



अन्नपूर्ण गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ५ संख्या : ११ मिति : २०८१।०३।१६

भाग-२

अन्नपूर्ण गाउँपालिका

अन्नपूर्ण गाउँपालिकाको वस्ती विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत मापदण्ड, २०८१

अन्नपूर्ण गाउँपालिकाको वस्ती विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत मापदण्ड, २०८१

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति : २०८१।०१।०४

प्रस्तावना: अन्नपूर्ण गाउँपालिकामा भैरहेको द्रुततर वस्ती विकास तथा विस्तरीत हुँदै गरेको बजारीकरणले गर्दा भविष्यमा गाउँको स्वरूप अस्तव्यस्त तथा जोखिमयुक्त हुनबाट बचाउन अन्नपूर्ण गाउँपालिकाले वस्ती विकास, बजारीकरण तथा शहरीकरण र जग्गा विकास प्रक्रियालाई निर्दिष्ट तथा नियमन गरी स्वच्छ, स्वस्थ, दिगो तथा बस्न उपयुक्त वस्ती विस्तारको वातावरण निर्माण गर्न वैज्ञानिक आधारमा तयार गरिएका वस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्डको आवश्यकतालाई मध्यनजर राख्दै अन्नपूर्ण गाउँपालिकालाई व्यवस्थित बनाउनको लागि योजनाबद्ध तरिकाबाट संशोधन गरी भविष्यमा गाउँको राम्रो र स्वस्थ स्वरूपको वस्ती विकास र भवन निर्माण समेतको परिकल्पना गरी यस परिकल्पनालाई लागु गर्नको लागि कानूनी आधारको रूपमा मापदण्ड विकास गर्न जरुरी भएको छ ।

परिच्छेद—१

प्रारम्भिक

१. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:** (१) यो मापदण्डको नाम “ अन्नपूर्ण गाउँपालिकाको वस्ती विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत मापदण्ड, २०८१ ” रहेको छ ।

(२) यो मापदण्ड तुरुन्त लागु हुनेछ ।

२. **उद्देश्य:**

(१) भूकम्प तथा अन्य प्रकृतिक प्रकोपबाट हुने क्षेतिलाई न्यूनिकरण गर्न प्रतिकारोत्मक निर्माण कार्य गर्ने गराउने ।

(२) व्यवस्थित गाउँ तथा बजार क्षेत्र बनाउने आधार तयार गर्ने ।

(३) सुन्दर र स्वच्छ ग्रामीण वस्ती तथा बजार क्षेत्रको लक्ष्य हासिल गर्न वस्ती तहको वातावरणको संरक्षण र सम्वर्द्धन गर्ने ।

(४) व्यवस्थित वस्ती बनाउने तथा जनताको जीवनस्तर उकास्ने ।

(५) संरक्षित क्षेत्रहरुको विकास गर्ने ।

आधारहरु:

- भवनहरुको घनत्व नियन्त्रणबाट खुल्ला ठाउँ र हरियाली बन्नेछ ।
- बाटोको चौडाई सम्बन्धी नियमितताबाट भवनहरु सुगम हुनेछन ।
- निर्माण स्वीकृतिका निमित्त जनस्वास्थ्य सम्बन्धी र अन्य आवश्यक नियमहरु हुनुले स्वस्थ वस्तीको अवधारणमा टेवा पुग्नेछ ।
- आगालागि, भूकम्प जस्ता आकस्मीक तथा प्राकृतिक प्रकोपका घटनाबाट सुरक्षित हुन टेवा पुग्नेछ ।

क्षेत्रहरु:

- गाउँको ऐतिहासिक स्वरूप र परम्परागत शैलिको छवि दिने क्षेत्र
- पुरातात्विक क्षेत्र
- वन क्षेत्र
- नदी क्षेत्र, खुल्ला ठाउँ र हरियाली क्षेत्र
- स्वास्थ्य क्षेत्र
- पर्यटकीय क्षेत्र

३. **परिभाषा:**

- (१) भवन “भवन” भन्नाले आवासीय, औद्योगिक, व्यापारिक, कार्यालय, सभागृह, अस्पताल, शीत भण्डार, गोदाम घर वा अन्य कुनै प्रयोगको लागि बनेको कुनै भौतिक संरचनालाई भवन भनिनेछ । भवन ऐन, २०५५ अनुसार भवनलाई निम्न अनुसार ४ वर्गमा बर्गिकरण गरिएको छ ।
- (क) “क” वर्ग: इण्टरनेशनल स्टेट अफ आर्ट (**International State of Art**) मा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरू ।
- (ख) “ख” वर्ग: प्लीन्थ एरिया (Plinth Area) एक हजार वर्गफीट भन्दा बढी, भुईँ तला सहित तीन तलाभन्दा बढी स्ट्रक्चरल स्पान (Structural Span) चार दशमलव पाँच (४.५) मीटरभन्दा बढी भएका भवनहरू ।
- (ग) “ग” वर्ग: प्लीन्थ एरिया (Plinth Area) एक हजार वर्गफीटसम्म, भुईँ तला सहित तीन तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान (Structural Span) चार दशमलव पाँच ४.५ मीटरसम्म भएका भवनहरू ।
- (घ) “घ” वर्ग: खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेलिएका बाहेकका काँचो वा पाको ईटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुई तलासम्म बनाइने साना घर तथा छाप्राहरू ।
- (२) भवन संहिता (**Building Code**): “भवन संहिता” भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई मानिनेछ ।
- (३) वाल्कोनी (**Balcony**): कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (Handrail या Balustrade) सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त प्रयोग भएलाई वाल्कोनी भनिनेछ ।
- (४) भूमिगत तल्ला वा कोठा (**Basement**): कुनै पनि भवनको सबै वा आंशिक रूपमा जमीन मुनि रहेको सबै भन्दा तल्लो भागलाई भूमिगत तल्ला वा कोठा मानिनेछ ।
- (५) निर्माण रेखा (**Construction Line**): कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा तोकिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिने छ ।
- (६) निर्माण (**Construction**): कुनै पनि निर्माणको कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भएता पनि मानिसको आवासको निमित्त भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै बाहिर निकालिएको भाग र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गोरेटोको कुनै भागलाई निर्माण मानिने छ ।
- (७) चोक (**Court Yard**): जमिनको सतह वा त्यस्तो सतह भन्दा माथि पूरा वा आंशिक रूपमा भवन वा निर्माणको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाश तर्फ खुल्ला रहेको भागलाई चोक मानिने छ ।
- भित्री चोक:** चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोकलाई भित्री चोक मानिने छ ।
- बाहिरी चोक:** कम्तिमा एकातर्फ निर्माण नभई खुला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको चोकलाई बाहिरी चोक मानिने छ ।

- (८) ढाकिएको क्षेत्रफल (**Covered Area**): कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ सतह भन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल मानिने छ । तर तल उल्लेख भएका भागहरूलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन । बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा टंकी, बेन्च, चिप्लेटी, कुवा, निकासको लागि बनाइएको कलभर्ट, पानी जानको लागि बनाइएको साना नालीहरू, क्याचपिट, गल्ली पीट, इन्सपेक्सन चेम्बर, डुँड, कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउडी, खुला भङ्गाड, चेम्बर बाहिरपट्टी झुण्डिएको झ्याल र गाहोभन्दा बाहिरपट्टी परेको कार्नेसले ढाकेको भाग, गाडा बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।
- (९) निकास (**Sewer**): वर्षातको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नालीहरूलाई निकास मानिने छ ।
- (१०) बाहिर निस्कने बाटो (**Exit**): कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थानलाई बाहिर निस्कने बाटो मानिने छ ।
- (११) भुईँ (**Floor**) : सामान्यतया मानिसहरू हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतहलाई भुईँ मानिने छ ।
- (१२) जग्गा उपयोग प्रतिशत (**Ground Coverage**) : भवनको जमिन तल्लाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जग्गा उपयोग प्रतिशत (**Ground Coverage**) मानिनेछ ।
- (१३) भुईँ क्षेत्रको अनुपात (**Floor Area Ration "FAR"**): भवनका सम्पूर्ण भुईँहरूको निर्मित क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई भुईँ क्षेत्रको अनुपात मानिने छ ।
- (१४) निजी ग्यारेज (**Private Garage**): कुनै पनि प्रकारको निजी बहानहरू पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा भवनको भागलाई निजी ग्यारेज मानिने छ ।
- (१५) निर्माणको उचाई (**Height of Construction**): निर्माणको उचाई भन्नाले समतल छानाको लागि औसत जमीनको लेभलबाट घरको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । स्लोप छानाको लागि पनि छानाको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । जमीन स्लोप पारी अगाडि र पछाडिको मोहडाको हकमा फरक तल्ला देखिने भएमा सबभन्दा तल्लो तलाको जमीनबाट उचाई नापिने छ ।
- (१६) खुल्ला भाग (**Open Space**): प्लटमा खुल्ला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ । नोट: (भवन वा निर्माणको कुनै साइड दखि सम्बन्धित साइड तर्फकै प्लटको सीमानासम्मको सबभन्दा न्यूनतम दूरीलाई खुल्ला भाग मानिनेछ । यस्तो खुल्ला भाग नाप्दाखेरी भवन वा निर्माण देखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजीक रहेको ठाउँबाट नाप्नु पर्नेछ ।

- (१७) छेका (**Partition**): कुनै पनि भवन वा निर्माणको बीचका भागहरू छुट्याउनको निमित्त कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तल्लासम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाइने वा लगाईने वार, गाहो आदिलाई छेका मानिने छ ।
- (१८) प्लिन्थ (**Plinth**): कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमीनको सतहभन्दा माथि र जमीनको सतहभन्दा माथि रहेको भुँई वा तलाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिने छ ।
- (१९) प्लिन्थको क्षेत्रफल (**Plinth Area**): भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको भुँईको क्षेत्रफललाई प्लिन्थको क्षेत्रफल मानिने छ ।
- (२०) डेउठी (**Porch**): कुनै पनि भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त बनाईएको भागलाई डेउठी मानिने छ ।
- (२१) आवासीय भवन (**Residence Building**): मानिस बस्नको लागि बनाइएको भवन जसमा बस्न, खाना पकाउन र शौच गर्न समेत व्यवस्था भएको भवन ।
- (२२) कोठाको उचाई (**Room Height**): तयारी भुँईको सतह देखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतहसम्मको दूरीलाई कोठाको उचाई मानिने छ । टाई विम, विम, दलिन आदि भएको र तयारी सिलिङ्ग नभएको अवस्थामा त्यस्तो टाई—विम, विम वा दलिनको मुनिपट्टीको भागसम्म नाप्नु पर्ने छ ।
- (२३) सेट व्याक लाइन (**Set Back Line**) र सेट व्याक (**Set Back**) :सम्बन्धित अधिकारीले प्लट भित्रै खासगरी प्लटको सीमानाको समानान्तर हुने गरी कोरिदिएको रेखालाई सेट व्याक लाईन मानिने छ र त्यस रेखाले प्लटको सीमाना सम्म कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन । यसरी छोडिएको प्लटको भागलाई सेट व्याक मानिने छ ।
- (२४) सडकको अधिकार क्षेत्र (**Right of Way "ROW"**) :स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई सडकको अधिकार क्षेत्र मानिने छ । यस अन्तर्गत तोकेको भन्नाले सेट व्याक सहित वा सेट व्याक बाहेक पनि हुन सकिनेछ ।
- (२५) साइट (प्लट) (**Plot**):बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट हुनेगरी खुलेको जमीनको टुक्रा वा भागलाई साइट (प्लट) मानिने छ ।
- (२६) साइटको गहिराई (**Depth of Plot**): साइटको अगाडि पछाडिको सिमाना बीचको दूरीलाई साइटको गहिराई मानिने छ ।
- (२७) बाटो अथवा सडक (**Street**) : कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिंड्ने अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्वाध रूपमा हिडेका साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भागलाई बाटो मानिने छ । सडकको पेटी, ट्रफिक आइल्याण्ड सडकका रुखहरू रेलिड आदि जस्ता बाटोको रेखा भित्र पर्ने सम्पूर्ण बस्तुहरू बाटो अन्तर्गत पर्ने हुन्छ ।

- (२८) बाटोको उचाई वा ग्रेड (**Greed or Height of Street**): प्लडको अगाडिपट्टी औपचारीकरूपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रिय रेखाको उचाईलाई बाटोको उचाई वा ग्रेड मानिने छ ।
- (२९) बाटोको रेखा: बाटोको दुबै साइडको सीमा निर्धारण गर्ने रेखालाई बाटोको रेखा मानिने छ ।
- (३०) तला:भवन वा निर्माणको भुई, भुईंहरु वा भुईं देखि सिलिङ्ग बीचको भागलाई तला मानिने छ ।
- (३१) माथिल्लो तला: भवन वा निर्माणको माथिल्लो तला भन्नाले पुरा वा आंशिक रूपमा निर्माण गरिएको माथिल्लो तला भन्ने सम्झनु पर्छ ।
- (३२) शौचालय: मानिसलाई दिसा पिसाव गर्नको निम्ती बनाईएको (पानी फलस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहित) कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई शौचालय मानिने छ ।
- (३३) वरणडा: कम्तिमा पनि एक साइडतर्फ खुला रहेको ढाकिएको क्षेत्रलाई वरणडा मानिने छ । यस्तो वरणडा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डमा माथिल्लो भागलाई झ्याल मानिने छ ।
- (३४) झ्याल: कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका बाहिरको खुला भागलाई झ्याल मानिने छ ।
- (३५) किरण सतह (**Light Plane**): सेटव्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुबै तर्फको सेटव्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउछ ।

परिच्छेद—२

भू-उपयोग तथा अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू

४. क्षेत्र, उपक्षेत्र र भू-उपयोग बर्गीकरण:

(१) गाउँपालिका भित्र विद्यमान विभिन्न प्रकृति र विशिष्ट संरचनाका क्षेत्रहरू, भू-उपयोग, संरक्षणका आवश्यकताहरू, वस्ती विकास, बजारीकरण तथा शहरीकरणलाई र भवन निर्माणलाई मध्यनजर गरी गाउँपालिका विभिन्न क्षेत्र र उपक्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ । क्षेत्र बर्गीकरण निम्नानुसार हुनेछ:

क्षेत्र (क) घनाबस्ती क्षेत्र: ऐतिहासिक गाउँको केन्द्र, आवासीय, व्यवसायिक, धार्मिक र सांस्कृतिक हस्तकला एवं कुटीर उद्योग क्षेत्रको रूपमा रहदै आएको क्षेत्र ।

क्षेत्र (ख) आवास क्षेत्र: व्यापारिक प्रयोजनका भवनहरू बन्ने क्षेत्र र मुख्य सडकको छेउछाउ, खास गरी बासोवास, कृषिजन्य प्रयोग र हरियालीको लागि हुनेछ । जसमा ग्रामीण वस्तीहरू समावेश हुनेछ ।

क्षेत्र (ग) संरक्षित क्षेत्र: पुरातात्विक उप-क्षेत्र, वन संरक्षण उप-क्षेत्र, खुल्ला र हरियाली उप-क्षेत्र, नदी संरक्षण उप-क्षेत्रहरू रहने ।

(२) उपयुक्त अनुसारका क्षेत्र र उप-क्षेत्रहरूको सिमा संलग्न नक्सा गाउँपालिकाले तयार गरी सर्वसाधारणको जानकारीको लागी प्रकाशन गर्नेछ ।

५. सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू:

(१) सडक अधिकार क्षेत्र:

- (क) अन्नपूर्ण गाउँपालिकाले बाटो/सडकहरूको चौडाई (सेट व्याक बाहेक) अनुसूची-१ बमोजिम निर्धारण गरेको छ ।
- (ख) भवन निर्माण मापदण्डमा उल्लेख भएका सडकहरू, कुनै बाटो कायम गरी कुनै घरको नक्शा पास भई सकेको सडकहरू तथा गाउँपालिकासँग लिखित रूपमा स्वीकृत लिई बाटो कायम भई सकेको सडकहरूको हकमा सोहि अनुसार नै सडकको चौडाई कायम हुनेछ । तर अब नयाँ निर्माण हुने सडकको चौडाई (सेटव्यक सहित) तल दिईएको तालिका अनुसार हुनु पर्नेछ । साथै सवारी साधन प्रवेश गर्न कम्तिमा मोडमा तथा दोबाटोहरूमा आवश्यक जियोमेट्रिक आवश्यकताहरू पूरा हुनु पर्नेछ ।

सि.नं.	सडकको लम्बाई	न्युनतम चौडाई (सेट ब्याक सहित)	कैफियत
१	२५ मीटर सम्म	४ मि.	
२	५०० मीटर सम्म	५ मि.	
३	५०० मिटरदेखि २००० सम्म वा सो भन्दा बढी	६ मि.	

यस किसिमको सडक निर्माण गर्दा एक घरको लागि मात्र स्वीकृत दिइनेछ । साथै उक्त घरको अधिकतम Plinth Area १००० वर्गफीट भन्दा बढि हुनु हुँदैन । उक्त सडकलाई बाटो मानि अन्य घर निर्माण गर्न पाईने छैन ।

नोट:

- (अ) उपरोक्त विवरण अनुसारको सडकहरूको लम्बाई नाप्दा शुरु विन्दु उक्त बाटो जोडेको मूल बाटोको राइट अफ देखि नापिने छ ।
- (आ) पहिले चौडा कायम भई सकेका सडकहरूसँग जोडिएर उक्त बाटोलाई निरन्तरता दिई नयाँ बाटो खोलेमा पहिलो चौडा जे जस्तो भएता पनि नयाँ बाटोले माथिको आवश्यकता पुरा गरेको हुनु पर्नेछ ।
- ग) यो नियम लागु हुनु अगावै पहिलेको प्रक्रिया अनुसार निजी बाटो कायम गरी कित्ताकाट गरी हकभोक कायम गरी लालपूर्जा लिई सकेको भए माथिको नियम लागु हुन बाध्य हुने छैन ।
- घ) गाउँ क्षेत्र भित्र रहेका सार्वजनिक कूलोहरू तथा गोरेटोहरूलाई भविष्यमा बाटोको रूपमा प्रयोग गर्ने लक्ष्य रहेकोमा अहिले नै चौडा गर्दै जाने सोच अनुसार त्यस्ता सार्वजनिक कूलोहरू तथा गोरेटोहरूको चड्छ् सेट व्याक समेत ७.०० मी. (२३फी.) कायम गरी केन्द्रबाट (११.५फी/११.५फी) छाडि निर्माण स्वीकृत दिइनेछ । तर घना बस्ती क्षेत्र क मा यो नियम

लागु हुने छैन । साथै यस्ता सार्वजनिक कुलोहरु तथा गोरेटोहरुको विकल्पको रूपमा कुनै सडक निर्माण भई सकेको भएमा अथवा भविष्यमा निर्माण हुने सम्भावना रहि उक्त सार्वजनिक कुलोहरु तथा गोरेटोहरु आवश्यक नपर्ने देखिएमा निश्चित बिन्दुमभलत भित्रका सरोकारवालाहरु (उक्त सार्वजनिक कुलो तथा गोरेटोले छोएका जग्गाधनीहरु) ले लिखितरूपमा उक्त सार्वजनिक कुलो तथा गोरेटो आवश्यक नपर्ने भनि प्रतिवद्धता जाहेर गरेमा उक्त सार्वजनिक कुलो तथा गोरेटोलाई सडक मात्र बाध्य हुने छैन । तर उक्त सार्वजनिक कुलो तथा गोरेटोलाई अन्य सार्वजनिक जग्गा सरह मानि १.५ मि. (५फी.) छाडि निर्माण स्वीकृत दिइने छ । साथै प्रतिवद्धता दिने क्रममा एकातर्फको पक्षलाई सो गोरेटोबाटो वा कुलो बाटोको रूपमा आवश्यक पर्ने भनी माग भएमा आवश्यक पर्ने पक्षले उक्त गोरेटो वा कुलो २३ फी. चौडा कायम हुने गरी आफ्नो जग्गा सेट व्यक्त छाडे पछि मात्र सो पक्षको नक्शा पास गर्नेछ । यसरी छाडेका तथा भविष्यमा छाड्नुपर्ने सेट व्याक्त स्वत ९चड्धु० सडक अधिकार क्षेत्रमा परिणत भएको मानिनेछ ।

ड) गाउँपालिकाले विशेष भौगोलिक जटिलता भएको क्षेत्रको चारकिल्ला तोकै सो भित्र नयाँ बाटो कम्तिमा १२ फिट भएता पनि निर्माणको स्वीकृती दिइने छ ।

च) अन्य निर्माण कार्यहरु, सिनेमा हल, कन्फरेन्स हल, सपिङ्ग कम्प्लेक्स जस्ता एसेम्बल भवनको लागि बाटोको चौडाई निम्न लिखित अनुसार हुनुपर्ने छ ।

सि.नं.	बाटोको लम्बाई	न्यूनतम बाटोको चौडाई
१	२०० मिटर सम्म	८ मिटर
२	४०० मिटर सम्म	११ मिटर
३	६०० मिटर वा सो भन्दा बढी	१४ मिटर

छ) कसैले नयाँ बाटो खोल्न चाहेको खण्डमा उक्त बाटोमा पर्ने सम्पूर्ण जग्गाधनीहरु लगाएत उक्त बाटो प्रयोग गर्ने प्रयोगकर्ताहरुले समेत आवश्यक प्रक्रिया पुऱ्याई सडको चौडाई बुँदा नं. ५(१)(ख) वा ५(१)(ड) मा उल्लेख भए अनुसार स्पष्टरूपमा खोली आवश्यक कागजात सहित लिखित रूपमा गाउँपालिकासँग स्वीकृती लिनु पर्दछ । स्वीकृती पश्चात नापी शाखाबाट कित्ता काट गरी जग्गाधनी प्रमाणपूर्जामा समेत क्षेत्रफल मिलान गर्नुपर्नेछ । तत्पश्चात मात्र गाउँपालिकाबाट बाटो कायम भएको सिफारिस दिइनेछ र त्यस किसिमको सडकहरुमा मात्र नक्शा पास गरिने छ ।

ज) मापदण्ड पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मञ्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनहरुले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचविखन गर्दा स्वीकृती

मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ता काट वा बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय तहले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउने छ वा भत्काउन लगाउनेछ।
झ) सावाजनिक चउर, ताल, पोखरी, खोलालाई सडक कायम गरी नक्शा पास गरिने छैन । तर पहिलेनै त्यस्ता सार्वजनिक स्थललाई सडक कायम गरी नक्शा पास भइ सकेको भए यो नियम लागु हुने छैन । तर यस्ता सार्वजनिक स्थलहरुबाट छाडनुपर्ने सेट व्यक कायम गरिसकेको भए उक्त सेट व्यक लाई बाटो मानि गाउँपालिकाले नक्शा पास गर्न सक्नेछ ।

(२) प्लट भित्रको खुल्ला भाग:

- (क) मानिस बस्ने उद्देश्यले बनाईएका सबै कोठाहरु बाहिरी वा भित्री खुल्ला भाग वा खुल्ला वरणडासँग जोडिएको हुनुपर्नेछ ।
- (ख) प्रत्येक भवन वा निर्माणमा छुट्टै खुल्ला भाग हुनु अनिवार्य छ ।
- (ग) बाटो भित्रको खुल्ला भाग: घरको बाटो भित्री मोहडा घरको दाँया वायाँ बनिसकेको घरहरुसँग लाइन मिलाउनु पर्नेछ । यदि कुनै क्षेत्रमा बाटोतर्फ सेटव्यक निर्धारण गरिएको छैन भने बाटोतर्फ कम्तिमा १.५० मी. (५फी.) छाडनु पर्नेछ ।
- (घ) पछाडि र साइडभित्रको खुल्ला भाग: ३ तल्ला सम्म बन्ने घरमा झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा १.५० मी.(५फी.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । तर ३ तल्ला भन्दा बढी र ५ तल्ला सम्मको भवनको हकमा झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गा तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा २.०० मी. (६.५ फी.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । तर सार्वजनिक भवनको हकमा भने ३.०० मी. (९फी.१० इन्च) जग्गा छाड्नुपर्नेछ । साथै १७ मी. भन्दा अग्ला भवनमा संधियार तर्फ सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्यक ५ मी. (१६.५ फी.) भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृती दिइनेछ । वरणडा राख्नु पर्दा जग्गाको साधबाट वरणडाको छेउसम्म कम्तिमा ०.९० मी. (३ फी.) छाड्नु पर्नेछ ।
- (ङ) भित्री चोक: यदि कोठाको कुनै झ्यालहरु (वाथरुम, शौचालय र स्टोर बाहेक) बाहिरतर्फ फर्केको छैन भने उक्त झ्यालबाट भित्र चोकतर्फ पनि फर्काउन सकिनेछ, भित्री चोक कम्तिमा ३ मी. (१० फी.) चौडाको हुनु पर्नेछ । यदि बाथरुम, शौचालय र स्टोर यससँग जोडेमा भित्री चोक कम्तिमा २ व.मी. (२० व.फी.) क्षेत्रफलको हुनु पर्नेछ ।
- (च) घरको खुल्ला भाग तर्फ शौचालय निर्माण: बढीमा ४व.मी.(४० व.फी.र उचाई २.४० मी.(८ फी.) सम्मको शौचालय आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागमा बनाउन छुट दिइनेछ । तर उक्त शौचालय जग्गाको सिमानाबाट ०.९० मी.(३फी.) पर हुनु पर्नेछ । तर कोर एरियामा उक्त ०.९० मी.(३फी.) छाड्न अनिवार्य हुने छैन । तर बाटोतर्फको खुल्ला भागमा भने कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन।

- (छ) घरको खुल्ला भागतर्फ ग्यारेज निर्माण: गाडी पार्किङ्गको लागि ग्यारेज आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागतर्फ बनाउन छुट दिइनेछ । तर ग्यारेजको लागि बाटो तर्फको जग्गाको साँधबाट कम्तिमा ५ मी (१६फी.) सम्म निर्माण गर्न दिइनेछ । तर बाटो तर्फको खुल्ला भागमा कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न छुट दिइने छैन ।
- (ज) वर्षातको पानी तथा Rain Water Harvesting: निर्माण हुने “क” तथा “ख” वर्गका भवनहरूले वर्षातको पानी ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था आवश्यकताको आधारमा थालनी गरिने छ । जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । साथै अन्य वर्गका भवनहरूले Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाउन सकिने भएमा छानाबाट आउने बाँकी पानी तपकिन नदिइ छानो देखि जमीनको मूल पाइपसम्म पाइपद्वारा आफ्नो जग्गाबाट अनिवार्य रूपमा लाने व्यवस्था नभए सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।
- (झ) सिढी निर्माण: सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेट व्याक क्षेत्रभित्र कुनै पनि सिढीहरू निर्माण गर्न दिइने छैन । तर निर्माण सम्पन्न नभएका बाटोहरूको हकमा अस्थाई रूपमा बढीमा ०.६० मी. (२ फी.) चौडाईको सिढी बनाउन छुट दिइनेछ । तर यस्ता सिढीहरू गाउँपालिकालाई आवश्यक परेको खण्डमा गाउँपालिकाद्वारा भत्काउने आदेश दिन वा गाउँपालिकाद्वारा भत्काउन सकिनेछ र सम्बन्धित पक्षले यसमा कुनै हस्तक्षेप गर्न पाउने छैन ।

(३) क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सिमा व्यवस्था:

- (क) घरको ग्राउण्ड कभरेज, उचाई र तल्लाको सिमा सम्बन्धित क्षेत्र, निर्माणको प्रकार र जग्गाको क्षेत्रफलमा निर्भर रहनेछ । जसको विस्तृत विवरण अनुसूची—२ को तालिकामा दिइएको छ ।
- (ख) अनुसूची—२ को तालिकामा जे देखिएता पनि क्षेत्र “क” तथा “ग”को हकमा मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिँदा बाटोको कूल चौडाईको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाईट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिईने छैन ।
- (ग) उचाई सम्बन्धी छुटहरू: भन्याङ्ग छोप्ने भाग (यदि कुनै कोठा नजोडिएमा) पारापेट वाल, पानी ट्याङ्की र यसलाई अड्याउन बनाईएका कुनै निर्माणहरू, सोलार सम्बन्धी उपकरण, भेन्टिलेशन र एअर कन्डिसन सम्बन्धिका उपकरणहरू समेत उचाईमा गणना गरिने छैन ।

(४) भवनका विभिन्न भागहरूका निम्ति आवश्यक व्यवस्था:

- (क) प्लिन्थ: घरको प्लिन्थ लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरी जमिनको सतहबाट कम्तिमा ०.४५ मी. (१.५० फी.) माथि हुनु पर्नेछ । तर कोर एरियाभित्र यो नियम लागु हुने छैन । तर गाउँपालिकाबाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिन्थ लेभल गाउँपालिकाले तोक्न सकिने छ ।

- (ख) कोठाको उचाई: आवासिय र व्यापारिक प्रयोजनको लागि बनाईएका घरहरुमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी.(७.५० फी.) हुनु पर्नेछ । उचाई नाप्दा खेरी भुइको फिनिसिङ्ग लेभलबाट सिलिङ्गसम्म नापिने छ । तर स्लोप छानाको हकमा औषत कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी (७.५० फी.) हुनुपर्ने छ । तर यो उचाई कोर एरियामा लागु हुने छैन । शैक्षिक संस्थाहरुको भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा २.७० मी. (९फी.) हुनु पर्नेछ ।
- (ग) भान्सा कोठा: औषतरूपमा भान्सा कोठाको उचाई कम्तिमा २.१० मी.(७ फी.) हुनु पर्नेछ । भान्सा कोठाको क्षेत्रफल कम्तिमा ६ व.मी. (६० व.फी.) हुनु पर्नेछ । तर यो क्षेत्रफल यदि छुट्टै स्टोर कोठा भएमा घट्न सक्ने छ । भान्सा कोठामा झ्याल, भेन्टिलेशन वा अन्य आवश्यक खुल्ला भाग हुनु आवश्यक छ ।
- (घ) वाथरुम र शौचालय: वाथरुम र शौचालयको उचाई कम्तिमा १.८० मी (६ फी.) हुनु पर्नेछ । वाथरुम र शौचालयको साइज कम्तिमा १.२० मी. x ०.९० मी (४फीx३ फी) हुनु पर्नेछ । शौचालयको साइज कम्तिमा ०.९० मी x ०.९० मी (३ फी x ३ फी) हुनु पर्नेछ । वाथरुम वा शौचालयमा कम्तिमा एक साइजमा भेन्टिलेसनको लागि खुल्ला भाग हुनु पर्नेछ । यस्ता खुल्ला भागको झ्याल वा भेन्टिलेसनको साइज कम्तिमा ०.३० मी x ०.६० मी. (१ फी x २ फी) हुनु पर्नेछ ।
- (ङ) ग्यारेज: ग्यारेजको उचाई कम्तिमा २.१० मी (७ फी) हुनु पर्नेछ । निजी ग्यारेजको हकमा ग्यारेजको साइज २.४० मी x ५मी (८ फीx १६ फी) हुनु पर्नेछ ।
- (च) वेसमेन्ट: घरको वेसमेन्ट आवश्यक प्रयोजनको लागि प्रयोग गर्न पाईने छैन । वेसमेन्ट प्राप्त मात्रामा भेन्टिलेसनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । तर सडकको अवस्था अनुसार वेसमेन्टमा ढल, पाईप र पानी छिर्न नसक्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- (छ) सेप्टिक टेङ्क: प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टेङ्क निर्माण गर्नु पर्नेछ । यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सकपिटको समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । जुन कुरा गाउँपालिकाले निर्धारण गर्दछ । सेप्टिक टेङ्क वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमिनभित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरु खानेपानीका श्रोतहरु जस्तै: इनार, कुवा वा कम्तिमा १५ मी (५० फी) टाढा हुनु पर्नेछ । सेप्टिक टेङ्कबाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरु खुल्ला ढल वा कुनै खानेपानीको स्रोतमा आवश्यक रूपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाईने छैन ।
- (ज) भन्याङ्ग: भन्याङ्गको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

सि.नं.	घरको प्रकार	भन्याङ्गको आवश्यक चौडाई
१	आवासिय प्रयोजन	०.९ मि.
२	होटल, Assembly, शैक्षिक संस्थाहरु	१.२ मि. दुई तल्ला सम्म र १.५ मि.
३	Institutional Buildings	१.२ मि. दुई तल्ला सम्म र २ मि.

३	अन्य भवनहरू	१.५ मि.
---	-------------	---------

आवासिय प्रयोजनका भवनहरूमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२३ मी. (९ इन्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरूमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३०मी. (१ फी) हुनु पर्नेछ । कुनैपनि प्रकारमा भवनहरूमा (Riser) को उचाई बढीमा ०.२३ मी. (९ इन्च) भन्दा बढी हुने छैन ।

प्रत्येक फ्लाइटमा १५ वटा भन्दा बढी Riser हुनु हुँदैन । भर्याङ्गको हकमा तल्लो लेभलबाट लेण्डिङ्गको भागसम्म कम्तिमा २.१० मी. (७फी.) हुन पर्नेछ । प्रत्येक किसिमका घरहरूमा २ तल्ला वा १८ फीटमा प्रत्येक भन्याङ्गहरूमा प्रकाशको लागि झ्याल वा अन्य व्यवस्था हुन पर्नेछ । यदि खुल्ला भाग राख्न सम्भव नभए स्काई लाईट (माथिबाट प्राप्त गर्ने प्रकाशको लागि ०.४५ मी x ०.४५ मी.को खुल्ला भाग छाना देखि राख्नु पर्नेछ ।

(५) आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था:

- (क) घरको प्लिनथ क्षेत्रफल यदी ११० व.मी. (११८३ व.फी.) भन्दा बढी भएमा कम्तिमा २ वटा भन्याङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- (ख) भवनमा रहने भन्याङ्ग प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट बढीमा ३० मी (९८ फी.) दुरीमा रहनु पर्नेछ ।
- (ग) आवासीय घरहरूमा वाहेका अन्य भवनहरूमा बाहिर निस्कने ढोका आगलागीको बेला चेपमा पर्न सक्ने हुँदा बाहिर तर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ । ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनुपर्दछ ।
- (घ) सभा भवन (Assembly) र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याक:आगलागीको बेला सुरक्षाको लागि सबै तिर कम्तिमा ३ मी. (१० फी.) सेट व्यक छाड्नु पर्नेछ ।
- (ङ) जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) को लागि सेट व्यक: जोखिमयुक्त भवनमा सुरक्षाका लागि सबै साइड तर्फ कम्तिमा ४.५ मी. (१५ फी.) सेट व्यक छाड्नु पर्नेछ ।
- (च) अग्नी नियन्त्रण (Fire Extinguishers) : क वर्गका भवनका हकमा अनिवार्य रूपमा (central Fire Extinguishers) लगायत आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्न पर्नेछ । साथै ख वर्गका भवनका हकमा अनिवार्य रूपमा आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । अन्य वर्गका भवनको हकमा पनि अग्नि नियन्त्रणको लागि उपयुक्त व्यवस्था गर्न सकिनेछ । उक्त प्रक्रिया पूरा नगरेसम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।

(६) विद्युत प्रसारण लाइन सम्बन्धी व्यवस्था:

भवन निर्माणको स्वीकृती लिने क्रममा विद्युत प्राधिकरणको पोल तार आदि पर्ने ठाउँमा विद्युत व्यवस्था नियमावली, २०५० अनुसार सेट व्यक कायम हुनेछ । विद्युत व्यवस्था नियमावली परिवर्तन भएमा सो परिवर्तन नियमलाई नै गाउँपालिकाले लागु गर्नेछ ।

(७) जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पुर्जा:

- (क) जग्गा जसको नाममा छ उसैको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृती प्रमाण—पत्र गाउँपालिकाले दिनेछ । तर अरुको हकको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हक भोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मञ्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ख) जग्गामा जग्गाको नाप र आकार जग्गा धनी प्रमाण पूर्जामा दिइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनु पर्दछ । कथमकदापी यी तीनै बस्तुहरूमा मेल हुन नआएमा जुन चाहि सबैभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ ।
- (ग) यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको संधियारहरूले संधियारहरूको कुनै भाग नचर्चेको भनि लिखित मञ्जुरीनामा दिएमा नक्सा पास गरिनेछ । तर यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गा मिचिएको वा नमिचिएको गाउँपालिकाले हेर्नेछ ।

(८) जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Pooling) सम्बन्धी नियमहरू:

कुनै निजी वा सरकारी क्षेत्रबाट जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Development Program) अन्तर्गत घडेरी बिक्री गरी आवास क्षेत्र विकास गर्न चाहेमा लिखित प्रस्ताव गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ र उक्त प्रस्ताव स्वीकृत भएमात्र उक्त क्षेत्रमा निर्माण स्वीकृती दिईनेछ । जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Development Program) सम्बन्धी नीति नियम यस मापदण्ड बाहेक छुट्टै पनि व्यवस्था गरिने छ ।

परिच्छेद—३

घना बजार क्षेत्र तथा ग्रामीण वस्ती क्षेत्र र आवास व्यवस्थापनका लागि विशेष नियमहरू

६. घना ग्रामीण तथा बजार क्षेत्रको बस्ती क्षेत्र (क्षेत्र क) का लागि विशेष नियमहरू:

(१) बाटो:

- (क) यस क्षेत्रमा मात्रै पुरानो घरमा भएको गल्ली (Trespassing) लाई भत्काई तलका नियमहरूलाई पालना गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छ । तर नयाँ संरचनामा यसरी गल्ली निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (ख) गल्ली (Trespassing): भएको घर भत्काइ नयाँ घर निर्माण गर्दा गल्लीको चौडाइ कम्तिमा १.२ मी (४ फी.) र उचाई २.१ मी (७ फी.) हुनु पर्नेछ । साविक गल्लीको चौडाइ र उचाई सो भन्दा बढी भएका सोहि अनुसार कायम गनुपर्ने छ ।
- (ग) यस क्षेत्रमा सडक वा चोक तर्फ इटा तथा ढुङ्गा छापी सडक निर्माण भइ सकेको भए भवन निर्माण गर्दा पुनः सेट व्यक्त छाड्न आवश्यक पर्ने छैन । तर सडक छापी नसकेको भए सडक वा चोक तर्फ ५ फीट आफ्नो हक भोगको जग्गा छाड्नु पर्नेछ ।

कुनै निजी वा सरकारी क्षेत्रबाट जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Development Program) अन्तर्गत घडेरी बिक्री गरी आवस क्षेत्र विकास गर्न चाहेमा लखित प्रस्ताव गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । उक्त प्रस्ताव स्वीकृत भएमात्त उक्त क्षेत्रमा निर्माण स्वीकृत दिइनेछ । जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Development Program) सम्बन्धी नीति नीयम यस मापदण्ड बाहेक छुट्टै पनि व्यवस्था गरिनेछ ।

(२) टप/क्यान्टिलिभर:

(क) पानी तर्काउने स्ल्याव, टप र वरण्डा निम्नानुसारको हुनेछ ।

सि.न.	अवस्थिति तल्ला	अधिकतम चौडाई
१	सार्वजनिक चोक	भुई तल्ला माथि ०.३ मि.पहिलो तल्ला माथि ०.७५ मि.
२	३ मि. भन्दा सानो बाटो	भुई तल्ला माथि निषेध, पहिलो तल्ला माथि ०.३ मि.
३	३ मि. भन्दा माथीको बाटो	भुई तल्ला माथि ०.३ मि., पहिलो तल्ला माथि ०.४५ मि.

नोट: सडक तर्फ यसरी निकालिएको स्ल्याव टप र वरण्डामा कुनै किसिमको कोठा निकाल्न दिइने छैन ।

(३) जग्गा, क्षेत्रफल र भवनको उचाई:

(क) पुरानो घर भत्काइ नयाँ घर बनाउदा पुरानो घरले ओगटेको पुरै भाग (१०० प्रतिशत) जग्गामा घर बनाउन पाईने छ ।

तर बाटो सुधार नीति नियम अनुसार उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले थपघट गरी नक्शा पास गरिनेछ ।

(ख) कुनै पनि पुरानो घर भत्काउनु अघिनै गाउँपालिकामा सो घरको फोटो र सम्पूर्ण नाप सहित निवेदन दिएर स्वीकृत लिनु पर्नेछ । अन्यथा गाउँपालिका माथिको नियम अनुसार १०० प्रतिशत जग्गा र पुरानै अनुसारको उचाई अनुसारको घर बनाउने स्वीकृति दिन बाध्य (obliged) हुने छैन । तर विशेष महत्व रहेका पुरातात्विक घर भत्काउन गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।

(४) हाउस पुलिङ्गको व्यवस्था (House Pooling) :

यस क्षेत्रमा कुनै पनि पक्षले हाउस पुलिङ्ग गर्न चाहेमा गाउँपालिकाले आवश्यक प्राविधिक सहयोग तथा समन्वय गरिदिने छ ।

७. आवास क्षेत्र क्षेत्र (ख) तथा ग्रामीण क्षेत्र (ग) का विशेष नियमहरू:

(१) बाटो:

(क) यस क्षेत्रमा नियम ५(१) मा सडक अधिकार क्षेत्र अन्तर्गत व्यवस्था गरिएका बुँदाहरू (क) देखि (छ) सम्म उल्लेख गरे अनुसारका सार्वजनिक बाटो कायम भएको हुनु पर्नेछ ।

(ख) अर्को घर जग्गामा भएको गल्ली, बाटो (Land Pooling) को आधारमा निर्माण स्वीकृत प्रदान गरिने छैन । अरुको घर जग्गाको आवागमनमा बाधा हुने गरेर पनि निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन ।

(२) टप बरण्डा: टप बरण्डा निम्नानुसारको हुनेछ ।

सि.न.	अवस्थिति	अधिकतम चौडाइ
१	सार्वजनिक चोक	भुई तल्ला माथी ०.३ मि., पहिलो तल्ला माथी ०.७ मि.
२	३ मि. भन्दा सानो बाटो	भुई तल्ला माथी ०.१५ मि. पहिलो तल्ला माथी ०.३० मि.
३	३ मि. देखि ८ मि. सम्मको बाटो	भुई तल्ला माथी ०.३ मि. पहिलो तल्ला माथी ०.७५ मि.
४	८ मि. भन्दा बढीको बाटो	भुई तल्ला माथी ०.६० मि. पहिलो तल्ला माथी ०.७५ मि.

नोट: यसरी निकालिएको स्ल्याब टप र बरण्डामा सडक तर्फ कुनै किसिमको कोठा निकाल्न दिइने छैन ।

(३) ल्याण्ड पुलिङ्गको (Land Pooling) कार्यक्रमको व्यवस्था:

यस क्षेत्रमा कुनै पनि पक्षले ल्याण्ड पुलिङ्ग गर्न चाहेमा गाउँपालिकाले आवश्यक प्राविधिक सहयोग तथा समन्वय गरिदिने छ ।

(४) ग्रामीण क्षेत्रको लागि थप नियमहरू:

ग्रामीण क्षेत्र अन्तर्गत गाउँपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा बढी संवेदनशिल जमिनमा भवन निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायको अग्रिम स्वीकृत लिनु पर्नेछ ।

परिच्छेद—४

संरक्षण क्षेत्र तथा समग्र क्षेत्रका लागि विशेष नियमहरू

द. संरक्षण क्षेत्र (क्षेत्र 'ग') का विशेष नियमहरू:

(१) सांस्कृतिक सम्पदा संरक्षण उपक्षेत्र:

सांस्कृतिक सम्पदा संरक्षण क्षेत्रको नक्शामा छुट्याइएको सीमा भित्र धार्मिक र पुरातात्विक निर्माण कार्य बाहेको अन्य निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन । सो क्षेत्रसँग जोडिएका घरहरूमा परम्परागत शैली झल्कने निर्माण कार्य मात्र गर्न पाइने छ । त्यस्ता क्षेत्रहरूको विवरण गाउँपालिकाले प्रकाशित गर्नेछ ।

(२) वन संरक्षण उपक्षेत्र:

(क) खानेपानी लगाएतका Service Lines, आराम, मानोरञ्जन स्थल बाहेकको निर्माण कार्य यस उपक्षेत्रमा गर्न पाइने छैन ।

(ख) यस क्षेत्रमा निर्माण कार्य गाउँ कार्यपालिकाको निर्णय पश्चात मात्र गर्नु पर्नेछ ।

(ग) आराम मनोरञ्जन स्थलको हकमा बढीमा ५० वर्ग मी (५०० व.फी.) र एक तले पाटी, पिकनिक स्थलको निर्माण कार्य गर्न सकिने छ ।

(घ) त्यस्ता क्षेत्रहरूको विवरण गाउँपालिकाले प्रकाशित गर्नेछ ।

(३) खुल्ला र हरीयाली उपक्षेत्र:

यस उपक्षेत्रको निम्ति पनि वन संरक्षण उपक्षेत्रकै नियमहरू लागु हुनेछन् ।

(४) नदी संरक्षण उपक्षेत्र:

(क) कुनै पनि किसिमका भवनहरू निर्माण नदी-खोला छेउबाट १५÷१५ मिटर छाडि निर्माण गर्नु पर्नेछ । यसरी छोडिएको क्षेत्र सडक अधिकार क्षेत्रमा स्वतः परिणत भएको मानिनेछ ।

(ख) घाट र मन्दिरको निर्माणको हकमा माथिको नियम लाग्ने छैन । तर निर्माण कार्यको स्वीकृति गाउँ कार्यपालिकाबाट दिइने छ ।

९. सम्पूर्ण क्षेत्र “क”, “ख” तथा “ग” का लागि विशेष नियमहरू:

(१) निर्माण भइसकेका भवनहरूमा सडक वा चोक तर्फ शहरी सौन्दर्यतामा असर पर्ने गरी सिमेन्ट प्लास्टर वा इटा देखिने गरी छाड्न पाइने छैन । साथै शहरी सौन्दर्यतामा असर नपर्ने गरी रङ रोगन गर्नु पर्नेछ । उक्त व्यवस्था नगरेसम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।

(२) प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमतिमा निर्माण स्वीकृत दिइने छ ।

(३) स्वास्थ्य संस्थाको निर्माणको हकमा यस मापदण्डको अलवा सम्बन्धित सँघीय वा प्रदेश मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार भए मात्र निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

(४) शैक्षिक संस्थाको निर्माणको हकमा यस मापदण्डको अलवा सम्बन्धित सँघीय वा प्रदेश मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार भए मात्र निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

(५) जग्गा तथा भवनको कम्पाउण्डको हकमा पर्खालको उचाईको हकमा सडक पेटीको लेभलबाट अधिकतम गाह्रोको उचाइ बढीमा ४ फीट सो भन्दा माथि २ फीट सम्मको जालि रेलिङ्ग, डण्डी तथा एंगल राखी भित्र देखिने गरी पर्खालको नक्सा पेश गरेपछि मात्र स्वीकृति दिइने छ ।

(६) अन्नपूर्ण गाउँपालिकाको सम्पूर्ण क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा आफ्नो जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मी. छाडि आईसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) राख्न प्रोत्साहन गरिएको छ । तर अन्नपूर्ण गाउँपालिकाको क्षेत्र आफैमा पुराना तथा घना आवासिय क्षेत्र रहेको हुँदा १ मी छाडि आईसोलेटेड पिलर जग राख्न सम्भव नभएमा Combined Column Footing तथा Strap Beam सहितको Combined Column footing राखी निर्माण गर्न सकिने छ । तर यो नियम ३ तल्ला वा

- १००० व.फी.सम्मको घरमा मात्र लागु हुनेछ । अन्य भवनको हकमा Structural Analysis ले निर्धारण गरेको Structure Drawing अनुसार निर्माण गर्नुपर्ने छ ।
- (७) “क” वर्गका भवन, राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवनको डिजाइनमा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षि पुनरावलोकनको व्यवस्था तथा साथै यस प्रकारको भवनको अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिँदा सिभिल वा आर्किटेक्ट ईन्जिनियरहरुको रोस्टर तयार गरी तेस्रो पक्ष जाँच अनिवार्य रूपमा गाउँपालिकाले गर्नेछ । तर यस्तै प्रकारका ख वर्गका भवनको हकमा पनि गाउँपालिकाले आवश्यक ठानेमा यस किसिमको व्यवस्था गर्न सकिने छ ।
- (८) भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी स्थानीय तहले दिएको निर्माण अनुमति पत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान को क र ख वर्गका भवनको हकमा होर्डिड बोर्डमा र ग र घ वर्गका भवनको हकमा प्रतिलिपीको रूपमा निर्माण स्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्टरूपमा देख्ने गरी राख्नु पर्ने हुन्छ ।
- (९) जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक भवन क वर्गका भवन तथा ख वर्गका भवन तीन तला भन्दा माथी सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । तर १७ मी. भन्दा अग्ला संरचना निर्माण अनुमतिको माटो परीक्षण गराउदा गाउँपालिकाको रोहवरमा मात्र माटो परीक्षण गराउनु पर्नेछ र सो को सूचना तथा जानकारी दिने कर्तव्य भवन स्वामित्वकर्ता स्वयंको हुनेछ ।
- (१०) गाउँपालिकामा सूचीकृत भएका प्राविधिकहरु तथा इन्जिनियरीड कन्सल्टेन्सीले मात्र गाउँपालिका भित्र बन्ने कुनै पनि भवनका डिजाइन गर्न पाउने छन ।
- (११) कुनै पनि भवन जसले डिजाइन गरेको हुन्छ, सुपरीवेक्षण पनि सोहि डिजाइनकर्ताकै मानिने छ । तर कथंकदाचित डिजाइन कर्ताबाट सुपरीवेक्षण गर्न सम्भव नभएमा निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदाकै बखतमा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौता पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरीवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सो को सूचना अविलम्ब स्थानीय तहलाई गर्नु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय तहबाट कालो सूचीमा राखिने छ । यसै कारण बस सुपरीवेक्षणकर्ता परिवर्तन भएमा सोको जानकारी गाउँपालिकामा दिने दायित्व भवनको स्वामित्वकर्ता वा सुपरीवेक्षक दुवैको हुनेछ ।
- (१२) आ.व. २०७५/७६ देखि भूकम्प प्रतिरोकात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालिगड वा ठेकेदाले मात्र सुपरीवेक्षको लागि नियुक्ती भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्ता सँग द्विपक्षिय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउने छ । यस प्रकारको तालिमको लागि गाउँपालिकाबाट पनि आवश्यक व्यवस्था गर्न सकिने छ ।

(१३) भूमि सम्बन्धी नियम, २०२१ अनुसार जग्गा खण्डिकरण वा कित्ताकाट गर्दा ३ आना भन्दा कम हुने गरी लकत्ताकाट गर्न दिइने छैन । कथंकदाचित कित्ताकाट नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयबाट भई गएमा उक्त जग्गामा घर निर्माण स्वीकृती दिन गाउँपालिका बाध्य हुने छैन । यसको लागि नापी तथा मालपोत कार्यालयमा समेत आवश्यक सहयोगको लागि अनुरोध गर्नेछ । तर यो मापदण्ड लागु भन्दा पहिले तोकिएको क्षेत्रफल भन्दा कम जग्गाको कित्ताकाट भई सकेको छ भने सो जग्गामा घर बनाउन दिइने छ ।

परिच्छेद—५

विविध

१०. विशेष व्यवस्था:

यस मापदण्ड अनुरूप भवन निर्माण स्वीकृतिको प्रक्रियामा मापदण्ड भित्र नियमहरूमा नपाईने र नखुल्ने समस्याको निकास तथा बाधा अडचन फुकाउनको लागि गाउँ कार्यपालिकाका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत, सम्बन्धित वडा अध्यक्ष र नक्शा पाससँग सम्बन्धित इन्जिनियर समेतको समितिले निर्णय गर्नेछ । उक्त समितिले आवश्यक ठानेमा गाउँपालिकाका शाखा प्रमुखहरू, सम्बन्धित विज्ञको लागि शहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालयका डिभिजनल इन्जिनियरलाई आमन्त्रण गर्न सकिने छ । साथै समितिले निर्णय लिन नसकेको अवस्थामा सो को अन्तिम निर्णय गाउँ कार्यपालिकाको बैठकबाट गरिने छ ।

११. थप मापदण्ड: वस्ती विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धी थप मापदण्ड गाउँपालिकाले स्वीकृत गरे बमोजिम हुनेछ ।

१२. खारेजी र बचाउ:

(१) यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका कुराहरूको हकमा यसै मापदण्ड बामोजिम तथा यस मापदण्डमा नभएका कुराहरूको हकमा प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ ।

अनुसूची-१

सडकहरुको वर्गीकरण, विवरण तथा मापदण्ड

S. No.	सडकसञ्जालको नाम Name of Transport Linkage)	सडकहरुको न्यूनतम अधिकार क्षेत्र(सेडब्याक बाहेक) ROW (excluding setback)	न्यूनतम सेटब्याक Minimum set back on each side of Road	सडकको बर्गिकरण (Class)
Ward 1				
1	Bhirkate Doba Sadak	8m	2m	B
2	Doba Maha Aaune jharana Sadak	8m	2m	B
3	Doba Barahathan Sadak	8m	2m	B
4	Bagar Sonari Sadak	8m	2m	B
5	Majhkharka Doba Sadak	8m	2m	B
6	Sekarku Tatopanikunda Sadak	6m	2m	C
7	Gaakhar Aula Krishi Sadak	6m	2m	C
Ward 2				
1	Tatopani Mandredhunga Sadak	8m	2 m	B
2	Gadapani Upallogaun Sadak	6m	2 m	C
3	Chisapani Mandredhunga Krishi Sadak	6m	2 m	C
4	Chisapani Kimlakharka Krishi Sadak	6m	2 m	C
5	Thulabagar Katunje Sadak	6m	2 m	C
6	Tatopani Bazar Sadak	6m	2 m	C
Ward 3				
1	Jalthale Phagam Suwa Dwarekhola Sadak	6m	2 m	C
2	Dwarekhola Sadak	6m	2 m	C
3	Ghattedanda Ligma Dandagaun Pulibang Dwari Sadak	6m	2 m	C

4	Thatitole Gyanprakash Kot Khalanga Thara Sadak	6m	2 m	C
5	Rupse Kabhre Sadak	6m	2 m	C
6	Jyoti Aa.Vi Sadak	6m	2 m	C
Ward 4				
1	Nagdhunga Narchyangaun Lekgaun Sadak	8m	2m	B
2	Maurice Herzog NABC Sadak	8m	2m	B
3	Patar Kapchepani Ghasa Sadak	8m	2m	B
4	Bagartole Sadak	6m	2m	C
5	Gadpargaun Sadak	6m	2m	C
6	Wada 4 Healthpost Sadak	6m	2m	C
7	Annapurna Club Sadak	6m	2m	C
8	Basigaun Sadak	6m	2m	C
9	Chemdi Krishi Sadak	6m	2m	C
10	Banskot Gadpar Thareswara Sadak	6m	2m	C
11	Dhaku Khibang Simalte Krishi Sadak	6m	2m	C
12	Rachekharka Sadak	6m	2m	C
13	Hariswara Sadak	6m	2m	C
Ward 5				
1	Ghaarkhola Nepane Paudwar Kindu Swata Shikha Sadak	8m	2m	B
2	Swata Phalate Sadak	6m	2m	C
3	Swata Ghurja Sadak	6m	2m	C
4	Birauta Ghara Shikha Kindu Sadak	6m	2m	C
5	Ghoptekharka Phalate Sadak	6m	2m	C
6	Kindu Bisnekharka Pakai Sadak	6m	2m	C
7	Paudwar Gibang Sadak	6m	2m	C
8	Gharkhola Khibang Shikha Ghorepani Sadak	10m	2m	A
Ward 6				

1	Ghara Shikha Sadak	8m	2m	B
2	Khibang Kutuka Sadak	8m	2m	B
3	Ghara Paudwar Sadak	6m	2m	C
4	Birauta Ghara Myagdi HP Sadak	6m	2m	C
5	Khibang Thumkodil Gharamdi Sadak	6m	2m	C
6	Mahabhir Saandikhola Kotkharka Kurkekhasedil Sadak	6m	2m	C
7	Myardi Krishi Sadak	6m	2m	C
8	Deurali Gaudakharka Bayachaur Arubot Gharamdi Sadak	6m	2m	C
9	Deurali Ulleri Jugepanikhola Mahabhir Deurali Sadak	6m	2m	C
10	Pokharebagar Gadekhola Baiseri Hallekharka Sadak	6m	2m	C
11	Phalate Pyuribaraha Sadak	6m	2m	C
12	Gharkhola Khibang Shikha Ghorepani Sadak	10m	2m	A
13	Dharmapani Dalitbasti Kotmandir Sadak	6m	2m	C
14	Lohoreni Dandakharka Ramche Sadak	6m	2m	C
15	Kaureni Kharibot Malika Sadak	6m	2m	C
16	Ratopani Birauta Myardi Sadak	6m	2m	C
17	Chitre Kholabang Sadak	6m	2m	C
18	Chitre Ranibas Sadak	6m	2m	C
19	Chitre Lohoreni Sadak	6m	2m	C
Ward 7				
1	Mahabhir Histan Ramche Nangi Sadak	10m	2m	A
2	Mahabhir Histan Gharamdi Sadak	8m	2m	B
3	Lakhubari Aula Rima Sadak	8m	2m	B
4	Tikot Matheni Gharamdi Sadak	8m	2m	B
5	Baishari Aula Upallorima Matheni Sadak	8m	2m	B
6	Gharamdi Thulokhola Hurkekhasedil Sadak	6m	2m	C

7	Naka Simlaikhola Aaldanda Ramche Sadak	6m	2m	C
8	Rithaahal Matheni Sadak	6m	2m	C
9	Kolalibang Dharapani Sadak	6m	2m	C
10	Pahiregaun Sabande Sadak	6m	2m	C
Ward 8				
1	Mahabhir Histan Ramche Nangi Sadak	10m	2m	A
2	Marna Kaule Sirbari Sadak	6m	2m	C
3	Karwakeli Mahabhir Sadak	6m	2m	C
4	Ramche Naka Ghorepani Sadak	6m	2m	C
5	Upallo Nangi Sadak	6m	2m	C
6	Joringe Sadak	6m	2m	C
7	Talodanda Sadak	6m	2m	C
8	Dobhan Sadak	6m	2m	C
9	Tallokhor Daidanda Sadak	6m	2m	C
10	Nangi Bhanbade Sadak	6m	2m	C
11	Gauphant Sadak	6m	2m	C

- (क) लाइन मिलाउने हकमा गाउँपालिकाले उपरोक्त चौडाईहरू आवश्यक ठानेमा परिवर्तन गर्न सक्नेछ ।
- (ख) सडक विभाग अन्तर्गत रहने सडकहरू, राजमार्गहरू, प्रादेशिक तथा सङ्घीय सडकहरूको मापदण्ड नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकारले तोके बमोजिम हुनेछन् ।
- (ग) उल्लिखित सडकहरू बाहेक हाल कायम रहि आएका र चलन चल्तीमा आएको सडक/बाटो एवं पछि बाटोको रूपमा थप भई आएका बाटोहरू नाम र बाटोको चौडाई उल्लेख गरी गाउँ कार्यपालिका बैठकबाट निर्णय गराई अभिलेख कायम गरिनेछ ।

राजपत्रमा प्रकाशित मिति : २०८१।०३।१६

आज्ञाले

अमृत सुवेदी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत