

सूर्योदय नगरपालिका कार्यालय

फिक्कल, इलाम

विकास निर्माण मापदण्ड

२०७३

नगरपरिषदबाट स्वकृत मिति : २०७३।०९।२६ (चौथो नगरपरिषद)

विषय सूची

१. भूमिका	३५
१.१ मापदण्डको नाम	३५
१.२ मापदण्डको ग्रहण	३५
१.३ मापदण्ड लागू हुने क्षेत्र	३५
१.४ मापदण्डको संशोधन	३५
१.५ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र प्रकृया	३५
१.६ परिभाषा	३६
२. भू-उपयोग क्षेत्र	३७
२.१ वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको क्षेत्र	३७
२.२ वस्ती विकास योग्य क्षेत्र	३८
३. निर्माण मापदण्ड	३९
३.१ प्रयोजनका आधारमा भवनको वर्गीकरण	३९
३.२ आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम (MEANS OF ACCESS)	४०
३.३ सडक अधिकार क्षेत्र	४१
३.४ घडेरी वा प्लट (PLOT)	४१
३.५ सेटव्याक	४२
३.६ प्लटभित्रको खुल्ला भाग (OPEN SPACE)	४३
३.७ जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल (GROUND COVERAGE)	४४
३.८ तला र उचाई सम्बन्धी सीमा	४४
३.९ भूइदेखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई	४४
३.१० भवनका अन्य भागहरूको मापदण्ड	४४
३.११ हरित खुला भाग	४५
३.१२ सेवा सुविधा	४६
३.१३ भवनमा राखिने थप संरचना	४६
३.१४ अग्नि सुरक्षा	४७
४. योजना मापदण्ड	४९
४.१ सडक	४९
४.२ घडेरी (PLOT)	५१
४.३ सार्वजनिक हरीत खुल्ला क्षेत्र	५२
४.४ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा	५२
४.५ विशेष प्रकारका वा प्रयोजनका भवनहरू	५२
४.६ अन्य विशेष प्रावधानहरू	५३
५. नक्शा, निर्माण र सुपरीवेक्षण	५५
५.१ नक्सा र निर्माण सम्बन्धी प्रावधान	५५
६. विविध	५६
६.१ विशेष प्रावधान	५६
६.२ दण्ड सजाय	५८
६.३ मापदण्डको व्याख्या	५९
६.४ प्रचलित कानून वमोजिम हुने	५९
६.५ खारेजी तथा बचाउ	५९

अनुसुचीहरू

"सुर्योदय नगरपालिकाको विकास-निर्माण मापदण्ड, २०७३"

जारी मिति २०७३।०९।२९

सबै किसिमका विकास, निर्माण तथा जग्गा र भवनको उपभोग वा भइरहेको उपभोगमा परिवर्तनका कार्यहरूलाई बातावरणमैत्री, सुरक्षित, स्वस्थकर, सुविधाजनक र व्यवस्थित बनाउदै स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को परिच्छेद - ४ को दफा ९६(१) मा उल्लिखित नगरपालिकाको काम, कर्तव्य तथा अधिकारअनुसार निर्दिष्ट उद्देश्य हासिल गर्न नेपाल सरकारको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७३ र नमुना भवन निर्माण मापदण्ड २०७१को मार्गदर्शनसमेतका आधारमा यो "सुर्योदय नगरपालिकाको विकास-निर्माण मापदण्ड, २०७३" तयार गरि स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा २६५(२) तथा स्थानीय स्वायत्त शासन (संशोधनसहित) नियमावली, २०५६ को नियम २७६(१) बमोजिम सुर्योदय नगरपालिकाको चौथो नगर परिषद्बाट पारित गरी कार्यान्वयनमा ल्याइएको छ ।

१. भूमिका

१.१ मापदण्डको नाम यो मापदण्डको नाम "सुर्योदय नगरपालिकाको विकास-निर्माण मापदण्ड, २०७३" रहेको छ ।

१.२ मापदण्डको ग्रहण : सुर्योदय नगरपालिकाको नगर परिषद्बाट स्वीकृत भई यो मापदण्ड ग्रहण भएको छ । यो मापदण्ड सार्वजनिक गराई जनसाधारणलाई यसबारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी सुर्योदय नगरपालिकाको हुनेछ ।

१.३ मापदण्ड लागू हुने क्षेत्र : यो मापदण्ड लागू हुने क्षेत्र सुर्योदय नगरपालिकाको भौगोलिक सिमाना रहनेछ । नगरपालिका विस्तार भएमा सो क्षेत्रमा समेत सो थप भएको मितिदेखि यो मापदण्ड लागु हुनेछ ।

१.४ मापदण्डको सँशोधन : सुर्योदय नगरपालिकाको नगर परिषद्को दुई तिहाई वहुमतद्वारा यस मापदण्डमा आवश्यक सँशोधन गर्न सकिनेछ ।

१.५ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र प्रकृया :

(क) सुर्योदय नगरपालिकाको क्षेत्रमा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा कृयाकलाप वा प्रयोजन परिवर्तन, जग्गा/घडेरी विकास, भौतिक विकास वा निर्माण कार्य गर्न परेमा सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था, निकायले सुर्योदय नगरपालिकामा तोकिएको ढांचामा नक्शा सहित रितपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनुपर्नेछ । कच्ची खालका वा अस्थायी प्रकृतिका निर्माणका लागि समेत यो मापदण्डको प्रावधान लागु हुनेछ ।

(ख) विद्यमान भवन, संरचना वा उपयोगमा कुनै पनि किसिमको परिवर्तन गर्नु परेमा वा पुरानो संरचनाको ठाउँमा नयाँ निर्माण गर्दा यस मापदण्ड अनुरूप आवश्यक स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

(ग) नक्सापास कार्यविधि : पेश हुन आएको नक्सा दरखास्त नक्सापास कार्यविधि अनुसार कारवाही अगाडि बढाइ सुर्योदय नगरपालिकाले स्वीकृत प्रदान गर्ने वा नगर्ने निर्णय गर्नेछ । अस्वीकृत गर्ने भन्ने निर्णयमा सोको कारण पनि दिइनेछ । भवन र संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय इलाम, नागरिक उद्ययन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड, पुरातत्व विभाग आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट प्राप्त स्वीकृतिका आधारमा मात्र आवेदकहरुको निवेदन उपर स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाइनेछ ।

(घ) **पुराना भवन निर्माण अनुमति** :यो भवन मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि नगरपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति दिएकोमा हाल निर्माण कार्य भइरहेको, तर दिइएको अवधिभित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्डअन्तर्गत दिइएको मानिनेछ। माथि उल्लेख भएअनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा सम्पूर्ण निर्माण कार्य यसै विकास निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ।

(ङ) **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने विकास निर्माण मापदण्डअनुरूपको नक्सा र स्ट्रक्चरल डिजाइन भएको भवन सुपरीवेक्षण गरी तयार भएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेपछि, मात्र नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत अनुगमन तथा सुपरीवेक्षण गराई उपयुक्त ठहरिएमा सो भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ। निर्माण भइरहेको भवन प्लाष्टर, रंगरोगनसहित काम बाँकी नरहने गरी पूर्णरूपमा सम्पन्न नभई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र वा तला थपको स्वीकृति दिइने छैन।**

(च) मापदण्डको प्रावधान पुऱ्याउने प्रयोजनका लागि लिईने संघियारको मञ्जूरीनामा वा मापदण्डको भावनाको प्रतिकूल हुने गरी कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन।

(छ) विकास निर्माणको क) र ख) को कार्यको स्वीकृतिका लागि नक्शा दरखास्त पेश हुंदा यसमा उल्लेखित मापदण्डहरु अनिवार्यरूपमा पूरा भएको हुनपर्नेछ।

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

(क) **आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम** : कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवतजावत गर्नको लागि आवश्यक निजी वा सार्वजनिक बाटोलाई आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम मानिनेछ।

(ख) **विकास- निर्माण** : विकास-निर्माणले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने स्थायी वा अस्थायी निर्माण, विद्यमान ढाँचामा कुनै पनि प्रकारको परिवर्तन वा जग्गा एवम् भवनको प्रयोग वा उपयोगमा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई समेत वुभाउँछ।

(ग) **अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति** : यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त सुर्योदय नगरपालिकाले तोकेको कुनै सँस्था/अधिकारी वा कर्मचारीलाई अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति मानिनेछ।

(घ) **राष्ट्रिय भवन सँहिता** : राष्ट्रिय भवन सँहिता भन्नाले भवन ऐन, २०५५ अनुसार नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन सँहिता, २०६० लाई बुझाउँनेछ।

(ङ) **विशेष प्रकारका भवनहरु** : निम्नलिखित प्रयोजनका भवनहरुलाई विशेष प्रकारका भवनहरु भनिनेछ : शैक्षिक प्रयोजनका भवनहरु, अस्पताल, नर्सिङ होम जस्ता भवनहरु, तारे होटल, सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह, सापिड कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, मध्यम र ठूला उद्योगहरु, मोटरगाडी र्मत कारखाना र सोही प्रकृतिका नगरपालिकाले विशेष प्रकारका भनी तोकेका अन्य भवनहरु।

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

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

(ज) **शहरी विकास विस्तार हुने क्षेत्र** : क्रमबद्ध र व्यवस्थित किसिमले शहरी पूर्वाधारको व्यवस्था अथवा सुधार गर्दै शहरको क्रमिक र योजनाबद्ध विस्तार गरिने अभिप्रायले विद्यमान मापदण्डले किटान गरेको भौगोलिक क्षेत्रलाई शहरी विकास विस्तार क्षेत्र भनिएको छ।

(झ) **कित्ता** : कुनै पनि व्यक्ति वा सँस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको जग्गाधनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको

क्षेत्रलाई किता भनिएको छ ।

(ब) भवन : आवासीय, सँस्थागत, होटल, उच्योग, मनोरञ्जन एवम् अन्य विशेष उद्देश्यको लागि गरिएको सेवा सुविधायुक्त निर्माणलाई भवन भनिएको छ ।

(ट) प्लिन्थ (PLINTH) : जमिनको सतहभन्दा माथि र भुईको सतहभन्दा मुनिको भवन वा निर्माणको भागलाई प्लिन्थ मानिनेछ, (चित्र १)।

(ठ) सडक अधिकार क्षेत्र : सडक अधिकार क्षेत्र भन्नाले ऐन, नियम वा सम्बन्धित मापदण्डले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ तोकेको बराबर दूरीको चौडाईलाई मानिनेछ, (चित्र २)।

(ड) सेटव्याक (SET BACK) सेटव्याक भन्नाले प्रस्तावित संरचना निर्माण गरिने जग्गाको साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति तथा सडक अधिकार क्षेत्रको किनारावाट निर्माण हुने संरचनासम्म छाइनुपर्ने न्यूनतम् दूरीलाई जनाउँदछ । सार्वजनिक सडक/ बाटोतर्फको सेटव्याकलाई सेवा, सुविधा तथा पूर्वाधार विस्तार क्षेत्रको रूपमा मानिनेछ र सोमा कुनै पनि किसिमको स्थायी संरचनाको निर्माणलाई अनुमति दिइने छैन ।

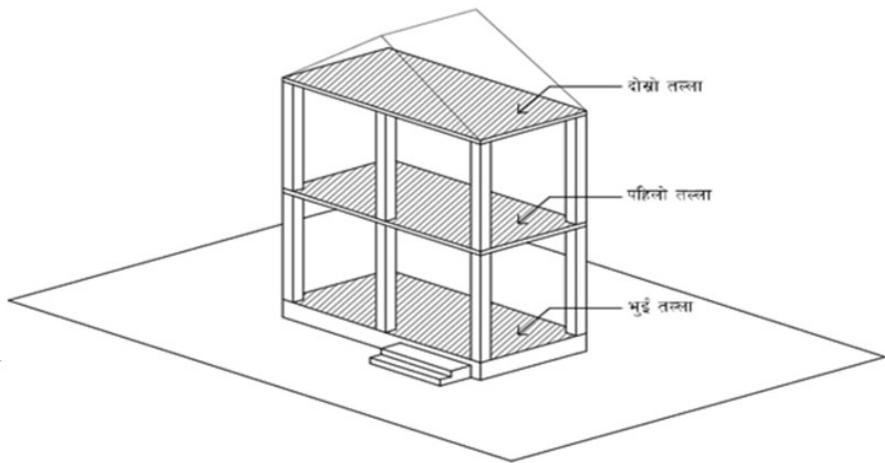
(ढ) ढाकिएको क्षेत्रफल (COVERED AREA) : प्लिन्थभन्दा लगतै माथि कुनै पनि भवन वा निर्माणले चर्चेको भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल मानिएको छ । तर निम्नलिखित भागहरूलाई यसमा समावेश गरिएको छैन ।

- बगैचा, इनार र यससम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी, फोहोरा खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, ट्याङ्गी, बेन्च, चिप्लेटी, झुला जस्ता बाहिरी वस्तु आदि ।
- निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएको साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्ली पिट इन्सपेक्सन च्याम्बर, दुंड आदि ।
- कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाएको डेउढी (पोर्च), खुल्ला भ-याङ्ग भ-याङ्ग, र्याम्प, बाहिरपट्टि भुण्डेको भ-याल, पर्खालभन्दा बाहिर रहेको बलेसी, छानाले ढाकेको भाग आदि ।
- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।

(ण) जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल (GROUND COVERAGE) : प्रस्तावित भवन र विद्यमान भवनद्वारा ढाकिएको क्षेत्रफल / प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई ग्राउण्ड कभरेज मानिएको छ । भवनको बाहिरी मोहोडासम्म नापेर निकालेको कुनै पनि तलाको समथल क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजको हिसाब निकालिनेछ । सडकको अधिकार क्षेत्रभित्रको जग्गा लगत कट्टा नभएको हकमा भने प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलबाट उत्त सडकमा पर्ने जग्गा घटाई बाँकी जग्गाको क्षेत्रफल लिई ग्राउण्ड कभरेज निकालिनेछ, (चित्र ३)।

(त) भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR : FLOOR AREA RATIO) : भवनका सम्पूर्ण भुईहरुको कुल क्षेत्रफल (Built up Area) र प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको अनुपातलाई भुई क्षेत्रको अनुपात FAR मानिनेछ । सडकको अधिकार क्षेत्रभित्रको जग्गालाई प्लटको क्षेत्रफलमा गणना गरिने छैन । साथै भवनको भुई भनेर निम्नलिखित भागहरूलाई गणना गरिने छैन ।

- १) आवासीय तथा व्यापारिक प्रयोजन बाहेकका अन्य प्रयोजनको वेसमेन्ट,
- २) भन्याङ्ग छोप्ने छानाको भाग,
- ३) कम्पाउण्ड वाल, जमिनमुनिको पानी ट्याङ्गी, पौडी खेल्ने खुला पोखरी आदि ।



(भूई तला + पहिलो तला + दोश्रो तला) को क्षेत्रफल

$$\text{भुई क्षेत्रको अनुपात} = \frac{\text{जम्मा जग्गाको क्षेत्रफल}}{\text{जम्मा जग्गाको क्षेत्रफल}}$$

(थ) भवनको उचाई : जग्गाको औसत सतहदेखि कुनै पनि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई भवनको जम्मा उचाई मानिनेछ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा भिरालो छानाको औसत सतहलाई उचाईमा गणना गरिनेछ ।

(द) भूई (Floor) : मानिस हिंड्ने कुनै पनि भवन वा निर्माणको तलाको तल्लो तहलाई भूई(Floor) मानिनेछ ।

(ध) तला (Storey) : भवनमा एउटा भूई लगत्तै अर्को भूईलाई एक तलाको रूपमा मानिनेछ । पूर्णरूपमा जमिनमुनि रहेको तलालाई तलामा गणना गरिने छैन ।

(न) कोठाको उचाई : कुनै पनि कोठाको तयारी भूईदेखि तयारी सिलिङ्गसम्मको उचाइलाई कोठाको उचाई मानिनेछ ।

(प) दायाँ बायाँ किनाराको दूरी (MARGIN) : जग्गाको सङ्करतर्फ वाहेक दायाँ, बायाँ, पछाडि साँधदेखि भवन निर्माण गर्ने सिमानासम्मको न्यूनतम् दूरी वा सेटव्याकलाई दायाँबायाँ किनाराको दूरी मानिनेछ ।

(फ) निर्माण रेखा : बाटोतर्फको सेटव्याक, दायाँबायाँ र पछाडि किनाराको दूरीले निर्धारण गरेको रेखालाई निर्माण रेखा मानिनेछ । यो रेखा बाहिर भवनको कुनै पनि निर्माण (पूर्ण/आंशिक) निकालन पाइने छैन ।

(ब) बनावट एवम् ढाँचा : भवनको उचाई, निर्माण सामाग्री, छाना, भ्रयाल, वार्दली, कर्निस आदिले भल्काउने रूपरेखालाई भवनको बनावट एवम् ढाँचा मानिनेछ ।

(भ) बार्दली : कुनै पनि भवनमा भएको छेकवारसहितको भवनको पर्खालभन्दा बाहिर निकालिएको आवतजावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई बार्दली मानिनेछ ।

(म) भूमिगत/अर्धभूमिगत तला : कुनैपनि भवनको जमिन (भुई) तला सम्पूर्ण जमिनमुनि पर्दछ भने त्यसलाई भूमिगत तला तथा आंशिक रूपमा जमिनमुनि र बाहिर पर्दछ भने त्यसलाई अर्धभूमिगत तला मानिनेछ ।

(ग) खुल्ला क्षेत्र : खुल्ला क्षेत्र भन्नाले तत्सम्बन्धी अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्नबाहेकका भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने खुला क्षेत्र भनि नगरपालिकाले घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्टी, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ । यसअन्तर्गत हरियाली उद्यान, बाल उद्यान आदि समेत खुला क्षेत्रअन्तर्गत पर्ने सम्फनुपर्नेछ ।

(र) टाँसिएको भवन (**Attached Building**) : टाँसिएको भवन भन्नाले जग्गाको साँध, सिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ (चित्र ४)।

(ल) जोडिएको भवन (**Joined Building**) : जोडिएको भवन भन्नाले वेग्लावेग्लै स्वामित्व भएको, तर एकआपसका भारवहन अंगहरु संयुक्तरूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ । तर जोडिएका प्रत्येक भवनहरूले मापदण्ड वेग्लावेग्लै रूपमा पुरागरेको हुनुपर्नेछ (चित्र ४) ।

(व) भवन एकीकरण (**House Pooling**) : भवन एकीकरण भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टाछुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँछ ।

(श) आंशिक निर्माण सम्पन्न : आंशिक निर्माण सम्पन्न भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम् १ तला पूर्ण रूपमा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

(ष) प्राविधिक समिति : नगरपालिकाका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालय र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समिति प्राविधिक समिति हुनेछ ।

(स) नियन्त्रित भौतिक योजना (**Secured Physical Plan**) : नियन्त्रित भौतिक योजना भन्नाले नियन्त्रितरूपमा प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

(ह) सार्वजनिक भौतिक योजना (**Public Physical Plan**) : सार्वजनिक भौतिक योजना भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो जग्गामा विकास गरेको, तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोजनका लागि खुल्ला हुने गरी सार्वजनिक गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

(क्ष) प्राविधिक विशेषज्ञ : प्राविधिक विशेषज्ञ भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त इन्जिनियर/आर्किटेक्टलाई जनाउँदछ ।

(त्र) कानून कानून भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, भवन ऐन २०५५ र नगर विकास ऐन, २०४५, विद्युत, खानेपानी आदीसंग सम्बन्धित ऐन र उक्त ऐनहरु अन्तर्गत बनेका नियमावलीहरुसमेतलाई बुझाउनेछ ।

२. भू-उपयोग क्षेत्र

सुर्योदय नगरपालिकाको भू क्षेत्रलाई मुख्यतः दुई भागमा विभाजन गरिएको छ ।

२.१ वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको क्षेत्र : वन, सीमासार, पानीको मुहान, सार्वजनिक जग्गा, चिरा परेको भू भाग, पहिरो, खोल्सी, खोला किनारा र ३० डिग्रीभन्दा भिरालो जमिनको क्षेत्रमा (भूगर्भविद्ले जाँच र सिफारिस गरेकोमा बाहेक) वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको छ (अनुसूची १) । अनुसूचीमा नरहेका, तर स्थलगत

निरीक्षणका क्रममा सोही प्रकृतिका जग्गाहरु भनि प्राविधिकरूपमा ठहर भएमा समेत वस्ती विकासका लागि स्वीकृति दिइने छैन । उपयोग अनुरूप यो क्षेत्रलाई तीन भागमा विभाजन गरिएको छ ।

(क) वन क्षेत्र :

- (१) सरकारी, नगरपालिकाको स्वामित्वमा रहेको सामुदायिक, कवुलियत र धार्मिक वन यस क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन् । यो क्षेत्र वनको संरक्षण र सम्बर्धनको लागि छुट्याइएको छ । यस क्षेत्रमा रुखहरु कटान गर्न नपर्नेगरी तयार गरीएको व्यवस्थित कार्ययोजना सहितका पर्यटकीय, मनोरञ्जन र धार्मिक कृयाकलाप आदिका कार्यहरु बाहेक अन्य कार्यहरु गर्न स्वीकृति दिइने छैन ।
- (२) आफ्नै जग्गामा दर्ता कायम रहेको नीजी वनलाई वन रहन्जेलसम्म मात्र रोक लगाइने छ ।

(ख) खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र :

- (१) सार्वजनिक जग्गाकोरूपमा रहेका खेलकुद मैदान, पार्क, पोखरी, सिमसार, खोला तथा खोल्सी जस्ता जग्गाहरुलाई सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र भन्ने बुझिनेछ । यस्ता सार्वजनिक जग्गाहरु, क्षेत्रहरुको संरक्षण गरिनेछ र नेपाल सरकारको (मन्त्रिपरिषद्) निर्णय विना भोग हस्तान्तरण वा लिज वा भाडामा समेत दिइने छैन । खुल्ला जग्गाको रूपमा नै रहने गरी सोही क्षेत्रको गुरु योजनामा संलग्न रहेको खुल्ला पार्क, खुल्ला खेलकुद स्थल जस्ता निर्माण कार्यहरु बाहेक अन्य निर्माण कार्यका लागि स्वीकृति दिइने छैन र यस्ता जग्गाहरुमा यसअघि बनाइएका गैरकानूनी संरचनाहरु छन् भने तिनिहरुलाई पनि हटाइनेछ ।
- (२) नदी, खोला, खोल्सी, पोखरी, कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा नगरपालिकाको विशेष स्वीकृति लिई मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- (३) नदी उकासबाट आएको जमिन खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्रभित्र राखिएको छ र सोमा सार्वजनिक संरचना, वन र उचानबाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- (४) प्राकृतिक प्रकोपको समयमा सुरक्षित खुल्ला स्थानको रूपमा अनुसूची २ का स्थानहरुलाई तोकिएको छ ।

(ग) संरक्षित सम्पदा स्थलहरु : इतिहास, कला, संस्कृति, धर्म, वातावरण, प्राकृतिकस्वरूप र सुन्दर दृष्य भएका तथा वास्तुकलाको दृष्टिले महत्वपूर्ण विभिन्न स्थानहरु यस क्षेत्रभित्र समेटिएको छ । अनुसूची-१को तालिका४ मा उल्लेखित स्थानहरुमा सोही स्थानको विशिष्टता र उद्देश्यसँग मेल खाने र सो स्थानको गुरु योजनामा संलग्न गरिएको निर्माण कार्यहरुलाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ ।

१. यस क्षेत्रसँग जोडिएका कित्ताहरुमा घर, भवन निर्माण गर्दा संरक्षित क्षेत्रतर्फ ३मी. सेटव्याक छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न आवश्यक छ ।
२. यस क्षेत्रभित्र र सँगै जोडिएका कित्ताहरुमा ६ मिटर उचाईसम्मको भवन मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।
३. यस क्षेत्रपट्टिको मोहडाहरु परम्परागत नेपाली शैलीमा निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

२.२ वस्ती विकास योग्य क्षेत्र : नगरपालिकाका वन क्षेत्र, खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र र संरक्षित क्षेत्र कटाएर बाँकी भएका क्षेत्रहरु वस्ती विकास योग्य क्षेत्रको रूपमा रहेको छ । तर वस्ती विकास योग्य क्षेत्रको जोखिमयुक्त क्षेत्र र संवेदनशिल क्षेत्रमा भने विकास निर्माणलाई केही नियन्त्रण गरिएको छ । शहरी विकासको दृष्टिकोणबाट नगरपालिकाको वस्ती विकास योग्य क्षेत्रलाई हाल निर्माण भइसकेको स्थापित शहरी उप क्षेत्र, शहरी क्षेत्रको रूपमा भविष्यमा विकास, विस्तार हुने शहरी प्रतिबद्धता उपक्षेत्र र

ग्रामीण उपक्षेत्रमा विभाजन गरी सोहीअनुरूप मापदण्डहरु राखिएका छन्। थोक बजार र पुरानो बजार वरपर र शहरी क्षेत्रको रूपमा निर्माण भइसकेका तथा बजार केन्द्रको रूपमा विकास भइसकेका वस्तीहरूलाई स्थापित शहरी उपक्षेत्रको रूपमा समेटिएको छ ।

१. वस्ती विकास योग्य क्षेत्रहरु र सो का मापदण्डहरु अनुसूची ३ र ६ मा राखिएका छन् ।
२. स्थापित शहरी उपक्षेत्रमा घडेरी/प्लटका लागि न्यूनतम् ०-४-०-० (रोपनी) क्षेत्रफल तोकिएकोमा हाल कायम भइसकेको र ०-४-०-० (रोपनी) क्षेत्रफलको स्थलगत अवलोकनबाट सम्भावना नरहेको घडेरी/प्लटमा भने सोभन्दा घटी क्षेत्रफलको घडेरी/प्लटमा पनि निर्माणको अनुमति दिइनेछ ।
३. सामुदायिक भवन, सानो खेल मैदान, खुल्ला स्थान आदिका लागि जग्गा प्राप्तिको निमित्त निर्माण अनुमति सेवा शुल्कको १०% सोही कार्यमा मात्र खर्च गर्ने गरी राखिनेछ ।

नगरपालिकाका वस्ती विकास योग्य भूभागहरूलाई समग्रमा निम्नानुसारका भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको छ ।

(क) **व्यापारिक क्षेत्र :** यस क्षेत्रअन्तर्गत खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने व्यापारिक स्थानहरु पर्दछन् । सडक अधिकार क्षेत्र ६.० मिटर र सोभन्दा वढीरहेका सडकहरूसँग जोडिएका दाँया बाँयाका घडेरीहरूलाई यस क्षेत्रभित्र समावेश गरिएको छ ।

१. यस क्षेत्रमा पूर्ण व्यापारिक वा सडकसँग जोडिएको तलामा पसलसहितको आवासीय उपयोगलाई समेत अनुमति दिइनेछ । साथै कम्पाउण्ड र पार्किङ ऐरिया सहितको आवासीय तथा सँस्थागत भवनसमेत निर्माण गर्न दिइनेछ ।

२. यस क्षेत्रको अनुसूची ४ मा उल्लिखित क्षेत्रहरूमा मात्र कम्पाउण्डवाल लगायतका अन्य पूर्वाधारहरुको निर्माण र छिमेकीहरुको सहमतिमा मानिसहरुको जमघट हुने सिनेमा हल, विद्यालय जस्ता प्रयोजनका भवन निर्माण, ग्रील उद्योग, गाडी र मोटर साइकल मर्मत केन्द्र, काठ चिरानको मिल, व्यवसायिक कुखुरा पालन, सुँगुरपालन जस्ता उपयोगहरूलाई अनुमति दिइने छ ।

(ख) **आवासीय क्षेत्र :** यस क्षेत्रमा आवासीय तथा तत्सम्बन्धी अन्य कृयाकलापका लागि आवश्यक पर्ने पूर्वाधारहरु रहनेछन् ।

१. आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त भवनमा सोको केही अंश सटर, कार्यालय आदी जस्ता व्यापारिक प्रयोजनमा राखिएमा पनि सो भवन सम्पूर्णलाई व्यापारिक भवन मानिनेछ ।

२. वास्तुकलाको दृष्टिकोणबाट काठ र छानाको आफ्नोपन रहेको ढाँचालाई अग्रभागतर्फ राखी भवन निर्माण गर्ने घरधनीलाई नक्सापाशको शुल्कमा २५% छुट दिइनेछ ।

(ग) **सँस्थागत क्षेत्र :** सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालयहरु, विद्यालय, क्याम्पस आदि रहेका र सोका लागि उपयुक्त क्षेत्रलाई सँस्थागत निर्माण क्षेत्र भनिएको छ । यस क्षेत्रमा तत्सम्बन्धी सँघसँस्थाको आवास तथा सरकारी कार्यालय प्रयोजनको कार्यालयहेक अन्य कार्यहरूलाई अनुमति दिइने छैन । सम्बन्धित सँस्थाले आफै वा लिजमा अन्य प्रयोजनको विकास निर्माण गर्न चाहेमा सोको आवश्यक कागजातहरु र सम्बद्ध सबैको सहमति, स्वीकृति साथै सो क्षेत्रको घोषित कृयाकलापमा कुनै नकरात्मक प्रभाव नपर्ने प्राविधिक प्रतिवेदन रहेमा त्यस्तो विकास निर्माणको अनुमति भने दिन सक्नेछ ।

(घ) **कृषि क्षेत्र :** यस क्षेत्रअन्तर्गत कृषिजन्य कृयाकलापका लागि प्रयोगमा आएका जग्गाहरु पर्दछन् । यस क्षेत्रमा कृषि जमिनको संरक्षण गर्न अन्य कार्यलाई निरुत्साहित गरिएको छ ।

१. व्यापार, औद्योगिक र संस्थागत प्रयोजनका लागि अनुमति दिइने छैन् । तर कृषिजन्य उत्पादनसँग सम्बन्धित कृयाकलापलाई रोक भने लगाइने छैन् ।

(ड) **जोखिमयुक्त क्षेत्र :** बस्ती र शहरको प्रकृतिमा निहित जोखिमहरूलाई ध्यानमा नराखी भइरहेको अनियन्त्रित विकास र विस्तारलाई नियन्त्रित गर्न नगरपालिका क्षेत्रभित्र रहेका पहिरो, बाढी, भूकम्प आदिका दृष्टिकोणबाट असुरक्षित रहेका स्थानहरूलाई जोखिमयुक्त क्षेत्र तोकिएको छ । ३० डिग्रीभन्दा भिरालो परेका र कमजोर भूधरातल भएका स्थानहरु पनि यसमा समेटिएका छन् ।

१. ३० डिग्री भन्दा भिरालो परेको जमिनमा सामान्यतया भवन बनाउन स्वीकृति दिइने छैन् । तर सो क्षेत्रको भूधरातल पहिरोको जोखिममा नरहेको भनी सम्बन्धित विशेषज्ञले (भूगर्भविद्) सिफारिस गरेमा भिरालो जमिनको फेदीबाट कमितमा ३ मिटर छाडेर भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ ।

२. भिरालो जमिनमा जग्गा काटेर भवन निर्माण गर्न काटिएको भूभागले सो क्षेत्र पहिरोको जोखिममा नपर्ने भनी सम्बन्धित विशेषज्ञले सिफारिस गरेमा र सोही किसिमको स्ट्रक्चरसहितको नक्शा पेश गरेमा भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ ।

(च) **संवेदनशिल क्षेत्र :** सरकारी वा सार्वजनिक वा विशेष प्रयोजनमा रहेको स्थान विशेषका कारणले नगरपालिका क्षेत्रभित्र रहेका केही स्थानहरूलाई यो क्षेत्रमा राखिएको छ ।

१. विद्युत खम्बा र तार भएका वरपरका जग्गाहरूमा विद्युत नियमावली २०५० अनुसार २३०/४०० र ११००० सम्म र ११००० देखि ३३००० भोल्टसम्मको विद्युत लाइनका लागि न्यूनतम ठाडो दूरी क्रमशः ४.६ र ५.२ मिटर साथै न्यूनतम् तेर्सो दूरी क्रमशः १.२५ र २.० मी साथै तेर्सो दूरी हरेक ३३००० भोल्टका लागि थप ०.३०५ मी रहेकाले सोही अनुरूप मात्र सँरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।

२. चियाबारी रहेका वरपरका जग्गाहरूमा दुईतलाभन्दा उच्च हुने गरी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । साथै फोहर उत्पादन हुने कृयाकलापका लागि भवन र जग्गा प्रयोजन अनुमति पनि दिइने छैन ।

३. फिक्कल स्वास्थ्य केन्द्र वरपरका जग्गाहरूमा ध्वनि, धुँवा प्रदुषण र फोहर उत्पादन हुने कृयाकलापका लागि भवन निर्माण र प्रयोजन अनुमति दिइने छैन ।

३. निर्माण मापदण्ड

सबै किसिमका निर्माणका लागि मापदण्डहरु यस प्रकार रहेका छन् ।

३.१ प्रयोजनका आधारमा भवनको वर्गीकरण यस मापदण्डको प्रयोजनको निमित्त उपयोगका आधारमा भवनलाई निम्नानुसार वर्गीकरण गरिएको छ ।

क) आवासीय Residential

ख) व्यापारिक Commercial

ग) आवासीय र व्यापारिक मिश्रित Residential & Commercial

घ) व्यवसायिक Mercantile

ड) शैक्षिक Educational

च) आवासीय र व्यवसायिक मिश्रित Residential & Mercantile

छ) औद्योगिक Industrial

ज) संस्थागत Institutional

३.१.१ एउटा प्रयोजनका लागि स्वीकृति प्राप्त भवन वा त्यसको केही भाग सोभन्दा फरक प्रयोजनमा ल्याउन दिइने छैन । आवश्यक प्रकृया प्रक्रिया गरेर स्वीकृति लिएपछि मात्र प्रयोजनमा परिवर्तन गर्न पाइनेछ ।

३.१.२ प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका धारा र मुहानहरु मासिने वा असर पर्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

३.२ आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम (MEANS OF ACCESS) :

(क) कुनैपनि भवन वा प्लट/घडेरी आवतजावतको निमित्त(निजी वा सार्वजनिक) बाटो वा सडकसँग जोडिएको हुनुपर्नेछ ।

(ख) आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यमको रूपमा छुट्याईएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा पहिलेदेखि पाइरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट वञ्चित हुने गरी कुनै पनि विकास निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(ग) मानिसहरु जम्मा हुने खालका प्रयोजनार्थ बनिने भवन वा निर्माणस्थलहरुमा पहुँच मार्गको चौडाइ न्यूनतम् ६ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(घ) यो मापदण्ड लागू हुनुअगाडि कायम र सोमा स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेको dead-end भएको सडकमा कम्तिमा ८० वर्ग मिटरको Cul-de-Sac राख्नुपर्नेछ । Cul-de-Sac नभएको सडकलाई बाटोको रूपमा मात्र मान्यता दिई भवनहरुलाई आवासीय प्रयोजनका लागि मात्र स्वीकृत गरिनेछ (चित्र ६)।

(ङ) प्लटमा रहने गेटको प्रवेशद्वारा भित्रपटि खुल्ने हुनु पर्नेछ ।

(च) नापीनक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो/सडक कायम नभएको प्लट वा घडेरीमा सरकारी वा सार्वजनिक जग्गालाई बाटो/सडक कायम गरी भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३.३ सडक अधिकार क्षेत्र : (क) नगरपालिका क्षेत्रभित्रका बाटो वा सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची-५ अनुरूप हुनेछ ।

(ख) राजमार्ग वा अन्य शाखा मार्गहरुको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र नेपाल सरकारले वा सम्बन्धित निकायले तोकेवमोजिम लागु हुनेछ । साथै जिल्ला र नगरपालिकाको सम्बन्धित यातायात गुरु योजना (Transportation Master Plan) समेतको अधिनमा रही विकास निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

(ग) सडक अधिकार क्षेत्रभित्र कुनै पनि किसिमको सँरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(घ) यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिलादेखि कायम रहेका २ मिटरभन्दा कम चौडाइको बाटोको क्षेत्राधिकार केन्द्ररेखाबाट कम्तिमा १.० मिटर हुनुपर्नेछ र ४.२५ मिटरभन्दा कम चौडाइ भएका सडकहरुको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखाबाट कम्तिमा २.१२५ मिटर हुनुपर्नेछ ।

(ङ) नयाँ निर्माण हुने सडकको न्यूनतम् क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट कम्तीमा ३ मिटर हुनु पर्नेछ । तर जटिल भौगोलिक क्षेत्रको हकमा पुष्ट्याईका आधार र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा सडकको चौडाइ केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम् २.५ मिटर कायम गर्न सकिनेछ ।

(च) जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा र बनि सकेको सँरचनाहरुले सडकको निर्माण सम्भव नदेखिएमा मात्र पुष्ट्याईका आधार र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा न्यूनतम् क्षेत्राधिकार केन्द्र रेखाबाट १.५ मिटर कायम गरी नयाँ बाटोको स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(छ) जमिनको सदुपयोग र आवगमन लाई सहज, चलायमान बनाउन बाटो सडक खोल्नुपर्ने स्थानको पहिचान नगर यातायात गुरुयोजना अनुसार हुनेगरी विकास निर्माणको अनुमति दिइनेछ ।

३.४ घडेरी वा प्लट (PLOT) : (क) विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा भवन बनाउन घडेरी/प्लटको आवश्यक

न्यूनतम् क्षेत्रफल अनुसूची ६ अनुसार हुनु पर्नेछ १०-२-२-० (रोपनी) क्षेत्रफलभन्दा घटीको घडेरी/प्लटमा पहिले स्थायी संरचना रहेको भए मात्र भवन वनाउन अनुमति दिन सकिनेछ (चित्र ७)।

(ख) घडेरीको अगाडिको भाग (Frontage) अनुसूची ९ अनुसार हुनु पर्नेछ। तर हालको मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडि कित्ता काट भई भवन निर्माण भएका घडेरी/प्लटहरूको हकमा यो प्रावधान लागु हुने छैन।

३.५ सेटव्याक : (क) भविष्यमा बाटो/ सडक लाई फराकिलो पार्न समेत हुने गरी सबै सडकको हकमा १.५ मिटर र गोरेटो बाटोको हकमा ०.५ मिटर न्यूनतम् सेटव्याक छोडनु पर्नेछ। तर सडक/बाटोको उक्त सेटव्याकभित्र यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिले स्थायी संरचनाहरू बनेका छन् भने तिनिहरुलाई यथास्थितिमा यथावत रहनसम्म दिइनेछ।

(ख) ४.२५ मिटरभन्दा कम चौडाइको पुरानो मोटरबाटो र २.० मिटरभन्दा कम चौडाइको पुरानो बाटोमा क्रमशः १ मिटर र ०.३ मिटर सेटव्याक छोडनु पर्नेछ। तर बाटो, सडकसँग सटाएर भवनहरू निर्माण भइसकेका प्लटहरूमा सेटव्याकमा रहेका स्थायी संरचनाहरूलाई मात्र यथावत रहन दिइनेछ।

(ग) तोकिएको चौडाइभन्दा बाटो/सडक चौडा छ भने भइरहेको किनाराबाट र अपुग छ भने उक्त बाटोको हुन आउने चौडाइको किनाराबाट सेटव्याक छोडनु पर्नेछ।

(घ) यदि बाटो रहेकोतर्फको जग्गाको सिमानामा सार्वजनिक जग्गा भए उक्त जग्गाको किनाराबाट समेत तोकिएको सेटव्याक छोडन पर्नेछ।

(ङ) बाटो तत्काल फराकिलो बनाउनु नपर्ने स्थिति रहेकोमा र पहिलेदेखि कायम रहेको अस्थाई बार कम्पाउण्ड पर्खाल आवश्यकता परे भत्काइदिने शर्तसहित सेटव्याकको क्षेत्रमा यथावत रहन दिइने छ।

(च) भूकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरूबाट हुने जोखिम न्यूनीकरणका लागि जोखिम रहेका त्यस्ता स्थानहरूमा निम्नअनुसारको सेटव्याक राखिएको छ। सुरक्षाको संवेदनशीलता र उपयोगको निरन्तरतालाई मध्यनजर गर्दै प्राविधिक प्रतिवेदन, सामाजिक सर्जिमिन तथा नापीनक्षाअनुसारको सिमानाको आधारमा विशेष स्वीकृति दिइनेछ।

स्थान विवरण	सेटव्याक
सिमसार, ताल, पोखरी	किनाराको सिमानाबाट १० मिटर
जोगमाई र सिद्धी खोला	खोलाको किनाराको डिलबाट २० मिटर
खोल्सी	खोल्सीको डिलबाट ३ मिटर
वन, जङ्गल	सिमानाबाट २० मिटर
धारा/ धारा मुहान	धारा मुहानदेखि ४ मिटरको रेडियल दुरीमा

३.६ प्लटभित्रको खुल्ला भाग (OPEN SPACE) : (क) निर्माण हुने भवनहरुमा निम्नअनुसारको खुल्ला भाग रहनु पर्नेछ ।

भवनको किसिम	खुल्ला भाग रहनु पर्ने न्यूनतम् दूरी मिटरमा		
	अगाडि	पछाडि	दुवैतर्फ
आवासीय	१.५०	१.५०	१.५०
सामान्य व्यापारिक तथा आवासीय मिश्रित	१.५०	१.५०	१.५०
व्यवसायिक, शैक्षिक, आवासीय तथा व्यावसायिक मिश्रित, संस्थागत	३.००	२.००	२.००
औद्योगिक, स्वास्थ्य	४.००	३.००	३.००
सार्वजनिक भेला हुने भवनहरु	१२.००	६.००	६.००

क.(१) भवनको कुनै पनि भाग (क्यान्टीलेभर समेत) र प्लटको अगाडि, दायाँ, वायाँ र पछाडिको सिमानासम्मको दूरीमाथि उल्लेख गरिएको भन्दा कम हुनु हुदैन । तर सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ एकतर्फ वा दुवैतर्फ सिमानामा सटाएर १० मिटर (३ तला) उचाईसम्मका भवनहरु भने बनाउन सकिनेछ । यस्तो सटाएर बनाइएको भागमा कुनै भ्याल, भेन्टिलेसन आदि राख्न पाइने छैन । एउटै कितामा समेत यही अनुरूप सटाइएको भवनहरु बनाउन सकिनेछ ।

क.(२) १० मिटरदेखि १७ मिटरसम्मको (३ देखि ५ तला) भवनको हकमा खुल्ला भाग रहनुपर्ने माथिको न्यूनतम् दूरीमा ०.५ मिटर थप हुनेछ । तर सार्वजनिक भवनहरुको साँधियारतर्फको सेटव्याक भने न्यूनतम् १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । तर मुख्य बजार क्षेत्रमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ टाँसेर वा एउटै कित्ताका जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी वा सोतर्फ नयाँ बन्ने भवनमा भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछाडी १७ मिटरसम्म (५ तला) अग्ला व्यापारिक भवन बनाउन सकिनेछ ।

क.(३) १७ मिटरभन्दा (५तला) अग्ला जुनसुकै भवनहरुको हकमा उचाई र साँधियारतर्फको सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी, तर सेटव्याक ५ मिटरभन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

क.(४) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेका घडेरीमा एकभन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा दुई भवनहरुबीचको दूरीमाथि उल्लेख भएअनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. खुला भागमा ०.६ मिटर. (२ फिट) भन्दा कमको छज्जा, छानाको कर्निस राख्न सकिनेछ । सडक बाटोतर्फ ७.० मिटरसम्म र अन्यतर्फ ३.५ मिटरसम्मको उचाईपछि, मात्र सो राख्न अनुमति दिइनेछ ।

ग. तोकिएको चौडाई रहेको दायाँ, वायाँ वा पछाडिको खुला भागमा आवागमनमा वाधा नपुग्ने गरी पम्प हाउस, सेप्टीक ट्यांक सोकपीट र २ वर्ग मिटर क्षेत्रफल र २.४ मिटर उचाईसम्मको अन्य अस्थाई संरचना निर्माण भने गर्न दिन सकिनेछ ।

३.७ जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल (GROUND COVERAGE) : (क) सुर्योदय नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा स्वच्छ, र हराभरा वातावरणका लागि घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा अनुसुचि ७ अनुसार मात्र ग्राउण्ड कभरेज गर्न पाइनेछ ।

३.८ तला र उचाई सम्बन्धी सीमा : (क) तोकिएको क्षेत्रको निश्चित क्षेत्रफलको प्लटमा बनिने भवनले ओगट्ने जमिन (Ground Coverage), भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR) र उचाई संलग्न अनुसूची १० अनुसार हुनुपर्नेछ । साथै स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम् तला संख्या र भवनको उचाई प्रस्तावित निर्माणसँग जोडिएको बाटोको चौडाईको आधारमा अनुसूची १० अनुसार समेत हुनेछ ।

(ख) दुई वा दुई भन्दा वढी सडकहरूसँग जोडिएको घडेरीको हकमा वढी चौडाईको सडकलाई आधार मानिनेछ । तर लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरी कम चौडाईको सडकतर्फ आवश्यक थप सेटव्याक भने छोडनु पर्नेछ ।

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

(घ) जमिन समानरूपले समथल छैन भने सबभन्दा तल्लो भागबाट भवनको उचाईलाई नापिनेछ ।

(ङ) भिरालो जमिनमा उच्च भागतर्फ बाटोसँग सटाएर भवन बनाउँदा बाटोभन्दा माथि भवन अधिकतम् १० मिटर (३ तला) सम्ममात्र बनाउन दिइनेछ ।

(च) विभिन्न उचाइमा दुवैतर्फ बाटो रहेको स्थानमा माथिल्लो बाटोतर्फबाट तीन तलासम्म भवन बनाउन अनुमति दिइनेछ ।

(छ) बाटोभन्दा तल रहेको जग्गामा भवन बाटोबाट तीन तलासम्म पनि सडकको लेभलसम्म माथि उठन नसक्ने भए सोको लागि प्राविधिकरूपमा अन्य जोखिम नभए सम्बन्धित प्राविधिकको डिजाइन , सिफारिशमा विशेष अनुमति दिइनेछ ।

(ज) छानामाथिको भन्याङ्ग छोप्ने भाग, प्याराफिट, पानी ट्रयांझीलाई भवनको उचाइमा समावेश गरिने छैन । तर सोको उचाई ३.५ मिटरभन्दा वढी राख्न दिइने छैन ।

३.९ भूइदेखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई : (क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भूइदेखि सिलिङ्गसम्मको न्यूनतम् उचाई २.५ मिटर हुन पर्नेछ ।

(ख) परम्परागत वास्तुकला संरक्षण गर्ने उद्देश्यले तलाको उचाई २.५ मिटरभन्दा कम पनि राख्न सकिनेछ । तर सोको लागि आवश्यक प्राविधिक पुष्ट्याई हुनु पर्नेछ ।

३.१० भवनका अन्य भागहरूको मापदण्ड : (क) हरेक भवनमा D.P.C. को व्यवस्था हुन पर्नेछ । सोको लागि जमिनको सतहभन्दा कम्तिमा ३० सेन्टिमिटरमाथि र कम्तिमा ६.५ सेन्टिमिटर(अढाई इन्च) को P.C.C. गर्नु पर्नेछ ।

(ख) भवनको उपयोगको आधारमा निम्न भागहरुको नाप निम्नानुसार हुनु पर्नेछ ।

भवनको किसिम	प्यासेज (करिडर) (न्यूनतम्) मिटर	सिढीको चौडाई (न्यूनतम्) मिटर	खुडकिला (न्यूनतम् मिटर)	
			चौडाई	उचाई
आवासीय २ तल्लासम्मको	१.०	१.०	०.२५	०.१७५
आवासीय २ तल्लाभन्दा बढीको	१.२	१.२	०.२५	०.१७५
व्यापारिक, आवासीय तथा व्यापारिक मिश्रित	१.२	१.२	०.३०	०.१७५
व्यावसायिक, शैक्षिक, स्वास्थ्य, आवासीय तथा व्यावसायिक मिश्रित, सँस्थागत, औद्योगिक, धेरै मानिसहरु जम्मा हुने शैक्षिक, स्वास्थ्य भवन तथा मानिसहरु जम्मा हुने ठाउँ विशेष	१.५	१.५	०.३०	०.१७५

(ग) शौचालयको भ्रयाल, ढोका, भान्सातर्फ खुल्ला हुनु हुँदैन । शौचालयमा उज्यालो र भेन्टिलेसनको लागि कम्तिमा भूई क्षेत्रफलको $1/20$ क्षेत्रफल वरावरको भ्रयाल वा भेन्टिलेसनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । उज्यालोको लागि भ्रयाल राख्न नसकिने स्थितिमा भेन्टिलेसनको लागि १ वर्ग मिटर को खुल्ला आकासमा जोडिने गरी साफट राख्नु पर्नेछ ।

(घ) वुईगलमा आवश्यकतानुसारको भेन्टिलेसन र उज्यालोको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

(ङ) भूमिगत तला पर्याप्त भेन्टिलेसन र पानी छिर्न नसक्ने गरी निर्माण गरीएकोहुनु पर्नेछ र यसलाई आवासको निमित्त प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

(च) छत तथा वलेसी, भान्सा र वाथरुमको पानी व्यवस्थित तवरले आफ्नो जग्गामा मात्र राख्न पर्नेछ । सडक बाटोमा पानी खसाल राख्ने छैन । यस्तो पानीको निकासको व्यवस्था सम्बन्धित भवन र अन्य भवनको पर्खाल वा जग (Foundation) लाई असर नपार्ने गरी गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(छ) भवनसँग जोडिएको भागभन्दा चिम्नि कम्तिमा १.० मिटरमाथि रहनु पर्दछ ।

(ज) भवनको पेटी सार्वजनिक जग्गा वा सडक/बाटो, सेटव्याकमा बनाउन दिइने छैन र जोडिएको भवनको हकमा छिमेकको पेटीसँग मिलेको हुनुपर्नेछ ।

(झ) भवनमा जाने खुडकिलाहरु, सिंडिहरु र कौसी सेट व्याक छाडी निजी जग्गामा बनाउनु पर्नेछ ।

- (ज) १५ मिटर (५ तला) भन्दा माथिको उचाइमा प्रवेशको माध्यम (बाटो) सँग सोझै सम्पर्क नहुने वा प्लिन्थ एरीया ५०० वर्ग मिटर भन्दा बढी भएका भवनमा एकवटा अतिरिक्त सिडिको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- (ट) १५ मिटर वा ५तलाभन्दा बढी उचाइको भवनमा सिडिहरुको अतिरिक्त लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।
- (ठ) भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुइकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
- (ड) एक मिटरभन्दा लामो छुज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएका ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- (ढ) सार्वजनिक भवनहरु रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।

३.११ हरित खुला भाग : (क) भवन र यसका अन्य भागले नओगटेको जग्गालाई आकासे पानी भरण र हरित खुला भागको रूपमा विकसित गर्न पर्नेछ । एउटा प्लटमा कम्तिमा एकवटा आकासे पानी भरणको खाल्डो अनिवार्य गरिएको छ ।

(ख) भवन र यसका अन्य भागले नओगटेको जग्गामा जमिनमा पानी नछिर्ने गरी पूर्ण रूपमा कंकिट वा टायल लाउने जस्ता कार्य गर्न दिइने छैन ।

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

३.१२ सेवा सुविधा : १. स्वीकृत भएको नक्शाबमोजिम बनी पूर्ण वा आंशिकरूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र नगरपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई सिफारिशका साथै सेवा सुविधा जडान गर्न अनुमति दिनेछ ।

२. सतह ढल : (क) भान्धा र वाथरुमबाट निस्कने पानीलाई वेगलावेगलै संकलन गर्नेगरी २ पाईप प्रणाली को प्रयोग गरेको हनुपर्नेछ ।

(ख) प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दूरी भित्र सतह ढल छ भने प्लटभित्रको पानीको निकास उक्त सतह ढलमा जोड्न सकिनेछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम जडान गर्नुपर्दछ ।

(ग) भान्सा, वाथरुमबाट निस्कने फोहर पानीको निकासको उचित प्रबन्धपर्छि मात्र सतह ढलमा मिलाउन पाइनेछ । त्यस्तो निकासको उचित प्रबन्ध नभए सोकपिट निर्माण अनिवार्य हुनेछ ।

(घ) कायम रहेको पानीको निकासलाई बन्द गर्न पाइने छैन । आवश्यक भएमा आफ्नो जग्गाबाट व्यवस्थित निकास दिनुपर्नेछ ।

(ड) निर्माण हुने भवन क्षेत्रको आकाशे पानीलाई जमिनमुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसकेको पानीमात्र ढलमा पठाउन पाइनेछ ।

(च) आफ्नो जग्गासँग सटिएको मूल बाटोमा सतहको पानी निकास हुने गरी नगरपालिकाको ढाँचा अनुसारको स्ट्रक्चर अनिवार्यरूपमा बनाउनु पर्नेछ ।

३. शौचालय र जमिनमुनिको ढल निकास : (क) शौचालय नभएको भवनलाई निर्माणकोलागि स्वीकृति दिइने छैन । साथै शौचालयको व्यवस्था नगरी निर्माणकार्य सुरुवात गर्न दिइने छैन ।

(ख) प्लटबाट ३० मिटरसम्मको दुरीमा ढल निकास Sewer System छ, भने शौचालय/सेप्टिक ट्यांकबाट सोसम्मको ढल सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम घरधनी आफैले जडान गर्नुपर्नेछ । यदि निकासको व्यवस्था छैन भने सेप्टिक ट्यांक र सोकपीटको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(ग) सेप्टी ट्यांक वा सोकपिटबाट निस्कने फोहर वा फोहर पानी एवम् अन्य फोहर विषालु पदार्थलाई पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरिएसम्म कुनै पनि सतह ढलमा मिटर लाउन दिइने छैन ।

(घ) सेप्टीक ट्यांकलाई पानी नचुहिने, नछिर्ने (Water Tight) बनाउनु पर्नेछ । भवनको जग्गासँगै सेप्टीक ट्यांक बनाउनु पर्ने भएमा अनिवार्यरूपमा पर्खालिसहित आर.सी.सी.को बनाउनु पर्नेछ ।

(ड) सेप्टीक ट्यांकको पानी सिपेज पिट (Seepage Pit) मा जाने भएमा यस्तो पिट जगभन्दा कम्तिमा १.० मिटर र खानेपानीको श्रोत प्रदूषित नगर्ने दुरीमा बनाउनु पर्नेछ ।

(च) सडक अधिकार क्षेत्र र सो क्षेत्रको सेट व्याकभित्र सेप्टिक ट्याङ्क र सोकपीट निर्माण गर्न पाइने छैन । अन्यतर्फको सिमानाबाट कम्तिमा १ मिटर छाडेर मात्र सोकपिट भने निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(छ) आवश्यक भएमा ढल, पानी निकासको लागि जग्गाबाट व्यवस्थित तवरले जमिनमुनी निकास पाइप लैजान दिनु पर्नेछ ।

(ज) कुनै क्षेत्रका भवनहरुको सेप्टिक ट्याङ्क र सोकपीट एकै स्थानमा एउटै निर्माण गर्न चाहेमा सो कार्यलाई प्रोत्साहित गरिनेछ । साथै वैकल्पिक उर्जाको रूपमा प्रयोग गरेमा निर्माण सेवा शुल्कमा २०% छुट दिइनेछ ।

४. खानेपानी : (क) स्थापित शहरी क्षेत्रभित्र खानेपानीको रिजर्भ्वायर ट्यांकी अनिवार्य गरिएको छ । आपातकालिन स्थितिमा प्रयोगका लागि कम्तिमा २५ मिलीमिटरको वितरण लाइनको व्यवस्थासहित आउटलेट राखिएको हुनुपर्नेछ । जमिनमुनि खानेपानीको ट्यांकी बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्र र सोतर्फको सेटव्याकभित्र भने बनाउन पाइने छैन ।

(ख) भवनमा खानेपानीको ओभरहेड ट्यांकी सुरक्षित राख्ने बारेमा नक्शानै पेश गरेको हुनुपर्नेछ ।

(ग) खानेपानीको सदुपयोगका लागि संरचनाहरुमा आकासेपानी र खानेपानीको दोहोरो वितरण प्रणाली बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

(घ) भवनमा पानी वचतहुने उपकरण र सामानहरुको प्रयोग गरेको हुनु पर्नेछ ।

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

(ख) ५ तला भन्दा अगला र महत्वपूर्ण भवनहरुमा चट्याङ्कबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु अनीवार्य राख्नु पर्नेछ ।

(ग) भवनमा आवश्यकताअनुरूपको विद्युत वायरिड व्यवस्थित अर्थडसहित गरिएको हुनु पर्नेछ ।

६. फोहरमैला : (क) विभिन्न किसिमका उद्योगबाट निस्केका तरल फोहरका साथै हानिकारक तत्वलाई विना प्रशोधन सोझे खोला, नदी, खोल्सीमा मिसाउन पाइने छैन ।

(ख) प्रशोधनको व्यवस्था नभएकोमा घरधनीले अनिवार्यरूपमा फोहर पानीका लागि आवश्यकता अनुसारका सोकपिटहरु निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

(ग) फोहर प्रशोधनको व्यवस्था नभएकोमा घरधनीले सङ्गने गल्ने फोहरलाई अनिवार्यरूपमा घरैमा तह लगाउनु पर्नेछ ।

७. जमघट र पार्किङ्गको व्यवस्था : (क) खुल्ला अग्रभाग र पार्किङ्ग आवश्यक पर्ने होटल, सुपरमार्केट, सभागृह जस्ता भवनहरूले अनुसूची द अनुसारको जग्गा र क्षेत्रफल व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । स्थायीरूपमा पार्किङ्ग सुविधा चाहिने यस्तो विकास निर्माणमा सडक र सार्वजनिक जग्गालाई पार्किङ्गको रूपमा प्रयोग गर्ने गरी स्वीकृति दिइने छैन ।

(ख) भवन निर्माणका लागि निवेदन दिँदानै सवारी साधन र पार्किङ्गको स्थितिबारे प्रष्ट पारिएको हुनु पर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका भवनले सार्वजनिक स्थल र सडकलाई पार्किङ्गका लागि प्रयोग गर्न आवश्यक चाहिने यस्तो विकास निर्माणमा सडक र सार्वजनिक जग्गालाई पार्किङ्गको रूपमा प्रयोग गर्ने गरी स्वीकृति दिइने छैन ।

(ग) भवन निर्माण वा प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नुपर्दा सवारी साधन प्रयोग हुने आधारमा पार्किङ्गको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

८. सिमा पर्खाल : (क) प्लटसँग जोडिएको बाटो वा सडकतर्फ सिमा पर्खाल भूइदेखि बढीमा १.२ मिटर उचाइसम्म लगाउन सकिनेछ, र सोभन्दा अग्लो लगाउन चाहेमा खुल्ला किसिमको -जाली आदी राखी(हलुका तौलको निर्माण सामाग्री प्रयोग गरी पर्खाल लगाउनु पर्नेछ ।

(ख) सरकारी निकायले सुरक्षाका कारण अग्ला पर्खाल लगाउनुपर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिससहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइनसहित निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

९. सेवा सुविधाका अन्य विकल्पहरु : (क) पुन निर्माण हुने वा नयाँ बनिने सबै भवनहरूमा आकाशे पानीको प्रयोग र जमिनमा भरणको व्यवस्था अनिवार्य गरिएको छ । सोसम्बन्धी नक्शाहरु समेत निवेदनसाथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

(ख) पुनःनिर्माण हुने वा नयाँ बनिने सबै भवनहरूमा सोलार पावरको विद्युतीकरणलाई प्रोत्साहन गर्न भवनमा रहेका कोठाहरूमा सोलार पावरको विद्युतीकरणको व्यवस्था भएकामा नक्शापास वापतको रकममा १० प्रतिशत छुट गरीनेछ । क्षमता तथा सो सम्बन्धी अन्य नक्शाहरु समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

३.१३ भवनमा राखिने थप संरचना : (क) कुनै पनि भवनमा होर्डिङ बोर्ड, टावर आदि राख्न नगरपालिकाबाट पूर्वस्वीकृति लिनु पर्नेछ । भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए र शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर नपार्ने प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

३.१४. अग्नि सुरक्षा : (क) बहुतल्ले भवनहरु १५ मिटर (५तला) वा सोभन्दा बढी उचाई भएका), सभा भवन, सँस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुईतल्लाभन्दा बढी र १००० वर्ग मिटरभन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको), व्यावसायिक प्रयोजन (प्लटको क्षेत्रफल ५०० वर्ग मिटरभन्दा बढी भएको), व्यापारिक (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० वर्ग मिटरभन्दा बढी भएको, होटेल, अस्पताल तथा नर्सिङ्होमहरु, वेसमेन्ट भएका भवनहरु, औद्योगिक भण्डारण, बैठक/पार्टीपैलेस/हलहरु र खतरापूर्ण प्रयोजनका भवनहरुमा अग्नि सुरक्षाका प्रावधानहरु र आगलागीबाट बच्ने उपायहरु समेत नक्शासहित पेश गर्नुपर्नेछ र आवश्यक चेक जाँच र परीक्षण गरी प्रतिवेदनका आधारमा र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले अग्नि सुरक्षा प्रमाणपत्रसहित भवन प्रयोजनको अनुमति दिनेछ ।

(ख) नगरपालिकाले माथि उल्लेख भएका भवनहरुको सन्दर्भमा अग्नि सुरक्षा प्रमाणपत्रलाई वार्षिकरूपमा आवश्यक चेक जाँच र परीक्षण गरी प्रतिवेदनका आधारमा नवीकरण गर्नेछ ।

ग) शहरी क्षेत्रमा टाँसिएका भवनहरुमा (Attached Buildings) अनिवार्यरूपमा प्रत्येक भवनमा कम्तिमा एकवटा अग्नि सामक यन्त्र (Fire Extinguisher) राख्नु पर्नेछ । अग्नि सामक यन्त्रको हरेक १ वर्षमा आवश्यक चेक जाँच र परीक्षण गरिनेछ ।

४. योजना मापदण्ड :

कुनै पनि व्यक्ति, संस्था, निकायले सामान्य किसिमको आवासीय वा व्यापारिक वा सँस्थागत प्रयोजनका लागि निर्दिष्ट लक्ष्यसहितको निर्माण योजना वा सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण वा जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार गर्न चाहेमा नक्सा वा भौतिक योजना वा गुरु योजनासहितको निवेदन दिनु पर्नेछ । प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले यसै मापदण्डको प्रतिकूल नहुने गरी त्यस्तो योजनालाई उद्देश्यअनुरूप प्लटभित्र बनेको वा प्रस्तावित भवन र जग्गाको मापदण्ड, सेवा सुविधा, पूर्वाधार व्यवस्था साथै भू-उपयोग क्षेत्र, विस्तारक्षेत्रको आधारमा कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

४.१ सडक (क) मेची राजमार्ग, जिल्ला सडक District Road Core Network (DCRN), ग्रामिण सडक Village Road (VRN) सँग जोडिने योजनाभित्रको मुख्य सडकको सडक अधिकार क्षेत्र वाट्य सडकको सडक अधिकार क्षेत्र बराबर वा न्यूनतम् ८ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(ख) अन्य भित्रि सडकहरुको न्यूनतम् सडक अधिकार क्षेत्र ६ मिटर हुनु पर्नेछ ।
(ग) सबै सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र क्रसिड र मोडमा सडककै सडक अधिकार क्षेत्रको लम्बाईसम्म द्वैतर्फ कम्तिमा ०.५, ०.५ मिटर चौडाई थप हुनु पर्नेछ ।

(घ) नेपाल सरकारले तोकेको राजमार्ग वा अन्य सडकहरुसँग विकास गरिने बाटो सिधै जोडाउन सम्बन्धित कार्यालयको स्वीकृति समेत आवश्यक पर्नेछ ।

(ङ) अन्य सडकसँग नजोडिएको (Dead end) सडकको हकमा कल-डे-स्याक (cul-de-sacs) राख्नु पर्नेछ । यसको क्षेत्रफल कम्तिमा ८१ वर्ग मिटर हुनु पर्नेछ । यस्तो सडकको सुरुवात विन्दु (starting point) को उचाइभन्दा अन्तिम मोड (Turning point) को उचाइ बढी हुनु पर्नेछ वा पानीको निकासको व्यवस्था गरिएको हुनुपर्नेछ ।

४.२ घडेरी (PLOT) : (क) घडेरीको बाटोतर्फको मोहोडा (अगाडीको मोहोडा Frontage) अनुसूची ६ अनुसार

हुनु पर्नेछ (चित्र७)

- (ख) घडेरीको गहिराई न्यूनतम् १२ मिटर हुनु पर्नेछ ।
- ग) घडेरीको न्यूनतम् क्षेत्रफल अनुसूची ९ अनुसार हुनु पर्नेछ ।
- घ) प्लटको मोहोडा र गहिराईको अनुपात २.२५ मिटरभन्दा बढी हुनु हुदैन ।
- ड) कित्ताको पुनः विभाजनलाई स्वीकृति दिइने छैन ।

४.३ सार्वजनिक हरीत खुल्ला क्षेत्र : योजनामा सडक बाहेक स्वच्छ र हराभरा वातावरणका लागि सम्पूर्ण क्षेत्रफलका आधारमा निम्नानुसार सार्वजनिक हरीत खुल्ला क्षेत्र छाडनु पर्नेछ ।

क्षेत्रफल	खुल्ला क्षेत्र % मा
१० रोपनीसम्म	५ % र कम्तीमा १० वर्ग मिटर
१० - २५ रोपनी	४ % तर अधिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी ।
२५ - ५० रोपनी	३.५ % अधिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी ।
५० रोपनीदेखि माथि	२.५ % अधिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी ।

(क) सार्वजनिक हरीत खुल्ला भागमा यसको उद्देश्य विपरीत हुने कुनै पनि किसिमको ठूला संरचनाहरु निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(ख) सार्वजनिक हरीत खुल्ला भाग कुनै सडकसँग जोडिएको हुनु पर्नेछ र आकार जस्तो सुकै भएपनि खुल्ला भागको न्यूनतम् चौडाई ८ मिटर हुनु पर्नेछ । साथै उक्त भागलाई खुल्ला भागको रूपमा बाहेक सट्टापट्टा गरेर अन्य प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइने छैन ।

४.४ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा : (क) आवश्यक पर्ने पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा (सडक, खानेपानी, विद्युत, दूरसञ्चार, ढल आदि) को विस्तृत योजना र सोको कार्य योजना समेत निवेदनसाथ पेश गरी सोको समेत स्वीकृत लिनु पर्नेछ ।

(ख) योजनाको लक्ष्य, क्षेत्रफल र जनसंख्याको आधारमा शैक्षिक, स्वास्थ्य, अत्यावश्यक सेवासम्बन्धि जस्ता सुविधाहरुको लागि खुल्ला क्षेत्रकै वरावर अतिरिक्त खुल्ला भाग व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

ग) पाँच तल्लाभन्दा अग्ला भवनहरुमा आगलागीबाट बच्न वेगलै सिढी र आवत जावतका लागि थप लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

४.५ विशेष प्रकारका वा प्रयोजनका भवनहरु : (क) विशेष प्रकारका भवनहरुका लागि अन्यत्र उल्लेख नभएकोमा बाहेक नगरपालिकाले सम्बन्धित निकायको मापदण्ड र निर्देशनमा भएअनुरूप तोकिदिए/स्वीकृति दिएबमोजिम हुनेछ ।

(ख) पेट्रोल पम्प : (१) पेट्रोल पम्पलाई २० मिटर वा सोभन्दा वेसी सडक अधिकार क्षेत्र भएको सडकमा मात्र स्वीकृति दिइनेछ ।

(२) निवेदनसाथ सम्बन्धित निकायको मापदण्ड र अनुमति पेश गर्नु पर्नेछ ।

(३) खुल्ला क्षेत्र कायम गर्न र गाडीको आवतजावतलाई सहज तुल्याउन पेट्रोल पम्पको जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल ७६२ वर्ग मिटर सडकतिरको मोहडाको चौडाई न्यूनतम् ३० मिटर हुनु पर्नेछ ।

(४) पेट्रोल पम्प रहने स्थान सडकको चौबाटो (JUNCTION) बाट कम्तिमा १०० मिटर टाढा हुनु पर्नेछ ।

(५) इच्छनको विकी वितरण पेट्रोल पम्पले आफ्नै कम्पाउण्डभित्र गर्न पर्नेछ । सो प्रयोजनका लागि सडकको अधिकार क्षेत्र प्रयोग गर्न पाउने छैन ।

(ग) जोडिएका भवनहरु (Row Housing) : (१) एउटै उचाइका अधिकतम् ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ ।

(२) जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा भवनको मर्मत गर्न पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिका लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

(घ) एकीकृत भवन (House Pooling) : (१) घना शहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा प्रस्तावित सडकको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक सडकको चौडाई र कूल क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।

(ङ) नियन्त्रित भौतिक योजना : (१) परिसरमा पस्ने र निस्कने दुई वेगलावेगलै सडकको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यी मुख्य सडकहरुको चौडाई कम्तिमा ८.० मिटरको हुनु पर्नेछ ।

(२) परिसरभित्रको सडक, खुला क्षेत्र आदिको स्वामित्व सोही परिसरभित्रका जग्गा धनीहरुमा संयुक्तरूपमा रहने कानूनी व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ ।

(३) परिसरभित्रका सडक, खानेपानी, नाली र ढलको निर्माणको दायित्व प्रस्ताव गर्ने सँस्थाले नै उठाउनु पर्नेछ ।

(४) ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा १० मिटरसम्मका अग्ला आवासीय प्रयोजनका भवनहरु मात्र स्वीकृति दिइनेछ । ८ मिटर वा सोभन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएका जग्गाहरुमा मात्र १० मिटरभन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

४.६ अन्य विशेष प्रावधानहरु : (क) कुनै पनि भौतिक विकास योजना प्रस्तावमा सो जमिनको भारवहन क्षमता र प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त नरहेको बारेमा सम्बन्धित प्राविधिकको स्पष्ट सिफारिश पेश नभएमा प्रस्ताव स्वीकृत गरिने छैन ।

(ख) सार्वजनिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा विकास, नियन्त्रित भौतिक योजना, जग्गा वा भवन एकीकरण योजना प्रस्तावमा भवनहरुको गुरु योजना समेत पेश हुनु पर्नेछ । प्रस्तावित योजनाको मुख्य सडकको चौडाई कम्तिमा ८.० मिटरको हुनु पर्नेछ ।

(ग) भौतिक योजनाबद्द क्षेत्रभित्र तोकिएको आवासीय, सार्वजनिक क्षेत्रका कुनै पनि भवनलाई तोकिएको प्रयोजनमा परिवर्तन ल्याउन दिइने छैन ।

५. नक्सा, निर्माण र सुपरीवेक्षण

- ५.१ नक्सा र निर्माण सम्बन्धी प्रावधान : (क) सुर्योदय नगरपालिकाभित्र कुनै पनि जग्गाधनीले विकास निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा डिजाइन तथा नक्सा प्रस्तुतीकरण निर्देशिकामा उल्लेखित प्रावधानहरु पूरा गर्नु पर्नेछ । डिजाइन र निर्माण गर्दा राष्ट्रिय भवन संहितालाई आधार बनाउनु पर्नेछ ।
- (ख) ९२.९० वर्ग मिटरभन्दा बढी वा तीन तलाभन्दा बढी वा स्ट्रक्चरल स्प्यान ४.५ मिटरभन्दा बढी, स्ट्रक्चरमा जटिलता रहेका र धेरै मानिसहरुको आवतजावत हुने महत्वपूर्ण प्रयोजनका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धित प्राविधिक विशेषज्ञले गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) ९२.९० वर्ग मिटर वा तीन तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्प्यान ४.५ मिटरसम्म र स्ट्रक्चरमा जटिलता नरहेका साधारण भवनहरुको नक्साको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति प्राप्त (प्रमाणपत्र भएको) सब इन्जिनियर (मध्यमस्तरका) प्राविधिकसम्मले गर्न सक्नेछ ।
- (घ) निर्माण स्वीकृतिका लागि निवेदन दिंदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षणमा रहेको प्राविधिकसँगको तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । सम्झौताअनुसार सुपरीवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले र निर्माणकर्ताले सोको जानकारी नगरपालिकालाई अविलम्ब दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिएकोमा नगरपालिकाले भवनको स्वीकृति रोक्न सक्नेछ ।
- (ङ) सबै किसिमका भवनहरुको निर्माणमा सुर्योदय नगरपालिकामा नियमपूर्वक दर्ता भएका तत्सम्बन्धी तालिमप्राप्त दक्षकर्मीहरुको संलग्नता अनिवार्य हुनु पर्नेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणमा संलग्न रहेका दक्षकर्मीहरुसँगको तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्न पर्नेछ ।
- (च) भवनको रेखदेखमा संलग्न प्राविधिक वा प्राविधिक सँस्था, दक्षकर्मीहरु सुर्योदय नगरपालिकामा नियमपूर्वक दर्ता भएको हुनु पर्नेछ ।
- (छ) भवन ऐन, २०५५ अनुसार शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय सुर्योदयको प्राविधिक स्वीकृति आवश्यक पर्ने भवनहरु (सरकारी कार्यालहरु, अस्पताल, नर्सिङ होम, सिनेमा हल, सभा हल, सुपर मार्केट आदि) को हकमा सो स्वीकृति निवेदनसाथ पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ज) (१) आर्किटेक्चरल र स्ट्रक्चरल नक्साको सम्पूर्ण जिम्मेवारी डिजाइन गर्ने प्राविधिकको हुनेछ ।
- (२) निर्माण भएको संरचनाको नक्सा र डिजाइनअनुसार भए नभएको प्राविधिक जिम्मेवारी संलग्न रहेको प्राविधिकको र अन्य जिम्मेवारी संलग्न कर्मी, घरधनीको हुनेछ ।
- (झ) निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने सुरक्षा, दूर्घटना वीमालगायतका अन्य विविध पक्षहरुको जिम्मेवारी अन्य व्यवस्था गरिएकोमा बाहेक घरधनीको हुनेछ । भवन निर्माणको प्लिन्थ लेभलसम्मको प्रारम्भिक इजाजत उपरोक्त कागजात पेश गरे पश्चात् मात्र प्रदान गरिनेछ ।

- (ज) तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्न सक्ने : कर ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।
- (ट) स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र 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 ।
- (ठ) प्रथम चरणमा प्लिन्थसम्मको निर्माण गर्न र सो सम्पन्न भएपछि मात्र प्रत्येक तलाको चरणवद्धरूपमा क्रमशः निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ । सम्पूर्ण भवन निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चात् मात्र नक्शा पासको प्रमाण-पत्र "भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र" दिइनेछ ।
- (ड) प्रारम्भिक चरण समाप्तपछि पेश गरिएको नक्सावमोजिम भवन निर्माण गरिएको भनी घरधनीले तोकिए बमोजिमको ढाँचामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।
- (ढ) निर्माण सुरु गर्ने स्वीकृति पाएपछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गर्नु पर्नेछ ।
- (ण) भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म नगरपालिकाले उपलब्ध गराएको स्वीकृत साइट प्लान (Site Plan) को फ्लेक्स होर्डिङ बोर्ड सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी अनिवार्यरूपमा निर्माण स्थलमा राख्नु पर्नेछ । स्थलगत निरीक्षणका विवर निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्शा देखाउनु पर्नेछ ।
- (त) सडक र पेटीमा निर्माण सामाग्री राख्न र तत्सम्बन्धि काम गर्न दिइने छैन ।
- (थ) अन्य व्यक्तिको वा सार्वजनिक वा सरकारी स्वामित्व भएका जग्गा अतिक्रमण सम्बन्धमा सम्पूर्ण जिम्मेवारी जग्गा धनीको हुनेछ ।
- (द) अन्य संधियार वा कसैको सन्धी सर्पन पर्ने वा कुनै बाधा अड्चन पर्ने देखिएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्था वा कार्यालयको स्वीकृति लिएर मात्र बनाउनुपर्नेछ ।

६. विविध

६.१ विशेष प्रावधान : निर्माण भैसकेका भवन नियमित गर्ने :

क.१.१ विकास निर्माण मापदण्ड लागू हुनु पूर्व निर्माण भएका भवन र सोहीअनुरूपका संरचनाहरूलाई यो मापदण्ड लागू भएको मिति बाट १८ महिनाको समय दिई नगरपालिकामा दर्ताका लागि प्रकृया अगाडि बढाइनेछ ।

क.१.२ वाँसको बारबेर गरी माटोको लिउन गरेका / नगरेका र प्लास्टीक / खर / कर्कट पाताको छाना भएका अधिकतम ३ तले अस्थाई किसिमका घरहरूलाई निरीक्षण गरी कमी कमजोरी, जोखिम र पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याई नगरपालिकाले निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी गर्नेछ ।

क.१.३ माटोको जोडाईमा इटा/ हुंगा वा बाँस/ काठ/ सेन्टरवेरा/ टीनको वारवेरागरी प्लास्टीक/ खर/ कर्कट पाताको छाना लगाएका अधिकतम ३ तले अस्थाई किसिमका घरहरूलाई निरीक्षण गरी कमी कमजोरी, जोखिम र पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याई नगरपालिकाले निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी गर्नेछ ।

क.१.४ यो मापदण्ड लागू हुनु पूर्व निर्माण भएका भवनहरुमा रहेका कमी कमजोरी, जोखिम र पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याएर नगरपालिकाले अभिलेखमा राख्नेछ ।

ख.१. आंशिकरूपमा वा स्वीकृति नै नलिई निर्माण भएका भवन र सोहीअनुरूपका संरचनाहरूलाई यो मापदण्ड लागू भएको मिति बाट १८ महिनाको समय दिई नगरपालिकामा दर्ताका लागि प्रकृया अगाडि बढाइनेछ ।

ख.२. आंशिकरूपमा वा स्वीकृति नै नलिई निर्माण भएको भवनको स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्डअनुसार रहेको भन्ने निवेदन दिएमा सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा र सडक अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा तोकेको प्रकृया पुऱ्याई नगरपालिकाले नक्शा पास गरिदिनेछ ।

ग. निर्माण भइसकेका यस्ता भवनहरुमा नगरपालिकाद्वारा लागु गरेको विकास निर्माण मापदण्ड, राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसरण गरे नगरेको बूद्धांगतरूपमा अभिलेखमा उल्लेख गरी सो सच्याउन लगाइनेछ र सच्याइएपछि तोकेको प्रकृया पुऱ्याई नगरपालिकाले नक्शा पास गरिदिनेछ । सच्याउन नसकिने स्थितिमा सोको प्राविधिक पुष्ट्याई गरी नक्शा कायम (अभिलेखिकरण)गरीनेछ ।

घ. नक्शा पास नभएको वा अभिलेखीकरण नगरिएको भवन भाडा वा अन्य प्रयोजनमा ल्याउन रोक लगाइनेछ ।

ड. माथिका क. र ख. को व्यवस्थाअनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु नगरपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

६.२ दण्ड सजाय : (क) यो मापदण्डमा उल्लेख भएका कुराहरु उल्लंघन भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थालाई कानूनवमोजिम कारबाही गरिनेछ ।

(ख) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन । निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरुले भवन भाडामा लाउन र व्यापारिक प्रयोजनमा लगाउन पाउने स्वीकृति प्राप्त गर्ने छैनन् ।

(ग) स्वीकृति विना निर्माण गरीएका वा उपयोग परिवर्तन गरेका या निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनलाई आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बञ्चित गरिनेछ ।

(घ) मापदण्ड पालना नगरी बनेका कुनै पनि भवनलाई नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिकरूपमा भत्काउन लगाउनेछ । भवनका स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेका कारणले त्यस्तो भवन नगरपालिका आफैले भत्काउन परेमा भत्काउन लागेको खर्च निजबाट सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरिनेछ ।

(ड) मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खालि कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी

कित्ताकाट वा बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ । साथै भत्काउँदा लाग्ने सम्पूर्ण खर्च घरधनीबाटै असुलउपर गरिनेछ ।

(च) मापदण्ड विपरितका भवनलाई मापदण्डअनुरूप बनेको भनि प्रमाणित गर्ने प्राविधिक र कर्मीलाई प्रचलित ऐन कानूनअनुसार कारबाही हुनेछ ।

६.३ मापदण्डको व्याख्या :

विद्यमान मापदण्डमा व्यवस्था नभएका वा अपर्याप्त भएका प्रावधानहरुको प्रचलित ऐनवमोजिम प्रचलित व्याख्या एवम् व्यवस्था नगरपालिकाले गर्नेछ ।

६.४ प्रचलित कानून वमोजिम हुने:

यो मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधान प्रचलित ऐन सँग वाभिएको खण्डमा वाभिएको हदसम्म सो प्रावधान निस्कृय हुनेछ ।

६.५ खारेजी तथा बचाउ :

(क) यस मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अघि बनाइएका सम्पूर्ण मापदण्डहरु खारेज गरिएका छन् ।

(ख) यस मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अघि यस नगरपालिकाले लागु गरेका मापदण्डअनुरूप भए गरेका सम्पूर्ण काम कारबाहीहरु यसै मापदण्डवमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

अनुसूची १
(भू-उपयोगसम्बन्धि दफा २.१ को प्रयोजनका लागि)
वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको क्षेत्र

क्रम संख्या	क्षेत्र	स्थान
१	वन क्षेत्र	तालिका १ मा उल्लेख भएका सामुदायीक वन, सरकारी वन, कवुलियती वन, धार्मिक वन, दर्ता भएका नीजी वन।
२	सिमसार क्षेत्र र पानीको मुहान	तालिका २ मा उल्लेख भएका सिमसार क्षेत्र र पानीको मुहान।
३	सार्वजनीक जग्गा	तालिका ३ र ४ मा उल्लेख भएका पर्ति, ऐलानी, नेपाल सरकारको स्वामित्वमा रहेका सम्पूर्ण जग्गाहरु, सार्वजनिक प्रयोजनका लागि जग्गाधनीले मन्जुरीनामा दिएका जग्गा, बाटो, मन्दीर, पाटी, पौवा, गुठी जग्गाहरु आदी।
४	चिरा परेको भूभाग, पहिरो	तालिका ५ मा उल्लेख भएका जग्गाहरु।
५	खोला किनारा, खोल्सी	तालिका २ मा उल्लेख भएका खोला र खोल्सी।
६	३० डिग्री भन्दा भिरालो जमिन	तालिका ६ मा उल्लेख भएका भूभागहरु।

अनुसूची २

(भू-उपयोगसम्बन्धि दफा २.१.ख (२) को प्रयोजनका लागि)

सुरक्षित खुल्ला क्षेत्र

क्रम संख्या	सुरक्षित खुल्ला क्षेत्र	कैफियत
१	पञ्चकन्या प्रा.वि. आठघरे	वडा नं. १
२	झीम्स खेल मैदान जहरसिङ गाँउ	वडा नं. २
३	तिनघरे पोखरी खेल मैदान तिनघरे	वडा नं. ३
४		वडा नं. ४
५	केरावारी खेल मैदान केरावारी	वडा नं. ५
६	कम्पुखेल मैदान कम्पु खोला	वडा नं. ६
७	धर्मशाला आहाले तारावारी	वडा नं. ७
८	चन्द्र मैदान रम्फोक	वडा नं. ८
९	गहीरी गाँउ खेल मैदान गहीरीगाँउ	वडा नं. ९
१०		वडा नं. १०
११	सिद्धिवगर खेल मैदान सिद्धिगाँउ सिद्धिखोला	वडा नं. ११
१२	खेल मैदान सगरमाथा वाल विकास केन्द्र छेउ	वडा नं. १२
१३	झुँडेगैरा खेल मैदान कन्याम	वडा नं. १३
१४		वडा नं. १४
१५	कुहीने खेल मैदान सिगाम	वडा नं. १५

अनुसूची ३
(भू-उपयोगसम्बन्ध दफा २.२.१. को प्रयोजनका लागि)

वस्ती विकास योग्य क्षेत्र

क्रम संख्या	क्षेत्र	स्थान
१	स्थापित शहरी उपक्षेत्र	मेची राजमार्ग दायाँवायाँ, रत्न कुमार वान्तवा मार्ग दायाँवायाँ, आइतवारे पुरानो बजार, फिक्कल पुरानो बजार,
२	शहरी प्रतिवद्धता उपक्षेत्र	तिन घरे, हक्कटे,
३	ग्रामिण उपक्षेत्र	क्रमसंख्या १ र २मा उल्लेखित वाहेकका अन्य वस्ती विकास योग्य क्षेत्रहरु

अनुसूची ४
(भू-उपयोगसम्बन्ध दफा २.२. (क) २ को प्रयोजनका लागि)

क्रम संख्या	प्रयोजनको क्षेत्र	स्थान
१	सिनेमा हल, ग्रील कारखाना, गाडी मर्मत केन्द्र, काठ चीरान मिल	स्थापित शहरी उपक्षेत्र र शहरी प्रतिवद्धता उपक्षेत्र भित्रका मेची राजमार्ग, रत्न राजमार्ग, जिल्ला सडक District Road Core Network (DCRN) र ग्रामिण सडक Village Road (VR) क्षेत्रहरु बाहेक
२	व्यवसायीक कुखुरापालन, सुँगुर वंगुर पालन, गाई पालन, खसी बाखा पालन	मेची राजमार्ग, रत्न राजमार्ग, जिल्ला सडक District Road Core Network (DCRN), ग्रामिण सडक Village Road (VR), शहरी संकलक सडक Urban Collector Road (UCR), शाखा सडक Branch Road (BR), टोल सडक Tole Road (TR) का दाँया वाँया संग जोडिएका प्लट वाहेकका वा २१ मी पछिका क्षेत्रहरुमा

अनुसूची ५
(निर्माण मापदण्ड, सडक अधिकार क्षेत्र दफा ३.३. (क) को प्रयोजनका लागि)

क्रम संख्या	क्षेत्र	सडक अधिकार क्षेत्र मिटर (ROW)	सेटब्याक दाँया वाँया मिटर (Setback)	कैफियत
१	मेची राजमार्ग र रत्न कुमार वान्तवा मार्ग	३०	६ x २	सडकहरुको नामावली तालिका नं. १ मा।
२	जिल्ला सडक District Road Core Network (DCRN)	२०	६ x २	
३	ग्रामिण सडक Village Road (VR)	१५	३ x २	
४	शहरी संकलक सडक Urban Collector Road (UCR)	चित्र ८	११	
५	शाखा सडक Branch Road (BR)	चित्र ९	७	
६	टोल सडक Tole Road (TR)	चित्र १०	६	
७	टोल बाटो Tole Path (TP)	चित्र ११, नयाँ गोरेटो बाटोहरु न्यूनतम् ३ मिटर चौडाईका	बढीमा ३	

अनुसूची ५
तालिका नं. १
सडक अधिकार क्षेत्र सम्बन्ध

क्र.स.	सडकको नाम	वार्ड नं.	सडक अधिकार क्षेत्र मिटर (RAW)	सेट व्याक दायाँ वायाँ मिटर	कैफियत
	केन्द्रीय सडक Central Road (CR)				
१	मेची राजमार्ग		३०	६+६	
२	रत्नकुमार वान्तवा मार्ग		३०	६+६	
	जिल्ला सडक District Road Core Network(DCRN)				
१	छिपिटार श्रीअन्तु पर्यटन सडक	१०	२०	६+६	
२	वरबोटे गुप्ती नयाँवजार सडक	८	२०	६+६	
३	तिनघरे शान्तिपूर-साधुटार- बरभञ्याड विर्तामोड सडक	२	२०	६+६	
४	भालुखोप वतासेवजार लक्ष्मीपुर सडक	२	२०	६+६	
	ग्रामिण सडक Village Road (VR)				
१	फिक्कल -पञ्चकन्या- कन्याम चक्रपथ		१५	३+३	
२	तिनघरे - बैसाखे - नामसालिङ - सडक	३	१५	३+३	
३	पञ्चकन्या कालापानी - माघे - सिस्ने - नामसालिङ सडक	४	१५	३+३	
४	फिक्कल -गुम्बापथ-यांग-मलिम-शान्तिपुर-सडक	६ र १	१५	३+३	
५	फिक्कल- गुन्बापथ-सहिद चोक-जोगमाई खोला- नाम्सलिंग-इलाम	६ र ७	१५	३+३	
६	फिक्कल वरबोटे पान्दम मेहेलवाटे गोर्खे सडक	८ र ९	१५	३+३	
७	बरबोटे-माभगाउ-कट्टेबुङ-गुफापाताल सडक	९	१५	३+३	
८	बरबोटे गैरीगाउ कजेनी श्रीवुड्ग छिरुवा सडक	९ र १०	१५	३+३	
९	पाल्टांगी- सिद्धिगाउ गोकुल फेदी सिद्धिखोला सडक	११	१५	३+३	
१०	हर्कटे-लामपाँधेरा- महेन्द्रबेसी-सिद्धिखोला-समालबुड सडक	१२	१५	३+३	
११	डब्बुगाउ हुँदै कमरेखोल्सा घतानेडाँडा फाजिगाउ- तारगाउ सडक	१२	१५	३+३	
१२	हर्कटे रम्भन्याइग जौवारी जिर्मले निन्दा सडक	१३	१५	३+३	
१३	हर्कटे, गुप्ती अम्बी- शिरुवानी-बिरिंग खोला सडक	१४	१५	३+३	
१४	छिपिटार-सौरेडाँडा-गोगने-अम्बी-कोल्बुङ सडक	१४	१५	३+३	
	शहरी संकलक सडक Urban Collector Road (UCR)				
१	आइतबारे - गणेश्वरी - हजारेटोल - सिरवानी सडक	१	११	१.५+१.५	
२	तिनघरे -गोपाले- खुन्दुके - लक्ष्मिपूर सडक	२	११	१.५+१.५	
३	भालुखोप- संझना वस्ती- साँगाबारी लक्ष्मीनारायण मन्दीर पराले- नामसालिङ सडक	३	११	१.५+१.५	
४	आइतबारे हिमालीगाउ - सुन्तले जोडने सडक	४	११	१.५+१.५	

५	आइतवारे- माघे सडक	४	११	१.५+१.५	
६	मजुवा ढुङ्गे जोगमाइखोला नयाँबजार सडक	५	११	१.५+१.५	
७	डाक्टरखोला - डॉगांड-कुटी-करफोक सडक	६	११	१.५+१.५	
८	नयाँचोक - केराबारी - नामसालिंड सडक	५	११	१.५+१.५	
९	फिक्कल-कट्टेलगांड-आरुबोटे-नाम्सलिंग- सडक	६ र ७	११	१.५+१.५	
१०	फिक्कल सिरान बजार(संगम चोक) -खानेपानी चोक- हेल्थपोस्ट-छिपिटार सडक	६	११	१.५+१.५	
११	बरबोटे-सुदुंग-कट्टेबुंग-श्रीअन्तु सडक	९	११	१.५+१.५	
१२	छिपिटार- सरस्वतीटोल सिद्ध प्रा.वि. -डब्बुगांड सडक	११	११	१.५+१.५	
१३	सुकेपोखरी-कुलचोक- धतानेडांडा-सिद्धिखोला सडक	१२	११	१.५+१.५	
१४	गेस्ट हाउस-घलेधारा-गुफाटार-नवज्योती- सिगाम बिरिंग खोला सडक	१५	११	१.५+१.५	
१५	कन्याम चिया फ्याक्ट्री कटुवाल गाउँ नवज्योती प्रा वि सिगाम विरीड सडक	१५	११	१.५+१.५	
शाखा सडक Branch Road (BR)					
१	करफोक -पञ्चकन्या- अधिकारीगांड- आइतवारे सडक	१	७	१.५+१.५	
२	मन्दरा- पाथिभारा प्रावि- लेबक- सुन्दरबेसी सडक	१	७	१.५+१.५	
३	गणेश्वरी मावि- चन्दने-बिरिंग खोला सडक	१	७	१.५+१.५	
४	चुच्चो ढुङ्गा - जौवारी दुर्ध संस्था हुँदै बरडांडा जोड्ने सडक	२	७	१.५+१.५	
५	तिनघरे - धारापानी - लक्ष्मिपूर सडक	२	७	१.५+१.५	
६	पाथिभरा प्रा.वि. च्यानडांडा अम्लिसे हुँदै शान्तिपूर सडक	२	७	१.५+१.५	
७	तिनघरे-सापकोटा गाउँ- शिवमन्दिर - तामाडगांड - खुन्दुके जोड्ने सडक	२	७	१.५+१.५	
८	तिनघरे-सम्झाना बस्ति - गोदक सडक	३	७	१.५+१.५	
९	जौवारी बैसाखे - पराले सडक	३	७	१.५+१.५	
१०	पंचकन्या मन्दिर-पिस पोइन्ट स्कूल रिपुङ्गडांडा- आइतवारे- सडक	४	७	१.५+१.५	
११	सम्झाना बस्ति - सेगा बारी सडक	४	७	१.५+१.५	
१२	केरावारी साउने माघे विचगाउ सुन्तले लक्ष्मीनारायण मन्दीर सडक	५	७	१.५+१.५	
१३	बुद्ध यलम्बर चोक-केराबारी सडक	५	७	१.५+१.५	
१४	केरावारी माघे सिरान-सडक	५	७	१.५+१.५	
१५	फिक्कल- रमिते -विरिडखोला कन्याम सडक	६	७	१.५+१.५	
१६	फिक्कल बजारबाट - सुवेदीगाउ रम्फोक सडक	६ र ८	७	१.५+१.५	
१७	आहाले-प्रभुलाल चोक-जोगमाई खोला सडक	७	७	१.५+१.५	
१८	वरबोटे लाप्चागाउँ-राम्फोक-ढोडे सडक	८	७	१.५+१.५	

१९	काजी फाटक-चन्द्र ग्राउन्ड-कोल भन्ज्यांग-चित्रीबोटे- देवानगाँ सडक	८	७	१.५+१.५	
२०	बुढानिलकण्ठ प्रा.वि. राईगाँ उ-पान्दाम सडक	८ ९	७	१.५+१.५	
२१	काजी फाटक-दियालो नि.मा.वि-खड्कागाँ उ-दाहाल गाऊ सडक	८ ९	७	१.५+१.५	
२२	बरबोटे चिस्यान केन्द्र-गैरीगाँ उ-कजिनी सडक (पुष्पलाल मार्ग)	९	७	१.५+१.५	
२३	सुन्दरपानी-सुदुङ-पुलडाँडा कजेनी सडक	९	७	१.५+१.५	
२४	मालुमआलगैरी- कजनी सडक	१०	७	१.५+१.५	
२५	मालुम-चिया फ्याकट्री- कठेतगाँउ सडक	१०	७	१.५+१.५	
२६	छिपीटार-बिरिङाँउ सडक	१०	७	१.५+१.५	
२७	राम कुमार चिया बगान - बस्नेत टोल सडक	११	७	१.५+१.५	
२८	सरस्वती टोल-वरडाँडा-सिद्धिगाँउ सडक	११	७	१.५+१.५	
२९	पन्चे चौतारो- डब्बुगाँउ- सिद्धिखोला सडक	११	७	१.५+१.५	
३०	शिव मन्दिर-मानेगाँउ- गर्दने भन्ज्याड-पाल्टाँगी- सडक	११	७	१.५+१.५	
३१	लामा गोलाई-फाजिगाँउ-सिद्धिखोला सडक	१२	७	१.५+१.५	
३२	खानीखोलाबाट बालविकास प्रा.वि. हुँदै वार्ड नं. १३ को ढाकालगाँउ	१२	७	१.५+१.५	
३३	लामा गोलाई-आहाले खेत महेन्द्रवेसी सडक	१२	७	१.५+१.५	
३४	कन्यामपार्क खानीगाउ फाजीगाँउ सडक	१२	७	१.५+१.५	
३५	पंचे चौतारा-डब्बुगाँउ-घताने डाँडा	१३	७	१.५+१.५	
३६	हुरहुरे भन्ज्यांग - पञ्चकन्या प्रा वि सनमचोक सडक	१३	७	१.५+१.५	
३७	हुरहुरे भन्ज्यांग - लामपैधेरा सडक	१३	७	१.५+१.५	
३८	हर्कटेबजार-छरछरे- तारगाँउ- सिद्धिखोला-सडक	१३	७	१.५+१.५	
३९	पालटाँगे-चिया कमान-जमुनाडाँडा-अम्बी सडक	१४	७	१.५+१.५	
४०	कन्याम भन्ज्याड-भाडटार-गुप्ती-हर्कटे सडक	१४	७	१.५+१.५	
४१	कन्याम चिया फ्याकट्री गुफाटार सडक	१५	७	१.५+१.५	
४२	प्रगती दुग्ध सस्था भट्टराइ गाउ राइटोल विरीइग खोला सडक	१५	७	१.५+१.५	
४३	जम्मु डाडा चित्रे जुकेपानी सडक	१५	७	१.५+१.५	
४४	चित्रे कुट्टवाल गाउ सडक	१५	७	१.५+१.५	
४५	घलेधारा भागयेदय प्रा वि पौडेल गाउ विरिइगखोला सडक	१५	७	१.५+१.५	

उल्लेखित सडकमा नपरेका अन्य वाटोहरु टोल सडक र टोल वाटोको रूपमा रहने छन्

अनुसूची ६

(भू-उपयोगसम्बन्धि दफा २.२ र निर्माण मापदण्ड सम्बन्धि दफा ३.४.(क)र ४.२(क) को प्रयोजनका निमित्त)
घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

क्रम संख्या	क्षेत्र	घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मिटर)	न्यूनतम मोहडा (मिटर)	कैफियत
१	स्थापित शहरी प्रतिबद्धता उपक्षेत्र (Urban Committed Areas)	१२८ (४ आना)	८	
२	शहरी प्रतिबद्धता उपक्षेत्र (Urban Committed Areas) : आवासीय	१९१ (६ आना)	९	
३	शहरी प्रतिबद्धता उपक्षेत्र (Urban Committed Areas) : व्यापारीक	१२८ (४ आना)	८	
४	ग्रामिण उपक्षेत्र	३१८ (१०आना)	१२	
५	कृषी क्षेत्र	५०९ (१६ आना)	१२	
६	आवतजावतको निमित्त प्रवेषको माध्यम बाटोमात्र रहेको स्थानहरु	१९१ (६ आना)	९	

अनुसूची ७

(निर्माण मापदण्ड सम्बन्धि दफा ३.७.(क) को प्रयोजनका निमित्त)

भवन प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मिटर)	जमिनमा भवनले ओगट्ने अधिकतम् क्षेत्रफल (GROUND COVERAGE) %	Floor area Ratio (FAR)
आवासीय	८४- १२७	७० %	२.५०
	१२८- १९१	६५ %	२.७५
	१९२ भन्दा माथि	६० %	२.७५
व्यापारीक	८४- १२७	७० %	२.२५
	१२८- १९१	६५ %	२.५०
	१९२ भन्दा माथि	६० %	२.५०
शैक्षिक		५० %	२.००
कार्यालय, संघ संस्था, वैक		५० %	२.५०
होटल		५० %	२.५०
सभागृह जस्ता धैरै मानीसहरु जम्मा हुने		५० %	२.००

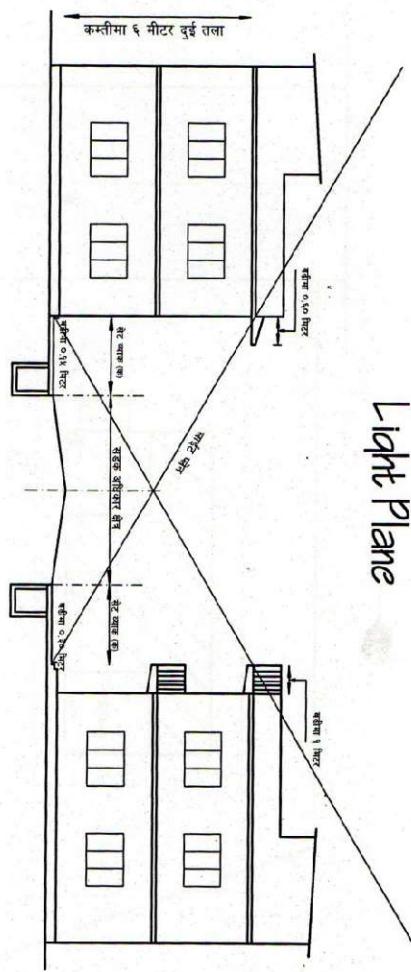
अनुसूचि -८

(निर्माण मापदण्ड, ३.१२ सेवा सुविधा सम्बन्धि को दफा ७ (क) को प्रयोजनका लागि)

भवन प्रयोजन	पार्किङ्गको लागि छुट्याउनुपर्ने जग्गा
सरकारी कार्यालय, वैक, संघ संस्था	२० प्रतिशत
विद्यालय	१५ प्रतिशत
अस्पताल	२० प्रतिशत
होटल तथा सोहिं किसिमका अन्य	२० प्रतिशत
सुपर मार्केट	३० प्रतिशत

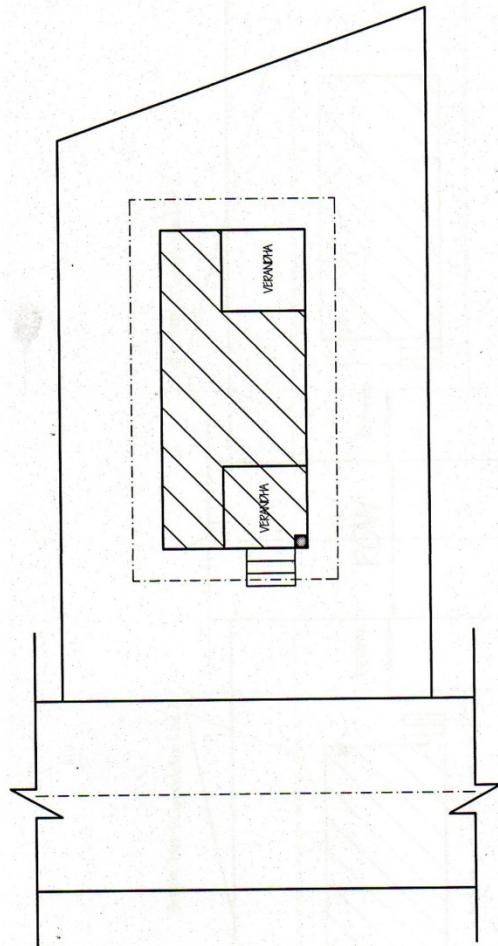
अनुसूची १ : निर्माण मापदण्ड, तला र उचाई सम्बन्धि दफा ३.८क को प्रयोजनका लागि

Light Plane



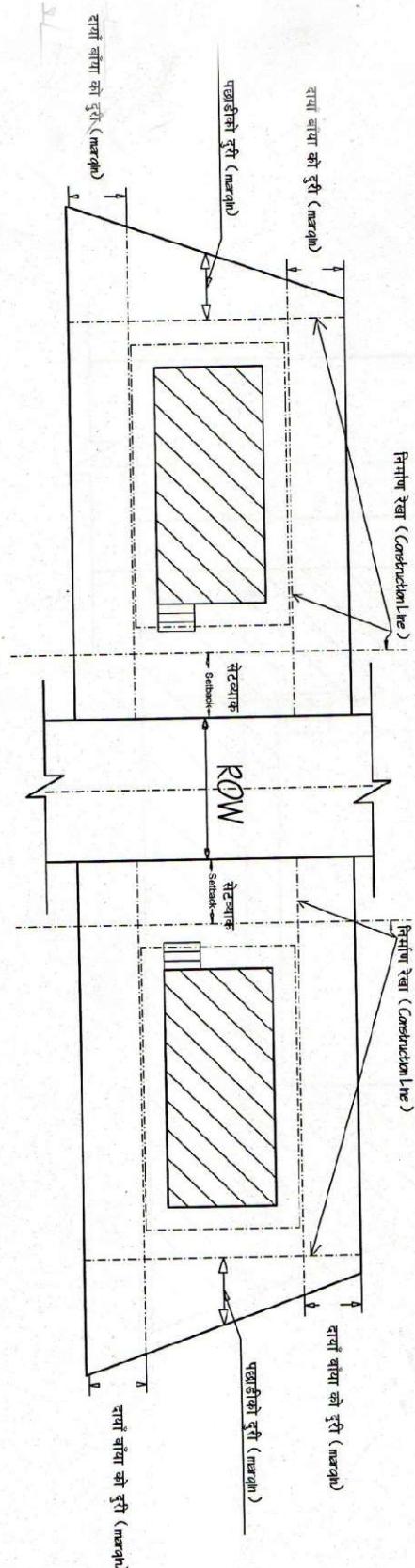
$$\text{धरको उचाई} = (\text{सङ्क अधिकार धोन} + \text{रक}) \times 2$$

चित्र १ : प्लॉट (१.६ एकड़िय) सम्बन्धी

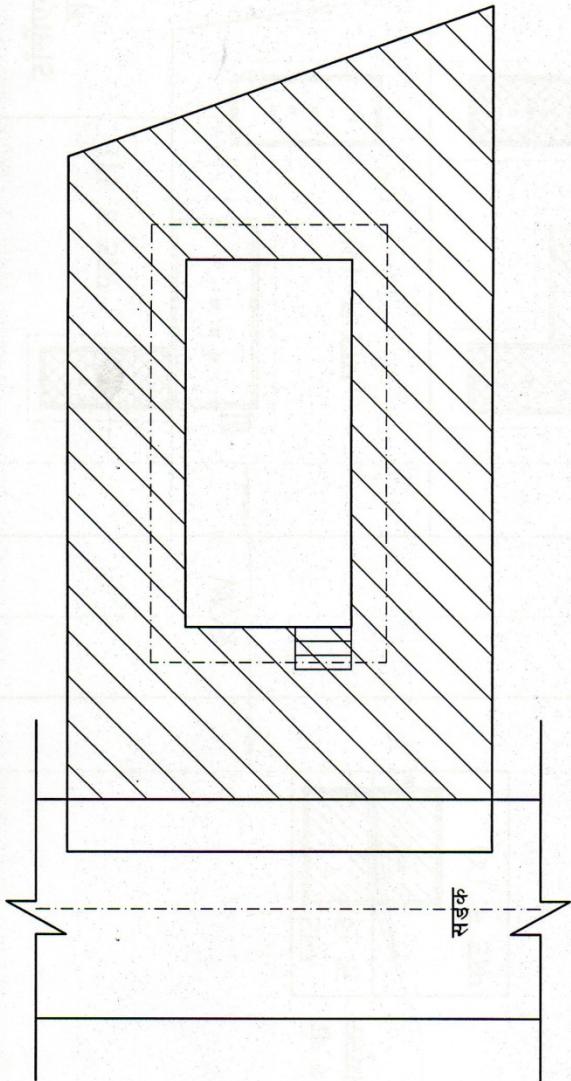


चित्र २ : सड़क अधिकार क्षेत्र (१.६ ऊ) सम्बन्धी

RIGHT OF WAY (ROW)



चित्र ३ : ग्राउण्ड कभरेज (१.६ ए) सम्बन्धि



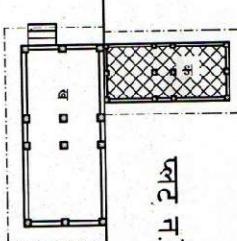
$$\text{ग्राउण्ड कभरेज} = \frac{\text{भूईमा भवनले ओगटेको क्षेत्रफल (Hatch) नगरेको चाटो घटाएर आएको जग्गाको क्षेत्रफल (Hatch) गरेको}}{\text{चाटो घटाएर आएको जग्गाको क्षेत्रफल (Hatch)}} \times 100$$

चित्र ४ : टाँसिएको (१.६र) र जोडिएको भवन (१.६ ल) सम्बन्धी

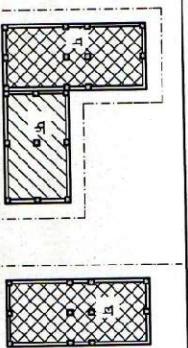
प्रिमाण रेखा (Construction Line)

टाँसिएका क र ख
भवनहरु

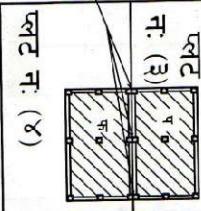
प्लट नं. (१)



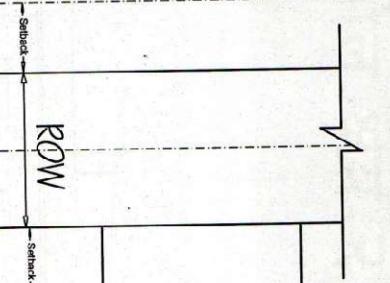
प्लट नं. (३)



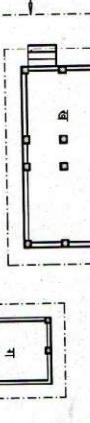
जोडिएका प र फ
भवनहरुका संयुक्त
पीतरहरु



प्लट नं. (४)

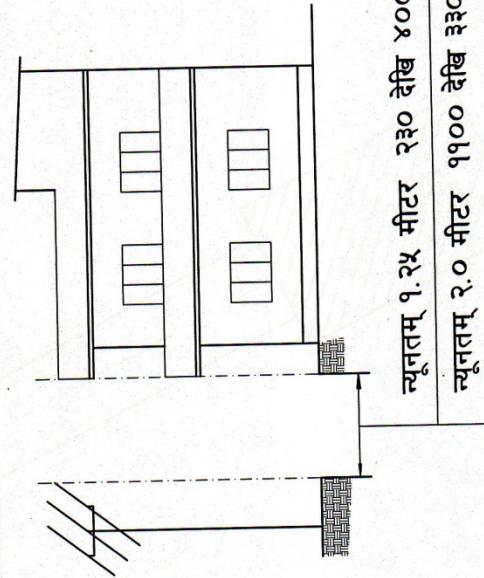


Plot No. 5

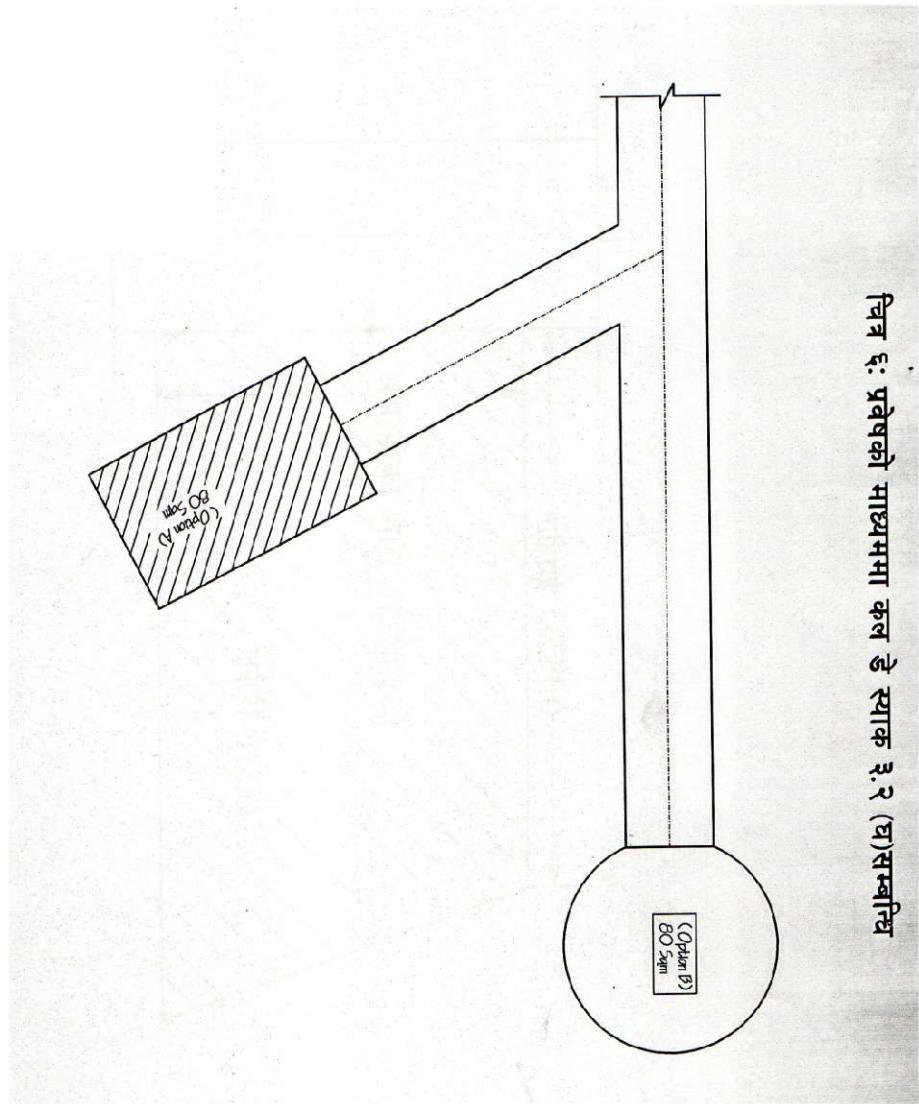


Plot No. 6

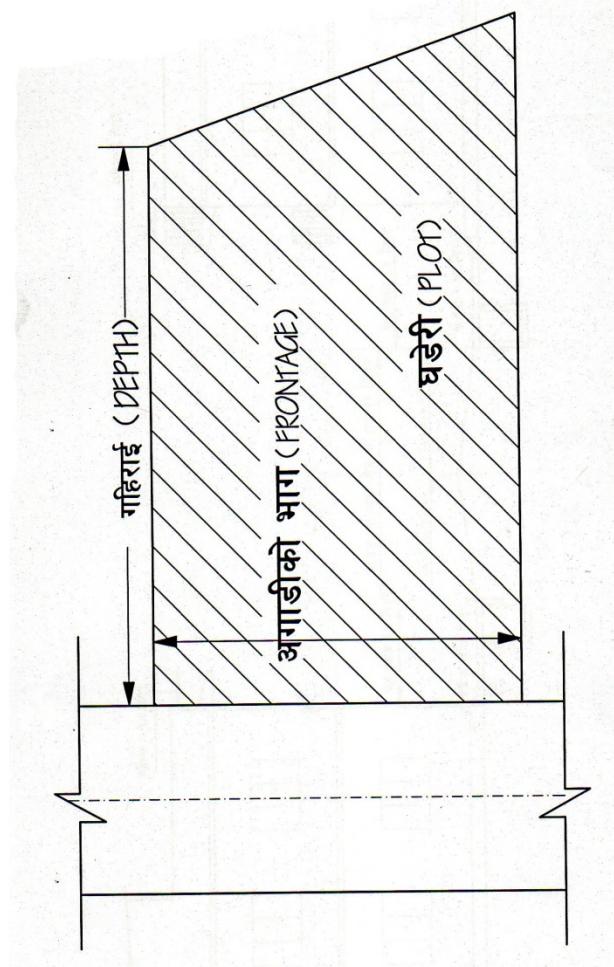
चित्र ५: संवेदनशील क्षेत्र २.२ च (१) सम्बन्ध



चित्र ६: प्रवेषको माझ्यमा कल डे स्याक ३.२ (घ)सम्बन्ध

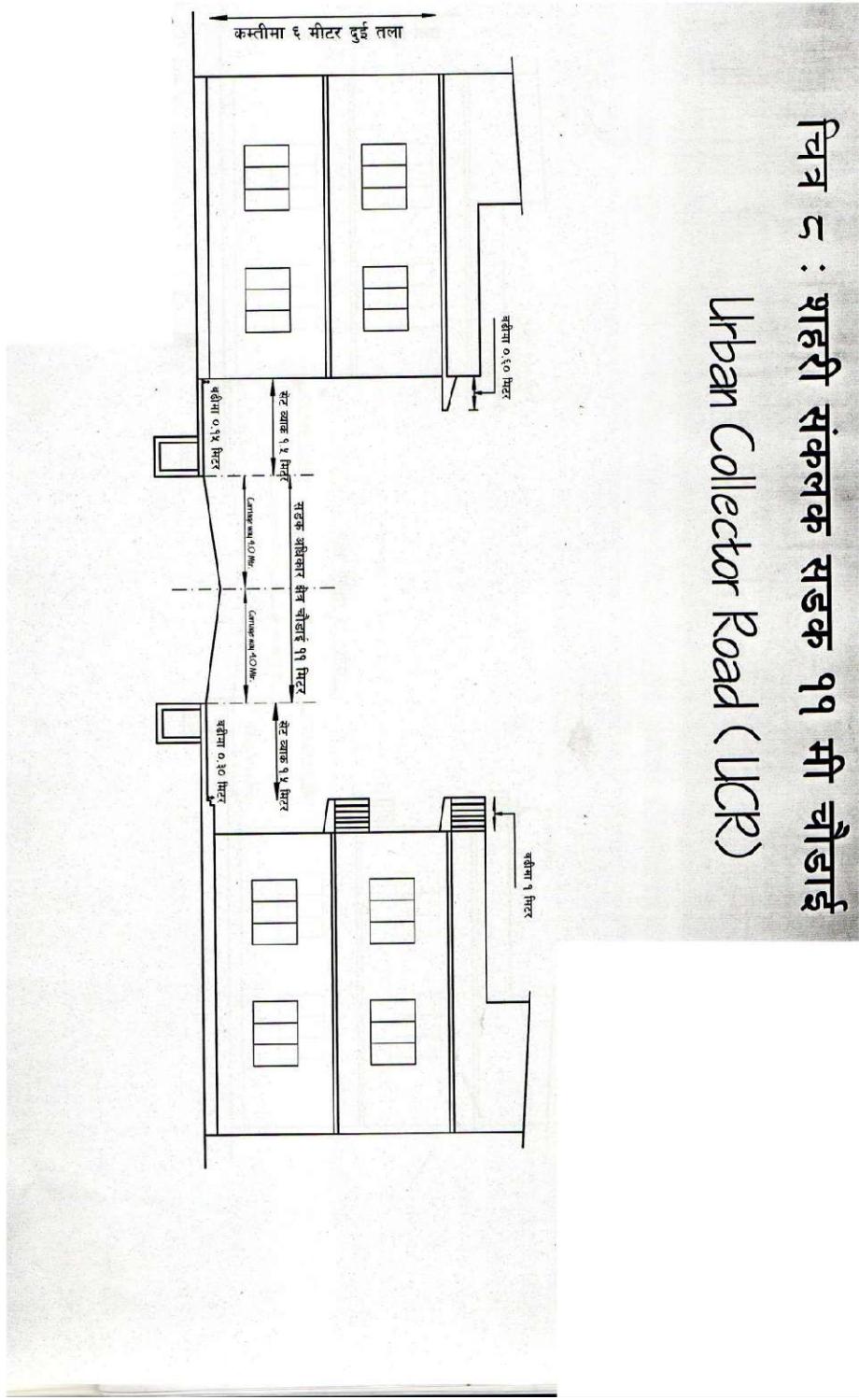


चित्र ७ : घडेरी वा ज्लट ₹. ४ र ४.२ सम्बन्ध

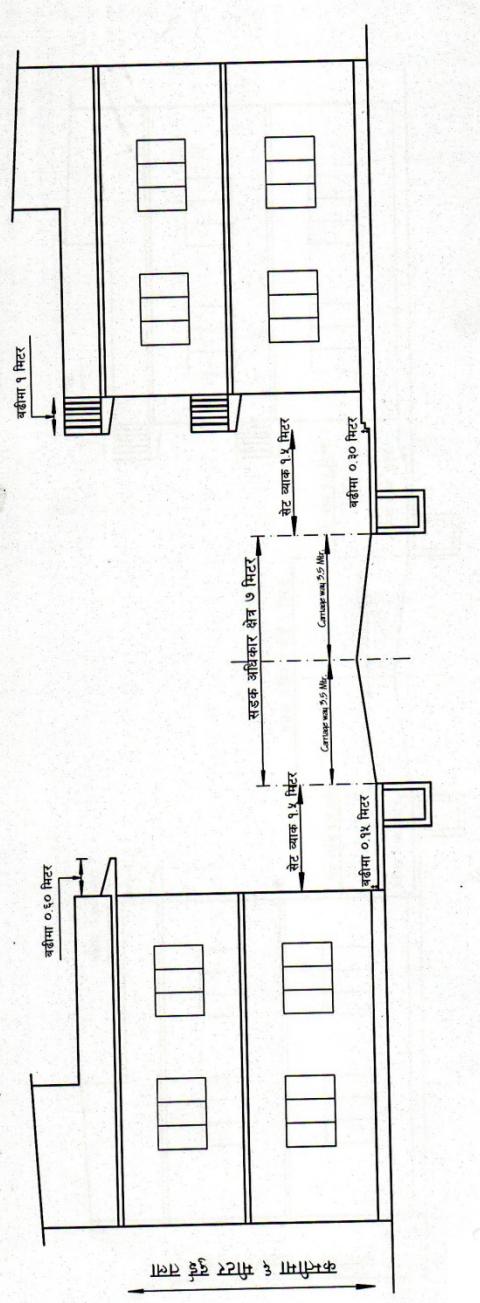


चित्र द : शाहरी संकलक सड़क ११ मी चौड़ाई

Urban Collector Road (UCR)

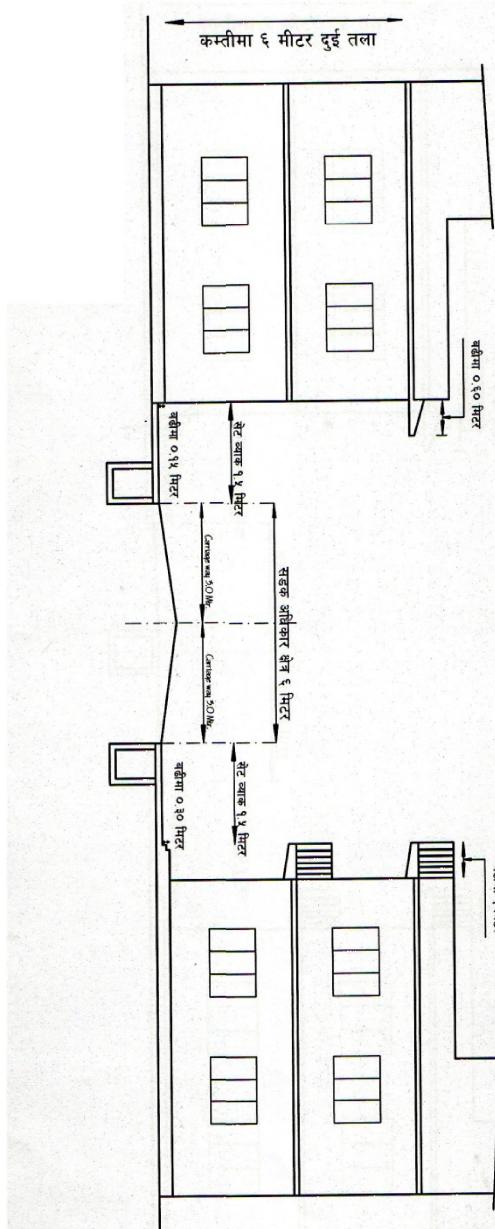


चित्र २ : शाखा सड़क ७ मी चौड़ाई
Branch Road (BR)



चित्र १० : रोल सड़क ६ मी चैडाई

Tole Road (TR)



चित्र ११ : टोल बाटो ३ मी चौडाई

Toll Path (TP)

