



ढकारी गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: १

संख्या: ४२

मिति: २०७७/१२/०९

भाग-२

ढकारी गाउँपालिका

भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७७

आज्ञाले,

नाम: राजेन्द्र भाट

नि.प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

विषय(सूची)

1. प्रारम्भिक परिचय.....
2. परिभाषा
3. भवनको वर्गीकरण
4. भवन निर्माण मापदण्ड
5. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन.....
6. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुरपरिवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू.....
7. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र गैर कानुनी संरचनाहरू हटाउने.....
8. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था
9. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने
10. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:
11. भू उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था.....
12. सार्वजनिक जमिन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्न बन्देज
13. योजना सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू
14. नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता:
15. सेवा सुविधा:
16. विविध
17. बाधा अडचन फुकाउने:
18. विविध निर्माण स्वीकृति दिने दस्तुर सन्दर्भमा.....

अनुसूची :

१.....

१. प्रारम्भिक परिचय

आवासीय, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक तथा कार्यालय भवनहरू बस्तीहरू, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरूलाई दिगो र बलियो बनाई संघ तथा प्रदेश कानून र विभिन्न मापदण्ड अनुसार निर्माण गर्न बाञ्छनिय भएकोले ढकारी गाउँपालिकाले यो मापदण्ड बनाएको छ ।

ढकारी गाउँपालिकाको क्षेत्रभित्र पनि अनियन्त्रित र असुरक्षित बस्तीहरू बढदै गईरहेकोले यस्तो अनियन्त्रित विकासलाई एउटा सकारात्मक दिशा तर्फडोऱ्याउनको निम्ति, भौतिक योजना, वातावरणीय विकास योजना सम्बन्धी योजना तथा कार्यक्रमहरू कार्यान्वयन गरी वा गर्न लगाई दीर्घकालिन रूपमा गाउँवासीहरूको जीवनस्तर उकास्न सहयोग पुर्याउनको लागि भवन निर्माण मापदण्ड बनाई लागू गर्न आवश्यक देखिएको छ । यसर्थ, नगर विकास ऐन २०४५ को दफा २३ र नेपाल सरकार (कार्य विभाजन) नियमावली २०६९ को अनुसूची २, खण्ड २३ का बूदाहरू २ र ४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक वसोवास, भौतिक योजनाको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन, र भवन ऐन २०५५ ले तोकेका क, ख, ग र घ वर्गका भवनहरू निर्माण गर्न गराउनका लागि ढकारी गाउँपालिकाले यो बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७७ लागू गरेको छ । यस गाउँपालिकामा भौतिक योजनालाई स्वीकृत दिदां यसै मापदण्ड अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

१.१. मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम “ भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७७” रहेको छ ।

१.२. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र ढकारी गाउँपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहने छ ।

१.३. मापदण्डको कार्यान्वयन

यो मापदण्ड ढकारी गाउँपालिकाकोले लागू गरि कार्यान्वयन गर्नेछ ।

१.४. मापदण्डको संशोधन: यो माप दण्डढकारी गाउँपालिकाको बोर्डले समयानुकुल परिमार्जन गर्न सक्ने गरि गाउँ परिषदले संशोधन गर्नेछ ।

१.५. मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन: कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा कृयाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित निवेदकले गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

२. परिभाषा :

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरूको निम्न लिखित अर्थ हुनेछ ।

आवत जावतको निमित्त बाटो: कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवत जावत गर्नको निमित्त आवश्यक नीजि वा सार्वजनिक बाटो ।

विकास: जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भूउपयोग परिवर्तन गर्ने कार्य ।

अधिकार प्राप्त व्यक्ति/निकाय : यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त गाउँपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारी ।

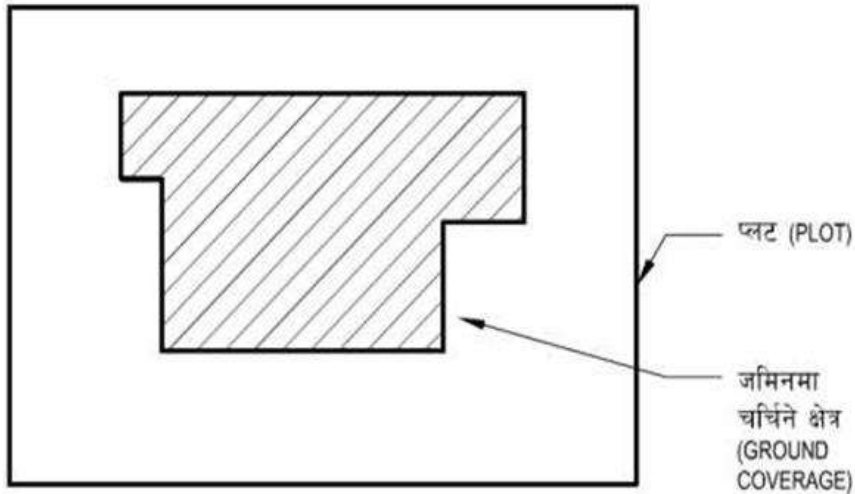
भू-उपयोग : वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोग । भू-उपयोगको क्षेत्र : भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।

कित्ता: कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भू क्षेत्र ।

भवन: आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण ।

जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (Ground Coverage): निम्न उल्लेख भएका बाहेक भवनको भूइंतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल

(चित्र नं. १)



चित्र नं १, जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

- वगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानीपोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारो, पानीट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, झुला आदि जस्ता वाहिरी वस्तु, आदि ।

- निकासका लागि बनाइएका कलभर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्लीपिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुँड, सिमाना घेर्न लगाइएको पर्खाल, तला नउठाइएको डेउढी (पोर्च खुल्ला भन्याङ्ग ।
- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुररन्याउन आवश्यक हुने निर्माण, मूलढोका, खुल्ला पौडीपोखरी, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की ।

प्लट : बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट भएर खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र ।

प्लिनथ : जमीनको सतहदेखि र भवनको भुईँ तल्लाको सतह सम्मको भाग ।

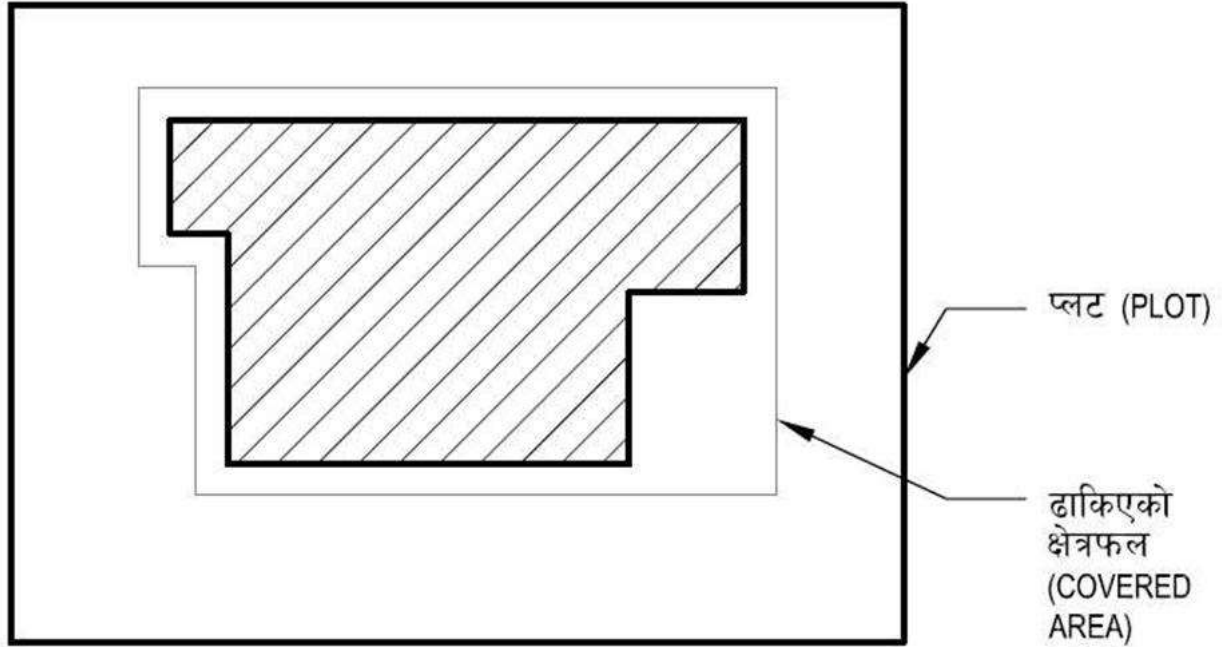
(चित्र नं. 2)



चित्र नं २, प्लिनथ

ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area): प्लिनथ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग ।

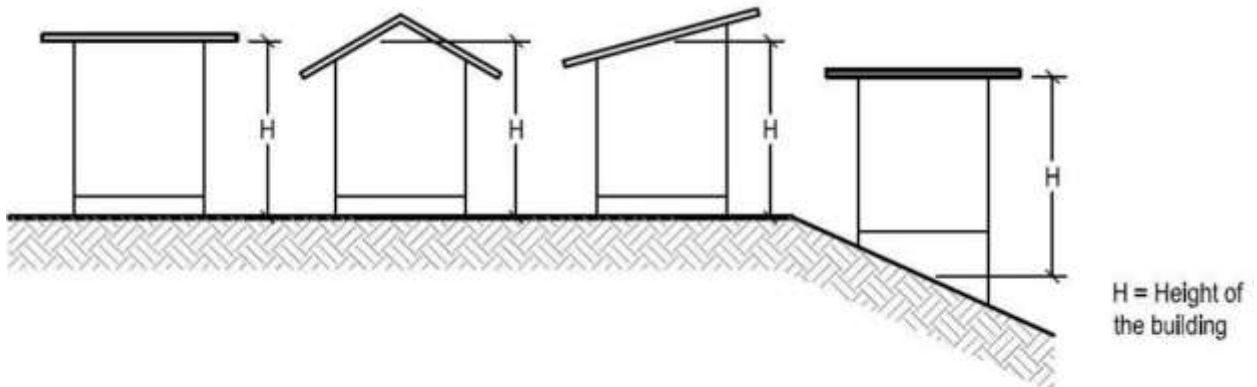
(चित्र नं. ३)



चीत्र नं ३, ढाकिएको क्षेत्रफल

भवनको उचाई (Height of Building): जमिनको औसत सतहदेखि भवनको सबै भन्दा माथिल्लो भाग । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औसत सतहदेखि भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाइ मानिनेछ ।

(चित्र नं. ४)



चीत्र नं ४, भवनको उचाई

भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई (h): कुनै पनि कोठाको तयारी भुईँदेखि तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाई । भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुइँको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाई ।

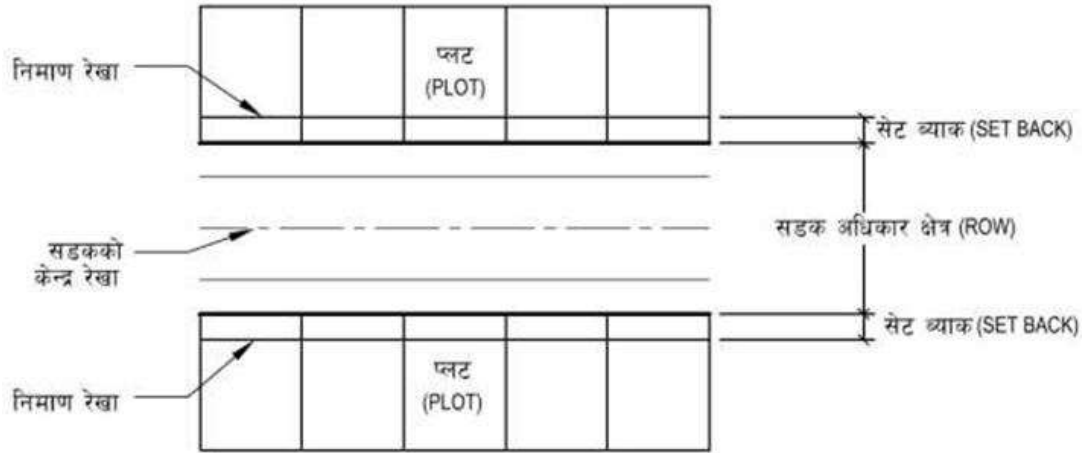
(चित्र नं. ५)



चित्र नं ५, भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाइ (h)

सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way): सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुबै तर्फ तोकेको बराबर दुरी ।

(चित्र नं. ६)



चित्र नं ६, सडक अधिकार क्षेत्र

सेट ब्याक : जग्गाको सीमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन निर्माण गर्न छोडनु पर्ने न्यूनतम दूरी ।

निर्माण रेखा : जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा छोडनु पर्ने न्यूनतम दुरी । कल—डे—स्याक: बन्द भएको सडक ।

भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR): भवनको सम्पूर्ण भूईहरूको कूल क्षेत्रफल र प्लटको कुल क्षेत्रफलको अनुपात ।

फ्लोर एरिया अनुपात (FAR)= $\frac{\text{सबै तल्लामा फ्लोर एरियाको जोड}}{\text{जग्गाको कुल क्षेत्रफल}}$

भवनका निम्न लिखित भागहरूलाई (FAR) मा गणना गरिने छैन ।

- आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट ।
- सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भन्याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा) ।
- लिफ्टको मेशिन कोठा ।
- कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भन्याङ्ग, न्याम्प, जमिन मूनिको पानी टयाङ्की, पौडी खेल्ने खुल्लापोखरी, आदि ।

वनावट एवं ढाँचा : भवनको उंचाई, निर्माण समाग्री, छाना, झ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले झल्काउने रूपरेखा ।

बार्दली : छेकवार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको भाग ।

वेसमेन्ट : जमिनको सतहबाट पुरै मुनि वा आधा मिटर माथि सम्म मात्र बनाईएको भवनको सबभन्दा तल्लो तला ।

सभा सम्मेलन भवन: भन्नाले मानिसहरू जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त-विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भवन : भन्नाले संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, सांस्कृतिक समारोह तथा भोज भतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।

व्यापारिक भवन : भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।

संस्थागत भवन : भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

हरित भवन/आवास : निम्न लिखित एक वा एक भन्दा बढी विषयहरू (Components) समावेश गरिएका भवनहरू ।

- वातावरण मैत्री तथा दिगो भवन निर्माण सामग्रीको प्रयोग
- सौर्य उर्जा साथ उर्जा किफायती प्रविधिहरूको प्रयोग
- वर्षातको पानी सङ्कलन प्रणाली, पानी बचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवनबाट निस्कने फोहोर पानीको उपयुक्त व्यवस्थापन
- भवनबाट निस्कने ठोस फोहरमैलाको विसर्जन वा पुनः प्रयोगको व्यवस्थापन
- रुख बिरुवा, बगैँचा (जमिनमा वा छानामा), करेसाबारी

सेप्टिक ट्याङ्की : भवन निर्माण गर्दा उपयोगकर्ताको सँख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरि बनाइएको स्वस्थान (on-site) दिशा पिसाव ट्याङ्की ।

भुइँ : भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह ।

झ्याल : भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक प्रकाश तथा वायु सञ्चारको लागि बनाईएको खुला भाग (ढोका बाहेक) ।

३. भवनको वर्गिकरण

- “क वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसार विकसित मुलुकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुशरण गरी इण्टरनेशनल स्टेट अफ आर्टमा आधारीत हुने गरी अत्याधुनिक प्रविधिहरू अपनाई निर्माण गरिने अत्याधुनिक भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

- “ख वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसार प्लिन्थ एरिया अथवा भूँइ तलाको क्षेत्रफल एकहजार (१०००) वर्ग फिट भन्दा बढी, भुईँ तल्लासहित तीन (३) तला भन्दा बढी वा क्तचगतगचव िकुबल चार दशमलव पाँच (४.५) मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- “ग वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसार प्लिन्थ एरिया अथवा भूँइ तलाको क्षेत्रफल एकहजार (१०००) वर्ग फिट सम्म , भुईँ तल्लासहित तीन (३) तला सम्म मात्र वा Structural Span चार दशमलव पाँच (४.५) मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- “घ वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसार क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी अधिकतम दुई तलासम्म मात्र बनाइने साना घर छाप्राहरूलाई जनाउँदछ

।

४. भवन मापदण्ड

गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने कुनै पनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिकासमक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा सुरक्षित तथा मजबुत भवन, स्वस्थ वातावरण तथा छर छिमेक समेतलाई नकारात्मक असर नपार्नको लागि नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भएका बुँदाका अतिरिक्त निम्न दफा बमोजिमका प्रावधानहरूको पालना गर्नुपर्ने छ ।

४.१. भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई र साइज

१) उचाई— प्रत्येक कोठाको उचाई (भुईँको सतह देखि सिलिङ्गसम्म) २.३० मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन । भिरालो छाना भएको खण्डमा कोठाको उचाई सालाखाला २.३ मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

२) बुँदा नं. १) मा भएको व्यवस्था आवासिय, व्यापारिक र व्यवसायिक भवनहरूको निमित्त समेत लागू हुनेछ । शैक्षिक र औद्योगिक भवनको लागि निम्न व्यवस्था लागू हुनेछ :—

(क) शैक्षिक भवनहरू

एकतलाको भुईँ देखि माथिल्लो तलाको भुईँको उचाई कम्तिमा पनि २.७ मी. हुनु पर्नेछ ।

(ख) औद्योगिक भवनहरू

एक तलाको भुईँ देखि माथिल्लो तलाको भुईँको उचाई ३.६ मी. हुनु पर्नेछ । एयर कन्डिसन जडान हुने भए सिलिङ्गको उचाई ३.० मी. सम्म हुनु पर्नेछ ।

३) साइज — मानिसहरु बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने एउटा मात्र कोठा भए न्यूनतम चौडाई २.४ र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मी. हुनु पर्नेछ । यस्ता कोठाहरु दुई वा सो भन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मीटर र अर्को कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.० वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ र चौडाई कम्तीमा १.८ मी. भए हुनेछ ।

४.२. तल्ला संख्या र भवनको उचाई

क) यस मापदण्डको दफा ३.१ बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र, ग्राउण्ड कभरेज र FAR को आधारमा भवनको अधिकतम तला संख्या र उचाइको स्वकृति दिइनेछ ।

ख) स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि २.५ मीटर सम्म भन्दा ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृती दिन सकिनेछ । तर यस्तो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनु हुँदैन ।

सबै भन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम उचाई १ मी. सम्म प्यारापेट बाल निर्माण गर्न सकिने छ ।

ग) एयरपोर्ट क्षेत्रको हकमा, नागरीक उड्डयन प्राधिकरणले समय समयमा निकाल्ने निर्माण निषेधित क्षेत्रलाई आधार मानिने छ ।

घ) पुरानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उचाई स्वकृती दिइनेछ ।

ङ) भवनको अधिकतम उचाई १७ मीटर कायम हुनेछ तर संस्थागत भवनको अधिकतम उचाई १५ मी. कायम हुनेछ । सो भन्दा बढी उचाई कायम गरी नक्शा पास गर्ने सम्बन्धमा नेपाल सरकारद्वारा

निर्धारित व्यवस्था बमोजिम हुनेछ ।

४.३. झ्यालको व्यवस्था :

घडेरीको सिमानाबाट तोकिएको सेट व्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द झ्याल (प्रकाश वा भेन्टिलेशनको लागि) राख्न पाइने छैन । झ्याल राख्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड दफा ३.६ बमोजिम हुनेछ ।

४.४. घामपानीबाट बचावको लागि छज्जा :

घामपानीबाट बचावको लागि सेट व्याक भित्र नपर्ने गरी बढिमा १ मीटर सम्मको छज्जा राख्न पाइने छ ।

४.५. बेसमेन्ट निर्माण

क) आवासीय उपभोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।

ख) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ ।

- सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य बस्तुहरु स्टोर गर्न
- भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयर कन्डिसन, जेनेरेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरुको निमित्त

- गाडी पार्किङ्ग गर्न

ग) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रइङ्गको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतीको लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

घ) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा, आदि जस्ता मापदण्डहरू लागू हुनेछ ।

४.६. उपयोग परिवर्तन :

भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोहि प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोगमा ल्याउनुपर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रहि अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले गाउँपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनुपर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्न सक्नेछ ।

४.७. प्लिन्थ :

पिच सडकसंग जोडिएको प्लटमा जमिनको सतहबाट प्लिन्थको उचाई अधिकतम २.५ फिट कायम गरीएको छ ।

४.८. निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरू:

आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरूलाई सुरक्षित रूपमा बाहिरल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनु पर्दछ । अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिङ्ग कम्प्लेक्स, व्यापारिक मल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

४.९. सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल) :

सीमा पर्खाल लगाउँदा अनिवार्य रूपमा गाउँपालिकाबाट स्वीकृती लिनु पर्नेछ । सीमा पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राखे गरी स्वीकृती लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ । सरकारी निकाय वा कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गर्नु पर्ने छ ।

५. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन

- यो भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयन गर्न ढकारी गाउँपालिकाकार्यालयले आफ्नो मातहतका वडाहरूमा आवश्यकता अनुसार जनशक्ति व्यवस्था गर्न सक्नेछ ।

- ढकारी गाउँपालिकाकार्यालयमा पर्याप्त प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्था नहुन्जेल भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि आवश्यक पर्ने प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्थापनको निमित्त अन्य गाउँपालिकामा कार्यरत कर्मचारी छनौट गरी कार्य गर्न सक्नेछ, अथवा गाउँपालिकापरिषद्बाट स्वीकृत गरी पदपूर्ति नहुन्जेल सम्मका लागि करारबाट आवश्यक जनशक्तिको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।

६. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू

६.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने :

ढकारी गाउँपालिकाकार्यालयले आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा यस ढकारी गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैनन् ।

६.२ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति:

भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार

- क र ख वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ ।
- क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग गराउन पाइनेछ ।
- ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कम्तिमा प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गरि र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

६.३ क र ख वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने :

ढकारी गाउँपालिकाले क र ख वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० , भवन ऐन २०५५ को दफा ११(२)सार्थै यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रकृया बमोजिम पुरा गरी प्राविधिकको सिफारिसमा मात्र निर्माण अनुमति दिनेछ । स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

६.४ ग र घ वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने :

ढकारी गाउँपालिकाले ग र घ वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसार यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रकृया पुरा गरी प्राविधिकको सिफारिसमा मात्र निर्माण स्वीकृति दिनेछ । स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

६.५ भवन निर्माणको अनुमति दिने :

ढकारी गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त

भएको मितिले १८ दिन पश्चात कसैको पनि उजुर बाजुर नपरेमा साथै प्राविधिकले दिएको फिल्ड प्रतिवेदनको आधारमा ढकारीगाउँपालिकाले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ ।

६.६ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने :

यस भवन निर्माण मापदण्डको अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी नक्सा डिजाइन गर्ने प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र ढकारीगाउँपालिका कार्यालयले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत सो भवनको जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । यस मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन अनुसार बनेका भवनलाई प्रमाणित गरि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइने छैन । यदि त्यसो गरेको पाइएमा उक्त भवन सुपरभिजन गर्ने प्राविधिक र घरधनीलाई छानविन गरी कानूनी कारवाही अगाडी बढाइनेछ ।

६.७ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग :

पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र ढकारीगाउँपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ । ढकारीगाउँपालिका कार्यालयको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्न पाउनेछैनन् ।

६.८ तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने :

क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा ढकारीगाउँपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि ढकारीगाउँपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल ईन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउने छ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा ढकारीगाउँपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

६.९ सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने:

निर्माण मापदण्ड विपरित नहुने गरी ढकारीगाउँपालिका कार्यालयबाट नक्शा पास गरेर मात्र सार्वजनिक निकायहरुले पनि भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ । यसो नगरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

६.१० निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने :

ढकारीगाउँपालिका भित्र रहेका सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनुपर्नेछ ।

७. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने :

गाउँ प्रमुखको नेतृत्वमा, प्रहरी प्रमुख,सहरी विकास कार्यालय प्रमुख आदि रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु हटाइनेछ ।

८. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :

ढकारीगाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभित्र रहेका सार्वजनिक जग्गाहरू तथा खुल्ला क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्नेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरूमा रूपान्तरण गर्नेछ । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।

९. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:

९.१- आंशिक रूपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले ढकारीगाउँपालिकाद्वारा लागु गरिएको यस भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा ढकारीगाउँपालिकाले तोकेको प्रकृया पुन्याई नक्सा पास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरू ढकारीगाउँपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

९.२- निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथी प्रावधान अनुसार नियमित गर्दा सहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्सापास गरिदिनेछ ।

९.३- यस निर्माण मापदण्ड लागू हुन पूर्व ढकारीगाउँपालिका क्षेत्रभित्र भवन संहिता अनुसरण नगरी तर ढकारी गाउँपालिकास्वीकृति प्राप्त गरी वा गाउँपालिका बन्नु पूर्व नक्सा पास गर्ने प्रावधान नभएका साविकका गा.वि.स.हरूमा निर्माण भएका भवनहरू यो निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र ढकारीगाउँपालिकाले तोकेको प्रकृया अनुसार ढकारीगाउँपालिकामा अभिलेखीकरण गरी दर्ता गराउनु पर्नेछ । यसरी अभिलेखीकरण नगरिएका भवनहरूलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरूले भाडामा लिनेपाउने छैनन् ।

१०. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी ढकारीगाउँपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

११.

ढकारी गाउँपालिकाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ ले तोकेको प्रकृया पूरा गरी गाउँ क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिकरूपमा जोखिम संवेदनशिल भूउपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use

map) कार्यान्वयनमा ल्याउने छ । जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरूको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन भू उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था: सिफारिश गरेमा ढकारीगाउँपालिकाले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

१२. सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्न बन्देज :

ढकारीगाउँपालिका क्षेत्रभित्र सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमीनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरूको हालसाविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोबाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरिनेछ ।

१३. योजना मापदण्ड

कुनै पनि व्यक्ति/निकायले भवन निर्माण, भवन वा जग्गाको उपयोग/उपयोगको प्रयोजनमा परिवर्तन तथा जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धी स्वीकृतिका लागि गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा निवेदन दिनु पर्ने छ । गाउँपालिकाले निवेदन उपर निम्न कारवाही गर्ने छ ।

१. विना शर्त स्वीकृत प्रदान गर्ने

२. आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृति प्रदान गर्ने

३. अस्वीकृत गर्ने

अस्वीकृत अथवा शर्त सहित स्वीकृत गर्नु परेको खण्डमा यसको औचित्य पनि निर्णयमा सूचित गरिएको हुनुपर्नेछ ।

१३.१. भू-उपयोग क्षेत्र :

ढकारी गाउँपालिकाको शहरी बिकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस गाउँपालिकालाई विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिनेछ (नक्सा-भू-उपयोग क्षेत्र) । यी क्षेत्रहरूमा गरिने योजना सम्बन्धी मापदण्ड तल लेखिए अनुसार निर्धारण गरिएको छ ।

यसरी विभाजन गरिएको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा अनुमति दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरू तोकिएबमोजिम हुनेछ । नतोकिएका कृयाकलाप वा उपयोगको प्रकृति हेरि तिनलाई स्वीकृती दिने, नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार गाउँपालिकामा निहित रहनेछ ।

यसको अलावा गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार विशेष क्षेत्रहरू तोक्न सक्नेछ । गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्षा लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा गाउँपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नुपर्नेछ ।

१३.१.१. आवासीय क्षेत्र:

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र र संस्थागत क्षेत्रमा नपर्ने क्षेत्रहरू आवासीय क्षेत्र मानिनेछ । प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाईहरूको संख्या घडेरीको साइजमा निर्भर हुनेछ ।

- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन रकुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- आवासीय क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. १ मा दिईए अनुसार हुनेछ :

तालिका १

आवासीय क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

सि.न.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
१	आवासीय भवन	७० — १५०	७५ प्रतिशत	४
२	आवासीय भवन	१५० — २५० वर्ग मीटरसम्म	७० प्रतिशत	४
३	आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	३.५
४	व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटरसम्म	७५ प्रतिशत	४
५	व्यापारिक तथा आवासीय	२५० वर्ग मीटर	६० प्रतिशत	३.५

	भवन	भन्दा बढी		
६	स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.५
७	पोलीक्लिनिक, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	१.५
८	छात्रावास		५७ प्रतिशत	२.०

१३.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले आवासीय क्रियाकलापको मिश्रण सहित व्यापारिकक्रियाकलापको प्रभुत्व रहेको निम्न लिखित क्षेत्रलाई जनाउनेछ ।

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि भवन तथा योजना मापदण्ड निम्न अनुसार हुनेछ ।

- राजमार्ग केन्द्रबाट सडक अधिकार क्षेत्र २५ मीटर र सेटब्याक ६ मीटर गरी जम्मा ३१ मीटर

छोडेपछि मात्र दाँया बाँया आवासीय तथा व्यापारिक भवनहरू निर्माण गर्न पाइनेछ ।

- गाँउ क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि गाँउको शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी फिनिशिंग गर्नु पर्नेछ ।
- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण
- (Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक

आदि भवनहरूमा अब उप्रान्त अपाङ्ग मैत्री पूर्वाधार तथा सुविधाहरूको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ ।

- आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेसियो र उचाई तल तालिका नं. २ मा दिईए अनुसार हुनेछ :

तालिका २

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

सि.न.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
१	व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	७५ प्रतिशत	४
२	व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	३.५
३	सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२
४	सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह		३५ प्रतिशत	१
५	व्यापारिक कम्प्लेक्स		४० प्रतिशत	२
६	होटेल, लज तथा पाहुना घर		४० प्रतिशत	२
७	धर्मशाला तथा रात्रि बास		४० प्रतिशत	२
८	व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	३
९	व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर	६० प्रतिशत	२

१३.१.३ संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्र अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न सरकारी, अर्धसरकारी वा अन्य संघसंस्थाहरू रहेको स्थानलाई लिईएको छ । अन्य भवनको उपयोगको अनुमतिको हकमा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

यस क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. ३ मा दिईए अनुसार हुनेछ :

तालिका ३

संस्थागत क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम जग्गाको क्षेत्रफल अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज अधिकतम एफ.ए.आर

सि.न.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
१	आवासिय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
२	आवासिय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
३	आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटर	७० प्रतिशत	२.५
४	आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटर	६० प्रतिशत	२.५
५	संस्थागत/सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२
६	अस्पताल		३५ प्रतिशत	१.५
७	स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	२
८	शैक्षिक संस्था (प्रा.वि./मा.वि./उच्च मा.वि.)		४० प्रतिशत	१.५
९	क्याम्पस/महाविद्यालय		३० प्रतिशत	१.५
१०	अनुसन्धान केन्द्र		३० प्रतिशत	१.५
११	प्रहरी चौकी/सामुदायिक केन्द्र		५० प्रतिशत	१.५
१२	अडिटोरियम/सामुदायिक हल		३५ प्रतिशत	१

- स्वास्थ्य संस्थाको मापदण्डको हकमा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । साथै शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा

शिक्षा मन्त्रालयले तोकिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरि

१३.३ योजना अनुमति लिनु पर्ने

माथि जुन सुकै कुरा लेखिएको भएतापनि धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुडस्टल जस्ता संरचनाहरु नयाँ निर्माण गर्न प्रस्ताव गर्दा गाँउपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृया अगाडि बढाउन पाइने छ । यस्तो अनुमति दिँदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानीय आवश्यकता हेरी गा.पा. बोर्डले तोके बमोजिम हुनेछ ।

१३.४. आवत जावतको निमित्त बाटो

क) कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्दछ ।

ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यकपर्ने बाटो वा प्रवेशका निमित्त छुटाइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । पहिलेदेखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

ग) प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने बाटोको चौडाई २० फिट भन्दा कम हुनु हुँदैन । सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक २० फिट भन्दा कम सडक चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन ।

घ) सडक चौडाई २० फिट भन्दा कम र लम्बाई ५० मी. भन्दा बढि भएको घना रुपमा भवनहरु निर्माण भई सकेको क्षेत्रमा निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट १० फिट पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई २० फिट बनाइने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट ३ फिट सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

ङ) पुराना वस्तीहरुमा रहेका ४ मीटर भन्दा कम चौडाई भएका बाटोहरुलाई सुधार गरी चौडा गर्ने क्रममा २० फिटसम्म चौडा गर्न नसकिएमा ४ मीटरसम्म चौडा गर्ने गरी प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मीटर पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई ४ मीटर बनाइने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट ५ फिट सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

१३.५. सडक अधिकार क्षेत्र

क) विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची १ बमोजिम हुनेछ ।

ख) नयाँ खुल्ने सडकहरुको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ३५ फिट हुनेछ ।

ग) हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरू भत्काएर पुनः निर्माण गर्नुपर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।

घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट व्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छ ।

१३.६. सेटब्याक

क) कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि सेटब्याक कम्तिमा ३ फिट हुनु पर्नेछ । तर राजमार्गको हकमा ६ मीटर हुनु पर्नेछ ।

ख) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि सो सार्वजनिक जग्गाबाट कम्तिमा ३ फिट सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

ग) निम्नानुसारका भवनहरूको सेटब्याक निम्नानुसार कायम हुनेछ :

सि.न.	भवनका प्रकार	न्युनतम सेटब्याक अगाडि पछाडि वा दाया बाया
१	आवासिय भवन	१ मी. (३ फिट) १ मी. (३ फिट)
२	शैक्षिक भवन	५.० मी. ३.० मी
३	संस्थागत भवन	५.० मी. ३.० मी
४	सभा सम्मेलन केन्द्र, सिनेमा घर तथा भीडजम्मा हुने ठाउँ आदि	१५ मी. ६.० मी.
५	व्यवसायीक भवन सुपरमार्केट आदि)	५.० मी. २.० मी.
६	होटल, लज	५.० मी. २.० मी.
७	तारे हाटल	१०.० मी. ३.० मी.

नोट: सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेट व्याकका लागि छोडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुल्ला क्षेत्रको रूपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

१३.७ पार्किङको व्यवस्था

क) विशेष प्रकारका भवनहरूको निमित्त जग्गाको कम्तिमा १५% पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ ।

जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत गाउँपालिकाले पार्किङको लागि जग्गा तोक्न सक्नेछ ।

ख) गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५% पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ ।

ग) भवनको प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

घ) घना वस्ती भएको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा १६९ वर्गमीटर भन्दा बढी प्लिनथ एरिया हुने गरी निर्माण गर्ने भवनहरूमा पार्किङका लागि भूमिगत पार्किङको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

१३.८ नदी एवं खोलाको किनाराबाट छाड्नु पर्ने दुरी

निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा र नदी/कुलोको सिमाना नापी नक्सा अनुसार निर्धारण हुनेछ । नदी वा मुख्य कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा किनारादेखि निम्न बमोजिमको दूरी छोडेर मात्र स्थायी निर्माण गर्न स्वीकृती दिइनेछ ।

क) नदी — ५० मीटर

ख) खोला — १० मीटर

ग) मुख्य कुलो — ५ मीटर

ग) मुख्य कुलो — २ मीटर

(नोट नदी खोला तथा कुलो र नाला को किनार तय गर्दा प्रचलित नियम अनुसार गरिने छ.)

१३.९ जग्गा विकास (प्लटिङ) सम्बन्धी व्यवस्था

ढकारी गाउँपालिका क्षेत्रभित्र साविकमा रहे भएको बाटो निकास बाहेक नयाँ बाटो खोली, ढल, बिजुली जस्ता आधारभूत सेवा सुविधाहरू विकास गरी वा विद्यमान संरचना तथा भू- उपयोगमा परिवर्तन हुने गरी एक वर्ष भित्र व्यवसायिक हिसावले १ प्लट भन्दा बढि घडेरीहरू विकास गरी बिक्री वितरण तथा हक हस्तान्तरण गर्ने कार्यलाई जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ) मानिने छ । जग्गाको प्लटिङ गरी कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा विकास सामुहिक आवास, सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कुल कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा उक्त कार्यको प्लानिङ परमिट स्वीकृत गराउनु पर्नेछ । यस सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछन् ।

१३.९.१ मुख्य सम्पर्क मार्ग तथा भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धी मापदण्ड :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा सो क्षेत्रमा मुख्य र अन्य सहायक मार्ग स्पष्ट रूपमा परिभाषित गरेको हुनु पर्दछ । प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त हुने गरी मुख्य मार्ग भनि किटान भएको सडक सुरु देखि अन्तिम विन्दुसम्म निकास खुलेको हुनु पर्नेछ । प्लटिङ क्षेत्रमा कायम गरिएको मुख्य सम्पर्क मार्ग र सहायक मार्गले संभव भएसम्म आसपासका अन्य क्षेत्रसँगको निकासलाई समेत

अवरोध गर्न हुने छैन । तर कम्पाउण्ड पर्खाल सहित विशेष किसिमको आवास क्षेत्र घोषणा गरि विकास गरिएको क्षेत्रमा मुख्य सम्पर्क तथा सहायक मार्गको चौडाइ सम्बन्धी व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनेछ ।

क) बाईपास सडकसँग जोडिने सडकहरूको न्यूनतम चौडाई नाला सहित ८ मीटर हुनु पर्नेछ । ती सडकहरूको चौडाई उल्लेखित सडक देखि कम्तिमा ६० मीटर भित्रसम्म नाला सहित ८ मीटर चौडाई नघट्ने गरि हुनु पर्नेछ । सोभन्दा कम चौडाईको अन्य मार्गमा न्यूनतम चौडाई नाला सहित ७ मीटर हुनेछ । निर्माण भईसकेको सडकमा सडकको चौडाई ६ मीटरभन्दा कम गर्न पाईने छैन । साथै दुबैतर्फ सडक रहेको जग्गामा जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गर्दा वढी चौडाइ भएको सडकलाई मुख्य मार्ग मानिने छ ।

ख) अर्को बाटोसँग लिङ्क नभएको बाटोको हकमा कल—डे—स्याक (Turning Space) राख्नु पर्नेछ र यसको क्षेत्रफल घटिमा ९०० वर्ग फिट हुनु पर्नेछ ।

ग) घडेरीको प्लट रेशियो न्यूनतम १:२ हुनु पर्नेछ । जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ३ अना हुनु पर्नेछ । गाउँपालिकाले प्लटिङ्ग अनुमति दिँदा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलका अतिरिक्त सो जग्गाको लम्वाई र चौडाई समेतलाई बिचार गरी यस मापदण्ड बमोजिम हुन सक्ने नसक्ने पक्ष समेतलाई बिचार गरी मात्र अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

१३.९.२ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) सम्बन्धी व्यवस्था :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा भूकम्पीय तथा अन्य प्राकृतिक विपत्ति जस्ता पक्षहरू समेतलाई दृष्टिगत गरी प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त स्थानहरूमा खुल्ला क्षेत्रहरू निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

क) ५ कठ्ठा देखि १ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा ५ प्रतिशत

ख) १ बिगाह देखि २ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ४ प्रतिशत

ग) २ बिगाह देखि ४ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३.५ प्रतिशत

घ) ४ बिगाह देखि माथिको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३ प्रतिशत

यसरी छुट्याईएको खुल्ला क्षेत्रको जग्गाको सार्वजनिक स्वामित्व कायम गरिनु पर्नेछ ।

१३.९.३ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने संस्थाले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै: टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, बाटो पिच र सतह ढल (ढलको भित्र पानी बग्ने न्यूनतम चौडाई अवस्था हेरी कम्तिमा ०.५ मीटर हुनु पर्ने, आदिको के कसरी व्यवस्था एवं विस्तार गर्ने हो सो को विस्तृत योजना गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । गाउँपालिकाले प्लट स्वीकृति दिनु पूर्व योजनामा उल्लेख भए अनुसारका पूर्वाधार तथा सेवाको विद्यमान स्तर निरीक्षण गरि यस सम्बन्धमा विश्वस्त हुन सकेको खण्डमा मात्र स्वीकृती दिनेछ । जग्गा विकास गर्ने व्यक्तिले जग्गा विकासको

विस्तृत योजना पेश गरेको ३० दिन भित्र गाउँपालिकाले स्वीकृत वा अस्वीकृतकोसूचना सम्बन्धित पक्षलाई दिनेछ ।

परापूर्व कालदेखि बगिरहेको मुख्य ढलहरूको निकासको लागि सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गाबाट बहाव भैरहेको अवस्थामा सम्बन्धित जग्गा धनीले नै सो नालाको चौडाई नघट्ने गरि व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस मापदण्ड बमोजिमका पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको निर्माण विस्तारमा आवश्यक पर्ने प्रशासनिक तथा प्राविधिक सहयोगको लागि गाउँपालिका समक्ष अनुरोध भएको खण्डमा गाउँपालिकाले आवश्यकता र औचित्यता हेरी समन्वय र संयोजनकारी भूमिका निर्वाह गर्न सक्नेछ । प्लटिङ्ग गरिने प्रत्येक घडेरीमा न्यूनतम रूपमा नाली सहितको ग्रेभल/कालोपत्रे सडक, खानेपानीको पाईपलाईन र विद्युत पोल तथा तार विस्तार गरेको हुनु पर्नेछ ।

नदी (डण्डा र घाघरा) किनारको १० मी. क्षेत्रभित्र कुनै पनि किसिमको प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन ।

साथै प्लटिङ्ग गर्न प्रस्ताव गरिएको क्षेत्रभित्र सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा पर्ने भएमा प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ । जग्गा विकास क्षेत्र भित्र कुलो परेको अवस्थामा ५ फिट सेटव्याक छोडेर कित्ताकाट गर्न पाइनेछ ।

१३.९.४ प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था :

क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) गर्न नहुने कुनैपनि व्यक्ति वा संस्थाले गाउँपालिकाको अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गरी घडेरीहरूको बिक्री वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा घर नक्शा पास गरिने छैन । साथै सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै : धारा, बिजुली बत्ती आदि जडान हुने छैन । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन समेत सकिनेछ ।

ख) अनुमतिका लागि दरखास्त :

गाउँ क्षेत्रहरूमा आवासीय वा अन्य प्रयोजनका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्न गाउँपालिकामा सूचिकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ्ग डिजाईन नक्सा, जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहित लोकेसन प्लान, साईट प्लान, जग्गाको प्लटिङ्ग र क्षेत्रफल, खुल्ला क्षेत्र, सडकको चौडाई, पर्खालको चौडाई आदि खुलाई तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरू :

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मुख्य मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई, घडेरीहरूको क्षेत्रफल र मोहडा, खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान, ढल निकास, बिजुली, आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना भएको प्लटिङ्ग नक्सा र हालको अवस्था स्पष्ट रूपमा खुलेको नक्सा र

विवरण पेश गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिंग नक्सामा जग्गाको कित्ता नं. र क्षेत्रफल, चारकिल्ला, प्लट संख्या र क्षेत्रफल स्पष्ट भएको संक्षिप्त विवरण वा संकेत सोही नक्सामा समावेश गरिएको हुनु पर्नेछ ।

घ) हकभोगको निस्सा र अन्य लिखत पेश गर्नु पर्ने :

यस बमोजिम अनुमतिका लागि गाउँपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने जग्गाको हकभोगको निस्सा-व्यक्तिको हकमा जग्गा धनी प्रमाण पत्र तथा नागरिकताको प्रमाणपत्र, संघसंस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाणपत्र संलग्न राख्नु पर्दछ ।

ङ) जाँचबुझ गर्न सक्ने :

प्लट अनुमतिका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्तहरु मापदण्डहरु पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पूरा नभएको भए सो पूरा गर्न लगाई जग्गा विकास प्लटिंग कार्यक्रम संचालन गर्न अनुमति दिईनेछ । तर प्रस्तावित क्षेत्र यस मापदण्डले परिभाषित गरेको भू उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा गाउँपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका बिज्ञहरु समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझावको आधारमा निर्णय दिन सक्नेछ ।

च) अनुमति दिने :

जाँचबुझ गरि सकेपछि गाउँपालिका विश्वस्त हुन सकेको अवस्थामा प्रमुखले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिंग) कार्यक्रमका लागि अनुमति प्रदान गरिनेछ । अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुर गाउँपालिका बोर्डले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

छ) मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धी व्यवस्था :

गाउँपालिकाका प्रमुखले गाउँपालिकाका इन्जिनियर सहितको टोली खटाई मापदण्ड कार्यान्वयन भए नभएको अनुगमन गर्न सक्नेछ ।

ज) मापदण्ड उल्लंघनमा कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था :

गाउँको शहरीकरणलाई नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ ढकारीगाउँपालिकाले कार्यान्वयनमा ल्याएको यो मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु यससंग सरोकार राख्ने सबैको कर्तव्य हुनेछ । यदि कुनै प्लटिंग व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताले यसको उल्लंघन गरे गराएको ठहरेमा गाउँपालिकाको कार्यालयले त्यस्ता व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताहरुलाई कालो सूचिमा राख्ने तथा यस मापदण्ड एवं अन्य प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारवाही समेत गर्न सकिनेछ ।

झ) प्लट अनुमति नलिएका तर खरिद बिक्री भइसकेको घडेरीहरु सम्बन्धी अन्तरिम व्यवस्था :

प्लटिङ अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुनु पूर्व गाउँपालिकाबाट प्लटिङको अनुमति नलिई व्यक्तिगत वा संस्थागत रूपमा खरिद बिक्री भएका घडेरीहरु गाउँपालिकाले तोकेको समय सिमा भित्र साबिकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भइ आएको खण्डमा गाउँपालिकाबाट उपलब्ध गराइने नक्सा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।

१४. नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता:

कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकारले मिति २०६०।४।१२ मा स्विकृत गरेको नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना गरी गर्नु पर्ने छ ।

१५. सेवा सुविधा:

गाउँपालिकाबाट स्वीकृती भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारीश लेखि पठाइनेछ । गाउँपालिकाबाट गरिएको सिफारीश प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धि निम्नलिखित प्रावधानहरू हुनु पर्दछ ।

सतह ढल :

क) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।

ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

जमिन मुनिको ढल निकास/नाला (Sewerage) व्यवस्थापन

क) चर्पि नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन ।

ख) घर निर्माण अनुमति लिंदा पेश गर्ने नक्सामा सेप्टिक टंकी र सोकपिटको समेतको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

ग) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकी र सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणको लागि प्लट सिमानाबाट १ मी. छोड्नु पर्नेछ ।

खानेपानी :

खानेपानीको पाईप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्नेछ । सडक अधिकार क्षेत्र भित्र पर्ने गरी जमिन मुनि खानेपानीको टंकी निर्माण गर्न पाइने छैन ।

विद्युत :

- कुनैपनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाइनका तारहरूबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ ।
- ४०० भोल्टेज देखि ११ हजार भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तिमा ३/३ मीटर र ११ हजार देखि ३३ हजार भोल्टसम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ५/५ मीटर छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- १३२ KVA सम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ७/७ मी छोड्नु पर्नेछ ।

- विद्युत विवरण केबलहरू/वायरिङ्ग छुट्टै डकटमा राखिएको हुनुपर्दछ । डकटको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।
- पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरू, इन्टरकम लाईनहरू, ग्याँस पाइपहरू तथा अन्य सेवाका लाइनहरू विद्युत तारको डकटमा राखिने छैन ।
- शाफ्टहरू फल्स सिलिङ्ग माथि तथा न्यून भोल्टेजको वायरीङ्गहरूलाई मेटल कन्ड्युटबाट लगिनेछ । फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरीङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेशन हुनुपर्नेछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहितको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामाग्रीबाट बनेको हुनुपर्दछ ।
- विद्युत सर्किटहरूमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

विद्युत् ऐन २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५०

१. भूर्ई देखि बिजुलीकोतारसम्म हुनुपर्नेन्यूनतम दूरी :

- (१) विद्युत वितरण तथा प्रसारण प्रणालीको विभिन्न भोल्टकोविद्युत तार तथा भूर्ईको बीचमा रहने दूरी अनूसुची १२ मा लेखिएकोभन्दा कम हुनुहुँदैन ।
- (२) सडक माथि तथा सडकको छेउमा विद्युत लाइन लैजानुपरेमा उपयुक्त प्राविधिक दृष्टिकोण अपनाई लैजानु पर्नेछ ।
- (३) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टकोलाइन लैजानुआवश्यक भएमा अनूसुची १२ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि थप ०.३०५ मिटरको दूरीमा लैजानुपर्छ ।

२. सडकको वारपार विद्युत लाइन लैजानेसम्बन्धमा:

घनावस्ती भएकोठाउँमा ११,००० भोल्ट भन्दा बढी क्षमताकोविद्युत लाइन सडककोवारपार गर्नुपर्दा डवल इन्सुलटर प्रणालीकोप्रयोग गर्नु पर्नेछ ।

३. विद्युत लाइनको दायांबायां हुनुपर्ने फरक:

- (१) विद्युत प्रसारण तथा वितरणकोलाइन लैजानुपर्दाघर वा रुखबाट अनूसुची १३ मा उल्लेखित दूरीभन्दा कम दूरीमा लैजानुहुँदैन ।
- (२) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टकोलाईन लैजानुआवश्यक भएमा अनूसुची १३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टकोलागि तोकिएकोन्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टकोलागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानुपर्नेछ ।

४. विद्युत लट्टाहरुको बीचमा हुनुपर्ने फरक: (१) विद्युत लट्टाहरुको एक अर्को बीचको दूरी कायम गर्दा बिजुलीको तारको अन्तिम टेनसाइल स्ट्रेन्थ, प्मयाक्टर अफ सेफ्टी तथा भूईबाट तारसम्म हुनेदुरी समेत बिचार गरी लट्टा गाड्नुपर्नेछ ।

५. घर माथिबाट बिजुली लाईन लैजान नहुने: घर माथिबाट कुनै किसिमको विद्युत लाइन लैजानु हुँदैन । तर ग्यारेज, टहरा वा पर्खाल माथिबाट विद्युत लाइन लैजान आवश्यक परेमा ४००×२३० भोल्ट सम्मको लाइन लैजान सकिनेछ । यसरी लगिएकोविद्युत लाइन ग्यारेज, टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लो ठाउँबाट कम्तिमा ३ मिटरकोदूरीमा पर्नेगरी लैजानुपर्नेछ ।

६. एउटै लट्टाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइन लैजाने सम्बन्धमा:

(१) एउटै लट्टाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइनहरु लैजादा हाईभोल्टेजको लाइन माथिबाट र लो भोल्टेजको लाइन तलबाट जडान गरी लैजानुपर्नेछ ।

(२) उपनियम (१) बमोजिम लाइन जडान भएकोमा लोभोल्टेजको तारमा हाईभोल्टेजको तारबाट कुनै प्रकारको लिंकेज वा अन्य कुनै किसिमबाट खतरा वा चार्जहुन नपाउने गरी जडान गर्नु पर्नेछ ।

(३) हाईभोल्टेज तथा लोभोल्टेजको तारको बीचमा प्राविधिक दृष्टिकोणले रहनुपर्ने फरक कायम गर्नुपर्नेछ ।

७. विद्युत लाईन र टेलिफोन लाइन नजिकबाट लैजानेसम्बन्धमा:

विद्युत लाइनको नजिकबाट टेलिफोन लाइन वा टेलिफोन लाइनको नजिकबाट विद्युत लाइन लैजानु परेमा अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्ति तथा सम्बन्धित दुरसंचार निकाय बीच आपसमा छलफल गरी विद्युत वा टेलिफोन लाइनलाई प्राविधिक दृष्टिकोणबाट बाधा वा चार्ज नहुनेगरी लैजानुपर्नेछ ।

८. आकाश बिजुलीबाट बचावट:

अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिले सूहाउंदो ठाउँहरुमा आकाश बिजुलीबाट हुने नोक्सानी र विद्युत शक्तिको घटबढ हुन नदिनको लागि आकाश बिजुली रक्षक यन्त्र वा अरु सुहाउंदो साधनको व्यवस्था गरी उक्त साधनहरुबाट आकाश बिजुलीको प्रयोजन हुनेव्यवस्था समेत गर्नुपर्नेछ ।

९. विद्युत उत्पादन, प्रसारण तथा वितरण सम्बन्धी निर्माण स्थलकोवरीपरि घरजग्गा प्रयोग गर्ननिषेध गर्नसक्ने:

(१) ऐनको दफा ३३ कोउपदफा (३) को प्रयोजनको लागि विद्युतको उत्पादन, प्रसारण वा वितरण सम्बन्धी कुनै निर्माण कार्य भएकोमा त्यस्तोनिर्माण कार्य भएकोठाउँ वा सोठाउँको वरीपरीको निश्चित दुरी भित्र पर्नेघर जग्गा अरु कसैले कुनै खास कामको निमित्त प्रयोग गर्न नपाउनेगरी नेपाल सरकारले समय समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गर्न सक्नेछ ।

(२) विद्युत प्रसारण वा वितरण गर्नको लागि जडान गरेको विद्युत लाइन मुनी तथा त्यस्तोलाइनको दाँया बाँया अनूसूची १२ र १३ मा उल्लेखित दुरी भित्र घर बनाउन वा रुख रोप्न हुँदैन ।

फोहर मैला

आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ । फोहरमैला फ्याल्नु पर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको स्थानमा फाल्नु पर्दछ ।

१६. विविध

क. नापीनक्सा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन तर श्रेष्तामा साविक बाटो लेखिएको भए निर्माण स्वीकृति दिइने छ ।

ख. प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

घ. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न ढकारीगाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाइनेछ ।

(ङ) सेटब्याक: भवनको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । तर भन्ज्यालढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियारतर्फतथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो भवनतर्फभवन संहिताको प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ । यसरी टाँसिएको भवन निर्माण गर्दा पछि निर्माण गर्ने व्यक्तिले दुई भवन बीचको जोर्नीबाट पानी वा फोहरमैला पस्ना नसक्ने उपयुक्त व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । बाटो वा चोकतर्फ भने साविक वस्तीको पदचाप कायम हुने गरी साविक बमोजिमकै सेटब्याक कायम गरिनेछ ।

(च) प्रवेश माध्यम: आवतजावतको निमित्त कुनै पनि भवन वा प्लट बाटो वा चोकसंग जोडिएको हुनुपर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा आवतजावतको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न वा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेश माध्यमबाट वन्चित गर्न पाइनेछैन । भवन वा प्लटहरूमा प्रवेशको लागि न्यूनतम पनि साविकको बाटो वा प्रवेशको माध्यम कायम गर्नुपर्नेछ ।

(छ) पछाडीको खुला भाग — पछाडिपट्टि खुला भागको सालाखाला चौडाई १.५ मी. हुनुपर्नेछ र कुनै पनि ठाउँको चौडाई ९० से.मि. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

(ज) साइडको खुला भाग — कुनै पनि एक आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached) र असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माणमा निम्न अनुसारको खुला भाग हुनुपर्नेछ :

अ) असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुवैतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी.

आ) एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी.

इ) पंक्तिबद्ध किसिमका भवन वा निर्माणमा साइडतर्फ खुलाभाग आवश्यक पर्ने छैन ।

झ) भित्री चोक — कुनै पनि कोठाको कुनै एउटा साइडको झ्याल (बाथरुम, शौचालय, स्टोर बाहेक) कुनै पनि खुला भागतर्फ नभएको खण्डमा त्यस्तो झ्याल कम्तिमा पनि ३ मी. चौडाई भएको भित्री चोकतर्फ जोडिएको हुनुपर्नेछ । पूरै उचाईसम्म भित्री चोकको क्षेत्रफल चोक नजिकको गारोको

उचाईको पाँच भागको एक भाग (१/५) को वर्ग (Square) भन्दा कम हुनु हुँदैन । शौचालय मात्र भित्री चोकसंग जोडिएको अवस्थामा भित्री चोकको साइज न्यूनतम २ वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ ।

(ज) सडक अधिकार क्षेत्र :सडक र बाटोहरूको अधिकार क्षेत्र वस्तीको अनुसुची १ अनुरूप हुने गरी कायम गरिनेछ ।

(ट) प्लिन्थ — मुख्य भवनको साइडमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतह भन्दा भवनको प्लिन्थको सतह कमिमा आसन्न भवन, सडकको सतह र नदी किनारको भवन भए बाढीको सम्भावित उच्चतम सतह समेतको आधारमा सामान्यतया ३० देखि ४५ से.मि. तर बढीमा ९० से.मि. हुनपर्नेछ । भवनको प्लिन्थको उचाइ आसन्न भवनको प्लिन्थ बराबर नै हुनुपर्नेछ । दायाँबायाँ रहेका आसन्न भवनको प्लिन्थको उचाइ फरक भएमा औसत उचाइ कायम गर्नुपर्नेछ ।

(ठ) पेटी — सार्वजनिक जग्गा वा सडकमा नपर्नेगरी आफ्नो जग्गामा छिमेकीको घरसंग मिल्ने गरी ३० देखि ४५ से.मि. उचाइ र बढीमा ७५ से.मि. चौडाइ भएको पेटी बनाउन सकिनेछ । भिरालो बाटोमा पेटीको उचाइ लिँदा पेटीको मध्यविन्दुबाट नापिनेछ । साविक पेटी उपरोक्त उचाइ र चौडाइ भन्दा बढी भए सोको उचाइ भन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्नेछ । सडक अधिकार क्षेत्रमा पर्ने गरी खुडकिला च्याम्प आदि समेत राख दिइने छैन ।

(छ) वस्तीको स्वरूप :

अ) बिजुली, टेलिफोन आदिको वितरण प्रणाली, तार, क्याबिन, पानी ट्यांकी, पाइप आदिलाई वस्तीको स्वरूपसंग सामञ्जस्य हुने गरी सकभर जमिनमुनि राखे गरी मिलाउनु पर्नेछ । ऐतिहासिक स्थलको वातावरणको दृष्य प्रदूषण नहुने गरी गाउँपालिकाले तोकेको स्थानहरूमा मात्र ट्रान्सफर्मर आदि जडान गर्नुपर्नेछ ।

आ) सडक छेउमा वर्षाको पानी बग्ने बाहेक अन्य ढललाई खुल्ला देखिने गरी छोडीने छैन । सडक ढलमा वर्षाको पानी बाहेक अन्य प्रयोजनको फोहर पानी वा शौचालयको निकास जोड्न दिइने छैन ।

इ) सार्वजनिक वा अर्द्ध सार्वजनिक स्थलहरूमा दृष्य प्रदूषण नहुने गरी सडक बत्ती जडान गरिनेछ । त्यस्ता सडक बत्तीका तारहरू बाहिरबाट नदेखिने व्यवस्था मिलाईनेछ । विशेष अवसर तथा पर्वमा भने त्यस स्थानको परम्परागत स्वरूप झल्कने किसिमले बिजुली वा बत्तीहरूको व्यवस्था गर्न सक्नेछन ।

ई) कुनै पनि भवनमा ढकारीगाउँपालिकाको स्वीकृति बिना टावर तथा एन्टेना आदि जडान गर्न पाइने छैन । यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना र सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सुनिश्चित गर्नुपर्नेछ ।

उ) ढकारीगाउँपालिका क्षेत्रमा अनुमति विना होर्डिङ्ग बोर्ड, पम्प्लेट, पोष्टर, ब्यानर, वालपेन्टिङ्ग आदि राख्न वा टाँस्न पाइने छैन । तर व्यापारिक प्रतिष्ठान वा कार्यालयहरूलाई निश्चित स्थानमा तोकिएको आकार प्रकार र स्वरूपमा साइनबोर्डसम्म राख्ने अनुमति दिइनेछ ।

(ज) हरित प्रविधि :

दिगो भवन प्रविधि र स्वच्छ शहरको लागि प्रभावकारी हुने सोलार प्यानेलको प्रयोग, न्यून कार्बन उत्सर्जन हुने प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोग गर्ने, आकासे पानी सङ्कलन, ग्राउण्ड रिचार्ज जस्ता उपायहरूको अवलम्बन सार्वजनिक भवनको हकमा अनिवार्य हुनेछ भने निजी भवनहरूमा यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्नलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्दा भवनको स्वरूपमा प्रतिकूल असर नपर्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

(झ) हालसाविक गर्नमा बन्देज :

सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमीनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घटने गरी निजी जग्गाहरूको हालसाविक गरिने छैन ।

(ञ) गुणस्तरीय छपाई (Pavement): सार्वजनिक तथा अद्र्धसार्वजनिक स्थलहरूमा तिनीहरूको प्रवेश गर्ने बाटोको छपाई आर सि सी नै कायम राख्नु पर्नेछ र त्यस्ता छपाई गर्न नसक्ने भएमा इंटा वा ढुङ्गाको प्रयोग गरी स्थान सुहाउंदो गुणस्तरीय छपाई कायम गर्नुपर्नेछ । यस्ता छपाईमा प्रयोग हुने सामग्री अनुरूप त्यसको सरसफाईको विधि पनि अपनाउनु पर्नेछ । घर तथा संरचना बाट बाटो, चोक तथा सार्वजनिक क्षेत्रमा असर पर्न गएको स्थानमा निर्माण वा मर्मत गर्नुपर्नेछ ।

(ट) जग्गा खण्डीकरणमा प्रतिबन्ध :

ढकारीगाउँपालिकामा साविकमा कायम भइरहेको प्लटको क्षेत्रफललाई खण्डीकरण गर्नु पर्दा आवासीय प्रयोजनका लागि एउटा मात्र सडकले छुने भए ७.६४ धुर (१३० वर्ग मी.) भन्दा कम र कृषि क्षेत्रको प्रयोजनका लागि २ रोपनी (१०१८ वर्ग मि.) भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुने गरी कित्ताकाट गर्न दिइने छैन । सो भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुन सक्ने गरी एकै भवनमा अतिरिक्त भर्नेग राख्ने गरी भवन निर्माण गर्ने स्वीकृति समेत प्रदान गरिने छैन । जग्गाको स्वामित्व कानून बमोजिम धेरै व्यक्तिको नाममा बाँड्नु पर्ने अवस्थामा समेत जग्गाको कित्ता उल्लिखित क्षेत्रफल भन्दा कम हुने भएमा संयुक्त स्वामित्व मात्र कायम गरिनेछ ।

(ठ) खण्डित स्वामित्व:

भवनको स्वामित्व कुनै किसिमले खण्डित भइसकेको भए तापनि भवनको बाहिरी स्वरूपमा खण्डीकरण भएको देखिने गरी निर्माण वा मर्मत सम्भार वा पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन । एकाघरका अंशियारबीच भागबण्डा भएको अवस्थामा समेत बाहिरी स्वरूपमा फरक पर्ने गरी तल्ला थप्न, भन्ज्यालढोका टुक्रा गर्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा अंशियारबीच सहमति कायम हुन नसकेमा आफूमध्येबाट मनोनित मध्यस्थकर्ताले सहजकर्ताको भूमिका निर्वाह गर्नेछ ।

मध्यस्थकर्ताबाट पनि सहमति कायम गराउन नसकिएको संरचनालाई ढकारीगाउँपालिकाले न्यूनतम प्रचलित मूल्य निर्धारण गरी घरधनीहरूबाट आफैले वा सार्वजनिक लिलाम बढाबढ गराईखरिद बिक्री गर्न सक्नेछ ।

(ड) ध्वनी नियन्त्रण —

पार्टी प्यालेस, श्रव्य दृष्य कार्यक्रम, धार्मिक प्रवचन आदि आयोजना हुने सबै प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन तथा संरचनाहरूमा ध्वनी प्रदूषण नहुने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(ध) आवागमन :

बजार क्षेत्रको सुरक्षाको लागि प्रति घन्टा २० किमि भन्दा बढीको गतिमा आपत्कालीन सेवा जस्तै दमकल, एम्बुलेन्स बाहेक अन्य सवारी साधन गुडाउन दिइने छैन ।

(न) सार्वजनिक भवनकोसुरक्षा :

निर्माणाधीन भवनले वरिपरिको सार्वजनिक भवनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ तथा निर्माणको क्रममा सार्वजनिक भवनको सुरक्षामा ध्यान दिनुपर्नेछ । सार्वजनिक भवनमा कुनै प्रकारको पोष्टर, सूचना, भित्ते लेखन, प्रचार सामग्री आदि टाँस्न वा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

(प) कृषि क्षेत्रलाई प्राथमिकता —

ढकारीगाउँपालिका क्षेत्र भित्र कृषि क्षेत्र सीमाङ्कित गरि त्यसको प्राकृतिक महत्वलाई दृष्टिगत गरी कृषि क्षेत्रलाई संरक्षण गरिनेछ । यसभित्र खेतको बनोट तथा बालीका प्रकार आदि समेत पर्नेछन । कृषि क्षेत्रमा उक्त क्षेत्रलाई कुनै असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण कार्य गर्ने स्वीकृति दिइनेछ ।

(फ) छिमेकी घरको सुरक्षा :

निर्माणको क्रममा लहरै घरहरू भएमा विचमा घर बनाउँदा छिमेकी घरमा कुनै प्रकारको क्षति नहुने गरी सुरक्षाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । नयां निर्माणको क्रममा छिमेकीको घरमा कदाचित कुनै क्षति हुन गएमा पूर्व अवस्था कायम हुने गरी मर्मत सम्भार गरिदिनु पर्नेछ ।

१७. बाधा अडचन फुकाउने :

१७.१ यस मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा यस मापदण्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी प्राविधिक समितिको परामर्शमा ढकारीगाउँपालिकाले अडचन फुकाउन सक्नेछ ।

१७.२ यस मापदण्डले तोकेका कुराहरू यसै बमोजिम र यसले नतोकेका कुराहरू नेपाल सरकारको भवन निर्माण मापदण्ड २०७२ अनुसार हुनेछ ।

१३. विविध निर्माण स्वीकृति दिने दस्तुर सन्दर्भमा :

ढकारीगाउँपालिकाले प्रत्येक आर्थिक वर्ष दस्तुर थपघट गरी लागु गर्न सक्नेछ ।

१४. मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्ने:

यो मापदण्ड ढकारीगाउँपालिकाको सम्पूर्ण वडाहरूमा तुरुन्त लागु हुनेछ । यो मापदण्ड न्यूनतम मापदण्डको रूपमा कायम हुनेछ । ढकारीगाउँपालिकाले आफ्नो परिषद्बाट निर्णय गराइ मापदण्डमा थप गर्न बाधा पर्नेछैन । (उदाहरणका लागि मापदण्ड बमोजिम ८ मिटर मापदण्ड कायम भएको सडकलाई ७ मिटर कायम गर्न सकिने छैन तर परिषद्को निर्णयबाट ८ मिटरको सडकलाई ८ मिटरको भन्दा बढि कायम गर्न बाधा पर्ने छैन) ।

अनुसूची — १

(सडकहरूको क्षेत्राधिकार तथा सेटब्याक)

क्र.सं.	सडकको नाम	सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) मिटरमा	सेटब्याक (मिटरमा)	सडक जोडने वडा
१	गल्वाल देखि ढक्नेटा सडक		२	१
२	हिच्मा गैराखाल लोडेघाट सडक		२	२
३	ढक्नेटा-चोटेखाली तथा ढक्नेटा- हिच्मासडक		२	३
४	ढकारी-बेनिघाट सडक		२	४
५	ढकारी-राक्सेखाँद-मैका सडक		२	५
६	गल्वाल-ढुङ्चालना-मालुमेला		२	६
७	ढकारी-चोटेखाली-रुज-टिमुसडक		२	७
८	घडासैन-लम्चु-गल्वाल-ढकारी सडक		२	८

