ठाउँ हुलाक, प्रहरीचौकी तथा अन्य अत्यावश्यक सेवाहरु
- कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्योमा बेसलाइन विसौनीहरु समावेश हुने छैन ।

३.६ सरकारी कार्यालयहरु, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्समा सरकारी कार्यालय, स्थानीय सरकारी कार्यालय, सार्वजनिक जिम्मेवारीका कार्यालयहरु तथा अदालतहरु समावेश हुनेछ ।

३.७ स्वास्थ्य संस्थाहरु :

स्वास्थ्य संस्थाहरुका हकमा नेपाल सरकार स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेका “निजी तथा गैर सरकारी स्वास्थ्य संस्था स्थापना संचालन नीति, मापदण्ड एवं पूर्वाधार निर्देशिका” अनुसार हुनेछ । उक्त निर्देशिकामा उल्लेख नभएका विषयहरुका हकमा तल लेखिएका मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

३.७.१ अस्पताल :

- न्यूनतम प्लटसाइज १५०० ब.मि.,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५,
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,
- स्वास्थ्य सुविधाहरुको लागि नम्सहरुमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासको लागि प्रयोग ल्याईने क्षेत्र दिइएको छ । त्यस्तो क्षेत्रमा समूह आवासको लागि तोकिएको विनियम लागु हुनेछ ।
- जमिन तल्ला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजका विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिन्छ भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिंदैन ।

३.७.२ स्वास्थ्य केन्द्र/ नर्सिङ्ग होम:

- अधिकतम ग्राउण्डकभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- वेशमेन्ट अस्पतालमा जस्तै हुनेछ ।

३.८ शैक्षिक संस्थाहरु :

शैक्षिक संस्थाहरुका हकमा नेपाल सरकार शिक्षा मन्त्रालयले स्विकृत गरेको तत्सम्बन्धी नियमावली अनुसार हुनेछ । त्यस्ता नियमावलीमा उल्लेख नभएका विषयहरुका हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

३.८.१. नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यामिक विद्यालय

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- वेशमेन्ट जमिन तल्लाको मुनी र ग्राउण्ड कभरेजको अधिकतम सिमा सम्म र निर्माण गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्योमा गणना गरिनेछ ।

३.८.२ महाविद्यालय :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्यो भवनको लागि छुट्टयाइएको क्षेत्रफलको आधारमा मात्र गणना गरिनेछ ।
- उल्लेखित कम्प्लेक्सहरुमा प्लटको कूल क्षेत्रफल तल दिइए अनुसार बाँडफाँड गरिनेछ:

- (क) विद्यालय/ महाविद्यालय भवन क्षेत्रफल ,
(ख) खेल मैदान क्षेत्र,
(ग) पार्किङ्ग क्षेत्र

(घ) आवासीय तथा छात्रावास क्षेत्र

३.८.३ शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र :

५ हेक्टर वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका ठूला क्याम्पसहरु: यी विनियमहरु अन्तर्गत विश्वविद्यालयहरु, इन्जिनियरीङ्ग तथा मेडिकल महाविद्यालयहरु र अन्य शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्रहरु समेत पर्दछन्। क्याम्पसलाई तीन भागमा विभाजित गरी तल लेखिए अनुसार विनियमहरु लागू गरिनेछ ।

- प्रशासन सहित शैक्षिक- कूल जग्गाको क्षेत्रफलको ४५ प्रतिशत, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५ ।
- जमिन तल्ला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरेमा भने फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।
- आवासीय क्षेत्र (कूल जग्गाको ३० प्रतिशत क्षेत्रफल) : समूह आवासको लागि व्यवस्था गरिए अनुसारको सब डिभिजन विनियमहरु यहाँ पनि लागू हुनेछ ।
- खेलकुद तथा साँस्कृतिक क्रियाकलापहरु (कूल जग्गाको २५ प्रतिशत): अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो ०.५
- पार्कहरु तथा ल्याण्डस्केप(कूल जग्गाको १५ प्रतिशत क्षेत्रफल): उपयुक्त ल्याण्डस्केप योजना यस क्षेत्रको लागि तयार पार्नु पर्ने हुन्छ ।
- पहुँच मार्ग न्यूनतम ६ मी.

३.९ अडिटोरियम/ सामुदायिक हल :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.०
- पहुँच मार्ग न्यूनतम ६ मी.

३.१० धार्मिक स्थलहरु :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.०
- जमिन तल्ला मुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्यो भित्र गणना गरिदैन ।

३.११ सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु

३.११.१ प्रहरी चौकी:

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,

- अधिकतम फ्लोर एरिया रिसियो १.२५ ।
- पहुँच मार्ग न्यूनतम ६ मी.

३.११.२ सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरू :

निम्न क्षेत्रहरूलाई सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रको रूपमा राख्न सकिन्छ ।

- (क) सुरक्षा सम्बन्धी सरकारी तहहरू जस्तै नेपाल प्रहरी, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी आदि ।
- (ख) प्रमुख राजनैतिक पदाधिकारी, संवैधानिक तहका पदाधिकारी, सरकारले तोकेका अन्य विशिष्ट महानुभावहरूको आवास क्षेत्र ।
- (ग) प्रमुख प्रशासनिक सरकारी कार्यालयहरू जस्तै जिल्ला प्रशासन कार्यालय, अदालतहरू कारागारहरू तथा अन्य सरकारी तहहरू ।
- (घ) खानेपानीको भण्डारण वा मुहानको क्षेत्र, विद्युत उत्पादनगृह, दूरसंचारको प्रसारण टावर, पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण स्थल आदि ।
- (ङ) नेपाल सरकारले तोकेका अन्य संवेदनशील क्षेत्रहरू
यस्ता क्षेत्रको वरिपरिको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड सम्बन्धित गाउँपालिकाले स्थानीय भौगोलिक अवस्था तथा स्थानिय आवश्यकता अनुसार निर्धारण गर्नेछ ।

३.१२ खोला/नदी कुलो, ताल किनारमा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा :

आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र गा.पा. ले खोला, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्टयाई निर्माण सम्बन्धी प्रावधान राखिनेछ । सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो आदिसँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिँदा निम्नानुसार गरिने छ :

नदी, कुलो, खोली, खोल्सी, नहर र पैनीको सेट व्याक रेखा

- (क) नदी, खोला, खाल्सो र कुलो सम्बन्धी मापदण्ड अनुसूची- ४ बमोजिम हुनेछ ।
- (ख) ताल, पोखरी, कुवा र पानीको मुहान सम्बन्धी मापदण्ड अनुसूची- ५ बमोजिम हुनेछ ।
- (ग) सार्वजनिक पानीका मुहान, प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरीको निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै किसिमको संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- (घ) गहिरो चिरा परेको भु-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथी माटो भरिएको क्षेत्रहरूबाट ५० मिटर भित्र कुनै पनि भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- (ङ) नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

- (च) नापी नक्शा वा श्रेष्ठामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माणको स्वीकृती दिने छैन ।
- (छ) सेप्टी टैंकको अनिवार्य रुपमा राख्ने व्यवस्था भएमा मात्र भवन निर्माण स्वीकृती दिइनेछ ।
- (ज) कलभर्टको लम्बाई ६ मिटर सम्म वा त्यो भन्दा मुनिको संरचना हुनुपर्नेछ ।

३.१३ सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक क्षेत्रहरु :

विशेष विनियमहरु नभएका क्षेत्रहरुको लागि सामान्यतः अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.० ।

३.१४ जग्गा प्लटिङ्ग सम्बन्धी व्यवस्था

कुनै व्यक्ति, संस्था वा टोलवासीहरुले गाउँपालिका क्षेत्रमा नयाँ बाटो खोली जग्गा प्लटिङ्ग अनिवार्य रुपमा कम्तीमा ६ मि. (Right of Way) चौडा सडक प्रस्ताव गरी गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृती लिनु पर्नेछ र प्लटिङ्ग गर्दा मुख्य रुपले देहाय बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

- प्लटहरुमा आवत-जावत गर्ने बाटो निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्नेछ ।
- परम्परा देखि सार्वजनिक रुपमा चल्दै आएको बाटोलाई कायमै राखिनु । पर्दछ ।
- गाउँपालिकाको स्वीकृती नलिई र Right या Way भन्दा कम चौडा बाटो प्रस्ताव गरी प्लटिङ्ग गरेकोमा आवश्यक पूर्वाधार व्यवस्था गर्न न्यून प्राथमिकता दिइनेछ ।
- न्यूनतम ८ मिटरको सडकसँग जोडिएको हुनु पर्दछ ।
- प्लटिङ्ग भित्रको बाटो अनिवार्य रुपमा पहिले नै लगत कट्टा गरी बाटो कायम गर्नु पर्नेछ ।
- ४ आना भन्दा कमको कित्ता काट गर्न पाइने छैन ।
- न्यूनतम ५ प्रतिशत क्षेत्रफल खुल्ला क्षेत्र छाडनु पर्नेछ ।
- १५ प्रतिशत जग्गा बाटोका लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ ।
- 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 वाहिरी साँध वा सिमा छोएको हुनु हुँदैन ।
- प्लटिङ्ग बाहेकको निजी जग्गामा भवन निर्माणका लागी बाटो बाहेक कम्तीमा ४ आना जग्गा हुन पर्नेछ ।
- सिमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृती दिदा सामान्यतया १.२ मिटर अग्लो

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

गारो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ ।

३.१५ नक्शापासका प्रकृयाहरु

- (क) आवश्यक प्रमाणहरु सहित निवेदन पेश गरे पश्चात कार्यालयबाट १५ (पन्ध्र) दिने सूचना प्रकाशित गरिनेछ ।
- (ख) सूचना प्रकाशित भएको अवधिभित्रै सम्बन्धित व्यक्तिले नापी निरिक्षण प्रतिवेदनको लागि कार्यालयमा सम्पर्क राख्नुपर्नेछ ।
- (ग) १५ (पन्ध्र) दिने सूचनाको अवधि समाप्त भएपछि सर्जमिनको लागि सम्बन्धित व्यक्तिले कार्यालयमा सम्पर्क राख्नु पर्नेछ ।
- (घ) सूचनाको म्याद भित्र कुनै किसिमको दावी, विरोध, उजुरी परेमा त्यसको टुङ्गो लागे पछि मात्र प्रकृया अघि बढ्नेछ ।
- (ङ) अन्य थप प्रकृयाहरु अनुसूची- १ बमोजिम हुनेछ ।

३.१६ निर्माण कार्य गर्दा अनिवार्य रूपमा पालना गर्नु पर्ने बुँदाहरु

- क) भवन निर्माण गर्दा निर्माण सामाग्रीहरु सडक, पेटी, नाली वा अन्य सार्वजनिक स्थलमा थुपार्न पाइने छैन । बाध्यात्मक अवस्थामा तोकिएको अवधिसम्मको लागि मात्र निर्माण सामाग्री राख्न कार्यालयले अनुमति दिन सक्नेछ । यस्तो अवस्थामा सवारी, पैदल यात्रुलाई आपत जावतमा कुनै किसिमको बाधा अवरोध हुने गरी र नालीमा पानीको बहाव रोकिने गरी निर्माण सामाग्री राख्न पाइने छैन ।
- ख) अर्कालाई दुर्गन्ध नआउने गरि आफ्नो हकको जग्गामा अनिवार्य रूपमा सेप्टी ट्यांकी सहितको शौचालय बनाउनु पर्दछ । साथै आवश्यकता अनुसार पानी संचित गर्नको लागि न्यूनतम ६००० लि. को पानी ट्यान्की निर्माण गर्नु पर्दछ ।
- ग) पास भएको नक्शा भन्दा फरक गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- घ) अन्य कसैको बाटोको निकास बन्द गर्नु हुदैन ।
- ङ) आकाशे पानीको निकास सार्वजनिक स्थल अथवा अर्काको घर जग्गामा तर्काउन पाइने छैन ।
- च) सडक, बाटो, ढल, गौचर, पाटी, पौवा, देवालय, नदी, नाला, पोखरी लगायतका सार्वजनिक स्थल र मनाही गरिएको ठाउँ साथै अर्काको जग्गा मिच्च हुदैन ।
- छ) कार्यालयबाट जुनुसुकै बखत पनि निरिक्षण गर्न आउँदा आफ्नो प्रमाणको साथै निर्माण भएको भवन देखाउनु पर्दछ ।
- ज) भवन निर्माण गर्दा संधियारको तर्फ झ्याल, टप आदि राख्नु पर्ने भएमा ३

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

- (तीन) फिट जग्गा अनिवार्य रूपमा छोड्नुपर्दछ ।
- भ) भवन निर्माण गर्दा सडक तथा बाटोको क्षेत्राधिकार र सेटब्याकको लागि अनुसूची- २ मा उल्लेख भए बमोजिमको जग्गा छोड्नु पर्दछ ।
- ज) यो नक्शा पास भएको कारणबाट मात्र आफ्नो हक नपुग्ने सार्वजनिक जग्गा भनी कसैको उजुरी पर्न आएमा सो सम्बन्धी कारवाही चलाउन कुनै वाधा पर्नेछैन । सो जग्गा नक्शावालाको हक कच्चा ठहरिएमा अनुमति-पत्र स्वतः निस्कृय हुनेछ ।
- ट) भूईँ तल्ला समेत तिन तल्ला भन्दा वढी तलाको भवन निर्माण गर्दा Structural Design अनिवार्य रूपले पेश गर्नुपर्नेछ । तर गाउँपालिकाको अनुमति लिएर भ्याड छापे प्रयोजनको लागी बढीमा २०० वर्ग फिट क्षेत्रफल भएको एक तल्लासम्म निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- ठ) नक्शापास गरि भवन निर्माण गरिरहेको वा निर्माण गरिसकेको अवस्थामा नक्शा संशोधन गर्न परेमा यस मापदण्डमा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ ।
- ड) High Tension Line गएको ठाउँमा ४.५० मिटर र साधारण विद्युत वितरण लाइन भएको ठाउँमा १.५० मिटर जग्गा छोडी भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।
- ढ) चलचित्र भवन, हाईभिजन हल, सभागृह आदि सार्वजनिक मनोरञ्जन स्थलको निर्माण तथा संचालनमा प्रचलित कानूनमा उल्लेखित व्यवस्थाको अतिरिक्त निम्न बमोजिम थप प्रबन्ध हु पर्नेछ ।
- पर्याप्त पानी तथा व्यवस्थित शौचालयको प्रबन्ध ।
 - पर्याप्त हावा छिर्ने प्रबन्ध ।
 - पर्याप्त विद्युतीय सुरक्षाको प्रबन्ध
 - Sound proof को व्यवस्था गनुपर्ने छ ।
 - जेनेरेटरको प्रबन्ध ।
 - बेग्ला वेग्लै प्रवेशद्वार र निकासद्वार साथै ट्रेसिङ्ग कोठाको लागि छुट्टै प्रवेशद्वारको प्रबन्ध
 - आवत-जावतको लागि सहज प्रकृतिको कोरिडोरको प्रबन्ध ।
- ण) निर्माण हुने भवनको नक्शा यस मापदण्डमामा उल्लेख भए अनुसारको हुनु पर्नेछ र सहितामा उल्लेख भए अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।
- त) नक्शापास भएको मितिले (१एक) वर्ष भित्र Plinth Level (D.P.C. Level) सम्म र २ (दुई) वर्ष भित्र नक्शापास भए बमोजिमको निर्माण कार्य गरी सक्नु पर्नेछ । सो अवधि भित्र निर्माण कार्य पुरा नभएमा नियमानुसार शुरु

नक्शापास दस्तुरको ५% दस्तुर तिरी बढीमा अर्को वर्षको लागि म्याद थप गर्न सकिनेछ । सो म्याद भित्र पनि निर्माण कार्य पुरा नभएमा अर्को नक्शापास गर्नु पर्नेछ ।

- थ) निर्माण कार्य पुरा भईसकेको १ (एक) वर्ष भित्र अनिवार्य रुपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिनु पर्नेछ ।
- द) भवन निर्माण संहिता-२०६० लाई पूर्ण रुपमा पालना गरी निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।

३.१७ नक्शा दर्ता सम्बन्धी

मादी गाउँपालिका क्षेत्रमा गाउँपालिका गठन हुनुभन्दा पहिला निर्माण भएका वा नयाँ निर्माण हुने जुनसुकै घरको नक्शा दर्ता गर्दा निम्नानुसार कागजपत्रहरू पेश गर्नुपर्नेछ :

- भवन रहेको जग्गाको जग्गा धनी प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि एक ।
- चालु आ.व. सम्मको मालपोत वा एकीकृत सम्पत्ति कर बुझाएको रसिदको प्रतिलिपि एक ।
- भवन रहेको जग्गाको चार किल्ला खुल्ने नापी शाखाबाट प्रमाणित जग्गाको नक्शा एक ।
- जग्गाधनीको नेपाली नागरिकताको प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि एक ।

माथि उल्लेखित प्रमाण-पत्रहरूका साथमा भवनको प्रकार, लम्बाई, चौडाई, उचाई र तल्ला संख्या पष्टसँग उल्लेख गरी निवेदन दर्ता गर्नु पर्नेछ । यसरी निवेदन दर्ता भएपछि गाउँपालिकाबाट वडा समितिको रोहवरमा स्थलगत सर्जमिन गरी अनुसूची-३ मा उल्लेखित दस्तुर लिई कार्यालयबाट भवन दर्ता गरिनेछ ।

३.१८ नक्शा नामसारी :

नक्शापास भईसकेपछि उल्लेखित जग्गा खरिद विक्री लगाएत विभिन्न कारणबाट नक्शा नामसारी गर्नु पर्ने भएमा रजिष्ट्रेशन पासको प्रतिलिपि, जग्गाधनी-प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि, प्रमाणित नापी नक्शा र नागरिकता प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि संलग्न राखि सम्बन्धित व्यक्तिले गाउँपालिका समक्ष निवेदन दिनुपर्नेछ ।

३.१९ भवन निर्माण अनुमति पत्र :

- गाउँपालिकाभित्र घर बनाउने भए रु. ५००-दस्तुर सहित तोकिएको ढाँचामा निवेदन र नक्शा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- सडक सम्बन्धी मापदण्ड र सार्वजनिक जग्गाको मापदण्ड लगायत अन्य प्रचलित नियमानुसार भवन निर्माण अनुमति पत्र प्रदान गरिनेछ ।

३.२० निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र :

ऐन नियमावली र नक्शापास तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७२ बमोजिम नक्शापास

गरी भवन निर्माण अनुमति लिई निर्माण कार्य सम्पन्न भईसके पछि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पाउँ भनि सम्बन्धीत वडाको सिफारिस सहित दरखास्त पेश गरेमा र घर नक्शा शाखावाट खटिएका प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा पास भएको नक्शा बमोजिम निर्माण भएको देखिएमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिईनेछ । यदि पास भएको नक्शा बमोजिमको निर्माण कार्य नभएमा अनुसूची- ५ मा उल्लेख भए अनुसार गर्न लगाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिईनेछ । तर निर्माण कार्य हुँदा आफ्नो वाहेकको जग्गामा निर्माण भएको भनी गुनासो आएमा कार्यालयले अमिन र वडा कार्यालयको प्रतिनिधि खटाई प्रतिवेदन लिइ निर्णय गर्नेछ ।

३.२१ जरिवाना र विशेष प्रावधान :

- क) नक्शापास नगरी निर्माण कार्य गरेको हकमा अनुसूची- ३ मा उल्लेख भए बमोजिम जरिवाना गरी नक्शापास तथा भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिकाको विपरित नहुने गरी नक्शापास गरिनेछ ।
- ख) गाउँपालिका गठन हुनु भन्दा अगाडि नै साविक गाउँ विकास समितिको कार्यालयबाट अनुमति लिई नलिई निर्माण भएका घरहरु आवश्यक कागजात सहित नियमित गर्नको लागि सम्बन्धित घरधनीलाई यो मापदण्ड लागू भएपछि १ बर्षको म्याद दिई गाउँपालिकामा निवेदन दिनको लागि सूचना गरिने छ । यसरी तोकिएको म्याद भित्र सम्बन्धित घरधनी निवेदन गर्न आएमा ऐन, नियम तथा यस मापदण्ड बमोजिम सबै प्रावधान पुरा गरेको भएमा गाउँसभा वा यस मापदण्डले तोकेको शुल्क लिई गाउँपालिकाले प्रमाण पत्र सहित घर नक्शा नियमित गरी दिनेछ ।
- ग) यो मापदण्ड प्रारम्भ भएको ६ महिना भित्रमा गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका सम्पूर्ण घरहरु अभिलेखीकरणको लागि सार्वजनिक सूचना आवाहन गरिनेछ । तोकिएको म्याद भित्र घरको नक्शा तला, कोठा स्पष्ट खुल्ने विवरण सहितको निवेदन जग्गाको नक्शा, मालपोत वा एकिकृत सम्पत्ति तिरेको रसिदको प्रतिलिपी, नेपाली नागरिक भए नागरिकताको प्रतिलिपी सहित घर अभिलेखीकरण लागि गाउँपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ । यसको लागि पक्की घर तीन तला भन्दा माथिको लागि रु ३,०००/-, पक्की घर एक तला देखि तीन तला सम्मको लागि रु. २,०००/- कच्ची घर (माटो, ढुङ्गा, काठले बनेको) को लागि रु. १,०००/- र अन्य प्रकारका घरको लागि रु. ५००/- दस्तुर लाग्नेछ । यसरी अभिलेखीकरण गर्दा नक्शा नियमित वा प्रमाण पत्र भनें दिईने छैन । तोकिएको समयमा अभिलेखीकरण नगर्ने घरधनीलाई गाउँपालिकावाट कुनै पनि प्रकारका सेवा

उपलब्ध गराइने छैन ।

- घ) शहरी विकास मन्त्रालयले निर्माण गरी कार्यान्वयनमा ल्याएको वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत मापदण्ड, २०७२ तथा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले समय समयमा भवन निर्माण तथा नक्शापास सम्बन्धि मापदण्ड यसै मापदण्डको अभिन्न अंग हुनेछ । वस्ती विकास मापदण्ड सँग यस मापदण्डका कुनै प्रावधान बाझिएको खण्डमा वस्ती विकास मापदण्ड बमोजिम हुनेछ ।
- ङ) ठुला प्रकारका आवसीय घर तथा सम्पूर्ण किसिमका व्यवसायीक घरहरुको नक्शा पास गर्दा उक्त घरमा पूर्ण रुपमा सौर्य उर्जा प्रयोग प्रस्ताव गर्ने गरिएको हुनु पर्नेछ र पूर्ण रुपमा उक्त प्रावधानलाई पालना गर्नु पर्नेछ ।

३.२२ मापदण्डको कार्यान्वयन र नक्शापास क्षेत्र :

- क) यो मापदण्ड गाउँसभाबाट अनुमोदन भएको मिति देखि कार्यान्वयन गरिनेछ । आवश्यकता अनुसार गाउँसभाबाट यस मापदण्डको संशोधन गरी कार्यान्वयन गर्न सकिनेछ ।
- (ख) मादी गाउँपालिकाको नक्शापास क्षेत्र मादी गाउँपालिका भित्र पर्ने सबै स्थानहरु हुनेछ ।

परिच्छेद ४

सम्पदा भवन तथा प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र

४.१ लागू गर्न सकिने :

सम्पदा स्थलहरुको संरचना तथा सम्बर्द्धनमा ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका भवनहरु, कलाकृतिहरु, स्ट्रक्चरहरु, सुन्दरता, वास्तुकला, सांस्कृतिक वा वातावरणीय रुपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (सम्पदा भवनहरु तथा सम्पदा स्थलहरु) वातावरणीय महत्वको प्राकृतिक स्वरुप भएका क्षेत्रहरु र सुन्दर दृष्य भएका ठाउँहरु समावेश हुनेछन् ।

यो विनियम तल दिइएका सम्पदा स्थलहरुमा लागू हुनेछ :

- ऐतिहासिक वास्तुकला, सुन्दर, सांस्कृतिक वा वातावरणीय वा पुरातात्विक महत्वका भवनहरु, कलाकृतिहरु, स्ट्रक्चरहरु, सडकहरु भएका स्थलहरु(यसपछि सूचीकृत सम्पदा भवनहरु/सूचीकृत सम्पदा स्थलहरु भनी सम्बोधन गरिने ।

- पवित्र चिहानहरु, पर्वतहरु, जलकुण्ड वरपरको (यसको क्षेत्रसमेत), खुल्ला क्षेत्रहरु, वन क्षेत्र आदि जस्ता (यसपछि सूचीकृत प्राकृतिक विशेषता भएका स्थलहरु भनी सम्बोधन गरिने सबै स्थानहरु) उपर्युक्त क्षेत्रहरु सरकारले जारी गर्ने सूचनामा सूचीकृत गरिने वा गाउँपालिका योजनामा पहिचान गरिनेछ ।

४.२ सम्पदा भवनहरुमा धनीहरुको जवाफदेहीता :

सम्पदा भवनहरु र सम्पदा स्थलहरु वा सम्पदा मार्गहरुमा रहेका भवनहरुका नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित जग्गा धनीहरुको कर्तव्य हुनेछ । गाउँपालिकाको स्वामित्वमा रहेका भवनहरु बाहेक भवनहरुको मर्मत संभारको कार्यमा गाउँपालिका जवाफदेहीता हुने छैन ।

४.३ विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदि कार्यमा रोक :

- गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृती बेगर उपर्युक्त सूचीकृत भवनहरु वा सूचीकृत स्थलहरु वा प्राकृतिक क्षेत्रमा भवनको रंगरोगन, विशेष स्वरूपमा फेरबदल गर्ने वा प्लास्टर गर्ने वा कुनै भागलाई भत्काउने कार्य गर्न दिइनेछैन । यस्ता अनुमतीहरु प्रदान गर्दा सम्बन्धित तहले सरकारले गठन गरेको सम्पदा सम्बर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागको राय सुझाव लिनु पर्नेछ र सो समिति वा विभागले दिएको सल्लाह अनुसार कार्य गर्नु पर्नेछ ।
- सूचीकृत भवनहरु(सूचीकृत मार्ग वा स्थलमा रहेको वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप वा सू प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरुको सीमानामा फेरवदल गर्दा भत्काउन वा फेरवदल/थप गर्न अन दिनु भन्दा अगाडि जनसाधारणबाट असहमति वा सुझावहरु आह्वान गरिनु पर्दछ र सम्पदा सम्बर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागले यसमा ध्यान दिनु पर्नेछ ।
- विशेष अवस्थामा लिखित रूपमा कारण देखाई पुनर्विचारको लागि गाउँपालिकाले सम्पदा सम्बद्ध समिति वा पुरातत्व विभागमा लेखि पठाउन सक्नेछ । यस्ता पुनःविचार प्राप्त भएपछि सम्पदा सम्बर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागको निर्णय अन्तिम तथा बाध्यात्मक हुनेछ ।

४.४ सडक चौडाई :

गाउँपालिकाको योजना/जोनिङ्ग योजना/विकास योजना वा लेआउट योजना अन्तर्गतका विद्यमान सडकहरु चौडाई गर्ने कार्य गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरु वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएको क्षेत्रहरुमा असर गर्न सक्ने भवनहरुका सम्बन्धमा विचार पुऱ्याईनेछ ।

४.५ माथी उल्लेखित विषयहरुको अतिरिक्त ऐतिहासिक, साँस्कृतिक, धार्मिक, परम्परागत रुपमा घर निर्माण गरी बसीसकेका पुराना बस्तीहरुको विकास तथा विस्तारको लागि छुट्टै मापदण्ड बनाई लागू गर्न सकिनेछ ।

परिच्छेद ५

अग्नी सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरु

५.१ दायरा (स्कोप)

यस भागमा 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 गरिएको छ ।

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

५.२ अनुमति लिने कार्यविधि :

- (क) सम्बन्धित शहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालयको प्रमुखले मापदण्ड/भवन सहित अनुसार पेश भएका योजनाहरु अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरु र आगलागीबाट बच्ने उपायहरु अनुसार भए नभएको सुनिश्चित गर्नेछ । यस्ता योजनाहरुको परीक्षण गरिनेछ र नियमपूर्वक हस्ताक्षर गरी योजनाहरुको २ प्रति कार्यान्वयनका लागि भवन निर्माणको अनुमति दिने गाउँपालिकामा पठाउने छ ।
- (ख) स्वीकृत भए अनुसार अग्नी प्रतिरोधक संयन्त्र स्थापना भए पछि र इजाजत प्राप्त अग्नी परामर्शदाता/आर्किटेक्टबाट नियमानुसार परीक्षण तथा प्रमाणित भई सके पछि भवनको धनी/ निर्माण कर्ताले मादी गाउँपालिकामा आवश्यक सबै प्रमाण तथा स्वीकृती पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

- (ग) उक्त अनुरोध प्राप्त भएपछि गाउँपालिकाको अधिकृतले पूर्ण रूपले अग्नी सुरक्षा उपायहरू कायम गरी सकेको भए साइट निरीक्षण गरी अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ ।
- (घ) निरीक्षणको दौरानमा कुनै कमि भेट्टाइएमा गाउँपालिकाले सुधारको लागि जानकारी गराउनेछ र सो अनुसार सम्बन्धित घरधनी/निर्माणकर्ताले गर्नु पर्नेछ ।

५.३ अग्नी सुरक्षा प्रमाण पत्रको नविकरण :

अग्नी परामर्शदाता/ इन्जिनियर/ आर्किटेक्टले दिएको रिपोर्टको आधारमा गाउँपालिकाको अधिकृतले वार्षिक रूपमा तल दिइएका भवनहरूको सन्दर्भमा अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रलाई नविकरण गर्नेछ ।

- (क) सार्वजनिक मनोरञ्जन तथा सभा गृहहरू
(ख) अस्पतालहरू, नर्सिङहोम आदि
(ग) होटेलहरू, पार्टी प्यालेस आदि
(घ) जमिन मुनिका बजार तथा व्यापारिककेन्द्र

५.४ शुल्क :

अग्ला भवनहरूमा अग्नी प्रतिरोधक सेवालालाई सञ्चालन गर्न आवश्यक अग्नी प्रतिरोधक सुविधाहरू बढाउन निवेदकहरूले अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न आवश्यक प्रमाणपत्रहरू र योजनाहरूको सेटको साथै गाउँपालिकालाई तिर्नु पर्ने शुल्क गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

५.५ विविध :

यी मापदण्डहरू र नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा व्यवस्था भएका प्रावधानहरूको अतिरिक्त उपयोग, उचाइ, नयाँ विकासको कारणबाट सृजना भएको विशेष आगलागी खतराको आधारमा अग्नी सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनमा उपयुक्त व्यवस्थाहरू गर्न अनुमती दिन सकिने छ ।

५.६ पहुँचको माध्यम :

अन्य कुनै भवनको पहुँचको माध्यमलाई वञ्चित गर्ने गरी कुनै पनि भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।

५.६.१ भवन निर्माण गर्ने प्रत्येक व्यक्तिले कुनै पनि बेला पहुँचको माध्यमको रूपमा छुट्ट्याइएको क्षेत्रमा अतिक्रमण हुने गरी कुनै भवन निर्माण गर्न गराउन वा पुनःनिर्माण गर्न दिइने छैन।

५.६.२ संयुक्त आवास/बहुतल्ले (५तल्ला भन्दा अग्लो भवनहरूका लागि तल दिइएका प्रावधानहरू र पहुँचको माध्यम लागू हुनेछ ।

- (क) भवन तिर फर्कको मुख्य सडकको चौडाई १२ मि. भन्दा कम हुने छैन ।

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

- (ख) पहुँच मार्गमा कुनै घुमाउरो भएमा दमकलहरु फर्कन सक्ने गरी पर्याप्त चौडाई हुनु पर्नेछ । टर्निङ सर्कल ९ मि. रेडियस भन्दा कमको हुने छैन ।
- (ग) गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको सल्लाहमा भवन भित्र जाने पहुँच र भवनको चारै तर्फ ६ मि. चौडाई सम्मको खुल्ला क्षेत्रहरु हुने गरी लेआउटको डिजाइन गरिनेछ । दमकलको बाभ लिन सकिने गरी पहुँच तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको जमिन कडा सतहको हुनेछ । उपयुक्त खुल्ला क्षेत्र अडचन नभएको हुनुको साथै गाडी चलाउन सक्ने हुनु पर्नेछ ।
- (घ) दमकलको सहज पहुँच हुने गरी भवन क्षेत्रको मुख्य प्रवेशद्वार पर्याप्त चौडाईको हुनु पर्नेछ । कुनै हालतमा पनि ५ मि. भन्दा कमको हुनेछैन। प्रवेशद्वार प्लटभित्रको बाहिरी पहुँचमार्ग दमकलहरु आउन जमिनमा बाधा नहुने गरी भवन क्षेत्रको कम्पाउण्ड भित्रै फर्काई राख्न मिल्ने हुनु पर्नेछ । प्रवेशद्वारमा आर्चवे राखिएको भए सो को उचाई ५ मि. भन्दा कम हुनेछैन ।
- (ङ) एउटै योजना क्षेत्रमा निर्माण हुने बहुतल्ले समूह आवास योजनाहरुको लागि पहुँच मार्ग २० मि. वा स्थानीय एरीया प्लान/विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ । छुट्टाछुट्टै भवनहरु बीचको ठाउँ घटीमा ६ मि. चौडाईको हुनेछ ।

५.६.३ भवन वरिपरीको बाहिरी खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी प्रावधानहरु :

- (क) तोकिएका भवनहरुको सेट ब्याकहरु लोकल एरीया प्लान, भू-उपयोग योजना, लेआउट योजना, सामान्य विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ ।
- (ख) संयुक्त आवास/बहुतल्ले अग्ला भवनका लागि तालिका लेखिए अनुसार खुल्ला क्षेत्र राख्दा उपयुक्त हुन्छ ।

तालिका नं ६ भवन वरिपरको बाहिरी खुल्ला क्षेत्रहरु सम्बन्धी प्रावधानहरु

क्र.स	अधिकतम भवनको उचाई	भवनको चारै तर्फ खुला छोड्नु पर्ने बाहिरी खुल्ला क्षेत्र मिटरमा
१	१७ मिटर सम्म	तोकीएको सेट ब्याक अनुसार
२	१८-३३	६ मिटर
३	३३-५५	१० मिटर
४	५५ भन्दा बढी	१५ मिटर

५.७ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरू

निम्न लिखित सामान्य आवश्यकताहरू कुनै पनि निकासको लागि लागू हुनेछ :

- (क) आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरूलाई सुरक्षित रूपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ ।
- (ख) प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था यस मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) सबै निकासहरू बाधा अड्चनबाट मुक्त हुनु पर्दछ ।
- (घ) न्युनतम आवश्यकता भन्दा कम हुने गरी निकासहरूको संख्या चौडाई आदिमा कमी आउने गरी कुनै पनि भवनमा परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।
- (ङ) निकासहरू राम्ररी प्रष्ट देखिने हुनु पर्दछ र त्यहा सम्म पुग्ने मार्गहरू उपयुक्त चिन्हहरू राखी प्रष्ट देखाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (च) सबै निकास पुग्ने बाटाहरू राम्ररी उज्यालो पारिएको हुनु पर्नेछ ।
- (छ) आगलागी प्रतिरोधक औजारहरू निकाससँगै राखिएको भए सहि ठाउँमा राख्नुको साथै प्रष्ट रूप देखिने गरी राख्नु पर्नेछ र तिनले निकास मार्गमा अवरोध पुर्‍याउन दिनु हुदैन । निकास मार्गको दुवै तर्फबाट यिनको अवस्थिति प्रष्ट रूपले देखिने हुनुपर्दछ ।
- (ज) आवश्यकता भए अनुसार तत्काल भवन भित्र बस्नेहरूलाई भवन खाली गराउन बबिच संयन्त्रहरू जडान गरिनेछ ।
- (झ) घर कम्पाउण्ड बाहिर वा सडक सम्म पुग्न निर्वाध रूपमा निकास हुनु पर्नेछ ।

५.८ निकासको प्रकारहरू :

- (क) निकासहरू तेर्सो वा ठाडो प्रकारको हुनेछ । निकास भित्री भन्दा, बाहिरी भन्दा, राम्प बरण्डा टेरेस पुग्न सक्ने ढोकाको बाटो, करीडर आदि हुन सक्छ । सडक वा भवनको छानासम्म पहुँच निकासमा त्यही सरहको अर्को जोडिएको भवन सम्म पुग्ने तेर्सो निकास पनि समावेश हुन सक्छ ।
- (ख) लीफ्ट, एस्कालिटर र घुम्ने ढोकाहरूलाई निकास मान्न सकिने छैन ।

नोट : आपतकालीन निकास सम्बन्धी अन्य व्यवस्थाहरू राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ ।

५.९ जमिन मुनिको तल्ला(बेसमेन्ट) :

भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजना अन्तर्गत तोकिएका भू-उपयोग तथा अन्य प्रावधानहरू अनुसार गाउँपालिकाले वेशमेन्ट निर्माणको लागि अनुमति दिन सक्नेछ । वेशमेन्टको लागि निम्न आवश्यकताहरू हुनेछन्:

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

- (क) प्रत्येक वेशमेन्ट सबै भागमा भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्म २.५ मि. भन्दा कम उचाईको वा ४.५ मि बढी उचाईको हुने छैन ।
- (ख) पर्याप्त भेन्टिलेसनको व्यवस्था वेशमेन्टमा गरिनेछ । भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्ड वेशमेन्टको लागि पनि लागू हुनेछ । कुनै कमि भएमा ब्लोअर,(एक्भस्ट पंखा (५० वर्ग. मि. को लागि एउटाको दरले), एयर कण्डिसनिङ्ग सिस्टम आदिबाट सो कमी पूर्ति गर्न सकिनेछ ।
- (ग) सतह ढल वेशमेन्ट भित्र नछिरोस् भन्नाको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरु गरिनेछ । यस प्रयोजनका लागि पानी बाहिर फ्याँक्ने पम्प(डिवाटरीड पम्प) को व्यवस्था गरिनेछ ।
- (घ) वेशमेन्टको गारोहरु र भुईँहरु पानी नपस्ने हुनु पर्दछ । यिनको डिजाइनमा वरीपरिको माटो तथा न्यष्कतगचभको असरलाई समावेश गरिएको हुन्छ र पर्याप्त डयाम्प प्रुफिङको ब्यवस्था गरिएको हुन्छ ।
- (ङ) वेशमेन्ट सम्मको पहुँच भवनमा पहुँच दिने वैकल्पिक भन्याङ्गबाट हुनेछ । सडकबाट सोभै अनुमति दिइने छैन । वेशमेन्टको भन्याङ २ घन्टा भन्दा कम नहुने अग्नी प्रतिरोधक क्षमता निर्माण प्रविधि प्रयोग गरी निर्णमा गरिनेछ ।
- (च) सँगैको सम्पत्तिमा जोडिएको छुट्टै प्लटमा निम्न लिखित शर्तहरुमा वेशमेन्टको अनुमति दिईने
- धनीले स्थानीय तहलाई सँगैको सम्पत्तिमा निजबाट भएको कुनै पनि क्षतिबारे जानकारी गराउनु पर्नेछ ।
 - वेशमेन्टको कुनै भाग भवन रेखाको बाहिर परेको छ भने त्यो जमिन सँग Flush भएको हुनु पर्दछ ।
- (ज) वेशमेन्टको पार्टसनलाई अनुमति दिइएको भए कुनै पनि भाग ५० व.मि.भन्दा कमको हुने छैन र प्रत्येक भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धी मापदण्ड पालना भएको हुनु पर्नेछ । साथै अग्नी प्रतिरोधात्मक नम्सहरु पनि लागू हुनेछ ।

५.१० हेलीप्याडको ब्यवस्था:

५० मि.वा सो भन्दा माथिका अग्ला घरहरुमा हेलीप्याडको ब्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस सम्बन्ध स्विकृतीको कार्य नागरिक उडडयन प्राधिकरणको सिफारिसमा गाउँपालिकाबाट हुनेछ ।

५.११. सर्भिस डक्ट/रिफ्यूज सुट

- (क) सर्भिस डक्टहरु २ घन्टा अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको गारो तथा ढोकाले

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

घेरिएको हुनु पर्दछ । यदि डकटहरु १० ब.मि. भन्दा ठूला छन् भने भुईंले तिनलाई सिल गर्नु पर्नेछ तर पाइपहरु छिराउन उपयुक्त ओपनिङ अर्थात खुला स्थानहरु राखिएको हुनु पर्नेछ । खालि ठाँउहरु सबै सिल हुनु पर्दछ ।

(ख) रिफ्युज सुट २ घण्टा भन्दा बढी अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट बनेको हुनुपर्नेछ । सुटहरु निकासबाट सकेसम्म टाढा राखिनु पर्दछ ।

(ग) तिनीहरुलाई भन्याङ्गको गारो र एयरकडिसनीङ आदिमा राखिने छैन ।

५.१२. विद्युतीय सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरु :

(क) विद्युत वितरण क्याबलहरु/वायरीङ्ग छुट्टै डकटमा राखिएको हुनु पर्दछ । डकटको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।

(ख) पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टर कम लाईनहरु, ग्याँस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डकटमा राखिने छैन ।

(ग) शाफ्टहरु फल्स सिलिङ भएर जाने मध्यम तथा न्यून भोल्टेजका वायरीङ्गहरुलाई मेटल कन्ड्युटबाट लगिनेछ । फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टे वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेसन हुनुपर्नेछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्सर सहीतको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामग्रीबाट बनेको हुनुपर्दछ ।

(घ) विद्युतीय सर्क्यूटहरुमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गरिनेछ ।

५.१२.१ भन्याङ्ग र करिडोरका बत्तीहरु :

भन्याङ्ग र करिडोरका बत्तीहरुको लागि छुट्टै सर्क्यूटहरु हुनेछन्। कुनै पनि बखत आगो निभाउने स्टाफको सहज पहुँच हुने गरी जमिन तल्लाबाट एउटा स्वीच जडान गरी सञ्चालन गर्न सक्ने गरी यिनीहरुलाई छुट्टै जोडिनेछ । आपत परेको बेला फ्युज राख्न नपर्ने गर्न मिनी सर्किट ब्रेकर किसिमको हुनु पर्दछ । आपत्कालीन बत्तीहरु भन्याङ्ग र करिडोरमा राखिनेछ ।

(क) भन्याङ्ग तथा करिडोर बत्तीहरुलाई विद्युत आपूर्तिको वैकल्पिक श्रोतसँग पनि जोडिएको हुनुपर्नेछ ।

(ख) एकै पटक २ वटा श्रोतमा जोड्न नदिन, भन्याङ्ग तथा करिडोरमा जडान गरिएका बत्तीहरुहरु डबल थ्रो स्वीचहरु जडान गरी उपयुक्त व्यवस्था गरिनेछ । स्टयान्डबाई सप्लाई बन्द गर्न सेवा कक्षमा डबल थ्रो स्वीच

राखिनेछन्।

५.१३. एयर कण्डिसन :

- (क) आगो र धुँवा एउटा तल्लाबाट अन्य तल्ला वा बाहिरबाट कुनै मानिस बसेको भवन तथा स्ट्रक्चरमा फैलिने खतरालाई न्यून गर्न सकिने गरी ए.सी सीस्टम जडान तथा सम्भार गरिनु पर्दछ ।
- (ख) एउटा तल्ला भन्दा बढी तल्लामा हावा सञ्चालन गर्ने ए.सी. सिस्टमहरु आगलागी भएमा स्वतः बन्द हुने गरी डिजाइन गरिएको र आगो वा धुँवा फैलन नदिने डयाम्परहरु राखिएको हुनु पर्दछ । यस्तो सिस्टममा आगलागी भएमा पंखाहरु स्वतः बन्द हुने कन्ट्रोलहरु राखिनु पर्दछ । यी पंखा आगलागीबाट आउने धुँवा फ्याँक्नको लागि राखिएको भए चालु अवस्थामा रहन सक्नेछ ।
- (ग) १००० ब्यक्ति भन्दा बढी अटाउने ठूला सभाकक्षहरु, ठूला डिपार्टमेन्टल स्टोरहरु वा एउटै ब्लकम १०० वटा भन्दा बढी कोठा भएका छात्रावासहरुका लागि ब्यवस्था गरिने ए.सी सिस्टम धुँवाको सञ्चारणलाई रोक्नको लागि प्रभावकारी बनाइनु पर्दछ । एयर फिल्टरहरुमा आगलागी भएमा वा अन्य कारणबाट आगलागी भएमा पंखाहरु र डाम्परहरुलाई नियन्त्रण गर्ने स्मोक सेन्सीटीभ डिभाइसलाई क्रियाशील गर्न पर्याप्त ताप नभएता पनि यस्ता उपायहरुमा स्वीकृत प्रभावकारी स्मोक सेन्सीटीभ कन्ट्रोलहरु हुपर्नेछु ।

५.१४ अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी

गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले उल्लेखित जडानहरु आवश्यक ठाउँमा उपयोग अनुसारको उपयुक्त स्पेसिफिकेसन अनुसार अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडानहरु राखिने छ । यस्ता यन्त्र फिक्सड कार्वनडाई अक्साइड/फोम वाटर स्प्रे एक्स्टिङ्ग्युसीङ्ग सिस्टम आदि जस्ता व्यवस्था भएको हुनेछन् ।

५.१५ अग्नी सूचक यन्त्र

आवासीय भवनहरुको साथै १५ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएको सबै भवनहरुमा अग्नी सूचक यन्त्र जडान गरिएको हुनु पर्दछ ।

- (क) आवास इकाइहरु वा प्लान्टहरु भएको बोर्डिङ्ग छात्रावास जस्ता सबै आवासीय भवनहरुमा प्रत्येक तल्लामा एक वा बढी कल बक्सहरु राखी हातबाट बल्ने विद्युतीय अग्नी सूचक यन्त्र जडान भएको हुनेछ । २२.५ मि. भन्दा बढी हिड्न नपर्ने गरी आ-आफ्ना तल्ला अनुसार कल बक्स राख्ने ठाउँ एकीन गरिनेछ ।

- (ख) कल बक्सहरु कुनै चलने भाग भएको ब्रेक ग्लास टाइपबाट बनाइएको हुनेछ । कल बक्स सञ्चालन गर्ने ब्यक्तिले केही नगरी कुनै नियन्त्रण कक्षबाट स्वतः कल प्रशारण गर्न सक्नेछ ।
- (ग) कुनै पनि कल बक्स क्रियाशील हुँदा तल्लामा रहेका सवैले सुनोस् भन्नाका लागि एक वा बढी साउन्डरहरु बाट आवाज आउने गरी कल बक्सहरु मिलाइएको हुनेछ ।
- (घ) बहीर्गमनका बाटाहरुमा बाधा नहुने गरिनुको साथै दुबै दिशाबाट तिनीहरु राखिएको ठाउँ देखि कल बक्सहरु जडान गरिएको हुनेछ । कल बक्सको बेस भूईँ सतहबाट १.५ मि. उचाईको हुनेछ ।
- (ङ) माथि लेखिएका बाहेक सबै भवनहरुमा हातले सञ्चालन हुने विद्युतीय अग्नी सूचक यन्त्रको अतिरिक्त स्वचालित अग्नी सूचक यन्त्र पनि जडान गरिएको हुनेछ ।

पुनश्च : बजारमा धेरै प्रकारका फायर डिटेक्टरहरु उपलब्ध छन् । प्रत्येकको उपयोग सिमित छ ।

त्यसकारण खतराको प्रकार तथा भवनको स्ट्रक्चर हेरी उपयुक्त डिटेक्टरको छनोट गर्नु पर्नेछ ।

५.१६ नियन्त्रण कक्ष :

विभिन्न तल्लाहरुबाट सन्देशहरु पाउन भवनको प्रवेश तल्लामा सबै तल्लाहरु र सबै सुविधाहरुक सञ्चार व्यवस्था भएको नियन्त्रण कक्ष राखिनेछ । यस कक्षमा फायर फाइटीङ औजारहरु र तिनका जडानहरुबारे विस्तृत जानकारीको साथै फ्लोर प्लानहरुको विस्तृत विवरणहरु राखिएको हुन्छ । सबै तल्लाहरुमा फायर डिटेक्सन र अलार्म सिस्टमसँग जोडिएका सूचना बोर्डहरु मार्फत कुनै पनि तल्लामा भएको आगलागीको जानकारी थाहा पाउने सुविधा पनि नियन्त्रण कक्षमा नै राखिनेछ । नियन्त्रण कक्षमा कार्यरत कर्मचारी सबै प्रकारका सेवाहरु, फायर फाइटीङ औजारहरु तथा जडानहरु प्रति जवनफदेही रहनेछन्। तालिम प्राप्त फायर फाइटीङ कर्मचारीहरुबाट नियन्त्रण कक्ष २४ सै घण्टा सञ्चालन गरिएको हुन्छ ।

५.१७ भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामग्री :

- (क) पार्टिशन, गारो पानल, फल्स सिलिङ्ग आदिको लागि प्रज्वलन सामग्रीहरु प्रयोग गरिने छैन । अ लागेमा टक्सीक ग्याँस/धुवाँ निक्लने कुनै पनि सामग्री पार्टिशन, गारो पानल, फल्स सिलिङ्ग को लागि प्रयोग गरिने छैन । सम्पूर्ण फल्स सिलिङ्गमा फ्रेम वर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि क गरिने छैन ।

- (ख) स्ट्रक्चरको निर्माण सामग्रीहरु राष्ट्रिय भवनसंहिता अनुसारको हुनेछ ।

अनुसूची- १
नक्शा पास प्रक्रिया

सि.नं.	कार्य विवरण	जिम्मेवारी
	आवश्यक कागजात संलग्न राखी निवेदन पेश गर्ने	निवेदक
	पेश हुन आएको नक्शा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गर्ने र नियमानुसार लाग्ने दस्तुर निर्धारण गर्ने	घर नक्शा शाखा
	तोक आदेश गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
	मूल दर्ता गर्ने	सोधपुछ तथा दर्ता चलानी शाखा
	निर्धारित दस्तुर बुझ्ने	राजस्व शाखा
	१५ दिने सूचना प्रकाशित गर्ने	घर नक्शा शाखा
	सूचना टाँसको मुचुल्का तयार गर्ने	घर नक्शा शाखा
	उजुरी परेमा प्रकृति हेरी छानविन गर्ने	घर नक्शा शाखा / प्रशासन शाखा
	फाइल अध्ययन गरी सर्जमिनको मिति निर्धारण गरी निवेदकलाई जानकारी दिने	घर नक्शा शाखा
	निर्धारित मितिमा स्थलगत सर्जमिन गर्ने, प्राविधिक तथा नापी निरिक्षण प्रतिवेदन लिने	प्रशासनिक / प्राविधिक कर्मचारी र अमिन
	जग्गाको क्षेत्रफल यकिन गर्ने	अमिन
	नक्शापासको लागि टिप्पणी उठाउने	प्रशासनिक कर्मचारी, घर नक्शा शाखा
	नक्शापासको टिप्पणीमा राय दिने	घर नक्शा शाखा प्रमुख
	नक्शापासको टिप्पणी सदर गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

प्लिन्थलेभल (Plinth Level) सम्मको नक्शापास गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
नक्शापासको आधारमा प्लिन्थलेभल (Plinth Level) सम्म भवन निर्माण अनुमति दिने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
प्लिन्थलेभल (Plinth Level) सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न भई सकेपछि बाँकी भवन निर्माण कार्य गर्न निवेदन दिने	निवेदक
प्रतिवेदन लिने	नक्शा बनाउने प्राविधिक कार्यालयको प्राविधिक र अमिन
प्रतिवेदन अध्ययन गरी स्वीकृत गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
प्रतिवेदनको आधारमा बाँकी भवन निर्माण कार्यको नक्शापास गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
नक्शापासको आधारमा बाँकी भवन निर्माण गर्न अनुमति दिने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
निर्माण कार्य सम्पन्न भई सकेपछि निर्माण सम्पन्न प्रमाण -पत्रको लागि निवेदन दिने	निवेदक
निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि प्रतिवेदन दिने	इन्जिनियर
निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि टिप्पणी र आदेश स्वीकृत गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

अनुसूची- २ सडक मापदण्ड र सेटब्याक

क्र.स	सडकको प्रकार	क्षेत्राधिकार (Right of Way)	सेटब्याक	कैफियत
१	राजमार्ग	५० मिटर	६ मिटर	
२	लोकमार्ग	५० मिटर	६ मिटर	
३	मादी कोरिडोर	३० मिटर	३ मिटर	
४	जिल्ला स्तरीय सडक	२० मिटर	२ मिटर	
५	गा. पा. मुख्य सडक	१२ मिटर	२ मिटर	
६	शाखा सडक	८ मिटर	२ मिटर	
७	बस्ती स्तरीय सडक	६ मिटर	२ मिटर	
८	गोरेटो/घोरेटो र सिढी बाटो	२ मिटर	०.५ मिटर	
९	सम्पदा/साँस्कृतिक सडक	सम्पदा बस्तीमा हुने निर्माण मापदण्ड अनुसार		

- क) अन्य प्रचलित ऐन (जस्तै: सडक ऐन) आदिले तोकेको सेटब्याक यस मापदण्डसँग बाभिएमा सोही ऐन बमोजिम सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।
- ख) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर हुनु पर्ने
- ग) सिमा पर्खालको उचाई साधारणतया १.२ मिटर रसो माथी ०.६ मिटर जाली राख्न सकिने ।
- घ) गाउँपालिकाले अनुमति नदिइ निर्माण भएको संरचना हटाउनु पर्ने अवस्थामा जग्गाधनी आफैले हटाउनु पर्ने, क्षतिपूर्ति नपाउने र संरचनाको कारणले सिर्जना हुने क्षतिको दायित्व स्वयं व्यहोर्नुपर्नेछ ।
- ङ) भवन सहिंता २०६० अनुसार “ग” वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवन पिलर वा भारवहन गारो निर्माण गर्न पाईनेछ ।
- ठ) सडकको अधिकारक्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला-याम राख्न पाईने छैन ।

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

- ड) पिलरको केन्द्रवाट १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वार्दलीको स्टक्चरल डिजाईन विना निर्माण गर्न पाईने छैन ।
- ढ) क र ख वर्गको भवनको छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- ण) सडक किनाराको भवनको निर्माण पश्चात रंगरोगन गर्नुपर्नेछ ।

अनुसूची- ३

नक्शापास दस्तुर

(सभाको निर्णयानुसार परिवर्तन हुन सक्ने)

घर नक्शा पास दस्तुर :

- १) स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ बमोजिम घर, टहरा, ग्यारेज, कम्पाउण्ड, वाल आदि निर्माण कार्यको नक्शा पास गर्दा देहाय अनुसार दस्तुर लिइनेछ ।

क्र. सं.	भौतिक संरचना विवरण	मादी गाउँपालिकाको प्रस्तावित घर नक्शा कर प्रति वर्ग फिट रु			
		क	ख	ग	घ
१	आर.सि.सि. फ्रेम स्टक्चर				
क	पूर्ण भूमिगत तला	१०	□	□	□
ख	अर्ध भूमिगत तला				
ग	जमिन तला				
घ	पहिलो तला				
ङ	दोस्रो तला				
च	तेस्रो तला				
छ	चौथो तला				
२	सिमेन्टको जोडाईमा इटा वा ढुगांको गाह्रो (न्युनतम २३ से.मी . मोटाई ढुगां जस्तापाता छाना)	□	□	□	□

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

३	माटोको जोडाईमा इटा वा ढुगांको गाह्रो (न्युनतम २३ से.मी . मोटाई जस्तापाता छाना)	☒	☒	☒	☒
४	माटोको जोडाईमा इटा वा ढुगांको गाह्रो (न्युनतम २३ से.मी . मोटाई जस्तापाता छाना वा सिमेन्टको जोडाईमा ढुगां, जस्तापाता, स्लेट छाना	३।५०	२।५०	१।५	१

- क) जस्तापाताको छाना भएको संरचनाको नक्शा पास गर्दा प्रति वर्ग फिट रु.१.५०
- ख) पर्खाल प्रति रनिङ रु.२।-
- ग) काठको भूइ घर, टाँडे घरको एकमुष्ठ (यसको लागि नक्शा आवश्यक नपर्ने) रु.१०००।-

(नोट : पटक/पटक गरी वा तला थप गरी नक्शा पास भइसकेको संरचनामा थप नक्शाको लागि पेश गरी सबै क्षेत्रफल गणना गरी कुल वर्गमा पर्ने हो सो निर्धारण गरी सोही वर्गको दर भएको नक्शाको लिइनेछ ।)

- २) नयाँ घर निर्माणको लागि नक्शा पेश हुँदा लाग्ने दस्तुरका अतिरिक्त दस्तुर बराबर रकम प्रतिशत धरौटी बापत लिइनेछ । स्वीकृत मापदण्ड अनुरूप निर्माण कार्य सम्पन्न भइ निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र दिँदा उक्त धरौटी रकम फिर्ता गरिनेछ ।
- ३) नक्शा पास नगरी घर निर्माण गरेमा नक्शा पास गर्दा लाग्ने दस्तुर बराबर नै थप जरिवाना नियमानुसार नक्शा पासको प्रकृया अघि बढाइने छ ।
- ४) नयाँ घरको नक्शा पास गर्दा शुरुमा प्लिनथ (चर) सम्मको मात्र स्वीकृती दिइनेछ । प्लिनथ सम्मको कार्य सम्पन्न भएको जानकारी प्राप्त भए पछि प्राविधिकबाट निरिक्षण गराई निर्माणको स्वीकृती दिइनेछ ।
- ५) नक्शा पास भएको २ बर्षको म्याद भित्र भवन निर्माण कार्य सम्पन्न गरि सक्नु पर्नेछ , उक्त अवधिमा निर्माण सम्पन्न हुन नसक्ने भएमा म्याद बाँकी रहदै म्याद थप गराउनु पर्ने ऐनको रहेकोमा कुनै अदालतमा

जग्गाको बिषयलाई लिएर मुद्दा चली कारवाही भइरहेको अवस्था बाहेक २ बर्षभित्र निर्माण कार्य समाप्त नगरेको म्याद थप पनि नगरेको अवस्थामा सम्बन्धित व्यक्तिले राखेको धरौटी जफत गरी स्याहार सदर गरिनेछ र फिर्ता हुने छैन । म्यादैभित्र निर्माण

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

सम्पन्न गरी प्रमाण पत्र लिएको अवस्थामा त्यो निर्माण सम्पन्न गराइ लिएको ६ महिनाभित्र धरौटी रकम फिर्ता लिन आए प्रचलित कानूनको रित पुज्याइ फिर्ता छ । सो अवधि पश्चात धरौटी रकम फिर्ता हुने छैन ।

६) ईजाजत लिई म्याद भित्र निर्माण सम्पन्न नलिएको म्याद थप नगरेको हकमा दस्तुर सदर स्याहा गरिनेछ । फिर्ता हुने छैन ।

सादी गाउँपालिका, कास्की

खण्ड ४ संख्या १ असार ३ गते, २०७७ साल

अनुसूची- ४

नदी, खोला, खाल्सो र कुलो सम्बन्धी मापदण्ड

क्र.स	प्रकार	मापदण्ड दुबै तर्फ किनाराबाट (मिटर)	सेटब्याक (मिटर)
१	प्रथम स्तरको नदी	५०	५
२	दोस्रो स्तरको नदी	३५	५
३	तेस्रो स्तरको नदी/खोला	१०	५
४	खोल्सो	४	
	खोल्सी	२	
५	मुख्य कुलो	३	
६	सहायक कुलो	२	

अनुसूची- ५

ताल, पोखरी, कुवा र पानीको मुहान सम्बन्धी मापदण्ड :

क्र.स	प्रकार	मापदण्ड किनाराबाट (मिटर)
१	ताल	५०
२	पोखरी	१५
३	कुवा/पानीको मुहान	१५

मादी गाउँपालिका, कास्की

अनुसूची-६
नक्शा संशोधन सम्बन्धी

गाउँपालिकाबाट भवन निर्माणको लागि नक्शा पास गरी भवन निर्माण अनुमति-पत्र लिई भवन निर्माण गरिरहेको अवस्थामा वा निर्माण गरिसकेको अवस्थामा नक्शा संशोधन गर्नुपरेमा निम्नानुसार प्रक्रिया अवलम्बन गर्नुपर्नेछ ।

- नक्शा पास भइसकेको भवनको मोहडा, डिजाइन परिवर्तन नहुने तर लम्बाई, चौडाई मात्र परिवर्तन हुनेमा सो खुलाई गाउँपालिकामा निवेदन दिन पर्नेछ । तर संशोधित नक्शा अनिवार्य हुनेछ ।
- नक्शापास भइसकेको भवनको मोहडा, डिजाइन परिवर्तन हुने भएमा संशोधित नक्शा सहित निवेदन दिनुपर्नेछ ।

माथि उल्लेख भए अनुसार निवेदन प्राप्त भएपछि आवश्यक जाँचबुझ गरी ऐन र नियमावलीम उल्लेख भए अनुसार नक्शापास गरिनेछ ।

आज्ञाले,
नारायण प्रसाद सापकोटा
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत