भवन-निर्माण मापदण्ड

२०७४

बाह्रविसे नगरपालिका

बाह्रविसे नगरपालिका कार्यालय,सिन्धुपाल्चोक

(मितिः- २०७४/०५/०४ गतेका दिन वसेको नगरकार्यपालिका बैठकवाट अनुमोदित)

भवन-निर्माण मापदण्ड

२०७४

बाह्रविसे नगरपालिका

बाह्रविसे नगरपालिका कार्यालय,सिन्धुपाल्चोक

(मिति:-२०७४/०५/०४ गतेका दिन वसेको नगरकार्यपालिका बैठकवाट अनुमोदित)

बाहविसे नगरपालिका
नगरकार्यपालिकाको कार्यालय
बाहविसे, सिन्धुपाल्चोक
२०७३

बिषय सूची

प्रारम्भिक..१

१. भूमिका..१

१.१ विनियमको नाम..१

१.२ विनियमको ग्रहण..१

१.३ विनियमको अधिकार क्षेत्र..१

१.४ विनियमको संशोधन..१

१.५ विनियम सम्बन्धी प्रशासन...१

१.६ परिभाषा..१

२. भू-उपयोग क्षेत्र...४

२.१ व्यापारिक क्षेत्र...४

२.२ आवासीय क्षेत्र...४

२.३ संस्थागत क्षेत्र...४

२.४ वन क्षेत्र...५

२.५ कृषि क्षेत्र...५

२.६ खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र..५

२.७ संरक्षित क्षेत्र...५

३ निर्माण मापदण्ड..५

३.१ निर्माणको वर्गिकरण..५

३.२ आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यमः (**MEANS OF ACCESS**)..........................५

३.३ सडक अधिकार क्षेत्र..६

३.४ सेटव्याक...६

३.५ घडेरी वा प्लटः (PLOT)...६

३.६ प्लट भित्रको खुल्ला भागः (OPEN SPACE)...६

३.७ भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल सम्बन्धी सीमा..७

३.८ तला र उचाई सम्बन्धी सीमा...७

३.९ भूई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई..८

३.१० भवनका अन्य भागहरुको मापदण्ड...८

३.११ हरित खुला भाग..९

३.१२ सेवा सुविधा...९

३.१३ नदी एवं कुलोको किनारबाट छाड्नु पर्ने दुरी..१०

४ योजना मापदण्ड..१०

४.१ सडक...१०

४.२ घडेरीः (PLOT)..११

४.३ खुला क्षेत्र...११

४.४ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा...११

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

बाह्रबिसे नगरपालिका
नगरकार्यपालिकाको कार्यालय
बाह्रबिसे, सिन्धुपाल्चोक
२०७३

५.विविध..११
५.१ नक्सा र निर्माण सम्बन्धी प्रावधान..११
५.२ विशेष प्रावधान...१२
५.३ विज्ञापन सम्बन्धी वोर्ड..१२
५.४ दण्ड सजाय...१३
५.५ विनियमको व्याख्या..१३
५.६ प्रचलित कानून वमोजिम हुने..१३
५.७ खारेजी तथा बचाउ..१३

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

प्रारम्भीक:-

मिति:-२०७२ वैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट जनधनको अतुलनिय एवं अपुर्नय क्षति भएको छ । भूकम्पले प्राय सबै जिल्लाहरुलाई प्रभावित गरेको भएतापनि काठमाण्डौ लगाएत १४ पहाडी जिल्लाहरु विशेष गरेर बढी प्रभावित भएका छन । आवास,स्वास्थ्य,व्यपारिक प्रतिष्ठान तथा कार्यालय भवनहरु,वस्तीहरु,खानेपानी बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरु तथा अन्य सामाजिक आर्थिक संरचनाहरु तहसनहस भएका छन । यस पृष्ठ भूमीलाई ध्यानमा राखी नेपाल सरकारले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० तथा भवन सम्वन्धि परिमार्जीत मापदण्डहरुलाई सबै नगरपालिका तथा गाउँपालिकाहरुमा कार्यन्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक आवास व्यवस्थित वसोवास प्रवर्द्धनको निमित्त यो वस्ती विकास,सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभुत मापदण्ड २०७२ जारी गरेको छ। यस अनुरुप, बार्हविसे नगरपालिका क्षेत्रमा हुने विकास निर्माणका कार्यहरूलाई वातावरण सुहाउंदो, सुरक्षित, स्वस्थकर, सुविधाजनक र सुनियोजित बनाउन यो भवन-निर्माण मापदण्ड २०७४, बार्हविसे नगरपालिका तयार गरिएको छ। सबै किसिमका निर्माण र जग्गा एवं भवनको उपभोग वा भैरहेको उपभोगमा परिवर्तन वा विकासलाई नियन्त्रण र सुनियोजित गर्न स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ परिच्छेद -४ दफा ९६ को उद्देश्यका लागि यसलाई कार्यान्वयनमा ल्याइएको छ ।

१. भूमिका

१.१ विनियमको नाम:
यो विनियमको नाम भवन-निर्माण मापदण्ड २०७४, बार्हविसे नगरपालिका रहेको छ ।

१.२ विनियमको ग्रहण:
बार्हविसे नगर पालिकाको परिपद्वाट स्वीकृत भई यो विनियम ग्रहण भएको छ। यो विनियम सार्वजनिक गराई जनसाधारणलाई यसबारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी बार्हविसे नगरपालिकाको हुनेछ ।

१.३ विनियमको अधिकार क्षेत्र:
यो विनियमको अधिकार क्षेत्र बार्हविसे नगर पालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहेको छ ।

१.४ विनियमको संशोधन:
बार्हविसे नगर पालिकाको परिपद्वाट दुई तिहाई वहुमतद्वारा यस विनियममा आवश्यक संशोधन गर्न सकिने छ

१.५ विनियम सम्बन्धी प्रशासन:
क. बार्हविसे नगर पालिकाको क्षेत्रमा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्ताव वा परिवर्तन गर्न, अन्य कुनै विकास गर्न, भौतिक विकास गर्न, निर्माण कार्य गर्न परेमा सम्वन्धित व्यक्ति, संस्था, निकायले बार्हविसे नगर पालिकामा तोकिएको ढांचामा नक्शा सहित रितपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृती लिनुपर्नेछ ।

ख. पेश हुन आएको नक्शा दरखास्त उपर कानून बमोजिम प्रकृया पु-याई बार्हविसे नगर पालिकाले स्वीकृत प्रदान गर्ने वा नगर्ने निर्णय गर्नेछ। अस्वीकृत गर्ने भन्ने निर्णयमा सो को कारण पनि दिइनेछ ।

ग. विकास निर्माणको स्वीकृतीका लागि नक्शा दरखास्त पेश हुंदा तल उल्लेखीत मापदण्ड पुरा भएको हुनुपर्नेछ ।
घ. कुनै पनि किसिमको विद्यमान संरचना वा उपयोगलाई परिवर्तन गर्न परेमा समेत नक्सा यस मापदण्ड अनुरुप स्वीकृती लिन पर्नेछ । पुरानो संरचनाको ठाउंमा नयां निर्माण गर्दा यस मापदण्ड अनुसार मात्र अनुमति दिइनेछ ।

१.६ परिभाषा:
विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस विनियममा प्रयोग भएको निम्न लिखित शब्दहरुको निम्नलिखित अर्थ हुनेछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

(क) आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम:
कुनैपनि घडेरी वा भवनमा आवत जावत गर्नका निमित्त आवश्यक निजी वा सार्वजनिक बाटोलाइं आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम मानिने छ।

(ख) विकास- निर्माण:
विकास-निर्माणले जमिनको कुनैपनि सतह वा भित्री गरिने स्थायी वा अस्थायी निर्माण, विद्यमान ढांचामा कुनै पनि प्रकारको परिवर्तन वा जग्गा एवं भवनको प्रयोग वा उपयोगमा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई बुझाउंछ।

(ग) अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति:
यस विनियमको कुनै वा सवै भागको कार्यान्वयनको निमित्त बाह्रबिसे नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था अधिकारी वा कर्मचारीलाई अधिकार प्राप्त निकाय व्यक्ति मानिने छ।

(घ) राष्ट्रिय भवन संहिता:
राष्ट्रिय भवन संहिता भन्नाले भवन ऐन २०५५ अनुसार नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाइं बुझाउनेछ।

(ङ) विशेष प्रकारका भवनहरु:
निम्न लिखित प्रयोजनका भवनहरुलाई विशेष प्रकारका भवनहरु भनिने छ :-
शैक्षिक प्रयोजनका भवनहरु, अस्पताल, नर्सिङहोम जस्ता भवनहरु, तारे होटल, सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह, सपिङ कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, मध्यम र ठूला उद्योगहरु, मोटर गाडी मर्मत कारखाना र सोही प्रकृतिका नगर पालिकाले विशेष प्रकारका भनि तोकेका अन्य भवनहरु।

(च) भू-उपयोग:
विद्यमान विनियममा वर्गीकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई भू-उपयोग भनिएको छ।

(छ) भू-उपयोग क्षेत्र:
भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्रलाई भू-उपयोग क्षेत्र भनिएकोछ।

(ज) विस्तार क्षेत्र:
शहरको क्रमिक विस्तार संगसंगै क्रमबद्ध र मितव्ययी किसिमले पूर्वाधारको व्यवस्था गर्न अथवा सुधार गर्ने अभिप्रायले विद्यमान विनियमले किटान गरेको भौगोलिक क्षेत्रलाई विस्तार क्षेत्र भनिएको छ।

(झ) कित्ता:
कुनैपनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको जग्गाधनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको क्षेत्रलाइं कित्ता भनिएको छ।

(ञ) भवन:
आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि गरिएको सेवा सुविधायुक्त निर्माणलाई भवन भनिएको छ।

(ट) जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल:- GROUND COVERAGE
प्रस्तावित भवन र विद्यमान भवनद्वारा चर्चिएको क्षेत्रफल र प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपात लाइं ग्राउण्ड कभरेज मानिएको छ। भवनको बाहिरि मोहोडा सम्म नापेर निकालेको कुनैपनि तलाको समथल क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजको हिसाब निकालिन्छ। यसमा सडकको अधिकार क्षेत्र भित्रको जग्गा समेत कट्टा नभएको हकमा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलबाट उक्त सडकमा पर्ने जग्गा घटाइं बांकी जग्गालाइं लिइं ग्राउण्ड कभरेज निकालिने छ।

(ठ) भुई क्षेत्रको अनुपात: -FLOOR AREA RATIO FAR_
भवनका सम्पूर्ण भुईहरुको निर्मित क्षेत्रफल -Built up Area_ र प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको अनुपात लाई भुई क्षेत्रको अनुपात FAR मानिनेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र भित्रको जग्गालाइं प्लटको क्षेत्रफलमा गणना गरीने छैन। साथै भवनको भुई भनेर निम्न लिखित भागहरुलाई गणना गरिने छैन।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

१) आवासिय तथा व्यापारिक प्रयोजन बाहेकका अन्य प्रयोजनका वेसमेन्ट,
२) भरयाङ्ग छोप्ने छानाको भाग,
३) कम्पाउण्ड वाल, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की, पौडी खेल्ने खुला पोखरी आदि ।

(ड) प्लिन्थः (PLINTH)

कुनैपनि भवन वा निर्माण जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको भूई वा तलाको सतह भन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिने छ ।

(ढ) ढाकिएको क्षेत्रफलः (COVERED AREA)

प्लिन्थ सतह भन्दा लगत्तै माथि कुनैपनि भवन वा निर्माणले चर्चेको भाग लाई ढाकिएको क्षेत्रफल मानिएको छ । तर निम्न लिखित भागहरुलाई यसमा समावेश गरिएको छैन ।

- बगैचा, इनार र यस सम्वन्धी निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी, फोहोरा खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, ट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, झुला जस्ता वाहिरी वस्तु आदि ।
- निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएको साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्ली पिट इन्सपेक्सन च्याम्वर, डुंड आदि ।
- कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाएको डेउढी (पोर्च) खुल्ला भ-याङ्, -याम्प, बाहिर पट्टि झुण्डिएको झ्याल, गाह्रो भन्दा बाहिर रहेको बलेसी, छानाले ढाकेको भाग आदि ।
- पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाउं, विद्युतकक्ष, आदि जस्ता सेवा पु-याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि

(ण) भवनको उचाईः

जग्गाको औसत सतहदेखि कुनैपनि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई भवनको जम्मा उचाई मानिने छ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा भिरालो छानाको औसत सतहलाई उचाईमा गणना गरिने छ ।

(त) भुई (Floor)

भवन वा निर्माणको मानिसहरु हिंड्ने कुनै पनि तलाको तल्लो तहलाई भुइं (Floor) मानिनेछ ।

(थ) तला

भवनमा एउटा भूइ लगत्तै अर्को भूइलाई एक तलाको रुपमा मानिनेछ । पूर्ण रुपमा जमिनमूनि रहेको तलालाई तलामा गणना गरिने छैन ।

(द) कोठाको उचाईः

कुनैपनि कोठाको तयारी भूईदेखि तयारी सिलिङ्ग सम्मको उचाइलाई कोठाको उचाइ मानिने छ ।

(ध) सडक अधिकार क्षेत्रः

सडक अधिकार क्षेत्र भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ तोकेको बराबर दुरीको क्षेत्रलाई मानिने छ ।

(न) सेटव्याकः (SET BACK)

सेटव्याक भन्नाले सडक अधिकार क्षेत्रको किनाराबाट भवन निर्माण गर्ने सीमाना सम्मको न्युनतम दूरीलाई जनाउंदछ । यसलाई सेवा सुविधा तथा पूर्वाधार विस्तार क्षेत्रको रुपमा मानिने छ ।

(प) दायां बांया किनाराको दुरीः (MARGIN)

जग्गाको दायांबायां सांधदेखि भवन निर्माण गर्ने सीमाना सम्मको न्युनतम दुरीलाई दायां वायां किनाराको दूरी मानिने छ ।

(फ) निर्माण रेखाः

सेटव्याक, दायां बायां किनाराको दूरी र पछाडि किनाराको दूरीले निर्धारण गरेको रेखालाई निर्माण रेखा मानिने छ । यो रेखा नाघेर कुनैपनि निर्माण बाहिर (पूर्ण/आंशिक) निकाल्न पाइने छैन ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

(ब) बनावट एवं ढांचा:

भवनको उचाई, निर्माण सामाग्री, छाना, झयाल, वार्दली, रंग आदिले झल्काउने रुपरेखालाई भवनको बनावट एवं ढांचा मानिने छ ।

(भ) बार्दली:

कुनैपनि भवनमा भएको छेकवार सहितको भवनको गाह्रो भन्दा वाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई वार्दली मानिने छ ।

(म) भूमिगत/अर्धभूमिगत तला:

कुनैपनि भवनको जमिन तला सम्पूर्ण जमिन मुनी पर्दछ भने त्यसलाई भूमिगत तला तथा आंशिक रुपमा जमिन मुनी र वाहिर पर्दछ भने त्यसलाई अर्धभूमिगत तला मानिने छ ।

(य) कानून:

कानून भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, भवन ऐन २०५५ र नगर विकास ऐन २०४५ र उक्त ऐनहरु अन्तरगत बनेको नियमावलीहरु तथा उक्त ऐन र नियमावली हाल भएको संशोधन समेतलाई बुझाउने छ ।

२. भू-उपयोग क्षेत्र

बाह्रबिसे नगरपालिकालाई निम्नानुसारका भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा विभाजन गरिएको छ जसमा क्षेत्रहरुको विवरण नगर प्रोफाईलमा उल्लेखित भए बमोजिम हुनेछ वा छुट्टै व्यवस्था गरिने छ ।

क. व्यापारिक क्षेत्र

ख. आवासीय क्षेत्र

ग. संस्थागत क्षेत्र

घ. वन क्षेत्र

ङ. कृषि क्षेत्र

च. खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र

छ. संरक्षित क्षेत्र

२.१ व्यापारिक क्षेत्र:

यस क्षेत्र अन्तंगत खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने व्यापारिक स्थानहरु पर्दछन् । ६ मी. र सो भन्दा बढीका सडकहरु को अधिकार क्षेत्रसंग जोडिएका दायां वायांका घडेरीहरुलाई यस क्षेत्रभित्र समावेश गरिएको छ ।

क. यस क्षेत्रमा पूर्ण व्यापारीक वा सडकसंग जोडिएको तलामा पसल सहीतको आवासीय उपयोग लाई अनुमति दिइनेछ । साथै कम्पाउण्ड र पार्किङ एरिया सहितको आवासिय तथा संस्थागत भवन समेत निर्माण गर्न दिइनेछ ।

ख. यस क्षेत्रको उल्लेखित सडकहरुको दांया वायां घडेरीहरुमा कम्पाउण्डवाल लगायतको अन्य पूर्वाधारहरुको निर्माण वेगर र छिमेकीहरुको सहमती वेगर मानिसको जमघट हुने ग्रील उद्योग, सिनेमा हल, गाडी र मोटर साइकल मर्मत केन्द्र, राइस मिल, व्यवसायिक कुखरा पालन जस्ता उपयोगहरुलाई अनुमति दिइने छैन ।

२.२ आवासीय क्षेत्र:

यस क्षेत्रमा आवासीय तथा अन्य कृयाकलापको प्रभुत्व रहने छ । यस क्षेत्र अर्न्तगत व्यापारिक भू-उपयोग क्षेत्र संरक्षित क्षेत्र,वन क्षेत्र,खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र तथा खोल्सा खोल्सीले ओगटेको जमिन वाहेक नगर क्षेत्र भित्रका सम्पूर्ण भू-भाग पर्दछन् ।

२.३ संस्थागत क्षेत्र:

सरकारी, अर्धसरकारी कार्यलयहरु, विद्यालय, क्याम्पस आदि भएका क्षेत्रलाई संस्थागत निर्माण क्षेत्र भन्ने बुझिन्छ । यस क्षेत्रमा तत् सम्वन्धि संघ संस्थाको आवास तथा सरकारी कार्यालय प्रयोजनको कार्य वाहेक अन्य कार्यहरुलाई अनुमति दिइने छैन ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

२.४ **वन क्षेत्र:**
सरकारी, नगरपालिकाको स्वामित्वमा रहेको सामुदायिक, कबुलियत र धार्मिक वन यस क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन् । यो क्षेत्र वनको संरक्षण र सम्वर्धनको लागि छुट्याईएको छ । यस क्षेत्रमा पर्यटकिय, मनोरंजन र धार्मिक सम्बन्धी कृयाकलाप आवश्यकपर्ने कार्यहरु तथा नगरको फोहरमैला व्यवस्थापनका लागि आवस्यक पर्ने कार्यहरु बाहेक अन्य कार्यहरु गर्न दिइने छैन ।

२.५ **कृषि क्षेत्र**
यस क्षेत्र अन्तर्गत कृषिजन्य कृयाकलापका लागि प्रयोगमा आएको जग्गा पर्दछन् ।

२.६ **खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र:**
सार्वजनिक खेलकुद मैदान पार्क जस्ता जग्गाहरु नै सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र भन्ने बुझिनेछ । खुल्ला जग्गाको रुपमा नै रहने गरी यो क्षेत्रमा गुरु योजना सहितको मनोरंजनात्मक पार्क, खुल्ला खेलकुद चौर जस्ता निर्माण कार्यहरु वाहेक अन्य निर्माण कार्यका लागि स्वीकृति दिइने छैन ।

२.७ **संरक्षित क्षेत्र:**
इतिहास, कला, संस्कृति, धर्म, पर्यटन तथा वास्तुकलाको दृष्टिले महत्वपूर्ण विभिन्न स्थानहरु यस क्षेत्र भित्र समेटिएको छ ।

क) संरक्षित क्षेत्र स्थानहरुमा सोही स्थानको विशिष्टता र उद्देश्य संग मेलखाने र गुरु योजना सहितको निर्माण कार्यलाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ ।

ख) संरक्षित क्षेत्र दायां बायांका घडेरीहरुमा वास्तुकलाको दृष्टिकोणबाट मेलम्चीको आफ्नो पन रहेको काठ र छानाको ढांचालाई अग्रभाग तर्फ अनिवार्य गरिएको छ ।

३. निर्माण मापदण्ड

कुनैपनि किसिमको निर्माणका लागि लागु हुने मापदण्डहरु यस प्रकार रहनेछन् ।

३.१ **निर्माणको वर्गिकरण :**
यस मापदण्डको प्रयोजनको निमित्त उपयोगका आधारमा भवनलाई निम्नानुसार वर्गिकरण गरिएकोछ ।

क) आवासिय Residential
ख) व्यापारिक Commercial
ग) आवासिय र व्यापारिक मिश्रित Residential & Commercial
घ) व्यवसायीक Marcantile
ङ) शैक्षिक Educational
च) आवासिय र व्यावसायीक मिश्रित Residential & Mercantile
छ) औद्योगिक Industrial
ज) संस्थागत Institutional

३.२ **आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम: (MEANS OF ACCESS)**

क) कुनैपनि भवन वा प्लट /घडेरी आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने (निजी वा सार्वजनिक) बाटो संग जोडिएको हुनुपर्दछ ।

ख) आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यमको रुपमा छुट्याईएको क्षेत्र माथि आक्रमण हुने गरी वा अन्यलाई पहिले देखि भइरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट वन्चित हुने गरी कुनै पनि विकास निर्माण गर्न पाइनेछैन ।

ग) विभिन्न वाटो नगरपालिकाको सडक गुरु योजना मापदण्डमा किटान गरिएको अनुरुप हुन पर्नेछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

घ) नयां गोरेटो बाटो विकास गर्दा समान्य बाटोको चौडाइ कम्तिमा २.५ मि र सडकको हकमा चौडाई कम्तिमा समतल क्षेत्रमा ६ मी र पाहाडी क्षेत्रमा ४ मि. हुनुपर्नेछ ।

ङ) मानिसहरु जम्मा हुने खालका भवन वा निर्माणहरुमा प्रवेशको माध्यमको चौडाइ ठूलो गाडी दोहोरो जान सक्ने गरी ६ मि. भन्दा कम हुन हुदैन ।

च) प्लटको प्रवेशद्वार भित्र पट्टि खुल्ने हुन पर्नेछ ।
छ) स्थायी रुपमा पार्किङ्ग सुविधा चाहिने विकास निर्माणलाई सडक र सार्वजनिक जग्गालाई पार्किङ्गको रुपमा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

ज) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासंग जोडिएको छ र प्लटको लागि बाटो आवश्यक छ भने सार्वजनिक जग्गालाई बाटोको रुपमा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

३.३ सडक अधिकार क्षेत्र:
क) वाह्रविसे नगरपालिका क्षेत्र भित्रका बाटोहरुको सडक अधिकार क्षेत्र **अनुसुचि १ अनुसार** हुनेछ ।
ख) सडक तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा चौडाइ वढी भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनारा वाट तोकिएको सेटव्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छ ।
ग) नेपाल सरकारले तोकेको राजमार्ग वा अन्य शाखा मार्गहरुको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र नेपाल रोड स्ट्यान्डर्ड मा तोकिए वमोजिम वा सम्वन्धित निकायले तोके वमोजिम लागु हुनेछ ।
घ) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र कुनै पनि किसिमको निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३.४ सेटव्याक:
क) भविष्यमा वाटोलाई फराकिलो पार्न समेत हुनेगरी वाटोतर्फ मोटर वाटोको हकमा सवै निर्माणमा १.५ मि. न्युनतम खुल्ला भाग छोडनु पर्नेछ ।
ख) ४.२५ मि. भन्दा कम चौडाइको मोटरवाटोको हकमा, सेटव्याक सहित वाटोको केन्द्ररेखा देखि कम्तिमा पनि ३.५ मि. हुन पर्नेछ ।
ग) तोकिएको चौडाई भन्दा सडक चौडा छ भने भइरहेको किनारावाट र अपुग छ भने उक्त वाटोको हुन आउने चौडाईको किनारावाट सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।
घ) यदि वाटोतर्फ किनारमा अन्य सार्वजनिक जग्गा भए उक्त जग्गाको किनारावाट १.५ मि. न्युनतम छोड्न पर्नेछ । सार्वजनिक, पर्ति जग्गा पट्टी सेट व्याक नछोडी निर्माण गर्न पाइने छैन ।
ङ) सेट व्याकमा पर्ने गरी पानी ट्यांकी, सेप्टीक ट्यांकी, सिढी लगाएतका कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

३.५ घडेरी वा प्लट: -PLOT_
क) ०-२-२-० (रोपनी) क्षेत्रफल भन्दा घटीको घडेरी प्लटमा भवन वनाउन अनुमति दिइने छैन ।
ख) अगाडीको भाग (चयलतवनभ) कम्तिमा ३.५ मि. हुन पर्नेछ ।
ग) यसको विनियम लागु हुन भन्दा अगाडी (१) कित्ता काट भएका घडेरी प्लटहरु र (२) अंशवण्डाको हकमा ३.५ (क) र (ख) को प्रावधान लागु हुनेछैन ।

३.६ प्लट भित्रको खुल्ला भाग: -OPEN SPACE_
क) निर्माण हुने भवनहरुमा निम्न अनुसारको खुल्ला भाग रहनु पर्नेछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

भवनको किसिम	खुल्ला भाग रहनु पर्ने न्युनतम दुरी मि		
	अगाडी	पछाडी	दुवै साइड
आवासीय	१.५	१.०	१.०
व्यापारिक,व्यवसायीक	२.०	२.०	२.०
शैक्षिक	३.०	३.०	३.०
संस्थागत	३.०	३.०	३.०
सभा सम्मेलन वा मानिसहरु जम्मा हुने	१२.०	६.०	६.०
औद्योगिक	१६.०	१६.०	१६.०

ख) भवनको कुनै पनि भाग (क्यान्टीलेभर समेत) र प्लटको अगाडि दायां, बायां र पछाडिको सिमाना विचको दुरी माथि उल्लेख गरीएको भन्दा कम हुनु हुँदैन र सो पूर्ण रुपले खुला (free) राखिनु पर्दछ तर अगाडी बाटो/बाटोहरु तर्फ बाहेक बढीमा दुइ तर्फ आफ्नो सिमानामा सटाएर सामान्य किसिमको आवासिय वा आवासिय र व्यापारिक मिश्रित भवनहरु बनाउन सकिनेछ। यस्तो सटाइएर बनाइएको भागमा र सो भागतर्फ कुनै झ्याल भेन्टिलेसन, बरण्डा राख्न पाइने छैन तथा निर्धारित सेट ब्याकमा पर्ने गरी क्यान्टीलिभर, छज्जा बार्दली राख्न पाइने छैन।

(ग) खुला भागमा ०.६ मि. (२ फिट) भन्दा कमको छज्जा, छानाको कर्निस राख्न सकिनेछ। वाटोतर्फ ७.० मि. सम्म र अन्य तर्फ ३.५ मि.सम्मको उचाई पछि मात्र सो राख्न अनुमती दिइनेछ।

(घ) तोकिएको चौडाइको दायां बायां वा पछाडीको खुला भागमा आवागमनमा बाधा नपुग्ने गरी पम्प हाउस, सेप्टीक ट्यांक, सोकपीट र २ वर्ग मि. क्षेत्रफल र २.४ मि. उचाई सम्मको अन्य निर्माण गर्न दिन सकिनेछ।

ङ) एकै प्लटमा निर्माण हुने दुई वा दुई भन्दा वढी वेग्ला वेग्लै भवनहरु विचको दुरी १ मि. भन्दा कम हुन हुँदैन।

च) दुइ छिमेकी प्लटहरुमा निर्माण हुने भवनहरु विचको दायां बायांको दुरी सम्वन्धित धनीहरुको लिखित मन्जुरीमा घटीमा १.२ मि.सम्म कायम गरि झ्याल, भेन्टिलेसन समेत राख्न सकिनेछ। यस्तो खुला भागमा विचबाट कुनैपनि प्रकारको सिमा पर्खाल लगाउन पाइने छैन तर अग्रभाग तर्फ भने सीमा पर्खाल लगाउन पर्नेछ। साथै सो खुला भाग लाई आवतजावतको लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन।

३७ **भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल सम्वन्धी सीमा**

क) नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा अनुसूची २ बमोजिमको ग्राउण्ड कभरेज हुन पर्नेछ।

३८ **तला र उचाई सम्वन्धी सीमा :**

क) तोकिएको क्षेत्रको निश्चित क्षेत्रफलको प्लटमा बनिने भवनले ओगट्ने जमिन (Ground Coverage), भूइं क्षेत्रको अनुपात (FAR) र उचाइ संलग्न अनुसूची २ अनुसार हुन पर्नेछ। साथै स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम तला संख्या र भवनको उचाई प्रस्तावित निर्माणसंग जोडिएको बाटोको चौडाईको आधारमा अनुसूची ३ अनुसार समेत हुनेछ।

ख) दुई वा दुई भन्दा वढी सडकहरुसंग जोडिएको घडेरीको हकमा वढी चौडाइको सडकलाई आधार मानिनेछ

ग) सडक चौडाई कम भएतापनि यदि सेटव्याक वढी छोडेर भवन निर्माणको लागि प्रस्ताव भएको छ भने कायम हुने सडक चौडाई वमोजिमको तला संख्या र उचाइ स्वीकृत गर्न सकिने छ।

घ) संरक्षित क्षेत्रमा वाटोसंग सटाएर वाटो भन्दा माथि भवन अधिकतम ३ तला सम्ममात्र वनाउन दिइनेछ।

ङ) जमिन समान रुपले समथल छैन भने सवभन्दा तल्लो भागवाट भवनको उचाईलाई नापिनेछ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

(च) विभिन्न उचाइमा दुवै तर्फ बाटो रहेको स्थितिमा माथिल्लो बाटोतर्फ तिन तलासम्म मात्र भवन बनाउन अनुमति दिइनेछ ।

(छ) बाटो भन्दा तल रहेको जग्गामा भवन अनूसुची २अनुसार बाटोवाट तिन तलासम्ममा पनि माथि उठ्न नसक्ने भए सो को लागी विशेष अनुमति दिइनेछ ।

(ज) छाना माथिको भरयाङ्ग छोप्ने भाग प्यारापिट, पानी ट्यांङ्कीलाई भवनको उचाइमा समावेश गरिने छैन । तर सो को उचाइ ३.५ मि. भन्दा वढी राख्न दिइने छैन ।

(झ) प्लटसंग जोडिएको बाटो तर्फ सिमा पर्खाल भूइदेखि वढीमा १ मि. उचाइसम्म लगाउन सकिनेछ र सो भन्दा अग्लो लगाउन चाहेमा खुल्ला किसिमको पर्खाल लगाउन पर्नेछ ।

३.९ <u>भुई देखि सिलिङ सम्मको उचाई</u>

क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुइ देखि सिलिङ सम्मको न्यूनतम उचाइ २.५ मिटर हुन पर्नेछ ।

ख) परम्परागत वास्तुकला संरक्षण गर्ने उद्देश्यले तलाको उचाई २.५ मि. भन्दा कम पनि राख्न सकिनेछ तर सो को लागि आवश्यक प्राविधिक पुष्ट्याई हुन पर्नेछ ।

३.१० <u>भवनका अन्य भागहरुको मापदण्ड</u> :

क) हरेक भवनमा D.P.C. को व्यवस्था हुन पर्नेछ । जमिनको सतहभन्दा कम्तिमा ३० से.मी. माथि र कम्तिमा ६.५ से.मी. (अढाई ईन्च) को P.C.C. गर्न पर्नेछ ।

ख) जग लेभलमा कम्तिमा स्ट्रयप विम (Strap Beam) वा टाई विम (Tie Beam) अनिवार्य रखनु पर्नेछ ।

ग) भवनको उपयोगको आधारमा निम्न भागहरुको नाप निम्नानुसार हुन पर्नेछ ।

भवनको किसिम	प्यासेज (करिडर) (न्युनतम) मि	सिढीको चौडाई (न्युनतम) मि.	खुड्किला (न्युनतम मि)	
			चौडाई	उचाई
आवासिय २ परिवारसम्म	०.९०	०.९०	०.२५	०.१७५
आवासिय २ परिवार भन्दा वेसी	०.९०	१.००	०.२५	०.१७५
व्यापारिक, व्यवसायीक	१.२	१.२	०.२६	०.१७५
शैक्षिक, स्वास्थ्य सम्बन्धि मानिसहरु जम्मा हुने जस्ता ठाउ	१.५	१.५	०.२७	०.१७५

घ) शौचालयको झ्याल, ढोका, भान्सा तर्फ खुल्ला हुन हुँदैन । शौचालयमा उज्यालो र भेन्टिलेसनको पर्याप्त व्यवस्था हुन पर्नेछ ।

ङ) बुईंगलमा पर्याप्त भेन्टिलेसन र उज्यालोको व्यवस्था हुन पर्नेछ ।

च) भूमिगत तलालाई आवासको निमित्त प्रयोग गर्न दिइने छैन । यसमा पर्याप्त भेन्टिलेसन र पानी छिर्न नसक्ने गरी निर्माणको प्रावधान राखिएको हुन पर्नेछ ।

छ) छत तथा वलेसीको पानी व्यवस्थित तवरले आफ्नो जग्गामा मात्र खसाल्न पाइनेछ । बाटोतर्फ पानी खसाल्न दिइने छैन । यस्तो पानीको निकास सम्वन्धित भवन र अन्य भवनको गाह्रो वा जगलाई असर नपार्ने गरी व्यवस्था गरिएको हुन पर्नेछ ।

ज) भवनसंग जोडिएको भागभन्दा चिम्नि कम्तिमा १.० मि. माथि रहनु पर्दछ ।

झ) भवनको पेटी सार्वजनिक जग्गा वा सडक/वाटो, सेटव्याकमा वनाउन दिइने छैन र संवद्ध भवनको हकमा छिमेकको पेटीसंग मिलेको हुनपर्नेछ ।

ञ) भवनमा जाने खुडकिलाहरु सेट व्याक छाडी निजी जग्गामा वनाउन पर्नेछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

ट) सार्वजनिक, सेटव्याक वा अन्यको जग्गामा झिस्कने गरी कौसी निकाल्न दिइने छैन ।

ठ) ५ तला को उचाइसम्म प्रवेशको माध्यम (बाटो) सँग सोझै सम्पर्क नहुने भवनमा एकवटा अतिरिक्त सिढिको व्यवस्था आवश्यक पर्नेछ ।

ड) १५ मिटर भन्दा वढी उचाइको भवनमा सिढिहरुको अतिरिक्त लिफ्टको समेत व्यवस्था हुन पर्नेछ ।

३.११ **हरित खुला भाग**

क) भवनले ओगट्न पाउने जमिन वाहेकको जग्गालाई हरित खुला भागको रुपमा विकसित गर्न पर्नेछ ।

ख) त्यस्तो जग्गामा पूर्ण रुपमा कंक्रिट, ढुङ्गा सोलिङ जस्ता कार्य गर्न दिइने छैन ।

ग) त्यस्तो जग्गामा सुरक्षा, सौन्दर्य र वातावरणको दृष्टिकोणबाट उपयुक्त बोट विरुवा लगाउन पर्नेछ ।

३.१२ **सेवा सुविधा:**

स्वीकृत भएको नक्शा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारिश लेखी पठाइने छ । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइएपछि मात्र सेवा सुविधाहरु जडान गर्न दिइने छ ।

१. सतह ढल:

क) प्रस्तावित प्लटवाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी उक्त सतह ढलमा जोड्नपर्नेछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम जडान गर्नुपर्दछ ।

ख) सेप्टी ट्यांक वा सोकपिटवाट निस्कने फोहोर वा फोहोर पानी एवं अन्य फोहोर र विषालु पदार्थलाई पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरीए सम्म कुनै पनि सतह ढलमा मिलाउन दिइने छैन ।

ग) भान्सा, वाथरुमवाट निस्कने फोहोर पानीको निकासको उचित प्रवन्ध हुन पर्नेछ । त्यस्तो निकासको उचित प्रवन्ध नभए सोकपिट निर्माण अनिवार्य हुनेछ ।

घ) कायम रहेको पानीको निकासलाई वन्द गर्न पाइने छैन । आवश्यक भएमा आफ्नो जग्गावाट व्यवस्थित निकास दिनुपर्नेछ ।

ङ) मूल प्रवेशद्वारमा सतहको पानी निकास हुने गरी स्ट्रक्चर अनिवार्य रुपमा वनाउन पर्नेछ ।

२. जमिन मुनीको ढल निकास:

क) शौचालय नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन।

ख) प्लटवाट ३० मि.सम्मको दुरीमा ढल निकास sewer system छ भने शौचालय/सेप्टिक ट्यांकबाट यसमा जडान गर्नुपर्नेछ । यदि सो दुरी सम्ममा निकासको व्यवस्था छैन भने सेप्टिक ट्यांक र सोकपीटको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । यस्तो ढल निकासमा जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नुपर्दछ ।

ग) सेप्टीक ट्यांकलाई पानी नछिर्ने (water tight) वनाउन पर्नेछ ।

घ) सेप्टीक ट्यांकको पानी सिपेज पिट (seepage pit) मा जाने भएमा यस्तो पिट जगभन्दा कम्तिमा १.० मि. र खानेपानीको श्रोत प्रदुषित नगर्ने दुरीमा वनाउनु पर्नेछ ।

ङ) सडक अधिकार क्षेत्र र सेट व्याक भित्र सेप्टिक ट्याङ र सोकपीट निर्माण गर्न पाइने छैन । अन्यतर्फ भने प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा १ मि. छाडी यस्तो निर्माण गर्न पाइनेछ ।

च) आवश्यक भएमा ढल निकासको लागि जग्गाबाट ढलको पाइप व्यवस्थित तवरले लैजान दिन पर्नेछ ।

३ खानेपानी:

क) जमिन मुनी खानेपानीको ट्यांकी बनाउंदा सडक अधिकार क्षेत्र र सेट व्याक भित्र बनाउन पाइने छैन

ख) खानेपानीको पाइप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

४ विद्युत:

क) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तला थप गर्नुपर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नुपर्नेछ।

ख) अग्ला र महत्वपूर्ण भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्न पर्नेछ।

ग) भवनमा आवश्यकता अनुरुपको विद्युत वायरिङ व्यवस्थित अर्थिङ सहित गरिएको हुन पर्नेछ।

५ फोहरमैला:

क) विभिन्न किसिमका उद्योगबाट निस्केका तरल फोहरका साथै हानिकारक तत्वलाई विना प्रशोधन सोझै खोला,नदी, खोल्सीमा मिसाउन पाइने छैन।

ख) सतह ढल पायक पर्ने स्थानमा निर्माण नभएसम्म घरधनीले अनिवार्य रुपमा सोकपिट निर्माण गर्न पर्नेछ।

६ जमघट र पार्किङ्गको व्यवस्था:

क) खुल्ला अग्रभाग र पार्किङ आवश्यक पर्ने होटल, सुपरमार्केट, सभागृह जस्ता भवनहरु अनुसूची अनुसारको जग्गा र क्षेत्रफल नक्सामा देखाउन पर्नेछ।

ख) भवनको प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नुपर्दा पार्किङ्गको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्न पर्नेछ।

३.१३ नदी एवं कुलोको किनारबाट छाड्नु पर्ने दुरी:

नदी, खोला, खोल्सी, मुख्य कुलो वा भू-क्षय हुने जग्गासंग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा नगरपालिकाको विशेष स्वीकृति लिई मात्र निर्माण गर्न दिइने छ। विशेष स्वीकृति दिंदा सुरक्षाको संवेदनशीलता र उपयोगको निरन्तरतालाई मध्यनजर गर्दै प्राविधिक प्रतिवेदन, सामाजिक सर्जमिन तथा नापीको नक्शा अनुसारको सीमानालाई प्राथमिकता दिइने छ।

४. योजना मापदण्ड

कुनैपनि व्यक्ति, संस्था, निकायले सामान्य किसिमको आवासीय वा व्यापारिक वा कार्यालय प्रयोजन वाहेक निर्दिष्ट लक्ष्यको निर्माण योजना वा जग्गा विकास गर्न चाहेमा नक्सा वा गुरु योजना र प्रस्ताव सहितको निवेदन दिन पर्नेछ। उद्देश्य अनुरुप प्लटभित्र वनेको वा प्रस्तावित भवन र जग्गाको मापदण्ड, सेवा सुविधा, पूर्वाधार व्यवस्था साथै भू-उपयोग क्षेत्र, विस्तारक्षेत्रको आधारमा उक्त योजनालाई स्वीकृती दिन सकिनेछ।

४.१ सडक:

क) मूख्य सडकसंग जोड्ने योजनाभित्रको मुख्य सडकको चौडाई न्यूनतम ६ मि. को हुन पर्नेछ।

ख) अन्य शाखा सडकहरुको न्यूनतम चौडाइ ४.२५ मि. हुन पर्नेछ।

ग) सबै सडकहरुको चौडाई क्रसिङ र मोडमा दुवैतर्फ कम्तिमा सडककै चौडाईको लम्वाई सम्म थप १ मि.चौडाई हुन पर्नेछ।

घ) नेपाल सरकारले तोकेको राजमार्ग वा अन्य सडकहरुसंग विकास गरिने वाटो सिधै जोडाउन सम्बन्धित डिभिजन सडक कार्यालयको स्वीकृति समेत आवश्यक पर्नेछ।

ङ) अन्य सडकसंग नजोडिएको सडकको हकमा कल-डे-स्याक (cul-de-sacs) राख्न पर्नेछ। यसको क्षेत्रफल कम्तिमा ८१ व.मि. हुन पर्नेछ। यस्तो सडकको शुरुवात विन्दु (starting point)को उचाइ भन्दा मोड (Turning point) को उचाइ वढी हुन पर्नेछ।

४.२ घडेरी: (PLOT)

क) घडेरीको बाटोतर्फको मोहोडा (Frontage) कम्तिमा ८.० मि. हुन पर्नेछ।

ख) घडेरीको गहिराई न्युनतम १२ मि. हुन पर्नेछ ।

ग) घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल ०-४-०-० हुन पर्नेछ ।

घ) प्लटको मोहोडा र गहिराइको अनुपात २ भन्दा वढी हुन हुदैन ।

ङ) कित्ताको पुन: विभाजनलाई स्वीकृति दिइने छैन ।

४.३ खुला क्षेत्र:

योजनामा सडक वाहेक स्वच्छ र हराभरा वातावरणका लागि सम्पूर्ण क्षेत्रफलका आधारमा निम्नानुसार सामुदायिक खुला क्षेत्र छाड्नु पर्नेछ ।

क्षेत्रफल	खुला क्षेत्र % मा
१० रोपनी सम्म	५ %
१० - २५ रोपनी	४ % तर अघिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफल भन्दा कम नहुनेगरी ।
२५ - ५० रोपनी	३.५ % अघिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी ।
५० रोपनी देखि माथि	२.५ % अघिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी ।

क) खुल्ला भागमा कुनै पनि किसिमको भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।

ख) खुल्ला भागको आकार जस्तो सुकै भएपनि प्रवेशको माध्यमको रुपमा सडकसंग जोडिएको हुन पर्नेछ र न्युनतम चौडाई ४ मि. हुन पर्नेछ ।

४.४ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा :

क) आवश्यक पर्ने पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा (सडक, खानेपानी, विद्युत, दूरसंचार, ढल आदि) को विस्तृत योजना र सो को कार्य योजना समेत निवेदन साथ पेश गरी सो को समेत स्वीकृत लिन पर्नेछ ।

ख) योजनाको क्षेत्र, क्षेत्रफल र जनसंख्याको आधारमा शैक्षिक, स्वास्थ्य, अत्यावश्यक सेवा सम्वन्धि जस्ता सुविधाहरुको लागि अतिरिक्त खुल्ला भाग व्यवस्था गर्न पर्नेछ ।

५.विविध

५.१ नक्सा र निर्माण सम्वन्धी प्रावधान:

(क) नगरपालिका भित्र कुनैपनि जग्गाधनीले विकास निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा डिजाइन तथा नक्सा प्रस्तुतीकरण निर्देशिकामा उल्लेखित प्रावधानहरु पुरा गर्न पर्नेछ । डिजाइन र निर्माण गर्दा राष्ट्रिय भवन संहितालाई आधार वनाउनु पर्नेछ ।

(ख) नगरपालिका वाट स्वीकृती प्राप्त भइ हालको विनियम लागु हुन भन्दा अगाडि बनेका भवनहरुको हकमा यस विनियमका प्रावधानहरु लागु हुने छैन । तर यस्ता भवनहरु भत्काएर पुन: निर्माण गर्नको लागि तथा पुराना भवनहरुमा तला थप वा मर्मत सुधार गर्नुपर्दा यस विनियमका प्रावधानहरु लागु हुनेछन् ।

ग) ९२.९० व.मि.भन्दा वढी वा तीन तला भन्दा वढी वा स्ट्रक्चर स्पान ४.५ मि. भन्दा वढी र धेरै मानिसहरुको आवत जावत हुने महत्वपूर्ण प्रयोजनका भवनहरुको डिजाइन र रेखदेख प्राविधिक इन्जिनियर ले गर्न पर्नेछ ।

घ) ९२.९० व.मि. वा तीन तला सम्म वा स्ट्रक्चर स्पान ४.५ मि सम्मका साधारण भवनहरुको डिजाइन र रेखदेख ओभरसियर (मध्यमस्तरका प्राविधिक) ले गर्न सक्नेछन् ।

ङ) कच्ची खालका वा अस्थायी प्रकृतिका निर्माणका लागि समेत नक्सापासको प्रावधान लागु हुनेछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

च) भवनको नक्शा डिजाइन र रेखदेखमा संलग्न प्राविधिक वा प्राविधिक संस्था मेलम्ची नगरपालिका मा नियमपूर्वक दर्ता भएको हुन पर्नेछ । साथै कम्तिमा टाई विम (Plingth) सम्म भवन निर्माणको रेखदेख सम्वन्धित प्राविधिकले नै गर्नुपर्नेछ ।

छ) भवन ऐन २०५५ अनुसार शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय मेलम्चीको नक्सा एवं प्राविधिक स्वीकृति आवश्यक पर्ने भवनहरुको हकमा सो स्वीकृती निवेदन साथ पेश गर्न पर्नेछ

ज) आर्किटेक्चरल र स्ट्रक्चरल नक्सा को सम्पूर्ण जिम्मेवारी डिजाइन गर्ने प्राविधिकको हुनेछ । निर्माणमा प्राविधिकको संलग्नता रहे संलग्न प्राविधिकको र नरहे सो को जिम्मेवारी घरधनीको हुनेछ ।

झ) निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनु पर्ने सुरक्षा लगायतका अन्य विविध पक्षहरुको जिम्मेवारी अन्य व्यवस्था गरिएकोमा वाहेक घर धनीको हुनेछ ।

ञ) सडक र पेटीमा निर्माण सामाग्री राख्न र बनाउन दिइने छैन ।

ट) निर्माण भै रहेको वा भैसकेको भवनमा कुनै पनी किसिमको परिवर्तन गर्दा स्वीकृति आवश्यक पर्नेछ र फेरवदल सहितको नक्सा र निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

ठ) सर्वप्रथम प्लिन्थ सम्मको निर्माण गर्न र सो सम्पन्न भएपछि प्रत्येक तलाको क्रमश निर्माणगर्न स्वीकृत दिइनेछ । सम्पूर्ण भवन निर्माण समाप्त भए पश्चात मात्र नक्शा पासको प्रमाण-पत्र "<u>भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र</u>" दिइनेछ ।

ड) प्रत्येक चरण समाप्त पछि पेश गरिएको नक्सा वमोजिम भवन निर्माण गरिएको भनी घरधनीले नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

ढ) विधिवत निर्माण शुरु गर्ने स्वीकृत पाएपछि मात्र निर्माण शुरु गर्नु पर्नेछ ।

ण) निर्माण कार्य सम्पन्न नभै विना स्वीकृति भवन घोषित प्रयोजनका लागि उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन ।

त) पास भएको नक्शाको एक प्रति निर्माण स्थलमा हुन अनिवार्य छ । सम्वन्धित निकायले स्थलगत निरीक्षणका वखत हेर्न चाहेमा देखाउनु पर्नेछ ।

थ) अन्य व्यक्तिको वा सार्वजनिक वा सरकारी स्वामित्व भएका जग्गा अतिक्रमण गरी मिचेर कुनै पनि भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । जग्गा अतिक्रमण सम्बन्धमा सम्पूर्ण जिम्मेवारी जग्गा धनीको हुनेछ ।

द) अन्य संधियार वा कसैको सन्धी सर्पन पर्ने वा कुनै बाधा अड्चन पर्ने देखिएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्था वा कार्यालयको स्वीकृति लिएर मात्र बनाउनुपर्नेछ ।

१२ <u>विशेष प्रावधान:</u>

क) विशेष प्रकारका भवनहरुका लागि अन्यत्र उल्लेख नभएकामा वाहेक नगरपालिकाले तोकि दिए/स्वीकृति दिए वमोजिम हुनेछ ।

ख) विशेष प्रकारका भवनहरुमा आवश्यकता हेरी विभिन्न दुर्घटनाहरुबाट बच्न बचावटका व्यवस्था गरिएको हुनपर्नेछ ।

ग) पांच तला भन्दा वढी अग्ला भवनहरुमा आगलागीबाट बच्न वेग्लै सिढी र आवत जावतका लागि थप लिफ्टको व्यवस्था समेत हुन पर्नेछ ।

घ) पेट्रोल पम्प र सो संग सम्बन्धित निर्माणका लागि सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्न पर्नेछ र सो को जानकारी र स्वीकृति निवेदन साथ पेश गर्न पर्नेछ ।

ङ) हाइटेन्सन लाइन भएको स्थानमा विधुत प्रधिकरणको नियमनुसार सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

बाह्रविसे नगरपालिकाको कार्यालय
नगरकार्यपालिकाको कार्यालय
बाह्रविसे, सिन्धुपाल्चोक
२०७३

२३ विज्ञापन सम्बन्धी वोर्ड :

विज्ञापन सम्वन्धी वा अन्य कुनै पनि प्रकारका होर्डिङ्गवोर्डहरु राख्न पर्दा नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्न पाइनेछ ।

२४ दण्ड सजायः

यो विनियममा उल्लेख भएका कुराहरु उल्लंघन भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थालाई कानून वमोजिम कारवाही गरीनेछ ।

२५ विनियमको व्याख्याः

विद्यमान विनियममा व्यवस्था नभएका वा अपर्याप्त भएका प्रावधानहरुको प्रचलित ऐन वमोजिम नगरपालिकाले प्रचलित व्याख्या एवं व्यवस्था गर्नेछ ।

२६ प्रचलित कानून वमोजिम हुनेः

यो विनियममा उल्लेखित प्रावधान प्रचलित ऐन संग वाझिएको खण्डमा वाझिएको हदसम्म सो प्रावधान निस्कृय हुनेछ ।

२७ खारेजी तथा बचाउः

क) यस विनियम लागु हुनुभन्दा अघि नै बनाइएका सम्पूर्ण मापदण्ड हरु खारेज गरिएकाछन् ।

ख) यस विनियम लागु हुनुभन्दा अघि यस नगरपालिकाले लागु गरेका मापदण्ड अनुरुप भए गरेका सम्पूर्ण काम कारवाहीहरु यसै विनियम वमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

अनुसूची-१

बाह्रविसे नगरपालिका कार्यालय

बाह्रविसे नगरकार्यपालिका कार्यालय

बाह्रविसे,सिन्धुपाल्चोक

सडक मापदण्ड :

बाह्रविसे नगरपालिकामा रहेका सडकहरुको लागि तोकिएको मापदण्ड

क.स	सडकहरुको वर्गिकरण	वर्ग	सडक अधिकारक्षेत्र (मीटर)	सडक वा अन्यको मध्य विन्दु वाट	रोड कोड	कैफियत
१	राष्ट्रिय राजमार्ग	A	सडक विभागले तोकिए अनुसार			
२	जिल्ला स्तरीय सडक	B	१४ मिटर	७ मिटर		
३	नगरस्तरीय सडक	C	१० मिटर	५ मिटर		
४	नगरस्तरीय कृषि सडक	c	८ मिटर	४ मिटर		
५	नापी नक्सामा कुलो/नाला संग जोडिएको जग्गा	C	६ मिटर	३ मिटर कुलोको छेऊवाट		
६	पुरातात्विक सम्पदा (ठुला)	चारैतर्फ	१५ मिटर	पुरातात्विक सम्पदाले चर्चेको छेउवाट १५ मिटर		
७	सार्वजनिक ,पाटि,पौवा,पोखरी, कुवा, पुरातात्विक सम्पदा (साना),मरनघाट आदि	चारैतर्फ	५ मिटर	पुरातात्विक सम्पदाले चर्चेको छेउवाट ५ मिटर		
८	नापी नक्सामा खोल्ची/नदी संग जोडिएको जग्गा		३ मिटर	३ मिटर खोल्सीको नक्साङ्कनको छेऊवाट		
९	सार्वजनिक वन, सामुदायिक वन	C	२ मिटर	२ मिटर ,वनको नक्साङ्कनको छऊबाट		
१०	नक्सामा भएको गोरेटो वाटोको हकमा (सडक कायम गर्ने)	D	४ मिटर	२ मिटर		
११	मुल सडक बाट बस्तीमा जाने तर अर्को बाटोमा नजोडिने सडकहरुमा	D	६ मिटर	३ मिटर		
१२	मूल सडक र शाखा सडक सँग जोडिएको घडेरीको हकमा मुल सडकको मापदण्ड लगाउने र शाखा बाटोको हकमा साविक भईरहेको बाटोबाट नियमानुसार सेटब्याक लगाउने ।					

सुरेन्द्र नेपाल
इन्जिनियर
ने.इ.प.प.नं ९४५३०
सिभिल क

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

बाह्रबिसे नगरकार्यपालिका
बाह्रबिसे, सिन्धुपाल्चोक

- जिल्ला स्तरीय सडक भन्नाले यस नगरपालिकाको केन्द्र बाह्रबिसे बजारवाट यस नगरपालिका हुँदै यस जिल्लाको अन्य गाउँपालिका तथा छिमेकी जिल्ला जोड्ने साहायक मार्ग र यस नगरपालिका अन्तर्गत अरनिको राजमार्गवाट शुरु भएर अन्य गाउँपालिका तथा छिमेकी जिल्ला जोडने साहायक मार्ग भन्ने वुझिने छ ।
- नगरस्तरीय सडक भन्नाले माथि उल्लेखित क्रम संख्या १ र २ का यस नगर भित्रका सडकवाट शुरु भै यस नगरपालिकाको १ भन्दा वढी वडा छुने सडक तथा नगरभित्रको चक्रपथ र सोहि वाटो हुँदै जिल्ला भित्रको छिमेकी गाउँपालिका जोडिने सडक वुझिने छ ।
- नगर कृषि सडक भन्नाले माथि उल्लेखित क्रम संख्या १ देखि ३ सम्मको सडकवाट शुरु भै यस नगरपालिकाको १ मात्र वडा भित्रका वस्ती तथा सार्वजनिक स्थल जोडिने सडक भन्ने बुझिने छ ।
- अन्य सडक तथा सार्वजनिक जग्गा,सार्वजनिक स्थलहरुको हकमा माथि उल्लेखित सडकहरुको वर्गिकरणमा उल्लेख भए वमोजिमको सडक मापदण्ड लागु हुनेछ ।
- ठुला पुरातात्विक सम्पदा भन्नाले नेपाल सरकार पुरातत्व विभागमा दर्ता भएका र जिल्ला एवं राष्ट्रिय महत्व वोकेका धार्मिक सम्पदा वुझिने छ ।
- साना पुरातात्विक सम्पदा भन्नाले स्थानीय स्तरमा हुने मेला पर्व लाग्ने धार्मिक सम्पदा वुझिने छ ।

नोटः-माथि उल्लेखित सडक मापदण्ड बाह्रविसे नगरपालिकाको नगरकार्यपालिकाको मितिः-२०७४/०९/०४ गतेको कार्यपालिका वैठकवाट अनुमोदित भएको व्यहोरा जानकारी गराईन्छ ।

सुरेन्द्र नेपाल
इन्जिनियर
ने इ प न १४५३०
सिभिल क

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

अनुसूची-२

प्लटको क्षेत्रफल अनुसारको ग्राउण्ड कभरेज र भूईको अधिकतम क्षेत्रफल

सि.नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग मि मा	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	FAR	कैफियत
१	आवासिय	क) २५० सम्म	७० %	१.७५	
		ख) २५० भन्दा वेसी	६० %	१.७५	
२	व्यापारिक तथा आवासिय मिश्रित	क) २५० सम्म	७० %	१.७५	
		ख) २५० भन्दा वेसी	६० %	१.७५	
३	सरकारी, अर्धसरकारी तथा सार्वजनिक भवन		५०%	२.०	
४	अस्पताल, पोलीक्लिनिक, नर्सिङहोम, आदि		४० %	१.५	
५	शैक्षिक संस्था		४० %	१.५	
६	संस्थागत		४० %	१.५	
७	सभा गृह जस्ता मानिसहरु जम्मा हुने भवनहरु		४० %	२.०	
८	पर्यटन मन्त्रालयले तोकेका तारे होटेल		४० %	२.२५	
९	साना तथा घरेलु उधोग		४० %	१.५	
१०	व्यापारिक कम्प्लेक्स सुपरमार्केट जस्ता भवन		५० %	२.०	

सुरेन्द्र नेपाल
इन्जिनियर
ने.इ.प.नं. ४४५३०
सिभिल क

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत