जोरायल राजपत्र

जोरायल गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड ५ संख्या ५ मितिः 2078 भाद्र 14

भाग- २

जोरायल गाउँपालिकाको सूचना

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन 2074 को दफा 102 उपदफा (3) बमोजिम सर्वसाधारण जनताको जानकारीका लागि प्रकाशन गरिएको छः

बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

जोरायल गाउँपालिका

बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

स्विकृत मितिः-२०७८/०५/१३

पृष्ठभूमि:

जोरायल गाउँपालिकामा बढ्दो सहरिकरणसंगै निजी तथा सर्बजनिक रुपमा घर भवन संरचनाहरुको निर्माण कार्य तीब्र रुपमा भैराखेको छ ।स्थानिय सरकार संचालन २०७४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी गाउँपालिका भित्र हुने शहरीकरण, भू-उपयोग परिवर्तन र भवन निर्माण कार्यलाई व्यवस्थित तुल्याउदै सुरक्षित तथा स्वस्थकर नगरको विकास गर्न यो योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड तयार गरिएको छ । यो मापदण्डको कार्यान्वयनले गाउँपालिकामा सुनियोजित भौतिक, सामाजिक एवम आर्थिक विकासका अवसरहरु सृजना गरी गाउँपालिकालाई समृद्धि तर्फ उन्मुख गराउने अपेक्षा गरिएको छ । यसलेगाउँपालिकामा घर निर्माण तथा नक्सा पास प्रक्रियालाई सहज, व्यवस्थित एवंम व्यवहारिक बनाउन सहयोग पुग्नेछ । यो मापदण्ड शहरी बिकास मंत्रालयले जारी गरेको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१, शहरी विकास मंत्रालयले जारी गरेको बस्ती बिकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ आधारमा तयार गरिएको छ । मापदण्डको कार्यान्वयन गाउँपालिकाको दृढ प्रयास, गाउँबासीहरुको जिम्मेवारीपूर्ण सहभागितामा निर्भर रहने हुँदा सबैको सहयोगको पनि अपेक्षा गरिएको छ ।

१. परिचय

भौतिक तथा वातावरणीय विकास योजना सम्वन्धी योजना तथा कार्यक्रमहरु कार्यान्वयन गरी वा गर्न लगाई दीर्घकालमा गाउँवासीहरुको जीवनस्तर उकास्न सहयोग पुर्याउनको लागि यो मापदण्ड तयार पारिएको छ।गाउँ क्षेत्रको सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरु तथा भू-उपयोगमा गरिने क्रियाकलापहरुलाई सुनियोजित

गर्ने आधारभूत साधनको रुपमा भवन र योजना मापदण्डलाई लिइएको छ। गाउँको सुन्दरता, वातावरण लगायत गाउँवासीहरुको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई समेत ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ।

१.१.मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम “बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, जोरायल गाउँपालिका, २०७८” रहेकोछ।

१.२.मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

यो मापदण्डका अधिकार क्षेत्र जोरायल गाउँपालिकाको भौगोलिक सिमानाभित्र रहने छ।

१.३.मापदण्डको कार्यान्वयन

यो मापदण्ड जोरायल गाउँपालिकाले लागू गरी कार्यान्वयन गर्नेछ।

१.४ मापदण्डको संशोधन

यो मापदण्ड जोरायल गाउँ कार्यपालिकाले समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्ने गरीगाउँपरिषदले संशोधन गर्नेछ।

१.५.मापदण्डसम्बन्धी प्रशासन

कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी, जग्गा वा सार्वजनिकजग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न,जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धितनिवेदकले गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ।

१.६. <u>परिभाषा</u>

विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएको निम्न लिखित शब्दहरुको निम्न लिखित अर्थ हुनेछ ।

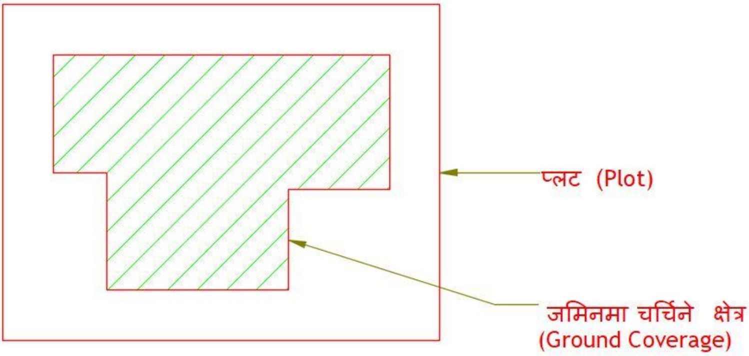
- **“गाउँपालिका”**भन्नाले जोरायल गाउँपालिका सम्झनु पर्छ ।
- **“स्वीकृति”**भन्नाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति सम्झनु पर्छ ।
- **“विकास”**भन्नाले जमिनको कुनैपनि सतह वा भागमा गरिने (स्थायी वा अस्थायी) वा भैरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग

परिवर्तन गरी नयाँ रुप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ ।

- **“अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति”**यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त जोरायल गाउँपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीलाई अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति मानिने छ ।
- **“भू–उपयोग”**विद्यमान मापदण्डमा वर्गीकृत उद्देश्यका लागि भूमिको प्रयोगलाई भू–उपयोगद्वारा जनाइएको छ ।
- **“भू–उपयोग क्षेत्र”**भू–उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।
- **“बिस्तार क्षेत्र”**शहरको क्रमिक विस्तार संगसंगै क्रमवद्ध र मितव्ययी किसिमले पूर्वाधारको ब्यवस्था गर्न सुधार गर्ने अभिप्रायले विद्यमान मापदण्डले किटान गरेको भौगोलिक क्षेत्र ।
- **“कित्ता”**कुनैपनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाण–पत्रले किटान गरेको भू-क्षेत्र ।
- **“निर्माण”**भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाइएको भए तापनि मानिसको आवासको निमित्त होस वा नहोस र जस अन्तर्गत जग प्लिन्थ (Plinth), गाह्रोहरु, भुई, छाना, चिम्नि, प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै निश्चित प्लेट फर्म, वरण्डा, वार्दली, कार्नेस (Cornice) वा वाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाह्रोको कुनै भाग सम्झनु पर्छ ।
- **“निर्माण रेखा”**(Building Line) भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भईरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखा सम्झनु पर्छ ।

- ❖ **"निकास"**भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नाली (Conduit या Channel) सम्झनु पर्छ ।
- ❖ **"घर वा भवन"**भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उदेश्यको लागि निर्माण हुने (आवासीय, सस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरंजन आदि जग, पर्खाल, भित्ता , छाना सहित को मानब निर्मित निर्माण) र जुनसुकै निर्माण सामाग्रीबाट निर्माण गरिने स्ट्रक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छः
    - ✓ जग, प्लीन्थ, गारो, भुई, छाना, चिम्नी, प्लम्वीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु
    - ✓ बरण्डा, बार्दली, प्रोजेक्सनहरु आदी
    - ✓ भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुरा
    - ✓ कुनै जग्गा वा ठाउँलाइ घेर्नको लागी बनाइएका गारोहरु, स्ट्रक्चरहरु आदी
- ❖ **"प्लिन्थ"** कुनैपनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको र डी.पी.सी. वा भवनको भुई सम्मको भागलाई प्लिन्थ (कुर्सी) मानिने छ ।
- ❖ **"प्लिन्थको क्षेत्रफल"** भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गाह्रो सहितको भागले ढाकिएको सम्पूर्ण भुईको (Covered Floor) क्षेत्रफल सम्झनु पर्छ । जमिनको सतहबाट प्लिन्थको उचाई कम्तीमा ०.३० मिटर (१फीट) कायम गरिएकोछ।

❖ **"ग्राउण्ड कभरेज (जमिनमा चर्चिने क्षेत्र/जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल)"**भन्नाले प्रस्तावित भवन तथा विद्यमान भवनले चर्चेको क्षेत्रफल र प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई ग्राउण्ड कभरेज भनिन्छ । भवनको बाहिरी मोहडासम्म नापेर निकालेको कुनैपनि तल्लाको समथर क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजको हिसाव गरिन्छ ।



चित्र नं. २ : भवनको भूईतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल

- ❖ **"प्लट"** बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र
- ❖ **"आवासिय घनत्व"** (Residential Density) भन्नाले कुनै निश्चित क्षेत्रमा भएको घरको संख्या सम्झनु पर्छ ।
- ❖ **"भुई"** (Floor) भन्नाले सामान्यतया मानिसहरु हिंड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह सम्झनु पर्छ ।
- ❖ **"भुई क्षेत्रको अनुपात"** (Floor Area Ratio) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तल्लाहरुको क्षेत्रफल (Built up Area) लाई प्लट (Plot)को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई सम्झनु पर्छ ।

$$\text{एफ.ए.आर. (F.A.R.)} = \frac{\text{भवनको सम्पुर्ण तलाको कूल क्षेत्रफल}}{\text{भवन बन्ने जग्गाको सम्पुर्ण क्षेत्रफल}}$$

यस अन्तरगत निम्नलिखित भागहरुलाई गणना गरिने छैन

- ✓ आवाशिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमी बेसमेन्ट
- ✓ सबैभन्दा माथिल्लो तल्लामा रहेको भर्याङ्ग छोप्ने भाग (कुनैपनि कोठा नभएको अवस्थामा), लिफ्टको मेशिन रुम
- ✓ कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तल्ला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भर्याङ्ग, र्याम्प, जमिन मुनीको पानी ट्याँकी, पौडि खेल्ने खुल्ला पोखरी

❖ **“सामुहिक आवास”** (Group Housing) भन्नाले एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्मित गरेको एक तले वा धेरै तलाहरु भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरुको समूह सम्झनु पर्छ ।

❖ **“लिफ्ट”** (Lift) भन्नाले मानिस वा वस्तुहरुलाई विभिन्न तलाहरुमा पुग्न वा पुर्याउनको निमित्त जडान गरिएको यन्त्र सम्झनु पर्छ ।

❖ **“खुला भाग”** (Open Space) भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भाग सम्झनु पर्छ।

नोट: भवन वा निर्माणको कुनै साइड देखि सम्बन्धित साइड तर्फकै प्लटको सीमानासम्मको न्यूनतम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दा भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबैभन्दा नजिक रहेको ठाउँबाट नाप्नु पर्नेछ ।

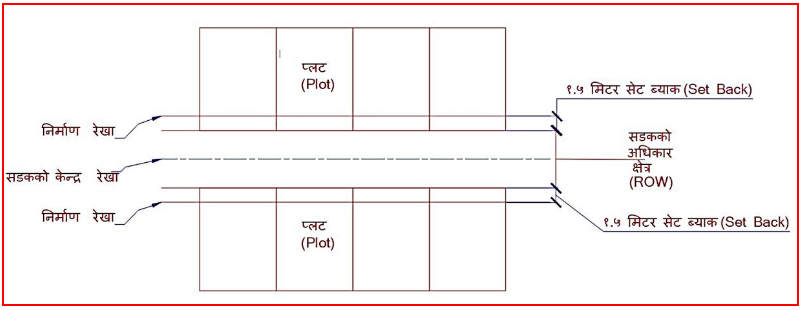
❖ **“अगाडीको खुला भाग”** भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको अगाडी पट्टी रहेको प्लटको निर्माण रेखा देखि प्लटको अगाडी पट्टीको सीमानासम्मको सबैभन्दा नजिक रहेको ठाँउबाट नाप्दा आएको भाग सम्झनु पर्छ ।

❖ **“सडक”** भन्नाले गाडी समेत गुड्न सक्ने सबै किसिमको बाटो सम्झनु पर्छ ।

❖ **“सडक–रेखा”** (Road Line) भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरुको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनु पर्छ ।

❖ “**सडक अधिकार क्षेत्र**” (Right of Way) भन्नाले ऐन, नियमत स्वीकृत मापदण्डले सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ बराबर हुने गरि तोकेको पुरा चौडाईलाई मानिनेछ ।

❖ **सेटव्याक(Set Back):** भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध-सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नुपर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ।



चित्र नं. ३ : सडक अधिकार क्षेत्र र सेट ब्याक

२. <u>भवनको वर्गिकरण</u>

भवन संहिताको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्ने प्रयोजनको लागी भवनलाई देहाए बमोजिम चार वर्गमा वर्गीकरण गरिएको छ।

क) **"क" वर्ग** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

ख) **"ख"वर्ग** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

ग) **"ग" वर्ग** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट सम्म र उचाई ३ तलासम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

घ) **"घ" वर्ग** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ।

३. भवन मापदण्ड

जोरायल गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण सम्वन्धि निर्माण गर्न चाहने कुनैपनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । यसरी पेश हुनआएको नक्सा दरखास्त गाउँपालिकाले वा अधिकार प्राप्त व्यक्तिले विद्यमान मापदण्ड अनुसारको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गर्नेछ ।

- ❖ भवन संहिता र भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगरी तथा नक्सा पास नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्नु हुदैन ।
- ❖ गाउँपालिकाले यस मापदण्डका अतिरिक्त”बस्ती विकास , सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत “२०७२मापदन्ड मा व्यवस्थागरिएका प्रावधानहरु सशक्त रुपमा लागू गर्नेछ ।
- ❖ गाउँपालिकाले आधारभूत निर्माण मापदन्डमा २०७२ , समावेश नभएका विषयका लागि सहरी विकास मा प्रकाशन गरेको भवन निर्माणको २०७१मन्त्रालयबाट नमूना मापदन्ड ,२०७१ लाइ प्रयोगमा ल्याउनेछ।
- ❖ गाउँपालिकाले आ.व. ०७८/०७९ देखि भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण विषयमा तालिम प्राप्त कालीगढ, मिस्त्री, ठेकेदार जस्ता दक्षजनशक्तिले मात्र भवन निर्माण गर्न प्रोत्साहन गर्नेछ।
- ❖ आवासिय भवनलाई व्यवसायिक लगायत अन्य प्रयोजनका लागी प्रयोग गर्न पाईनेछैन । यदि प्रयोजनमा फरक पाइएमा गाउँपालिकाले त्यस्ता भवनहरुको नाक्सा पास रद्द गर्न सकिनेछ ।
- ❖ आवासिय घर आंशिकरुपमा समेत व्यवसायिक प्रयोजनमा लगाईएमा उक्त भवनलाई व्यवसायिक भवन मानिनेछ ।

❖ भवन निर्माण क्षेत्र भित्र पनि एक मिटर भन्दा बढिको टप, बार्दली, छज्जा निकाल्न नपाइने र छज्जाको माथि खुल्ला हुनुपर्नेछ ।

नोट : – निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनलाई गाउँपालिकाले खानेपानी, विजुली बत्ती जडानको लागि सिफारिस दिइने छैन । निर्माण सम्पन्न भैसकेपछि नक्सामा कुनै परिवर्तन गर्न पाइने छैन । परिवर्तन गर्नु परे स्वीकृति लिएर गर्न सकिनेछ ।

३.१. आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम

क) कुनैपनि भवन वा प्लटमा आवत जावतको लागि आवश्यक पर्ने (निजि वा सार्वजनिक) बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्नेछ ।

ख) कुनैपनि भवन बनाउँदा वा निर्माण गर्दा आवतजावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त छुट्ट्याइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुनेगरि वा सो को क्षेत्रफल घट्नेगरी बनाउन पाइने छैन । कुनैपनि प्रकारको निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेशको माध्यमबाट वन्चित हुनेगरी गर्न पाइने छैन ।

ग) जोरायल गाउँपालिका भित्र जुनसुकै प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने भित्रि सडक तथा प्रवेशको माध्यमको चौडाइ न्यूनतम ६मीटर भन्दा कम हुनुहुँदैन । तोकिएको न्यूनतम सडक चौडाइ भन्दा कम भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन ।

घ) पुराना बस्ती हरुमा रहेका ४ मीटर भन्दा कम चौड़ाई भएका बाटा हरुलाई सुधार गरी चौडा गर्ने क्रममा ६ मीटर चौडा गर्न नसकिएमा ४ मीटर सम्म चौडा गर्ने गरी पलटको सिमानालाई सड़कको केंद्र रेखाबाट २ मीटर पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाइलाई ४मीटर बनाइने छ र स्थायी निर्माणकार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट ५ फीट सेटब्याक छोड़नु पर्नेछ ।

ङ) घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा कम्तीमा २०% ले बढी हुनु पर्नेछ ।

छ)   सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सापास गर्न पाईने छैन ।

३.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

प्रयोजन /भवनको प्रकार	**न्यूनतम क्षेत्रफल**
आवासीय घडेरी	८० वर्ग मिटर
व्यापारिक कम आवासीय घडेरी	१५० वर्ग मीटर
योजनाबद्ध उपक्षेत्रमा रहने प्लट-	८० वर्ग मीटर
पाहुना घर बोर्डिंग तथा लजहरु ,	५०० वर्ग मीटर
धर्मशाला	८०० वर्ग मीटर
अस्पताल	३००० वर्ग मीटर
उद्दोगको समूह उद्दोग वा सेबा केन्द्र	२००० वर्ग मीटर
औद्दोगिक क्षेत्र भित्रको प्लट	२०० वर्ग मीटर
संयुक्त आवास	२२५० वर्ग मीटर
संयुक्त आवास (पहाडि सहरमा)	१००० वर्ग मीटर
रात्री बास	८०० वर्गमीटर

नोट : भवनको प्लिन्थ लेभलका हकमा आवासीय भवनका प्लिन्थ लेभल सडकको RL देखि पेटि/कर्वस्टोनको उचाइ कम्तिमा एक फिट हुनु पर्छ ।

३.३ सडक अधिकार क्षेत्र

क)   जोरायल गाउँपालिका क्षेत्रभित्र नयाँ खुल्ने सडकहरुका हकमा सडक अधिकार क्षेत्रकम्तीमा ६मीटर हुनेछ ।

ख)   जोरायल गाउँपालिका क्षेत्रभित्रका विभिन्न वडाहरु अन्तरगतका विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची १ मा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

ग)   साविक गा.वि.स.हरु बाट स्वीकृति प्राप्त भइ बनेको तथा हालको मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि बनेको भवनहरुको हकमा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागू हुने छैन । तर, त्यस्ता भवनहरु भत्काएर पुनः निर्माण गर्नका लागि तथा गाउँपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भई बनेका पुराना भवनहरुमा तला थप गर्नुपर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र लागू हुनेछ ।

घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्रभन्दा सडकको चौडाइ बढी भएको अवस्थामा त्यस्ता सडक किनाराबाट तोकिएको सेटब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइनेछ ।

नोट:

- ❖ सडकको क्षेत्राधिकार भित्र परेका गैर कानूनी संरचनाहरुलाई भत्काउनु पर्ने । सडकको क्षेत्रधिकार र सेटब्याक भित्र टप, बार्दली, छज्जा आदि कुनै पनि संरचनाहरु बनाउन नपाउने र त्यसता संरचनाहरुलाई भत्काउनु पर्ने । घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा कम्तीमा २०% ले बढी हुनु पर्ने । गल्ली भित्र समेत एम्बुलेन्स, दमकल पुग्न सक्ने व्यवस्था गर्नु पर्ने ।
- ❖ सडकको वर्गीकरण अनुसार तथा चौडाइका आधारमा सडक अधिकार क्षेत्र (ROW) निर्धारण हुनेछ ।

३.४ <u>सेटब्याक</u>

सडक किनारमा भवन निर्माण गर्दा सडकसँग जोडिएको घडेरीको साँधदेखि अफसेट दूरी छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाइनेछ।

नोट:

- ❖ सटर राख्दा कम्तिमा २ मीटरको सेटव्याक हुनुपर्नेछ । सेटव्याकमा पर्ने गरी कुनै पनि संरचना बनाउन पाइने छैन ।
- ❖ झ्याल ढोका राखि भवन निर्माण गर्नुपर्दा प्लटको जुन किनारापट्टि झ्याल ढोका राख्ने हो त्यतापट्टि तोकिएको सेटब्याक कम्तिमा ५फिट (१.५ मि.) दूरी वा मार्जिन छोड्नु पर्छ ।
- ❖ सार्वजनिक जग्गाको साँधतर्फ र सडकसँग जोडिएको किनारातर्फ बाहेक अन्य संधियारको किनारा पट्टि झ्याल, ढोका नराखि आफ्नो साँधबाट निर्माण गर्न सकिनेछ, तर यसरी साँधबाट निर्माण गर्दा कुनैपनि किसिमको भेन्टिलेशन, ग्रील, शीशा आदि राख्न पाइने छैन ।
- ❖ अन्य भवनहरुको हकमा सेटब्याक निम्नानुसार कायम हुनेछ

क्र. स.	भवनको प्रकार	न्यूनतम सेटब्याक	
		अगाडी	पछाडी वा दाँया बाँया
१	आवासिय भवन	१.५ मी.	१.५ मि.
२	शैक्षिक भवन	५ मी.	३ मी.
३	संस्थागत भवन	५ मि.	३ मी.
४	सभा सम्मेलन केंद्र,सिनेमा घर, तथा भीड़ जम्मा हुने ठाउ आदि	१५ मी.	६ मी.
५	व्यावसायिक भवन सुपर मार्किट आदि	२मी.	२ मी.
६	होटल, लज	५ मी	२ मी.
७	तारे होटल	१० मी.	३ मी.

४. <u>किरण सतह (Light Plane) सम्बन्धी मापदन्ड</u>

४.१ परिचय

- सेट व्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुबै तर्फको सेटब्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाइबाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याक जोड्ने काल्पनिक रेखालाई किरण सतह भन्ने गरिन्छ।
- किरण सतहले कसले कति अग्लोसम्म भवन बनाउन पाउने भन्ने अधिकतम सीमा निर्धारण गर्ने गर्दछ । सबै भवनलाई उज्यालो र स्वस्थ्यकर बनाउन समेत किरण सतहको मापदन्ड उपयोगि हुने गर्दछ।

४.२ किरण सतहको आधारभूत मापदन्ड

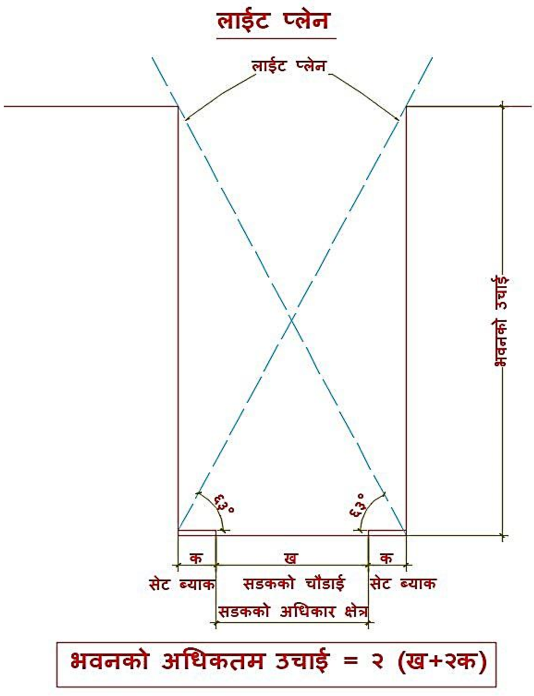
- सबै भवनमा उज्यालो पार्न सडकको अधिकारक्षेत्र र दुबै तर्फको सेटब्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाइबाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याक जोड्ने काल्पनिक रेखा अर्थात

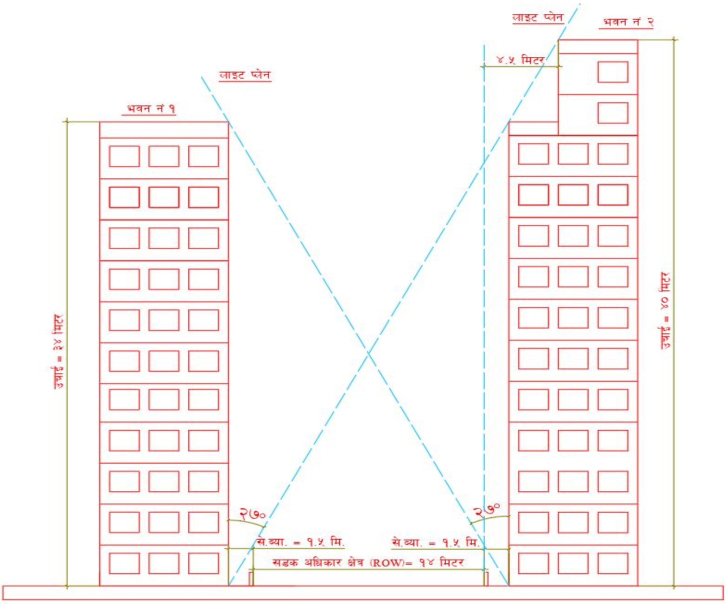
किरण सतहको नेपाल सरकारबाट तोकिएको मापदन्ड पालना गर्नु पर्दछ।

- मूल सडक किनारामा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी)Light Plane लाई छेक्ने गरी भवन निर्माणको स्वीकृति दिन सकिने छैन। (

४.३ भवनको उचाईको अधिकतम सीमा

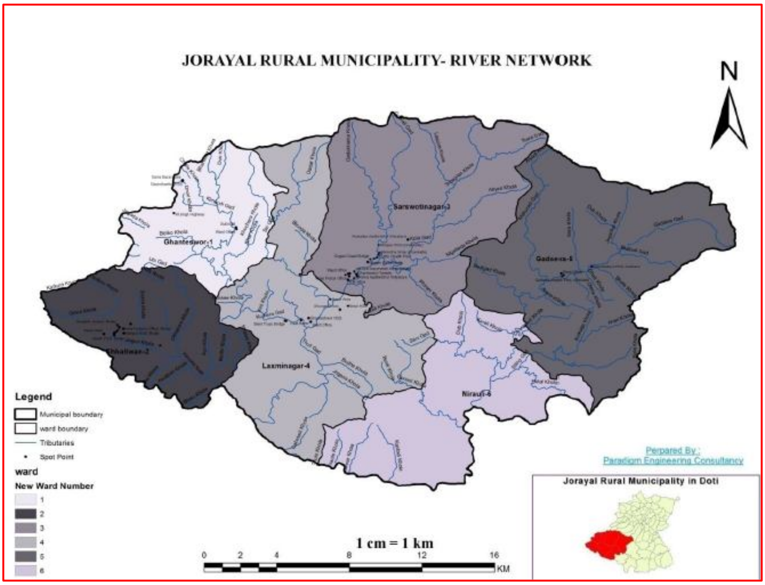
सडक	दायाँ न्यूनतम सेटब्याक	बाँया न्यूनतम सेटब्याक	सडकको न्यूनतम अधिकार क्षेत्र	सूत्र	भवनको उचाईको अधिकतम सीमा
स्थानीय सडक	१.५	१.५	६मिटर	२[६+२(१.५)]	18 मिटर





लाइट प्लेन अनुसार भवनको उचाई

३.४.१ नदि किनारमा निर्माणका लागि सेटब्याक



नदी, ईनार कुवा ताल किनारको भवन निर्माणको मापदण्ड

१ गाउँपालिकाले मालपोत र नापी कार्यलयसंग सम्पर्क गरी आफ्नो क्षेत्रका खोलाकुलो तथा ताल किनाराको जमिनको ,नदी , अभिलेख राखी सो क्षेत्रमा अतिक्रमण नहुने व्यवस्था मिलाउनेछ।

२ गाउँपालिकाले खोला नदी ताल आदिको जमिनमा नदी वा ताल संरक्षणको लागि गरिने सार्वजनिक तटबन्धन वा सार्वजनिक संरक्षण देखि बाहेक अन्य संरचना निर्माण गर्न दिने छैन ।

३ गाउँपालिकालेभवन निर्माणको नमूना मापदन्डतथा २०७१ , ,आधारभूत निर्माण मापदन्ड२०७२ को प्रवधान बमोजिम खोला , पैनी आसपास ,कुलो ,ताल ,नदीदेहायका मापदन्ड पालना गरी भवन वा संरचना निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नेछ :

विवरण	छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी
करनासा नदी किनार सिमानाबाट	३० मिटर
गडसेरी गाड नदी किनार सिमानाबाट	३० मिटर
अन्य खोला नदी किनार सिमानाबाट	३० मिटर
ताल किनारबाट	५० मिटर
कुलो वा पैनीको किनारबाट	३ मिटर
सीमसार क्षेत्रमा त्यस्तो क्षेत्रको किनारबाट	५० मिटर
सार्वजनिक कुवा, ढुङ्गेधाराको सीमाबाट	४ मिटर

४ सार्वजनिक पानीको मुहानलाई असर गर्ने गरी कुनै पनि निर्माणको अनुमति दिइने छैन ।

५ परम्परागत पानीको मुहान ,नदी ,धाप ,प्राकृतिक ताल,निकास, ,ईनार आदि मास्ने ,जरुवा ,ढुंगेधारा ,कुन्ड ,कुवा ,धारा ,पोखरी गरी कुनै पनि संरचना निर्माण वा प्रतिकूल असर पर्नेपाइने छैन।

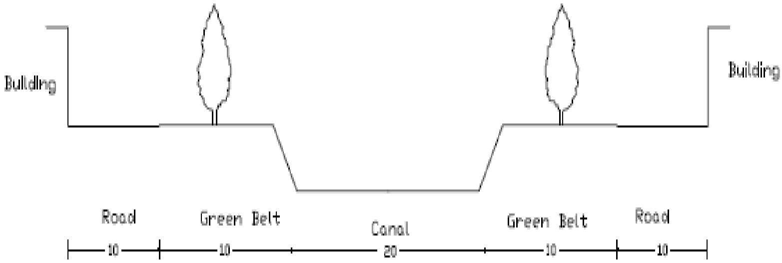
६ नदी उकासबाट आएको क्षेत्र हरित क्षेत्र घोषणा गरिनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनपस्ती बिभाग वा बन मन्त्रालयले सिफारिश गरे

अनुसारका बोट बिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ।

७ **"क" र "ख"** वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउनु पर्नेछ र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्दछ। यस्तो व्यवस्था नगरेको भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिने छैन।

३.४.२ नाला किनारमा निर्माणका लागि

- ❖ मुख्य नाला किनारमा भवन तथा अन्य संरचना निर्माण गर्नका लागि नाला को मध्यबाट दुवैतर्फ १०/१० मिटर तथा सो पछि दुवै किनारा तर्फ १०/१० मिटर हरित क्षेत्रका लागि तथा १०/१० मिटर सर्भिस रोडका लागि सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । अतः नालाको केन्द्रबाट कूल ३०/३० मिटर न्यूनतम सेटब्याक छोडी मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइनेछ ।



चित्र नं. ४ **:** नालाको टिपिकल क्रस सेक्सन

३.४.३ वन जंगल किनारमा निर्माणका लागि

- ❖ वन क्षेत्रको सीमाबाट कम्तिमा ३० मिटरको दूरी पछिमात्र आवासीय भवन तथा अन्य संरचना निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- ❖ वन क्षेत्रको सीमाबाट ५० मिटरको दूरी पछिमात्र उद्योग क्षेत्र/ औद्योगिक उपयोगका भवन तथा अन्य संरचना निर्माण गर्न पाइने छ ।

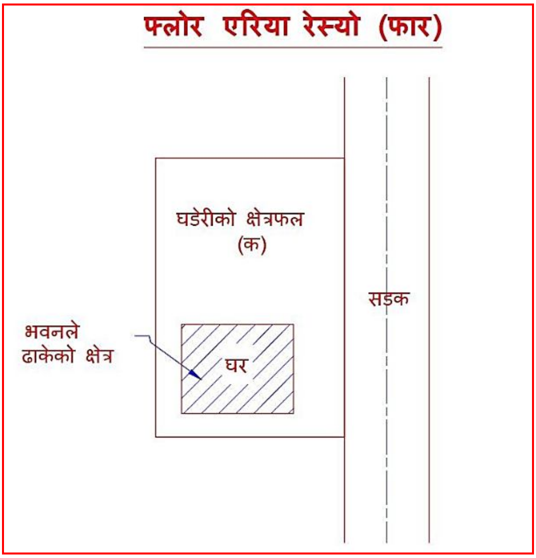
३.५. ग्राउण्ड कभरेज र FAR

३.५.१ तालिका :१आवासीय / घडेरी

सि.नं.	घडेरी क्षेत्रफल (ब.मि)	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज %	अधिकतम FAR
१	८०-१५०	७०	२.५
२	१५०-२५०	७०	२.५
३	२५०-५००	६०	३
४	५००-१०००	६०	३

३.५.२. तालिका : २ गैर आवासीय

सि.नं.	गैर आवासीय भवनहरु	न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल (ब.मि.)	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज %	अधिकतम FAR
१	सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय	१०००	५०	३.०
२	अस्पताल	६०००	४०	२.०
३	लज / होटेल	५००/३०००	४०	३.०
४	स्कुल / क्याम्पस	२०००/६५००	४०	३.०
५	अडिटोरियम / सामुदायिक हल		४०	२.०
६	सिनेमा हल, थिएटर सभा गृह	१५२५	४०	२.०
७	व्यापारिक कम्प्लेक्स / सुपर मार्केट	३०००	४०	२.५



३.६ भवनको अनुकूल तथा प्रतिकूल उपयोग (Compatible and Non Compatible Uses of Buildings)

तालिका : ३ भवनको अनुकूल तथा प्रतिकूल उपयोग

उपयोग (Use)/ क्षेत्र (Zone)	*व्यापारिक*	*आवासीय*	*मिश्रित आवासीय*	*औद्योगिक*	*संस्थागत*
व्यापारिक	✓	✓	✓	X	X
आवासीय	✓	✓	✓	X	X
औद्योगिक	❖	❖	❖	✓	❖
संस्थागत	X	❖	X	X	✓
वन क्षेत्र	X	X	X	X	X

नोट:

✓ = अनुकूल उपयोग

X = प्रतिकूल उपयोग

❖ = शर्त सहित अनुकूल उपयोग मानिने

३.७ खाली राख्नुपर्ने जमिन :

- ❖ आवासिय भवनमा २५० वर्ग मिटर सम्मको क्षेत्रमा ३०% र सो भन्दा बढीको क्षेत्रफलमा ४०% जमिन खाली राखी भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- ❖ सरकारी अर्धसरकारी र सार्वजनिक भवनमा ५०% जमिन खाली राखी भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- ❖ सार्वजनिक पर्ति एलानी जग्गालाई खुला क्षेत्र घोषणा गरि हरियाली पार्कको रुपमा रुपान्तरण गरिनेछ।
- ❖ नेपाल सरकार (मन्त्रि परिषद्को) स्वीकृति बिना सार्वजनिक जग्गा कोही कसैलाई हक भोग र उपयोगका लागि उपलब्ध गराउन पाईने छैन ।

३.८ पर्खाल:

- ❖ सेट ब्याक छोडेर मात्र पर्खाल लगाउन पाईनेछ ।
- ❖ पर्खालको अधिकतम उचाई ४फीट हुने र सो भन्दा माथि बढीमा २ फीट सम्म जाली राख्न सकिनेछ र सरकारी निकायमा सुरक्षाको लागि लगाउनु परे पर्खाल समेतको डिजाईन चाहिनेछ ।
- ❖ भवनको नक्सा पास गर्दा कम्पाउन्ड पर्खाल समेतको अनिवार्य रुपमा नक्सा पास गर्नुपर्नेछ ।
- ❖ आफ्नो जग्गा जमिको संरक्षणको लागि प्रत्यक घरमा कम्तिमा ३ ओटा रुख विरुवा लगाउनु पर्नेछ र यदि रुख, बिरुवा रोप्ने जग्गा नभएको सन्दर्भमा गमलामा फुलहरु भए पनि रोपिएको हुनुपर्नेछ ।
- ❖ जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउनु पर्नेछ ।

३.९ फोहरमैला:

- ❖ आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ ।
- ❖ सम्वन्धित निकायले तोकि दिएको स्थानमा फोहरमैला फाल्नु पर्दछ ।

- ❖ प्रत्येक घरमा कुहिने र नकुहिने फोहर संकलन गर्न २ वटा अलग अलग डस्टबीन राख्नु पर्दछ ।
- ❖ गाउँपालिकाको निर्णय अनुसार तोकिएको फोहरमैला व्यवस्थापन शुल्क तिर्नु पर्नेछ ।

३.१० <u>सतह ढल</u>

- ❖ प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दूरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको बर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।
- ❖ सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहोर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन

३.११ <u>जमिन मुनिको ढल निकास</u>

- ❖ चर्पी नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छैन ।
- ❖ प्लटबाट ३० मीटर सम्मको दूरीमा ढल निकास छ भने भवनको चर्पी/सेप्टीक टयांकीबाट उक्त ढलमा लाइन जडान गर्नु पर्नेछ । यदि सो दूरीसम्ममा निकासाको व्यवस्था छैन भने जग्गा भित्रै सेप्टीक टयांकी र सोक पिटको व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ । यस्तो ढल निकासमा जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।
- ❖ सडक अधिकार क्षेत्रभित्र सेपटीक टयांकी तथा सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणका लागि प्लट सीमानाबाट १.५ मीटर न्यूनतम छोडेरमात्र निर्माण गरेको हुनुपर्नेछ।

सेफ्टि टयांकसम्बन्धी आधारभूत मापदन्ड

१.१ २०७२ चैत्र र२६गतेदेखि स्थानीय तहले भवन निर्माण स्वीकृति दिंदा प्रत्येक घरमा सेफ्टि टयांक अनिवार्य रुपमा रहने गरी मात्र निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न सकिन्छ।

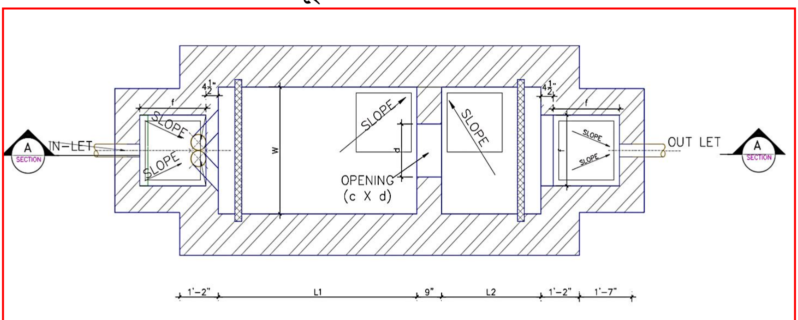
१.२ २०७२ चैत्र र २६गतेपछि निर्माण भएका भवनको निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिंदा घरमा सेफ्टि टयांक निर्माण भएको

भवनलाई मात्र उक्त प्रमाणपत्र दिन सकिनेछ।

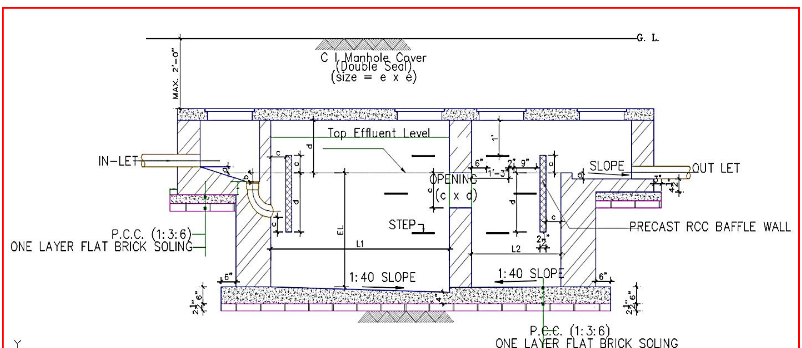
१.३ कसैले पनि सँधियारको जग्गासँग जोडी सेफ्टी ट्याङ्की बनाउन पाउने छैन।कसैले आफ्नो जग्गामा सेफ्टी ट्याङ्की बनाउनु परेमा सँधियारको जग्गातर्फ सँधियारको स्वीकृति भएकोमा बाहेक सम्बन्धित निकायले तोकेको मापदण्ड बमोजिमको जग्गा छोड्नुप र्दछ।

१.४ सवधियारको सीमा नजिक सेफ्टी ट्याङ्क बनाउँदा सँधियारको स्वीकृतिमा सँधियारको सीमाबाट कम्तिमा १ मिटर दुरी छोडेर मात्र बनाउनु पर्दछ। स्थानीय तहले योभन्दा बढी मापदन्ड निर्धारण गरेको भएकमा सोही मापदन्ड पालन गर्नु पर्दछ।

सेफ्टि टयांकको आधारभूत नक्सा तथा डिजायन



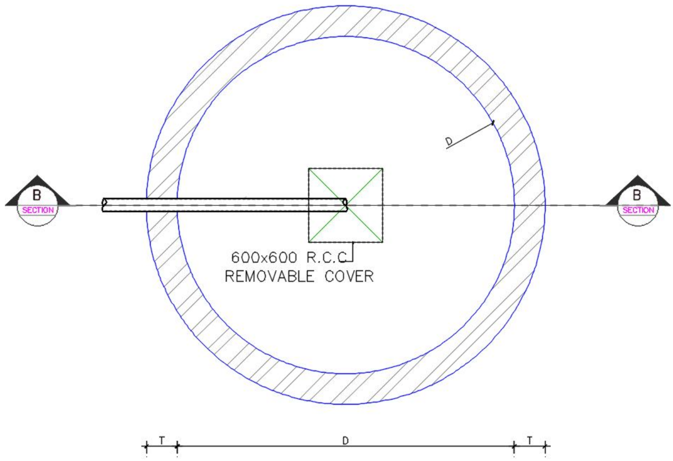
PLAN OF SEPTIC TANK
SCALE: ½"=1'-0"



SECTION AT A–A
SCALE: ½"=1'-0"

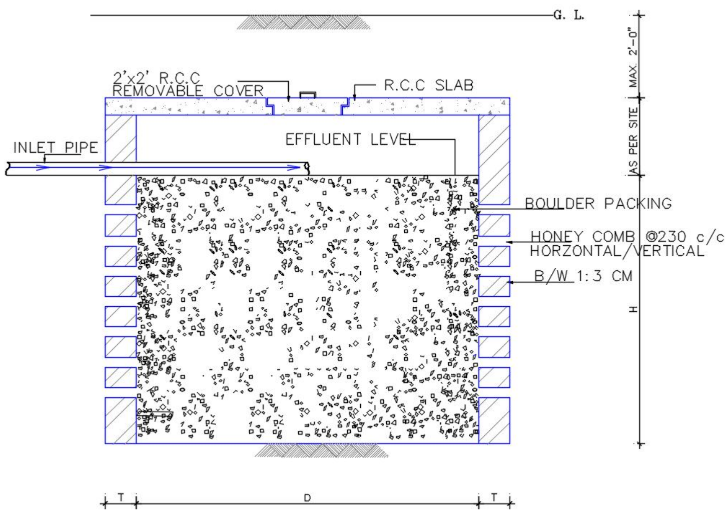
SCHEDULE OF SEPTIC TANK

No of Users	Septic Tank No.	L1	L2	W	EL	No. & Type of Soak Pit
Up to 5	S T - 1	4'-0" (1.2 m.)	3'-0" (0.9 m.)	3'-0" (o.9 m.)	3'-0" (0.9 m.)	1 X S P - 1
Up to 10	S T - 2	5'-0" (1.5 m.)	3'-0" (0.9 m.)	3'-3" (1 m.)	3'-3" (1 m.)	1 X S P - 2
Up to 15	S T - 3	6'-0" (1.8 m.)	3'-0" (0.9 m.)	4'-0" (1.2 m.)	3'-3" (1 m.)	1 X S P - 3
Up to 20	S T - 4	7'-0" (2.1 m.)	3'-6" (1.05 m.)	4'-6" (1.4 m.)	3'-3" (1 m.)	1 X S P - 4
Up to 30	S T - 5	8'-0" (2.4 m.)	4'-0" (1.2 m.)	4'-6" (1.4 m.)	4'-0" (1.2 m.)	1 X S P - 5
Up to 50	S T - 6	8'-9" (2.7 m.)	4'-3" (1.3 m.)	6'-0" (1.8 m.)	5'-0" (1.5 m.)	1 X S P - 6
Up to 100	S T - 7	13'-0" (4.0 m.)	6'-6" (2.0 m.)	6'-6" (2.0 m.)	6'-0" (1.8 m.)	2 X S P - 6
Up to 150	S T - 8	15'-0" (4.6 m.)	7'-6" (2.3 m.)	8'-3" (2.5 m.)	6'-0" (1.8 m.)	3X S P - 6
Up to 200	S T - 9	19'-9" (6.0 m.)	9'-9" (3.0 m.)	9'-0" (2.75 m.)	6'-0" (1.8 m.)	4 X S P - 6
Up to 300	S T - 10	23'-0" (7.0 m.)	11'-6" (3.5m.)	9'-9" (3.0 m.)	6'-6" (2.0 m.)	6 X S P - 6



PLAN OF SOAK PIT

SCALE: ½"=1'-0"



SECTION B–B

SCALE: ½"=1'-0"

SCHEDULE OF SOAK PIT

Soak Pit Nos.	Diameter	Depth	Wall Thickness
S P - 1	5'-0" (1.5 m.)	6'-6" (2.0 m.)	9"
S P - 2	6'-6" (2.0 m.)	6'-6" (2.0 m.)	9"
S P - 3	8'-3" (2.5 m.)	6'-6" (2.0 m.)	9"
S P - 4	9'-9" (3.0 m.)	6'-6" (2.0 m.)	14"
S P - 5	13'-0" (4.0 m.)	6'-6" (2.0 m.)	14"
S P - 6	16'-6" (5.0m.)	9'-0" (2.75 m.)	14"

Dimension Details

a: 2" or 50 mm.
b: 3" or 75 mm.
c: 6" or 150 mm.
d: 1'-6" or 450 mm
e : 2'-0" or 600 mm.
f: 2'-6" or 750 mm.

३.१२.<u>खानेपानी</u>

- ❖ सडक अधिकार क्षेत्रभित्र पर्नेगरी जमिनमुनी खानेपानीको ट्यांकी निर्माण गर्न पाइने छैन
- ❖ खानेपानीको पाईप लाइन जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।

क) <u>सेवा सुविधा:</u>

जोरायल गाउँपालिकाबाट स्वीकृति भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानका निम्ति सम्वन्धित निकायलाई सिफारीश पत्र लेखी पठाइनेछ । गाउँपालिकाबाट गरिएको सिफारीश प्राप्त भएपछिमात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भइरहेको भवनको संरचना परिवर्तन गर्नुपर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धित निम्न लिखित प्रावधानहरु हुनुपर्दछ ।

ख) <u>भवन सम्बन्धि अन्य व्यवस्था:</u>

- ❖ सेट ब्याक भित्र नपर्ने गरी बढीमा ०.६० मि. (२ फिट)सम्म छज्जा राख्न पाईने तर उक्त छज्जालाई अन्य कुनै पनि प्रयोजनमा ल्याउँन पाईने छैन।
- ❖ १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सो को समेत स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ।
- ❖ योजनाबद्ध आवासिय क्षेत्रमा कुनै पनि भवन व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन।
- ❖ तोकिएको समयमा निर्माण सम्पन्न हुन नसके जति सम्म निर्माण भएको छ त्यति सम्मको प्रमाण पत्र दिई अरु निर्माण अगाडि बढाउनलाई पुन: अनुमति लिनुपर्नेछ ।
- ❖ निर्माण अवधि पछि छतमाथी पिलर राखी राख्न पाउने छैन।
- ❖ मूल सडकमा बनेका भवनलाई रंग रोगन नगरी राख्न पाईने छैन।

- ❖ शैक्षिक संस्था,पार्टी प्यालेस,हस्पिटल,नर्सिङ्ग होम,वित्तिय संस्था,सिनेमा हल, सुपरमार्केट आदिले भवन निर्माण संम्बन्धी मापदण्ड २०७१ अनुसार स्थानिय तहबाट प्लानिङ्ग परमिट लिएर मात्र भवन निर्माण गर्न सकिनेछ । पाँच तले भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि शपिङ्ग मल, हस्पिटल, स्कुल वा १५ मी. भन्दा अग्ला भवनको माटो परिक्षण गर्नु पर्ने ।
- ❖ स्वास्थ्य संस्था र शिक्षण संस्थाको भवन स्वीकृति लिनु अघि स्वास्थ्य तथा जन संख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड भए नभएको यकिन गरेर मात्र स्थानिय तहले अनुमति दिनु पर्नेछ ।
- ❖ बजार एरियामा भवनमा प्लाष्टर मात्र गरेर छोड्न पाइने छैन ।
- ❖ तीन तल्ला सम्मको पिलरवाला आवासीय भवनको लागि न्यूनतम पिलरको साईज १/१ फीट रहनेछ ।
- ❖ ऐतिहासिक महत्वका प्राचिन बस्तीहरुमा गाउँसभाबाट विशेष व्यवस्था गर्न सकिने ।

ग) <u>सुपरभाईजर नियुक्ति गर्नुपर्ने :</u>

- ❖ नक्शा डिजाइन, निर्माण र भवन निर्माण सुपरिवेक्षणको निमित्त भवन ऐन २०५५ ले तोके बमोजिमको योग्यता पुगेको सिभिल ईन्जिनियर वा आर्किटेक्ट भवन निर्माणकर्ताले नियुक्त गर्नु पर्नेछ ।
- ❖ नक्शा तथा डिजाइनमा तोकिएको ईन्जिनियरको नाम र दर्ता नम्बर सहित प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।
- ❖ भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्ड विपरित नक्सा निर्माण वा प्रमाणित गरेमा सम्बन्धित प्राविधिक समेत जिम्मेवार हुने ।

४. विविध

४.१पार्किङको मापदण्ड

- ❖ विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त (आवासीय तथा साना घरेलु उद्योग वाहेकमा) जग्गाको कम्तीमा १५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ ।

- ❖ गाडी सम्वन्धी मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५ प्रतिशत पार्किङका लागि छोड्नु पर्दछ ।
- ❖ भवनको उपयोग परिवर्तन गर्नुपर्दा नयाँ उपयोगसँग सम्वन्धित सम्पूर्ण प्रावधानहरु लागु हुने गरी पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

ejg lgdf{0fsf] gd{'f dfkb08, @)&! adf]lhd ;jf/L ;fwgkfs{ ug{[7fpF?sf]Joj:yfubf{dfkb08x? tn lbPcg';f/ xg'5 .

- vhf kflsË{sf]nflu k|t OSjLe]n|6 sf/ :k]; !* ju{ld6/
- eG6tnfdf kflsË{sf] nflu k|t OSjLe]n|6 sf/ :k]; @# ju{ld6/
- j];d]l6df kflsª{sf] nflu k|t OSjLe]n|6 sf/ :k]; @* ju{ld6/

If]q	Go"gtd kflsË{ :yn
;/sf/L tyfcw{;/sf/L sfofn{o	hDdf hUufsf]@) k|tzt
:jf:Yo ;]jf	hDdf hUufsf]@% k|tzt
z}lIfs If]q	hDdf hUufsf]!% k|tzt

४.२ विद्युत नियमावली र छोड्नुपर्ने दूरी

कुनैपनि भवन बिधुत प्रसारण वा बिधुत वितरण लाइनका तारहरु बिधुत नियमावली २०५० अन्तरगतका अनुसूची अनुसार नेपाल बिधुत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाईनेछ ।

- ❖ २३०/४०० भोल्टेजदेखि ११ हजार भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तिमा १.२५/१.२५मिटर र ११ हजारदेखि ३३ हजार भोल्टसम्मको तार छेउबाट कम्तिमा २/२ मिटर छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- ❖ ६६ के.भी. प्रसारण लाइनको तार छेउबाट ६/६मिटर छोड्नु पर्ने ।
- ❖ १३२ प्रसारण लाइनको तार छेउबाट बाट९/९मिटर छोड्नु पर्ने ।

४.३पेट्रोल पम्प सम्बन्धि नेपाल आयल निगमको मापदण्ड २०६४

hUufsf]Goltd lfqkmn / ;8s dfx8f M

ljj/0f	**ufpkflnsf**
hUufsf] ;8stkm{sf] dfx8f	3l6df #) ld6/
hUufsf]Goltd lfqkmn	@ /fkgL

- 3l6df ^ ldk]j]z tyf ^= ld= lgsf; xg]kg]{xg]k5{.
- ;fj{hlgs ;8ssf] l;dfb]v kDkof8{ ;Ddsf] Pk|[r ;8s sfnf]kq]xg]kg]{xg][k5{.
- laqmL :yndf ;]N; sfp06/, :6f]/?d, 6\jf0n]6, :j:y vfg]kfgLsf]Jo j:yf xg]k5{.
- clUg ;'/lff, 8]gh nufotsf]kaGw xg]kg]{.

;8s 5]psf] k]6f]n kDk h8fg jf :yfkgf ubf{ ckgfpg' kg]{ dfkb08sf zt{?M-

- ❖ प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा कम्तिमा३० मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटिमा५०० वर्ग मिटर हुनु पर्नेछ।
- ❖ विक्री स्थलमा सेल्स काउण्टर, स्टोररुम, गार्डरुम, ट्वाइलेट इत्यादि पक्की निर्माण गरी स्वस्थ्य पिउने पानीको धाराको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।
- ❖ सामान्यतः सडकको एक किनारा तर्फकोदुइवटा पेट्रोल पम्पहरुको दुरी कम्तिमा ३०० मिटर हुनु पर्नेछ ।
- ❖ कुनै पनि सडक चोक (Junction) मा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन । मुख्य मुख्य सडकहरुको चोक परेमा चोक देखि पेट्रोल पम्प रहने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मिटर रहनु पर्नेछ । तर, मुख्य सडक र सानो शाखा सडकसँग चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने दुरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ५० मिटरसम्म हुन सक्नेछ ।

४.४ बिज्ञापन सम्बन्धी बोर्ड (Hoarding Board)

- कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना होर्डिङ बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन। निकायले यस्तो स्वीकृति दिंदा सो जडान भएको उपकरणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचनामा राख्ने स्वीकृति दिनुपर्नेछ।

४.४ नापी नक्सामा नखुलेको सडकका सडकका सम्बन्धमा

नापी नक्सामा मुख्य बाटो भनी नदेखिएको तथा २०४० सालको नापी पछि कायम रहेका बाटाहरु चलनचल्तीको बाटो भनी सम्बन्धित वडाबाट सम्बन्धित जग्गा धनीहरुको रोहवरमा सर्जिमिन मुचुल्का उठाई प्रमाणित भई आएमा चलनचल्तीको बाटो भनी अभिलेख राख्न सकिनेछ ।

४.५ निर्माण सामाग्री

- भवन निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर मानिस तथा सवारी साधनको आवागमनलाई अवरोध पुर्याउन पाईने छैन।

५. आवश्यक कागजातहरु

५.१ कानुनी कागजातहरु

- जग्गाधनिको लालपूर्जाको फोटोकपी - १ प्रति
- नागरिकताको फोटोकपी - १ प्रति
- पासपोर्ट साईजको फोटो - ५प्रति
- कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापी / ट्रेस नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि
- चार किल्ला प्रमाणित
- एकिकृत सम्पत्ति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रति
- गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिश पत्र
- कुनै निकायमा धितो राखेको भए धितो सम्बन्धि पत्र

- ❖ वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भएमा वारेसनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकता वा निजको पहिचान खुल्ने प्रमाण पत्रको १ प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

५.२ प्राविधिक कागजातहरु

- ❖ निर्माण गरिने घरको नक्सा - ३ प्रति
- ❖ स्ट्रक्चर डिजाईन नक्सा - ३ प्रति
- ❖ घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिक/परामर्शदाताको गाउँपालिकामा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति

६. नक्सा बनाउँदा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

तोकिएको मापदण्ड अनुरुप मात्र नक्सा (Architectural/ Structural) बनाई पेश गर्नुपर्नेछ। नक्सा पासको लागी पेश गर्दा निम्न ढाँचामा विवरणहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

६.१ भवनका प्लानहरु (Building Plan/s):प्रत्येक तल्लाको प्लान पेश गर्ने

६.२ मोहडा (Elevations):भवनको चारै मोहडा पेश गर्ने ।

६.३ सेक्सनल एलिभेसन (Sectional Elevation):

- परेको खण्डमा एक भन्दा बढि Section
- भूई देखी सिलिङ्ग सम्मको उचाई देखीनुपर्ने
- भवनको कुल उचाई
- भर्‍ङ काटेको हुनुपर्ने

६.४ निर्माण स्थलको प्लान (Site Plan)

- Access को चौडाई हुनुपर्ने ।
- चारै तिरको सेट ब्याक देखिनुपर्ने ।
- सेप्टिक टयांक, सोक पिट देखिनुपर्ने ।
- जमिन मुनिको पानि टयाँक देखिनुपर्ने ।
- निर्माण स्थलभित्र अथवा सँगै High Tension Line भए सोबाट छोडेको दुरी देखिनुपर्ने ।
- सडकको केन्द्र बाट सडक अधिकार क्षेत्र देखिनुपर्ने ।

- निर्माण स्थलसंग सार्वजनिक जग्गा, नहर, नदी, खोला जोडिएको भए ती स्थलबाट छोडेको दुरी देखिनुपर्ने ।

६.५ अवस्थिति नक्सा (Location Plan):निर्माण स्थलसम्म सजिलै पुग्न सकिने गरी बाटो देखाईएको हुनु पर्नेछ ।

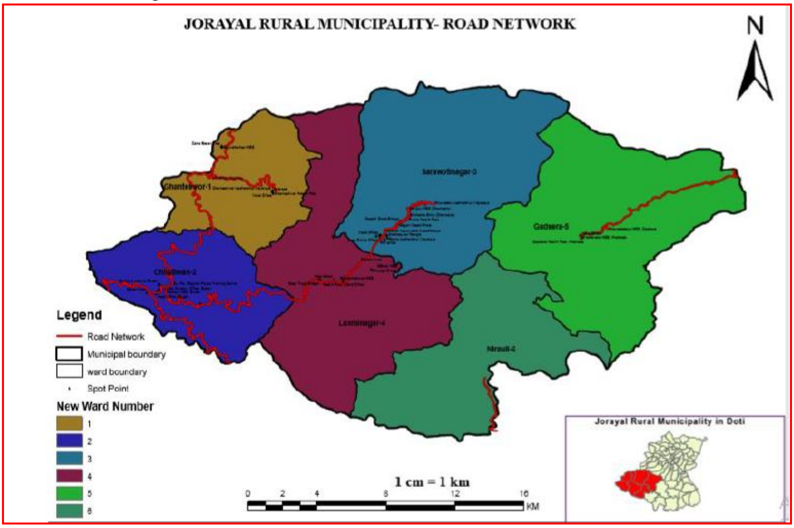
६.६ नक्सा सम्बन्धी अन्य विषयहरूको लागि जोरायल गाउँपालिकाबाट प्रकाशित भवन निर्माण मापदण्ड तथा राष्ट्रिय भवन संहिताअनुरुप भवनको नक्सा पास तथा निर्माणको लागि निर्देशिकाको अनुसरण गर्नु पर्नेछ।

७. नक्सा सम्बन्धी बिभिन्न दस्तूरहरु

सि. न.	बिवरण	दस्तूर रू.
१.	फारम प्रति थान	५००
२.	नक्सा पास दस्तूर प्रति वर्ग फूट	-
२.१	गाउँ क्षेत्र अन्तरगत अन्य ग्रामीण क्षेत्र	१.५० प्रति वर्गफूट
२.२	गाउँ बजार क्षेत्र अन्तरगत आवासीय क्षेत्र	२.५० प्रति वर्गफूट
२.३	गाउँ क्षेत्र अन्तरगत ब्यापारिकबजार क्षेत्र	३.५० प्रति वर्गफूट
२.४	गाउँ क्षेत्र अन्तरगत राजमार्ग दाया बाया ५०० मिटर सम्म	४.०० प्रति वर्गफूट
३ .	नामसारी दस्तूर ग्रामीण क्षेत्र बजारक्षेत्र	२०० ५००
४.	प्रतिलिपि प्रमाणित दस्तूर ग्रामीण क्षेत्र बजारक्षेत्र	 १५० ५००
५.	म्याद थप दस्तूर	पास गर्दाको दस्तूर को ५%
६.	निर्माण संम्पन्न दस्तूर	

सि. न.	बिवरण	दस्तूर रू.
	ग्रामीण क्षेत्र बजारक्षेत्र	१०० २००
७.	मापदण्ड बमोजिम बनिसकेको घरको नक्सा नियमित दस्तूर	नयाँ दस्तुरको दुई गुना बराबर
८.	अभिलेखीकरण हुने भवनको हकमा नक्सा पास प्रक्रियाको दस्तुर निम्न अनुसार लाग्ने छ । ▪ गाउँ क्षेत्र अन्तरगत अन्य ग्रामीण क्षेत्र ▪ गाउँ क्षेत्र अन्तरगत आवासीय क्षेत्र ▪ गाउँ क्षेत्र अन्तरगत बाजार क्षेत्र ▪ गाउँ क्षेत्र अन्तरगत राजमार्ग दायाँ बायाँ ५०० मिटर सम्म	१.०० वर्गफीट १.५० वर्गफीट २.०० वर्गफीट ३.०० वर्गफीट

अनुसूची १ सडक को नामावली तथा आधिकार क्षेत्र



क्र. स.	सडकको नाम	क्षेत्राधिकार	सेट ब्याक	वडा पास
१.	भिमदत्त राजमार्ग फल्टुडे गैरा सड़क खण्ड	५० मिटर	६ मीटर	२,१
२.	वुडर जोरायल गडसेरा सडक खण्ड	३० मिटर	५ मिटर	२ ४ ३ ५
३.	खुटिया वि पि नगर गडसेरा दिपायल सडक खण्ड	३० मिटर	६ मिटर	६ ५
४.	गैरा मणिपुर जोरायल सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मिटर	१ ४
५.	गैरा खैगाड सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मिटर	१ ४
६.	जोरायल सहजपुर सडक खण्ड	२० मिटर	२ मिटर	४
७	जोरायल वगस्थी गैरा सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मिटर	१ ४

क्र. स.	सडकको नाम	क्षेत्राधिकार	सेट ब्याक	वडा पास
८.	जोरायल देउथला खसरे सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मिटर	४ ६
९.	सिलिगवाग सिराड निरोली सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मिटर	४,६
१०.	सिलिगवागविनोडा खैगाड सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	४
११	वाझीलेक एतेडा सडक खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	४ २
१२	भजना दुवा गुनड सडक खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	४
१३	वाझिलेक गाउँ रिन रोड सडक खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	४ २
१४	वाझिलेक मालिका सडक खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	४
१५	वाझिलेक फल्टुडे सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	४ २
१६	छहरा पर्यटक सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	२
१७	विक्षल उल्लजे चैड सडक खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	२
१८	पत्डा रिग रोड सडक खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	२
१९	दह गाउँरिग रोड सडक खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	२
२०	वुडर गाउँ रिग रोड सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	२
२१	मल्लो धारापानी सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	२

क्र. स.	सडकको नाम	क्षेत्राधिकार	सेट ब्याक	वडा पास
२२	तल्ले धारापानी सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	२
२३	भिमदत्त स्मृति सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	२
२४	भाते टुक्रा कुषि सडक	६ मिटर	२ मीटर	२
२५	रुपसकाडाँ पन्थेउडाँ सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	२
२६	रिठा कमला नदि सडक खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	२
२७	चैनपुर कृषि सडक	६ मिटर	२ मीटर	२
२८	कट्टपते कमलानदि सडक खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	२
२९	रातीखालि सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	२
३०	मिलचैराह डोडरी सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	२
३१	कफल्कट्टेश्वर विद्यालय सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	२
३२	मेलखोला सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	२
३४.	चन्कट्टे सेला अल्याडी शिखर- सड़क खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	३,
३५.	सेला गडाखर्क सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	३,
३६.	लटे खोला वर्मदुदेखाली सड़क खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	३
३७.	लटे खोला सुगाल सड़क खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	३
३८.	सेला नैकुडा सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	३

क्र. स.	सडकको नाम	क्षेत्राधिकार	सेट ब्याक	वडा पास
३९	सेगुनी सुमरदेउ सडक खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	३
४०	कपडिगाउँ धुरिया सडक खण्ड	६ मिटर	२ मीटर	३
४१.	हाट कलमटा सड़क खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	४
४२.	चन्कटे वेल्टुक्रा कनेडि सडक	१२ मिटर	२ मीटर	३
४३.	गडसेरा मालिका शिखर सडक	१२ मिटर	२ मीटर	५
४४.	चैकि खतेडा सिसमडा सड़क खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	५
४५.	खसरे वगिडा सड़क खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	६
४६.	कफल्तडी सिसमडा सड़क खण्ड	१२ मिटर	२ मीटर	६ ५
४७.	अन्य शाखा कृषि सडकहरु	६ मिटर	२ मिटर	

सडकको संस्थागत अधिकार क्षेत्र र सेटव्याकको न्यूनतम मापदन्ड

सडकको तह वा श्रेणी	अधिकार क्षेत्र) (मीटर	सेटव्याक	सडक अधिकार क्षेत्र र सेटव्याको कूल योग	जिम्मेवार संस्था
राजमार्ग	५० मीटर	६ मीटर	६२ मीटर	सडक बिभाग
सहायक राजमार्ग फिडर) (सडक	३०	६ मीटर	४२ मीटर	सडक बिभाग

जिल्ला सडक	२० मीटर	६ मीटर	३२ मीटर	प्रदेश सरकार /जिल्ला समन्वय समिति
स्थानीय सडक	१२ मीटर	१.५ मीटर	१५ मीटर	नगर/ गाउँपालिका

अनुसूची २ बिधुत नियमावली २०५० अन्तरगतका अनुसूची नियम

अनुसूची १२

(नियम ४८ संग सम्बंधित)

तार देखि भुई सम्म हुनुपर्ने न्यूनतम दूरी

भवनमा विद्दुत जडान गर्दा वा विद्दुत प्रसारण लाईन आसपास भवन निर्माण गर्दा विद्दुत ऐनले २०५०मावली र विद्दुत नियम २०४९ , तोकेका प्रावधानहरुको पालना गर्नु पर्दछ।विद्दुत नियमावली २०५०, अनुसारविद्युत वितरण तथा प्रसारणप्रणलीको विभिन्न भोल्टको विद्युत तार तथा भुइँको बीचमा रहने न्यूनतम दूरी तल तालिकामा लेखिए भन्दा कम हुनु हुँदैन।सडक माथि तथा सडकको छेउमा विद्युत लाइन लैजानु परेमा उपयुक्त प्राविधिकदृष्टिकोण अपनाई लैजानु पर्दछ।३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा तल तालिकामा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टकोलागि थप ०मिटरको दूरीमा लैजानु पर्छ । ३०५.

विद्दुत भोल्टेजको स्तर	सडक वारपार गर्दा	सडक छेउ	अन्य स्थानमा
२३०/४००भोल्ट भन्दा माथि ११००भोल्ट भन्दा कम	५मिटर ८.	५ ५. मिटर	४ ६. मिटर
११००भोल्ट र सो भन्दा माथि ३३००भोल्ट सम्म	६मिटर १.	५ ८. मिटर	५ २. मिटर

अनुसूची १३
(नियम ५० संग सम्बंधित)
तार देखि घर वा रुख सम्म हुनुपर्ने न्यूनतम दूरी

विद्दुत नियमावली, २०५० अनुसार विद्युत प्रसारण तथा वितरणको लाइनलैजानु पर्दातार देखि घर वा रुखसम्म सम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दूरी देहाय बमोजिम हुने गर्दछ। उपरोक्त न्यूनतम दूरी कायम गर्दा हावाको चापले उत्पन्न हुने तारको उच्चतम मच्याई (म्याक्सिमम डिफ्लेक्सन) समेतको हिसाब गर्नु पर्नेछ ।३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा तल तालिकामा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टकोलागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानु पर्नेछ।

विद्दुत भोल्टेजको स्तर	घर तथा रुखबाट हुने न्यूनतम दूरी
२३०/४०० भोल्ट देखी ११०० भोल्ट सम्म को नाङ्गो तार छेउबाट	१.२५मिटर
११०० भोल्टदेखी ३३०० भोल्टतार छेउबाट	२ मिटर
६६ के.भी. प्रसारण लाइनको तारको छेउबाट	६ मिटर
१३२ के.भी. प्रसारण लाइनको तारको छेउबाट	९ मिटर