



## भवन निर्माण मापदण्ड २०७४

कानेपोखरी गाँउपालिका  
गाँउकार्यपालिकाको कार्यालय  
बयरवन, मोरङ

(मिति २०७४।०९।१४ को गाँउकार्यपालिका बैठकबाट स्वीकृत)

## परिच्छेद-१ : पृष्ठभूमि

### १.१ पृष्ठभूमि :

हाम्रो समाजमा प्रकृतिमा निहित जोखिमहरूको मूल्यांकन बिना नै बस्तीहरूको अनियन्त्रित विकास र विस्तार भइ रहेको छ । जोखिमसँग सगैँ छरिएका बस्तीहरूमा पूर्वाधार सेवाहरू पूर्याउनु चुनैतीपूर्ण हुनुको साथै मंहगो पनि हुने गर्दछ । २०७२ साल वैसाख १२ को भुकम्पले विद्यमान बस्तीहरूमा चिराचिरा पारी अत्याधिक क्षति पूर्याएर बाढी पैरो जस्ता अन्य प्रकोपलाइ पनि निम्त्याएको छ र बस्तीहरू जोखिमपूर्ण भएका छन् । हामी कहाँ अभैसम्म पनि कहाँ बस्ती बसाल्न हुन्छ, कहाँ हुदैन भनेर वैज्ञानिक रूपमा भुक्षेत्रहरूको पहिचान भै सकेको छैन । खानी तथा भुगर्भ विभागबाट तयार भइ जारी भएका भौगर्भिक नक्साहरू (Engineering and environmental geological maps) ले बस्ती विकासलाइ केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भएता पनि विभिन्न कारणहरूले गर्दा यी नक्साहरू प्रयोगमा आइ सकेका छैनन् ।

स्थानीय तह पुनर्संरचना सुभाब आयोगको प्रतिवेदन २०७३ अनुसार साविक होक्लावारी गाविस, केरौन गाविस र बयरवन गाविस मिलाएर नेपाल सरकारको वि.सं. २०७३ साल फागुन २६ को निर्णयानुसार कानेपोखरी गाउँपालिका गठन गरिएको हो । यो सहित हाल नेपालमा ४६० वटा गाउँपालिका संचालनमा आएका छन् । भौतिक विकास, योजना, मापदण्ड तथा नियमावलीको कार्यान्वयनको अभावमा यस्ता गाउँपालिकाहरूमा भैरहेको द्रुततर सहरीकरणले अन्तमा अस्तव्यस्त तथा खतरापूर्ण अवस्था ल्याउने देखिन्छ । तसर्थ यस्ता गाउँपालिकाहरूमा सहरीकरण प्रकृत्यालाई निर्दिष्ट तथा नियमन गरी स्वच्छ, स्वस्थ, दिगो तथा बस्न उपयुक्त शहरी वातावरण निर्माण गर्नको साथै भुकम्प बाढी पैरो जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरूबाट संम्भावित क्षति हुन नदिन र व्यवस्थित रूपमा भवन, घर र जग्गाको उपयोग गर्ने वातावरण बनाउन वैज्ञानिक आधारमा यो भवन निर्माण मापदण्ड २०७४ जारी गर्नु परेको हो । यस मापदण्डको मुख्य उद्देश्य स्वच्छ, हराभरा, स्वस्थ तथा दिगो सहरी वातावरणको साथै योजनावद्ध पूर्वाधार विकासको लागि गाउँपालिकाहरूलाई तथा सहरी क्षेत्रलाई व्यवहारमा भवन ऐन तथा नियमावली अनुरूप कार्य गर्न गराउनको लागि मार्ग निर्देशन गर्न सक्ने भवन निर्माण मापदण्डको खाका तयार गर्नु हो ।

### 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 रूपमा 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 काठमाडौँ उपत्यका भित्रका ७७ गा.वि.स.हरूमा यो ऐन लागू गर्ने गरी क्षेत्र निर्धारण गरिएको थियो । ऐन लागू हुने क्षेत्र अद्यावधिक गर्न नेपाल सरकारको तर्फबाट केही बिलम्ब भए पनि २०७२ वैशाख १२ र २९ गते गएको भूकम्प र त्यसले गरेको धनजनको क्षतिलाई हेर्ने हो भने देशको सबै भू भागमा भवन ऐन तथा नियमावली कार्यान्वयन गर्नु पर्ने अवस्था छ ।

यस 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 भवनहरूमा तत्कालै लागू

गर्ने समेत निर्णय भएको थियो । त्यस्तै तत्कालीन स्थानीय विकास मन्त्रालयको मिति ०६०।९।७ को निर्णयानुसार स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ र स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ सँग नबाफिने गरी भवन निर्माणको नक्सा पास गर्दा निर्माण सम्बन्धी मापदण्डका अतिरिक्त नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भवन संहिता समेतलाई ध्यानमा राखी नक्सा स्वीकृत गर्ने व्यवस्था गर्ने गराउने भनी सबै स्थानीय निकायहरूलाई परिपत्र गरिएको थियो । यस प्रकार राष्ट्रिय भवन संहिता तत्काल लागू गर्ने निर्णय भए अनुसार कतिपय गाँउ विकास समितिहरूले गाँउपरिषदबाट निर्णय गराई कार्यान्वयन गर्दै आएका थिए । हालै नेपाल सरकारले जारी गरेको स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद ७ को दफा २७ अनुसार सबै गाउँपालिका तथा नगरपालिकाहरूमा अनिवार्य रूपमा नक्सा पास गर्नु पर्ने व्यवस्था गरेको छ ।

स्थानीय निकायबाट भवन निर्माणको नक्सा पास गर्न सहजीकरण गर्ने उद्देश्य राखी नेपाल सरकार (म.प.) २०६६ मंशिर २५ गतेको निर्णयबाट भवन नियमावली २०६६ स्वीकृत गरेको छ । यस नियमावलीमा भवन ऐन अनुसार नक्सा 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 इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरू ।

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

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

“घ वर्ग” : खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिए देखी बाहेकको काँचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरू ।

माथि उल्लेखित चार वर्गका भवनहरूमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहितालाई पनि चार किसिममा विभाजनगरिएको छ, र प्रत्येक किसिमका लागि बेग्ला बेग्लै संहिताहरू तयार गरिएका छन् । भवन संहिता प्राविधिक दस्तावेज भएकोले यसमा भवनको सुरक्षा अर्थात स्ट्रक्चरल सेफ्टीका लागि अवलम्बन गर्नुपर्ने सम्पूर्ण विधिहरूनक्सामा खुलाई नाप समेत राखी खुलाइएको छ । जम्मा २३ वटा खण्डहरू भएको भवन संहिता निम्न बमोजिमतयार 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 विभागहरूले आफ्नो गुरुयोजनामा वा भौतिक विकास योजनामा आत्मसाथ गरिएको सोचाइ तथा दूरदृष्टिसँग मिल्दो किसिमले सहरी विकासलाई परिचालित गर्ने तथा भवनको बनावटको सुरक्षा, सरसफाइ तथा स्वस्थ वातावरण सुनिश्चित गर्ने उद्देश्यले सामान्यतया तयार गरिएको विनियमहरूलाई बुझाउँछ । यसले मुख्यतः कस्ता

भवनहरूको योजना तयार गर्ने तथा निर्माण गर्ने, निर्माण गर्न चाहने गाउँबासी वा निर्माणकर्ताले कुनै सहरी जग्गामा कस्ता भवनहरू निर्माण गर्न सक्छन् भन्ने बारे निर्देशित सिद्धान्तहरू प्रतिपादन गर्दछ (तालिका नं. १) । साथै भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गर्नका लागि दरखास्त दिन संलग्न गर्नु पर्ने आवश्यक दस्तावेज तथा नक्शाहरू, सम्पादन गर्नु पर्ने कार्यहरू, प्रमाणीकरणका प्रकृयाहरू, निरीक्षण/अनुगमनका प्रकृयाहरूको सूची पनि यसमा समावेश हुने गर्दछ । स्वीकृत भू-उपयोगहरू तथा दूरगामी सोच अनुरूप विकासको प्रकृति तथा प्रभाव समावेश भएको गुरु योजना/विकास योजना समेतले भवन निर्माण मापदण्डको पूरकको रूपमा काम गरेको हुन्छ ।

तालिका - १.१ : मापदण्डमा हुनु पर्ने प्रमुख विषयहरू

सि.नं	भवन मापदण्डका पक्षहरू	सूचकहरू
१	भूउपयोग विभाजनका नियमहरू	उपयोग, प्लटिङ्ग, सडक क्षेत्र, खुल्ला क्षेत्र तथा सुविधाहरू
२	साइट प्लान तथा भवन योजना	सेटब्याक, पार्किङ्ग क्षेत्र, भू-उपयोगको घनत्व, भवन नक्शा, न्यूनतम घडेरी क्षेत्रफल र भवन उचाई, फ्लोर एरिया अनुपात
३	स्ट्रक्चर डिजाइन तथा प्रावधानहरू	लोडिङ्ग क्षमता, बहिरगमनको डिजाइन, पानी टयाडकी जस्ता सामान्य सेवाहरूको डिजाइन तथा अन्य इन्जिनियरीङ्ग स्पेसिफिकेशनहरू
४	भवन सुरक्षा, सेवा सुविधाहरू	भवनमा अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरू, आपतकालीन बहिर्गमनको व्यवस्था, प्लम्बीङ्ग, स्यानिटेरी सेवाहरू, ग्यारेज, चोक आदि ।
५	सम्पदा क्षेत्र जस्ता विशेष क्षेत्रहरूमा अन्य प्लानिङ्ग प्रावधानहरू	स्वीकृत क्रियाकलाप तथा प्रयोग अनुमति दिन हुने विकास/पुनःनिर्माण, भवन मर्मत संभारका प्रावधानहरू, अपाङ्ग मैत्री प्रावधानहरू आदि ।

#### 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 शहरको विकासमा उपयुक्त नियन्त्रण गर्ने विधि हो ।

जनसंख्या बृद्धि, बसाईसराई र आर्थिक कृयाकलापहरू सहरमा केन्द्रित हुने जस्ता विभिन्न कारणबाट उत्पन्न अनियन्त्रित ढंगबाट भइरहेको सहरीकरणले गर्दा सहरी क्षेत्रमा अस्तव्यस्तताको अवस्था सृजना भएको छ । जनताको कल्याणकारी आवश्यकताहरूसंग मिल्दो जुल्दो सहरी विकासलाई सुनिश्चित गर्न सहरी योजनाविदहरू तथा प्रशासकहरूले पहिल्याएको मार्ग सहरी योजना हो जसले विकास प्रकृयालाई संचालीत गर्छ र योजनावद्ध विकास हुन प्रोत्साहन गर्छ । यस्ता प्रावधानलाई औपचारिक रूपमा भवन निर्माण मापदण्ड भनी संबोधन गरीन्छ ।

भवन मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरू	भवन स्टक्चर डिजाइन तथा अन्य प्रावधानहरू
साइट सम्बन्धी प्रावधान तथा भवन नक्शा विकास नियन्त्रण सम्बन्धी प्रावधानहरू	स्टक्चर डिजाइन, जग तथा सुपर स्टक्चर सेट ब्याक, पहुँच मार्ग, भौतिक पूर्वाधारको उपलब्धता

	आदि
जग्गा/सम्पति उपयोग सम्बन्धी विवेकपूर्ण प्रावधानहरू	आगलागीबाट सुरक्षा आपतकालीन बर्हिगमन तथा भवन सेवा सुविधाहरू, ग्राउन्ड कभरेज, फ्लोर एरीया अनुपात ।
भौतिक पूर्वाधार जस्ता अन्य प्रावधानहरू	प्लम्बीङ तथा दूरसंचार सेवाहरू,विजुली, खानेपानी आदि
विशेष उद्देश्यको लागि थप प्रावधानहरू जस्तै सम्पदा क्षेत्रहरू,प्राकृतिक विपद्का दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरू आदि	अन्य पक्षहरू सम्बन्धी प्रावधानहरू जस्तै भू-कम्प तथा अन्य विपद्हरूको प्रतिरोध, शौर्य तथा अन्य उर्जा उपयोगका उपायहरू, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरूका लागि च्याम्पको व्यवस्था र वर्षा पानीको उपयोग ।

भवन निर्माण मापदण्ड किन आवश्यक छ, यसको औचित्यलाई पुष्ट्याई गर्ने आधारहरू निम्नानुसार लेख्न सकिन्छ,

- (क) **व्यवस्थित सहरको आधार** :कुनै सहर वा बजारक्षेत्रलाई व्यवस्थित बनाउनको लागि योजनाबद्ध विकासको गुरुयोजना वा त्यस्तै प्रकारको प्रतिकात्मक योजनाहरू आवश्यक हुन्छ । यस्ता योजनाले त्यस सहरको आवश्यकतालाई संबोधन गर्ने गरी भविष्यमा सहरको स्वरूपको समेत परिकल्पना गरिएको हुन्छ । यस परिकल्पनालाई लागु गर्नका लागि कानूनी आधार भनेको मापदण्ड नै हो किन भने मापदण्डले सहरको योजनालाई लागु गर्नका लागि विभिन्न प्रावधानहरूको व्यवस्था गरेको हुन्छ । त्यस्तो प्रावधान पालन नगर्ने व्यक्ति वा संस्था कानून बमोजिम दण्डित हुन सक्छ ।
- (ख) **सहरी वातावरणको संरक्षण र संबर्द्धन** :मापदण्डमा सहरले परिलक्षित गरेका भूउपयोग तथा हरियाली क्षेत्र, नदी किनारा, सार्वजनिक स्थल आदिको संरक्षण गर्नका लागि विभिन्न प्रावधानहरू राखिएको हुन्छ । यस प्रकारको प्रावधानको पालनाले सुन्दर र स्वच्छ सहरको लक्ष्य हासिल 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 स्वरूपलाई कायम राखेर सहरको पहिचानलाई संरक्षण गर्न सकिन्छ । त्यस्तै सहरमा रहेका ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रहरूको संरक्षण सम्बन्धी प्रावधान राखी मापदण्डले सहरी संस्कृति संरक्षण गर्ने कार्यमा महत्वपूर्ण भूमिका खेल्न सक्दछ ।
- (घ) **सहरी सुरक्षाको प्रत्याभूति** :भवन निर्माणमा आवश्यक सुरक्षाका पक्षहरू जस्तै भवन स्ट्रक्चरको सुरक्षा, आगलागीबाट सुरक्षा आदि सम्बन्धी प्रावधानहरू मापदण्डमा प्रमुख अंग हुन् । त्यस्तै विपद्बाट हुने सुरक्षाका लागि सडकको राइट अफवे, खुला क्षेत्रको संरक्षण, आवागमन सम्बन्धी प्रावधानहरू, पैदल यात्रुको आवागमनको सहजीकरण आदि सम्बन्धी पक्षलाई मापदण्डमा सम्बोधन गरी मापदण्डमा सहरी सुरक्षालाई सम्बोधन गर्न सकिन्छ ।माथि उल्लेख गरिएका मुख्य मुख्य बुँदाहरू 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 गाँउ क्षेत्रहरूका लागि यस भवन निर्माण मापदण्डले मार्ग दर्शनको भूमिका निर्वाह गर्ने अपेक्षा राखिएको छ । विशेषतः भवन तथा स्ट्रक्चर सम्बन्धी आवश्यकताहरूलाई प्राथमिकता दिई राष्ट्रिय भवन संहिता अन्तर्गतका प्रावधानहरू भवन ऐन अन्तर्गत राखिएको हुन्छ । सहरहरूमा गुरुयोजना/विकास योजनाहरू, स्थानीय योजनाहरू, भू-उपयोग/विकास तथा भू-विखण्डन विनियमहरू व्यवस्था गरिएको हुन्छ ।

आधुनिक भवन मापदण्डहरू भवन निर्माण, भूउपयोग योजना, जोनिङ्ग तथा स्ट्रक्चर सम्बन्धी 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/जोनिङ्ग 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 प्रावधानहरूको प्रयोगमा अज्ञानताबस नियमावलीको उल्लंघन हुन सक्दछ । यसर्थ भवन मापदण्ड एउटा गतीशील दस्तावेज हो र आवश्यकता अनुसार यसलाई बेला बखतमा परिमार्जन गर्नु पर्दछ ।

विश्वमा प्राविधिको परिवर्तनहरू 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 निकायले धेरै विलम्ब नभए सम्म वा कुनै प्राकृतिक विपद् नआए सम्म आगलागीबाट सुरक्षा, प्राकृतिक विपद्, सम्पदा तथा सहरी स्वरूपमा चासो राख्नुपर्ने अन्य विषयहरूलाई महसुस गरेको हुँदैन । यस मापदण्डले स्थानीय निकाय तथा गाउँपालिका समितिलाई आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र भवन निर्माण गर्ने सम्बन्धी मापदण्ड तर्जुमा गर्ने मार्ग निर्देशन गर्नेछ, 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, पार्किङ्ग मापदण्ड आदिको सम्बन्धमा सबै प्रकारका भवनहरूको लागि सबैले

पालना गर्ने पने योजना/जोनिङ्ग योजना, विनियमहरु र त्यसमा समय समयमा गरिएका संसोधनहरु यस धारा अन्तर्गतका भवन मापदण्डका विनियमहरुमा लागू हुनेछ। उपर्युक्त विनियमहरुमा गरिएका सबै परिमार्जन तथा संसोधनहरु यो मापदण्डको अंगको रुपमा समावेश भएको मानिनेछ।

## ख) परिभाषा

१. **“ऐन”** - स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४
२. **गा.पा.** : गा.पा. भन्नाले कानेपोखरीगाउँपालिका जनाउँछ।
३. **भवनको क्षेत्रफल**- भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लान्थ लेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ।
४. **“एयरकन्डिसनीङ्ग”**- कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र 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 बन्द 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 पारापीट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन।
९. **“वेसमेन्ट”** - पूर्ण वा आंशिक रुपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला।
१०. **“भवन”**- भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोगहुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ :
  - क) जग, प्लान्थ, गारो, भूईं, छाना, चिम्टी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु
  - ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्सन आदि।
  - ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा
  - 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 उद्देश्यहरुको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग। यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक व्यायामशाला, 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 कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोवार र लेखा अभिलेख राख्नुमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- **“शैक्षिक भवन”** : उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ ।
- यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासीय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग 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, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ । मशालाहरु, अस्पतालहरु, यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।
- **“व्यापारिक भवनहरु”** : निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु : पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि 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 कार्यालय सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ :-

- प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि
- सहायक कार्यमा
- लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु
- विशेष भवन : यसमा निम्न लिखित समावेश हुनेछ :-



- सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरू, होटेलहरू, छात्रावासहरू, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरू, १५ मिटर भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।

#### भण्डार गृह:

भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरू आदि ।

#### आवासीय भवन :

साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरू रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको बसोवास, अपार्टमेन्ट घरहरू फ्ल्याटहरू र निजी ग्यारेजहरू समावेश हुन सक्छ ।

#### छुट्टै भवन :

अन्य भवनहरूले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चारै तर्फ खालि जग्गा भएको भवन ।

#### सेमी डिट्याचड भवन :

यस विनियममा उल्लेख गरिएका तीन साइडमा खुल्ला जग्गा भएको भवन ।

#### असुरक्षित भवन :

यसमा निम्न लिखित भवनहरू समावेश हुन सक्छ :

- असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर
- अस्वस्थ
- आवत जावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको
- आगलागीको खतरा बढी भएको
- रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण
- मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको)

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

**१६. भवन रेखा :** यसले कुनै भवनको प्लिनथले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखा लाई समेत जनाउँछ ।

**१७. भवनको उचाई :** भवन उचाईको नाप

१. समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पो सम्म ।
२. स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन बिन्दुसम्मको उचाई ।

३. सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्य बिन्दु सम्मको उचाई । भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरूलाई उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन ।

#### १८. छज्जा (क्यानोपी) :

यसले तल लेखिएअनुसार भएमा लिन्टेलको लेभल सम्म गारो देखि भवनको द्वार सम्मको क्यान्टीलभर प्रोजेक्सनलाई 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. चिमनी :

धुँवा तथा अन्य उत्सर्जनहरू खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण । यसमा चिमनी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।

#### २०. उपयोग परिवर्तन :

स्वीकृत लिएको (नक्सा पास गरेको भन्दा बेग्लै किसिमको उपयोग गर्नुपरेमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि ।

#### २१. चोक:

खुल्ला ठाउँ पूर्णतः वा आंशिक रूपमा भवनहरूले घेरेको स्थान। चोक जमिन लेभल वा अन्यले भलमा हुन सक्नेछ ।

#### २२. ढाकेको क्षेत्र (कभर्ड एरिया) :

प्लानिन्थ लेभलमा भवनले ढाकेको जमीन क्षेत्र । यसमा तल लेखिएको समावेश हुने छैन ।

क. बगैँचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरू, नर्सरी, पानी पोखरी स्वीमिङ्गपुल (नढाकिएको त्यस वरीपरिको 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 क्षेत्रहरू वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्सनहरू र माथि तथा कम्तिमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भन्दा ।

#### 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 मैन होल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाइनहरूको प्रणाली । यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको दुवै 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. सूचिकृत 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 गाँउपालिकाबाट सूचिकृत 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 गाँउपालिकाबाट स्वीकृत रुपमा विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर ।

**३१. मौजुदा उपयोग:**

यस मापदण्ड लागू हुनु अघि सहरी क्षेत्र/गाँउपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत रुपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।

**३१. बाहिरी गारो :**

अर्को भवनसँग जोडिएको भएतापनि पार्टसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।

**३२. निकास :**

भवनको कुनै तल्ला वा भुईँबाट बाटोतर्फ जाने बहीरगमनको माध्यम ।

**३३. आगलागी तथा/वा आपत्कालीन सूचना प्रणाली :**

आगलागी हुँदा अलार्म संकेतहरुको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदि औजारहरुको ब्यवस्थालाई बुझाउँछ ।

**३४. फायर लिफ्ट :**

आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागी सेवा प्रदायकहरुको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकारको लिफ्ट ।

**३५. आगलागी निरोधक ढोका :**

केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागिको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरिएको ढोका वा सटर ।

**३६. फायर पम्प :**

उपयुक्त इन्जिन वा मोटर सँग जोडिएको पम्पबाट पानी प्रवाह गर्नको लागि बाह्य पावरबाट सन्चालित मेसिन ।

**३७. आगलागी प्रतिरोधक दूरी (फायर सेपरेसन) :**

साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडीको सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दूरी ।

**३८. आगलागी प्रतिरोधक भवन :**

उपयुक्त सामग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन

**३९. भुईँ :**

कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह । जमिन सतहको तल्लालाई भुईँ तल्ला भनिन्छ । त्यसमाथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला । त्यस पछि दोस्रो तल्ला आदि ।

**४०. फ्लोर एरिया अनुपात (फार) :**

सबै तल्लाहरूको कूल क्षेत्रफल र घडेरीको कुल क्षेत्रफलको अनुपात: फ्लोर एरिया अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरियाको जोड र जग्गाको कुल क्षेत्रफल यस नियमावली अन्तर्गत समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।

**४१. फुटीड :**

भवनको भार लाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इट्टा, ढुंगा वा कंक्रीटले गारो वा कलमको बेशमा निर्माण गरिने जगको इकाइलाई बुझाँउछ ।

**४२. जग :**

स्ट्रक्चरको जमिन सँग जोडिएका भाग जसले यसमाथि आइपरेको भार (लोड) लाई वितरण गर्दछ ।

**४३. निजी ग्यारेज :**

गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सोको भाग ।

**४४. सार्वजनिक ग्यारेज :**

निजी ग्यारेजको रूपमा बाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरूको मर्मत, सर्भिसिङ्ग, उपयोग, वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।

**४५. संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास) :**

दुई वा दुइभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।

**४६. समुहिक आवास :**

साभ्ना सेवा सुविधाहरू भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरू भएको एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।

**४७. आवास योग्य कोठा :**

मानव वसोवासको लागि उपयोग गरिएका उपयोगको लागि डिजाईन भएको कोठा । यसमा भान्छा कोठा, वाथरुम, लुगा धुने स्थान, भन्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणतः प्रयोगमा नआउने ठाउँहरू समावेश हुँदैन ।

**४८. पारापीट :**

छाना वा भुईँको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिड ।

**४९. अनुमति वा पर्मीट :**

भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि गाँउपालिकाले लिखित रूपमा दिइने औपचारिक अनुमति वा अधिकारपत्र ।

**५०. प्लान्य :**

सँगैको जमिन सतह र जमिन माथिको भुईँको सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।

**५१. प्लान्थ एरीया :**

कुनै तल्ला वा बेसमेन्टको भुईं लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।

**५२. पोर्च :**

भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएका माथि छान्ना भएको ठाउँ

**५३. सडकको राइट अफ वे :**

सडक दुवै तर्फको सीमाना बिचको चौडाई

**५४. लहरे आवास (रो हाउजीङ्ग) :**

अगाडी पछाडी र भवन भित्र मात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरुको लहरे समूह

**५५. कोठाको उचाई :**

तयारी भूईं सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दुरी ।

**५६. सेवा मार्ग :**

सेवा सुविधा पुऱ्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली ।

**५७. सेट व्याक रेखा:**

गाँउपालिकाहरुले अनुमति दिए वाहेक केही निर्माण गर्न नपाईने गरि घडेरीको सीमा र गाँउपालिकाले निर्धारण गरेका वा गुरु योजना/जोनिङ्ग प्लानले निर्धारण गरेको रेखा ।

**५८. भ्याल :**

ढोका बाहेकको बाहिर खुल्ने भ्यालले आवश्यक वा आंशिक रुपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलेशन वा दुवै भित्री ठाउँमा पुऱ्याउँछ । आउन जानको लागि भ्यालको प्रयोग हुदैन ।

**५९. जोनिङ्ग योजना :**

गुरुयोजना भन्दा विस्तृत योजना । यसले गुरुयोजना र लेआउट योजनालाई आवद्ध गर्छ । यसमा साइट प्लान, भूउपयोग योजना हुन सक्छ । यसले सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक भवनहरु/निर्माणहरु, सुविधाहरु, सडक, आवास, मनोरन्जन, उद्योग, व्यवसाय, 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 :

कानेपोखरी गाँउपालिका 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 संभार 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 :**गा.पा.को परिक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागि, 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 गाँउपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत लेआउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य 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 गर्ने, वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्न पाउने छैन ।

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

### २.३ भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरु:

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

२.३.२ नक्शाहरु तथा व्यहोराहरुको प्रतिलिपिहरु: गाँउपालिकाबाट 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 गाँउपालिकाले उपलब्ध गराउनु पर्दछ ।

२.३.३ सूचनासंगै दिनुपर्ने जानकारीहरु : सूचनामा अवस्थिती नक्शा, साइटप्लान, सवडिभिजन/लेआउटप्लान, भवन नक्शा, सेवा सुविधा योजना, स्पेसिफिकेशनहरु तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण, जग्गाधनी लालपुर्जा गाँउपालिकाले 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 भवनहरूको सम्बन्धमा वा पुरातात्विक क्षेत्रमा भएका भवनहरूको सम्बन्धमा गाउँपालिकालाई आवश्यक पर्ने अन्य कुनै जानकारी/कागजात ।

## २.९ नक्शाहरूमा सहीछाप गर्ने :

गाउँपालिकामा पेश गर्नु अघि सबै नक्साहरूमा धनीहरूको र योग्यता प्राप्त गा.पा.मा दर्ता भएका इन्जिनियर/आर्किटेक्टको हस्ताक्षर हुनुपर्नेछ ।

## २.४ साइटप्लान/लोकेसन प्लान

२.४.१ लोकेसन प्लान : स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको १:९६,१:१४४ र १:१९२स्केलको लोकेसन प्लान निवेदन संगै पेश गर्नुपर्नेछ ।

२.४.२ साइट प्लान : अनुमतिको लागि आवेदन दिदा संलग्न राख्न पर्ने साइट प्लानको स्केल १५० वर्ग 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 कुराहरू दर्शाइएको हुनु पर्नेछ:

- (क) साइटको सिमानाहरू र त्यससंगै जोडिएको जग्गाहरू
- (ख) छिमेकको सडकको परिप्रेक्षमा साइटको अवस्थिति
- (ग) भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकहरूको नामहरू (भएमा मात्र)
- (घ) साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरू ।
- (ङ) माथि (क) को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गासंगै जोडिएको संगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुँच मार्ग ।
- (च) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचको लागि भवनसंगै छोडिएको ठाँउ ।
- (छ) भएमा घरको दायाँ बाँया तथा पछाडीको सडकको चौडाई ।
- (ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।



(भ्र) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु

(त्र) सम्पूर्ण सम्पत्तिको जग्गाको क्षेत्रफल र यस नियमावलीमा व्यवस्था भएको कभरेज अनुसारको कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्डेरीयाको भाग ।

(ट) आवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाइएको पार्किङ्ग योजना ।

(ठ) गाँउपालिकाले तोकेको अन्य यस्तै विवरणहरु ।

(ड) भवन निर्माण हुने घरजग्गा सम्पत्तिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर ।

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

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

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

(क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भूईँ नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । यसै प्रष्ट रुपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भ्याङ्गको चौडाइ र राम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेल्सहरु देखाइएको हुन्छ ।

(ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुन्छ ।

(ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्थिति देखाइएको हुन्छ ।

(घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुनेछ । यसमा फुटीङ्ग (जग)को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु ।

सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरूको उचाइहरू र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कस्तीमा एउटा सेक्सन भन्दा, भान्साकोठा, ट्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनेछ ।

(ड) सबै एलीभेसनहरू देखाइएको हुनेछ ।

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

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

(ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनेछ ।

(झ) पार्किङ्ग स्थानहरूको डिटेल दिइएको हुनेछ ।

(ञ) भेन्टिलेटरहरूको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरूको साइजहरू समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रूपमा विस्तृत विवरणहरू समेत दिइएको हुनेछ ।

(ट) गाँउपालिकाले तोके बमोजिम गर्न आवश्यक अन्य सबै विवरणहरू ।

#### २.४.६ बहुतल्ले/विशेष भवनहरूको भवन योजनाहरू :

५ तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरू भएको वा १५ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरा युक्त उपयोगहरू भएको विशेष भवनहरूको सन्दर्भमा मापदण्डको निम्न लिखित थप विवरणहरू समावेश हुनु पर्नेछ ।

(क) आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँच मार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था ।

(ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भन्दाको साथै बार्दलीबाटको पहुँच, करिडर तथा लवीवाटको पहुँच ।

(ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू

(घ) रिफ्यूज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।

(ड) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने टयाङ्कहरू ।

(च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति

(छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरू

(ज) पानी टयाङ्क तथा पम्पहाउसको अवस्थिति तथा नाप

(भ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू ।

(ज) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरूको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरू

### २.४.७ खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरू :

१. खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरू, इलेभेसनहरू तथा सेक्सनहरू, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरूको विवरण गाउँपालिकाले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

२. २०० बर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय घडेरीहरूको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरूको लागि तल दिइएका प्रावधानहरू लागू हुनेछ :

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

(ख) जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र वर्षात्को पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ । 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 निवेदनसंग 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 वा भवन निर्माण अनुमतिको आवश्यकता पर्नेछैन ।

(क) प्लास्टरीङ्ग र सानातिना मर्मत कार्य

(ख) फ्लोरीङ्ग वा पुनः फ्लोरीङ्ग गर्ने ।

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

(घ) विग्रेका इट्टाहरू, ढुंगाहरू, पिलरहरू, विमहरू आदि फेर्ने ।

- (ङ) यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्ने गरी १.५ मि. भन्दा कम उचाइको पारापीट र बाउन्डी पर्खालको निर्माण तथा पुनःनिर्माण गर्ने ।
- (च) अनुमति प्राप्त उचाईभन्दा कम नहुने गरी फल्लस सिलिङ्गको निर्माण समेत रंगरोगन आदि कार्य ।
- (छ) भू-उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजनाका प्रावधानहरु संग नवाभिने गरी क्षति हुनु अगाडीको जस्तै हुनेगरी बाढी, वर्षात, आगलागी, भूकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक विपद्बाट क्षति ग्रस्त भवनका भागहरुको पुनःनिर्माण गर्ने ।
- (ज) यस मापदण्ड अन्तर्गत हुने गरी भित्री गारोहरुको निर्माण वा पुनःनिर्माण गर्ने ।

## २.६ भवन निर्माण अनुमति शुल्क :

नक्शा पास शुल्क र निर्माण अवधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्कको साथै घडेरी विकास/समूह आवास, फेरवदल/थप/संसोधित योजनाको लागि गाँउसभाले ताके बमोजिमको शुल्क लाग्नेछ ।

## २.७ स्वीकृति दिने :

### २.७.१. प्रक्रियाहरु :

- (क) जग्गा विकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमति दिने : आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्ट माफत प्लानिङ्ग अनुमति/नमर्सहरु तोकिएको ढाँचामा जग्गा धनीले गाँउपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ । जग्गा विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गा धनीले सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट वा प्लानरद्वारा तयार गरिएको भू-उपयोग तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरिएको योजना पेश गर्नु पर्नेछ । यसको स्वीकृति सम्बन्धी कार्यविधि गाँउपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ ।
- (ख) सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टबाट प्रमाणित हुनुपर्ने : मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरुको अधिनमा रही भवन निर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्ने अधिकार सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्टसंग हुनेछ ।

### ग) नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने:

कानेपोखरी गाँउपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा कानेपोखरी गाँउपालिकामा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

### २.७.२ योग्यता तथा क्षमता :

नगरयोजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/आगलागीपरामर्शदाता/अर्वान 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 गाँउपालिकाले यस्ता नगरयोजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बरलाई कारवाही गर्ने र कालोसूचीमा राख्ने अधिकार हुनेछ, र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग सभालाई दिनेछ ।

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

### २.७.४. अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य :

अनाधिकृत निर्माण विकास कार्य गरेकोमा यस्ता कार्य भत्काउने, निर्माण स्थललाई रोक लगाउने, प्रचलित कानूनको आधारमा कानूनी कारवाही गर्ने जस्ता उपयुक्त कदम गाँउपालिकाले 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 गाँउपालिकाले 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 : गाँउपालिकालाई आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घर धनीले प्लीन्थ सम्मको कार्य सम्पन्न भएपछि स्वीकृत भवन नक्शा तथा भवन नियमावली अनुसार कार्य भएको छ/छैन सुनिश्चत गराउन सूचना दिने छ । ३० दिन भित्र गाँउपालिकाले निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी असहमति भए सो समेतको जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकलाई दिनुपर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम भवनको निर्माण कार्य गर्ने जिम्मेवारी घर धनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुनेछ ।

## २.९ कार्य सम्पन्न भएको सूचना :

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

(क) गाउँपालिकाको सबै निरीक्षण प्रतिवदनहरुको प्रतिलिपि,

(ख) आवश्यक भएमा गाउँपालिकाको अधिकृतबाट स्वीकृति,

(ग) विद्युत विभागबाट आवश्यक भए अनुसार ट्रान्सफर्मरहरु/सबस्टेशन/ सहायक विद्युत आपूर्ति प्रणाली सम्बन्धमा स्वीकृति

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

- (ड) आवश्यकतानुसार धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फबाट खिचिएको दुई सेट फोटोहरु,
- (च) गाँउपालिकाले आवश्यक ठानेको अन्य आवश्यक जानकारी/कागजातहरु
- (छ) आफ्नो सुपरिवेक्षण 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 गाँउको ढल प्रणाली/पानीको मेनलाइनमा जडान गर्ने :

- (क) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी, विद्युत तथा ढलको कनेक्सनहरु सम्पन्न भएको/उपयोग गर्न दिइएको प्रमाणपत्र प्राप्त नभएसम्म साइटमा राख्न अनुमति दिइनेछैन ।
- (ख) गाँउपालिकाको अग्रिम अनुमति र उपयोग गर्न दिइएको/सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र प्राप्त नभए सम्म कुनै पनि भवन संग 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 गर्नु हुँदैन, यसरी विसर्जन गरिएमा गाँउपालिकाले अन्य सेवा सुविधाहरुमा रोक लगाउन सक्नेछ र आर्थिक जरिवाना समेत गर्न सक्नेछ ।
- (ड) कुनै पनि व्यक्ति वा संयुक्त आवास वा संस्थाको भवनको छानाबाट आउने वर्षातको पानीलाई जमीनमुनी विसर्जन गर्नु पर्नेछ । गाँउपालिकाको ढल प्रणालीमा वा सडकको नालीमा जाडन् पाइने छैनै ।

### २.१६ भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण :

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

## परिच्छेद ३

आवासीय तथा गैह्र आवासीय क्षेत्रहरूको विकास निर्माण  
सम्बन्धीविधानहरू

घडेरी विकास, सामूहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरू र गैह्र आवासीय क्षेत्रहरूको लागि उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो (फार), सेट ब्याक, खुल्ला ठाउँ, उचाई, आवासीय इकाइहरूको संख्या, तथा पार्किङ्ग मापदण्डहरू योजना/जोनिङ्ग प्लान/मापदण्ड कोड वा सहरी विकास योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयनमापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरू बमोजिम हुनेछ । यदि यी सवालहरूमा केही व्यवस्था गरिएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा गाँउपालिकाले निर्णय गरे बमोजिम हुनेछ ।

## ३.१ भवन निर्माणमा नियन्त्रणको व्यवस्था:

यी विनियमहरूको विषयबस्तु भवन उपयोग क्षेत्र भित्रका भवनहरूको लागि (आन्तरिक व्यवस्थाहरू बाहेक) भवन मापदण्ड अनुसार कायम राख्ने हो । भवन निर्माण मापदण्ड लागू भई नसकेका क्षेत्रहरूमा वास्तविक आवश्यकता तथा सान्दर्भिक नियमहरूको आधारमा गाँउपालिकाले आवश्यक व्यवस्था गर्नेछ ।

## ३.२ पार्किङ्ग मापदण्ड :

योजना/विकास योजनामा वा तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएका नम्सहरू अनुसार विभिन्न प्रकारका विकास निर्माण कार्यको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था गरिनेछ ।

स्थानीय सवारी धनी, सार्वजनिक यातायातका साधन र पार्किङ्गको आवश्यकता अनुसार विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरूको लागि पार्किङ्ग नर्महरू निर्धारण गर्नको लागि तल दिइएको तालिकालाई आधार मान्न सकिन्छ ।

तालिका ३.१ : पार्किङ्ग मापदण्ड

सि.नं.	उपयोग/उपभोग क्षेत्रहरू	१०० वर्ग मिटर क्षेत्रको लागि इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस (इ.सी.एस)
१.	आवासीय: सामूहिक आवास, संयुक्त आवास, कित्ताकाट गरिएको आवास (२५० वर्ग 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 सुविधाहरू: क) नर्सिङ्गहोम, अस्पतालहरू (सरकारी बाहेक अन्य), सामाजिक, सांस्कृतिक तथा अन्य सस्थाहरू, सरकारी	०.५०-१.५०



	तथा अर्धसरकारी कार्यालयहरु ख) विद्यालयहरु, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, सरकारी अस्पतालहरु	०.२५-०.७५
४.	औद्योगिक : हल्का तथा सेवाजन्य उद्योगहरु, सामूहिक उद्योगहरु	०.२५-०.७५

नोट :

१. गाडी पार्क गर्ने ठाउँहरुको व्यवस्था गर्दा मापदण्डहरु तल दिए अनुसार हुनेछ :

(क) खुल्ला पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस १८ वर्ग मिटर

(ख) भुईतल्लाले ढाकेको पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस . २३.०० ब.मि.

(ग) बेसमेन्टको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस . २८.० ब.मि. २. उपयोग क्षेत्रहरुमा भुईतल्ला वा बेसमेन्टमा पार्किङ गर्ने भए उपर्युक्त मापदण्ड अनुसार पार्किङको 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 तल्ला संख्या/उचाईको सन्दर्भमा विकासको स्वरूप कस्तो हुनपर्छ निक्कैल गर्न घनत्वको ढाँचा (उच्च, मध्य उच्च, न्यूनमध्य वा न्यूनतम घनत्वहरु) निर्धारण गरिएको हुन्छ । गुरु योजनामा व्यवस्था भए बमोजिमका नर्महरु 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 रहेको आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र रहेका विभिन्न उपयोग क्रियाकलापहरुको लागि भवनहरु आवासीय घडेरीको साइजअनुसार 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, नर्महरुका 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 आकार तथा ढाँचा दिनका लागि घरहरु कमबद्ध रूपमा मिलाइएको हुनेछ ।

३.३.४ आवासीय क्षेत्रहरु : घडेरी आवास न्यून आय भएका समूहको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज सामान्यतया ७० वर्ग मि. भन्दा कमको हुनु हुँदैन तर यस मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि साविक

क्षेत्रफललाई मान्यता दिइनेछ । आवासीय क्षेत्रको लागि तल तालिकामा विभिन्न साइजका घडेरीहरूका लागि लागू हुनुपर्ने कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई दिइएको छ :-

तालिका ४ : फ्लोर एरिया रेस्योको व्यवस्था

सि.नं.	घडेरी क्षेत्रफल व.मि.	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज %	अधिकतम
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 सेवाहरू तथा घरायसी भण्डारणको लागि उपयोग गर्न सकिनेछ ।
- फ्लोर एरिया रेस्यो र ग्राउण्ड कभरेजका सम्बन्धमा गाँउपालिकाले आफ्नो आवश्यकता र आफ्नो अधिकार क्षेत्रभित्रको माग अनुसार फेरबदल गर्न सक्ने छ ।
- बेसमेण्ट क्षेत्रफल ग्राउण्ड कभरेज भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।
- तोकिएका नर्महरू अनुसार घडेरीको लागि पार्किङ्गको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । अथवा आवागमनको ढाँचामा कुनै असर नपर्ने गरी लेआउट प्लानमा पार्किङ्गको व्यवस्था हुन पर्नेछ ।

**भवनको उचाई र सेट व्याकको अनुपात**

- १० मिटरसम्म अग्लो भवनको सधियारतर्फ न्यूनतम १.५ मिटर ।
- १० देखि १७ मिटर अग्लो भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको सधियार तर्फक सेटव्याक ३ मिटर अन्य भवनको २ मिटर ।
- १७ मिटरभन्दा अग्ला भवनहरूको उचाई र सधियारतर्फको सेट व्याक ४:१ हुनेगरी न्यूनतम ५ मिटर ।
- मुल सडकको किनारमा भवन निर्माण स्वीकृत दिदा वाटोको चौडाईमा दुवैतर्फको सेट व्याक जोडदा 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 निर्माणगरिने भवनहरूका हकमा निश्चित उँचाई (अधिकतम सीमा) तोक्न सक्नेछ । न्यूनतम घडेरीकोसाइज २,२५० व.मि. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.० हुनेछ ।

**नोट :**

१. बेसमेण्ट निर्माण गरिएको भए पार्किङ्ग सेवाहरू, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरूको लागि फ्लोर एरिया रेस्योमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ । बेसमेण्टको परिमाण घडेरीको क्षेत्रफलको 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, बोर्डिङ तथा लजहरु :**

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

**३.४.३ धर्मशाला तथा रात्रि 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 पसलहरु :**

- 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 संभार 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 भर्ने एवं मर्मत संभार सेवा दिने विसौनीहरूको लागि न्यूनतम साईज ३६मि.× ३० मि.
- घडेरीको फ्रन्टेज ३० मि. भन्दा कम हुनु हुदैन ।

**(ग) नयाँ पेट्रोलपम्पहरू**

- ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत
- नयाँ पेट्रोलपम्पहरू १२ मि. भन्दा कम चौडाई भएका सडकहरूमा राखिने छैन ।
- फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- अधिकतम उचाई ६ मि.
- क्यानोपि( छज्जा)अनुमति दिन सकिने । ग्राउण्ड कभरेज बराबर सेट व्याक रेखा भित्रको बराबरसम्म
- अगाडिको सेट व्याक न्यूनतम ६ मि.
- सम्बन्धित निकायबाट (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
- पहुँचमार्गको चौडाई न्यूनतम ६ मि.
- वेसमेन्ट यदि पार्किङ्ग सेवाहरूमा 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 ६ मि.
- वेसमेन्ट यदी पार्किङ्ग सेवाहरूमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेस्यो मा समावेश गर्न नपर्ने ।

**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 सेवाहरू
- कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्योमा वेसलाइन विसौनीहरू समावेश हुने छैन ।

**३.६ सरकारी कार्यालयहरू, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स :**

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्समासरकारी कार्यालय, स्थानीय सरकारी कार्यालय, सार्वजनिक जिम्मेवारीका कार्यालयहरू तथा अदालतहरू समावेश हुनेछ ।

**३.७ स्वास्थ्य संस्थाहरु :**

स्वास्थ्य संस्थाहरुका हकमा नेपाल सरकार स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको “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 नर्महरुमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासको लागि प्रयोगमा 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 गरिदैन ।

**३.७.२ स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ्ग होम:**

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो २.०
- बेशमेन्ट अस्पतालमा जस्तै हुनेछ ।

**३.८ शैक्षिक संस्थाहरु :**

शैक्षिक संस्थाहरुका हकमा नेपाल सरकार शिक्षा मन्त्रालयले स्वीकृत 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
- बेशमेन्ट जमिन तल्लाको मुनी र ग्राउण्ड कभरेजको अधिकतम सिमा मम्म र निर्माण गरिएमा फ्लोर एरिया रेस्योमा गणना गरिने छ ।

**३.८.२ महाविद्यालय :**

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र फ्लोर एरिया रेस्यो भवनको लागि छुट्याइएको क्षेत्रफलको आधारमा मात्र गणना गरिनेछ ।
- उल्लेखित कम्प्लेक्सहरुमा प्लटको कुल 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 रेस्यो १.०
- पहुँच मार्ग न्यूनतम ६ मी.

### ३.१० धार्मिक स्थलहरु :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,
- अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो 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 रेस्यो १.२५।
- पहुँच मार्ग न्यूनतम ६ मि.

#### ३.११.२ सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु :

निम्न क्षेत्रहरुलाई सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रको रूपमा राख्न सकिन्छ।

- (क) सुरक्षा सम्बन्धी सरकारी निकायहरु जस्तै नेपाल प्रहरी, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी आदि
  - (ख) प्रमुख राजनैतिक पदाधिकारी, संवैधानिक निकायका पदाधीकारी, सरकारले तोकेका अन्य विशिष्ट महानुभावहरुको आवास क्षेत्र
  - (ग) प्रमुख प्रशासनिक सरकारी कार्यालयहरु जस्तै जिल्ला प्रशासन कार्यालय, अदालतहरु, कारागारहरु तथा अन्य सरकारी निकायहरु
  - (घ) खानेपानीको भण्डारण वा मुहानको क्षेत्र, विद्युत उत्पादनगृह, दूरसंचारको प्रसारण टावर, पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण स्थल आदि
  - (ङ) नेपाल सरकारले तोकेका अन्य संवेदनशील क्षेत्रहरु
- यस्ता क्षेत्रको वरिपरिको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड सम्बन्धित गाँउपालिकाले स्थानीय भौगोलिक अवस्था तथा स्थानिय आवश्यकता अनुसार निर्धारण गर्नेछ ।

#### ४. खोला/नदी कुलो, ताल किनारा 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, होली, खोल्सी, नहर र पैनीको सेट व्याक रेखा

##### क) नदी किनारको घर भवन

तटबन्ध भएको अवस्थामा १० मिटर छाड्ने

तटबन्ध नभएको अवस्थामा ३० मिटर छाड्ने

##### ख) नहर, खोल्सी, किनारा घर भवन

तटबन्ध भएको अवस्थामा ५ मिटर छाड्ने

तटबन्ध नभएको अवस्थामा १० मिटर छाड्ने

(ग) कुलो र पैनीको हकमा प्रकृति हेरी तटबन्ध भएको भए २ देखि ५ मिटर सम्म र तटबन्ध नभएको भए ५ देखि १० मिटर सम्म छाड्ने ।

(घ) सार्वजनिक पानीका मुहान, प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी र निकासलाइ असर पर्ने गरी कुनै किसिमको संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(ङ) गहिरो चिरा परेको भुभाग, सिमसार क्षेत्र, ताल तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथी माटो भरिएको क्षेत्रहरुबाट ५० मिटर भित्र कुनै पनि भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(च) नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(छ) नापी नक्सा वा श्रेष्ठामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माणको स्वीकृति दिने छैन ।

(ज) पानीका मुहान र ताल किनाराबाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने । यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियालीक्षेत्रको रूपमा कायम गर्ने ।

(झ) नापी नक्सा र श्रेष्ठामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई भवन स्वीकृत दिइने छैन ।

- (ब) सेप्टी टैंकको अनिवार्य रूपमा राख्ने व्यवस्था भएमा मात्र भवन निर्माण स्वीकृती दिइनेछ ।
- (ट) चिरा परेको भुभाग सिमासार क्षेत्र ताल तलैवा वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थानमाथी माटो भरिएका क्षेत्रबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी मात्र भौतिक संरचना निर्माण गर्ने ।
- (ठ) कलभर्टको लम्बाई ६ मीटर सम्म वा त्यो भन्दा मुनिको संरचना

### ३.१२ सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक क्षेत्रहरु :

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

### ३.१३ जग्गा प्लटिङ्ग सम्बन्धी व्यवस्था

कुनै व्यक्ति, संस्था वा टोलवासीहरुले गाँउपालिका क्षेत्रमा नयाँ बाटो खोली जग्गा प्लटिङ्ग गर्दा अनिवार्य रूपमा कम्तीमा ६ मि.(Right of Way) चौडा सडक प्रस्ताव गरी गाँउपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ र प्लटिङ्ग गर्दा मुख्य रूपले देहाय वमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

- प्लटहरुमा आवत-जावत गर्ने बाटो निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्नेछ ।
- परम्परा देखि सार्वजनिक रूपमा चल्दै आएको बाटोलाई कायमै राखिनु पर्दछ ।
- गाँउपालिकाको स्वीकृति नलिई र ६ मि.(Right of 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 रूपमा पहिले नै लगत कट्टा गरी बाटो कायम गर्नु पर्नेछ ।
- धुर भन्दा कमको कित्ता काट गर्नपाइने छैन ।
- न्यूनतम ५ प्रतिशत क्षेत्रफल खुल्ला क्षेत्र छाड्नु पर्नेछ ।
- १५ प्रतिशत जग्गा बाटोका लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ ।
- खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दाकम 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 बाहेककानिजी जग्गामा भवन निर्माणका लागी बाटो बाहेक कम्तीमा ५ धुर जग्गा हुनु पर्नेछ ।
- सिमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा सामान्यतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ ।

### ३.१४ नक्सापासका 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 लागेपछि प्रकृया अघि बढ्नेछ ।
- ङ) अन्य थप प्रकृयाहरु अनुसूची - १ वमोजिम हुनेछ ।

### ३.१५ 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 आवत-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 सेप्टीट्यांकी सहितको शौचालय बनाउनु पर्दछ । साथै आवश्यकता अनुसार पानी संक्षिप्त गर्नको लागि न्यूनतम ६००० लि. को पानी ट्यान्की निर्माण गर्नु पर्दछ ।
- ग) पास भएको नक्सा भन्दा फरक गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- घ) अन्य कसैको बाटोको निकास बन्द गर्नु हुदैन ।
- ङ) आकाशे पानीको निकास सार्वजनिक स्थल अथवा अर्काको घरजग्गामा 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 भ्याल, टप आदि राख्नु पर्ने भएमा ३ (तीन) फिट जग्गा अनिवार्य रूपमा छोड्नु पर्दछ ।
- झ) भवन निर्माण गर्दा सेटब्याकको लागि अनुसूची - २ मा उल्लेख भए वमोजिमको जग्गा छोड्नु पर्छ ।
- ञ) यो नक्सापास भएको कारणबाट मात्र आफ्नो हक नपुग्ने सार्वजनिक जग्गा भनी कसैको उजुरी पर्न आएमा सो सम्बन्धी कारवाही चलाउन कुनै बाधा पर्नेछैन । सो जग्गा नक्सावालाको हक कच्चा ठहरिएमा अनुमति-पत्र स्वतः निस्कृय हुनेछ ।
- ट) भूईँ तल्ला समेत तिन तल्ला भन्दा बढी तलाको भवन निर्माण गर्दा **Structural Design** अनिवार्य रूपले पेश गर्नुपर्नेछ । तर गाँउपालिकाको अनुमति लिएर भन्चाड् छोप्ने प्रयोजनको लागी बढीमा २०० वर्ग फिट क्षेत्रफल भएको एक तल्लासम्म निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- ठ) नक्सापास गरि भवन निर्माण गरिरहेको वा निर्माण गरिसकेको अवस्थामा नक्सा संशोधन गर्नु परेमा यस मापदण्डमा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ ।

- ड) High Tension Line गएको ठाउँमा ३.५० मिटर र साधारण विद्युत वितरण लाइन भएको ठाउँमा १.०० मिटर जग्गा छोडी भवन निर्माण गर्न पाईने छ ।
- ढ) चलचित्र भवन, हाईभिजन हल, सभागृह आदि सार्वजनिक मनोरञ्जन स्थलको निर्माण तथा संचालनमा प्रचलित कानूनमा उल्लेखित व्यवस्थाको अतिरिक्त निम्न बमोजिम थप प्रबन्ध हुनु पर्नेछ ।
- पर्याप्त पानी तथा व्यवस्थित शौचालयको प्रबन्ध ।
  - पर्याप्त हावा छिर्ने प्रबन्ध ।
  - जेनेरेटरको प्रबन्ध ।
  - वेग्ला वेग्लै प्रवेशद्वार र निकासद्वार साथै ड्रेसिङ्ग कोठाको लागि छुट्टै प्रवेशद्वारको प्रबन्ध
  - आवत-जावतको लागि सहज प्रकृतिको कोरिडोरको प्रबन्ध ।
- ण) निर्माण हुने भवनको नक्सा यस मापदण्डमामा उल्लेख भए अनुसारको हुनु पर्नेछ र भवन संहितामा उल्लेख भए अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।
- त) नक्सापास भएको मितिले १ (एक) वर्ष भित्र Plinth Level (D.P.C. Level)सम्म र २ (दुई) वर्ष भित्र नक्सापास भए बमोजिमको निर्माण कार्य गरि सक्नु पर्नेछ । सो अर्वाधि भित्र निर्माण कार्य पुरा नभएमा नियमानुसार शुरु नक्सापास दस्तुरको ५% दस्तुर तिरी बढीमा अर्को २ वर्षको लागि म्याद थप गर्न सकिनेछ । सो म्याद भित्र पनि निर्माण कार्य पुरा नभएमा अर्को नक्सापास 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 ।

### ३.१६नक्सा दर्ता सम्बन्धी

**कानेपोखरी गाँउपालिका** क्षेत्रमा गाँउपालिका गठन हुनु भन्दा पहिला निर्माण भएका वा नयाँ निर्माण हुने जुनसुकै घरको नक्सा दर्ता गर्दा निम्नानुसार कागजपत्रहरु पेश गर्नुपर्नेछ :

- ❖ भवन रहेको जग्गाको जग्गाधनी प्रमाण-पुर्जाको 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 नक्सा एक ।
- ❖ जग्गाधनीको नेपाली नागरिकताको प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि एक ।

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

### ३.१७ नक्सा नामसारी :

नक्सापास भइसकेपछि उल्लेखित जग्गा खरिद विक्री लगाएत विभिन्न कारणबाट नक्सा नामसारी गर्नु पर्ने भएमा रजिष्ट्रेशन पासको प्रतिलिपि, जग्गाधनी प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि, प्रमाणित नापी नक्सा र नागरिकता प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि संलग्न राखि सम्बन्धित व्यक्तिले गाँउपालिका समक्ष निवेदन दिनुपर्नेछ ।

### ३.१८ भवन निर्माण अनुमति पत्र :

१. गाँउपालिका भित्र घर बनाउने भए रु. ५००१- दस्तुर सहित तोकिएको ढाँचामा निवेदन र नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ ।

२. सडक सम्बन्धि मापदण्ड र सार्वजनिक जग्गाको मापदण्ड लगायत अन्य प्रचलित नियमानुसार भवन निर्माण अनुमति पत्र प्रदान गरिनेछ ।

### ३.१९ निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र :

ऐन नियमावली र नक्सापास तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७२ बमोजिम नक्सापास गरी भवन निर्माण अनुमति लिई निर्माण कार्य सम्पन्न भइसकेपछि निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र पाउँ भनि सम्बन्धीत वडाको सिफारिश सहित दरखास्त पेश गरेमा र पूर्वाधार विकास शाखाबाट खटिएका प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा पास भएको नक्सा बमोजिम निर्माण भएको देखिएमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण- पत्र दिईनेछ । यदि पास भएको नक्सा 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 लिई निर्णय गर्नेछ ।

### ३.२० जरिवाना र विशेष प्रावधान :

क) नक्सापास नगरी निर्माण कार्य गरेको हकमा अनुसूची - २ मा उल्लेख भए बमोजिम जरिवाना गरी नक्सापास तथा भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिकाको विपरित नहुने गरी नक्सापास गरिनेछ ।

ख) गाँउपालिका गठन हुनु भन्दा अगाडि नै साविक गाउँ विकास समितिको कार्यालयबाट अनुमति लिई वा नलिई निर्माण भएका घरहरु आवश्यक कागजात सहित नियमित गर्नको लागि सम्बन्धित घरधनीलाई यो मापदण्ड लागू भएपछि ६ महिनाको म्याद दिई गाँउपालिकामा निवेदन दिनको लागि सूचना गरिनेछ । यसरी तोकिएको म्याद भित्र सम्बन्धित घरधनी निवेदन गर्न आएमा ऐन, नियम तथा यस मापदण्ड बमोजिम सबै प्रावधान पुरा गरेको भएमा गाँउसभा वा यस मापदण्डले तोकेको शुल्क लिई गाँउपालिकाले प्रमाण पत्र सहित घर नक्सा नियमित गरी दिनेछ ।

ग) यो मापदण्ड प्रारम्भ भएको ६ महिना भित्रमा गाँउपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका सम्पूर्ण घरहरुको अभिलेखीकरणको लागि सार्वजनिक सूचना आवाहन गरिनेछ । तोकिएको म्याद भित्र घरको नक्सा वा तला, कोठा स्पष्ट खुल्ने विवरण सहितको निवेदन जग्गाको नक्सा, मालपोत वा एकिकृत सम्पत्तिकर तिरेको रसिदको प्रतिलिपी, नेपाली नागरिक भए नागरिकताको प्रतिलिपी सहित घर अभिलेखीकरणको लागि गाँउपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ । यसको लागि पक्की घर तीन तला भन्दा माथिको लागि रु. ३,०००१-, पक्की घर एक तला देखि तीन तला सम्मको लागि रु. २,०००१-, कच्ची घर (माटो, ढुङ्गा, काठले बनेको) को लागि रु. १,०००१- र अन्य प्रकारका घरको लागि रु. ५००१- दस्तुर लाग्नेछ । यसरी

अभिलेखीकरण गर्दा नक्सा नियमित वा प्रमाण पत्र भनें दिईने छैन । तोकिएको समयमा घर अभिलेखीकरण नगर्ने घरधनीलाई गाउँपालिकाबाट कुनै पनि प्रकारका सेवा उपलब्ध गराइने छैन ।

घ) शहरी विकास मन्त्रालयले निर्माण गरी कार्यान्वयनमा ल्याएको वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत मापदण्ड, २०७२ तथा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले समय समयमा भवन निर्माण तथा नक्सापास सम्बन्धि मापदण्ड यसै मापदण्डको अभिन्न अंग हुनेछ । वस्ती विकास मापदण्ड संग यस मापदण्डका कुनै प्रावधान बाझिएको खण्डमा वस्ती विकास मापदण्ड बमोजिम हुनेछ ।

ङ) ठुला प्रकारका आवसीय घर तथा सम्पूर्ण किसिमका व्यवसायीक घरहरुको नक्सा पास गर्दा उक्त घरमा पूर्ण रुपमा सौर्य उर्जा प्रयोग गर्ने प्रस्ताव गरिएको हुने पर्नेछ भने पूर्ण रुपमा उक्त प्रावधानलाई पालना गर्नु पर्नेछ ।

### ३.२१ मापदण्डको कार्यान्वयन र नक्सापास क्षेत्र :

क) यो मापदण्ड पहिलो पटक गाँउकार्यपालिकाद्वारा स्वीकृत गरी मिति : २०७४/०९/१६ देखि कार्यान्वयन गरिनेछ । पछि गाँउसभाबाट अनुमोदन गरिनेछ । आवश्यकता अनुसार गाँउसभाबाट यस मापदण्डको संसोधन गरीकार्यान्वयन गर्न सकिनेछ ।

ख) कानेपोखरीगाँउपालिकाको नक्सापास क्षेत्र अनुसूची-४ बमोजिम हुनेछ ।

## परिच्छेद ४

### सम्पदा भवन तथा प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र

#### ४.१ लागू गर्न सकिने :

सम्पदा स्थलहरूको संरचना तथा सम्बर्द्धनमा ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका भवनहरू, कलाकृतिहरू, स्ट्रक्चरहरू, सुन्दरता, वास्तुकला, सांस्कृतिक वा वातावरणीय रूपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (सम्पदा भवनहरू तथा सम्पदा स्थलहरू) वातावरणीय महत्वको प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरू र सुन्दर दृष्य भएका ठाउँहरू समावेश हुनेछन् ।

यो विनियम तल दिइएका सम्पदा स्थलहरूमा लागू हुनेछ :

- ऐतिहासिक वास्तुकला, सुन्दर, सांस्कृतिक वा वातावरणीय वा पुरातात्विक महत्वका भवनहरू, कलाकृतिहरू, स्ट्रक्चरहरू, सडकहरू भएका स्थलहरू (यसपछि सूचीकृत सम्पदा भवनहरू/सूचीकृत सम्पदा स्थलहरू भनी सम्बोधन गरिने ।
- पवित्र चिहानहरू, पर्वतहरू, जलकुण्ड (यसको वरपरको क्षेत्रसमेत), खुल्ला क्षेत्रहरू, वन क्षेत्र आदि जस्ता (यसपछि सूचीकृत प्राकृतिक विशेषता भएका स्थलहरू भनी सम्बोधन गरिने सबै स्थानहरू) उपर्युक्त क्षेत्रहरू सरकारले जारी गर्ने सूचनामा सूचीकृत गरिने वा गाँउपालिका योजनामा पहिचान गरिनेछ ।

#### ४.२ सम्पदा भवनहरूमा धनीहरूको जवाफदेहीता :

सम्पदा भवनहरू र सम्पदा स्थलहरू वा सम्पदा मार्गहरूमा रहेका भवनहरूका नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित जग्गा धनीहरूको कर्तव्य हुनेछ । गाँउपालिकाको स्वामित्वमा रहेका भवनहरू बाहेक अन्य भवनहरूको मर्मत संभारको कार्यमा गाँउपालिका जवाफदेहीता हुने छैन ।

#### ४.३ विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदि कार्यमा रोक :

- गाँउपालिकाको पूर्व स्वीकृति बेगर उपर्युक्त सूचीकृत भवनहरू वा सूचीकृत स्थलहरू वा प्राकृतिक क्षेत्रमा भवनका रंगरोगन, विशेष स्वरूपमा फेरबदल गर्ने वा प्लास्टर गर्ने वा कुनै भागलाई भत्काउने कार्य गर्न दिइने छैन । यस्ता अनुमतीहरू प्रदान गर्दा सम्बन्धित निकायले 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 भवनहरू (सूचीकृत मार्ग वा स्थलमा रहेको वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएका क्षेत्रहरूको सीमानामा फेरबदल गर्दा भत्काउन वा फेरबदल/थप गर्न अनुमति

दिनु भन्दा अगाडि जनसाधारणबाट असहमति वा सुभाबहरु आह्वान गरिनु पर्दछ र सम्पदा सम्बर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागले यसमा ध्यान दिनु पर्नेछ ।

- (ग) विशेष अवस्थामा लिखित रुपमा कारण देखाई पुनर्विचारको लागि गाउँपालिकाले सम्पदा सम्बर्द्धन 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 चौडाइ :

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

## परिच्छेद ५

### अग्नी सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरू

#### ५.१ दायरा (स्कोप)

यस भागमा बहुतल्ले भवनहरू (अग्ला भवनहरू) १५ मि. वा सो भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र तल दिईएका जस्ता ठूलो समूह जम्मा हुने स्थानहरूलाई 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 भएको)
- व्यावसायिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० व.मि. भन्दा बढी भएको )
- व्यापारीक (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० व.मि. भन्दा बढी भएको)
- होटेल
- अस्पताल तथा नर्सिङहोमहरू
- जमिनमुनिका भवनहरू
- औद्योगिक भण्डारण
- बैठक/पार्टी पैलेस/हलहरू
- खतरापूर्ण उपयोगहरू

#### ५.२ अनुमति लिने कार्यविधि :

- (क) सम्बन्धित शहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालयको प्रमुखले मापदण्ड/भवन संहिता अनुसार पेश भएका योजनाहरू अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरू र आगलागीबाट बच्ने उपायहरू अनुसार भए नभएको सुनिश्चित गर्नेछ । यस्ता योजनाहरूको परीक्षण गरिनेछ र नियमपूर्वक हस्ताक्षर गरी योजनाहरूको २ प्रति कार्यान्वयनका लागि भवन निर्माणको अनुमति दिने गाँउपालिकामा 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 कानेपोखरी गाँउपालिकामा आवश्यक सबै प्रमाण तथा स्वीकृति पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) उक्त अनुरोध प्राप्त भएपछि गाँउपालिकाको अधिकृतले पूर्ण रूपले अग्नी सुरक्षा उपायहरू कार्यान्वयन गरी सकेको भए साइट निरीक्षण गरी अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ ।
- (घ) निरीक्षणको दौरानमा कुनै कमि भेटाइएमा गाँउपालिकाले सुधारको लागि जानकारी गराउनेछ र सो अनुसार सम्बन्धित घरधनी/निर्माणकर्ताले गर्नु पर्नेछ ।

#### ५.३ अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रको नविकरण :

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

- (क) सार्वजनिक मनोरञ्जन तथा सभा गृहहरू
- (ख) अस्पतालहरू, नर्सिङहोम आदि

- (ग) होटेलहरु, पार्टी प्यालेस आदि  
(घ) जमिन मुनिका बजार तथा व्यापारिक केन्द्र

#### ५.४ शुल्क :

अग्ला भवनहरुमा अग्नी प्रतिरोधक सेवालार्इ सञ्चालन गर्न आवश्यक अग्नी प्रतिरोधक सुविधाहरु बढाउन निवेदकहरुले अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न आवश्यक प्रमाणपत्रहरु र योजनाहरुको सेटको साथै गाउँपालिकालार्इ तिर्नु पर्ने शुल्क गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

#### ५.५ विविध :

यी मापदण्डहरु र नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा व्यवस्था भएका प्रावधानहरुको अतिरिक्त उपयोग, उचाइ, नयाँ विकासको कारणवाट सृजना भएको विशेष आगलागी खतराको आधारमा अग्नी सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनमा उपयुक्त व्यवस्थाहरु गर्न अनुमती दिन सकिने छ ।

#### ५.६ पहुँचको माध्यम :

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

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

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

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

(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 बोभ्लिन सकिने गरी पहुँच तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको जमिन कडा सतहको हुनेछ । उपयुक्त खुल्ला क्षेत्र कुनै अड्चन नभएको हुनुको साथै गाडी चलाउन सक्ने हुनु पर्नेछ ।

(घ) दमकलको सहज पहुँच हुने गरी भवन क्षेत्रको मुख्य प्रवेशद्वार पर्याप्त चौडाईको हुनु पर्नेछ । चौडाई कुनै हालतमा पनि ५ मि. भन्दा कमको हुने छैन । प्रवेशद्वार प्लटभित्रको बाहिरी पहुँचमार्ग दमकलहरु आउन जमिनमा बाधा नहुने गरी भवन क्षेत्रको कम्पाउण्ड भित्रै फर्काइ राख्न मिल्ने हुनु पर्नेछ । मुख्य प्रवेशद्वारमा आर्चवे राखिएको भए सो को उचाई ५ मि. भन्दा कम हुनेछैन ।

(ङ) एउटै योजना क्षेत्रमा निर्माण हुने बहुतल्ले समुह आवास आयोजनाहरुको 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, भूउपयोग 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 ६ : भवन वरिपरिको बाहिरी खुल्ला क्षेत्रहरु सम्बन्धी प्रावधानहरु

सि.नं.	अधिकतम भवनको उचाई ( मि.)	भवनको चारै तर्फ खुल्ला छोड्नु पर्ने बाहिरी खुल्ला क्षेत्र मिटरमा (प्लट अगाडी र पछाडि दुवै तर्फ)
१.	१७ मीटर सम्म	तोकिएको सेट ब्याक अनुसार
२.	१८-३३	६ मिटर
३.	३३-५५	१० मीटर
४.	५५ भन्दा बढी	१५ मीटर

**नोट:** गाँउसभाबाट अर्को निर्णय नभएसम्मको लागि वेसमेण्ट सहित ३ (चार) तला भन्दा बढीको भवन निर्माण अनुमति दिइने छ ।

#### ५.७ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु

निम्न लिखित सामान्य आवश्यकताहरु कुनै पनि निकासको लागि लागू हुनेछ :

- आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरुलाई सुरक्षित रुपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ ।
- प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था यस मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ ।
- सबै निकासहरु बाधा अड्चनबाट मुक्त हुनु पर्दछ ।
- न्युनतम आवश्यकता भन्दा कम हुने गरी निकासहरुको संख्या चौडाई आदिमा कमी आउने गरी कुनै पनि भवनमा परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।
- निकासहरु राम्ररी प्रष्ट देखिने हुनु पर्दछ, र त्यहा सम्म पुग्ने मार्गहरु उपयुक्त चिन्हहरु राखि प्रष्ट रुपमा देखाइएको हुनु पर्नेछ ।
- सबै निकास पुग्ने बाटाहरु राम्ररी उज्यालो पारिएको हुनु पर्नेछ ।
- आगलागी प्रतिरोधक औजारहरु निकाससंगै राखिएको भए सहि ठाउँमा राख्नुको साथै प्रष्ट रुपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ, र तिनले निकास मार्गमा अवरोध पुर्‍याउन दिनु हुदैन । निकास मार्गको दुवै तर्फबाट यिनको अवस्थिति प्रष्ट रुपले देखिने हुनुपर्दछ ।
- आवश्यकता भए अनुसार तत्काल भवन भित्र बस्नेहरुलाई भवन खाली गराउन Alarm संयन्त्रहरु जडान गरिनेछ ।
- घर कम्पाउण्ड बाहिर वा सडक सम्मपुग्न निर्वाध रुपमा निकास हुनु पर्नेछ ।

#### ५.८ निकासको प्रकारहरु :

- निकासहरु तेर्सो वा ठाडो प्रकारको हुनेछ । निकास भित्री भन्ज्याङ्ग, बाहिरी भन्ज्याङ्ग, राम्प बरण्डा वा टेरेस पुग्न सक्ने ढोकाको बाटो, करीडर आदि हुन सक्छ । सडक वा भवनको छानासम्म पहुँच भएको निकासमा त्यही सरहको अर्को जोडिएको भवन सम्म पुग्ने तेर्सो निकास पनि समावेश हुन सक्छ ।
- लीफ्ट, एस्कालिटर र घुम्ने ढोकाहरुलाई निकास मान्न सकिने छैन ।

**नोट :** आपतकालीन निकास सम्बन्धी अन्य व्यवस्थाहरु 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 हनेछन् :

- (क) प्रत्येक वेशमेन्ट सबै भागमा भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्म २.५ मि. भन्दा कम उचाईको वा ४.५ मि भन्दा 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 कम भएमा ब्लोअर, एक्स्स्ट 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 व्यवस्थाहरू गरिनेछ । यस प्रयोजनका लागि पानी बाहिर फ्याँक्ने पम्प (डिवाटरीड पम्प) को व्यवस्था गरिनेछ ।
- (घ) वेशमेन्टको गारोहरू र भुईँहरू पानी नपस्ने हुनु पर्दछ । यिनको डिजाइनमा वरीपरिको माटो तथा moistureको असरलाई समावेश गरिएको हुन्छ, र पर्याप्त डयाम्प पुफिङको व्यवस्था गरिएको हुन्छ ।
- (ङ) वेशमेन्ट सम्मको पहुँच भवनमा पहुँच दिने बैकल्पिक भन्ज्याङ्गबाट हुनेछ । सडकबाट सोभै प्रवेशको अनुमति दिइने छैन । वेशमेन्टको भन्ज्याङ्ग २ घन्टा भन्दा कम नहुने अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधि प्रयोगगरी निर्माण गरिनेछ ।
- (च) सँगैको सम्पत्तिमा जोडिएको छुट्टै प्लटमा निम्न लिखित शर्तहरूमा वेशमेन्टको अनुमति दिइनेछ :
  १. धनीले स्थानीय निकायलाई सँगैको सम्पत्तिमा निजबाट भएको कुनै पनि क्षतिबारे जानकारी दिनु पर्नेछ ।
  २. वेशमेन्टको कुनै भाग भवन रेखाको बाहिर परेको छ भने त्यो जमिनसँग Flush भएको हुनु पर्दछ ।
- (ज) वेशमेन्टको पार्टसनलाई अनुमति दिइएको भए कुनै पनि भाग ५० व.मि.भन्दा कमको हुने छैन र प्रत्येक भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धि मापदण्ड पालना भएको हुनु पर्नेछ । साथै अग्नी प्रतिरोधकको नम्सहरू पनि लागू हुनेछ ।

### ५.१० हेलीप्याडको ब्यवस्था:

५० मि.वा सो भन्दा माथिका अग्ला घरहरूमा हेलीप्याडको ब्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस सम्बन्धी स्विकृतीको कार्य नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको सिफारिसमा गाउँपालिकाबाट हुनेछ ।

#### ५.११. सर्भिस डक्ट/रिफ्यूज सुट

- (क) सर्भिस डक्टहरू २ घण्टा अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको गारो तथा ढोकाले घेरिएको हुनु पर्दछ । यदि डक्टहरू १० व.मि. भन्दा ठूला छन् भने भुईँले तिनलाई सिल गर्नु पर्नेछ, तर पाइपहरू छिराउन उपयुक्त ओपनिङ अर्थात खुला स्थानहरू राखिएको हुनु पर्नेछ । खालि ठाँउहरू सबै सिल हुनु पर्दछ ।
- (ख) रिफ्यूज सुट २ घण्टा भन्दा बढि अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट बनेको हुनुपर्नेछ । सुटहरू निकासबाट सकेसम्म टाढा राखिनु पर्दछ ।
- (ग) तिनीहरूलाई भन्ज्याङ्गको गारो र एयरकंडिसनीङ आदिमा राखिने छैन ।

**५.१२. विद्युतीय सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरू :**

- (क) विद्युत वितरण क्याबलहरू/वायरीङ्ग छुट्टै डकट मा राखिएको हुनु पर्दछ । डकटको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।
- (ख) पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरू, इन्टर कम लाईनहरू, ग्याँस पाइपहरू तथा अन्य सेवाका लाइनहरू विद्युत तारको डकटमा राखिने छैन ।
- (ग) शाफ्टहरू फल्स सिलिङ भएर जाने मध्यम तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरू लाई मेटल कन्ड्युट बाट लगिनेछ । फल्स सिलिङ माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेसन हुनुपर्नेछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहीतको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामग्रीबाट बनेको हुनु पर्दछ ।
- (घ) विद्युतीय सर्क्यूटहरूमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गरिनेछ ।

**५.१२.१ भ्याङ्ग र करिडोरका बत्तीहरू :**

भ्याङ्ग र करिडोरका बत्तीहरूको लागी छुट्टै सर्क्यूटहरू हुनेछन् । कुनै पनि बखत आगो निभाउने स्टाफको सहज पहुँच हुने गरी जमिन तल्लाबाट एउटा स्वीच जडान गरी सञ्चालन गर्न सक्ने गरी यिनीहरूलाई छुट्टै जोडिनेछ । आपत परेको बेला फ्युज राख्न नपर्ने गर्न मिनी सर्किट ब्रेकर किसिमको हुनु पर्दछ । आपत्कालीन बत्तीहरू भ्याङ र करिडोरमा राखिनेछ ।

- (क) भ्याङ्ग तथा करिडोर बत्तीहरूलाई विद्युत आपूर्तिको बैकल्पिक श्रोत संगपनि जोडिएको हुनु पर्नेछ ।
- (ख) एकै पटक २ वटा श्रोतमा जोड्न नदिन, भ्याङ्ग तथा करिडोरमा जडान गरिएका बत्तीहरूहरू डबल थ्रो स्वीचहरू जडान गरी उपयुक्त व्यवस्था गरिनेछ । स्टयान्डबाई सप्लाई बन्द गर्न सेवा कक्षमा डबल थ्रो स्वीच राखिने छन् ।

**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 सिस्टम जडान तथा संभार गरिनु पर्दछ ।
- (ख) एउटा तल्ला भन्दा बढी तल्लामा हावा सञ्चालन गर्ने ए.सी. सिस्टमहरू आगलागी भएमा स्वतः बन्द हुने गरी डिजाइन गरिएको र आगो वा धुँवा फैलन नदिने ड्याम्परहरू राखिएको हुनु पर्दछ । यस्तो सिस्टममा आगलागी भएमा पंखाहरू स्वतः बन्द हुने कन्ट्रोलहरू राखिनु पर्दछ । यी पंखाहरू आगलागीबाट आउने धुँवा फ्याँक्नको लागि राखिएको भए चालु अवस्थामा रहन सक्नेछ ।
- (ग) १००० व्यक्ति भन्दा बढी अटाउने ठूला सभाकक्षहरू, ठूला डिपार्टमेन्टल स्टोरहरू वा एउटै व्लकमा १०० वटा भन्दा बढी कोठा भएका छात्रावासहरूका लागि व्यवस्था गरिने ए.सी सिस्टम धुँवाको सञ्चारणलाई रोक्नको लागि प्रभावकारी बनाइनु पर्दछ । एयर फिल्टरहरूमा आगलागी भएमा वा अन्य कारणबाट आगलागी भएमा पंखाहरू र ड्याम्परहरूलाई नियन्त्रण गर्ने स्मोक सेन्सीटीभ डिभाइसलाई क्रियाशील गर्न पर्याप्त ताप नभएता पनि यस्ता उपायहरूमा स्वीकृत प्रभावकारी स्मोक सेन्सीटीभ कन्ट्रोलहरू हुनु पर्नेछ ।

### ५.१४ अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी

गाँउपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले उल्लिखित जडानहरु आवश्यक ठाउँमा उपयोग अनुसारको उपयुक्त स्पेसिफिकेसन अनुसार अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडानहरु राखिने छ। यस्ता यन्त्र फिक्सड कार्वनडाई अक्साइड/फोम वाटर स्प्रे एक्स्टीङ्ग्युसीङ्ग 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-आफना तल्ला अनुसार कल बक्स राख्ने ठाउँ एकीन गरिनेछ।

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

(ग) कुनै पनि कल बक्स क्रियाशील हुँदा तल्लामा रहेका सबैले सुनोस् भन्नाको लागि एक वा बढी साउन्डरहरुबाट आवाज आउने गरी कल बक्सहरु मिलाइएको हुनेछ।

(घ) बहीर्गमनका बाटाहरुमा बाधा नहुने गरिनुको साथै दुवै दिशाबाट तिनीहरु राखिएको ठाउँ देखिने गरी कल बक्सहरु जडान गरिएको हुनेछ। कल बक्सको बेस भुईँ 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 पर्ने हुनेछ।

### ५.१६ नियन्त्रण कक्ष :

विभिन्न तल्लाहरुबाट सन्देशहरु पाउन भवनको प्रवेश तल्लामा सबै तल्लाहरु र सबै सुविधाहरुको 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 जावाफदेही 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। आगो लागेमा टक्सीक ग्याँस/धुँवा निकाल्ने कुनै पनि सामग्री पार्टिशन, गारो पानल, फल्स सिलिङ्ग को लागि प्रयोग गरिने छैन। सम्पूर्ण फल्स सिलिङ्गमा फ्रेम वर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि काठको प्रयोग गरिने छैन।

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

**अनुसूचि - १**  
**नक्सापास प्रकृया**

सि.नं	कार्य विवरण	जिम्मेवारी
१	आवश्यक कागजात संलग्न राखी निवेदन पेश गर्ने	निवेदक
२	पेश हुन आएको नक्सा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गर्ने र नियमानुसार लागने दस्तुर निर्धारण गर्ने	पूर्वाधार विकासशाखा
३	तोक आदेश गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
४	मूल दर्ता गर्ने	सोधपुछ तथा दर्ता चलानी शाखा
५	निर्धारित दस्तुर बुझ्ने	राजस्व शाखा
६	१५ दिने सूचना प्रकाशित गर्ने	पूर्वाधार विकास शाखा
७	सूचना टाँसको मुचुल्का तयार गर्ने	पूर्वाधार विकास शाखा
८	उजुरी परेमा प्रकृति हेरी छानविन गर्ने	पूर्वाधार विकास शाखा/प्रशासन शाखा
९	फाइल अध्ययन गरी सर्जमिनको मिति निर्धारण गरी निवेदकलाई जानकारी दिने	पूर्वाधार विकास शाखा
१०	निर्धारित मितिमा स्थलगत सर्जमिन गर्ने, प्राविधिक तथा नापी निरिक्षण प्रतिवेदन लिने ।	प्रशासनिक/प्राविधिक कर्मचारी र अमिन
११	जग्गाको क्षेत्रफल यक्किन गर्ने	अमिन
१२	नक्सापासको लागि टिप्पणी उठाउने	प्रशासनिक कर्मचारी, पूर्वाधार विकास शाखा
१३	नक्सापासको टिप्पणीमा राय दिने	पूर्वाधार विकास शाखा प्रमुख
१४	नक्सापासको टिप्पणी सदर गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
१५	प्लिन्थलेभल (Plinth Level) सम्मको नक्सापास गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
१६	नक्सापासको आधारमा प्लिन्थलेभल (Plinth Level) सम्म भवन निर्माण अनुमति दिने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

१७	प्लिन्थलेभल (Plinth Level) सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न भई सकेपछि, बाँकी भवन निर्माण कार्य गर्न निवेदन दिने	निवेदक
१८	प्रतिवेदन लिने	नक्सा बनाउने प्राविधिक, कार्यालयको प्राविधिक र अमिन
१९	प्रतिवेदन अध्ययन गरी स्वीकृत गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
२०	प्रतिवेदनको आधारमा बाँकी भवन निर्माण कार्यको नक्सापास गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
२१	नक्सापासको आधारमा बाँकी भवन निर्माण गर्न अनुमति दिने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
२२	निर्माण कार्य सम्पन्न भई सकेपछि, निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि निवेदन दिने	निवेदक
२३	निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि प्रतिवेदन दिने	प्राविधिक
२४	निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि टिप्पणी र आदेश स्वीकृत गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
२५	निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान गर्ने	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

अनुसूची - २  
सेटव्याक

- क) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रका ६ मीटरसम्म क्षेत्राधिकार (Right Of Way) भएका सडकहरुको दायाँबायाँ (सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) १.५ मीटर ।
- ख) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रका ६ मीटर देखि ८ मीटर सम्म क्षेत्राधिकार (Right Of Way) भएका सडकहरुको दायाँबायाँ (सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) २.५ मीटर ।
- ग) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रका ८ मीटर देखि १० मीटर सम्मका क्षेत्राधिकार (Right Of Way) भएका सडकहरुको दायाँबायाँ(सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) ४ मीटर ।
- घ) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रका १० मीटर देखि १५ मीटर सम्मका क्षेत्राधिकार (Right Of Way) भएका सडकहरुको दायाँबायाँ (सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) ५ मीटर ।
- ङ) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रका १५ मिटर देखि २५ मीटर सम्मका क्षेत्राधिकार (Right Of Way) भएका सडकहरुको दायाँबायाँ (सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) ६ मीटर ।
- च) गाँउपालिका क्षेत्र भित्रका २५ मिटर देखि ३० मीटर सम्मका क्षेत्राधिकार (Right Of Way) भएका सडकहरुको दायाँबायाँ (सडकको क्षेत्राधिकार समाप्त भएपछि) ७ मीटर ।
- छ) अन्य प्रचलित ऐन (जस्तै: सडक ऐन) आदिले तोकेको सेटव्याक यस मापदण्डसंग बाभिएमा सोही ऐन बमोजिम सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।
- ज) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर हुनु पर्नेछ ।
- झ) सिमा पर्खालको उचाई साधारणतया १.२ मिटर र सो माथी ०.६ मिटर जाली राख्न सकिने ।
- ञ) गाउँपालिकाले अनुमति नदिइ निर्माण भएको संरचना हटाउनु पर्ने अवस्थामा जग्गाधनी आफैबाट हटाउनु पर्ने, क्षतिपूर्ति नपाउने र संरचनाको कारणले सिर्जना हुने क्षतिको दायित्व स्वयं जग्गाधनीले व्यहोर्नुपर्नेछ ।
- ट) भवन सहिंता २०६० अनुसार ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साध सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवन पिलर वा भारवहन गारो निर्माण गर्न पाईनेछ ।
- ठ) सडकको अभिकारक्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला -याम राख्न पाईने छैन ।
- ड) पिलरकोकेन्द्रवाट 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

## नक्सापास दस्तुर

(सभाको निर्णयानुसार परिवर्तन हुन सक्ने)

## घर नक्सा पास दस्तुर :

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

क्र.स	बिबरण	आ.व.०७४/०७५
१	१००० sqf सम्म	प्रति sqf रु ४
२	१००० sqf भन्दा माथी	प्रति sqf रु ५
३	घरनक्सा सामान्य संशोधन	१०००
४	घरनक्सा नामसारी १००० sqf सम्म	२५००
५	घरनक्सा नामसारी १००० sqf भन्दा माथी १५०० sqf सम्म	३०००
६	घरनक्सा नामसारी १५०० sqf भन्दा माथी	३५००
७	घरनिर्माण सम्पन्न	७५०
८	घरनक्सा निर्माण व्यवसायी दर्ता/निर्माण व्यवसायी	४०००

क) जस्तापाताको छाना भएको संरचनाको नक्सा पास गर्दा प्रति वर्ग फिट रु.१.५०

ख) पर्खाल प्रति रनिड रु.२१-

ग) काठको भूइ घर, टाँडे घरको एकमुष्ठ (यसको लागि नक्सा आवश्यक नपर्ने) रु.१०००।-

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

२) नयाँ घर निर्माणको लागि नक्सा पेश हुँदा लाग्ने दस्तुरका अतिरिक्त दस्तुर बराबर रकम प्रतिशत रकम धरौटी बापत लिइनेछ । स्वीकृत मापदण्ड अनुरूप निर्माण कार्य सम्पन्न भइ निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र दिँदा उक्त धरौटी रकम फिर्ता गरिनेछ ।

३) नक्सा पास नगरी घर निर्माण गरेमा नक्सा पास गर्दा लाग्ने दस्तुर बराबर नै थप जरिवाना नियमानुसार नक्सा पासको प्रकृया अघि बढाइने छ ।

४) नयाँ घरको नक्सा पास गर्दा शुरुमा प्लिन्थ (चर) सम्मको मात्र स्वीकृति दिइनेछ । प्लिन्थ सम्मको कार्य सम्पन्न भएको जानकारी प्राप्त भए पछि प्राविधिकबाट निरिक्षण गराई निर्माणको स्वीकृति दिइनेछ ।



- ५) नक्सा पास भएको २ वर्षको म्याद भित्र भवन निर्माण कार्य सम्पन्न गरि सक्नु पर्ने सो निर्माण सम्पन्न हुन नसक्ने भएमा म्याद बाँकी रहदै म्याद थप गराउनु पर्ने ऐनको रहेकोमा कुनै अदालतमा घर जग्गाको विषयलाई लिएर मुद्दा चलि कारवाही भइरहेको अवस्था बाहेक २ वर्षभित्र निर्माण कार्य पनि समाप्त नगरेको म्याद थप पनि नगरेको अवस्था सम्बन्धित व्यक्तिले राखेको धरौटी जफत गरी स्याहार सदर गरिनेछ । फिर्ता हुने छैन । म्यादै भित्र निर्माण सम्पन्न गरी प्रमाण पत्र लिएको अवस्थामा त्यसरी निर्माण सम्पन्न गराइ लिएको ६ महिना भित्र धरौटी रकम फिर्ता लिन आए प्रचलित कानूनको रित पुऱ्याइ फिर्ता छ । सो अवधि पश्चात धरौटी रकम फिर्ता हुने छैन ।
- ६) ईजाजत लिइ म्याद भित्र निर्माण सम्पन्न नलिएको म्याद थप नगरेको हकमा दस्तुर सदर स्याहा गरिनेछ । फिर्ता हुने छैन ।

### अनुसूची - ४

#### नक्सापास क्षेत्र

कानेपोखरी गाँउपालिकाको क्षेत्र भित्र पर्ने सबै स्थानहरु ।

### अनुसूची - ५

#### नक्सा संशोधन सम्बन्धी :

गाँउपालिकाबाट भवन निर्माणको लागि नक्सापास गरी भवन निर्माण अनुमति-पत्र लिई भवन निर्माण गरिरहेको अवस्थामा वा निर्माण गरिसकेको अवस्थामा नक्सा संशोधन गर्नुपरेमा निम्नानुसार प्रकृया पुरा गर्नु पर्नेछ ।

- ❖ नक्सापास भइसकेको भवनको मोहडा, डिजाइन परिवर्तन नहुने तर लम्बाई, चौडाई मात्र परिवर्तन हुनेमा सो खुलाई गाउँपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ । तर संशोधित नक्सा अनिवार्य हुनेछ ।
- ❖ नक्सापास भइसकेको भवनको मोहडा, डिजाइन परिवर्तन हुने भएमा संशोधित नक्सा सहित निवेदन दिनु पर्नेछ ।

माथि उल्लेख भए अनुसार निवेदन प्राप्त भएपछि आवश्यक जाँचबुझ गरी ऐन र नियमावलीमा उल्लेख भए अनुसार नक्सापास गरिनेछ ।