



इन्द्रावती गाउँपालिका गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

सिन्धुपाल्चोक, ३ नं. प्रदेश, नेपाल

भवन निर्माण तथा योजना सम्बन्धी
मापदण्ड, २०७५

तयार गर्ने संस्था
पानोरामा रिसर्च सेन्टर प्रा.लि.
अनामनगर, काठमाडौं ।

नक्सा निवेदकहरुमा ईन्द्रावती गाउँपालिकाको अनुरोध

१. साविक चली आएको पानी ढल निकास बन्द गर्न पाईने छैन । ढल निकासको लागि आवश्यक परेको खण्डमा आफ्नो जग्गाबाट साविक बमोजिम निकास लैजान दिनुपर्छ ।
२. बाटोको अधिकार क्षेत्र (Right of Way) र सेटब्याक (Setback) भित्र कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन । जस्तै सिँडी, पेटी, कम्पाउण्डवाल, बार्दली, क्यान्लेभर
३. नक्सा पास नगरी निर्माण कार्य गर्न हुँदैन । नक्शा पास भएपछि वा नहुँदै निर्माण कार्य गरे/नगरेमा कुनै पनि बखत साइट जाँच गर्न सकिनेछ ।
४. नक्शा निवेदनमा उल्लेख भएका चार किल्ला संधियारको नाम, निमैसी फरक परेमा त्यसको जिम्मेवारी निवेदक स्वयम नै हुनुपर्नेछ ।
५. नियमपूर्वक नक्शा दर्ता भई सकेपछि संधियारहरको लागि जारी गरिएको १५ दिने सूचना पत्र घर निर्माणको नक्शा सहित सम्बन्धित वडा कार्यालयमा पठाइनेछ र संधियारको १५ दिने म्याद समाप्त भई सकेको उजुरी नपरेमा मात्र नक्शा पासको कारवाही अगाडि बढाइनेछ ।
६. नक्सा शाखाबाट गरिने सर्जमिनको समयमा आफ्नो सिमाना प्रष्ट हुने गरी २ फी. २ ईन्चको पेग (चिन्ट) जमिन भन्दा १ फीट सम्म देखिने गरी गाडिएको हुनुपर्नेछ । अन्यथा सर्जमिन गर्न कार्यालय बाध्य हुने छैन ।
७. नक्सा पास प्रक्रिया समाप्त भई सकेपछि निवेदक वा अधिकारी प्राप्त वारेसलाई एक प्रति नक्शा र एक प्रति पास पूर्जा दिइनेछ ।
८. नक्सा पास म्याद दुई वर्ष सम्म हुनेछ र अन्तिम एक पटकको लागि मात्र नियमानुसार दस्तुर बुझाई पुनः दुई वर्ष म्याद थप गरिनेछ । म्याद थपेको लागि निवेदन नक्सा पास भएको दुई वर्ष भित्र गरिसक्नु पर्ने । २ वर्ष पछि आवेदन प्राप्त भएमा तोकिए बमोजिमको दस्तुरमा जरिवाना समेत लाग्नेछ ।
९. पास भएको नक्सा भन्दा फेरबदल गरी निर्माण कार्य गर्नु पर्ने भएमा फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको संशोधित नक्सा तयार गरी स्वीकृतिको लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृती भए अनुसार मात्र निर्माण कार्य गर्नुपर्नेछ । पुर्व अनुमति वेगर स्वीकृत नक्सामा हेरफेर गरी गरेको निर्माण कार्यका आधारमा नक्सा संशोधन गर्न निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी गर्न गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।
१०. निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि भौतिक सुविधाहरु -धारा, बिजुली, टेलिफोन) जडान गर्नको लागि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु अनिवार्य भएकाले सो कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्रलिनु गाउँपालिकामा आवेदन दिनु पर्नेछ ।
११. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पूरा वा आंशिक रुपमा नक्सा पास भएको २ वर्ष भित्र मात्र लिन सकिनेछ । त्यसका लागि चार किल्ला देखिने पूरै घर आउने फोटो, सुपरिवेक्षकको सिफारिस सहित आवेदन दिनु पर्नेछ ।
१२. पास भएको नक्सा विपरित निर्माण गरेमा पाउने भौतिक सुविधाबाट बञ्चित हुनेछ र कुनै पनि समय भत्काउने कारवाही हुनेछ ।
१३. पेश गरेको दरखास्त फाराम तथा प्रत्येक नक्सामा घर जग्गा धनी तथा डिजाइनरले नाप नक्सा ठीक छ भनी सही हस्ताक्षर गर्नु अनिवार्य छ ।

भूमिका

प्रदेश नं. ३ सिन्धुपाल्चोक जिल्लाको सदरमुकाम चौतारासाँगाचोकगढी नगरपालिकाको उत्तर पश्चिम क्षेत्रमा रहेको ईन्द्रावती गाउँपालिका एक सुन्दर मनोरम गाउँपालिकाको रूपमा मानिन्छ। समग्रमा नेपालका शहरी तथा सुगम पहाडी भेगका क्षेत्रहरूमा जनसंख्या वृद्धि उच्च रहेको छ। यस गाउँपालिकाको उत्तरमा प्रसिद्ध तीर्थस्थलकोरुपमा रहेको पाँचपोखरीको दर्शनको साथै पाँच पोखरीहरूको प्राकृतिक सौन्दर्यताको मनोरम आनन्द लिन, नौलिङ्ग र ओर्खेनी क्षेत्रबाट हिमालको दृश्यावलोकन गर्न घुम्न जाने स्वदेशी तथा विदेशी पर्यटकहरू नवलपुर बजार भएर जाने गरेको भएकाले यस क्षेत्रलाई पर्यटकीय हिसाले महत्वपूर्ण मानिएको छ। साथै ईन्द्रावती नदी किनारको उर्वरा फाँटहरूले गर्दा यस क्षेत्रलाई कृषि पर्यटनकोरुपमा पनि विकास गर्न सकिने संभावना रहेको छ।

जनसंख्याको वृद्धिसँगै व्यवस्थित ग्रामीण तथा शहरी विकासको लागि भवन तथा सडक मापदण्डको खाँचो अपरिहार्य हुन आउँछ। यस्तो मापदण्डले एकातिर वर्तमानका समस्याको समाधान गर्न सक्नुपर्दछ, भने अर्कातिर भविष्यको आवश्यकतालाई पनि सम्बोधन गर्न सकेको खण्डमा व्यवस्थित ग्रामीण शहरको निर्माण गर्न सकिन्छ। यसलाई व्यवस्थित तथा सुनियोजित ढङ्गले पालना गर्नको लागि यस क्षेत्रमा रहनु भएका गाउँपालिकाबासीहरूको महत्वपूर्ण भूमिका रहन्छ।

वि.सं. २०७२ साल बैशाख महिनामा नेपालमा आएको विनाशकारी भूकम्प र त्यसपछि लगत्तै आएका पराकम्पनबाट राजधानी लगायतका देशका विभिन्न क्षेत्रहरूमा अपुरणीय क्षति पुऱ्याएको तथ्य हामी सामु सर्वविदित नै छ। त्यसमा पनि सिन्धुपाल्चोक जिल्लाका अन्य गाउँपालिकासँगै ईन्द्रावती गाउँपालिकामा पनि ठुलो मानवीय तथा संरचनागत क्षति भएको थियो। यस्तो परिस्थितिलाई मध्यनजर गर्दै सुरक्षित भवन निर्माण र व्यवस्थित पुर्वाधारहरूको विकास प्रमुख राष्ट्रिय चासो रहेको सन्दर्भमा यस गाउँपालिकाको निम्ति चुनौतीको विषय बन्न पुगेको छ। यसै सन्दर्भमा नेपाल सरकारको मिति २०७२/०४/२९ को निर्णयबाट स्थानीय निकायहरूमा राष्ट्रिय भवन संहिताको कार्यन्वयन गरी सुरक्षित एवम् भूकम्प प्रतिरोधी आवास र व्यवस्थित बसोबास प्रबर्द्धनको लागि **“वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२”** जारी भएको छ। उक्त मार्गदर्शनलाई सम्बन्धित नगर /गाउँ सभाबाट स्वीकृत गराई कार्यन्वयन गराउन संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयबाट निर्देशन प्राप्त भए बमोजिम तथा **स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४** को परिच्छेद-७ **“भवन निर्माण तथा सडक सम्बन्धी व्यवस्था”** को बमोजिम यस गाउँपालिकाले यो मापदण्ड तयार गरी लागु गरेको छ।

प्रस्तुत मापदण्डको प्रभावकारी कार्यान्वयनको लागि सरकारी निकाय, स्थानीय निकायका पदाधिकारीहरू, गाउँपालिकाबासीहरू, राजनीतिक दलहरू, बुद्धिजीविहरू, सञ्चारकर्मी, निर्माण व्यवसायी, सिकर्मी, डकर्मी, प्राविधिकहरू आदिबाट सहयोगको अपेक्षा गर्दै यस मापदण्ड निर्माण गर्न सहयोग पुऱ्याउनु हुने सम्बद्ध सबैलाई हार्दिक धन्यवाद ज्ञापन गर्दछु।

धन्यवाद

विनोद रोका

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

विषयसूची

परिच्छेद १ परिचय	१
१.१ पारिभाषिक शब्दहरु	१
परिच्छेद २ योजना तथा निर्माण स्थलसम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था	१४
२.१. निर्माण स्थलको स्वामित्व	१४
२.२. निर्माणस्थलको क्षेत्रफल	१४
२.३. बाटो	१४
२.४ निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता :	१४
२.५. सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण:	१४
२.६. अन्य शर्तहरु पालन गर्नुपर्ने :	१५
२.७ सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरु :	१६
परिच्छेद ३ विकासशील क्षेत्र तथा विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु ...	१८
३.१ विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोगहरु	१८
३.२ आवासीय, कृषि तथा मिश्रित क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु	१८
३.३ व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु	१८
३.४ पर्यटकीय व्यावसायिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु	१८
३.५ औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु	१९
३.६ संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु	१९
३.७ संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु	१९
३.८ सेटब्याक (SETBACK) सम्बन्धी व्यवस्था	१९
३.९ पार्किङ्ग : निम्न उपयोगको भवन निर्माण गरेमा तालिका बमोजिम पार्किङ्गको व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।	२०
३.१० एफ.ए.आर. (FAR) मा गणना नहुने अवस्था	२०
३.११ लिफ्ट सम्बन्धी व्यवस्था :	२०
परिच्छेद ४ भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु	२१
४.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने	२१
४.२ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति	२१
४.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने	२१
४.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग	२१

४.५	तेश्रो पक्ष जाँच Third- Party Verification गरिनेछ	२१
४.६	भवन निर्माणको अनुमति दिने.....	२२
४.७	भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नु पर्ने	२२
४.८.	योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु.....	२२
४.९	जग्गा एकिकरण सम्बन्धी व्यवस्था :.....	२७
४.१०	आवास क्षेत्र (क्षेत्र ख) तथा ग्रामीण क्षेत्र (क्षेत्र ग) का विशेष नियमहरु :	३०
४.११	संरक्षण क्षेत्रका विशेष नियमहरु :.....	३१
४.१२	प्लट भित्रको खुल्ला भाग :.....	३२
४.१३	भवनका विभिन्न भागहरुका निम्ति आवश्यक व्यवस्था :.....	३४
४.१४	आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था :.....	३६
४.१५	पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगम मापदण्ड २०६५ तथा छैठौँ संशोधन २०७३	३७
४.१६	सम्पूर्ण क्षेत्र “क”, “ख” तथा “ग” का लागि विशेष नियमहरु :	३८

परिच्छेद ५ मापदण्ड कार्यान्वयन विधि तथा प्रयोजन..... ४०

५.१	मापदण्ड कार्यान्वयन प्रयोजन :.....	४०
५.३	निर्देशिका बनाउन सकिने :.....	४१
५.४.	मापदण्डको संशोधन :.....	४१
५.५.	खारेजी तथा बचाउ :.....	४१
५.६.	बाधा अड्काउ फुकाउ :.....	४१
५.७	मापदण्डको व्याख्या सम्बन्धी व्यवस्था :.....	४२
५.८	मापदण्ड कार्यान्वयन विधि.....	४२

अनुसूची

अनुसूची - १	सडक वर्गीकरण.....	४१
अनुसूची - २	विद्युत् ऐन २०४९ तथा नियमावली २०५०	४८
अनुसूची - ३	विद्युत् नियम ४८ र ५० संग सम्बन्धित	५२
अनुसूची - ४	आवासीय तथा मिश्रित कृषि क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु	५३
अनुसूची - ५	विकासशील क्षेत्र अर्नात विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोगहरु.....	५४
अनुसूची - ६	व्यापारिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु	५७
अनुसूची - ७	पर्यटकीय व्यवसायिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु.....	५८
अनुसूची - ८	औद्योगिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु.....	५९
अनुसूची - ९	संवेदनशील क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु.....	६०
अनुसूची - १०	संस्थागत क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु	५८
अनुसूची - ११	सेटब्याक ९ ऋतदबअप० सम्बन्धी व्यवस्था तथा मापदण्डहरु	६२

kl/ro

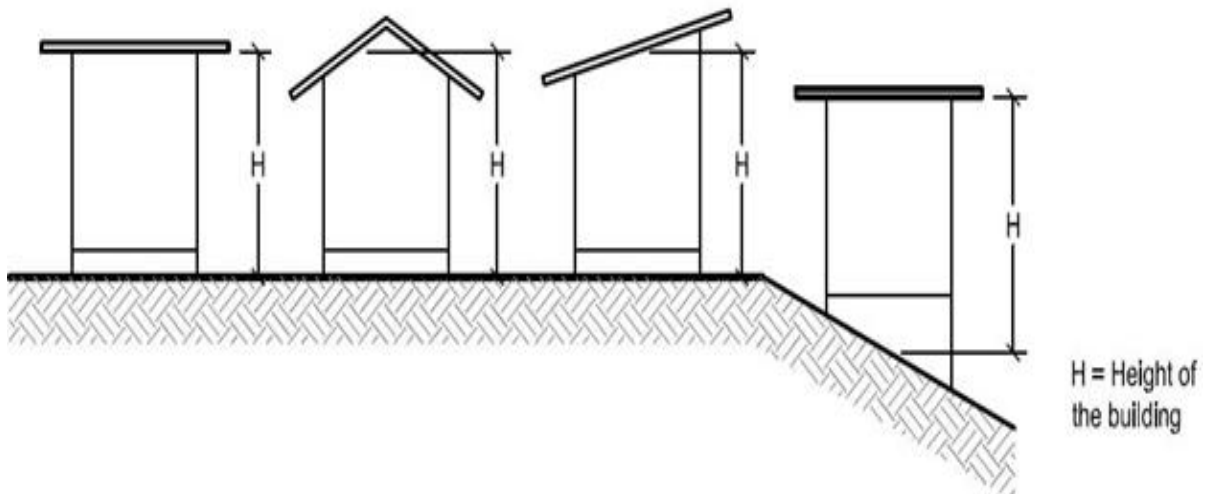
ईन्द्रावती गाउँपालिका क्षेत्रको सुन्दरता तथा वातावरण सुधार व्यवस्थित गर्दै विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरु तथा भू-उपयोग क्रियाकलापहरुलाई सुनिश्चित गर्न आधारभूत साधनकोरूपमा यस भवन निर्माण तथा योजना मापदण्डलाई लिइएको छ । गाउँपालिकाको सुन्दरता, वातावरण लगायत गाउँबासीहरुको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राख्दै यो मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

१. पारिभाषिक शब्दहरु

- १.१ “गाउँपालिका” भन्नाले ईन्द्रावती गाउँपालिका संभन्नु पर्छ ।
- १.२ “ईन्द्रावती गाउँपालिका क्षेत्र” : नेपाल सरकारले चार किल्ला खोली तोको ईन्द्रावती गाउँपालिका सम्पूर्ण क्षेत्र ।
- १.३ “प्रमुख” भन्नाले ईन्द्रावती गाउँपालिका प्रमुख सम्भन्नु पर्दछ ।
- १.४ “अधिकारी” भन्नाले ईन्द्रावती गाउँपालिका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले तोकेको ईन्द्रावती गाउँपालिका कर्मचारी सम्भन्नु पर्छ ।
- १.५ “भवन निर्माण तथा योजना सम्बन्धी मापदण्ड” भन्नाले नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवन संहिता २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरुलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको यस भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड, २०७५ लाई जनाउँदछ ।
- १.६ “परिवर्तन” (Alteration) भन्नाले एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरवदल गर्ने वा क्षेत्रफल वा उचाईमा थपघट गर्ने वा आवतजावतका आधारमा नै परिवर्तन गर्ने वा त्यसलाई बन्द गर्ने वा स्वीकृत संरचनामा नै परिवर्तन गर्ने जस्ता कार्य संभन्नु पर्छ ।
- १.७ “स्वीकृति” भन्नाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति संभन्नु पर्छ ।
- १.८ “निर्माण” भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाइएको भए तापनि मानिसको आवासको निमित्त होस् वा नहोस् र जस अन्तर्गत जग प्लिन्थ (Plinth), गाह्रोहरु, भुईँ, छाना, चिमिन, प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै निश्चित प्लेट फर्म, वरण्डा, वार्दली, कार्नेस (Cornice) वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर

निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाह्रोको कुनै भाग संभन्नु पर्छ ।

- १.९ “असम्बद्ध” (Detached) भवन वा निर्माण” भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण संभन्नु पर्छ ।
- १.१० “भवन संहिता” (Building Code) भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई मानिनेछ ।
- १.११ “भवन वा निर्माणको उचाई” भन्नाले समथल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भवनको माथिल्लो सतहसम्मको उचाई र पाखो छाना (Sloped Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट २५-३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो (Slope) भएमा भिरालोको बिच भागको उचाईसम्म र सो भन्दा कम भिरालो गरी छाना निर्माण भएकोमा मुठल (Eaves) सतह सम्मको उचाई सम्भन्नु पर्छ ।



lrg g+= 1= भवनको उचाई

- १.१२ “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 सम्भन्नु पर्छ ।
- १.१३ “घर वा भवन” भन्नाले बस्ने, खाना पकाउने र सरसफाई सम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरु भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन संभन्नु पर्छ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटेल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चरलाई समेत जनाउनेछ र यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ ।

- क) जग, प्लिनथ, गारो, भूई, छाना, चिमनी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेट फर्महरु ।
- ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्शन आदि ।
- ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।
- घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्टक्चरहरु आदि ।
- ड) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि ।

१.१४ “सभा भवन” भन्नाले रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारीरिक व्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरु, पुजाकोठाहरु, नाचघर, क्लवहरु, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाईजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।

१.१५ “व्यावसायिक भवन” भन्नाले व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैंकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

१.१६ “शैक्षिक भवन” भन्नाले उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुन्छ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ ।

१.१७ “औद्योगिक भवन” भन्नाले एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्याँस प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

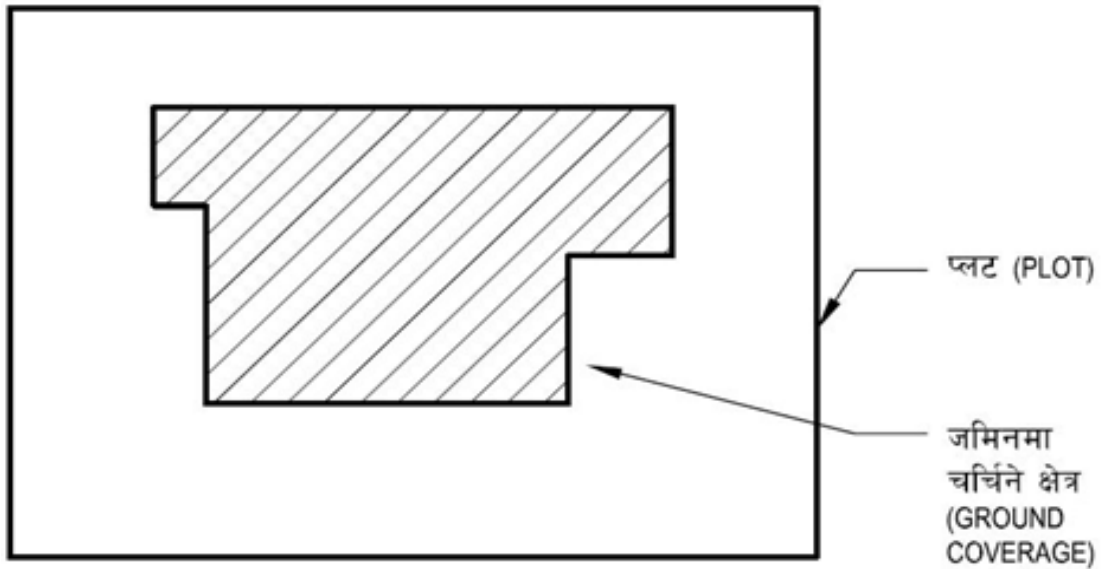
१.१८ “संस्थागत भवन” भन्नाले सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन अडिटोरीयम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न

तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुत्ने ब्यवस्था भएको भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।

- १.१९ “**व्यापारिक भवनहरु**” भन्नाले निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु (पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार) आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरुलाई बुझिन्छ ।
- १.२० “**कार्यालय भवनहरु**” भन्नाले कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरुको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ ।
- क) प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि ।
- ख) सहायक कार्यमा : लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु
- १.२१ “**विशेष भवन**” भन्नाले यसमा निम्न लिखित प्रकारको भवन लाई बुझाउँछ । सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइका भवनहरु, १५ मिटर भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।
- १.२२ “**आवासीय भवन**” भन्नाले साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ ।
- १.२३ “**संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास)**” भन्नाले दुई वा दुइभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।
- १.२४ “**कार्पेट एरिया**” (Carpet Area) भन्नाले (Covered Area) गाह्रोको क्षेत्रफल बाहेक कुनै पनि तलाको उपयोग हुने कोठाहरुको क्षेत्रफल संभन्नु पर्छ ।
- १.२५ “**संरक्षण**” : कुनै क्षेत्र, भवन, संरचना वा खुल्ला क्षेत्रको विद्यमान अवस्थितिको संरक्षण ।
- १.२६ “**सम्पदा**” भन्नाले ईन्द्रावती जनताको आवश्यकता तथा रोजाई संग सम्बन्धीत भवनजन्य निर्माण वा त्यसको वरिपरि रहेको बस्तुगत अभिव्यक्तिलाई सम्पदाको रुपमा लिईन्छ । यस अन्तर्गत कलात्मक तथा वास्तुशास्त्रका दृष्टिले महत्वपूर्ण व्यक्तिगत

घरहरु, ऐतिहासिक खानेपानी ट्याँकी, ढुङ्गे धारा, पाटी पौवा, मन्दिर, पुजारी घर, देवता घर (घो छें) आदि पर्दछन् । ईन्द्रावती गाउँपालिका क्षेत्र भित्र कुनै पनि धार्मिक, वस्तुशास्त्र, पुरातात्विक, सुन्दर कलाकृति, साँस्कृतिक, वैज्ञानिक, सामाजिक महत्वका हिसावले संरक्षण गर्नु पर्ने अत्यन्त महत्वपूर्ण मानव निर्मित वस्तुहरु नै सम्पदा हुन् ।

- १.२७ “सम्पदा क्षेत्र” भन्नाले सम्पदा तथा सम्पदा वरीपरी तोकिएको भौगोलिक क्षेत्र भित्र देखि तथा यस्तो किसिमवाट संरक्षित संपदा जसको वरपरको स्वरुप परिवर्तनले सोही सम्पदा तथा सम्पदा क्षेत्रकै स्वरुपमा असर गर्छ ।
- १.२८ “सहायक-उपयोग” (Accessory Use) भन्नाले सामान्यतया मुख्य प्रयोजनमा नआउने तर खास प्रयोजनको निमित्त सघाउ पुग्ने किसिमको घर जग्गाको कुनै पनि प्रकारको उपयोगलाई संभन्नु पर्छ ।
- १.२९ “सार्वजनिक भौतिक योजना” (Public Physical Plan) भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- १.३० “जग्गा उपयोग प्रतिशत” (Ground Coverage) भन्नाले भवनको भुँइ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।



$lrg\ g+= 2=$ जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

- १.३१ “कित्ता” भन्नाले कुनै पनि व्यक्ती वा सस्थाको स्वमित्वमा दर्ता भएको भनि जग्गा धनी प्रमाणपत्रले कितान गरेको भुक्षेत्र ।

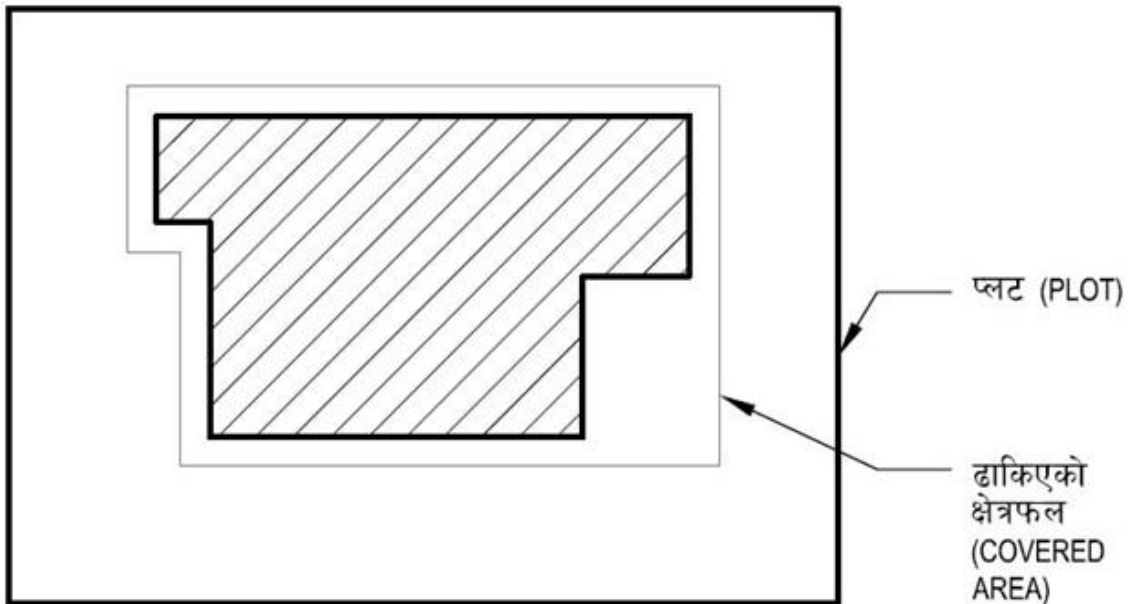
- १.३२ “विकास” भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा आस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भुउपयोग परिवर्तन गर्ने कार्य ।
- १.३३ “सेटब्याक” (Set Back) भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाडनु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
- १.३४ “किरण सतह” (Light Plane) भन्नाले सेटब्याक रेखा माथी सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटब्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याक रेखा जोडने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।
- १.३५ “खुल्ला क्षेत्र” (Open- Space) भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- १.३६ “मूल क्षेत्र” भन्नाले व्यापारिक क्षेत्रहरु बुझिने छ ।
- १.३७ “व्यापारिक क्षेत्र” भन्नाले दैनिक उपभोग्य वस्तुहरु, निर्माण सामाग्रीहरु, कृषि बजारीकरण हुने विशेष क्षेत्रहरु बुझिन्छ । यस अन्तर्गत ईन्द्रावती गाउँपालिकाका नवलपुर, देउराली, भिमटार, एँसेलुखर्क भण्डारी थोक आदी स्थानहरु पर्दछन् ।
- १.३८ “भुईँ क्षेत्रको अनुपात” (Floor Area Ratio, (FAR) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तल्लाहरुको क्षेत्रफल (Built up area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भाग फल संझनु पर्छ ।
- एफ.ए.आर. (FAR) : (भवनको सम्पूर्ण तलाको कूल क्षेत्रफल/ भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रफल)
- १.३९ “टाँसिएको भवन” (Attached Building) भन्नाले जग्गाको साँध सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- १.४० “प्राविधिक समिति” भन्नाले गाउँपालिकाका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको गाउँपालिकाको इन्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
- १.४१ “जोडिएको भवन” (Joined Building) भन्नाले वेग्गावेग्लै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- १.४२ “आंशिक निर्माण सम्पन्न” भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

- १.४३ “क वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- १.४४ “ख वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- १.४५ “ग वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- १.४६ “घ वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।
- १.४७ “माटो परीक्षण” भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया र विधिलाई जनाउँदछ ।
- १.४८ “पुरातात्विक क्षेत्र” भन्नाले इन्द्रावती गाउँपालिका क्षेत्र भित्र पर्ने पुरातात्विक क्षेत्र जनाउने छ र यसलाई सम्पदा क्षेत्र समेत भनिनेछ ।
- १.४९ “ऐतिहासिक क्षेत्र” भन्नाले इन्द्रावती गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका सम्पदा र पुरानो नगर क्षेत्रहरूलाई जनाउने छ ।
- १.५० “घना वस्ती” (Core Area) भन्नाले बसोबासको चाप भएको क्षेत्र अर्थात जनघनत्व बढी भएको क्षेत्रलाई बुझिन्छ ।
(क) इन्द्रावती गाउँपालिका भित्र नवलपुर बजार क्षेत्र, भिमटार, बोडगाउँ आदि स्थानहरू घनावस्ती रूपमा रहेको छ ।
- १.५१ “विकासशील क्षेत्र” भन्नाले वस्ती विकासका लागि योग्य ठहरिएका क्षेत्रहरू पर्दछन् ।
- १.५२ “पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्र” भन्नाले पर्यटकलाई आवश्यक सेवा सुविधा प्रदायक पूर्वाधारको बाहुल्यता रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस गाउँपालिकाका नौलिङ्गेश्वर महादेव, रणेश्वर महादेश, भिमसेन मन्दिर, कालिका मन्दिर, ग्रामेश्वर महादेव मन्दिर, चन्द्रावती मन्दिर, सुन्दरीपुर देवि मन्दिर, गुम्बाहरू (वडा नं ३, ४, ५, ९), गुफा डाँडा, नौलिङ्ग डाँडा, नयाँपानी आदी धार्मिक तथा मनोरम स्थलहरूलाई पर्यटकिय दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण मानिन्छ ।

- १.५३ “औद्योगिक क्षेत्र” भन्नाले ठूला तथा साना उद्योग रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्रमा स्थानिय कच्चा पदार्थ प्रयोग हुने उद्योगलाई प्राथमिकता दिइने छ । यस क्षेत्रलाई आवस क्षेत्र देखि ५०० मिटर भित्र राख्न दिइने छैन ।
- १.५४ “संस्थागत क्षेत्र” भन्नाले सरकारी, अर्ध सरकारी, तथा अन्य सार्वजनिक कार्यालय तथा त्यस कार्यका निमित्त प्रयोग हुने क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्र पूर्ण रूपले सेवा प्रदायक हुनेछ ।
- १.५५ “संवेदनशील क्षेत्र” भन्नाले सेवा तथाको सुरक्षा दृष्टिकोण संवेदनशील तथा आकस्मिक सेवा प्रदायक कार्यालय रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- १.५६ “भवन संहिता” (Building Code) भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई मानिनेछ ।
- १.५७ “वाल्कोनी” (Balcony) भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (Handrail) वा (Baluster) सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई वाल्कोनी भनिनेछ ।
- १.५८ “भूमिगत तला वा कोठा” (Basement) भन्नाले कुनै पनि भवनको सबै वा आंशिक रूपमा जमीन मुनि रहेको सबैभन्दा तल्लो भागलाई भूमिगत तल्ला वा कोठा मानिनेछ ।
- १.५९ “निर्माणरेखा” (Construction Line) भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा तोकिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिने छ ।
- १.६० “निर्माण” (Construction) भन्नाले कुनै पनि निर्माणको कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भएता पनि मानिसको आवासको निमित्त भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै बाहिर निकालिएको भाग र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गारोको कुनै भागलाई निर्माण मानिनेछ ।
- १.६१ “चोक” (Court Yard) भन्नाले जमीनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पूरा वा आंशिक रूपमा भवन वा निर्माणको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको भागलाई चोक मानिने छ ।
- “भित्री चोक” भन्नाले चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोकलाई भित्री चोक मानिने छ ।
- “बाहिरी चोक” भन्नाले कम्तिमा एकातर्फ निर्माण नभई खुला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको चोकलाई बाहिरी चोक मानिने छ ।

१.६२ “ढाकिएको क्षेत्रफल” (Covered Area) भन्नाले कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिनथ सतहभन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल भनिनेछ । तर तल उल्लेख भएका भागहरुलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।

बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, टंकी, बेन्च, चिप्लेटी, कुवा, निकासको लागि बनाइएको कलभर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्ली पीट, इन्सपेक्सन चेम्बर, डुड, कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउडी, खुला भ्याडु, चेम्बर बाहिरपट्टि भुण्डिएको भ्याल र गाढोभन्दा बाहिर पट्टि परेको कर्नेसले ढाकेको भाग, गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।



$lrg\ g+=\ 3=$ ढाकिएको क्षेत्रफल

- १.६३ “निकास” (Sewer) भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नालीहरुलाई निकास मानिने छ ।
- १.६४ “बाहिर निस्कने बाटो” (Exit) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थानलाई बाहिर निस्कने बाटो मनिने छ ।
- १.६५ “भुँई” (Floor) भन्नाले सामान्यतया मानिसहरु हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतहलाई भुँई मानिने छ ।
- १.६६ “भण्डार गृह” भन्नाले भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि ।

१.६७ “निजी ग्यारेज ” (**Private Garage**) भन्नाले कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरु पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा भवनको भागलाई निजी ग्यारेज मानिने छ ।

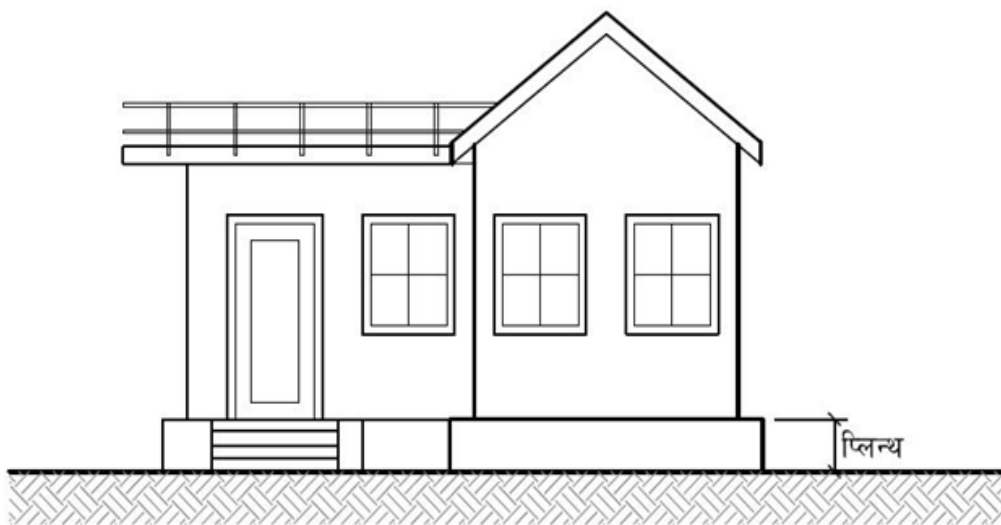
१.६८ “निर्माणको उचाई” (**Height of Construction**) भन्नाले निर्माणको उचाई भन्नाले समतल छानाको लागि औसत जमीनको लेभलबाट घरको सबभन्दा उचाईमा रहेको माग नापिने छ । स्लोप छानाको लागि पनि छानाको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । जमीन स्लोप पारी अगाडि र पछाडिको मोहडाको हकमा फरक तल्ला देखिने भएमा सबभन्दा तल्लो तलाको जमीनबाट उचाई नापिने छ ।

१.७० “खुला भाग” (**Open Space**) भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई खुला भाग मानिने छ ।

नोट: भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्बन्धित साइडतर्फकै प्लटको सीमानासम्मको सबभन्दा न्यूनतम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दाखेरि भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजीक रहेको ठाउबाट नाप्नु पर्नेछ ।

१.७१ “छेका” (**Partition**) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको बीचका भागहरु छुट्याउनको निमित्त कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तल्लासम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाइने वा लगाइने वार, गाह्रो आदिलाई छेका मानिने छ ।

१.७२ “प्लिन्थ” (**Plinth**) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमीनको सतहभन्दा माथि र जमीनको सतहभन्दा माथि रहेको भुई वा तलाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिने छ ।



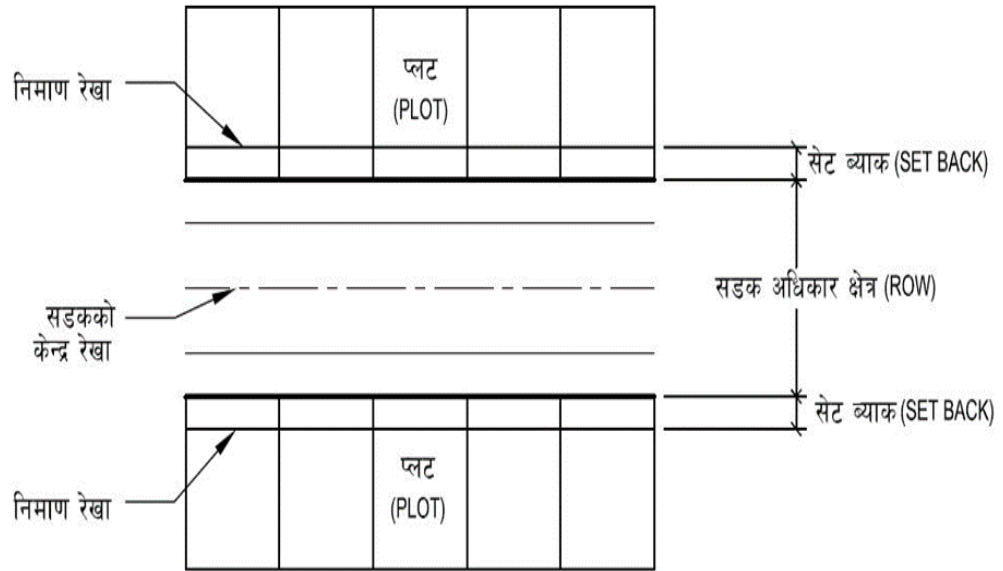
$l_{rq} g_{+=} 4 = \text{प्लिन्थ}$

- १.७३ “प्लिन्थको क्षेत्रफल” (Plinth Area) भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको भुइँको क्षेत्रफललाई प्लिन्थको क्षेत्रफल मानिने छ ।
- १.७४ “डेउठी” (Porch) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त बनाइएको भागलाई डेउठी मानिने छ ।
- १.७५ “कोठाको उचाई” (Room Height) भन्नाले तयारी भुइँको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्को सतहसम्मको दूरीलाई कोठाको उचाई मानिने छ । टाई विम, विम, दलिन आदि भएको र तयारी सिलिङ्ग नभएको अवस्थामा त्यस्तो टाई-विम, विम वा दलिनको मुनिपट्टिको भागसम्म नाप्नु पर्नेछ ।



lrg g+= 5= कोठाको उचाई

- १.७६ “सडकको अधिकार क्षेत्र” (Right of Way “ROW”) भन्नाले स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way “ROW”) मानिनेछ । यस अर्न्तगत तोकेको भन्नाले सेट ब्याक (Set Back) सहित वा सेट ब्याक (Set Back) बाहेक पनि हुन सकिने छ ।



$l_{rq} g += 6 =$ सडक अधिकार क्षेत्र

- १.७७ “साइट (प्लट)” (Plot) भन्नाले बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुनेगरी खुलेको जमीनको टुक्रा वा भागलाई साइट (प्लट) मानिने छ ।
- १.७८ “साइटको गहिराई” (Depth of Plot) भन्नाले साइटको अगाडि पछाडिको सिमाना बीचको दूरीलाई साइटको गहिराई मानिने छ ।
- १.७९ “बाटो अथवा सडक” (Street) भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताको हिड्ने अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्वाध रुपमा हिडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भागलाई बाटो मानिने छ । सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरु, रेलिङ्ग आदि जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण बस्तुहरु बाटो अन्तर्गत पर्ने हुन्छ ।
- १.८० “बाटोको उचाई वा ग्रेड” (Height of Street or Grade) भन्नाले प्लटको अगाडिपट्टि औपचारिक रुपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रिय रेखाको उचाईलाई बाटोको उचाई वा ग्रेड मानिने छ ।
- १.८१ “बाटोको रेखा” भन्नाले बाटोको दुवै साइडको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखालाई बाटोको रेखा मानिने छ ।
- १.८२ “तला” भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुईहरु वा भुईदेखि सिलि बीचको भागलाई तला मानिने छ ।
- १.८३ “माथिल्लो तला” भन्नाले भवन वा निर्माणको माथिल्लो तल्ला भन्नाले पूरा वा आंशिक रुपमा निर्माण गरिएको माथिल्लो तला भन्ने सम्झनु पर्छ ।

- १.८४ “शौचालय” भन्नाले मानिसहरूलाई दिसापिसाव गर्नको निमित्त बनाइएको (पानी फ्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहित) कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई शौचालय मानिने छ ।
- १.८५ “वरण्डा” भन्नाले कम्तिमा पनि एक साइडतर्फ खुला रहेको ढाकिएको क्षेत्रलाई वरण्डा मानिने छ । यस्तो वरण्डा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मीटरको उचाईसम्मको प्यारापिटलाई समेत समावेश भएको मानिने छ ।
- १.८६ “भ्याल” भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भागलाई भ्याल मानिने छ ।

of]hgf tyf lgdf{0f :yn;DaGwL cfwf/e''t

२.१. निर्माण स्थलको स्वामित्व

निर्माण स्थलमा नक्सावालाको स्वामित्व हुनु पर्दछ र जग्गा धनी र नक्शावाला फरक व्यक्ति भएमा जग्गा धनीको मन्जुरीनामा अनिवार्यरूपमा लिनु पर्नेछ र कार्यालयको रोहवरमा सनाखत गर्नु पर्ने छ । संस्थागत स्वामित्वको जग्गामा संस्थागत उपयोगको भवनको लागि मात्र अनुमति दिइने छ । गुठीको हकमा रैतानी वा सम्बन्धित गुठी संस्थान वा निकायको सिफारिस आवश्यक पर्ने छ ।

२.२. निर्माणस्थलको क्षेत्रफल

भवन निर्माणको लागि निर्माणस्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम ८० ब.मि. र चौडाइ ६.० मी. को हुनु पर्नेछ ।

२.३. बाटो

२.३.१ कुनै पनि भवन निर्माण गरिने प्लटहरु सार्वजनिक बाटोहरु वा त्यस्ता बाटोहरुमा पुग्ने अन्य सहायक मार्गसंग जोडिएको हुने पर्नेछ । बाटो बाटोनापी नक्सामा जनिएको नुह पर्ने छ । निजी तथा मन्जुरी बाटो सम्बन्धमा नापी नक्सामा नै बाटो प्रयोजनको लागि कित्ताकाट गरी प्रमाण पेश भएको आधारमा मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृत दिनेछ ।

२.३.२ कसैको पहुँच मार्गमा बाधा पर्ने गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । आवागमनमा प्रतिकूल असर पर्ने गरी निर्माण सामाग्री समेत थुपार्न पाइने छैन ।

२.४ निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता :

२.४.१ भवन निर्माण स्थल विजुली, टेलिफोन, खानेपानी, आकस्मिक सवारी साधन, ढल निकास जस्ता पूर्वाधार विकासका लागि उपयुक्त हुनु पर्नेछ ।

२.४.२ हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायाँ बायाँ छाड्नु पर्ने दूरी :- भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायाँबायाँ छाड्नु पर्ने दूरी विद्युत प्राधिकरणले तोकेको प्रावधान (अनुसूची - २ र ३) बमोजिम हुनेछ ।

२.५. सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण:

- २.५.१ सार्वजनिक चोक, पर्ति जग्गा, पाटी, पौवा, सत्तल, मन्दिर, पीठ, ढुंगेधारा, विहार, पोखरी, नदी नाला, घाट आदि सार्वजनिक निर्माणहरुमा तोकिएको मापदण्ड छोडेर मात्र अन्य निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।
- २.५.२ भवन निर्माण गर्दा पानीका पाइपहरु, ढलका पाइपहरु, टेलिफोन र विजुलीक भूमिगत लाइनहरु र भूमिगत पानीको स्रोतलाई समेत प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी उचित प्रबन्ध मिलाएको हुनुपर्नेछ ।
- २.५.३ साविक देखि चलिआएको ढल र पानीको निकास बन्द गर्न पाइने छैन ।

२.६. अन्य शर्तहरु पालन गर्नुपर्ने :

- २.६.१ व्यवसायिक भवन, मनोरञ्जन स्थल, सभागृह-पेट्रोल पम्प, बधशाला, कलेजहरु जस्ता भवनहरु निर्माण गर्दा प्रचलित कानून र सरकारी नीति समेत पालना गर्नुपर्नेछ । सोसम्बन्धमा ऐन नियमले सम्बन्धित सरकारी कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने व्यवस्था गरेको अवस्थामा सोको लागि आवश्यक स्वीकृति लिई पेश गर्ने दायित्व नक्शावाला कै हुनेछ ।
- २.६.२ संयुक्त आवास भवन (Apartment Building) निर्माण तथा संचालन गर्न नेपाल सरकार भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय अन्तर्गत शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको स्वीकृति लिई पेश गर्नुपर्नेछ ।
- २.६.३. ११ मिटरभन्दा कम चौडाईको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा “क” वर्गका सार्वजनिक भवनहरु र ६ मिटर भन्दा कम चौडाईको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा “ख” वर्गका सार्वजनिक भवनहरु तथा औद्योगिक भवनहरुको लागि स्वीकृति दिइनेछैन ।
- २.६.४ विभिन्न भू-उपयोगको क्षेत्रमा परिच्छेद ३ बमोजिम स्वीकृत क्रियाकलापहरुका लागि मात्र संरचनाहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।
- २.६.५ एउटा निश्चित प्रयोजनको लागि बनाइएको भवन गाउँपालिका को पूर्व स्वीकृति विना पूर्णरूपमा पृथक प्रयोजनको लागि परिवर्तन गर्नपाइने छैन ।
- २.६.६ एउटा निश्चित प्रयोजनको लागि निर्माण गर्ने गरी पेश हुन आएको नक्शामा उक्त प्रयोजनसँग बाकिने वा नमिल्ने पर्याप्त आधार भएको पाइएमा त्यस्तो निर्माणको लागि स्वीकृति दिन गाउँपालिका वाध्य हुनेछैन ।
- २.६.७ संचार र खानेपानीका टावरहरु, हाइटेन्सन वितरण, पाइपलन जस्ता अग्ला संरचना नियमानुसार पाइने अधिकतम उचाईभन्दा बढी निर्माण गर्न पाइने छैन ।

२.६.८ गा.पा. क्षेत्रभित्र निजी सरकारी, सामुदायिक, औद्योगिक, व्यवसायिक लगायत जुनसुकै किसिमको भवन, पाटी-पौवा, मठ-मन्दिर, देवालय-शिवालय, बौद्ध-विहार, चर्च, मस्जिद, मसान, द्विप, स्मारक आदि बनाउन र पर्खाल गेट, टावर, खानेपानी ट्यांकी आदि निर्माण गर्नस्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को दफा १४९ बमोजिम गाउँपालिका को स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

२.७ सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू :

२.७.१ क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सिमा व्यवस्था :

- क) घरको ग्राउण्ड कभरेज, उचाई र तल्लाको सिमा सम्बन्धित क्षेत्र, निर्माणको प्रकार र जग्गाको क्षेत्रफलमा निर्भर रहनेछ । जसको विस्तृत विवरण **अनुसुची (४ -१०)** को तालिकामा देखाइएको छ ।
- ख) अनुसुची (४ -१०) को तालिकामा जे देखाएता पनि क्षेत्र “ख” र “ग” को हकमा मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको कूल चौडाईको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन ।
- ग) उचाई सम्बन्धि छुटहरू: भन्याड छोप्ने भाग (यदि कुनै कोठा नजोडिएमा) पारापेट वाल, पानी ट्याङ्की र यसलाई अड्याउन बनाइएका कुनै निर्माणहरू, सोलार सम्बन्धि उपकरण, भेन्टिलेशन र एअर कन्डिसन सम्बन्धिका उपकरणहरू समेत उचाईमा गणना गरिने छैन ।

२.७.२ सडक अधिकार क्षेत्र :

ईन्द्रावती गाउँपालिकाको निम्नलिखित बाटोहरूको चौडाई (सेटब्याक सहित) **अनुसुची १** को तालिकामा देखाइएको छ ।

- (क) सडक विभाग अन्तरगत रहने सडकहरू राजमार्ग, क्षेत्रिय सडक तथा जिल्ला सडक नेपाल सरकार तथा सडक विभागले तोकिए अनुसार (ROW) परिवर्तन हुन सक्ने छैन ।
- (ख) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखा वाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गरिनेछ ।
- (ग) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

- (घ) घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House- Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।
- (ङ) भवन निर्माण मापदण्डमा उल्लेख भएका सडकहरु, कुनै बाटो कायम गरी कुनै घरको नक्शा पास भई सकेको सडकहरु तथा गा.पा. संग लिखित रुपमा स्वीकृत लिई बाटो कायम भई सकेको सडकहरुको हकमा सोहि अनुसार नै सडकको चौडा कायम हुनेछ । तर अब नया निर्माण हुने सडकको चौडाई (सेटब्याक सहित) अनुसुची १ को तालिकामा देखाइएको अनुसार हुनु पर्नेछ । साथै सवारी साधन प्रवेश गर्न कम्तिमा मोडमा तथा दोबाटोहरुमा आवश्यक जियोमेट्रिक आवश्यकताहरु पूरा हुनु पर्नेछ ।
- (च) उपरोक्त विवरण अनुसारको सडकहरुको लम्बाई नाप्दा शुरु बिन्दु उक्त बाटो जोडेको मूल बाटोको राइट अफ वे देखि नापिनेछ ।
- (छ) कसैले नया बाटो खोल्न चाहेको खण्डमा उक्त बाटोमा पर्ने सम्पूर्ण जग्गाधनीहरु लगायत उक्त बाटो प्रयोग गर्ने प्रयोगकर्ताहरुले समेत आवश्यक प्रक्रिया पुर्‍याई सडकको चौडाई माथि बूंदामा उल्लेख भए अनुसार स्पस्ट रुपमा खोलि आवश्यक कागजात सहित लिखित रुपमा गाउँपालिका सग स्वीकृत लिनु पर्नेछ र स्वीकृति पश्चात नापी शाखाबाट कित्ता काट गरि जग्गा धनी प्रमाण पूर्जामा समेत क्षेत्रफल मिलान गर्नुपर्नेछ । तत्पश्चात मात्र गा.पा.ले बाटो कायम भएको सिफारिश दिइनेछ र त्यस किसिमको सडकहरुमा मात्र नक्सा पास गरिने छ ।
- (ज) सार्वजनिक चौर, वन, ताल, पोखरी र खोलालाई सडक कायम गरि नक्शा पास गरिने छैन तर पहिले नै त्यस्ता सार्वजनिक स्थलहरुलाई सडक कायम गरि नक्शा पास भई सकेको भए यो नियम लागु हुने छैन । तर त्यस्ता सार्वजनिक स्थलहरुबाट छाड्नु पर्ने सेटब्याक कायम गरि सकेको भए उक्त सेटब्याकलाई बाटो मानि गा.पा.ले नक्शा पास गर्न सकिनेछ ।

ljsf;zLn If]q tyf ljleGg If]qx?df :jLs[t pkof]u tyf

३.१ विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोगहरु

विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत MTMP ले तोकेका “क” र “ख” श्रेणीका सडक देखि ५०० मि. दाँया बाँया क्षेत्रहरु पर्दछन् । यस क्षेत्र अन्तर्गत स्वीकृत उपयोगहरुको विस्तृत विवरण अनुसुची ४ को तालिकामा देखाइएको छ ।

३.२ आवासीय, कृषि तथा मिश्रित क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

यस क्षेत्रमा मुख्य रूपमा आवासीय क्रियाकलाप प्रमुख रहनुको साथै कृषि क्रियाकलापको पनि मिश्रण रहनेछ । यस अन्तर्गत वडा नं. ५, ७, ११, १२ का समथल कोइरालटार, ढोटार, भिमटार क्षेत्रहरु पर्दछन् ।

आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरुको विस्तृत विवरण अनुसुची ५ को तालिकामा देखाइएको छ ।

३.३ व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरुको विस्तृत विवरण अनुसुची ६ को तालिकामा देखाइएको छ । यस क्षेत्र अन्तर्गत नवलपुर जिरोकिलो देखि नवलपुर स्याउले सडक अन्तर्गत प्रहरी चौकी सम्म र यस सडकले काटेको ५०० मि. दाँयाबाँया क्षेत्र पर्दछन् ।

नोट: ठूला व्यापारिक एवं औद्योगिक भवनहरुको हकमा २००० वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिनथ भएको भवनमा भूमिगत पार्किङ्ग (*Underground Parking*) को अनिवार्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ । स्कूल, क्याम्पस, सिनेमा हल, थिएटर, सभा गृह, होटेल तथा सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स बनाउनको लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल ३ (तिन) रोपनी हुनुपर्नेछ ।

३.४ पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

यस क्षेत्र अन्तर्गत वडा नं. १० को प्रस्तावित बुढीचौर पर्यटकीय क्षेत्र र नौलिङ डाँडालाई लिएको छ ।

पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसूची ७ को तालिकामा देखाइएको छ ।

३.५ औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

यस ईन्द्रावती गाउँपालिका भित्र औद्योगिक क्षेत्रहरू पहिचान नगरिसकिएको अवस्थामा भोलिका दिनहरूमा कुनै पानि उद्योग तथा कलकारखाना निर्माण गर्नुपर्ने अवस्थामा यस मापदण्डलाई पालना गराउनु पर्नेछ ।

औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसूची ८ को तालिकामा देखाइएको छ ।

३.६ संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

यस क्षेत्र अन्तर्गत वडा नं. १ का ३० डिग्री भन्दा भिराला नौलिङ, छहरे, बसेरी तथा वडा नं १० को भू-क्षय भएका विसदेवटार क्षेत्रलाई लिइएको छ ।

संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसूची ९ को तालिकामा देखाइएको छ ।

३.७ संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

संस्थागत क्षेत्र अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न सरकारी, अर्धसरकारी, अन्य संघ संस्थाहरू रहेको स्थानलाई लिइएको छ । यस क्षेत्र अन्तर्गत हालको अवस्थामा रहेका गाउँपालिका/वडा कार्यालयहरू, स्वास्थ्य केन्द्र, शैक्षिक संस्था, प्रहरी चौकी आदी स्थानहरू पर्दछन् । स्थानहरू संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसूची १० को तालिकामा देखाइएको छ ।

नोट - स्कूल, क्याम्पस, सिनेमा हल, थिएटर, सभा गृह, होटेल तथा सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्सबनाउनको लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल ३ (तीन) रोपनी हुनु पर्नेछ ।

३.८ सेटब्याक (SETBACK) सम्बन्धी व्यवस्था

सेटब्याक (SETBACK) सम्बन्धी व्यवस्था को विस्तृत विवरण अनुसूची ११ को तालिकामा देखाइएको छ ।

नोट : सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेटब्याकको लागि छाडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुला क्षेत्रको रूपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

३.९ पार्किङ्ग : निम्न उपयोगको भवन निर्माण गरेमा तालिका बमोजिम पार्किङ्गको व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।

tflnsf g+= 1M पार्किङ मापदण्ड सम्बन्धी विवरण

क्र.सं.	उपयोग	जग्गाको क्षेत्रफल (प्रतिशतमा)
1	तारे होटेल	२०
2	सिनेमा घर, सभागृह, थिएटर आदी ।	२०
3	व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै : सुपरमार्केट	२०
4	स्कुल, क्यापस	१५
5	पोलिक्लिनिक, नर्सिङहोम आदी ।	२०
6	सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालय	१५

३.१० एफ.ए.आर. (FAR) मा गणना नहुने अवस्था

- क) आवासीय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमिबेसमेन्टमा (Semi Basement) पार्किङ्ग प्रयोजन वा Storage को लागि प्रयोग हुने भूमिगत तल्ला (Basement) FAR मा गणना हुने छैन ।
- ख) भुईँ तल्ला (Ground Floor) पार्किङ्गको लागि मात्र प्रयोग हुने भएमा र सोही अनुसार खुल्ला रहेको अवस्थामा FAR मा गणना हुने छैन ।
- ग) सबै भन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भ्याडको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा) ।

३.११ लिफ्ट सम्बन्धी व्यवस्था :

१७ मी. भन्दा बढी उचाई भएको भवनमा लिफ्टको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । लिफ्ट सम्बन्धी अन्य व्यवस्था (National Building Code) अनुसार हुनेछ ।

जग्स] 9fFrf tof/ ug{ / lgdf{0f ;'k/Lj]If0f ;DaGwL

४.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने

यस ईन्द्रावती गाउँपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा यस ईन्द्रावती गा. पा. मा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न रहन पाउने छैनन् ।

४.२ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति

आर्थिक वर्ष २०७४/७५ देखि 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 गराइने छ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदबाट व्यावसायिक अनुमति पत्र (Professional Engineering License) प्राप्त गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरू सहितको “क” र “ख” वर्गको भवनको डिजाइन गराइने छ । “ग” र “घ” वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम स्नातक तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गरी निर्माण सुपरीवेक्षण गराइने छ ।

४.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने

भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र गाउँपालिका ले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई कारबाहीका लागि गाउँपालिकाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा लेखि पठाउने छ ।

४.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग

पुर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र गाउँपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ ।

४.५ तेश्रो पक्ष जाँच Third- Party Verification गरिनेछ

“क” बर्गका भवन, राष्ट्रिय तथा अन्तराष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवनको डिजाईनमा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer review) को व्यवस्था तथा साथै यस प्रकारको भवनको अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा सिभिल वा आर्किटेक्ट ईन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) अनिवार्य रूपमा गा.पा.ले गर्नेछ। तर यस्तै प्रकारका “ख” बर्गका भवनको हकमा पनि गा.पा. ले आवश्यक ठानेमा यस किसिमको व्यवस्था गर्न सकिनेछ।

४.६ भवन निर्माणको अनुमति दिने

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।

४.७ भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नु पर्ने

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

४.८ योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु

४.८.१ मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन। मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाई सो वापत लाग्ने खर्च स्वयं सम्बन्धित पक्षबाट असुल उपर गर्नेछ।

४.८.२ भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन।

४.८.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन। तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ।

- ४.८.४ भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरीत नहुने गरी गाउँपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ ।
- ४.८.५ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र “क”वर्गका भवन तथा “ख” वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्यरूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गराउनु पर्नेछ ।
- ४.८.६ भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपात :
- क) १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरूको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । भ्याल(ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन हितास २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।
- ख) १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मीटर र अन्य भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग) प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका राख्ने भएमा माथी बूँदा ४.८.६ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- घ) १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरूको उचाइ र साँधियार तर्फको सेटब्याक अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटब्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ङ) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा घर-बाटो सिफारिस दिँदा दुई भवनहरू बीचको दूरी यसै उप-बूँदा ८.६ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

च) मूल-सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुनेगरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।

- ४.८.७ गाउँपालिका को क्षेत्र भित्र पर्ने सम्पूर्ण मार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरुको अधिनमा र गाउँपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Rural Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ । चौतारा मेलम्ची रणनितिक सडकको हकमा सडक क्षेत्र अधिकार ३० मि. रहेको छ । त्यसैले त्यस सडकसँग जोडिएर कुनै पनि संरचना निर्माण गर्दा सडकको मध्यबिन्दुबाट १५ मि. र त्यसमा थप ६ मि. सेटब्याक छाडी संरचना निर्माण गर्न गाउँपालिकाले अनुमति दिनेछ ।
- ४.८.८ आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ ।
- ४.८.९ मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएको कुनै भवन गाउँपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।
- ४.८.१० जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) : जग्गा उपभोग प्रतिशत अनुसूची (६-११) बमोजिम कायम हुनेछ ।
- ४.८.११ भुईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR) भुईँ क्षेत्रको अनुपात अनुसूची (६- ११) बामोजिम कायम हुनेछ ।
- ४.८.१२ सार्वजनिक भवन र संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरुबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र गाउँपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र गाउँपालिका ले निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।
- ४.८.१३ न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र गाउँपालिका ले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।

- ४.८.१४ भवन संहिता २०६० अनुसारको “ग” वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column)वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ । माथी बूँदा ४.८.६ (ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्ने छैन ।
- ४.८.१५ “क”, “ख” र “ग” वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्भौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्को प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्भौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब गाउँपालिका लाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ ।
- ४.८.१६ भवनको प्लिन्थको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
- ४.८.१७ एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको “ग” वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन । यस सम्बन्धी विशेष मापदण्डहरु तालिका २ बमोजिम कायम गरिनेछ ।
- ४.८.१८ नयाँ निर्माण हुने भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्त नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।
- ४.८.१९ शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिकले समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिङ्ग बोर्ड वा टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।
- ४.८.२० तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रेंडरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।
- ४.८.२१ Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन । यस गाउँपालिका भुकम्पीय जोखिमयुक्त

क्षेत्र भएको हँदा अब बन्ने कुनै पनि संरचना आपतकालीन अवस्थामा कम्तीमा १० सेकेन्ड भित्र सुरक्षित स्थलसम्म पुग्ने खालको हुनुपर्ने छ । यसको लागि भवन निर्माण मापदण्डले तोकिए बमोजिमका भन्डारहरूको व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।

४.८.२२ स्वीकृत प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

४.८.२३ सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

४.८.२४ नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

४.८.२५ नक्सापास प्रकृया

क) गाउँपालिकाको प्राविधिक तथा प्रशासनिक कर्मचारीले वडा समितिको प्रतिनिधीको रोहवरमा नक्सा आवेदनका विषयमा स्थलगत प्राविधिक प्रतिवेदन सहित मुचुल्का उठाईने छ ।

ख) भवन निर्माण ईजाजत पत्र प्राप्त गर्नु पूर्वनै भवन निर्माण गर्ने तथा स्वीकृत नक्सामा पूर्व अनुमति वेगर हेरफेर (थपघट) गरी भवन निर्माण गर्नेको हकमा जरिवाना तथा नक्सापास नविकरण गरिने छ ।

ग) नक्सापास नविकरणको हकमा भवन निर्माण गर्ने म्याद समाप्त भएको १ वर्ष भित्र नविकरण गर्दा शुल्कको ५०%, १ देखि २ वर्ष भित्रको शुल्कको ७५% शुल्कलिई नविकरण गरिने छ ।

घ) नक्सापास पूर्वनै सबै निर्माण कार्यगर्नेका हकमा शुल्कको ७५% वा १ लाख, डिपिसि सम्म गरेकाको हकमा ५०% वा १ लाख, डिपिसि सम्मको अनुमति लिई सो भन्दा बढी तल्ला वा सो भन्दा बढी निर्माण गर्नेको हकमा शुल्क २५% वा १ लाख जुन कम हुन्छ, उक्त रकम जरिवाना तोकिने छ ।

४.८.२६ जग्गा धनी दर्ता प्रमाण-पूजा

क) जग्गा जसको नाममा छ, उसैको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृत प्रमाण-पत्र गाउँपालिका ले दिने छ । तर अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मन्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

- ख) जग्गामा जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जामा देखाइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनु पर्नेछ । कथंकदाचित् यी तिनै वस्तुहरूमा मेल हुन नआएमा जुन चाहि सबभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ ।
- ग) यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जाको क्षेत्रफल र नापी नक्शा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको सधियारहरूले सधियारहरूको कुनै भाग नचर्चेको भनी लिखित मञ्जुरीनामा दिएमा नक्शा पास गरिनेछ । तर यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गातर्फ मिचिएको वा नमिचिएको गा.पा. ले हेर्नेछ ।

४.९ जग्गा एकिकरण सम्बन्धी व्यवस्था :

जग्गा एकिकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई(एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

४.९.१ जग्गा एकीकरण तथा सुपरिवेक्षण गर्ने विधि :

- क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) गर्न नहुने

कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले गाउँपालिकाको अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गरी घडेरीहरूको विक्रि वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाईने छैन । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा घर तथा नक्शा पास गरिने छैन । साथै सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै : धारा, बिजुली बत्ती आदी जडान हुने छैन । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन समेत सकिनेछ ।

- ख) अनुमतिका लागि दरखास्त :

गाउँपालिका क्षेत्रमा आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्न गाउँपालिकामा सूचीकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ्ग डिजाईन नक्शा, जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहित लोकेसन प्लान, साईट प्लान, जग्गाको प्लटिङ्ग र क्षेत्रफल, खुला क्षेत्र, सडकको चौडाई पर्खालको चौडाई आदी खुलाई तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरु :

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मुख्य मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई, घडेरीहरुको क्षेत्रफल र मोहडा, खुला क्षेत्रको अनुपात र स्थान ढल निकास, बिजुली, आधारभुत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना भएको प्लटिङ्ग नक्शा र हालको अवस्था स्पष्ट रुपमा खुलेको नक्शा र विवरण पेश गर्नुपर्नेछ । साथै प्लटिङ्ग नक्शामा 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 सञ्चालन गर्ने जग्गाको हकभोगको निस्सा व्यक्तिको हकमा जग्गा धनी प्रमाणपत्र तथा नागरिकताको प्रमाणपत्र, संघसंस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाणपत्र संलग्न राख्नुपर्दछ ।

ङ) जाँचबुझ गर्न सक्ने :

प्लट अनुमातिका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्तहरु मापदण्डहरु पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पूरा नभएको भए सो पूरा गर्न लगाई जग्गा विकास प्लटिङ्ग कार्यक्रम सञ्चालन गर्न अनुमति दिईनेछ । तर प्रस्तावित क्षेत्र यस मापदण्डले परिभाषित गरेको भूउपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा नगपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका विज्ञहरु समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझावको आधारमा निर्णय दिन सक्नेछ ।

च) अनुमति दिने :

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

छ) मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धी व्यवस्था :

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

ज) मापदण्ड उल्लंघनमा कारबाही सम्बन्धी व्यवस्था :

नगरको शहरीकरणलाई नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ ईन्द्रावती गाउँपालिकाले कार्यन्वयनमा ल्याएको यो मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु यस सँग सरकोकार राख्ने सबैको कर्तव्य हुनेछ। यदि कुनै प्लटिङ्ग व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताले यसको उल्लंघन गरे गराएको ठहरेमा गाउँपालिका कार्यालयले त्यस्ता व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदातालाई कालो सूचीमा र राख्ने तथा यस मापदण्ड एवं अन्य प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारवाही समेत गर्न सकिनेछ।

भ) प्लट अनुमति नलिएका तर खरिद विक्री भईसकेको घडेरीहर सम्बन्धी अन्तरिम व्यवस्था :

प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुनु पूर्व गाउँपालिकाबाट प्लटिङ्गको अनुमति नलिई व्यक्तिगत वा संस्थागतरूपमा खरिदविक्री भएका घडेरीहर गाउँपालिकाले तोकेको समय सिमा भित्र साविकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भई आएको खण्डमा गाउँपालिकाबाट उपलब्ध गराईने नक्शा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ।

४.९.२ जग्गा एकीकरणमा पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड :

४.९.२.१ सडक संरचना सम्बन्धी मापदण्ड :

- क) सार्वजनिक भौतिक योजनाकोहकमा विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुनुपर्नेछ।
- ख) विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँगे गाडी छिर्नेर निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा वाटो (gate and lane) हुनुपर्नेछ। ६ मिटर सम्म चौडासार्वजनिक वाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ। ८ मिटर वा सोभन्दाबढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ।
- ग) कुनैपनि वाटोको घुम्ती वा मोडकोन्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ।
- घ) ढल तथा वाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ।

- ड) बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन र जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

४.९.२.२ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा :

- (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरु २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुनेगरी योजना प्रस्ताव गर्नुपर्दछ ।
- (ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दापछि भवनको मर्मत गर्नुपर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदन साथ संलग्न हुनुपर्नेछ ।

४.९.२.३ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) प्रस्ताव गरिएकोकूल जग्गाको :

- क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि
- ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ९० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजनाया क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

४.१० आवास क्षेत्र (क्षेत्र ख) तथा ग्रामीण क्षेत्र (क्षेत्र ग) का विशेष नियमहरु :

४.१०.१ बाटो

- क) यस क्षेत्रमा सडक अधिकार क्षेत्र शीर्षक अन्तर्गत व्यवस्था गरिएका बुंदाहरु मा उल्लेख गरिए अनुसारका सार्वजनिक बाटो कायम भएको हुनु पर्नेछ ।
- ख) अर्को घर जग्गामा भएको गल्ली-बाटो को आधारमा निर्माण स्वीकृति प्रदान गरिने छैन । अरुको घर जग्गाको आवागमनमा बाधा हुने गरेर पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

४.१०.२ टप बरण्डा

टप बरण्डा निम्नानुसारको हुनेछ ।

tflnsf g+= 2M टप बरण्डा सम्बन्धी मापदण्ड

l ; =g+=	अवस्थिति	तल्ला	अधिकतम उचाई
----------	----------	-------	-------------

1	सार्वजनिक चोक	भुईँ तल्ला माथि	०.३० मि.(१ फी.)
		पहिलौ तल्ला माथि	०.७५ मि.(२ फी ६ इन्च)
2	३ मि. भन्दा सानो बाटो	भुईँ तल्ला माथि	०.१५ मि.(६)
		पहिलो तल्ला माथि	०.३० मि.(१ फी.)
3	३ मि. भन्दा माथिको बाटो	भुईँ तल्ला माथि	०.३० मि.(१ फी.)
		पहिलौ तल्ला माथि	०.७५ मि.(२ फी ६ इन्च)
4	८ मि भन्दा बढीको बाटो	भुईँ तल्ला माथि	०.६० मि.(२ फी.)
		पहिलौ तल्ला माथि	०.७५ मि.(२ फी ६ इन्च)

नोट: यसरी निकालिएको स्ल्याब, टप र बरण्डामा सडक तर्फ कुनै किसिमको कोठा निकाल्न दिइने छैन ।

४.१०.३. ल्याण्ड पूलिङको (Land Pooling) कार्यक्रमको व्यवस्था : यस क्षेत्रमा कुनै पनि पक्षले ल्याण्डपुलिङ गर्न चाहेमा गा.पा.ले आवश्यक प्राविधिक सहयोग तथा समन्वय गरि दिइनेछ ।

४.१०.४. ग्रामीण क्षेत्रको लागि थप नियमहरू : ग्रामीण क्षेत्र अन्तर्गत गाउमा ३० डिग्री भन्दा भिरालो जमिनमा भवन निर्माण गर्दा खानी तथा भू-गर्भ विभागको अग्रिम स्वीकृत लिनु पर्नेछ ।

४.११ संरक्षण क्षेत्रका विशेष नियमहरू :

४.११.१ सांस्कृतिक सम्पदा संरक्षण क्षेत्र :

निम्न तोकिएका मन्दिरहरुलाई संरक्षण क्षेत्र को रूपमा तोकिएको छ । यी क्षेत्रहरुमा धार्मिक, सांस्कृतिक र मनोरन्जन स्थल(बगैँचा क्षेत्र) उपयोगको निमित्त मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइने छ । धार्मिक र पुरातात्विक निर्माण कार्य बाहेकको अन्य निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन । कुनै पनि निर्माण कार्यको आकार र स्वरूप यी क्षेत्रको ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वसंग मेल खाने हुनु पर्नेछ ।

तर्फले ग+ 3M इन्द्रावती गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका सांस्कृतिक सम्पदा

क्र.सं.	सम्पदाको नाम	ठेगाना
१	नौलिङ्गेश्वर महादेव	वडा नं. १
२	रणेश्वर महादेव	वडा नं.५ (ऐँसेलुखर्क)
३	भिमसेन मन्दिर	वडा नं. ४

४	कालिका मन्दिर	वडा नं. ८
५	ग्रामेश्वर महादेव	वडा नं. ८
६	चन्द्रावती मन्दिर	वडा नं. ८
७	सुन्दरीपुर देवि मन्दिर	वडा नं. ८

नोट : यी लगायत अन्य क्षेत्र हरूमा पनि धार्मिक महत्वका संरचनाहरु निर्माण गर्दा पनि उक्त निर्माण कार्यको आकार र स्वरूप उपक्षेत्रको ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वसंग मेल खाने हुनुपर्ने छ ।

४.११.२ वन संरक्षण क्षेत्र :

- क) खानेपानी लगायतका, (services lines) आराम-मनोरञ्जन स्थल वाहेकको निर्माण कार्य यस उपक्षेत्रमा गर्न पाइने छैन ।
- ख) यस क्षेत्रमा निर्माण कार्य गा.पा. को बोर्डको निर्णय पश्चात गर्नु पर्नेछ ।
- ग) आराम-मनोरञ्जन स्थलको हकमा बढीमा ५० वर्ग मी. (५०० व.फी.) र एक तले पाटी, पिकनिक स्थलको निर्माण कार्य गर्न सकिनेछ ।

४.११.३ खुला र हरियाली क्षेत्र :

यस उपक्षेत्रको निम्ति पनि वन संरक्षण क्षेत्र कै नियमहरु लागू हुनेछन् ।

४.११.४ नदी संरक्षण क्षेत्र :

कुनै पनि किसिमका भवनहरु निर्माण गर्दा खोला छेउबाट निम्न अनुसार सेटब्याक छाडी संरचना निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

- क) ईन्द्रावती खोलकाको सीमाबाट दुवैतिर २५-२५ मीटर ।
- ख) चेप्टे ढुङ्गे खोला, हाप्ले खोला, शिखर खोला, सिपा खोला, मंसिरे खोला आदी सीमाबाट दुवैतिर १० -१० मि. ।
- ग) नदीको लागि यसरी छाडिएका तथा भविष्यमा छाड्नु पर्ने सेट व्याक स्वतः ROW (सडक अधिकार क्षेत्र) मा परिणत भएको मानिनेछ ।
- घ) घाटको सिमाबाट १५ मी. सम्म कुनै भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ङ) घाट र मन्दिरको निर्माणको हकमा माथिको नियम लाग्ने छैन । तर निर्माण कार्यको स्वीकृति गाउँपालिका बोर्डबाट दिईने छ ।

४.१२ प्लट भित्रको खुल्ला भाग :

- क) मानिस बस्ने उद्देश्यले बनाइएका सबै कोठाहरु वाहिरी वा भित्री खुल्ला भाग वा खुल्ला वरण्डासग जोडिएको हुनुपर्ने । प्रत्येक भवन वा निर्माणमा छुट्टै खुल्ला भाग हुनु अनिवार्य छ ।
- ख) **बाटो भित्रको खुल्ला भाग** : घरको बाटो भित्री मोहडा घरको दायाँ बायाँ बनिसकेको घरहरुसग लाइन मिलाउनु पर्नेछ । यदि कुनै क्षेत्रमा बाटोतर्फ सेटव्याक निर्धारण गरिएको छैन भने बाटोतर्फ कम्तिमा १.५० मी. (५ फि.) छाड्नु पर्नेछ ।
- ग) **पछाडि र साइडभित्रको खुल्ला भाग** : ३ तल्ला सम्म बन्ने घरमा भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा १.५० मी. (५ फि.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । तर ३ तल्ला भन्दा बढि र ५ तल्ला सम्मको भवनको हकमा भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा २.०० मी. (६.५ फि.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । तर सार्वजनिक भवनको हकमा भने ३.०० मी. (९फीट १० ईन्च) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । साथै १७ मी. भन्दा अग्ला भवनमा सधियार तर्फ सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मी. (१६.५ फी.) भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिईनेछ । वरण्डा राख्न पर्दा जग्गाको साधबाट वरण्डाको छेउसम्म कम्तिमा ०.९० मी. (३ फी.) छाड्न पर्नेछ ।
- घ) **भित्री चोक** : यदि कोठाको कुनै भ्यालहरु (वाथरुम, शौचालय र स्टोर वाहेक) वाहिरतर्फ फर्केको छैन भने उक्त भ्यालबाट भित्री चोकतर्फ पनि फर्काउन सकिनेछ । भित्री चोक कम्तिमा ३ मी. (१० फी.) चौडाको हुनु पर्नेछ । यदि वाथरुम, शौचालय र स्टोर यस सँग जोडेमा भित्री चोक कम्तिमा २ व.मी. (२० व.फी.) क्षेत्रफलको हुनु पर्नेछ ।
- ङ) **घरको खुल्ला भागतर्फ शौचालय निर्माण** : बढीमा ४ व.मी. (४० व.फी.) र उचाई २.४० मी. (८ फी) सम्मको शौचालय आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागमा बनाउन छुट दिइनेछ । तर उक्त शौचालय जग्गाको सिमानाबाट ०.९० मी. (३ फी.) पर हुनु पर्नेछ । तर बाटोतर्फको खुल्ला भागमा भने कुनै निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।
- च) **घरको खुल्ला भागतर्फ ग्यारेज निर्माण** : गाडी पार्किङ को लागि ग्यारेज आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागतर्फ बनाउन छुट दिइनेछ । तर ग्यारेजको लागि बाटो तर्फको जग्गाको साधबाट कम्तिमा ५ मी. (१६ फी.) सम्म निर्माण गर्न दिइनेछ । तर बाटोतर्फको खुल्ला भागमा कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न छुट दिइने छैन ।
- छ) **वर्षाको पानी तथा (Rain Water Harvesting)** : निर्माण हुने “क” तथा “ख” बर्गका भवनहरुले वर्षातको पानी ढल वा खुला नालीमा नमिसाई (Rain Water Harvesting_ को प्रविधि अपनाई जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था अनिवार्य रूपमा गर्नु

पर्नेछ । जमिनले सोस्न नसकिने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । साथै अन्य बर्गका भवनहरूले (Rain Water Harvesting) को प्रविधि अपनाउन सकिनेछ । तर अन्य बर्गका भवनहरूले (Rain Water Harvesting) को प्रविधि अपनाउन नसकिने भएमा छानाबाट आउने वर्षाको पानी तपकिन नदिई छानादेखि जमीनको मूल पाइप वा सडकको नाली सम्म पाइप द्वारा आफ्नो जग्गाबाट अनिवार्य रूपमा लाने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नभए सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन गा.पा. बाध्य हुने छैन ।

ज) **सिढी निर्माण** : सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेट व्याक क्षेत्रभित्र कुनै पनि सिढीहरू निर्माण गर्न दिइने छैन । तर निर्माण सम्पन्न नभएका बाटोहरूको हकमा अस्थाई रूपमा बढीमा ०.६० मी. (२ फी.) चौडाको सिढी बनाउन छुट दिइनेछ । तर यस्ता सिढीहरू गा.पा. लाई आवश्यक परेको खण्डमा गा.पा. द्वारा भत्काउन आदेश दिन वा गा.पा. द्वारा भत्काउन सकिनेछ र सम्बन्धित पक्षले यसमा कुनै हस्तक्षेप गर्न पाउने छैन ।

४.१३ भवनका विभिन्न भागहरूका निम्ति आवश्यक व्यवस्था :

४.१३.१ **प्लिन्थ** : घरको प्लिन्थ लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरि जमीनको सतहबाट कम्तिमा ०.४५ मी. (१.५० फीट) माथि हुनु पर्नेछ । तर कोर एरिया (Core Area) भित्र यो नियम लागू हुने छैन । तर गा.पा. बाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिन्थ लेभल गा.पा. ले तोक्न सकिनेछ ।

४.१३.२ **कोठाको साइज** : मानिसहरू बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने एउटा मात्र कोठा भए न्युनतम चौडाई २.४ मि. र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मि. हुनु पर्नेछ । यस्ता कोठाहरू दुई वा सो भन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्युनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मि. र अर्को कोठाको क्षेत्रफल ७.० वर्ग मि. हुनु पर्नेछ र चौडाई कम्तीमा १.८ मि. हुनुपर्ने छ ।

४.१३.३ **कोठाको उचाई** : आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरूमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी. (७.५० फीट) र यदि कोठा चिस्याउनको निम्ति सिलिङ फ्यान (Ceiling Fan) प्रयोग गर्ने भएमा २.९० मि. (९.५ फी) हुनु पर्नेछ । उचाई नाप्दाखेरी भुईको फिनिसिङ्ग लेभलबाट सिलिङ्गसम्म नापिने छ । तर स्लोप छानाको हकमा औसत कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी. (७.५० फीट) तर यो उचाई कोर एरियामा लागू हुने छैन । शैक्षिक संस्थाहरूका भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा २.७० मी. (९ फीट) हुनु पर्नेछ ।

- ४.१३.४ **भान्छा कोठा** : औसत रूपमा भान्छा कोठाको उचाई २.१० मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ । भान्छा कोठाको क्षेत्रफल कम्तिमा ६ व.मी. (६० व.फी.) हुनु पर्नेछ । तर यो क्षेत्रफल यदि छुटे स्टोर कोठा भएमा घट्न सकिनेछ । भान्छा कोठामा भ्याल, भेन्टिलेशन वा अन्य आवश्यक खुल्ला भाग हुनु आवश्यक छ ।
- ४.१३.५ **वाथरुम र शौचालय** : वाथरुम र शौचालयको उचाई कम्तिमा १.८० मी. (६ फी.) हुनु पर्नेछ । वाथरुम र शौचालयको साइज कम्तिमा १.२० मी. X ०.९० मी. (४ फी. X ३ फीट) हुनु पर्नेछ । शौचालयको साइज कम्तिमा ०.९० मी. X ०.५० मी. (३ फी. X ३ फी.) हुनु पर्नेछ । वाथरुम वा शौचालयमा कम्तिमा एक साइजमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनु पर्नेछ । यस्ता खुल्ला भागको भ्याल वा भेन्टिलेशनको साइज कम्तिमा ०.३० मी. X ०.६० मी. (१ फी. X २ फीट) हुनु पर्नेछ ।
- ४.१३.६ **ग्यारेज** : ग्यारेजको उचाई कम्तिमा २.१० मी. (७ फी.) हुनु पर्नेछ । निजी ग्यारेजको हकमा ग्यारेजको साइज २.४० मी. X ८५ मी. (८' ८" X १६'-८") हुनु पर्नेछ ।
- ४.१३.७ **वेसमेन्ट** : घरको वेसमेन्ट आवासीय प्रयोजनको लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन । वेसमेन्टमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । तर साइटको अवस्था अनुसार वेसमेन्टमा ढल पाइप र पानी छिर्न नसक्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- ४.१३.८ **सेप्टिक टैन्क** : प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैन्क निर्माण गर्नु पर्नेछ । यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सोकपिट को समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । जुन कुरा गा.पा. ले निर्धारण गर्नेछ । सेप्टिक टैन्क वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीनभित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरु खानेपानीका श्रोतहरु जस्तै इनार, कुवा वा कम्तिमा १५ मी. (५० फी.) टाढा हुनु पर्नेछ । सेप्टिक टैन्कबाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरु खुल्ला ढल, वा कुनै खानेपानीको स्रोतमा आवश्यक रूपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने छैन ।
- ४.१३.९ **भ्यालको व्यवस्था** : घडेरीको सिमानबाट तोकिएको सेट ब्याक नछोडिएका साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश वा भेन्टिलेशनका लागि) राख्न पाइने छैन ।
- ४.१३.१० **भ्याड** : भ्याडको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

tflnsf g+= 4M भ्याडको चौडाई सम्बन्धी मापदण्ड

सि.नं.	घरको प्रकार	भ्याडको आवश्यक चौडाई कम्तिमा
१	आवासीय प्रयोजन	०.९० मी. (३ फी.)
२	होटल, शभाहल, शैक्षिक	१.२ मी. २ तल्लासम्म

	संस्थाहरु	१.५० मी. (५ फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)
३	शैक्षिक संस्थाहरु	१.२ मी. २ तल्लासम्म २ मी. (६.५० फी.)(२ तल्ला भन्दा बढीमा)
४	अन्य भवनहरु	१.५० मी. (५ फी.)(२ तल्ला भन्दा बढीमा)

आवासीय प्रयोजनका भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२३ मी. (९ इञ्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३० मी. (१ फी.) हुनु पर्नेछ । कुनै पनि प्रकारका भवनहरुमा (Riser) को उचाई बढीमा ०.२३ मी. (९ इञ्च) भन्दा बढी हुनु हुदैन । प्रत्येक फ्लाइटमा १५ वटा भन्दा बढी राइजर हुनु हुदैन । भ्रयाडको हकमा तल्लो लेभलबाट ल्यान्डिङ (Landing) को भागसम्म कम्तिमा २.१० मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ । प्रत्येक किसिमका घरहरुमा (२ तल्ला वा १८ फी.) मा प्रत्येक भ्रयाडहरुमा प्रकाशको लागि भ्याल वा अन्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यदि खुल्ला भाग राख्न सम्भव नभए स्काई लाइट (माथिबाट प्राप्त गर्ने प्रकाश) को लागि ०.४५ मी. × ०.४५ मी. (१'-६" × १'-४") को खुल्ला भाग छानादेखि राख्नु पर्नेछ ।

४.१३.११. फोहरमैला व्यवस्थापन : आफ्नो घरबाट निस्केको फोहरमैलाको व्यवस्थापन गाउँपालिकाले कुनै व्यवस्था नगरुन्जेल आफैले गर्नुपर्दछ । तर स्थानीय निकायले फोहरमैला व्यवस्थापनको लागि विशेष व्यवस्था गरेको खण्डमा सो अनुरूप गाउँपालिकाबासीले पालना गर्नुपर्ने छ ।

४.१४ आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था :

४.१४.१ घरको प्लिन्थ क्षेत्रफल यदि ११० व.मी. (११८३ व.फी.) भन्दा बढी भएमा कम्तिमा २ वटा भ्रयाडको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

४.१४.२ भवनमा रहने भ्रयाड प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट बढीमा ३० मी. (९८ फी.) को दूरिमा रहनु पर्नेछ ।

४.१४.३. आवासीय घरहरुमा वाहेक अन्य भवनहरुमा वाहिर निस्कने ढोका आगलागीको बेला चेपमा पर्न सक्ने हुदा वाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ । ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ ।

४.१४.४ सभा भवन(Assembly), भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याक: यस्ता भवनहरुमा आगलागीको बेला सुरक्षाको लागि सबैतर्फ कम्तिमा ३ मी (१० फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ ।

४.१४.५ जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) को लागि सेट व्याक: जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) मा सुरक्षाको लागि सबै साइडतर्फ कम्तिमा ४.५ मी (१५ फी.) सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।

४.१४.६ अग्नी नियन्त्रण (Fire Extinguishers) : “क” बर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा Central Fire Extinguishers लगायत आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । साथै “ख” बर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । अन्य बर्गका भवनको हकमा पनि अग्नी नियन्त्रणको लागि उपरोक्त व्यवस्था गर्न सकिनेछ । उक्त प्रकृया पुरा नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न निर्माण प्रमाणपत्र दिन गा.पा. बाध्य हुने छैन ।

४.१५ पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगम मापदण्ड २०६५ तथा छैठौँ संशोधन २०७३

- क) प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा घटीमा २० मि., चौडाई घटीमा १२ मि. भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा १ रोपनी ८ आना दुई कठ्ठा) हुनु पर्नेछ ।
- ख) विक्री स्थलमा कार्यालय, विक्री कक्ष, पिउने पानी वा ट्युबेल तथा अपाङ्गमैत्री शौचालयको अलवा महिला तथा पुरुषको लागि छुट्टाछुट्टै एक भन्दा बढी शौचालयको व्यवस्था गर्नुपर्छ ।
- ग) सामान्यत सडकको एक किनारा तर्फ दुईवटा पेट्रोलपम्पहरूको दुरी कम्तिमा ३०० मि. हुनुपर्नेछ ।
- घ) कुनै पनि सडक चोक (Junction) मा पेट्रोल पम्प राख्न दिईने छैन । मुख्य मुख्य सडकहरूको चोक परेमा वस्ती चोक देखि पेट्रोल पम्प रहने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मि. रहनुपर्ने तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाई ५ मि. भन्दा कम छ, त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ । चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने गरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ४० मी. सम्म हुन सक्नेछ ।
- ङ) विक्री स्थलको तीन तर्फ कम्तिमा तीन फिट र बढीमा पाँच फिट सम्म उचाई भएको पिक्की कम्पाउण्ड बाल वा सिमेन्ट पिलरमा काडँतार लगाएको हुनुपर्ने
- च) विक्रिस्थलमा वर्षातमा सवारी साधनमा इन्धन भर्दा आकाशे पानीबाट जोगाउन पम्पयार्डमा घटीमा ६* ६ मिटरको स्टील /RRC /कर्कट पाता/PVC सिट/फाइबर ग्लास सिटको छानाको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ ।

- छ) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड तीन तर्फ सुहाउँदो कम्पाउण्ड वाल वा पक्की फेन्सीड (काँडेतारले घेरेको गारो) सडक तर्फको मोहोडामा (राजमार्गमा रहेको विक्री स्थल जुन प्राय : २४ घण्टा खुला रहन्छ) घटीमा ६ मिटरको प्रवेश तथा ६ मिटरको निकासद्वार हुनुपर्नेछ ।
- ज) विक्री स्थलको कम्पाउण्डको पम्पयार्ड लगातार सार्वजनिक सडक सिमाना देखि पम्पयार्ड सम्मको एप्रोच रोडको पेभमेण्ट ब्लयाक टप अथवा पक्की व्रीक अन ऐज पिचिड गरिएको हुनुपर्ने छ ।
- झ) विक्री स्थलको कम्पाउण्डमा अग्नी सुरक्षाको लागि घटीमा ४ थान १० के.जी. क्षमताको डि.पी.सी. फायर एक्टीङ्ग्वीसर राख्नु पर्नेछ ।
- ञ) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्र एप्रोच रोड, टैङ्क फार्म, सेल्स काउन्टर, पार्किङ एरिया बाहेक सवारी साधन आवतजावतमा बाधा नपर्ने स्थानमा वातावरण संरक्षण गर्ने सदावहार हल्का किसिमको वृक्षारोपण गर्नु पर्नेछ ।
- ट) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्रको सर्फेस वाटरको उचित ड्रेनेजको व्यवस्था गरेको हुनुपर्ने छ ।
- ठ) विक्री स्थलको कम्पाउण्ड भित्र पर्याप्त कम्पाउण्ड लाइटिङ (भेपर लाईट) को व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ ।
- ड) केही टाडाको दुरीबाट स्पष्ट देखिने गरी घटीमा २० फी. अग्लो ४ फिट डायमिटरको दुवै तर्फ निगमको लोगो सहितको घटीमा एउटा होर्डिड बोर्ड राख्नु पर्नेछ ।

४.१६ सम्पूर्ण क्षेत्र “क”, “ख” तथा “ग” का लागि विशेष नियमहरु :

- क) 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 ।
- ख) घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निमाण गर्न पाइने छैन ।
- ग) भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सब भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिका भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश

गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।

- घ) अब उप्रान्त आवासिय प्रायोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्विकृती लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । साथै ६ मीटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुच भएको भावनामा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मीटरको सेटब्याक छोड्नु पर्ने छ । आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केहि अन्श व्यापारिक प्रायोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजना बद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रायोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।
- ङ) गाउँपालिकाको सम्पूर्ण क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा आफ्नो जग्गाको सांघसिमानाबाट न्युनतम १ मी. छाडी आईसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) राख्न प्रोत्साहन गरिएको छ । १ मी. छाडी आईसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) राख्न सम्भव नभएमा (Combined Column Footing) तथा (Strap Beam) सहितको (Combined Column Footing) राखि निर्माण गर्न सकिनेछ । तर यो नियम ३ तल्ला वा १००० ब.फी. सम्मको घरमा मात्र लागु हुनेछ । अन्य भवनको हकमा (Structural Analysis) ले निर्धारण गरेको (Structural Drawing) अनुसार निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- च) निर्माण भई सकेका भवनहरूमा सडक वा चोक तर्फ शहरी सौन्दर्यतामा असर पर्ने गरि सिमेन्ट प्लाष्टर वा इंटा देखिने गरि छाड्न पाइने छैन । साथै शहरी सौन्दर्यतामा असर पर्ने गरि रंगरोगन गर्नु पर्नेछ । उक्त व्यवस्था नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन गा.पा. बाध्य हुने छैन ।
- छ) प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व बिभागको समेत सहमतिमा निर्माण स्विकृत दिइनेछ ।
- ज) स्वास्थ्य संस्थाको निर्माणका हकमा यस मापदण्डको अलावा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्डको मापदण्ड अनुसार भए मात्र निर्माण स्विकृत दिइनेछ ।
- झ) शैक्षिक संस्थाको निर्माणका हकमा यस मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्डको मापदण्ड अनुसार भए मात्र निर्माण स्विकृत दिइनेछ ।
- ञ) भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी स्थानीय निकायले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site

Plan) को “क” र “ख” वर्गका भवनको हकमा होर्डिङ्ग बोर्डमा र “ग” र “घ” वर्गका भवनको हकमा प्रतिलिपिको रुपमा निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

- ट) गाउँपालिकामा नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषद्बाट लाईसेन्स प्राप्त ईन्जिनियर तथा सूचिकृत भएका ईन्जिनियरिङ्ग कन्सलटेन्सीले मात्र गा.पा. भित्र बन्ने कुनै पनि प्रकारका भवनहरूको डिजाईन गर्न पाउनेछ ।
- ठ) आर्थिक वर्ष २०७३ २०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचिकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । यस प्रकारको तालिमको लागि गा.पा.ले पनि आवश्यक व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।
- ड) भूमी सम्बन्धी नियम २०२१ अनुसार जग्गा खण्डीकरण अथवा कित्ताकाट गर्दा २ आना २ पैसा (८५५.६३ स्क्वायर फी.) भन्दा कम हुने गरि कित्ताकाट गर्न दिइने छैन । कथंकदाचित कित्ताकाट नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयबाट भई गएमा उक्त जग्गामा घर निर्माण स्विकृत दिन न. पा. बाध्य हुने छैन । यस्को लागि नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयमा समेत आवश्यक सहयोगको लागि अनुरोध गर्नेछ । तर यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिले नै २ आना २ पैसा (८५५.६३ स्क्वायर फी.) भन्दा कम जग्गाको कित्ता काट भईसकेको छ भने सो जग्गामा घर बनाउन दिइने छ ।

ण) अब निर्माण हुने कुनै पनि भवन वा संरचना ६.० मि. (२० फी.) भन्दा सानो बाटोमा पर्ने परिच्छेद ५ गरी निर्माण गर्नु परेमा गाउँपालिका निर्माण स्वीकृति दिन बाध्य हुने छैन ।

dfkb08 sfof{Gjog ljlw tyf k|of]hg

५.१ मापदण्ड कार्यान्वयन प्रयोजन :

- ५.१.१ यो मापदण्ड यस नगर क्षेत्रभित्र पुनः निर्माण, नयाँ निर्माण, थप निर्माण र मर्मत सुधारको कार्यहरूको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।
- ५.१.२ यो मापदण्ड एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरू उपर पनि लागू हुनेछ ।
- ५.१.३ निर्माण कार्य सम्बन्धमा अन्य पक्षसँग गरिएको सम्झौता वा सहमतिबाट यो मापदण्ड कार्यान्वयनको प्रयोजनमा कुनै फरक हुने छैन ।

- ५.१.४** यस मापदण्डले नसमेटिएका कुराको हकमा सम्बन्धित प्राविधिक समिति (बाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा प्रचलित राष्ट्रिय मापदण्ड र संहिता अनुसार गर्न सकिनेछ । तर यसको लागि गाउँपालिका बोर्डको समेत सहमति हुनपर्नेछ ।
- ५.२** नेपाल सरकारबाट राष्ट्रिय र क्षेत्रीय स्तरमा तत्काल लागु हुने भनी गरिने भवन निर्माण सम्बन्धी नीतिगत निर्णयहरु सम्बन्धित प्राविधिक समिति (बाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा गाउँपालिकामा बोर्डले तत्काल लागु गर्ने निर्णय गरेको अवस्थामा सो निर्णय यस मापदण्डको अभिन्न अंगको रूपमा मानिनेछ ।
- ५.३ निर्देशिका बनाउन सकिने :**
- यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि गाउँपालिकाले आवश्यक निर्देशिका बनाई गाउँ परिषद् स्वीकृत गराई जारी गर्न सकिनेछ ।
- ५.४. मापदण्डको संशोधन :**
- यस मापदण्डमा समयानुकूल आवश्यकता अनुसार गाउँ परिषद्बाट संशोधन गर्न सकिनेछ ।
- ५.५. खारेजी तथा बचाउ :**
- निर्माण मापदण्ड सम्बन्ध भए गरेका यस अधिका निर्णय र व्यवस्थाहरु यो मापदण्ड लागु भएको मिति देखि स्वतः खारेज हुने छ । यो मापदण्ड लागु हुनु अघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण गरिएका भवन आदी यसै मापदण्ड अनुरूप भएको मानिने छ ।
- ५.६. बाधा अड्काउ फुकाउ :**
- यस मापदण्ड कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्याहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको बाध अड्काउ फुकाउन प्रमुखले सम्बन्धित विशेष, प्राविधिकहरुको समेतको संलग्नता देहाय बमोजिम बाधा अड्काउ फुकाउ समिति गठन गर्न सक्नेछ ।
- | | | |
|----|-----------------------------------|------------|
| क) | प्रमुख वा प्रमुखले तोकेको व्यक्ति | संयोजक |
| ख) | योजना शाखा प्रमुख | सदस्य |
| ग) | कानून शाखा प्रमुख | सदस्य |
| घ) | विज्ञ प्रतिनिधि | सदस्य |
| ङ) | नक्शा शाखा प्रमुख | सदस्य सचिव |
- यस समितिमा आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित वडाका वडाध्यक्ष वा अन्य जनप्रतिनिधि वा सम्बन्धित वडा सचिव र विषयगत विशेषज्ञहरुलाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिनेछ । बाधा अड्काउ फुकाउ समितिको सिफारिसको औचित्य हेरी प्रमुखले आवश्यक निर्णय गर्न सक्नेछ ।

५.७ मापदण्डको व्याख्या सम्बन्धी व्यवस्था :

यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधानहरू सम्बन्धमा व्याख्या गर्ने अधिकार गाउँपालिकाको बोर्डलाई हुनेछ ।

५.८ मापदण्ड कार्यान्वयन विधि

गाउँपालिका क्षेत्र भित्र भवन मापदण्ड लागु गर्ने सम्पूर्ण अधिकार स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ वा नगर विकास ऐन अनुसार स्थानीय निकाय वा नगर विकास समितिमा निहित हुने गर्दछ । अन्य भवन निर्माण मापदण्डहरूले मार्ग दर्शनको मात्र भूमिका निर्वाह गर्दछ । स्थानीय निकायले आफ्नो क्षेत्रको भूगोलको आधारमा मापदण्ड कायम गर्न सक्दछ । भवन मापदण्ड एउटा गतीशील दस्तावेज हो र स्थानीय निकायले आवश्यकता अनुसार यसलाई बेला बखतमा परिमार्जन गर्नु पर्दछ ।

मापदण्ड कार्यान्वयन गर्ने सम्पूर्ण अधिकार स्थानिय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ अनुरूप स्थानिय निकायमा निहित हुनेछ । स्थानिय निकायले आफ्नो क्षेत्र भित्रको हरेक कार्य जस्तै :

कुनै पनि निजि, अर्ध-सरकारी वा सरकारी स्वमित्वको घडेरी जग्गामा कुनै प्रकारको भुउपयोग वा कृयकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्न अनुगमन गरी मापदण्ड अनुरूप गराउनु पर्नेछ भने भवनको हकमा मापदण्ड अनुरूप नक्सा पास गराइ नक्शा बमोजिम निर्माण कार्य गराउनु पर्दछ ।

सडक वर्गीकरण

Road Categorization

१. शाखा सडक Arterial Road (Class 'A') (20.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया १०.००/१०.०० मि. जम्मा २०.०० मि. सडक सिमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

२. प्रशाखा सडक Collector Road (Class 'B') 14.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ७.००/७.०० मि. जम्मा १४.०० मि. सडक सिमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

३. सहायक सडक Local Road (Class C) (8.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखा बाट दाँया बाँया ४.०/४.० मि. जम्मा ८.०० मि. सडक सिमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

४. टोल सडक Toll Road (Class D) (6.00 m ROW)

सडक बाटोको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ३.००/३.०० मि. जम्मा ६.०० मि. सडक सिमा कायम गरी भवन निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

विस्तृत सडक वर्गीकरण (Detailed Road Categorization)

१. शाखा सडक Arterial Road (Class 'A')20.00 m ROW)

केन्द्रबाट १०.०० मि सम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

tflnsf g+= 5M इन्द्रावती गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका शाखा सडकको विवरण

क्र.सं.	सडकको संकेत	सडकको नाम	सेटब्याक मापदण्ड (मी.) मा	
			आवासीय	व्यापारिक
1	302M06A001	चौतारा-सिपाघाट	6	6
2	302M07A002	चौतारा-स्युले-ओखेनी-गोब्रे	6	6
3	302M08A003	डौंटेडाँडा-गाईटार-स्वास्थ्य चौकी	6	6
4	302M09A004	नवलपुर-ज्यामिरेमाने	6	6

२. शाखा सडक Collector Road (Class 'B') 14.00 m ROW)

केन्द्र रेखाबाट ७.० मि सम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

tflnsf g+= 6M ईन्द्रावती गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका शाखा सडकको विवरण

क्र.सं.	सडकको संकेत	सडकको नाम	सेटब्याक मापदण्ड (मी.)	
			व्यापारिक	आवासीय
१	302M10B001	आपचौर-तिनघरे-सिपाघाट-रिपेनी	२	१.५
२	302M11B002	भिमटार-सिपपोखरे-सुन्दरिपुर-कोल्दुङ (भोटिसीप)	२	१.५
३	302M12B003	डौंढेडाँडा-गाईटार-हेल्थपोष्ट-भोटसिपा	२	१.५
४	302M13B004	देउराली-दुबिनडाँडा-आँपटार-सिपाघाट	२	१.५
५	302M14B005	भ्याँडी खोला (थापागाउँ)-सिपापोखरे-सिस्नेरी-सेतीकोमनेडाँडा-गहतेभीर-ज्यामिरेमने	२	१.५
६	302M15B006	ज्यामिरे-अर्चले-बिस्मुरे	२	१.५
७	302M16B007	ज्यामिरेमने-सिस्ने खोला-सुन्दरिपुर-भिमटार सडक	२	१.५
८	302M17B008	सिपघाट-मडिसरेखोला-गोल्माथान-धुसेनि जिरोकिलो-नवलपुर सडक	२	१.५
९	302M18B009	सिपाघाट-राम मन्दिर-भण्डारी थोक	२	१.५
१०	302M19B010	उत्तर डब्लड-नवलपुर	२	१.५
११	302M20B011	डब्लड-कात्तिके-नौलिङ्-ओखेनि-सानी गौडा सडक	२	१.५
१२	302M21B012	धुसेनि-पिउघर-चिसापानी-माथिलो पिउघर-अैसेलुखर्क सडक	२	१.५
१३	302M22B013	भोर्ले-सिपाखोला सडक-आँपचौर-तीनघरे	२	१.५
१४	302M23B014	कोत डाँडा-कुदुरे-गोल्माथान-गल्लिङ्-सिम्फल काभ्रे सडक	२	१.५
१५	302M24B015	आँपचौर-लाकुरिवोट-सिपाखोला सडक	२	१.५
१६	302M25B016	भवानीपुर-कोईराला टार सडक	२	१.५
१७	302M26B017	भेडेचौर मुले सिम्पाल गैरघ्याङ मानेडाँडा चौतारा सडक	२	१.५

३. सहायक सडक Local Road (Class C) (8.00 m ROW)

केन्द्र बाटो ४.०० मि सम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

tflnsf g+= 7M ईन्द्रावती गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका सहायक सडकको विवरण

क्र.सं.	सडकको संकेत	सडकको नाम	सेटब्याक मापदण्ड (मी.) मा	
			व्यापारिक	आवासीय
१	302M27C001	डाँडाखर्क-गैरीगाउँ-दोबाटे सडक	२	१.५
२	302M28C002	राम मन्दिर देउराली सडक	२	१.५
३	302M29C003	राम मन्दिर-सिपाघाट सडक	२	१.५
४	302M30C004	देउराली आँपटार सडक	२	१.५
५	302M31C005	भोटसिपा-हुलाकगाउँ-सुन्दरीपुर सडक	२	१.५
६	302M32C006	आचार्य टोल-राम मन्दिर	२	१.५
७	302M33C007	घर्तीगाउँ-साल बिसौना	२	१.५
८	302M34C008	देउराली -चौतारा	२	१.५
९	302M35C009	देउराली-सिपाखोला सडक	२	१.५
१०	302M36C010	लामाथोक सडक	२	१.५
११	302M37C011	भासिडटार-माथ्लो पिउभार-चिसापानी -आँपचौर सडक	२	१.५
१२	302M38C012	गोल्माथान-गडगडेधारा-बसन्तपुर सडक	२	१.५
१३	302M39C013	वितलब-रिपिनी खोला सडक	२	१.५
१४	302M40C014	देउराली गहतेभिर सडक	२	१.५
१५	302M41C016	चिप्लेढुङ्गा-तिनमाने सडक	२	१.५
१६	302M42C017	माथ्लो गाउँ-बुढिचौर	२	१.५
१७	302M43C018	माथ्लो गाउँ-चिप्ले ढुङ्गा	२	१.५
१८	302M44C019	महेन्द्र मा.वि-सिम्पल स्याउले	२	१.५
१९	302M45C020	कुडरे-घर्ति गाउँ सडक	२	१.५
२०	302M46C021	तल्लोगाउँ-सिस्नेरी	२	१.५
२१	302M47C022	लामागैरे-पाडामारुवा-सडक-सिरानगाउँ सडक	२	१.५
२२	302M48C023	पाडामारुवा-अधिकारी टोल- सिपाखोला सडक	२	१.५
२३	302M49C024	डब्लाड सडक	२	१.५

क्र.सं.	सडकको संकेत	सडकको नाम	सेटब्याक मापदण्ड (मी.) मा	
			व्यापारिक	आवासीय
२४	302M50C025	बाउनेपाटी-सूर्यकोट-सुकेटार सडक	२	१.५
२५	302M51C026	नारायन थान प्युघर सडक	२	१.५
२६	302M52C027	जिरो किलो-गौतम टोल	२	१.५
२७	302M53C028	सिपधुसेनी-लाफी-रातामाटे-भवानीपुर सडक	२	१.५
२८	302M54C029	बसन्तपुर सडक	२	१.५
२९	302M55C030	सल्लेगाउँ-चचोकसडक	२	१.५
३०	302M56C031	आँपचौर रोकाटोल सडक	२	१.५
३१	302M57C032	गैरी गाउँ-राम मन्दिर सडक	२	१.५
३२	302M58C033	लामाथोक-लहरेमाने-छहरे-मानेडाँडा-सिम्पाल सडक	२	१.५
३३	302M59C034	माथ्लो गाउँ-ठूलोपहिरो	२	१.५
३४	302M60C035	नवलपुर-किन्जला-फलामे-शिखरपुर	२	१.५

४. Toll Road (Class D) (6.00 m ROW)

केन्द्र रेखाबाट ३.०० मि सम्म कुनै स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

tflnsf g+= 8M इन्द्रावती गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका टोल सडकको विवरण

क्र.सं.	सडकको संकेत	सडकको नाम	सेटब्याक मापदण्ड (मी.) मा	
			व्यापारिक	आवासीय
१	302M62D001	बाहुनेपाटी सडक	२	१.५
२	302M63D002	वेसिफाँट सडक	२	१.५
३	302M64D003	देउराली सडक	२	१.५
४	302M65D004	ज्यामिरे माने सडक	२	१.५
५	302M66D005	वेसिफाँट-अशोकबोट सडक	२	१.५
६	302M67D006	मानेडाँडा सडक	२	१.५
७	302M68D007	पौवा सडक	२	१.५
८	302M69D008	रातामाटे सडक	२	१.५
९	302M70D009	सिम्पाल टोल-डदुवा सडक	२	१.५

क्र.सं.	सडकको संकेत	सडकको नाम	सेटब्याक मापदण्ड (मी.) मा	
			व्यापारिक	आवासीय
१०	302M71D010	सिम्पल टोल-नौलिङ सडक	२	१.५
११	302M72D011	कृषि सडक	२	१.५
१२	302M73D012	सिस्ने खोला सडक	२	१.५
१३	302M74D013	तल्लो कुनचोक सडक	२	१.५
१४	302M75D014	तिन घरे सडक	२	१.५
१५	302M76D015	कृषि सडक-आँपघारी चोक	२	१.५
१६	302M77D016	भाङटार गाउँ सडक	२	१.५
१७	302M78D017	तिमिल्सीना टोल-नेपाल टोल सडक	२	१.५
१८	302M79D018	गौल्मानथान-मडसिरेखोला	२	१.५
१९	302M80D019	नेपाल टोल सडक	२	१.५
२०	302M81D020	भुल्भुले-कुमाइगाउँ सडक	२	१.५
२१	302M82D021	राम मन्दिर तल्लो गाउँ सडक	२	१.५
२२	302M83D022	कृषि सडक - भिमटार	२	१.५
२३	302M84D023	राममन्दिर टेकनाडाँडा	२	१.५
२४	302M85D024	वीरालीगौडा-सिस्नेखोला	२	१.५
२५	302M86D025	देउराली-गाईटार सडक	२	१.५
२६	302M87D026	बोङगाउँ-नाडी सडक	२	१.५
२७	302M88D027	भिमटार-पौवा सडक	२	१.५
२८	302M89D028	अशोकबोट-बेसीफाँट कृषि सडक	२	१.५
२९	302M90D029	घिमिरे टोल-वडा कार्यालय-गोल्मे टोल	२	१.५
३०	302M91D030	माथ्लोभोर्ले-हलितेगाउँ	२	१.५
३१	302M92D031	वडा कार्यालय-कात्तिके	२	१.५
३२	302M93D032	सेतीकोमानेडाँडा सडक	२	१.५
३३	302M94D033	धुसिनेडाँडा सडक	२	१.५
३४	302M95D034	सिस्नेरी-मगरटोल-गैरीगाउँ-मार्से सडक	२	१.५
३५	302M96D035	गैरीगाउँ-मार्से सडक	२	१.५

क्र.सं.	सडकको संकेत	सडकको नाम	सेटब्याक मापदण्ड (मी.) मा	
			व्यापारिक	आवासीय
३६	302M97D036	तल्लाबारी सडक	२	१.५
३७	302M98D037	पातल हुदै गोठपानी सडक	२	१.५
३८	302M99D038	अधिकारी टोल-खरेल टोल सडक	२	१.५
३९	302M100D039	ग्याङखोर-मुले-गैरीघ्याङ सडक	२	१.५
४०	302M101D040	गाउँपालिका-सिपखोला सडक	२	१.५
४१	302M102D041	काफ्ले टोल-तामाङटोल सडक	२	१.५
४२	302M103D042	देरी-खेतबारी सडक	२	१.५
४३	302M104D043	नवलपुर खत्रीटोल-लामपाते-भिमिरे सडक	२	१.५
४४	302M105D044	किन्जला सडक	२	१.५
४५	302M106D045	कोइराला टोल-लामापाते भिमिरे सडक	२	१.५
४६	302M107D046	देउराली गौतम टोल सडक	२	१.५
४७	302M108D047	सिम्लाबोट-चिलाउने बेशी सडक	२	१.५
४८	302M109D048	तल्लोपिउघर - तल्लो सूर्यकोट सडक	२	१.५
४९	302M110D049	पिराघर-थलथले सडक	२	१.५
५०	302M111D050	तल्लोपिउघर-नारनथान	२	१.५
५१	302M112D051	कोइराला ठाटी-गडगडे-गोल्माथान सडक	२	१.५
५२	302M113D052	पाथ्लेश्वर-स्वास्थ्य चौकी सडक	२	१.५
५३	302M114D053	आँपचौर-थालडाँडा	२	१.५
५४	302M115D054	ज्यामिरे ३ सडक	२	१.५
५५	302M116D055	फलातेश्वर-तिनधुङ	२	१.५
५६	302M117D056	हवेली रोका टोल सडक	२	१.५
५७	302M118D057	रोका टोल-चचोक सडक	२	१.५
५८	302M119D060	सिपपोखरी दलित बस्ती सडक	२	१.५
५९	302M120D061	गैरी गाउँ दुमिडाँडा सडक	२	१.५
६०	302M121D062	भण्डारी थोक -नयाँ सडक	२	१.५
६१	302M122D063	भण्डारी थोक गैरीगाउँ सडक	२	१.५

क्र.सं.	सडकको संकेत	सडकको नाम	सेटब्याक मापदण्ड (मी.) मा	
			व्यापारिक	आवासीय
६२	302M123D064	गैरीगाउँ हाइ स्कूल सडक	२	१.५
६३	302M124D065	बैरेनीमोढ-गैरीवारी सडक	२	१.५
६४	302M125D066	साँघखोला-घट्टेटोल सडक	२	१.५
६५	302M126D067	स्याङखोला-लामाटोल सडक	२	१.५
६६	302M127D068	लामाटोल-गाईखर्क सडक	२	१.५
६७	302M128D069	पुछारघर सडक	२	१.५
६८	302M129D070	लामाटोल-गाईखर्क सडक	२	१.५
६९	302M130D071	साङखोला-बुढिचौर सडक	२	१.५
७०	302M131D072	लम्सालगाउँ-गोदामेमोढ सडक	२	१.५
७१	302M132D073	कमलडाँडा-ठुलेस्वारा सडक	२	१.५
७२	302M133D074	लामाटोल-गाईखर्क सडक	२	१.५
७३	302M134D075	सिपाघाट २ सडक	२	१.५
७४	302M135D078	तीनमाने-ज्याले	२	१.५
७५	302M136D079	बेशीफाँट-पुलचोक	२	१.५
७६	302M137D080	हेल्थ पोष्ट सडक	२	१.५
७७	302M138D081	माईगाउँ-सिरानटोल	२	१.५
७८	302M139D082	सेतीदेवी बेदगाउँ	२	१.५
७९	302M140D083	महादेभटार-होस्टे	२	१.५
८०	302M141D084	डौंटेडाँडा सडक	२	१.५
८१	302M142D085	माथ्लो गाउँ सडक	२	१.५
८२	302M143D086	भिमटार-बेशीफाँट	२	१.५

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

१. भुईँ देखि बिजुलीको तारसम्म हुन पर्ने न्यूनतम दूरी :

- (१) विद्युत वितरण तथा प्रसारण प्रणालीको विभिन्न भोल्टको विद्युत तार तथा भुईँको बीचमा रहने दूरी अनूसूची ३ मा लेखिएको भन्दा कम हुनुहुँदैन ।
- (२) सडक माथि तथा सडकको छेउमा विद्युत लाइन लैजानु परेमा उपयुक्त प्राविधिक दृष्टिकोण अपनाई लैजानु पर्नेछ ।
- (३) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा अनूसूची ३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि थप ०.३०५ मिटरको दूरीमा लैजानु पर्छ ।

२. सडकको वारपार विद्युत लाइन लैजाने सम्बन्धमा :

- (१) घनावस्ती भएको ठाउँमा ११,००० भोल्ट भन्दा बढी क्षमताको विद्युत लाइन सडकको वारपार गर्नुपर्दा डबल इन्सुलटर प्रणालीको प्रयोग गर्नु पर्नेछ ।

३. विद्युत लाइनको दायाँ बायाँ हुनुपर्ने फरक :

- (१) विद्युत प्रसारण तथा वितरणको लाइन लैजानु पर्दा घर वा रुखबाट अनूसूची ३ मा उल्लेखित दुरीभन्दा कम दुरीमा लैजानु हुँदैन ।
- (२) ३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा अनूसूची ३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दुरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानु पर्नेछ ।

४. विद्युत लट्ठाहरुको बीचमा हुनुपर्ने फरक :

विद्युत लट्ठाहरुको एक अर्को बीचको दूरी कायम गर्दा बिजुलीको तारको अन्तिम टेनसाइल स्ट्रेन्थ, फ्याक्टर अफ सेफ्टी तथा भूईँबाट तारसम्म हुने दुरी समेत विचार गरी लट्ठा गाड्नु पर्नेछ ।

५. घर माथिबाट बिजुलीलाई 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 लगिएको विद्युत लाइन ग्यारेज, टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लो ठाउँबाट कम्तिमा ३ मिटरको दूरीमा पर्ने गरी लैजानु पर्नेछ ।

६. एउटै लट्ठाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइन लैजाने सम्बन्धमाः

- (१) एउटै लट्ठाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइनहरु लैजादा हाई भोल्टेजको लाइन माथिबाट र लो भोल्टेजको लाइन तलबाट जडान गरी लैजानु पर्नेछ ।
- (२) उपनियम (१) बमोजिम लाइन जडान भएकोमा लो भोल्टेजको तारमा हाई भोल्टेजको तारबाट कुनै प्रकारको लिंकेज वा अन्य कुनै किसिमबाट खतरा वा चार्ज हुन नपाउने गरी जडान गर्नु पर्नेछ ।
- (३) हाई भोल्टेज तथा लो भोल्टेजको तारको बीचमा प्राविधिक दृष्टिकोणले रहनु पर्ने फरक कायम गर्नु पर्नेछ ।

७. विद्युत लाईन र टेलिफोन लाइन नजिकबाट लैजाने सम्बन्ध :

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

८. आकाश बिजुलीबाट बचावट :

अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिले सुहाउंदो 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 हुने व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ ।

९. विद्युत उत्पादन, प्रसारण तथा वितरण सम्बन्धी निर्माण स्थलको वरीपरि घरजग्गा प्रयोग गर्न निषेध गर्न सक्ने:

- (१) ऐनको दफा ३३ को उपदफा (३) को प्रयोजनकोलागि विद्युतको उत्पादन, प्रसारण वा वितरण सम्बन्धी कुनै निर्माण कार्य भएकोमा त्यस्तो निर्माण कार्य भएको ठाउँ वा सो ठाउँको वरीपरीको निश्चित दुरी भित्र पर्ने घर जग्गा अरु कसैले कुनै खास कामको निमित्त प्रयोग गर्न नपाउने गरी 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 त्यस्तो लाइनको दाँया वाँया अनूसुची ३ मा उल्लेखित दुरी भित्र घर बनाउन वा रुख रोप्न हुँदैन ।

नियम ४८ र ५० संग सम्बन्धित

tflnsf g+= 9M तार देखि भुईँ सम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दुरी

क्र. सं.	विद्युत भोल्टेजको स्तर	सडक वारपार गर्दा (मि.)	सडकको छेउ (मि.)	अन्य स्थानमा (मि.)
1	२३०/४०० भन्दा माथि ११,००० भन्दा कम	५.८	५.५	४.६
2	११,००० र सो भन्दा भाथि ३३,००० सम्म	६.१	५.८	५.२

tflnsf g+= 10M तार देखि घरसम्म वा रुखसम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दुरी

क्र.सं.	विद्युत भोल्टको स्तर	घर तथा रुखबाट हुने न्यूनतम दुरी
1	२३०/४०० भन्दा माथि ११,००० भन्दा कम	१.५ मि.
2	११,००० र सो भन्दा भाथि ३३,००० सम्म	२.०० मि.

आवासीय तथा मिश्रित कृषि क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	आवासीय क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (.%)	कैफियत
1	आवास			
	२५० वर्ग मि.सम्म	२=५	७०	
	२५० वर्ग मि.भन्दा बढी	२=५	६०	
2	संयुक्त आवास	३	५०	
3	उद्योग			
3=1	साना उद्योग	१=५	५०	
4	स्थानीय पसलहरु	१=५	५०	
5	सामुदायिक केन्द्र	१=५	४०	
6	थोक व्यापार/गोदामघर	१=६	४०	
7	बस टर्मिनल	३ tnf	५	
8	सेवा केन्द्र	१=५	५०	
9	स्वास्थ्य संस्थाहरु			
9=1	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ होम	२	३५	
10	शैक्षिक संस्थाहरु			
10=1	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक	१=२५	४०	
11	सामुदायिक हल	१	३५	
12	धार्मिक स्थल	१	४०	
13	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
13=1	प्रहरीचौकी	१=२५	५०	
14	मिश्रित			
14=1	व्यापारिक कम आवास	२=५	५०	
14=2	साना उद्योग कम आवास	२=५	५०	
14=3	सेवा कम आवास	२=५	५०	

g'; 'rL -

विकासशील क्षेत्र अर्नात विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोगहरु

क्रम ; +=	उपयोग	क्षेत्रहरु					
		कृषि/मत्स्य	व्यापारिक	पर्यटकीय व्यवसायिक	औद्योगिक	संस्थागत	संवेदनशील
1	आवास	✓	x	x	x	x	x
2	संयुक्त आवास	✓	x	x	x	x	x
3	पेट्रोल पम्पहरु	x	x	x	x	x	✓
4	उद्योग						
4=1	साना उद्योग	✓	✓	✓	✓	x	x
4=2	ठुला उद्योग	x	x	x	✓	x	x
5	छात्रावास	x	x	✓	x	x	x
6	गेष्टहाउस, लज	x	✓	✓	x	x	x
7	होटल	x	✓	✓	x	x	x
8	धर्मशाला	x	✓	✓	x	x	x
9	स्थानीय पसलहरु	✓	✓	✓	x	x	x
10	सामुदायिक केन्द्र	✓	✓	✓	x	x	x
11	थोक व्यापार/गोदाम घर	✓	✓	x	x	x	x
12	बस टर्मिनल	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13	सेवा केन्द्र	✓	✓	✓	x	✓	x
14	सरकारी कार्यालयहरु, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स	x	x	x	x	✓	x

15	स्वास्थ्य संस्थाहरु						
15= 1	अस्पताल	x	x	x	x	x	✓
15= 2	स्वास्थ्य कन्द्र, नर्सिङ होम	✓	✓	✓	x	✓	✓
16	शैक्षिक संस्थाहरु						
16= 1	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय, माध्यमिक विद्यालय	✓	x	x	x	x	x
16= 2	महाविद्यालय	x	x	x	x	✓	x
16= 3	शैक्षिक तथा अनुशन्धान केन्द्र	x	x	x	x	✓	x
17	सामुदायिक हल	✓	x	x	x	✓	x
18	धार्मिक स्थल	✓	x	✓	✓	x	x
19	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु						
19= 1	प्रहरीचौकी	✓	✓	✓	✓	✓	✓
19= 2	सरक्षाको दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु	x	x	x	x	x	✓
20	मिश्रित						
20= 1	व्यापारिक कम आवास	✓	✓	✓	x	✓	x
20= 2	साना उद्योग कम आवास	✓	✓	✓	x	✓	x
20= 3	सेवा कम आवास	✓	✓	✓	x	✓	x

व्यापारिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	व्यापारिक क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (.%)	कैफियत
1	उद्योग			
1=1	साना उद्योग	1=5	50	
2	गेष्टहासउस, लज	2	50	
3	होटल	2=5	40	
4	धर्मशाला	1=5	40	
5	स्थीय पसलहरु	1=5	60	
6	सामुदायिक केन्द्र	1=5	40	
7	थोक व्यापार/गोदामघर	1=5	40	
8	बस टर्मिनल	3 tnf	5	
9	सेवा केन्द्र			
9=1	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ होम	2	35	
10	शैक्षिक संस्थाहरु			
10=1	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक	2	40	
11	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
11=1	प्रहरीचौकी	1=25	50	
12	मिश्रित			
12=1	व्यापारिक कम आवास	2=5	50	
12=2	साना उद्योग कम आवास	2=5	50	
12=3	सेवा कम आवास	2=5	50	

पर्यटकीय व्यवसायिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	पर्यटकीय व्यवसायिक क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (.%)	कैफियत
1	उद्योग			
1=1	साना उद्योग	1=5	50	
2	छात्रावास	1=5	40	
3	गेष्टहासउस, लज	1=5	40	
4	होटल	1=5	60	
5	धर्मशाला	1=5	40	
6	स्थायी पसलहरु	1=5	60	
7	सामुदायिक केन्द्र	2	35	
8	बस टर्मिनल	3	5	
9	सेवा केन्द्र	1=5	50	
10	स्वास्थ्य संस्थाहरु			
10=1	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिड होम	2	35	
11	धार्मिक स्थलहरु		40	
12	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
12=1	प्रहरीचौकी	1=25	50	
13	मिश्रित			
13=1	व्यापारिक कम आवास	2=5	50	
13=2	साना उद्योग कम आवास	2=5	50	
13=3	सेवा कम आवास	2=5	50	

औद्योगिक क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	औद्योगिक क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
1	उद्योग			
1=1	साना उद्योग	1=5	60	
1=2	ठुला उद्योग	2	50	
2	बस टर्मिनल	3 tnf	5	
3	धार्मिक स्थलहरु			
4	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
4=1	प्रहरी चौकी	1=5	50	

संवेदनशील क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	संवेदनशील क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
1	पेट्रोल पम्पहरु	2	20	न्युनतम सडक चौडाई २० मि. ६ मि. सेट ब्याक अगाडिबाट
2	बस टर्मिनल	3 tnf	5	
3	स्वास्थ्य संस्थाहरु			
3=1	अस्पताल	1=25	35	
3=2	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङहोम	2	35	
4	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
4=1	प्रहरी चौकी	1=25	50	
4=2	सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु			

संस्थागत क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	संस्थागत क्षेत्र		
		FAR	जग्गा उपयोग (%)	कैफियत
1	बस टर्मिनल	2 tnf	5	
2	सेवा केन्द्र	2=5	50	
3	सरकारी कार्यालयहरु	2	50	
4	स्वास्थ्य संस्थाहरु			
4=1	अस्पताल	1=25	35	
4=2	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङहोम	2	35	
5	शैक्षिक संस्थाहरु			
5=1	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय, माध्यमिक विद्यालय	2=5	40	
5=2	महाविद्यालय	1=25	30	
5=3	शैक्षिक तथा अनुशन्धान केन्द्र			
5=3=1	प्रशासन सहित शैक्षिक	1=25	30	
5=3=2	आवासिय क्षेत्र			
5=3=3	खेलकुद तथा साँस्कृतिक	0=5	20	
5=3=4	पार्कहरु तथा ल्याण्डस्केप			
6	सामुदायिक हल	1	35	
7	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु			
7=1	प्रहरी चौकी	1=25	50	
8	मिश्रित			
8=1	व्यापारिक कम आवास	2=5	50	
8=2	साना उद्योग कम आवास	2=5	50	
8=3	सेवा कम आवास	2=5	50	

सेटब्याक (Setback) सम्बन्धी व्यवस्था तथा मापदण्डहरू

क्र.सं.	विवरण	सेटब्याक (मि.)	
		आवासीय भवन	गैर आवासीय भवन
1	ROW बाट	1=5	2
2	पर्ति जग्गाबाट	1=5	1=5
3	सार्वजनिक इनारबाट	3	3
4	पोखरीको डिलबाट	5	5
5	कुलो केन्द्रबाट	1=5	2

क्र.सं.	भवनको उचाई	सधियार सेटब्याक (मि.)		कैफियत
		भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको मापदण्ड		
		राख्ने	नराख्ने	
१	१० मि. सम्म	१.५	०	
२	१० मि. देखि	३	३	सार्वजनिक सधियार तर्फ
	१७ मि. सम्म	२	२	अन्य सधियार तर्फ
३	१७ मि. भन्दा बढी	५ मि.	५ मिं	स्वीकृत गरेको मू बजार
		भवनहरूको उचाइ र सधियारको तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१	भवनहरूको उचाइ र सधियारको तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१	व्यापारिक भवनको हकमा सडकसग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ