ओमसतिया गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

हाटी फर्सातिकर रुपन्देही
लुम्बिनी प्रदेश, नेपाल

ओमसतिया गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५

ओमसतिया गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५

१. प्रारम्भिक

मिति २०७२ साल वैशाख १२ गते र २९ गते गएको विनासकारी भुकम्पबाट मुलुकमा जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षती भएको छ। आवास, शैक्षिक संस्था, स्वास्थ्य संस्था, ब्यापारिक प्रतिष्ठान, कार्यालय भवनहरु, वस्तिहरु, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरु तहसनहस भएका छन। यस अकल्पनीय दुःखद घटना पश्चात भवन लगायत भौतिक संरचनाहरुको बैज्ञानिक र ब्यवस्थित मापदण्डको आवश्यकता अझ टड्कारो भएको छ। ओमसतिया गाउँपालिकाले यस अघिदेखि नै सामान्य भवन मापदण्ड लागू गर्दै आएको भएतापनि हालको अवस्थामा पूर्णरुपमा भवन संहिता कार्यान्वयन गर्नको लागि दरिलो मापदण्डको आवश्यकता महशुस गरिएको परिप्रेक्ष्यमा नेपाल सरकार (माननिय मन्त्री स्तरको) मिति २०७२ ।०४।२९ को निर्णयानुसार स्वी कृत बस्ती बिकास , शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ जारी गरी संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयद्वारा निर्देशन भए बमोजिम उक्त आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ समेतलाई आधार मानी ओमसतिया गाउँपालिकाको भवननिर्माण मापदण्ड, २०७५ तयार गरिएको छ। हाल बस्ति बिकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत निर्माण मापदण्ड, २०७२, (पहिलो संशोधन, २०७३) लाई समेत आधार मानि **स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २७ को उपदफा (४) , (५)** ले दिएको अधिकार प्रयोग गरि ओमसतिया गाउँपालिका गाउँ कार्यपालिका ले "**ओमसतिया गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५"** जारी गरेको छ।

२. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

(क) यस मापदण्डको नाम "ओमसतिया गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५" रहेको छ।

(ख) यो मापदण्ड गाउँकार्यपालिकाबाट स्वीकृत भएको मितिदेखि लागुहुनेछ।

३. परिभाषाः विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस भवन मापदण्डमा,-

१. **"ऐन"** भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ तथा भवन ऐन २०५५, लाई सम्झनु पर्दछ।

२. **"नियमावली"** भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ तथा भवन नियमावली, २०६६ लाई सम्झनु पर्दछ।

३. **"गाउँपालिका"** भन्नाले (यस पछि गा.पा. भनी सम्बोधन भएको) ओमसतिया गाउँपालिकालाई सम्झनु पर्दछ।

४. **"अधिकृत "** भन्नाले यस ओमसतिया गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ।

५. **"विभाग"** भन्नाले सहरी विकास तथा भवननिर्माण विभागलाई जनाउँदछ।

६. **"डिभिजन कार्यालय"** भन्नाले विभाग अन्तर्गतको डिभीजन कार्यालयलाई जनाउँदछ।

७. **"प्राधिकरण"** भन्नाले काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधीकरण वा त्यस्तै किसिमको एउटा निश्चित भौगोलिक सीमानाभित्र रहेको सहरी विकास प्राधिकरणलाई जनाउँदछ।

८. **"न.वि.स."** गाउँ विकास ऐन, २०४५ अन्तर्गत गठन गरिएको गाउँ विकास समितिलाई जनाउँदछ।

९. **"जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) "** भन्नाले भवनको भूइतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ।

१०. **"भूई क्षेत्रको अनुपात (FAR Floor Area ratio)"** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ।

भवनका निम्न लिखित भागहरुलाई एफ्‌ए आर मा गणना गरिने छैन ।

- आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमिबेसमेन्ट ।
- सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भऱ्याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा) ।
- लिफ्टको मेशिन कोठा ।

११. **"सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)"** भन्नाले ऐन, नियमतथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।

१२. **"सेटब्याक (Set Back)"** भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना, सार्बजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

१३. **"खुल्लाक्षेत्र (Open Space)"** भन्नाले बस्ती बिकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्बजनिक पूर्वाधार सेवा बिस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय तहले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरि खुला क्षेत्र घोषणा गरेका सार्वजनिक, प्रती, ऐलानी आदी जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।

१४. **"टासिएको भवन (Attached Building)"** भन्नाले जग्गाको साँध सिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाईएको भवनलाई जनाउँदछ ।

१५. **"जोडिएको भवन (Joined Building)"** भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको वा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

१६. **"आंशिक निर्माण सम्पन्न"** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

१७. **"तोकिएको प्राविधिक समिति "** भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित बिभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी बिकास तथा भवननिर्माण बिभाग र जिल्ला प्राबिधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रीत बिशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

१८. **"नियन्त्रीत भौतिक योजना (Secured Physical Plan)"** भन्नाले नियन्त्रीत रुपमा मात्र प्रयोग हुने साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

१९. **"सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)"** भन्नाले केही स्वामित्व कर्ताहरुले आफ्नो लगानी मा बिकास गरेको तर तिनका सडक , खुल्ला क्षेत्र आदी सार्बजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएकोभौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

२०. **"वातावरण मैत्री स्थानिय शासनको प्रारुप"** भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।०६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, २०७० **(Environment Friendly Local Governance Framework, 2013)** लाई जनाउँदछ।

२१. **"माटो परीक्षण "** भन्नाले शहरी बिकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया/बिधिलाई जनाउँदछ।

२२. **"आधारभूत सार्बजनिक पूर्वाधार सेवाहरु "** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली आदीलाई जनाउँदछ।

२३. **"इन्जिनियर/आर्किटेक्ट"** भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग ब्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त बिशेषज्ञलाई जनाउँदछ।

२४. **"भवनको क्षेत्रफल"** भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लीन्थ लेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ।

२५. **"एयरकन्डिसनीङ्ग"** कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया।

२६. **"थप तथा परिवर्तन"** मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वाकुनै गारो अथवा त्यसको भागमा छेकवार लगाउने कोलुम, बीम, भूई वा आवतजावतका कुनै पहुंचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने।

२७. **"सेवा सुविधा "** सडक बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउँछ।

२८. **"स्वीकृत भएको"** यस मापदण्ड अन्तर्गत गाउँपालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ।

२९. **"बार्दलि"** आउन जानहुने वा बस्न सकिने पारा पिट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन।

३०. **"वेसमेन्ट"** पूर्ण वा आशिंक रुपले जमीनमुनी रहेको भवनको तल्ला।

३१. **"भवन"** भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनैपनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्ट्रक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छः

क) जग, प्लीन्थ, गारो, भूई, छाना, चिम्नी, प्लम्वीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु।

ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्शन आदि।

ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा।

घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्ट्रक्चरहरु आदि।

ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु।

क) **"क वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(क) अनुसार विकसित मुलुकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्ट मा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरुलाई जनाउँदछ।

ख) **"ख वर्गका भवन "** भन्नाले भवन ऐन , २०५५ को दफा ८(ख)अनुसार प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भुइतल्ला सहित तीन तल्लाभन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर भन्दा बढी, रुम साइज १३.५ वर्ग मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

ग) **"ग वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(ग) अनुसार प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच(४.५) मीटर सम्म , रुम साइज १३.५ वर्ग मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

घ) **"घ वर्गका भवन "** भन्नाले भवन ऐन , २०५५ को दफा ८(घ) अनुसार खण्ड (क) , (ख) र (ग) माथि लेखिए देखी बाहेकको काचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरुलाई जनाउँदछ ।

ङ) **"सभाभवन"** रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनको लागि सामाजिक , धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जनसमूह भेलाहुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर , सिनेमा हल , सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक ब्यायामशाला , रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरु , पुजा कोठाहरु, नाचघर, क्लवहरु, जीमखाना र सडक रेल्वे , हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।

च) **"व्यवसायिक भवन"** व्यवसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु , बैंकहरु, पेशागत फर्महरु, ब्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

छ) **"शैक्षिकभवन"** उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त् विद्यालय वा महाविद्यालयको रुपमा पूर्ण रुपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन, शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु का साथै अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावास हरुलाई समेत जनाउँछ ।

ज) **"औद्योगिक भवन"** एसेम्वली प्लानट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्लास प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्धउद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न , जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

झ) **"संस्थागत भवन"** सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभाभवन, अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने , भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने , एकल महिला, वालवालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुत्ने ब्यवस्था भएको भवनहरु समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, झ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।

ञ) **"व्यापारिक भवनहरु "** पूर्ण ब्यापारिक भवनको अलावा कुनै ब्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै आवासिय प्रयोजनमा रहेको पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरु आदी ।

ट) **"बहु तल्ले भवन वा अग्लाभवनहरु"** ५ तल्लाभन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर भन्दा बढी उचाई भएको भवन।

ठ) **"बहुतल्ले सवारी पार्किङ्ग"** दुई वा बढी तल्लाहरु जमीनमुनी वा माथि भएको गाडी मोटरसाईकलहरु पार्किङ्ग गरिने भवन।

ड) **"कार्यालय भवनहरु"** कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यको लागि वा कार्यालयको सहायक कार्यको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग, कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ।

क) प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि।

ख) सहायक कार्यमा लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु आदि।

ढ) **"विशेष भवन"** यसमा निम्नलिखित समावेश हुने छः सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकुलित बनाइएका भवनहरु, १५ मिटर भन्दा बढि उचाई भएका भवनहरु र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका घर।

ण) **"भण्डार गृह"** भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग, गोदाम घर, कोल्ड स्टोर, ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, ह्यांगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि।

त) **"आवासीय भवन"** साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने, बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ। यसमा एक वा एक भन्दा बढी परिवारको बसोवास, अपार्टमेन्ट घरहरु फ्लाटहरु र निजी ग्यारेजहरु समाबेश हुन सक्छ।

थ) **"छुट्टै भवन"** अन्य भवनहरुले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चारैतर्फ खालि जग्गा भएको भवन।

द) **"सेमी डिट्याच्ड भवन"** यस विनियममा उल्लेख गरिएका तीन साइडमा खुल्ला जग्गा भएको भवन।

ध) **"असुरक्षित भवन"** यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छः

क) असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर,

ख) अस्वस्थकर,

ग) आवतजावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको,

घ) आगलागीको खतरा बढी भएको,

ङ) रहनबस्नको लागि खतरापूर्ण,

च) मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जन कल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको) आदि।

नोटः- सवै असुरक्षित भवन स्ट्रक्चरहरुलाई सहरी विकास तथा भवननिर्माण विभाग/गाउँपालिकाको निर्देशनमा मर्मत गरी पुनःस्थापना गर्नुपर्नेछ। यस्ता भवनहरु विरुद्ध कारवाही गर्दा विभाग/गाउँपालिकाले अवलम्बन गर्ने विधिहरु प्रचलित ऐन बमोजिम हुनेछ।

३२. **"भवन रेखा"** यसले कुनै भवनको प्लिन्थले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखालाई समेत जनाउँछ।

३३. भवन उचाईको नापः

क) समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पोसम्म।

ख) स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलनविन्दु सम्मको उचाई।

ग) सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग को तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्यविन्दु सम्मको उचाई। भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरुलाई उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन।

३४. **"छज्जा (क्यानो पी)"** यसले तल लेखिएअनुसार भएमा लिन्टेलको लेभल सम्म गारो देखि भवनको द्वार सम्मको क्यान्टीलेभर प्रोजेक्शनलाई बुझाउँछ।

क) घडेरी रेखाभन्दा यो वाहिर ननिस्कने गरी राख्ने।

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

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

३५. **"चिम्नी"** धुँवा तथा अन्य उत्सर्जनहरु खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण। यसमा चिम्नी पाइप समावेश भएको हुन्छ।

३६. **"उपयोग परिवर्तन स्वीकृति"** लिएको (नक्सापास गरेको) भन्दा बेग्लै किसिमको उपयोग गर्नु परेमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि।

३७. **"चोक"** खुल्ला ठाउँ पूर्णवा आंशिक रुपमा भवनहरुले घेरेको स्थान चोक जमिन लेभल वा अन्य लेभलमा हुन सक्नेछ।

३८. **"ढाककेको क्षेत्र (कभर्ड एरिया)"** प्लीन्थलेभलमा भवनले ढाकेको जमीन क्षेत्र। यसमा तल लेखिएको समावेश हुनेछैन।

क) बगैचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरु , नर्सरी, पानीपोखरी स्वीमिङ्गपुल (नढाकिएको) , त्यस वरीपरिको प्लेटफर्म, खुल्लाधारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा ।

ख) ढल, कल्भर्ट पाइप, कैच पिट, च्याम्बर, गटर आदि तथा कम्पाउण्ड वाल , मूलद्वार, छज्जा, छानाले ढाकेका क्षेत्रहरु वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्सनहरु र माथि तथा कम्तिमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भर्याङ्ग।

३९. **"डयाम्पप प्रुफिङ"** चिसो तथा ओसीलो जमिनबाट बचाउन वाटर प्रुफीङ रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य ।

४०. **"ड्रेनेजफोहोर"** पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको बनोट, फोहोर पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मैनहोल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाइनहरुको प्रणाली। यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको दुवै हुन सक्छ।

४१. **"ढल"** एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सोको भाग।

४२. **"अवास इकाई"** स्थानीय तहको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तिमा स्थायी / अस्थायी रुपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्य।

४३. **"इन्जिनियर वा आर्कटेक्ट"** भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता इन्जिनियरिङ्ग ब्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्तन विशेषज्ञलाइ जनाउँदछ।

४४. **"चारैतिर घेरीएको भर्याङ्ग्लि"** आगलागी निरोधक गारोहरु तथा ढोकाहरुबाट बाँकी भवनसंग छुट्याइएको भर्याङ्ग्लि भन्ने बुझिन्छ ।

४५. **"मौजुदा भवन"** यो भवन मापदण्ड लागू हुनु अगाडी साबिक गा.बि.स./गाउँपालिकाबाट स्वीकृत रुपमा विद्यमान भवनवा स्ट्रक्चर ।

४६. **"मौजुदा उपयोग"** यो मापदण्ड लागू हुनु अघि सहरी क्षेत्र /साबिक गाउँबिकास समिति/गाउँपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत रुपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।

४७. **"बाहिरो गारो"** अर्को भवनसंग जोडिएको भएता पनि पार्टीसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।

४८. **"निकास"** भवनको कुनै तल्ला वा भुईबाट बाटोतर्फ जाने बहीरगमनको माध्यम ।

४९. **"आगलागी/आपत्कालिन सूचना प्रणाली "** आगलागी हुँदा अलार्म संकेतहरुको प्रवाह तथा सूचनादिने, साइरन दिने आदि औजारहरुको ब्यवस्थालाई बुझाउँछ ।

५०. **"फायर लिफ्ट"** आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागी सेवा प्रदायकहरुको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकारको लिफ्ट ।

५१. **"आगलागी निरोधक ढोका"** केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागिको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरिएको ढोका वा सटर ।

५२. **"फायर पम्प "** उपयुक्त इन्जिन वा मोटरसंग जोडिएको पम्पबाट पानी प्रवाह गर्नको लागि बाह्य पावरबाट सञ्चालित मेसिन ।

५३. **"आगलागी प्रतिरोधक दुरी (फायर सेपरेसन) "** साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडीको सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दूरी ।

५४. **"आगलागी प्रतिरोधक भवन"** उपयुत्त सामग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन ।

५५. **"भुई"** कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह । जमिन सतहको तल्लालाई भुई तल्ला भनिन्छ । त्यस माथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला र त्यस पछि दोस्रो तल्ला आदि ।

५६. **"फ्लोर एरिया अनुपात (फार) "** सबै तल्लाहरुको कूल क्षेत्रफल र घडेरीको कुल क्षेत्रफलको अनुपातः फ्लोर एरिया अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरीयाको जोड र जग्गाको कुल क्षेत्रफल यस मापदण्ड अन्तर्गत समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।

५७. **"फूटिङः"** भवनको भारलाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इट्टा , ढुंगा वा कंक्रिटले गारो वा कोलुमको बेशमा निर्माण गरिने जगको इकाइलाई बुझाउँदछ ।

५८. **"जग"** स्ट्रक्चरको जमिनसंग जोडिएका भाग जसले यस माथि आइपरेको भार (लोड)लाई वितरण गर्दछ । गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सोको भाग ।

५९. **"निजी ग्यारेज गाडी"** सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सोको भाग ।

६०. **"सार्वजनिक ग्यारेज"** निजी ग्यारेजको रुपमा बाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरुको मर्मत, सर्भिसिङ्ग, उपयोग, वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।

६१. **"संयुक्त आवास (अपार्टमेन्ट अवास)"** दुई वा दुईभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुई भन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।

६२. **"सामुहिक भवन"** साझासेवा सुविधाहरु भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरु भएको , एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।

६३. **"आवास योग्य कोठा"** मानव बसोवासको लागि उपयोग गरिएका, उपयोगको लागि डिजाईन भएको कोठा । यसमा भान्छाकोठा , वाथरुम, लुगाधुने स्थान, भन्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणत प्रयोगमा नआउने ठाउँहरु समावेश हुदैन ।

६४. **"परापीट"** छाना वा भुईंको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिङ ।

६५. **"अनुमति वा पर्मीट"** भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि अधिकार प्राप्त गाउँ विकास समिति /प्राधिकरण/विभाग/गाउँपालिकाले लिखित रुपमा दिइने औपचारिक अनुमति वा अधिकारपत्र ।

६६. **"प्लीन्थ"** संगैको जमिन सतह र जमिन माथिको भुईको सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।

६७. **"प्लीन्थ एरिया"** कुनै तल्ला वा बेसमेन्टको भुईले भलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।

६८. **"पोर्च भवन"** पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएको माथि छाना भएको ठाउँ ।

६९. **"सडकको राइट अफ वे"** सडक दुवै तर्फको सीमाना बिचको चौडाई ।

७०. **"लहरे अवास (रो हाउजीङ्ग)** " अगाडी पछाडी र भवन भित्रमात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरुको लहरे समूह ।

७१. **"कोठाको उचाई"** तयारी भूई सतह देखि सिलिङ् सम्मको ठाडो दुरी ।

७२. **"सेवा मार्ग"** सेवा सुविधा पुर्याङ्झिने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली ।

७३. **"सेट बैंक रेखा "** गाउँपालिकाले अनुमति दिए वाहेक केहि निर्माण गर्न नपाईने गरी घडेरीको सीमा र गाउँपालिकाले निर्धारण गरेका वा गुरु योजना/जोनिङ्ग प्लानले निर्धारण गरेको रेखा ।

७४. **"झ्याल"** ढोका बाहेकको बाहिर खुल्ने झ्यालले आवश्यक वा आंशिक रुपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलेशन वा दुबै भित्री ठाउँमा पुर्यानउँदछ । आउन जानको लागि झ्यालको प्रयोग हुँदैन ।

७५. **"जोनिङ्ग योजना "** गुरुयोजना भन्दा विस्तृत योजना । यसले गुरुयोजना र ले -आउट योजनालाई आवद्ध गर्छ । यसमा साइट प्लान , भूउपयोग योजना हुन सक्छ । यसले सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक भवनहरु/निर्माणहरु, सुविधाहरु, सडक, आवास, मनोरन्जन, उद्योग, ब्यवसाय, बजारहरु, विद्यालयहरु, अस्पतालहरु, खुल्ला क्षेत्रहरुको अवस्थिति दर्शाउँदछ । यसले जनसंख्या घनत्व तथा क्षेत्रहरुको विकासको विभिन्न पक्षहरुको मापदण्ड समेत तोक्न सक्नेछ ।

७६. **"घरनक्सा नियमित"** बिषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा ओमसतिया गाउँपालिकाको घरनक्शा पास प्रयोजनको लागि नियमित घरनक्शापास भन्नाले ओमसतिया गाउँपालिका क्षेत्रभित्र मिति २०७५/०१/०१ अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणाधिन रहेका घरहरुको गा.पा मा नक्शा दर्ता भएका वा नभएका, भवन निर्माण संहिता पालना गरि वा नगरि निर्माण भएका घरहरुलाई स्ट्रक्चरल सुरक्षाको जिम्मेदारी स्वयं घरधनिमा रहने गरि अन्य आवश्यक मापदण्ड (

सडक र सार्बजनिक जग्गाहरुको क्षेत्राधिकार) पालना गरि बनाइएका घरको नक्शा दर्ता गरि प्रमाणिकरण गरेर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने कार्यलाई बुझ्नु पर्नेछ ।

७७. **"माटो परीक्षण"** शहरी विकाश मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया वा विधिलाई जनाउँदछ ।

७८. **"आधरभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा"** सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

४. **भवन मापदण्डको ब्याख्या:** यो भवन मापदण्डको अन्तिम ब्याख्या गर्ने अधिकार ओमसतिया गाउँपालिकाको गाउँ कार्यपालिकामा हुनेछ ।

५. **भवन मापदण्डको संशोधन:** ओमसतिया गाउँपालिका गाउँ कार्यपालिकाको बैठकले निर्णय गरी यो मापदण्ड संशोधन गर्न सक्ने छ ।

६. **अधिकार प्रत्यायोजन:**

क) यस मापदण्ड बमोजिम केही वा सबै अधिकार कार्यपालिकाले गाउँपालिकालाई सुम्पन सक्नेछ ।

ख) खण्ड (क) बमोजिम गाउँपालिकालाई प्राप्त सबै वा कुनै अधिकार प्रमुख, उप–प्रमुख, समिति, उप–समिति वा अन्य कुनै पदाधिकारीलाई सुम्पन सक्ने छ ।

७. **मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति:** विशेष भवनहरुको स्वीकृतिको लागि र निर्माणको समयमा उठ्ने विवादहरु निराकरण गर्नको लागि विधेयक समितिले सुझावहरु/सिफारिसहरु दिने छ । समितिमा निम्न सदस्यहरु राख्न सकिने छ । आवश्यकता अनुसार र समस्याको प्रकृति अनुसार अन्य निकाय तथा राजनीतिक दललाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिने छ ।

क) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत संयोजक

ख) नागरिक समाजको प्रतिनिधि सदस्य

ग) गाउँपालिकाको प्रतिनिधि सदस्य

घ) शहरी विकास तथा भवननिर्माण विभागको प्रतिनिधि सदस्य

ङ) स्थानीय उद्योग वाणिज्य संघको प्रतिनिधि सदस्य

च) गाउँपालिकाको भवन तथा वस्ती विकास शाखा प्रमुख सदस्य

८. **अधिकार क्षेत्र:** ओमसतिया गाउँपालिका क्षेत्र यो भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माणका क्रियाकलापहरुमा यो भवन निर्माण मापदण्ड लागू हुनेछ ।

क) **विकास तथानिर्माण:** 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 निर्माणः** अन्यत्र तोकिए बाहेक यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइएका, परिवर्तन गरिएका वा पूनः निर्माण गरिएका जति निर्माण कार्य गरिएको हो त्यसमा मात्र लागू हुनेछ।

ग) **उपयोग परिवर्तनः** अन्यत्र तोकिए बाहेक भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागू हुनेछ।

घ) **पुनः निर्माणः** गाउँपालिकाको परिक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागि, प्राकृतिक रुपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा, वा भत्काइने संभावना भएमा र सोको लागि गाउँपालिकाले आवश्यक आदेश दिएमा पुनः निर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइने छ।

ङ) **अर्थ लगाउनेः** यस मापदण्डले वर्तमान काललाई र भविष्य काललाई पनि जनाउँ दछ, पुलिङ्गले स्त्रीलिङ्गलाई पनि जनाउँदछ, एक बचनले बहु बचनलाई पनि जनाउँदछ र बहुबचनले एक बचनलाई पनि जनाउँदछ। व्यक्ति शव्दले ब्यक्तिसरहको रुपमा संस्था समेतलाई जनाउँदछ। लेखिएकोले मुद्रित र टाइपिङ्ग पनि जनाउँदछ र सही छाप (बुढी औंलाको) संगै निजको नाम लेखिएको छ भने सहीछापले लेख्न नजान्नेको हस्ताक्षरलाई समेत जनाउँदछ।

९. विकासः

क) **विकास अनुमतिः** जग्गा विकासको लेआउट नक्शा गाउँपालिकाबाट 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 हुदैन।

ख) **भवन निर्माण अनुमतिः** गाउँपालिकाबाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनै पनि ब्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप गर्ने वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्नुहुदैन।

ग) **पुराना भवन निर्माण अनुमतिः** यो भवन मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि साबिक गा.बि.स/गाउँपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भईरहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधिभित्र 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।

१०. भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरुः

१. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सँधियारको मञ्जुरीनामा र करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाईने छैन।

२. अब उप्रान्त यस गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरुको नक्शा पेश गर्दा आर्किटेक्चरल नक्शाको साथै **National building code** पालना गरि तयार गरिएको **Detailed Structral Drawing** समेत पेश गर्नुपर्नेछ। परामर्श दाताबाट पेश हुनआएको नक्शा चेकजाँच गर्दा

कुनै कुरा आवश्यक भएमा सुझाव दिइ सच्चाउन लगाउन वा डिजाइन सम्बन्धमा **Structural Analysis Soft/Hard Copy** माग गर्न वा अन्य जानकारी माग गर्न सक्नेछ।

३. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरुलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गर्न पाईने छैन। तर गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिंदा वा भवननिर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिंदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप २०७० मा गाउँक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरु तथा पूरा गर्नु पर्ने शर्तहरु समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन।

४. अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख बर्गका नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनिभवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन। तर ग र घ बर्गको भवनको हकमा उपयोगिता परिवर्तन नहुने गरी आंशिक रुपमा सम्पन्न गरी सम्बन्धित निकायको अनुमतिले प्रयोगमा ल्याउन बाधा पुग्ने छैन। साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसके पछि सम्बन्धित निकायहरुको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सापास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन।

५. भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो, सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोगमा ल्याउनु पर्नेछ। उपयोग परिवर्तन गर्नुपरेमा यो संशोधित मापदण्ड, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवननिर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रुपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ। कसैले कानूनले तोकेका सम्बन्धित निकाय वा गाउँपालिकाको स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा ओमसतिया गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । साथै यसरी स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ।

६. भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका ५ तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेलाहुने सपिङ मल , सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदि अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरि भवनको डिजाइन गर्नुपर्ने र दशहजार बर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको थप भौगर्भिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) तथा भूकम्पिय विश्लेषण (Seismic Analysis) को आधारमा तयार गरिएको (Structure Design) समेतको प्रतिवेदनहरु नक्सा पासकोअनुमतिको लागि दर्ता गर्दा निवेदन साथ संलग्न गर्नु पर्नेछ। माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरुमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउन सक्नेछ।

७. जति सुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ५ तलाभन्दाअग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परिक्षण निर्देशिका ' अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ। खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरि निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाईने छैन। स्थानिय निकायले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ। अब उपरान्त माटो परिक्षण नगरी घर बनाउने

सम्बन्धमा माटो को क्षमता KN/meter square १५० सम्म लिन सकिनेछ। तर माटोपरिक्षण गर्नु पर्ने ठाँउमा भने परिक्षण बाट आएको रिपोर्ट अनुसार नै हुनु पर्नेछ।

८. अब उप्रान्त गाउँपालिकाले नक्शापास नभएका भवनहरुलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र बिना बैङ्कीगं कारोवार नगर्न र घर जग्गा नामसारी नगर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ । साथै घर निर्माण सम्पन्न/नियमित प्रमाणपत्र बिना लालपुर्जामा घर कायम गर्न सिफारिस दिइने छैन ।

९. प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही शहरी बिकास मन्त्रालय वा खानी तथा भू-गर्भ बिभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँचतला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ। यसरी आधिकारिक निकाय र संस्थाबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सापास हुने छैन। साथै खानी तथा भू-गर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने खानी छैन् तथा भू –गर्भ बिभागको अग्रीम स्वकृति नलिई ३० डिग्री या सो भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन।

१०. अब उप्रान्त नयां घर निर्माण गर्दा वा पुरानो घर भत्काई नयां घर निर्माण गर्दा बाटोको न्युनतम चौडाई ६ मिटर कायम गरि नक्शा पेश गर्नुपर्नेछ। तर concret area तोकिएको क्षेत्रमा भने निर्देशन बमोजिम कायम रहनेछ । आवासिय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वत: ब्यापारिक भवन मानिनेछ। र सटर राख्दा कम्तीमा २ मिटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । आवासिय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश ब्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वत: ब्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनाबद्ध आवासिय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई ब्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।

११. भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति **Planning permit** दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कुल जग्गाको:

क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागी र

ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ। साथै यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाइ ८ मिटर भन्दा कम हुनुहुदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनुहुदैन।

१२. गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका जोखिमयुक्त देखिएका भवनको हकमा मापदण्ड विपरीत संरचनालाई स्थानीय सरकार सन्चालन ऐनको प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ। घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैंले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ता बाट सरकारी बाँकि सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ। साथै गाउँपालिकाले यसरी भवन संहिता तथा भवननिर्माण मापदण्ड पालन नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो **website** मा सार्वजनिक

गर्नेछ ।

१३. साविकका पुराना वस्तीहरुका गल्ली तथा साना बाटाहरुमा समेत एम्बूलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ६ मीटर हुने गरी गाउँपालिकाले बाटो विस्तार गर्न सक्नेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने गाउँकार्यपालिकाको निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सक्नेछ ।

१४. धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टिप्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सापासको प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाईनेछ ।

१५. सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकि दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । ग्रामिण सौन्दर्याताको लागि गाउँ कार्यपालिकाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदीले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफरिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निबेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले चेकजांच गरि सुरक्षित देखिएमा त्यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

१६. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सापासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्रविधिकको योग्यता भवन ऐन, २०५५ को दफा ११(३) ले तोके बमजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले संम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग संझौता गरी पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१७. स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै अस्पताल, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्मणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर गा.पा.को स्विकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुनेगरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा गा.पा.कै मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१८. शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवननिर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्ने छ

। तर यो मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ।

१९. प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन , २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व बिभागको समेत सहमती प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनु पर्नेछ।

२०. अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरुले बर्षाद्को पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rainwater Harvesting को प्रवधि अपनाई जमिन मुनि पठाउने व्यव्था नगरेसम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त गर्न सक्ने छैन तर गाउँ कार्यपालिकाको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यव्स्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन। साथै ग बर्गका भवनहरूमा समेत १५ धुर भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका जग्गाहरूमा समेत यो ब्यवस्था लागु हुनेछ।

२१. कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना होर्डिंग बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाईने छैन। गा.पा.ले पनि यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ।

२२. अब उप्रान्त गाउँ क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा तथा पर्यटकिय क्षेत्रमा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरि भवननिर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र यस्ता भवनमा रंगरोगन गरी गर्नु पर्नेछ। साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याइ राख्न् पाईनेछैन। यसरी राखेमा उक्त पिल्लर गा.पा.ले भत्काउन लगाउन सक्नेछ।

२३. गाउँपालिकाले कार्यपालिकाको निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधि भित्र रही तोकिएको रंग र डिजाइन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरुमा निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरुपता कायम गर्न सक्ने छन्। सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोगगर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ।

२४. यस मापदण्डमा अन्य जुनसुकै कुरा लेखिएता पनि विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरु हवाई उडयान् प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन। साथै बिमानस्थलको सिमा (एयरपोर्ट भित्रका रनवे लगायतका पूर्वाधारलाई संरक्षण गर्न घेरी लगाइएको तारवार) बाट ५०० मिटर आसपासमा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उड्डयन प्राधिकरणको सहमती लिई निर्माण अनुमती प्रदान गर्न सकिनेछ।

२५. अब उप्रान्त अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिंग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सापास गर्दा **Emergency Response Plan** समेत नक्साका साथ पेश गर्नुपर्नेछ। अब देखि १७ मिटर भन्दा अग्ला बहुतले भवनहरुमाअनिवार्य रुपमा Lift/Escalator/Fire Escape समेत व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ।

२६. अब उप्रान्त ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवननिर्माण अनुमति माग गरिएमा ख वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा भवन

डिभिजन कार्यालयबाट तथा ग वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरिंग काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ।

२७. अब उप्रान्त गा.पा.ले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि र नियमानुसार थप गरिएको अबधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधि भित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ। यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थपनिर्माण गर्न पूनःअनुमति लिनु पर्नेछ।

२८. भिरालो जमिनमा भवननिर्माणको डिजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुर्याइ भवन डिजाइन गर्नु पर्नेछ र गाउँपालिकाले प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परिक्षण गरि सुरक्षित रहेको निश्चित गर्नु पर्नेछ।

२९. अब उप्रान्त सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन। साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन्।

३०. नदी उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन् , यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति बिभाग वा बन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियालि कायम गरिनेछ।

३१. ओमसतिया गाउँपालिका क्षेत्रभित्र २०७७ माघ मसान्तपछि खोलिने कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाई २० फिट हुनुपर्ने छ र नापी तथा मालपोत कार्यालयलाइ सोही बमाजिमले स्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गर्ने गरी पत्राचार गरिनेछ। यस्ता बाटोमा भवननिर्माण स्वीकृत दिंदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मीटर सडकको क्षेत्राधिकार (Right Of Way) र १.५ मीटर सेट ब्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिइनेछ। सडकको नाप लिदा कुलो तथा खोल्सा बाहेकको नाप लिइनेछ।

३२.

क) १० मिटर सम्म अग्ला भवनहरुको संधियार तर्फको न्युनतम सेटब्याक १ मिटर हुनु पर्नेछ। झ्याल–ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए संधियार तर्फ एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता, २०६० को प्रतिकुल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइने छ।

ख) १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मीटर सम्म अग्ला भवनहरुको हकमा सार्वजनिक भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटब्याक न्युनतम २ मिटर र अन्य भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटब्याक न्युनतम १.५ मिटर हुनेगरी स्वीकृति दिइनेछ

ग) प्रविधिक समितिको सिफारिस तथा स्थानिय निकायको परिषद्ले स्वकृित गरेको मुलबजार क्षेत्रमा बन्ने ब्यापारीक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँध भवनतर्फ संहिता, २०६० को प्रतिकुल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए सो लाइ आवस्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवन झ्याल–ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवननिर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ। नयाँ भवनमा झ्याल ढोका राख्ने भएमा यसै उपदफा २९(ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

घ) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा घर बाटो सिफारिस दिँदा दुई भवनहरु बीचको दुरी उप बुँदा ३२ (क,ख,ग) अनुसार स्वीकृति दिईनेछ।

ङ) मुल–सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाइमा सडकको दुबै तर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट–प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन। स्थानिय निकायको क्षेत्रभित्र पर्ने लोकमार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन , नियमहरुको अधिनमा र गाउँपालिका क्षेत्रमा स्वीकृति MasterPlan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

३३. स्थानिय तहको क्षेत्रभित्र पर्ने लोकमार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन , नियमहरुको अधिनमा र गाउँपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Muncipal Transporatation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

३४. भवनको प्लिन्थ उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटब्याकलाई हानी नपुग्ने गरि राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, र्याम्प, भूमिगत र ट्याङ्की, पेटीझाप आदी राखिएमा भवननिर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन।

३५. भवननिर्माण गर्दा १ मीटर भन्दा लामो क्यान्टिलेभर , छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सापास वखत सोको समेत डिजाइन पेश गर्नुपर्नेछ। सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याकमा पर्ने गरी खुड्किला, र्याि्म्पभूमिगत ट्याङ्की, पेटी, झाप आदी निर्माण गर्न पाइने छैन।

३६. भवन संहिता, २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्युनतम १/१.५ मिटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर (Isolated Footing) तथा भारवहन वाल निर्माण गर्न पाइनेछ। तर Property Line प्रयोग गरेमा अन्य इन्जिनियरिङ्ग प्रबिधि प्रयोग गर्न बाधा पर्ने छैन। इन्जिनियरिङ्ग प्रबिधि भन्नाले (Strap Footing /Combined Footing) वा लगायतका प्रबिधिलाई बुझ्नु पर्नेछ।

३७. गाउँपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा गाउँ यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरुप सेटब्याक कायम हुनेछ। तर गाउँपालिकाले यस्तो सेटब्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरि निर्धारण गर्ने छैन

३८. जग्गा उपयोग प्रतिशतः आवासिय भवनका लागि २५० बर्गमिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भूईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ। सरकारी , अर्ध सरकारी , सार्बजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा भवनको भूइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ । साथै भवननिर्माण मापदण्ड, २०७५ लागुहुनु पूर्व कीत्ताकाट भैसकेको घडेरीमा ८० बर्गमीटर सम्मको क्षेत्रफलमा ९०% बढी नहुनेगरी जग्गा उपयोग स्विकृति दिइनेछ।

३९. नयाँ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्युनतम अर्धब्यास बाटोको चौडाइ भन्दा २०% ले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।

४०. जतिसुकै तलाका सार्बजनिक र क बर्गका भवन तथा ख बर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दशहजार बर्गफिट भन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी बिकास वा संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।

४१. अब उप्रान्त न्यूनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आशिंक निर्माण इजाजत र सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ ।

४२. क र ख भवनहरुको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा Structural डिजाइनमा कम्तीमा २ बर्ष अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनका लागी कम्तिमा पनि प्रमाणपत्रतह उत्रिण गरेको प्राविधिकबाट नक्शा तयार गराउन पाउने छ ।

४३. गाउँपालिकामा साबिकमा लागू भएका मापदण्ड भन्दा खुकुलो भएमा साबिककै मापदण्ड कायम हुनेछ ।

४४. नक्शा डिजाईन गर्दा सेप्टीक ट्याङ्क /पानी ट्याङ्क / Rain Water Havesting SystemPlan सहितको नक्शा पेश गर्नुपर्नेछ ।

४५. जग्गाको प्लटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायीक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटीङ्ग गरी बिक्री बितरण गरिने)को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वितिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले उक्त कार्यहरुको (PlanningPermit) स्वीकृत गर्नेछ, साथै (PlanningPermit) लिई सकेको अवस्थामा मात्र मालपोत कार्यालयबाट स्वामित्व हस्तान्तरण हुनेछ । यसरी (PlanningPermit) दिँदा कूल जमिनको कम्तिमा बाटो बाहेकको ५ प्रतिशत जमिन प्लटिंगको जग्गाभित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्न पर्ने, मूल बाटोको चौडाई कम्तिमा ८ मिटरको हुनु पर्नेछ । प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा , बिजुलिको खम्बा, ढल, तार तथा दुबैतर्फ नाली खोलेर बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिंग गर्ने संस्थाकै हुने गरी प्लटिङ्गको (PlanningPermit) स्वीकृत गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिंग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नुपर्नेछ । साथै कुनै क्षेत्रमा प्लटिङ्ग गरेका कारणले नजिकका बस्ती वा घडेरीहरूमा डुबान समस्या आउन सक्ने खतरा भएमा बर्षातको पानी निकासको ब्यवस्था प्लटिङ्ग कर्ताले नै मिलाउनु पर्नेछ । उपरोक्त मापदण्डहरु पूरा गरेर Planning मात्र Permit प्रदान गर्न सकिनेछ । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै धारा, बिजुली बत्तीहरु जडान हुने छैनन् । अब उप रान्त यस्तो जग्गा विकासको कार्य गाउँपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न पाउनेछ ।

४६. २०७८ आषाढ मसान्त भन्दा पछि निर्माण गरिने सडकको चौडाई कम्तिमा २० फिट हुनेछ र हरेक सडक पुर्ण रुपमा सडकको पुरै भाग नालीसहित पक्की गर्नुपर्नेछ।

४७. अब उपरान्त प्लटिङ्ग वा नयाँ बाटो खोल्नु अगावै निर्माण भइसकेको घरको छेउ वा घडेरीबाट नयाँ बाटो खोल्ने कार्य गरेमा उक्त घरको लागि आवश्यक पर्ने सेटब्याकको ब्यवस्था समेत बाटो खोल्ने ब्यक्ती वा प्लटिङ्ग गर्ने ब्यक्ती वा संस्थालेनै गर्नु पर्नेछ।

४८। माथि जे भनिएता पनि छिमेकमा सांध सिमाना जोडिएको जग्गा किनबेच गरि मिलान गर्ने सन्दर्भमा बिक्री गर्ने जग्गाको क्षेत्रफल ५ धुर भन्दा कम भएमा पनि सो को कित्ताकाट गर्न बाधा पर्नेछैन । तर विक्री पछि बाँकी रहने जग्गा ५ धुर भन्दा कम हुनुहुदैन ।

४९. Height Set Back Ratio गर्नेः अब उप रान्त आवासीय, शहर विस्तार क्षेत्रमा १० मी. उचाई सम्मका भवनहरुको न्यूनतम सेटब्याक १ मीटर, व्यापारिक र १० मिटर भन्दा माथि १७ मीटर सम्म उचाई भएका भवनहरुको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर (तर संस्थागत तथा व्यवसायीक प्रयोजनका भवनहरुको हकमा न्यूनतम २मी.) र पुर्व-पश्चिम लोकमार्ग मोहोडामा पर्ने घरहरुमा न्यूनतम सेटब्याक ६ मीटर कायम गरी नक्सा पास गर्नु पर्नेछ।

५०. ओमसतिया गाउँपालिकामा आवासीय भवनहरुको निर्माण गर्दा भवनको Floor Area Ratio 2.5 कायम हुनेछ। अन्य भवनहरुको हकमा गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ।

५१. गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन संहिता , भवन मापदण्ड र वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिकामा सूचीकृत भएका डकर्मी , ,कालिगढ र स्थानीय ठेकेदारहरुले मात्र भवन निर्माणमा संलग्न हुन पाउने छन्। यस प्रयोजनको लागि सम्बन्धित तालिमका सेवा प्रदायक सस्थालाई परिचालन गरी प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरी सोको सहयोगमा गाउँपालिकामा यस सम्बन्धी तालिमहरु सञ्चालन गरिनेछ।

५२. गाउँपालिकाले सहरी विकास मन्त्रालयसँग प्राविधिक सहयोग लिइ प्रचलित कानून अनुसार हाउस पुलिङ र ल्याण्ड पुलिङको कार्यक्रम संचालनमा ल्याउन सक्नेछ।

५३. अब देखि संस्थागत स्वामित्वमा रहेका भवनहरु आवासीय भवनमा गणना गरिने छैन।

५४. अब उपरान्त गाउँपालिका क्षेत्रभित्र यस अघि प्लिन्थ लेभल सम्म निर्माण भएका २ बर्ष भन्दा पुराना जगमा सुपरस्ट्रक्चर थप गर्न पाइने छैन। सो को सट्टामा तर २ बर्ष भित्र निर्माण भएकाला ई काउन्सीलमा दर्ता इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरि सुपर स्ट्रक्चर निर्माणको लागि सिफारिस गरेमा गाउँपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरि १ वा बढीमा दुइ तला निर्माण सिमित गरी नयाँ मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ।

५५. अब उपरान्त गाउँपालिका क्षेत्रभित्र यसअघि निर्माण सम्पन्न भएका २० बर्ष भन्दा पुराना घरमा कुनै पनि तला थप गर्न पाइने छैन। तर २० बर्षभन्दा पछि बनेका भवनहरूमा तला थप गर्नका लागि काउन्सीलमादर्ता इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरि तला थप गर्नको लागि सिफारिस गरेमा वा पुराना भवनहरुलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) डिजाइन पेश गरेमा गाउँपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरी थप तला निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ।

५६. ५० बर्ष भन्दा बढी उमेर भएका भवनहरुलाई घर धनिले आफ्नै खर्चमा भत्काई पुननिर्माण गर्नु पर्नेछ, यदि तत्काल पुननिर्माण गर्न नसकिने अवस्था भएमा समेत त्यस्ता संरचनाहरुलाई कुनै पनि उपयोगमा ल्याउन पाइने छैन। तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्वीक क्षेत्रमा रहेका त्यस्ता संरचनाहरुलाई जिर्णोद्वार गरि दुर अवलोकनको लागि संरक्षण गरि राख्न बाधा पर्ने छैन।

५७. यस मापदण्डमा अन्यत्र जे लेखिएको भएतापनि अब उप रान्त ग्रामिण क्षेत्रमा ढुंगा, इटा, कन्कृट ब्लक, सिमेन्ट, छड प्रयोग नगरि माटो , बाँस, काठ, टाटी, टायल, जस्तापाता, खर आदी हलुका निर्माण सामाग्रीले मात्र निर्माण गरिने घ बर्गमा पर्ने कच्ची घर निर्माण गर्नको लागि घरनक्शा पास वा यस अघि निर्माण भएकाहरुलाई नियमित गर्नुपर्ने छैन। तर शहरी ब्यवस्थापन तथा सार्बजनिक क्षेत्र (बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा बन तथा अन्य सार्वजनिक जग्गा) संरक्षणको लागि अनिवार्य रुपमा गाउँपालिकाले तोकेको ढाँचामा निबेदन पेश गरि तोकेको दस्तुर तिरी स्वीकृति लिएर मात्र घर निर्माण गर्नु पर्नेछ।

५८. आर्थिक वर्ष २०७७ /०७८ देखी भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत तालिमलिइ सुचिकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागी नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षिय सम्झौता गरी भवननिर्माण गर्न पाउनेछ। कालिगढ तथा ठेकेदारहरुले यस्तो तालीम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने स्थानिय तहमा निवेदन दिन सक्नेछन।

५९. लालपुर्जा र blue print नक्सामा जमिनको क्षेत्रफल फरक भएको पाइएमा न्युनतम भएको क्षेत्रफल लाई आधार मानी नयाँ निर्माण संरचनाको इजाजत दिने छ।

६०. दुई वा दुई भन्दा बढी बाटो जोडेको जग्गाहरुको खण्डमा १ मिटर सम्मको गोरेटो बाटो पाइएमा र भविष्यमा कुनै किसिमको विस्तार हुन्न भनि वडाबाट प्रमाणित भइ आएमा मुल बाटोलाई मात्र आधार मानी भवन निर्माण स्विकृति प्रदान गरिने छ।

६१. नेपाल सरकारको बाटो नभई फिल्डमा बाटो देखिएको सन्दर्भमा वडा बाट चल्न चल्तीको बाटो छ भनि प्रमाणित भई आएमा नया घर निर्माण, अभिलेख र नियमित गर्न मिल्ने।

११. भवननिर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरुः

१. **सूचना दिनेः** भवनको कुनै भागमा निर्माण गर्ने , पुनःनिर्माण गर्ने वा परिवर्तन गर्ने वा कुनै भवन भत्काउन चाहने प्रत्येक व्यक्तिले तोकिएको ढाँचामा लिखित रुपमा न.वि.स./प्राधिकरण/गाउँपालिकालाई सूचना दिनुपर्नेछ। यस्ता सूचनामा नक्शाहरु तथा जग्गा स्वामित्व सम्बन्धी प्रमाणहरुको पर्यातप्ता प्रतिलिपिहरु समावेश हुनु पर्नेछ। अनुमति प्रदान भएपनि नभए पनि यस्ता नक्शाको एक सेटे अभिलेखको लागि गाउँपालिकाको कार्यालयमा राखिने छ।

२. **नक्शाहरु तथा व्यहोराहरुको प्रतिलिपिहरुः** ओमसतिया गाउँपालिकाबाट निर्माण अनुमति चाहिने भवन योजनाहरुको हकमा नक्शा तथा अन्य कागजपत्रको प्रतिलिपिको संख्या सामान्यतया २ सेट हुनु पर्नेछ। भवननिर्माणको अनुमति लिनको लागि भवन मापदण्डले निर्धारण गरेको फर्मेटमा दर्खास्त फारम तयार गरी गाउँपालिकाले उपलब्ध गराउनेछ।

३. **सूचना सँगै दिनुपर्ने जानकारीहरुः** सूचनामा अवस्थिती नक्शा, साइटप्लान, सवडिभिजन/ ले आउटप्लान, भवन नक्शा, सेवा सुविधा योजना , स्पेसिफिकेशनहरु तथा सुपरिवेक्षणको प्रमाण , जग्गाधनी लालपुर्जा गा.पा.ले तोकेको अन्य दस्तावेजहरु संलग्न हुनुपर्नेछ।

४. **दस्तावेजहरुः** भवननिर्माण अनुमतिको लागि दिइने आदेशमा तल दिइएका दस्तावेजहरु समावेश हुनुपर्नेछ।

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

ख) आवश्यक परेमा गुरुयोजना /जोनिङ्ग नक्शा अनुसारको भू –उपयोग योजना , सडकको चौडाई सम्बन्धमा गाउँपालिकाबाट पत्र।

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

घ) नयाँ नक्शापास वा नियमित गर्दा घर निर्माण हुने /भएको कित्ता नं. को क्षेत्रफल जग्गाधनि प्रमाण पत्रमा, फिल्ड नक्शा र वास्तविक फिल्ड मध्ये जुन क्षेत्रफल न्युनतम देखिन्छ सोही क्षेत्रफललाई आधार मानी नक्शा दर्ता/पास/नियमित गरिनेछ।

ङ) जग्गाको स्वामित्व जस्को नाममा छ उसैको नामबाट मात्रै घरनक्शा पास/नियमित गरिनेछ। मञ्जुरीनामा दिएको आधारमा घरनक्शाको स्वामित्व हेरफेर गरिने छैन।

५. **नक्शाहरुमा सहीछाप गर्नेः** गाउँपालिकामा पेश गर्नु अघि सबै नक्साहरुमा धनीहरुको र भवन ऐन , २०५५ को दफा ११.३ बमोजिमको योग्यता प्राप्त गाउँपालिकामा दर्ता भएका प्राबिधिकको हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ।

१२. नक्शा/प्लानहरुः

१. **लोकेसन प्लानः** स्वीकृत ले–आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको १ :१०,००० स्केल वा Not to Scale को लोकेसन प्लान निवेदन सँगै पेश गर्नुपर्नेछ। लोकेसन प्लान बनाउदा नक्शाको आधारमा उक्त फिल्ड सम्म पुग्न सक्ने गरी राजमार्ग , मुख्य सडक र महत्वपूर्ण स्थान वा भवन देखिको दुरी समेत उल्लेख गर्नुपर्नेछ।

२. **साइट प्लानः** अनुमतिको लागि आवेदन दिंदा संलग्न राख्न पर्ने साइट प्लानको स्केल ० –१–१० सम्मको लागि १:१०० वा २०० र ०–१–१० भन्दामाथिको लागि १:२०० वा ४०० हुनु पर्नेछ।

प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछः

क) साइटको सिमानाहरु र त्यस संगै जोडिएको जग्गाहरु,

ख) छिमेकको सडकको परिप्रेक्षमा साइटको अवस्थिति,

ग) भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकहरुको नामहरु (भएमामात्र),

घ) साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरु,

ङ) भएमा घरको दायाँ वायाँ तथा पछाडीको सडकको चौडाई र सडकको प्रकार,

च) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा,

छ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु,

ज) सम्पूर्ण सम्पत्तिको जग्गाको क्षेत्रफल र यस मापदण्डमा ब्यवस्था भएको कभरेज अनुसारको कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग,

झ) आवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाइएको पार्किङ्ग योजना,

ञ) गाउँपालिकाले तोकेको अन्य विवरणहरु,

ट) भवननिर्माण हुने घरजग्गा सम्पत्तिमा भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर।

३. **ले–आउट प्लानः** भू–उपयोग योजनाको नर्म्सहरु अनुसार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिने छ। सम्बन्धित ऐनको प्रावधान अनुसार गा.पा.ले अनुसरण गर्ने कार्यविधि अनुसार स्वीकृत गरिने छ।

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

५. **भवन नक्शाः** सूचना सँगै 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 बर्ग मि. वा सो भन्दा माथिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १:१०० स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ।

क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भूई नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ। साथै प्रष्ट रुपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भर्याङ्गको चौडाइ र र्याटम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेलहरु देखाइएको हुनुपर्नेछ।

ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाइएको हुनुपर्नेछ।

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

घ) सेक्सन नक्शाहरु समावेश भएको हुने छ। यसमा फुटीङ्ग (जग) को साइजहरु, सिमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीङ मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसिङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु। सेक्शनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र पारापीटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप /कम्तीमा एउटा सेक्सन भर्या ङ्ग, भान्छा कोठा, ट्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनुपर्नेछ।

ङ) सबै एलीभेसनहरु देखाइएको हुनेछ।

च) पानी टंकी, सेप्टीक ट्याङ्कको छुट्टै नक्शा आवश्यक नापहरु सहित दिइएको हुनेछ।

छ) अनुमति प्राप्त भवनरेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिइएको हुनेछ।

ज) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान दिईएको हुनेछ।

झ) उत्तर दिशा नक्शामा देखाइएको हुनेछ र सबै प्लानहरुको दिशा उत्तर दिशासँग मेल खाएको हुनुपर्नेछ।

ञ) पार्किङ्ग स्थानहरुको डिटेल दिइएको हुनेछ।

ट) भेन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरुको साइजहरु समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रुपमा विस्तृत विवरणहरु समेत दिइएको हुनेछ।

ठ) गा.पा.ले तोके बमोजिमका आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु।

ड) नक्शा प्रमाणिकरणको लागि गा.पा.ले तोकेको स्थानमा तोकिएको साइजमा स्थान छोडिएको हुनेछ।

६. **बहुतल्ले/विशेष भवनहरुको भवन योजनाहरुः** ५ तल्लाभन्दा बढी तल्लाहरु भएको वा १५ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभाभवन , संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरा युक्त उपयोगहरु भएको विशेष भवनहरुको सन्दर्भमा मापदण्डको निम्नलिखित थप विवरणहरु समावेश हुनु पर्नेछ।

क) आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँचमार्गको विवरण सहित पहुँचमार्गको ब्यवस्था।

ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भर्याङ्गको साथै बार्दलीबाटको पहुँच, करीडर तथा लवीवाटको पहुँच।

ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु।

घ) रिफ्यूज च्याम्वर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण।

ङ) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन ट्याङकहरु।

च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति।

छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरु।

ज) पानी ट्याङ्क तथा पम्प हाउसको अवस्थिति तथा नाप।

झ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु।

ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरुको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरु।

७. **खानेपानीको व्यवस्था तथाअन्य सुविधाहरुः**

१. खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरु , इलेभेसनहरु तथा सेक्सनहरु , ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरुको विवरण गा.पा.ले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ।

२. २०० बर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय घडेरीहरुको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरुको लागि तल दिइएका प्रावधानहरु लागु हुनेछ।

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

ख) जमिनमुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरीभित्र बर्षातको पानी संकलन गर्ने आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ। भवनको नक्शामा यी कुराहरु खुलाउनु पर्दछ।

८. **घरनक्शापास गर्नुपर्ने समयावधिः** सामान्य तया घरधनिले इजाजत प्राप्त मितिले २ बर्ष भित्र घर निर्माण सम्पन्न गरि सक्नु पर्नेछ। तर कुनै कारणले उक्त अवधि भित्र निर्माण सम्पन्न गर्न नसकी निबेदन दिएमा गाउँपालिकाले एकपटकको लागि बढीमा २ बर्ष म्याद थप गर्न सक्नेछ।

१३. नक्शापास सम्बन्धी अन्य व्यवस्थाः

१. **भवननिर्माण इजाजतपत्र राख्ने ब्यवस्थाः** भ वनको स्वमित्वकर्ताले भवननिर्माण अवधिभर स्वीकृत भवननिर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्शाविवरण निर्माण स्थलमा देखिने गरी राख्नुपर्नेछ। निर्माणधिन क र ख वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माण स्थलमा स्वीकृत भवन अनुमतिपत्र र नक्शाका अतिरिक्त भवन नक्शापास भएको मिति र भवनका अधारभूत मापदण्डहरु जस्तै Ground Coverage Ratio, Floor

Area Ratio,, निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सवैले देख्न सक्नेगरी होर्डिङ्ग बोर्डमा राख्नुपर्नेछ।

२. **स्थानीय तहमा कार्यरत प्राबिधिकले नक्शा डिजाइन गर्न नपाउनेः** गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत गाउँपालिकाको क्षेत्रभित्र हुने भवनहरुको नक्शा निर्माण र डिजाइन गर्न पाइने छैन। तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत गाउँपालिकाको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरुको नक्शा निर्माण सुपरिवेक्षण डिजाइन गर्न यस प्रावधानले बाधापुग्ने छैन। साथै परामर्शदाताबाट डिजाइन गरिएको नक्शामा समेत इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइन कर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ।

३. **फेरबदलको लागि सूचनाः**

१. भवनउपयोग फेरबदलको लागि सूचना भवन उपयोग फेरवदलको लागि सूचनादिएमा आवश्यक पर्ने नक्शा तथा व्यहोराहरु मात्र निवेदनसँग पेश गर्नुपर्नेछ। यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका सामान्य भवननिर्माणका प्रावधानहरु स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी देहायका फेरबदल गर्नु परेमा सूचना वा भवननिर्माण अनुमतिको आवश्यकता पर्ने छैन।

क) प्लास्टरीङ्ग र सानातिना मर्मत कार्य ,
ख) फ्लोरीङ्ग वा पुन फ्लोरीङ्ग गर्ने,
ग) अर्काको सम्पत्ति तथा सार्वजनिक सडक तर्फ वाहेक झ्याल भेन्टिलेटर र ढोकाहरु खोल्नेर बन्द गर्ने,
घ) विग्रेका इट्टाहरु, ढुंगाहरु, पिलरहरु, विमहरु आदि फेर्ने,
ङ) यस मापदण्ड अन्तर्गत पर्नेगरी १.५ मि. भन्दा कम उचाइको पारापीट र बाउन्ड्री पर्खालको निर्माण तथा पुनःनिर्माण गर्ने।
च) अनुमति प्राप्त उचाई भन्दा कम नहुने गरी फल्स सिलिङ्गको निर्माण समेत रंगरोगन आदिकार्य,
छ) भू–उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजनाका प्रावधानहरुसँग नबाझिनेगरी क्षति हुनु अगाडीको जस्तै हुने गरी बाढी, बर्षात, आगलागी, भूकम्प वा अन्य कुनै प्राकृतिक विपदबाट क्षतिग्रस्त भवनका भागहरुको पुनःनिर्माण गर्ने,
ज) यस मापदण्ड अन्तर्गत हुने गरी भित्रीगारोहरुको निर्माण वा पुनः निर्माण गर्ने,

२. **भवन प्रयोजन फेरबदलः** भवनको जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृति लिईएको हो सोही प्रयोजनमा उपयोग गरिनु पर्दछ। तर कुनै कारणले प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा नयाँ प्रयोजनको लागि आवश्यक मापदण्ड पुरा गरेमा परिवर्तन गर्नुपर्नाको कारण सहित निबेदन पेश गर्नुपर्नेछ। फेरवदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्शा तथा व्यहोराहरु निवेदनसँग पेश गर्नपर्नेछ। यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका प्रावधानहरु स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निबेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाबाट जाँचबुझ गरी अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ। भवन दर्ता गरिसकेपछि नयाँ कित्तामा भवनको क्षेत्रफल फरक पर्ने गरि आएमा शुरुवाति चरणबाट कार्य गर्नु पर्ने छ।

४. **भवननिर्माण अनुमति शुल्क:** जुरीसँग परामर्श गरी गा.पा.ले निर्माण गरेका नक्शापास शुल्क र निर्माण अवधिमा सहरी पूर्वाधारको उपयोगको शुल्कको साथै घडेरी विकास /समूह आवास, फेरवदल/थप/संसोधित योजना, योजनाहरु अध्यावधिक गर्नको लागि तोकिएको अन्य शुल्कहरु नियमानूसार लिन सकिनेछ।

१४. स्वीकृतिदिने:

१. प्रक्रियाहरु:

क) जग्गाविकास/आवास विकासको प्लानिङ्ग अनुमतिदिने: आधिकारिक इन्जिनियर, आर्किटेक्ट मार्फत प्लानिङ्ग अनुमति नर्म्सहरु तोकिएको ढाँचामा जग्गाधनीले गाउँपालिकामा आवेदन दिनुपर्ने छ। विकास/आवास विकास गर्न चाहने कम्पनी वा जग्गाधनीले सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट वा प्लानरद्वारा तयार गरिएको उपयोग भू-तथा भौतिक पूर्वाधार विकास समेत उल्लेख गरिएको योजना पेश गर्नुपनेछ। यसको स्वीकृति सम्वन्धी कार्यविधि गाउँपालिकाले तोके अनुसार हुनेछ।

ख) सूचीकृत इन्जिनियर /अर्किटेक्ट प्रमाणित हुनु पर्ने मापदण्ड अन्तर्गतका प्रावधानहरुको अधिनमा रही भवननिर्माण वा जग्गा विकास योजना तयार गर्ने अधिकार सूचिकृत इन्जिनियर/आर्किटेक्ट सँग हुनेछ।

२. **योग्यता तथा क्षमता:** गाउँ योजनाविद् /आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/आगलागी परामर्शदाता/अर्वान डिजाइनरको योग्यता तोकिए बमोजिम हुनेछ।

३. **निर्माण रोक्का तथा भत्काउने:** गाउँपालिकाबाट इजाजत नलिईकन भवन निर्माण गरेमा गाउँपालिकाले त्यस्ता कार्य तत्काल रोक्का गर्न वा स्वीकृत नक्शा बमोजिम निर्माण नभएको देखिएमा भत्काउने आदेश दिन सक्नेछ।

४. **निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण तथा गुणस्तर कायम गर्ने:** गाउँपालिका क्षेत्रभित्र सरकारी वा गाउँपालिका वा गाउँपालिकासँग साझेदारीमा निर्माण हुने कार्यको सुपरिबेक्षण गाउँपालिकाका प्राबिधिकहरुबाट हुनेछ। त्यस्तै गाउँवासीहरु वा अन्य संघ संस्थाहरुको भवननिर्माण गर्दा गाउँपालिकामा सुचिकृत प्राबिधिकहरुबाट हुनेछ। घरधनिले भवन निर्माण इजाजत लिनु अघि नै त्यस्ता सुपरिबेक्षक नियुक्त गरि गाउँपालिकामा जानकारी गराउनु पर्दछ।

क) सुपरिवेक्षकको जिम्मेदारी: गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने निजि तथा संस्थागत भवनहरुको स्वीकृत मापदण्ड अनुसार निर्माण गराउने र गुणस्तर कायम गराउने जिम्मेदारी सुपरिबेक्षकको हुनेछ। कुनै कारणवस घरधनिले मापदण्ड पालना गर्न अटेर गरेमा गाउँपालिकामा समयमै जानकारी गराउनु पर्नेछ।

ख) घरधनीको जिम्मेदारी: निजि तथा संस्थागत भवननिर्माण गर्ने घरधनिहरुले सुपरिबेक्षकको सल्लाहमा स्वीकृत मापदण्ड अनुसार गुणस्तरीय कार्य गराउनु पर्नेछ। सो को लागि गाउँपालिकामा सुचिकृत सुपरिबेक्षक र निर्माणकर्मी छनौट गरि नियुक्त गरेको जानकारी गाउँपालिकामा दिनुपर्नेछ।

ग) निर्माणकर्मीको जिम्मेदारी: निजि तथा संस्थागत भवननिर्माण गर्ने निर्माणकर्मीहरुले सुपरिबेक्षकको सल्लाहमा स्वीकृत मापदण्ड र नक्शा अनुसार गुणस्तरीय कार्य गराउनु पर्नेछ।

५. दण्ड सजाय:

क) यदि पेशागत आचार संहिताबाट विचलित भएको पाइएमा वा कुनै झूठो व्यहोरा दिएमा वा कुनै तथ्यको अपमान गरेमा वा योजना /नक्शा प्रमाणित गर्न त्रुटी वा कृत्य गरेमा वा भवन मापदण्ड स्वीकृत भवन योजनाको खिलापमा निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण /निर्माण गरेमा गाउँपालिकाले यस्ता

गाउँयोजनाविद्/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर÷निर्माणकर्मीलाई कारवाही गर्ने र कालोसूचीमा राख्ने अधिकार हुनेछ र सोको जानकारी नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदलाई दिनेछ ।

ख) यदि स्वीकृति दिने गा.पा.ले कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरिएको , तथ्यको गलत व्याख्या गरिएको, स्वीकृति दिइएको भन्दा फरक निर्माण भएको, तोकिएको दस्तावेज तथा भवन मापदण्डसँग फरक हुने गरी निर्माण गरिएको भेट्टाएमा गाउँपालिकाले स्वीकृतिलाई बदर गर्नसक्ने छ । त्यस्ता पेशाकर्मीको विरुद्ध कारवाही गर्न सक्नेछ । मुद्दा टुंगो नलागे सम्म त्यस्ता पेशाकर्मीलाई नयाँ नक्शाहरु पेश गर्ने /निर्माण गर्ने अधिकार हुने छैन । तिनलाई कालो सूचीमा समावेश गर्नु अघि गाउँपालिकाले कानून बमोजिम कारण देखाऊ आदेश जारी गर्नेछ ।

६. **अनाधिकृत निर्माण विकास कार्यः** अनाधिकृत विकास निर्माण कार्य गरेकोमा यस्ता कार्य भत्काउने , निर्माण स्थललाई रोक लगाउने , प्रचलित कानूनको आधारमा कानूनी कारवाही गर्ने जस्ता उपयुक्त कदम गाउँपालिकाले लिन सक्ने छ ।

१५. निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने कार्य विधिः

१. **मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने दायित्वः** यस मापदण्ड अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहीताबाट धनीलाई अनुमति पाएको कारण वा नक्शा तथा स्पेसिफिकेशनहरु स्वीकृत गरिएका कारण वा भवननिर्माण हुँदा गाउँपालिकाले निरीक्षण गरिएको कारणकै आधारमा मुक्त भएको मानिने छैन ।

२. **निर्माण स्थलमा कागजातहरु/दस्तावेजहरु राख्नेः**

क) भवननिर्माणको अनुमतिको प्रतिलिपिदेखिने गरी टास गर्नुपर्नेछ ।

ख) अनुमति जारी गरिएको सम्पत्तिमा लागू हुने भवन मापदण्ड अनुसार स्वीकृत नक्शाहरु तथा स्पेशिफिकेसनहरुको प्रतिलिपि राख्ने ।

३. **निर्माण कार्य भईरहँदा भवनको चेकिङ्ग कार्यः** गाउँपालिलाई आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत घर धनीले प्लीन्थ सम्मको कार्य सम्पन्न भएपछि स्वीकृत भवन नक्शा तथा भवन मापदण्ड अनुसार कार्य भएको छ/छैन सुनिश्चत गराउन सूचना दिनेछ । ३० दिनभित्र स्थानीय तहले निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी असहमति भए सो समेतको जानकारी धनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/ सुपरिवेक्षकलाई दिनु पर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम भवनको निर्माण कार्य गर्ने जिम्मेवारी घरधनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुनेछ ।

४. **छिमेकी घरको सुरक्षाः** निर्माणको क्रममा लहरै घरहरु भएमा बिचमा घर बनाउँदा छिमेकी घरमा कुनै प्रकारको क्षति नहुने गरी सुरक्षाको ब्यवस्था गर्नु पर्नेछ । नयाँ निर्माणको क्रममा छिमेकीको घरमा कदाचित कुनै क्षति हुनगएमा पूर्व अवस्था कायम हुने गरी मर्मत सम्भार गरिदिनु पर्नेछ ।

१६. कार्य सम्पन्न भएको सूचनाः प्रत्येक घरधनीले भवन अनुमतिमा वर्णन गरे अनुसारको निर्माणकार्य पूरा भएको सन्दर्भमा गाउँपालिमा पेश गर्नु पर्नेछ । कार्य सम्पन्न भएको सूचना घरधनीले निर्माण कार्य सुपरीवेक्षण गर्ने आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षक मार्फत कार्य सम्पन्न भएको प्लानको २ प्रति (स्वीकृत योजना पेश गर्दा जस्तै एक प्रति गाउँपालिकालाई पेश गर्नु पर्ने छ) । यस्तो सूचनामा तल दिइएका कागजातहरुको साथै तोकिएको शुल्क संलग्न हुनु पर्नेछ ।

क) गाउँपालिको सबै निरीक्षण प्रतिवदनहरुको प्रतिलिपि,

ख) आवश्यक भएमा गा.पा.को अधिकृतबाट स्वीकृति,

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

घ) स्ट्रक्चर इन्जिनियर/सिभिल इन्जिनियरबाट भवन संहिता अनुरुप निर्माण भएको प्रमाण,

ङ) आवश्यकता अ नुसार घरधनी/आर्किटेक्ट/इन्जिनियरले हस्ताक्षर गरेको सबै तर्फबाट खिचिएको दुई सेट फोटोहरु,

च) गाउँपालिले आवश्यक ठानेको अन्य जानकारी/कागजातहरु,

छ) आफ्नो सुपरिवेक्षण भित्र पर्ने र भवन मापदण्ड तथा स्वीकृत भवन नक्शाहरु अनुसार सम्पन्न भएको जमिनमुनिको ढल , स्यानीटरी तथा खानेपानी आपूर्ति सम्बन्धमा घरधनी र अर्किटेक्ट /इन्जिनियरबाट प्रमाणपत्र ।

१७. गाउँको ढल प्रणाली/पानीको मेन लाइनमा जडान गर्नेः

क) निर्माण कार्य सहज गर्नको लागि अनुमति दिइएको अस्थायी पानी , विद्युत तथा ढलको कनेक्शनहरु सम्पन्न भएको/उपयोग गर्न दिइएको इजाजत पत्र/प्रमाणपत्र प्राप्त नभएसम्म साइटमा राख्न अनुमति दिइने छैन ।

ख) गाउँपालिको अग्रीम अनुमति र उपयोग गर्न दिइएको /सम्पन्न भएको प्रमाणपत्र प्राप्त वा निर्माण इजाजत पत्र नभए सम्म कुनै पनि भवनसँग गाउँको खानेपानीको मेन लाइन वा गाउँको ढल प्रणालीसँग जोड्न सिफारिस दिइने छैन ।

ग) उपयोगमा परिवर्तन भएमा वा अनाधिकृत निर्माण कार्य भएमावा स्वीकृत नक्शा वा मापदण्ड बिपरित निर्माण भएमा नेपाल 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 हुदैन , यसरी विसर्जन गरिएमा सम्बन्धित स्थानिय तह ले अन्य सेवा सुविधाहरुमा रोक लगाउन सक्नेछ र आर्थिक जरिवाना समेत गर्न सक्नेछ ।

ङ) कुनै पनि व्यक्ति वा संयुक्त आवास वा संस्थाको भवनको छानाबाट आउने वर्षातको पानीलाई जमीनमुनी विसर्जन गर्नुपर्नेछ, गा.पा.को ढल प्रणालीमा वा सडकको नालीमा जोड्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा थप प्राविधिक सहयोग सम्बन्धित जिल्लाको खानेपानी तथा सरसफाई डिभिजन कार्यालयबाट प्राप्त गर्न सकिने छ ।

१८. भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाईनेः

सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अघी जिल्ला स्थित सहरी विकास कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचिलत भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भएन भएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवनमात्र भाडामा लिन पाउनेछन् । यस विपरित भाडा सम्झौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

१९. निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता बिपरित नक्शा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्न प्रतिबन्धः गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिबेदन दिनुअघि नक्शा डिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरिबेक्षण गर्ने प्राबिधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार

भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राबिधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिबेदन दिनु पर्नेछ। मापदण्ड बिपरित नक्शा तयार एबं स्वीकृत गरेमा तथा भवन संहिता बिपरित भवनको Structural डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा सो को जिम्मेवार सोही ब्यक्ती हुनेछ। नक्शामा नक्शा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरिबेक्षण गर्ने प्राबिधिकको नाम , नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिल दर्ता नम्बर उल्लेख गरि निज आफैले अनिवार्य रुपमा दस्तखत समेत गरेको हुनु पर्नेछ। साथै नक्शा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राबिधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम र दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ। नक्शा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राबिधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड बिपरित नक्शा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, सुपरिबेक्षण गर्ने तथा नक्शा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राबिधिकलाई आवश्यक कारवाहीको लागि गाउँ प्रमुखले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा लेखि पठाउनु पर्नेछ। साथै यस्ता प्राबिधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सुचीमा समेत राखी नाम सार्बजनिक गर्नुपर्नेछ।

२०. **गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) बर्ग एवं दशहजार बर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिस आवश्यक पर्ने**: गाउँपालिकाले गाउँ क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवन ऐन २०५५ कोदफा ८ अनुसारका भवनहरुको नक्शापास गर्दा कार्यकारी प्रमुखको संयोजकत्वमाभवन संहिता तथा नक्शा शाखाको प्रमुख, सम्बन्धित बिज्ञहरु, जिल्ला प्राबिधिक कार्यालयका इन्जिनियर, शहरी बिकास कार्यालयका प्रमुख वा निजले तोकेको इन्जिनियर प्रतिनिधि , नापी कार्यालयका नापी अधिकृत रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्शा पास गर्ने पर्नेछ। तर गाउँपालिकाको निर्णयबाट जुनसुकै बर्गका भवनमा प्राबिधिक समितिको सिफारिस आवश्यक पर्ने ब्यवस्था गर्न सक्नेछ। गाउँ प्रमुख / प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरु नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ। प्लानिङ्ग Structural Permit तथा वातावरणिय परीक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन , नियमावलीले तोकेको ब्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ।

२१. **गाउँपालिकामा संस्थागत भवनतथा (क) बर्ग एवं दशहजार बर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिंदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिबेदन दिंदा तेस्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने**: गाउँपालिकाले संस्थागत भवन तथा दशहजार बर्गफिट भन्दा बढी एरिया भएका भवनको निर्माण अनुमति दिंदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिंदा गाउँपालिका वा स्वामित्व कर्ताले आवश्यक ठानेमा तेस्रो पक्ष जाँचको ब्यवस्था गरि सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमती र निर्माण सम्पन्न प्रतिबेद नदिन सकिने ब्यवस्था लागू गर्न सक्नेछ। यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले भवन निर्माणको नक्शा निर्माण, डिजाइन तथा सुपरिबेक्षणको निमित्त नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउन्सिलबाट दर्ता सर्टीफाइड भएका इन्जिनियरहरुको हरेक बर्ष अध्यावधिक रोष्टर बनाई रोष्टरमा भएका इन्जिनियरहरुबाट तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्नेछ। राष्ट्रिय अन्तराष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले Peer Review को ब्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ।

२२. **भवन निर्माणको आंशिक अनुमती**: भवन निर्माणको अनुमति दिंदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ। भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसि भए नभएको सुपरिबेक्षण गरी क , ख र ग बर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन , २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिबेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरि मापदण्ड र संहिताअनुसार

भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमती प्रदान गरिनेछ। गाउँपालिकाले उपरोक्त प्रकृया पुरा गरि निबेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा १५ दिनभित्र निबेदनको टुंगो लगाउनु पर्नेछ

२३. **भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिबेदनः** भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिनेछ। यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिई सकेपछि थप निर्माण गर्नुपर्दा नक्शा पासको शुरु अनुमतीको म्याद गुज्रेमा पुःन अनुमती लिनु पर्नेछ।

२४. **भू–उपयोग योजना कार्यान्वयनः** गाउँपालिकाले भूमिसुधार तथा ब्यवस्था मन्त्रालयले तोकेको प्रकृया पुरा गरी गाउँक्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा भू–उपयोग योजना कार्यान्वयनमा ल्याउन सक्नेछ। यस प्रयोजनका लागि गाउँपालिकाले गाउँसभाबाट भूमिलाई राष्ट्रिय भू–उपयोग नीति, २०६९ का आधारमा बिभाजन गर्नुपर्नेछ। यसरी भू–उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण इजाजत दिईनेछ।

२५. **जोखीमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउनेः** गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त तथा सडक आवागमनमा बाधा उत्पन्न गराउने पर्खालहरु तत्काल भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ। घरधनिले सो संरचना नभत्काएमा घरधनिकै खर्चमा गाउँपालिकाले नै भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ। साथै नयाँ पर्खाल लगाउदा गाउँपालिकाले तोकीएको मापदण्ड बमोजिमको डिजाइन पेश गरि सेट ब्याक छोडेर मात्रै पर्खाल लगाउने अनुमति प्रदान गर्नेछ। तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकुल प्रभाव नपर्ने गरी रुख बिरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ। सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ।

२६. **भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यबाही गर्नेः** राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा नक्सापास नगरी भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित स्थानीय तहको बोर्ड बैठकबाट निर्णय गरी यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरी तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कारबाहीको लागि लेखि पठाइनेछ।

२७. **सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने /नक्शापास नगर्नेः** सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरुलाई शून्य सहनशीलताको नीति अपनाई भत्काइनेछ। साथै सडक मापदण्ड निर्माण हुनुअघि पूर्णरुपमा निर्माण सम्पन्न भइसकेका तर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएका भवनहरुलाई समेत मापदण्ड पुरा गरेमा मात्र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रप्रदान गरिनेछ। आगामी दिनमा सडकको अतिक्रमणलाई हटाई यसको बिस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिइनेछ।

२८. **भवननिर्माणमा बन्देजः** जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भू-क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवननिर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन गाउँपालिकालाइ सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवननिर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउनेछ।

२९. **खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्थाः** गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्बजनिक तथा सरकारी जग्गाहरुको संरक्षण गर्नुपर्नेछ। त्यस्ता जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा

उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नुपर्नेछ। सार्बजनिक , ऐलानी, पर्ती जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्री परिषद) को निर्णय बिना कोही कसैलाई कुनै पनि प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गरिने छैन।

३०. भू–उपयोग क्षेत्र निर्धारणः राष्ट्रिय भू–उपयोग नीति , २०६९ ले निर्धारण गरे बमोजिम भू –उपयोग योजना तयार गरि उक्त भू–उपयोग योजना अनुरुप तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागिमात्र निर्माण कार्यको अनुमति प्रदान गरिनेछ। घडेरी विकास , सामूहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरु र गैह्र आवासीय क्षेत्रहरुको लागि उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो (फार) , सेट ब्याक , खुल्ला ठाउँ , उचाई, आवासीय इकाइहरुको संख्या, तथा पार्किङ्ग मापदण्डहरु योजना/जोनिङ्ग प्लान/ मापदण्ड कोड वा सहरी विकास योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयन मापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरु बमोजिम हुनेछ। यदि यी सवालहरुमा केही व्यवस्था गरिएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा गाउँपालिकाले निर्णय गरेबमोजिम हुनेछ।

३१. भवन निर्माणमा नियन्त्रणको व्यवस्थाः यी विनियमहरुको विषय बस्तु भवन उपयोग क्षेत्र भित्रका भवनहरुको लागि (आन्तरिक व्यवस्थाहरु बाहेक) भवन मापदण्ड अनुसार कायम राख्ने हो। भवननिर्माण मापदण्ड बनी नसकेका क्षेत्रहरुमा वास्ताविक आवश्यकता तथा सान्दर्भिक नियमहरुको आधारमा गाउँपालिकाले आवश्यक व्यवस्था गर्ने छ।

३२. पार्किङ्ग मापदण्डः योजना/विकास योजनामा वा तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएका नर्म्सहरु अनुसार विभिन्न प्रकारका विकास निर्माण कार्यको लागि पार्किङ्गको ब्यवस्था गरिने छ। स्थानीय सवारी धनी , सार्वजनिक यातायातका साधन र पार्किङ्गको आवश्यकताअनुसार विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरुको लागि पार्किङ्ग नर्स्ाहरु निर्धारण गर्नको लासिलदिइएको तालिकालाई आधार मान्न सकिन्छ।

तालिकाः पार्किङ मापदण्डः

उपयोग/उपभोग क्षेत्रहरु

१. **आवासीयः** सामूहिक आवास, संयुक्त आवास, कित्ताकाट गरिएको आवास (२५० बर्ग मि. भन्दा माथि) र मिश्रित उपयोग।

२. **ब्यापारिक क्षेत्रः**

क) थोक व्यापार तथा परिवहन क्षेत्र (पार्किङ्ग, लोडिङ्ग, अनलोडिङ्ग समेत) ,

ख) गाउँ केन्द्र , जिल्ला केन्द्र , होटेल, सिनेमा तथा अन्य,

ग) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीयबजार केन्द्र,

३. **सार्वजनिक तथा सामुदायिक सुविधाहरुः**

क) नर्सिङ्गहोम, अस्पतालहरु (सरकारी वाहेक अन्य), सामाजिक, सांस्कृतिक तथा अन्य सस्थाहरु, सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालहरु।

ख) विद्यालयहरु, महाविद्यालय, विश्व विद्यालय, सरकारी अस्पतालहरु ०.२५ –०.७५,

४. **औद्योगिकः** हल्का तथा सेवाजन्य उद्योगहरु, सामुहिक उद्योगहरु ०.२५–०.७५,

नोटः १. गाडी पार्क गर्ने ठाउँहरुको व्यवस्था गर्दा मापदण्डहरु तल दिएअनुसार हुनेछः

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

(ख) भुई तल्लाले ढाकेको पार्किङ्गको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस २३.०० व.मि. ,

(ग) बेसमेन्टको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस २८.० ब.मि.,

२. उपयोग क्षेत्रहरुमा भुई तल्ला वा बेसमेन्टमा पार्किङ्ग गर्ने भए उपर्युक्त मापदण्ड अनुसार पार्किङ्गको व्यवस्था गर्न

सकिन्छ।

३३. विषेश उपयोग क्षेत्रहरु:

१. **आवासीय उपयोग क्षेत्र:** आवासीय क्षेत्रलाई घडेरी विकास वा सामूहिक आवासको रुपमा विकास गरिन्छ। घडेरीको साईज, प्रत्येक घडेरीमा हुने आवास ईकाइहरु , सेटव्याकहरु र भवनको तल्ला संख्या /उचाईको सन्दर्भमा विकासको स्वरुप कस्तो हुनुपर्छ नि कौंल गर्न घनत्वको ढाँचा (उच्च , मध्य उच्च, न्यूनमध्य वा न्यूनतम घनत्वहरु) निर्धारण गरिएको हुन्छ। गुरु योजनामा व्यवस्था भएबमोजिमका नर्म्सहरु 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 नर्म्सहरुको प्रयोग गरिन्छ

२. आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र पर्ने भवनहरु: आवासीय लेआउट प्लटको भागको रुपमा रहेको आवासीय उपयोग क्षेत्र भित्र रहेका विभिन्न उपयोग क्रियाकलापहरुको लागि भवनहरु आवासीय घडेरीको साइज अनुसार लागू हुने कभरेज, फ्लोरएरिया रेसियो, उचाई तथा अन्य सम्बन्धित नर्म्सहरु पालना गरी निर्माण गर्नु पर्ने छ।

३. **घडेरी विकास:** तल लेखिएका कुराहरुमा मध्यनजर राखी आवासीय योजनाहरुको लेआउट, नर्म्सहरुका तर्जुमा गरिएको हुन्छ।

१. निर्माण भएपछि भवनहरुमा पर्याप्त प्रकाश तथा हावा आउने हुनुपर्दछ।

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 रुपमा एकनासका आकार तथा ढाँचा दिनका लागि घरहरु क्रमबद्ध रुपमा मिलाइएको हुनेछ।

४. **आवासीय क्षेत्रहरु:** घडेरी आवास न्यून आय भएका समूहको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज सामान्य तया ७० बर्ग मि. भन्दा कमको हुनु हुदैन। तथापि जनताको आवश्यकता हेरी कुनै विशेष क्षेत्रलाई आवश्यक पर्ने प्रकारको आवास अनुसार घडेरीको साइज फरक हुन सक्नेछ। प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाइहरुको संख्यामा पनि घडेरीको साइज निर्भर हुने गर्दछ। समान्यत या प्रत्येक घडेरीमा दुईवटा आवास इकाइहरु निर्माण हुन सक्दछ। तथापि ठुला साइजका प्लटहरुको सन्दर्भमा एउटा घडेरीमा एउटा भन्दा बढी आवास इकाइहरु निर्माण गर्न सकिनेछ। आवासीय क्षेत्रको लागि तल तालिकामा विभिन्न साइजका घडेरीहरुका लागि लागू हुनुपर्ने कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो र उचाई दिइएकोछः

क्र.स.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड	अधिकतम

			कभरेज	एफ.ए.आर
१	आवासीय भवन	न्युनतम ७० वर्ग मिटरदेखि २५० वर्ग मिटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
२	आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटरभन्दा बढी	७० प्रतिशत	२.५
३	व्यापारिक तथा आवासीय भवन	न्युनतम ७० वर्ग मिटरदेखि २५० वर्ग मिटर सम्म	७० प्रतिशत	३
४	व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटरभन्दा बढी	५० प्रतिशत	३

नोट: १. बेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए पार्किगं सेवाहरु, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरुको लागि फ्लोर एरिया रेसियोमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ।

५. **अन्य व्यवस्था**: बेसमेण्ट निर्माण गरिएको भए, पार्किङ्ग सेवाहरु तथा घरायसी भण्डारणको लागि उपयोग गर्न सकिने छ। फ्लोर एरिया रे सियो र ग्राउन्ड कभरेजका सम्बन्धमा गाउँपालिकाले आफ्नो आवश्यकता र आफ्नो अधिकार क्षेत्रभित्रको माग अनुसार फेरबदल गर्न सक्नेछ। साथै वेसमेन्ट बनाएको भवनहरुको हकमा २५० वर्ग मि. भन्दा बढी भएपनि G.C. ६० % लिनमिल्ने छ।

१. बेसमेन्ट क्षेत्रफल ग्राउन्ड कभरेज भन्दा बढी हुनु हुदैन।

२. तोकिएका नर्म्सहरु अनुसार घडेरीको लागि पार्किङ्गको ब्यवस्था हुनु पर्नेछ। अथवा आवागमनको ढाँचामा कुनै असर नपर्ने गरी लेआउट प्लानमा पार्किङ्गको ब्यवस्था हुनुपर्नेछ।

६. **संयुक्त आवास**: प्रत्येक आवास इकाइमा ४.५ व्यक्ति रहने अनुमान तथा विकास योजनामा दिइएको घनत्व ढाँचाको आधारमा आवास इकाईहरुको गणना गरिएको छ। कुनै क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरुका हकमा निश्चित उचाई (अधिकतम सीमा) तोक्न सक्नेछ। न्यूनतम घडेरीको साइज २ ,२५० ब.मि., अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेसि यो २.० र अन्य सेवा सुविधाहरु राजपत्रमा प्रकाशित सूचना अनुसार हुनेछ।

नोट: १. बेसमेन्ट निर्माण गरिएको भए पार्किगं सेवाहरु, अत्यावश्यक घरायसी भण्डारण तथा सुविधाहरुको लागि फ्लोर एरिया रेसि योमा समावेश नगरी उपयोग गर्न सकिनेछ। बेसमेन्टको परिमाण घडेरीको क्षेत्रफलको ३३.३३ प्रतिशत देखि ५० प्रतिशत सम्म हुन सक्नेछ।

३. पहुँचमार्ग न्युनतम ८ मी. चौडा हुनु पर्नेछ।

७. **अधिकतम उचाई**: सडक छेउको जग्गामा न्यूनतम सेटव्याक पछाडि मात्र निर्माण गर्न पाउनेछ। यसरी सेटव्याक छाडी घर बनाउने Light Plane लाई नछेक्ने गरीकन बनाउन पाउने छ। Light लाई नछेक्ने गरीकन बनाउनलाई न्यूनतम सेटव्याक छाडि बनाईने घरको उचाई अनुसुची-२ को चित्रमा देखाए जस्तै हुनुपर्नेछ।

३४. गैर आवासीय उपयोग क्षेत्र:

१. छात्राबास:

क. अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ५० प्रतिशत,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.७५,

ग. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.७५,

२. पाहुना घर, बोर्डिगं तथा लजहरः

क. अधिकतम ४० प्रतिशत ग्राउन्ड कभरेज,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.५,

ग. पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ १२ मि.,

३. धर्मशाला तथा रात्री बासः

क. न्यूनतम घडेरीको साईज ८०० ब.मि., अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ४० प्रतिशत,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.५,

ग. पहुँच मार्गको न्यूनतम चौडाइ १० मि.,

४. स्थानीय पसलहरुः

क. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६० प्रतिशत,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.५,

५. सामुदायिक केन्द्रः

क. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.५,

६. सामुदायिक संघ–संस्थाः

क. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ६० प्रतिशत,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.५,

७. थोक व्यापार/गोदाम घर निर्माणः

क. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.५,

ग. पहुँच मार्ग न्यूनतम २० मि.,

८. **पेट्रोल पम्पहरुः** पेट्रोल पम्प तथा मर्मत संभार सेवा केन्द्र (सर्भिस स्टेसन) हरुको लागि,

क. सडक चोकबाट न्यूनतम दूरीः

१. ३० मि. भन्दा कम चौडाई भएका साना सडकहरुका लागि ५० मि.,

२. ३० मि. भन्दा बढी चौडाई भएका ठूला सडकहरुका लागि १०० मि.,

ख. घडेरीको साईजः

१. तेलमात्र भर्ने पेट्रोल पम्पको लागि ३० मि. ।

२. इन्धन भर्न एवं मर्मत संभार सेवा दिने विसौनीहरुको लागि न्यूनतम साईज ३६ मि.

३. घडेरीको फ्रन्टेज ३० मि. भन्दा कमहुनु हुदैन।

४. अन्य नेपाल आयल निगमको मापदण्ड २०६४ बमोजिम।

ग. नयाँ पेट्रोल पम्पहरुः

१. ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत,

२. नयाँ पेट्रोल पम्पहरु २० मि. भन्दा कम चौडाई भएका सडकहरुमा राखिने छैन।

३. फ्लोर एरिया रेसियो

४. रेखाभित्रको बरावर सम्म अगाडिको सेट ब्याक न्यूनतम ६ मि.,अधिकतम उचाई ६ मि.,

५. क्यानोपि अनुमति दिन सकिने। ग्राउण्ड कभरेज बराबर सेट ब्याक रेखा भित्रको बराबर सम्म,

६. अगाडिको सेट ब्याक न्यूनतम ६ मी. सम्बन्धित निकायबाट (उद्योग मन्त्रालय , आयल निगम, सडक विभाग आदि) बाट स्विकृत भएको हुनुपर्ने।

९. होटलः

१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,

२. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.५,

३. पहुँच मार्गको चौडाई न्यूनतम १२ मि.,

४. बेसमेन्ट यदि पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेसियोमा समावेश गर्न नपर्ने,

१०. औद्योगिक क्षेत्रः

१. समूह उद्योग र सेवाकेन्द्र न्यूनतम प्लट साइज २००० ब.मि.,

२. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत,

३. पहुँच मार्गको चौडाई न्यूनतम १२ मि.,

४. बेसमेन्ट यदी पार्किङ्ग सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेसियोमा समावेश गर्न नपर्ने।

३५. बस टर्मिनलः

१. जमिन तल्ला ५ प्रतिशत (यात्रीको सुविधाको लागि र टिकट काउन्टर तथा कार्यालय),

२. पहिल्लो तथा दोश्रो तल्लाको ठाउँ हुलाक, प्रहरी चौकी तथा अन्य अत्यावश्यक सेवाहरु,

३. कभरेज र फ्लोर एरिया रेसियोमा बेसलाइन विसौनीहरु समावेश हुने छैन।

३६. सरकारी कार्यालयहरु, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्शः

१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,

२. अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.७५,

३. एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्समा केन्द्रिय सरकारी कार्यालय , स्थानीय सरकारी कार्यालय , सार्वजनिक जिम्मेवारीका कार्यालयहरु तथा अदालतहरु समावेश हुनेछ।

३७. स्वास्थ्य संस्थानहरुः स्वास्थ्य संस्थाहरुका हकमा नेपाल सरकार स्वास्थ्यतथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको अनुसार हुनेछ। उक्त निर्देशिकामा उल्लेख नभएका विषयहरुका हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्ने छ,

१. अस्पतालः

क. न्यूनतम प्लट साइज ३००० ब.मि.,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५,

ग. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत,

घ. स्वास्थ्य सुविधाहरुको लागि नर्म्सहरुमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासको लागि प्रयोगमा ल्याईने क्षेत्र दिइएको छ। त्यस्तो क्षेत्रमा समूह आवासको लागि तोकिएको मापदण्ड लागु हुनेछ।

ङ. जमिन तल्लामुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजका विस्तारलाई अनुमति दिइने छ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिन्छ भने फ्लोर एरिया रेसियो भित्र गणना गरिंदैन।

२. **स्वास्थ्य केन्द्र /नर्सीङ्ग होमः** अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो २.० वेशमेन्ट अस्पतालमा जस्तै हुनेछ।

३८. शैक्षिक संस्थाहरुः शैक्षिक संस्थाहरुका हकमा नेपाल सरकार शिक्षा मन्त्रालयले स्विकृत गरेको तत् सम्बन्धी नियमावलीअनुसार हुनेछ। त्यस्ता नियमावलीमा उल्लेख नभएका विषयहरुका हकमा तल लेखिएको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ।

१. **नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यमिक विद्यालयः**

क. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.२५,

ग. वेशमेन्ट जमिन तल्लाको मुनी र ग्राउण्ड कभरेजको अधिकतम सिमामम्म र निर्माण गरिएमा फ्लोर एरिया रेसियोमा गणना गरिनेछ।

२. **महाविद्यालयः**

क. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.२५,

ग. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र फ्लोर एरिया रेसि यो भवनको लागि छुट्याइएको क्षेत्रफलको आधारमा मात्र गणना गरिने छ।

घ. उल्लेखित कम्प्लेक्सहरुमा प्लटको कूल क्षेत्रफल तल दिइए अनुसार बाँडफाँड गरिने छ

- क. विद्यालय/महाविद्यालय भवनक्षेत्रफल,
- ख. खेल मैदान क्षेत्र,
- ग. पार्किङ्ग क्षेत्र,
- घ. आवासीय तथा छात्रावास क्षेत्र,

३. **शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्रः**

१. 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।

२. प्रशासन सहित शैक्षिक (कूलजग्गाको क्षेत्रफलको ४५ प्रतिशत): अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३० प्रतिशत, अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.२५,

३. जमिन तल्लामुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लगि प्रयोग गरेमा भने फ्लोर एरिया रेसियो भित्र गणना गरिंदैन।

४. आवासीय क्षेत्र (कूल जग्गाको ३० प्रतिशत क्षेत्रफल): समूह आवासको लागि व्यवस्था गरिए अनुसारको सव डिभिजन विनियमहरु यहाँ पनि लागू हुनेछ।

५. खेलकुद तथा सास्कृतिक क्रियाकलापहरु (कूल जग्गाको २५ प्रतिशत): अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज २० प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो ०.५,

६. पार्कहरु तथा ल्याण्डस्केप (कूल जग्गाको १५ प्रतिशत क्षेत्रफल): उपयुक्त ल्याण्डस्केप योजना यस क्षेत्रको लागि तयार पार्नु पर्ने हुन्छ ।

७. पहुँच मार्ग न्यूनतम २० मी.,

३९. अडिटोरियम/सामुदायिक हल: अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत , अधिकतम फ्लोर एरिया रेसि यो १.०, पहुँच मार्ग न्यूनतम २० मी. ।

४०. धार्मिक स्थलहरुः

१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत,

२. अधिकतम फ्लोर एरिया रेस्यो १.०,

३. जमिन तल्लामुनि बेशमेन्ट र ग्राउण्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिएमा फ्लोर एरिया रेसियो भित्र गणना गरिदैन ।

४१. सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरुः

१. प्रहरी चौकीः

क. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशत,

ख. अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.२५,

ग. पहुँच मार्ग न्यूनतम १२ मि.,

२. **सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरुः** निम्न क्षेत्रहरुलाई सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रको रुपमा राख्न सकिन्छ ।

क. सुरक्षा सम्बन्धी सरकारी निकायहरु जस्तै नेपाल प्रहरी, नेपाली सेना, सशत्र 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 उत्पादन गृह, दूरसं चारको प्रसारण टावर, पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण स्थल आदि ।

ङ. नेपाल सरकारले तोकेका अन्य संवेदनशील क्षेत्रहरु,

४२. अपार्टमेन्ट विल्डिङ निर्माण गर्ने सम्बन्धमाः आवाशीय वा शहर विस्तार क्षेत्रभित्र कसैले अपार्टमेन्ट विल्डिङ निर्माण गर्न चहान्छ भने त्यस्ता जग्गाधनी हरुले निम्नानुसार ग्राउण्ड कभरेज (GCR), फार (FAR), अधिकतम उचाई, न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल र खुला क्षेत्र हुनुपर्नेछ ।

क. जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल =६० धुर (३ कठ्ठा), अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज= ५० प्रतिशत,

ख. अधिकतम FAR, (फ्लोर एरिया रेसियो) =२

ग. अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल - २ गुना प्लेटको क्षेत्रफल,

घ. न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल =जम्माजग्गाको १५%,

ङ. न्यूनतम ओपन स्पेस = जम्माजग्गाको ४०%,

च. न्यूनतम सेटब्याक (दायाँ, बायाँ र पछाडिपट्टि) = ५ मिटर ,

छ. न्यूनतम सेटब्याक अगाडिपट्टि = ८ मिटर,

४३. **सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक क्षेत्रहरु:** विशेष विनियमहरु नभएका क्षेत्रहरुको लागि सामान्यतः अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ३५ प्रतिशत अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो १.० ।

४४. **लागू गर्न सकिने ब्यवस्था:** सम्पदा स्थलहरुको संरचना तथा सम्वर्द्धनमा ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका भवनहरु, कलाकृतिहरु, स्ट्रक्चरहरु, सुन्दरता, वास्तुकला, सांस्कृतिक वा वातावरणीय रुपमा महत्वपूर्ण प्रकृति (सम्पदा भवनहरु तथा सम्पदा स्थलहरु) वातावरणीय महत्वको प्राकृतिक स्वरुप भएका क्षेत्रहरु र सुन्दर दृष्य भएका ठाउहरु समावेश हुने छन् ।

यो नियम तल दिइएका सम्पदाहरुमा लागु हुनेछः

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

२. पवित्र चिहानहरु, पर्वतहरु, जलकुण्ड (यसको वरपरको क्षेत्र समेत), खुल्ला क्षेत्रहरु, वन क्षेत्र आदिजस्ता (यसपछि सूचीकृत प्राकृतिक विशेषता भएका स्थलहरु भनी सम्बोधन गरिने सबै स्थानहरु) उपर्युक्त क्षेत्रहरु सरकारले जारी गर्ने सूचनामा सूचीकृत गरिने वा गाउँ विकास समिति/प्राधिकरण/गाउँपालिका योजनामा पहिचान गरिने छ ।

४५. **सम्पदा भवनहरुमा धनीहरुको जवाफदेहीता:** सम्पदा भवनहरु र सम्पदा स्थलहरु वा सम्पदा मार्गहरुमा रहेका भवनहरुका नियमित मर्मत संभार गर्नु सम्बन्धित जग्गा धनीहरुको कर्तव्य हुनेछ । सरकार वा गाउँपालिकाको स्वामित्वमा रहेका भवनहरु बाहेक अन्य भवनहरुको मर्मत संभारको कार्यमा गा.पा.को जवाफदेहीता हुने छैन ।

४६. **विकास/पुनर्विकास/मर्मत आदिकार्यमा रोक:**

क. गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति बेगर उपर्युक्त सूचीकृत भवनहरु वा सूचीकृत स्थलहरु वा प्राकृतिक क्षेत्रमा भवनको रंगरोगन, विशेष स्वरुपमा फेरबदल गर्ने वा प्लास्टर गर्ने वा कुनै भागलाई भत्काउने कार्य गर्न दिइने छैन । यस्ता अनुमतिहरु प्रदान गर्दा सम्बन्धित निकायले सरकारले गठन गरेको सम्पदा सम्ब र्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागको राय सुझाव लिनु पर्नेछ र सो समिति वा विभागले दिएको सल्लाह अनुसार कार्य गर्नुपर्नेछ ।

ख. सूचीकृत भवनहरु (सूचीकृत मार्ग वा स्थलमा रहेको वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरुप वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरुप भएका क्षेत्रहरुको सीमानामा फेरवदल गर्दा भत्काउन वा फेरवदल/थप गर्न अनुमति दिनु भन्दा अगाडि जन साधारणबाट असहमति वा सुझावहरु आ व्हान गरिनु पर्दछ र सम्पदा सम्ब र्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागले त्यसमा ध्यान दिनु पर्नेछ ।

ग. विशेष अवस्थामा लिखित रुपमा कारण देखाई पुनर्विचारको लागि गाउँपालिकाले सम्पदा सम्वर्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागमा लेखि पठाउन सक्नेछ । यस्ता पुन र्विचार प्राप्त भएपछि सम्पदा सम्व र्द्धन समिति वा पुरातत्व विभागको निर्णय अन्तिम तथा बाध्यात्मक हुनेछ ।

४७. **सडक चौडाइ:** गाउँको 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 पुर्याईनेछ ।

४८. **खोला/नदी, कुलो, ताल किनारामा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा:** आफ्नो अधिकारक्षेत्र भित्र गाउँपालिकाले खोला, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्ट्याई निर्माण सम्बन्धी प्रावधान राखिनेछ। सामान्य तया खोला, नदी, ताल, कुलो आदि सँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिँदा निम्नानुसार गरिनेछ।

१. खोला/नदी किनाराबाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।

२. ताल किनाराबाट २० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।

३. २० फुट भन्दा माथिको कुलो/खोल्साको किनाराबाट ३ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।

४. २० फुट सम्मको कुलो/खोल्साको किनाराबाट १.५० मि. छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।

नोट: माथि जुनसुकै कुरा उल्लेख भएता पनि छज्जा ३ फुट सम्म क्यान्टलिभर हाल्न पाउने छ। तर जमीन एरिया भने खुल्ला छोडनु पर्नेछ। यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रुपमा बिकास गर्नु पर्नेछ।

४९. **बिद्युत प्रसारण लाइनको नजिकमा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा:** बिद्युत प्रसारण लाइनमा नजिकको तार देखि भवन संरचनासम्म तपसिल बमोजिमको सेटब्याक दुरी कायम गरिनेछ।

क	२२० V वा ४०० V वितरण लाइनमा	१.२५ मिटर
ख	११ KV लाइनमा	१.५ मिटर
ग	३३ KV लाइनमा	२.० मिटर
घ	६६ KV लाइनमा	३.० मिटर
ङ	१३२ KV लाइनमा	५.० मिटर

५०. **साइड मार्जिन राख्ने सम्बन्धमा:** छिमेकीको जग्गा वा अन्य सार्बजनिक जग्गातर्फ झ्याल, ढोका, भेन्टीलेटर लगायतका ओपनिङ्ग राख्न चाहेमा न्युनतम १ मिटर साइड मार्जिन अनिवार्य राख्नुपर्नेछ।

५१. **अग्नी सुरक्षा सम्बन्धि प्रावधानहरु:** गाउँको 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 पुर्याईने छ। आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र गा.पा.ले खोला, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्ट्याई निर्माण सम्बन्धी प्रावधान राखिने छ। सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो आदि सँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिँदा निम्नानुसार गरिनेछ।

१. **दायरा (स्कोप)**: यस भागमा बहु तल्ले भवनहरु (अग्ला भवनहरु) १५ मि. वा सो भन्दा वढी उचाई भएका भवनहरु तल दिईएका जस्ता ठूलो समूह जम्मा हुने स्थानहरुलाई आगलागीबाट बचाउन केही प्रावधान समावेश गरिएको छ।

क. सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुईतल्ला भन्दा बढी र १००० व.मि. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको)

ख. सभा भवन, संस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुईतल्ला भन्दा बढी र १००० व.मि. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको)

ग. व्यावसयिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० ब.मि. भन्दा बढी भएको)

घ. ब्यापारीक (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० ब.मि. भन्दा बढी भएको)
ङ. होटेल
च. अस्पताल तथा नर्सिङ्ग होमहरु
छ. जमिन मुनिका भवनहरु
ज. औद्योगिक भण्डारण
झ. बैठक/पार्टी प्यालेस/ हलहरु
ञ. खतरापूर्ण उपयोगहरु आदि।

२. **अनुमतिलिने कार्य विधिः**

क. सम्बन्धित डिभिजन कार्यालयको प्रमुखले मापदण्ड /भवन संहिता अनुसार पेश भएका योजनाहरु अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरु र आगलागीबाट बच्ने उपायहरु अनुसार भए नभएको सुनिश्चित गर्ने छ। यस्ता योजनाहरुको परीक्षण गरिने छ र नियम पूर्वक हस्ताक्षर गरी योजनाहरुको २ प्रति कार्यान्वयनका लागि भवन निर्माणको अनुमति दिने न.वि.स./प्राधिकरण/गाउँपालिकामा पठाउने छ।

ख. स्वीकृत भए अनुसार अग्नी प्रतिरोधक संयन्त्र स्थापना भएपछि र इजाजत प्राप्त अग्नी परामर्शदाता/आर्किटेक्टबाट नियमानुसार परीक्षण तथा प्रमाणित भई सकेपछि भवनको धनी /निर्माणकर्ताले गाउँपालिकामा आवश्यक सबै प्रमाण तथा स्वीकृतिपत्र पेश गर्नुपर्नेछ।

ग. उक्त अनुरोध प्राप्त भएपछि गा.पा.को अधिकृतले पूर्ण रुपले अग्नी सुरक्षा उपायहरु कार्यान्वयन गरीसकेको भए साइट निरिक्षण गरी अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ।

घ. निरीक्षणको दौरानमा कुनै कमि फेला परेमा गाउँपालिकाले सुधारको लागि जानकारी गराउने छ र सो अनुसार सम्बन्धित घरधनी/निर्माणकर्ताले गर्नुपर्ने छ।

३. **अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रको नविकरणः** अग्नी परामर्श दाता /इन्जिनियर/आर्किटेक्टले दिएको रिपोर्टको आधारमा गाउँपालिकाको अधिकृतले वार्षिक रुपमा तल दिइएका भवनहरुको सन्दर्भमा अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र लाई नविकरण गर्नेछ।

क. सार्वजनिक मनोरञ्जन तथा सभागृहहरु,
ख. अस्पतालहरु, नर्सिङ्ग होम आदि
ग. होटेलहरु, पार्टी प्यालेस आदि
घ. जमिनमुनिका बजार तथा व्यापारिक केन्द्र।

४. **शुल्कः** अग्ला भवनहरुमा अग्नी प्रतिरोधक सेवालाई सञ्चालन गर्न आवश्यक अग्नी प्रतिरोधक सुविधाहरु बढाउन निवेदकहरुले अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न आवश्यक प्रमाणपत्रहरु र योजनाहरुको सेटको साथै गा.पा.लाई तिर्नु पर्ने शुल्क गा.पा.बाट तोकिए बमोजिम हुनेछ।

५. **विविधः** यी मापदण्डहरु र नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा ब्यवस्था भएका प्रावधानहरुको अतिरिक्त उपयोग, उचाइ, नयाँ विकासको कारण बाट सृजना भएको विशेष आगलागी खतराको आधारमा अग्नी सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनमा उपयुक्त व्यवस्थाहरु गर्न अनुमती दिन सकिने छ।

६. **पहुँचको माध्यमः** अन्य कुनै भवनको पहुँचको माध्यमलाई वञ्चित गर्ने गरी कुनै पनि भवन निर्माण गर्न दिईने छैन।

१. भवननिर्माण गर्ने प्रत्येक व्यक्तिले कुनै पनि बेला पहुँचको माध्यमको रुपमा क्षेत्रमा छुट अतिक्रमण हुने गरी कुनै भवन निर्माण गर्न गराउन वा पुनःनिर्माण गर्न दिइने छैन।

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

क. भवनतिर फर्केको मुख्य सडकको चौडाई १२ मि. भन्दा कम हुने छैन।

ख. पहुँच मार्गमा कुनै घुमाउरो भएमा दमकलहरु फर्कन सक्ने गरी पर्याप्त चौडाई हुनुपर्नेछ। टर्निङ सर्कल ९ मि. रेडियस भन्दा कमको हुने छैन।

ग. गा.पा.को अधिकृतको सल्लाहमा भवन भित्र जाने पहुँच र भवनको चारै तर्फ ६ मि. चौडाई सम्मको खुल्ला क्षेत्रहरु हुने गरी लेआउटको डिजाइन गरिने छ। दमकल लिन सकिने गरी पहुँच तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको जमिन कडा सतहको हुनेछ। उपयुक्त खुल्लाक्षेत्र कुनै अड्चन नभएको हुनुको साथै गाडि चलाउन सक्ने हुनु पर्नेछ।

घ. दमकलको सहज पहुँचहुने गरी भवन क्षेत्रको मुख्य प्रवेशद्धार पर्याप्ति चौडाईको हुनु पर्नेछ। चौडाइ कुनै हालतमा पनि ५ मि. भन्दा कमको हुने छैन। प्रवेशद्वार प्लट भित्रको बाहिरी पहुँच मार्ग दमकलहरु आउन जमिनमा बाधा नहुने गरी भवन क्षेत्रको कम्पाउण्ड भित्रै फर्काइ राख्न मिल्ने हुनुपर्नेछ। मुख्य प्रवेशद्धारमा आर्चवे राखिएको भए सोको उचाई ५ मि. भन्दा कम हुनेछैन।

ङ. एउटै योजना क्षेत्रमा निर्माण हुने बहुतल्ले समुह आवास आयोजनाहरुको लागि पहुँच मार्ग २० मि. वा स्थानीय एरीयाप्लान/विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ। छुट्टाछुट्टै भवनहरु बीचको ठाउँ घटीमा ६ मि. चौडाईको हुनेछ।

३. भवन वरिपरीको बाहिरी खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी प्रावधानहरुः

क. तोकिएका भवनहरुको सेट ब्याकहरु, लोकल एरीया प्लान, भू–उपयोग योजना, लेआउट योजना, सामान्य विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ।

ख. संयुक्त आवास/बहु तल्ले अग्ला भवनका लागि तालिका लेखिए अनुसार खुल्ला क्षेत्र राख्दा उपयुक्त हुन्छ।

१	१७ मिटर उचाई भएका भवनको हक	१.५
२	१८-३३ मिटर उचाई	२ मिटर
३	३३-५५ मिटर उचाई	५ मिटर
४	५५ मिटर भन्दा बढी	१५ मिटर

तालीकाः भवन वरीपरीको वाहिरी खुल्ला क्षेत्रहरु सम्वन्धि प्रावधानहरुः

७. **निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरुः** निम्नलिखित सामान्य आवश्यकताहरु कुनै पनि निकासको लागि लागू हुनेछः

क. आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्ति हरुलाई सुरक्षित रुपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ।

ख. प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था यस मापदण्ड अनुसार गर्नुपनेछ।

ग. सबै निकासहरु बाधा अड्चनबाट मुक्त हुनु पर्दछ।

घ. न्युनतम आवश्यकता भन्दा कम हुने गरी निकासहरुको संख्या चौडाई आदिमा कमी आउने गरी कुनै पनि भवनमा परिवर्तन गर्न पाईने छैन।

ङ. निकासहरु राम्ररी प्रष्ट देखिने हुनु पर्दछ र त्यहा सम्म पुग्ने मार्गहरु उपयुक्त चिन्हहरु राखि प्रष्ट रुपमा देखाइएको हुनुपर्नेछ।

च. सबै निकास पुग्ने बाटोहरु राम्ररी उज्यालो पारिएको हुनु पर्नेछ।

छ. आगलागी प्रतिरोधक औजारहरु निकास संगै राखिएको भए सहि ठाउमा राख्नुको साथै प्रष्ट रुपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ र तिनले निकास मार्गमा अवरोध पुर्याउन दिनुहुदैन। निकासमार्गको दुवै तर्फबाट यिनको अवस्थिति प्रष्ट रुपले देखिने हुनु पर्दछ।

ज. आवश्यकता भए अनुसार तत्काल भवन भित्र बस्नेहरु लाई भवन खाली गराउन Alaram संयन्त्रहरु जडान गरिनेछ।

झ. घर कम्पाउण्ड बाहिर वा सडक सम्म पुग्न निर्वाध रुपमा निकास हुनु पर्नेछ।

८. **निकासको प्रकारहरुः**

क. निकासहरु तेर्सो वा ठाडो प्रकारको हुनेछ। निकास भित्री भर्याङ्ग, बाहिरी भर्याङ्ग, र्याम्प, बरण्डा वा टेरेस पुग्न सक्ने ढोकाको बाटो, करीडर आदि हुन सक्छ। सडक वा भवनको छाना सम्म पहुँच भएको निकासमा त्यही सरहको अर्को जोडिएको भवन सम्म पुग्ने तेर्सो निकास पनि समावेश हुनसक्छ।

ख. लीफ्ट, एस्का लिटर र घुम्ने ढोकाहरुलाई निकास मान्न सकिने छैन।

नोटः आपतकालीन निकास सम्बन्धी अन्य व्यवस्थाहरु राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ।

९. **जमिन मुनिको तल्ला (बेसमेन्ट):** भू–उपयोग योजना/जोनिङ्ग योजना अन्तर्गत तोकिएकाभू-उपयोग तथा अन्य प्रावधानहरु अनुसार गा.पा.ले वेशमेन्ट निर्माणको लागिअनुमति दिन सक्नेछ। वेशमेन्टको लागि निम्न आवश्यकताहरु हुनेछः

क. प्रत्येक वेशमेन्ट सबै भागमा भुई देखि सिलिङ्ग सम्म २.५ मि. भन्दा कमउचाई को वा ४.५ मि. भन्दा बढी उचाइको हुने छैन।

ख. पर्याप्त भेन्टिलेसनको व्यवस्था वेशमेन्टमा गरिनेछ। भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्ड वेशमेन्टको लागि पनि लागू हुनेछ। कुनै कमि भएमा ब्लोअर, एक्झस्ट पंखा (५० वर्ग.मि. को लागि एउटाको) , दरले एयर कण्डिसनिङ्ग सिस्टम आदिबाट सो कमि पूर्ति गर्न सकिने छ।

ग. सतह ढल वेशमेन्ट भित्र नछिरोस् भन्नको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरु गरिने छ। यस प्रयोजनका लागि पानी बाहिर रुयाक्ने पम्प (डिवाटरीङ पम्प) को व्यवस्था गरिनेछ।

घ. वेशमेन्टको गारोहरु र भूईहरु पानी नपस्ने हुनुपर्दछ। यीनको डिजाइनमा वरीपरिको माटो तथाः Moisture को असरलाई समावेश गरिएको हुन्छ र पर्याप म्‌ ड्याम्प प्रुफिङको ब्यवस्था गरिएको हुन्छ।

ङ. वेशमेन्ट सम्मको पहुँच भवनमा पहुँच दिने बैकल्पिक भर्यायङ्गबाट हुनेछ। सडकबाट सोझै प्रवेशको अनुमति दिइने छैन। वेशमेन्टको भर्यारङ्ग २ घन्टा भन्दा कम नहुनेअग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधिप्रयोग गरी निर्माण गरिने छ।

च. संगैको सम्पत्तिमा जोडिएको छुट्टै प्लटमा निम्न लिखित शर्तहरुमा वेशमेन्टको अनुमति दिईनेछः

१. घर धनीले गाउँपालिकालाई संगैको सम्पत्तिमा निजबाट भएको कुनै पनि क्षतिबारे जानकारी दिनु पर्नेछ।

२. वेशमेन्टको कुनै भाग भवन रेखाको बाहिर परेको छ भने त्यो जमिन संगै गिकज भएको हुनु पर्दछ।

छ. वेशमेन्टको पार्टीसनलाई अनुमति दिइएको भए कुनै पनि भाग ५० व.मि. भन्दा कमको हुनेछैन र प्रत्येक भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धि मापदण्ड पालना भएको हुनुपर्नेछ। साथै अग्नी प्रतिरोधकको नर्म्सहरु पनि लागु हुनेछ।

१०. **हेलीप्याडको ब्यवस्थाः** ५० मि. वा सो भन्दा माथिका अग्ला घरहरुमा हेलीप्याडको ब्यवस्था हुनुपर्नेछ। यस सम्बन्धी स्विकृतीको कार्य नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको सिफारिसमा गाउँपालिकाबाट हुनेछ।

११. सर्भिस डक्ट/ रिफ्यूज सुटः

क. सर्भिस डक्टहरु २ घण्टा अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको गारो तथा ढोकाले घेरिएको हुनुपर्दछ। यदि डक्टहरु १० ब.मि. भन्दा ठूला छन भने भुईले तिनलाई सिल गर्नुपर्नेछ तर पाइपहरु छिराउन उपयुक्त ओपनिङ अर्थात खुला स्थानहरु राखिएको हुनु पर्नेछ। खालि ठाउँहरु सवै सिलहुनु पर्दछ।

ख. रिफ्यूज सुट २ घण्टा भन्दा बढि अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट बनेको हुनुपर्नेछ। सुटहरु निकासबाट सकेसम्म टाढा राखिनु पर्दछ।

ग. तिनीहरुलाई भर्याटङ्गको गारो र एयर कन्डिसनीङ आदिमा राखिने छैन।

१२. विद्युतीय सेवा सम्बन्धी प्रावधानहरुः

क. विद्युत वितरण क्यावलहरु /वायरीङ्ग छुट्टै डक्टमा राखिएको हुनु पर्दछ। डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनु पर्दछ।

ख. पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरकमलाईनहरु, ग्याँस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन।

ग. शारुटहरु फल्स सिलिङ भएर जाने मध्यम तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरुलाई मेटल कन्डयुट बाट लगिने छ। फल्स सिलिङ्गमाथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनैपनि २३० भोल्टेज वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेसन हुनु पर्नेछ। आरुनो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहीतको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामग्रीबाट बनेको हुनु पर्दछ।

घ. विद्युतीय सक्र्यूटहरुमा एम.सि.बी. को ब्यवस्था गरिने छ।

१. भर्या ङ्ग र करिडोरका बत्तीहरु: भर्यारङ्ग र करिडरका बत्तीहरुको लागी छुट्टै सक्रियूटहरु हुनेछन् । कुनै पनि बखत आगो निभाउने स्टाफको सहज पहुँच हुनेगरी जमिन तल्लाबाट एउटा स्वीच जडान गरी सञ्चालन गर्न सक्ने गरी यिनीहरुलाई छुट्टै जोडिनेछ । आपत परेको बेला फ्युज राख्न नपर्ने गर्न मिनी सर्किट ब्रेकर किसिमको हुनु पर्दछ । आपतकालीन बत्तीहरु भर्या ङ र करीडरमा राखिने छ ।

क. भर्याङ्ग तथा करिडोर बत्तीहरुलाई विद्युत आपूर्तिको बैकल्पिक श्रोतसंग पनि जोडिएको हुनु पर्नेछ ।

ख. एकै पटक २ वटा श्रोतमा जोड्न नदिन, भर्याईङ्ग तथा करिडरमा जडान गरिएका बत्तीहरु डबल थ्रो स्वीचहरु जडान गरी उपयुक्त ब्यवस्था गरिनेछ । स्ट्यान्डबाई सप्लाई बन्द गर्न सेवा कक्षमा डबल थ्रो स्वीच राखिने छन् ।

१३. एयर कण्डिसन:

क. आगो र धुँवा एउटा तल्लाबाट अन्य तल्ला वा बाहिरबाट कुनै मानिस बसेको भवन तथा स्ट्रक्चरमा फैलिने खतरालाई न्यून गर्न सकिने गरी ए.सी. सीस्टम जडान तथा संभार गरिनु पर्द छ ।

ख. एउटा तल्लाभन्दा बढी तल्लामा हावा सञ्चालन गर्ने ए.सी. सिस्टमहरु आगलागी भएमा स्वतः बन्दहुने गरि डिजाइन गरिएको र आगो वा धुँवा फैलन नदिने ड्याम्परहरु राखिएको हुनु पर्दछ । यस्तो सिस्टममा आगलागी भएमा पंखाहरु स्वतः बन्दहुने कन्ट्रोलहरु राखिनु पर्दछ । यी पंखाहरु आगलागीबाट आउने धुँवा रोक्नको लागि राखिएको भए चालु अवस्थामा रहन सक्ने छ ।

ग. १००० ब्यक्ति भन्दा बढी अटाउने ठूला सभा कक्षहरु, ठूला डिपार्टमेन्टल स्टोरहरु वा एउटै ब्लकमा १०० वटा भन्दा बढी कोठा भएका छात्राबासहरुका लागि ब्यवस्था गरिने ए.सी. सिस्टम धुँवाको सञ्चारणलाई रोक्नको लागि प्रभावकारी बनाइनु पर्दछ । एयर फिल्टरहरुमा आगलागी भएमा वा अन्य कारणबाट आगलागी भएमा पंखाहरु र ड्याम्परहरुलाई नियन्त्रण गर्ने स्मोक सेन्सीटीभ डिभाइसलाई क्रियाशील गर्न पर्या प्त तापन भएता पनि यस्ता उपायहरुमा स्वीकृत प्रभावकारी स्मोक सेन्सीटीभ कन्ट्रोलहरु हुनु पर्नेछ ।

१४. **अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडान सम्बन्धी:** गा.पा.का अधिकृतले उल्लिखित जडानहरु आवश्यक ठाउँमा उपयोग अनुसारको उपयुक्त स्पेसिफिकेसन अनुसार अग्नी प्रतिरोधक यन्त्र जडानहरु राखिने छ । यस्ता यन्त्र फिक्स्ड कार्वन डाईअक्साइड/फोम वाटर स्प्रे एक्स्टीङग्युसीङ्ग सिस्टम आदि जस्ता व्यवस्था भएको हुनेछन् ।

१५. **अग्नी सूचक यन्त्र:** आवासीय भवनहरुको साथै १५ मि. वा सोभन्दा 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 कलबक्सहरु राखी हातबाट बल्ने विद्युतीय अग्नी सूचकयन्त्र जडान भएको हुनेछ । २२.५ मि. भन्दा बढी न हिड्न पर्ने गरी आ -आफ्ना तल्ला अनुसार कलबक्स राख्ने ठाउँ एकीन गरिनेछ ।

ख. कलबक्सहरु कुनै चल्ने भाग भएको ब्रेक ग्लास टाइपबाट बनाइएको हुनेछ। कलबक्स सञ्चालन गर्ने ब्यक्तिले केही नगरी कुनै नियन्त्रण कक्षबाट स्वतः कलप्रशारण गर्न सक्नेछ।

ग. कुनै पनि कलबक्स क्रियाशील हुँदा तल्लामा रहेका सवैले सुनोस् भन्नको लागि एक वा बढी साउन्डर हरुबाट आवाज आउने गरी कलबक्शहरु मिलाइएको हुनेछ।

घ. बहीर्गमनका बाटाहरुमा बाधा नहुने गरिनुको साथै दुवै दिशाबाट तिनीहरु राखिएको ठाउँ देखिने गरी कलबक्सहरु जडान गरिएको हुनेछ। कलबक्सको बेस भुई 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।

पुनश्चः त बजारमा धैरै प्रकारका फायर डिटेक्टरहरु उपलब्ध छन्। प्रत्येकको उपयोग सिमित छ। त्यस कारण खतराको प्रकार तथा भवनको स्ट्रक्चर हेरी उपयुक्त डिटेक्टरको छनोट गर्नुपर्नेछ।

१६. **नियन्त्रण कक्षः** विभिन्न तल्लाहरुबाट सन्देशहरु पाउन भवनको प्रवेश तल्लामा सबै तल्लाहरु र सबै सुविधाहरुको सञ्चार व्यवस्था भएको नियन्त्रण कक्ष राखिने छ। यस कक्षमा फायर फाइटीङ औजारहरु र तिनका जडानहरु बारे 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 राखिने छ। नियन्त्रण कक्षमा कार्यरत कर्मचारी सबै प्रकारका सेवाहरु, फायर फाइटीङ औजारहरु तथा जडानहरु प्रति जावाफदेही रहने छन्। तालिम प्राप्तर फायर फाइटीङ कर्मचारीहरुबाट नियन्त्रण कक्ष २४ सै घण्टा सञ्चालन गरिएको हुन्छ।

१७. भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामाग्रीः

क. पार्टिशन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङ्ग आदिको लागि प्रज्वलन सामग्रीहरु प्रयोग गरिनेछैन। आगो लागेमा टक्सीक ग्याँस/धुँवा निकाल्ने कुनै पनि सामग्री पार्टिशन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङ्गको लागि प्रयोग गरिने छैन। सम्पूर्ण फल्स सिलिङ्गमा फ्रेमवर्क धातुको हुनेछ र यसको लागि काठको प्रयोग गरिने छैन।

ख. स्ट्रक्चरको निर्माण सामग्रीहरु राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसारको हुने छ। न.वि.स./प्राधिकरण/ गा.पा.ले निर्णय गरी आफ्नो अधिकार क्षेत्र भित्र सडकको सीमाना (राइट अफ वे , भू–उपयोग नक्सा, खोला नालाहरुको सीमाना आदि खुलाउने गरी अनुसूचीहरु संलग्न गर्नु पर्नेछ। यी अनुसूचीहरु यस मापदण्डको अभिन्न अंगको रुपमा रहनेछ।

अनुसूची-१: सडकको सीमाना

अनुसूची- २: भूउपयोग नक्सा

अनुसूची-३: खोला, नालाहरुको सीमाना

अनुसूची-४: भवन डिजाइन सम्बन्धी विस्तृत नक्साहरु (भवनका विभिन्न स्थानहरु स्पष्ट खुलाउने गरी)

अनुसूची-५: सहर डिजाइन सम्बन्धी विस्तृत नक्साहरु (सहरी पूर्वाधारको विस्तृत विवरण खुलाउने गरी)

अनुसूची-६: सेट ब्याक, लाइट प्लेन र रुलोर एरिया रेस्यो सम्बन्धी स्केच

(क) सेट ब्याक र लाइट प्लेन

(ख) फ्लोर एरिया रेस्यो (फार)

५२. घरनक्सा अभिलेख सम्बन्धि व्यवस्था:

१. ओमसतिया गाउँपालिका भित्रको निर्माण कार्यको सन्दर्भमा नक्शा पास शाखाबाट नक्सापास गराई वा प्रथम, दोस्रो चरणको इजाजत लिइसकेर पनि भवन संहित मापदण्ड विपरित निर्माण सम्पन्न गरिएका घर तथा भवनहरुको अभिलेख व्यवस्थापनको लागि विशेष व्यवस्था गरिएको छ।

२. यो मापदण्ड प्रारम्भ भएसंगै अब उप रान्त निर्माण हुने घर तथा भवनहरुको भवन संहिताका सबै मापदण्डहरुको पालना गरि निर्माण हुनुपर्नेछ, अनुगमन र अनुसन्धानबाट अन्यथा हुन गएको पाइएमा त्यस्ता भवन तथा घरहरुको अभिलेख व्यस्थापनका लागि गाउँपालिका गाउँ र्कायपालिकाको कार्यालय जिम्मेवार रहने छैन र भू -कम्पजन्य प्राकृतिक विपत्तिको कारण यस्ता भवनहरुमा हुन सक्ने भौतिक क्षतिका लागि गाउँपालिका जवाफदेहि हुने छैन।

३. यो मापदण्ड प्रारम्भ हुनु भन्दा पहिला निर्माण सम्पन्न भएका भवनहरुको गाउँपालिकाबाट सुचि तयार गर्ने र दफा ५२(४) अनुसार अभिलेखिकरणको प्रकृया अघि बढाइने छ।

४. यो मापदण्ड लागु हुनु अगावै निर्माण कार्य सम्पन्न भएका पर्खाल तथा भवन संहिताका सर्तहरु पालना नगरेका भवनहरुको हकमा मिति २०७९ आषाढ मसान्त सम्म नक्सा पेश गरेमा कुनै पनि जरिवाना लाग्ने छैन तर सो अवधि पछि १०% जरिवाना असुल गरि अभिलेखिकरणको प्रकृया अघि बढाइने छ।

५. भवन निर्माणको सन्द र्भमा स्वीकृत नक्सा वा मापडण्ड विपरित निर्माण कार्य चालु वा सम्पन्न भएको अवस्थामा घर धनिले गाउँपालिकामा संशोधित नक्सा पेस गर्नु पर्ने छ।

६. बिषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा ओमसतिया गाउँपालिकाको घर नक्सा पास प्रयोजनको लागि घर नक्सा अभिलेख भन्नाले ओमसतिया गाउँपालिका क्षेत्र भित्र भवन आचार संहिता मापदण्ड लागु हुनु अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणाधिन रहेका घरहरुको गाउँपालिकामा नक्सादर्ता भएका वा नभएका, भवन निर्माण संहिता पालना नगरि निर्माण भएका घरहरुलाई स्ट्रक्चरल सुरक्षाको जिम्मेवारी स्वयं घरधनिमा रहने गरि अन्य आवश्यक मापदण्ड (सडक र सार्बजनिक जग्गाहरुको क्षेत्राधिकार) पालना गरि बनाइएका घरको नक्शा दर्ता गरि प्रमाणिकरण गरेर निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान गर्ने कार्यलाई बुझ्नु पर्नेछ।

७. घर नक्शा अभिलेख गर्दा फिल्ड नक्शामा कायम रहेको सार्बजनिक क्षेत्र (कुलो, खोल्सा, खोला, बाटो जंगल आदी) रहेको क्षेत्र मिचेर बनाईएको घरको घरनक्सा आभलेख गरिने छैन। तर त्यस्ता सार्बजनिक क्षेत्रको सट्टामा हाल प्रयोजन परिवर्तन गरि सार्बजनिक रुपमै प्रयोग गरिएको व्यहोरा सम्वन्धित वडा कार्यालयबाट प्रमाणित भइ आएमा तथा गाउँपालिकाबाट अनुगमन गर्दा समेत त्यस्ता क्षेत्रको तत्काल उपयोगिता नदेखिएमा घर नक्शा अभिलेख गर्न बाधा पर्ने छैन।

८. कुनैपनि घरको क्षेत्रफल भन्दा जमिनको क्षेत्रफल कम भएको वा घरको केही संरचना अरुको जग्गामा परेको हकमा त्यो भागलाई कटाइ कबुलियतनामा गराई अभिलेख गर्ने।

पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने: स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन , २०७४ प्रारम्भ भएको मिति अर्थात् २०७४ आश्विन २९ गते अघि भवन ऐन २०५५ , स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ र अन्य तत्काल प्रचलित कानून बमोजिम नक्सा पास गर्नु पर्नेमा नक्सा पास नगरी वा पास हुनुपर्ने भएमा नक्सामा स्वीकृति वेगर हेरफेर गरी बनाइएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता पालन भएको रहेछ भने स्थानीय तहले एक पटकको लागि देहायका व्यवस्था गरी नक्सा पास गर्न वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ।

क. सम्बन्धित व्यक्तिलाई ३५ दिनको म्याद दिई प्रमाण साथ दरखास्त दिनका लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गर्ने र तोकिएको अवधि (३५ दिनको म्याद) भित्र दरखास्त पर्न आएमा स्थलगत रुपमा प्राविधिक जाँचबुझ गरी तथा साँध सँधियार समेतसँग बुझी भवननिर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालन भए नभएको सम्बन्धमा यकिन गर्ने।

ख. भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पुरा गरेको यकिन भएमा हाल नक्सा पास गर्न वा स्वीकृत नक्सा हेरफेर गर्नका लागि लाग्ने दस्तुरको २०% दस्तुर लिइनेछ।

ग. भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगरेको, भवन संहिता अनुसरण नगरेको , सरकारी वा सार्वजनिक जमिन, सडकको अधिकार क्षेत्र , ऐलानी पर्ति जग्गा अतिक्रमण गरेको भवनलाई यस प्रावधान अनुसार पनि नियमित गर्न सकिने छैन।

५३. तला थप इजाजत सम्बन्धी ब्यवस्था:

१. पुराना घरहरुको हकमा:

क. ९"×९" पिलर भएका (यस अघि निर्माण सम्पन्न भई धुरी कर तिरी आएका, साबिक गा.बि.स वा गा.पा.मा घर नक्शादर्ता भएका वा नभएका घरहरुका लागि नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सीलमा दर्ता भएका सिभिल इन्जिनियरबाट सो भवनको तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेमा १ तला RCC Slab ९९९ ब.फि. भन्दा बढी नहुने गरी अनुमति प्रदान गर्न सकिने छ।

ख. ९"×१२" पिलर भएका (यस अघि निर्माण सम्पन्न भई धुरीकर तिरी आएका , साबिक गा.बि.स वा.गा.पा.मा घर नक्शादर्ता भएका वा नभएका घरहरुका लागि नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सीलमा दर्ता भएका सिभिल इन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेमा मात्रै २ तला RCC Slab थप गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ। तर प्लिन्थ क्षेत्रफल १००० ब.फि. भन्दा माथि भएमा पहिलो तलामा क्षेत्रफल घटाई १००० ब.फि. सम्म निर्माण गर्नुपर्नेछ।

ग. यदि उपदफा १ को खण्ड क र ख को उल्लङ्घन गरि भवन निर्माण गरेमा घर नक्शा नियमित नगरि त्यस्ता भवनहरुलाई गाउँपालिकाले भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ।

घ. पुराना घरहरुमा तला थप गर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र र तोकिएको सेटब्याक मापदण्ड पूर्ण रुपमा पालना गर्नुपर्नेछ, Lintel band, Sill band लगायतका सुरक्षीत प्रबिधि अनिवार्य अपनाउनु पर्नेछ।

ङ. उपदफा १ को खण्ड क,ख,ग र घ मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि पुरानो घरमा तला थप गर्दा परामर्सदाताको सिफारिसको साथ साथै पिलरमा छड संख्या , साइज र अन्य Structural System हेरि सुरक्षीत घरमा मात्र तलाथप गर्ने अनुमतीप्रदान गर्न सकिनेछ। सो को लागि पुरानो घरको घरन क्शा पेश गर्दा नक्शा साथ एक प्रति फोटो सहित पेश गर्नुपर्नेछ।

५४. सीमा पर्खाल निर्माण

१ सहरी सौन्दर्यताका लागि सम्भव भए सम्म ढुङ्गा , माटो ,इटा आदि भारी निर्माण सामाग्री प्रयोग गरी गरिने पर्खाल निर्माण कार्यलाई निरुत्साहित गर्नु पर्दछ। यसको सट्टामा हरियो रुख तथा विरुवा वा सो नभएमा भित्र देखिने गरी हलुका फलामे तार वा जालीको पर्खाल लगाउन स्थानीय जनतालाई प्रोत्साहित गर्नु पर्दछ।

२ सवै प्रकारका सडकहरु (मानिस हिंड्ने गल्ली बाटो लगायत मोटर चलने बाटो) को छेउमा ईटा ,ढुङ्गा,कङ्किट ब्लक आदिमा सिमेन्ट मसला प्रयोग गरी पर्खाल निर्माण स्वीकति प्रदान गर्दा अधिकतम बढीमा १.२ मिटर अग्लो गारो र सो भन्दा माथिको हकमा बढीमा ०.६ मिटर अग्लो जाली भित्र देखिने गरि निर्माण गर्ने स्वीकृति प्रदान गर्नु पर्दछ।

३ गारो माथि ०.६ मिटर भन्दा जाली राखि निर्माण स्वीकृति लिन चाहनेले सम्पुर्ण पर्खाल को Structural Design समेत निवेदन साथ पेश गरी स्वीकृत गराएर मात्र निर्माण गर्नु पर्दछ।

४ सरकारी तथा कूटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण १.२ मिटर भन्दा अग्लो गारोको पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको structural Design समेत निवेदन साथ पेश गरी पर्खाल निर्माण गर्ने स्वीकृति लिनु पर्दछ।

५ आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउनु पर्दछ। घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका/गाउँपालिका स्वयमले भत्काई आवगमन लाई सहज तुल्याउनु पर्दछ।

६ ग्रामिण सुन्दरता कायम गर्न गाउँ/ गाउँ सभाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्दछ।

७ प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँ/गाउँ सभाले तोकेको मूल बजार क्षेत्रको सडक तर्फको क्षेत्रमा कुनै पनि प्रकारको पर्खाल निर्माण गर्ने अनुमति प्रदान गर्न सकिने छैन।

८ गाउँपालिका क्षेत्रमा स्थानीय तहको अनुमति बिना सीमा पर्खाल निर्माण गरेमा वा मापदण्ड विपरित पर्खाल निर्माण गरेमा यस्तो पर्खालको संरचनाको कारणले सृजना हुने क्षतिको दायित्व जग्गा धनीले नै व्योहोर्नु पर्नेछ।

५५. पालना गर्नु पर्ने: यो मापदण्डको पालना गर्नु सरकारी, गैर सरकारी, निजी क्षेत्र साथै सबै गाउँवासी नागरिकको कर्तब्य हुनेछ।

अनुसूची –१

यस गाउँ क्षेत्रभित्रका सडकहरुको मापदण्ड अनुसूची १ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ।

क्र.सं.	राजमार्ग	सडकको अधिकार क्षेत्र	सेटब्याक दुरी	कैफियत

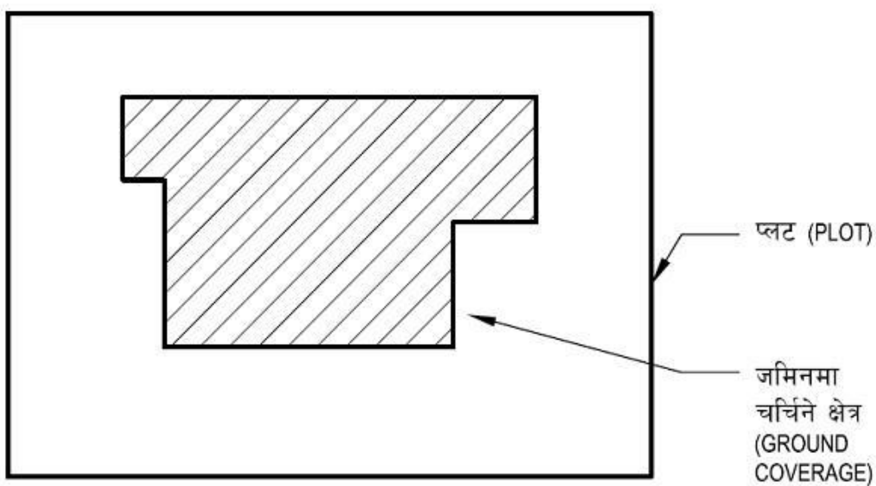
१	उत्तर दक्षिण राजमार्ग (लोकमार्ग)	५० मिटर	६ मिटर	
२	सहायक राजमार्ग (फिडर रोड)	३० मिटर	६ मिटर	
३	जिल्ला सडक	२० मिटर	६ मिटर	
४	स्थानीय सडक	१२ मिटर	१.५ मिटर	
५	स्थानीय सडक व्यवसाय भवनको लागि	१२ मिटर	२ मिटर	

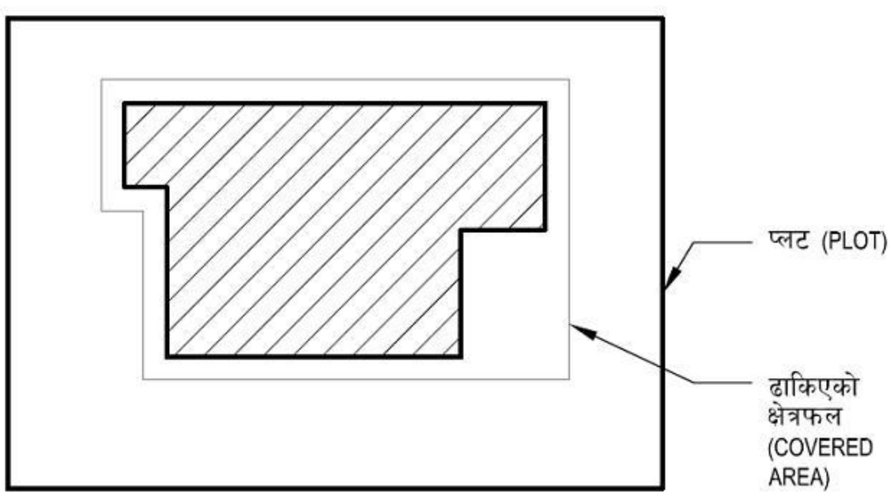
- अन्य सडकहरुको हकमा गाउँ यातायात गुरु योजनाले निर्दिष्ट गरे बमोजिम हुनेछ।

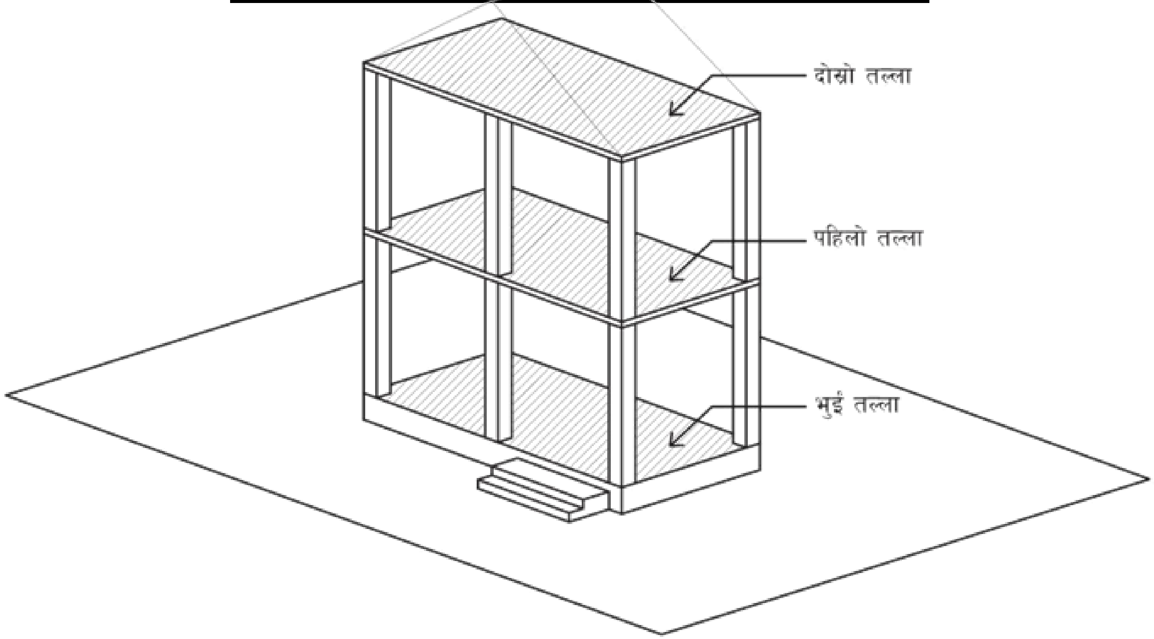
पुनश्चःकुनै प्रकारको विशेष कानूनी प्रावधान तोकिएको हकमा सोही बमोजिम हुनेछ।

अनुसूची–२

गा.पा.ले निर्णय गरी आफ्ना अधिकार क्षेत्र भित्र सडकका सीमाना (राइट अफ वे), सेटव्याक, लाइट प्लेन, फ्लोर एरिया रेसियो (फार) भू–उपयोग नक्सा, खोला नालाहरुका सीमाना आदि खुलाउने गरी अनुसची संलग्न गर्नुपर्ने छ। यी अनुसूचीहरु यस मापदण्डका अभिन्न अंगका रुपमा रहने छन्।



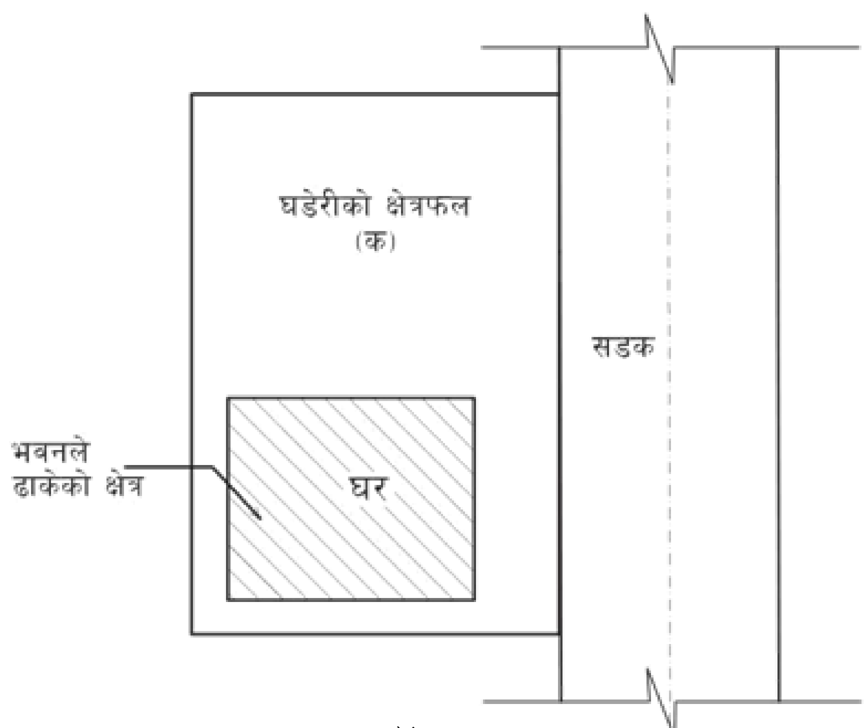




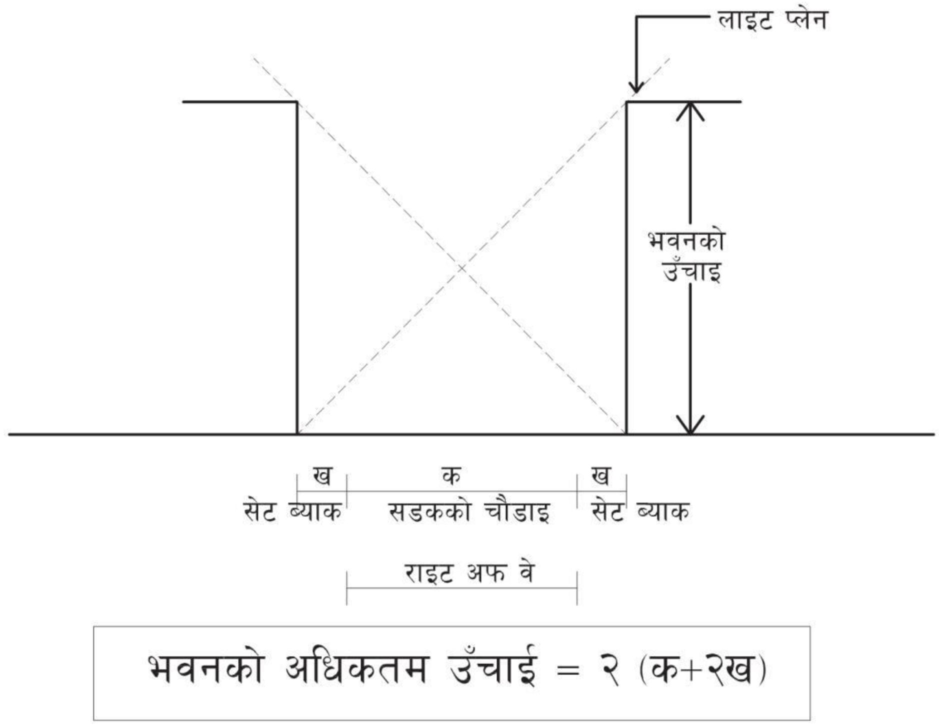
(भुईं तल्ला + पहिलो तल्ला + दोस्रो तल्ला को जम्मा फ्लोर एरिया) = ख

$$\text{फ्लोर एरिया रेस्यो} = \frac{\text{ख}}{\text{क}} = \frac{\text{सबै तल्लाको फ्लोर एरिया}}{\text{घडेरीको क्षेत्रफल}}$$

फ्लोर एरिया रेस्यो (फार)



लाईट प्लेन



अनुसूची –३

क. यस गाउँपालिकामा रहेका धेरै जग्गाहरुको फिल्ड र नक्सामा मेल नखाएकाले शिघ्र पुनः नापीको लागी निवेदन गर्ने।

ख. भैरहवा –भुमही (हुलाकी राजमार्ग) तथा भित्रि सडकहरुको हकमा बाटोमा ३ फिट छज्जा परेको घरहरुको नक्सा नियमित गर्दा नक्सामा पर्ने छज्जा कटाई घर धनिले स्व यं जिम्मेवारी लिने गरि कवुलियतनामा अनुसार नक्सा अभिलेख गर्ने।

ग. यदि दुइ वटा फरक फरक कित्ताको जग्गाधनि फरक फरक भएमा र दुवै जग्गाधनी एउ टै परिवारका सदस्य भएमा दुवै कित्तामा समेटिने गरि भवन बनाउन चाहेमा दुवै जग्गाधनी को मंजुरिनामाको आधारमा र नाता सम्बन्धको प्रमाण राखी आवासीय तथा ब्यापारिक तथा व्यवसायिक भवन निर्माणको स्वीकृति लिन सकिनेछ र सो भवनको नक्सा पास दुवै जग्गाधनीको स्वामित्व हुने गरि संयुक्त नाममा नक्सा पास गर्न सकिनेछ।

अनुसूची –४

- **ओमसतिया गाउँपालिकाको नक्सा पास प्रकृया:**

  १. **प्रथम चरण:** घर धनीबाट निवेदन

  भवन निर्माण मापदण्डको जाँच– नक्सापास उपशाखाबाट
  भवन निर्माण संहिताको जाँच — नक्सापास उपशाखाबाट
  नक्सा दर्ता तथा दस्तुर बुझाउने
  नक्सापास प्रकृया ÷ १५ दिने सुचनाप्रकाशनपछि स्थलगतनिरिक्षण तथा सर्जमिन

डि.पि. सि लेभल सम्मनिर्माणको ईजाजत प्रमाणपत्र दिन

२. **दोश्रो चरणः** डि. पि. सि. माथिको नक्सा पासको लागि निवेदन

डि. पि. सि. लेभल सम्मको प्रतिवेदन

भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन निर्माण संहिताको आधारमा Super-structure

ईजाजत प्रमाण-पत्र प्रदान- भवन तथा बस्ती विकास शाखाबाट

३. **तेश्रो चरणः** निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि निवेदन

स्थलगत निरीक्षणको प्रतिवेदन- नक्सापास उपशाखाबाट

निर्माण सम्पन्न प्रमाण–पत्र प्रदान- नक्सापास उपशाखाबाट

अनुसुची-४

- **नक्सापासको लागि समावेश गर्नु पर्ने आवाश्यक कागजातहरुः**

१. जग्गाधनीको लालपुर्जाको छायाप्रति – १ प्रति
२. जग्गाको प्रमाणित ब्लुप्रिन्ट नक्सा – १ प्रति
३. जग्गाको चारकिल्ला -१प्रति
४. घर कर/ मालपोत कर रसिद - १प्रति
५. घरधनिको पासपोर्ट साइज फोटो – २ प्रति
६. आर्किटेक्चरल नक्साहरु –२ प्रति
७. स्ट्रक्चरल नक्साहरु –२ प्रति
८. स्यानीटरी र ईलेक्ट्रिकल नक्साहरु –२ प्रति
९. क र ख वर्गका भवनहरुको हकमाः दुई वर्ष अनुभव भएको सिभिल ईन्जिनियर वा स्ट्रक्चर ईञ्जिनियरद्धारा NEC Regd. No. उल्लेख गरी प्रमाणित गरीएका Structure Design Report And Design Confirmation Letter नेपाल ईञ्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि

१०। प्रत्येक फाइलमा काउन्सिल प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि राख्नुपर्ने छ ।

सन्दर्भ सूचीः

१. भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७०,
२. बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२
३. बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ (पहिलो संसोधित २०७३),
४. सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५