



दार्मा गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड -४

संख्या : ९

मिति : २०७७/०८/२४

भाग -२

दार्मा गाउँपालिका

कार्यपालिकाबाट पारित मिति : २०७७/०८/२४

प्रमाणीकरण मिति: २०७७/०९/०१

दार्मा गाउँपालिका, भवन तथा योजना मापदण्ड, २०७७



प्रस्तावना : दार्मा गाउँपालिका स्वच्छ, सफा सुशासित र व्यवस्थित नगरको दीर्घकालिन लक्ष्य प्राप्त गर्न गाउँ क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरु तथा भू उपयोगमा गरिने क्रियाकलापहरूलाई सुनियोजन गर्न आधारभूत साधनको रूपमा भवन तथा योजना मापदण्डको महशुस गरी गाउँको सुन्दरता, वातावरण लगायत गाउँवासीहरूको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा सर्वोपरी व्यवस्थापनलाई समेत ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

- १. सङ्खिप्त नाम :** यो मापदण्डको नाम “भवन तथा योजना मापदण्ड दार्मा गाउँपालिका रहेको छ ।
- २. लागू हुने :** यो मापदण्डका अधिकार क्षेत्र दार्मा गाउँपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र लागू हुनेछ ।
- ३. मापदण्डको कार्यान्वयन :** यो मापदण्ड दार्मा गाउँपालिकाको गाउँ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत भएपछि कार्यान्वयन हुनेछ ।
- ४. मापदण्डको संशोधन :** यो मापदण्ड दार्मा गाउँपालिको बोर्डले समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्ने गरी गाउँ कार्यपालिकाले संशोधन गर्नेछ ।
- ५. मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन :** कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी, जग्गा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धीत निवेदकले गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीतपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।
- ६. परिभाषा :** विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरूको निम्न लिखित अर्थ हुनेछन् ।
 - (क) ‘आवत जावतको निमित्त बाटो’ भन्नाले कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवत जावत गर्नको निमित्त आवश्यक नीजि वा सार्वजनिक बाटो ।
 - (ख) विकास भन्नाले जमीनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भू-उपयोगलाई जनाउने छ ।
 - (ग) अधिकार प्राप्त व्यक्ति/निकाय भन्नाले यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त गाउँपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीलाई जनाउने छ ।
 - (घ) भू-उपयोग भन्नाले निर्धारित मापदण्ड र नियमानुसार वर्गीकृत अदेश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई जनाउनेछ ।
 - (ङ) भू-उपयोग क्षेत्र भन्नाले_ भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्रलाई जनाउनेछ ।

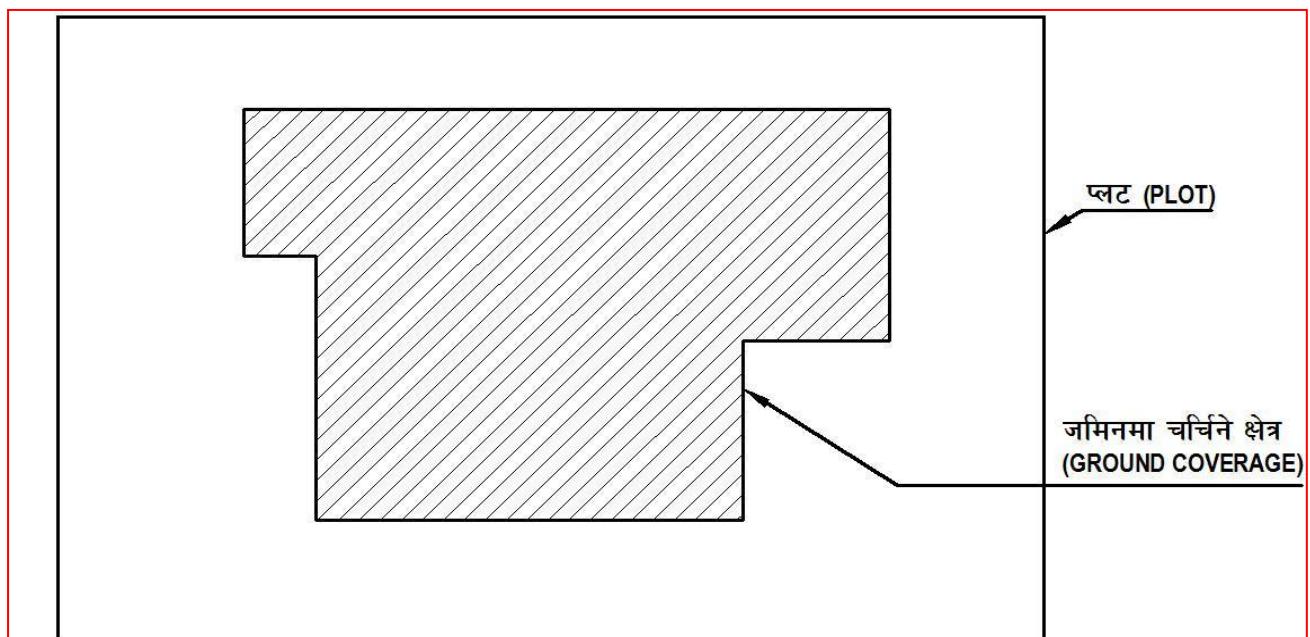


(च) कित्ता : कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भूक्षेत्रलाई जनाउनेछ ।

(ज) भवन भन्नाले आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माणलाई जनाउने छ ।

(झ) जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (Ground Coverage) : भवनको भूईतलाको भागले जमिनमा ओगट्दै क्षेत्रफललाई जनाउने छ ।

(चित्र नं. १) ।



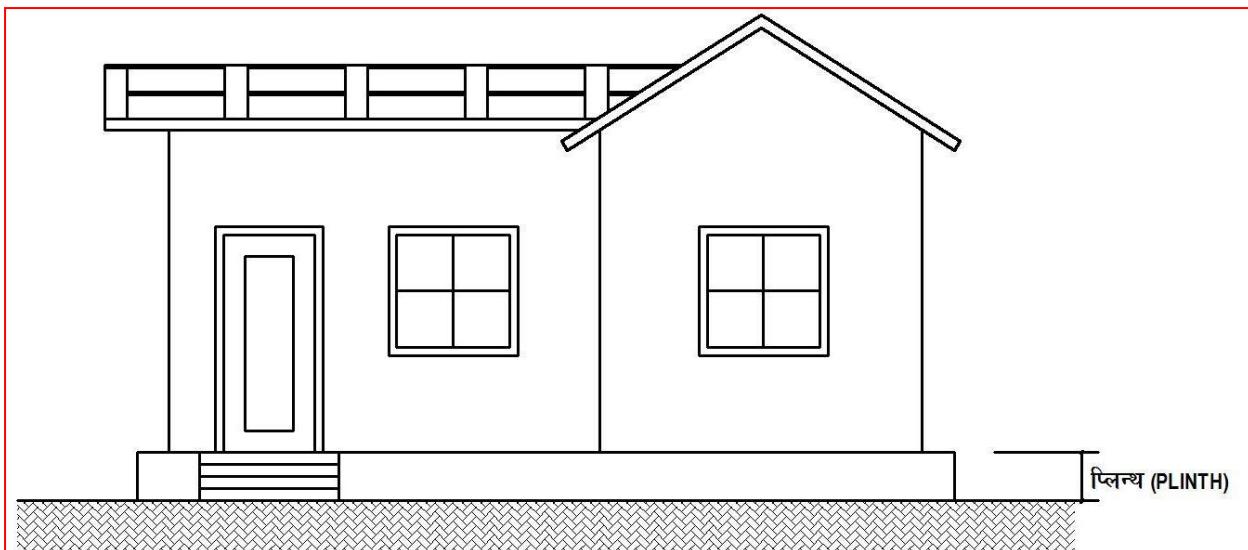
चित्र नं. १ : जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

(अ) प्लट भन्नाले बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रलाई जनाउने छ ।

(ट) प्लिन्थ भन्नाले जमिनको सतह देखी र भवनको भूईतलाको सतहसम्मको भागलाई जनाउने छ ।

(चित्र नं. २)

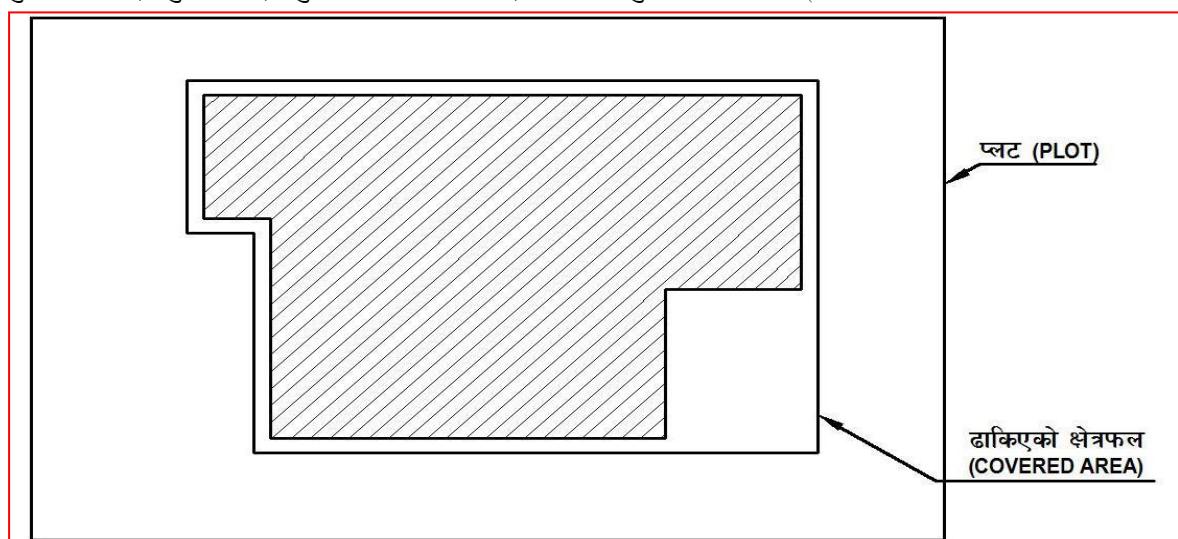




चित्र नं. २ : प्लिन्थ

(ठ) ढाकिएको क्षेत्रफल (**Covered Area**) भन्नाले प्लिन्थ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग (चित्र नं. ३) लाई जनाउने छ । यसमा भवनका निम्न भागहरु भने यसमा समावेश भएको मानिने छैनन् ।

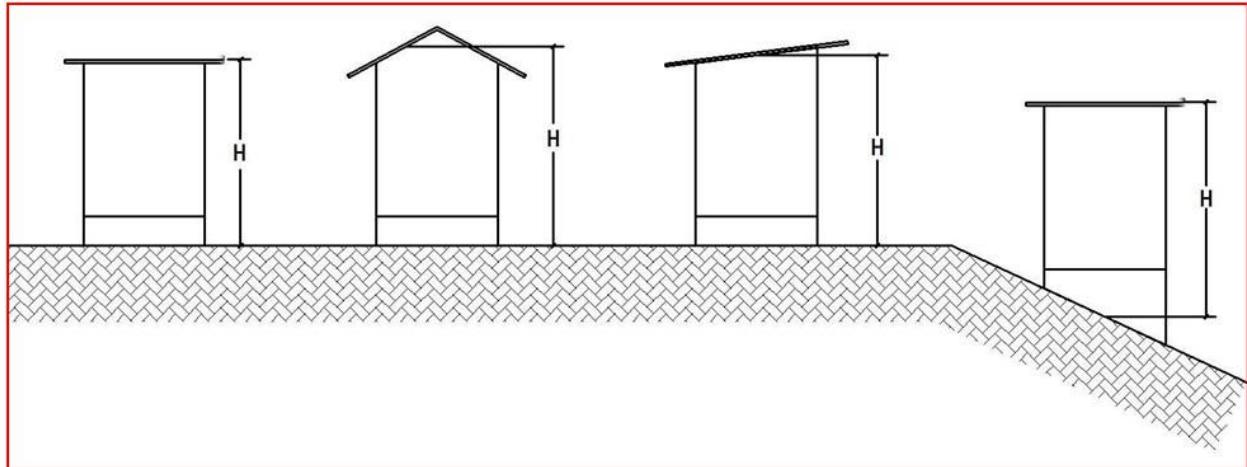
- बगैंचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानी पोखरी र फोहोरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारो, पानी ट्यांकी, बेन्च, चिप्लेटी, झुला आदि जस्ता बाहिरी बस्तु, आदि ।
- निकासका लागि बनाईएका कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाईएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्लीपिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुँड, सिमाना घेर्न लगाईएको पर्खाल, तला नउठाईएको डेउढी (पोर्च) खुल्ला भन्याङ्ग ।
- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण, मुल्दोका, खुल्ला पौडी पोखरी, जमिन मुनिको पानी टूऱ्याङ्गी ।



चित्र नं. ३ : ढाकिएको क्षेत्रफल

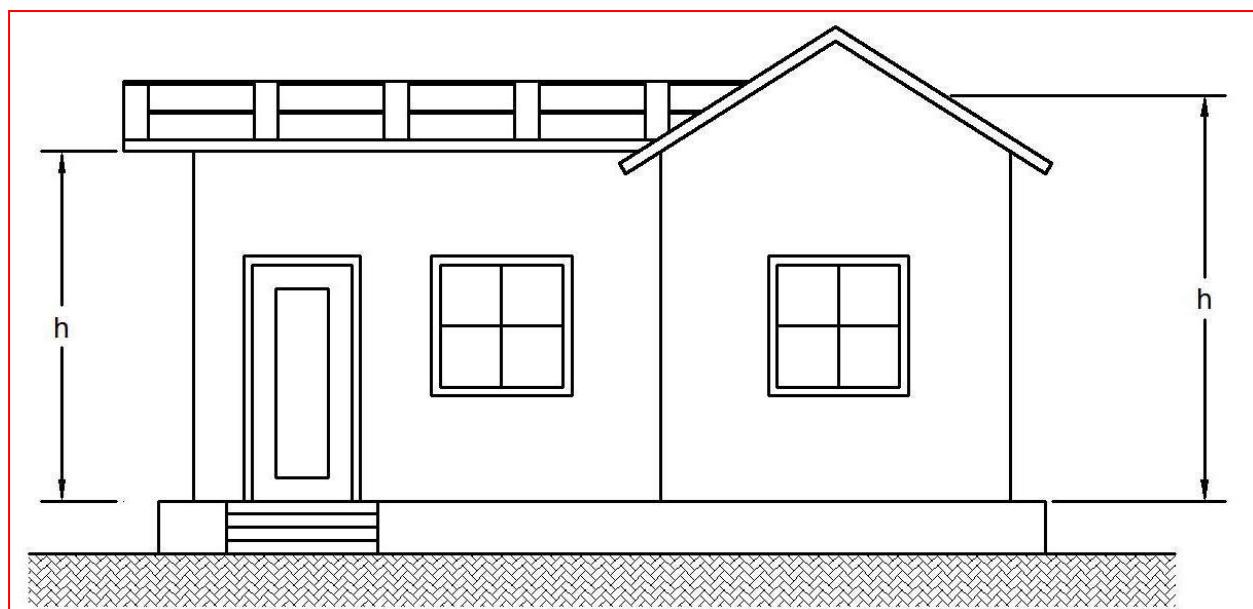


(३) भवनको उचाई (Height of Building) भन्नाले जमीनको औसत सतहदेखी भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई जनाउने छ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमीनको औसत सतहदेखी भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाई मानिनेछ । (चित्र नं. ४)



चित्र नं. ४ : भवनको उचाई (H)

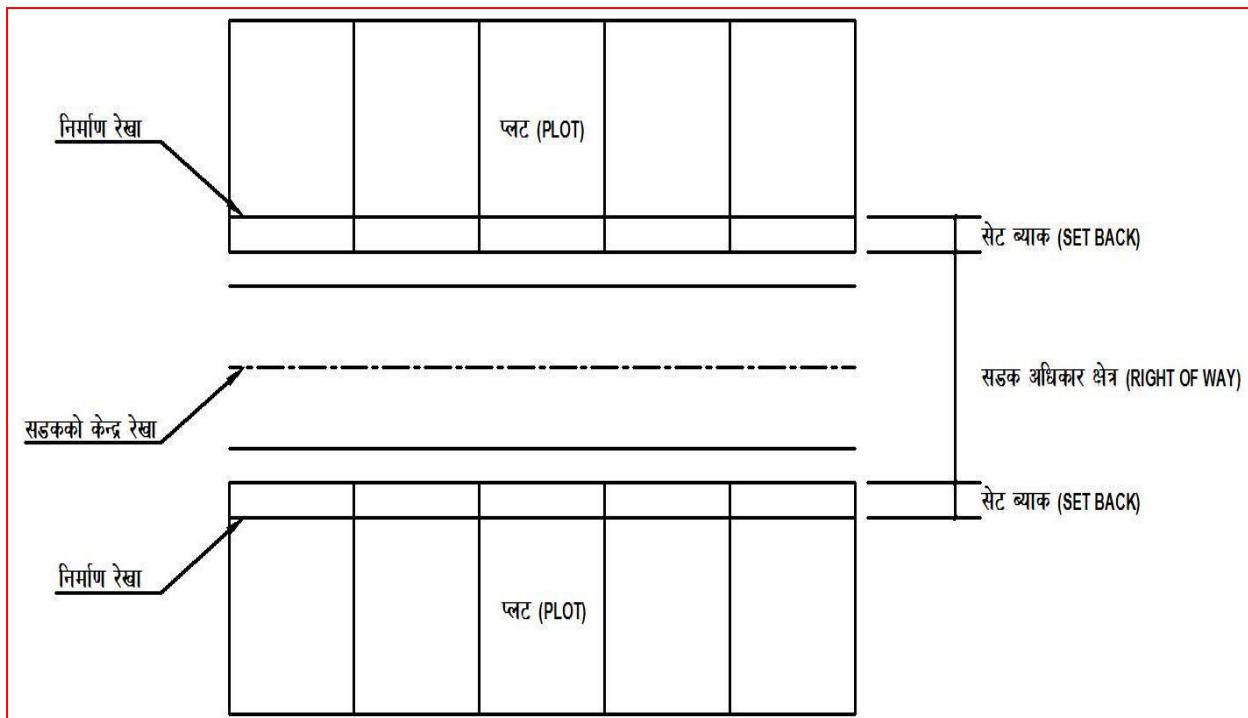
(४) भुईदेखी सिलिङ्ग सम्मको उचाई (H) भन्नाले कुनै पनि कोठाको तयारी भुईदेखी तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाइलाई जनाउने छ । भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुईको सतहदेखी भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाई मानिने छ । (चित्र नं. ५)



चित्र नं. ५ भुई देखी सिलिङ्ग सम्मको उचाई (h)

(५) सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way) भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखी दुवै तर्फ तोकेको नाली सहितको बराबर दुरीलाई जनाउने छ । (चित्र नं. ६)





चित्र नं. ६ : सडक अधिकार क्षेत्र र सेट ब्याक

(त) **सेट ब्याक :** जग्गाको सिमानावाट सो जग्गा भित्र भवन निर्माण गर्न छोड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउने छ । (चित्र नं. ६)

(थ) **निर्माण रेखा भन्नाले** जग्गाको सिमानावाट सो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा छोड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउने छ ।

(द) **कल-डे-स्याक भन्नाले** एकातर्फ बन्द भएको सडकलाई जनाउने छ ।

(घ) **भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR)** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण भुईहरुको कुल क्षेत्रफल र प्लटको कुल क्षेत्रफलको अनुपातलाई जनाउने छ ।

(FAR) ‘एफ.ए.आर.’ = भवनका सम्पूर्ण तलाहरुको कुल क्षेत्रफल/प्लटको कुल क्षेत्रफल भवनका निम्न लिखित भागहरूलाई FAR मा गणना गरिने छैन ।

- आवासीय तथा व्यापारिक वाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट ।
- सबै भन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भयाडको छोप्ने भाग (कुनै कोठा नभएको अवस्थामा) ।
- लिफ्टको मेसिन कोठा ।
- कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तला नउठाईएको पोर्च, खुल्ला भयाड, च्याम्प, जमिनमुनीको पानी ट्यांकी, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी आदि ।



(न) बनावट एवं ढाँचा भन्नाले भवनको उचाई, निर्माण सामाग्री, छाना, भ्याल, बार्दली, करनिस आदिले भल्काउने रूपरेखालाई जनाउने छ ।

(प) बार्दली भन्नाले छेकबार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नका निमित्त वा वस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको भागलाई जनाउने छ ।

(फ) बेसमेन्ट भन्नाले जमिनको सतहवाट पुरै मुनि वा १.२ मिटर माथि सम्म मात्र बनाईएको भवनको सबैभन्दा तल्लो तला ।

(ब) विशेष प्रकारका भवनहरु भन्नाले नर्सिङ्ग होम, तारे होटल, सिनेमा घर, सभा गृह, मल्टीप्लेक्स, सपिङ्ग कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, साना/घरेलु उद्योग, ठुला उद्योग, मोटरगाडी मर्मत कारखाना, पेट्रोल पम्प र गाउँपालिकाकाले विशेष प्रकारको भनि तोकेको अन्य भवनलाई जनाउने छ ।

७. भवन वर्गीकरण : (१) भवनलाई देहायबमोजिम वर्गीकरण गरिने छ ।

(क) वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा द(क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनलाई जनाउँदछ ।

(ख) वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा द(ख) अनुसारको भूइँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनलाई जनाउँदछ ।

(ग) वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा द(ग) अनुसारको भूइँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म, उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनलाई जनाउँदछ ।

(घ) वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा द(घ) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेका ईटाँ, ढूगां, माटो, बाँस, खर आदी प्रयोग भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

८. संस्थागत भवन : शैक्षिक, सरकारी, अर्ध सरकारी, गैर सरकारी संघसंस्था भवन ।

९. हरित भवन र आवास : निम्न लिखित एक वा एक भन्दा बढी विषयहरु (Components) समावेश गरिएको भवन हरित भवन र आवास हुनेछ ।

(क) वातावरण मैत्री तथा दिगो भवन निर्माण सामाग्रीको प्रयोग

(ख) सौर्य उर्जा साथ उर्जा किफायती प्रविधिहरुको प्रयोग

(ग) वर्षातको पानी संकलन प्रणाली, पानी बचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवन बाट निस्कने फोहर पानीको उपयुक्त व्यवस्थापन

(घ) भवन बाट निस्कने ठोस फोहरमैलाको विर्सजन वा पूर्ण प्रयोगको व्यवस्थापन

(ङ) रुख विरुवा, बरैचा (जमिनमा वा छानामा), करेसावारी



१०. सेप्टीक ट्यांक : भवन निर्माण गर्दा उपयोग कर्ताको संख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाईन गरी बनाईएको स्व-स्थान (On-Site) दिसापिसाव, पानी ट्यांकी ।

११. भूउपयोग योजना मापदण्ड : भू-उपयोग क्षेत्र : व्यवस्थित सहरी विकास गर्नको लागि यस गाउँपालिकाले गाउँ क्षेत्रमा निम्न उल्लेखित विभिन्न भू उपयोग क्षेत्रहरु निर्धारण गरेको छ । उचित प्रकारका भवनहरु तथा व्यवसायहरु उचित स्थानमा प्रोत्साहित गर्नको लागि घडेरी र जग्गाको क्षेत्रफल तथा भवनको प्रयोजन अनुसार जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (Ground Coverage) , FAR पनि भू उपयोग क्षेत्र अनुसार निर्धारण गरिएको छ । यसरी विभाजिन गरिएका भू उपयोग क्षेत्रहरुमा अनुमती दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरु अनुसूची- १ मा दिईए बमोजिम हुनेछ । उल्लेख नगरिएका क्रियाकलाप वा उपयोगको प्रकृति हेरी तिनलाई स्वीकृती दिने, नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार गाउँपालिकामा निहित रहने छ ।

१२. आवासीय क्षेत्र : (१) यस क्षेत्रमा मूख्य रूपमा आवासीय क्रियाकलापको प्रभुत्व रहनेछ । अन्य भवनको उपयोग/प्रयोजनको अनुमतिको हकमा अनुसूची- १ मा दिईए बमोजिम हुनेछ ।

(२) यो क्षेत्रमा निम्न लिखित स्थानहरु समावेश गरिएका छन् :

(क) आवाशीय तथा व्यापारिक, संस्थागत, मनोरञ्जन, औद्योगिक क्षेत्रमा नसमेटिएका बस्ती रहेका क्षेत्रहरु ।

यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको प्रकार तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage तथा FAR तालिका १ अनुसार हुनेछ ।

तालिका १

आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage, FAR

क्र.स.	विवरण	क्षेत्रफल (व.मी.)	ग्राउण्ड कभरेज (%)	FAR
१	आवासीय भवन	८० देखी २५०	७०	३
		२५० देखी ५००	६०	२.७५
		५०० भन्दा बढी	६०	२.५०
२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन	८० देखी २५०	७०	२.७५
		२५० देखी ५००	६०	२.५०
		५०० भन्दा बढी	६०	२.२५
३	संस्थागत भवन	२५० देखी ५००	५०	२.७५
		५०० भन्दा बढी	५०	२.५०
४	विशेष प्रकारका भवन	८०० भन्दा बढी	५०	२.२५



१३. आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र : दार्मा गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका सडक क्षेत्र संग जोडिएका र सडक देखि ३० मीटर दायाँवायाँ वाहेको अन्य भूउपयोग क्षेत्रको रूपमा किटान नभएको भूउपयोग क्षेत्र । यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको प्रकार तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage तथा FAR तालिका २ अनुसार हुनेछ ।

तालिका २

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage, FAR

क्र.स.	विवरण	क्षेत्रफल (व.मी.)	ग्राउण्ड कभरेज (%)	FAR
१	आवासीय भवन	८० देखि २५०	७०	३
		२५० देखि ५००	६०	२.७५
		५०० भन्दा बढी	६०	२.५०
२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन	८० देखि २५०	७०	६
		२५० देखि ५००	६०	५.५
		५०० भन्दा बढी	६०	५
३	संस्थागत भवन	२५० देखि ५००	५०	३
		५०० भन्दा बढी	५०	२.७५
४	विशेष प्रकारका भवन	८०० भन्दा बढी	५०	२.५

१४. संस्थागत क्षेत्र : संस्थागत क्षेत्र देहायबमोजम हुने छ :

(क) फारुलाबजार र मौलाहल्ने बजार आसपासको क्षेत्र ।

यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको प्रकार तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage तथा FAR तालिका ३ अनुसार हुनेछ ।

तालिका ३

संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage, FAR

क्र.स.	विवरण	क्षेत्रफल (व.मी.)	ग्राउण्ड कभरेज (%)	FAR
१	आवासीय भवन	८० देखि २५०	७०	३
		२५० देखि ५००	६०	२.७५
		५०० भन्दा बढी	६०	२.५०
२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन	८० देखि २५०	७०	३
		२५० देखि ५००	६०	२.५०
		५०० भन्दा बढी	६०	२
३	संस्थागत भवन	२५० देखि ५००	५०	५
		५०० भन्दा बढी	५०	४
४	विशेष प्रकारका भवन	८०० भन्दा बढी	५०	२.५



१५. मनोरञ्जन क्षेत्र : मनोरञ्जन क्षेत्र अन्तर्गत मालिका पर्यटन, दार्मा भगवती मन्दिर शिव गुफा शिव मन्दिर हुनेछन् ।

१६. औद्योगिक क्षेत्र : (१) गाउँपालिकाको निर्णयानुसार छनौट गरिएका देहायको स्थानहरूलाई औद्योगिक क्षेत्रको रूपमा राखिएको छ । यस क्षेत्रमा प्रमुख रूपमा ठूला, मझौला, साना तथा सबै प्रकारका उद्योगहरू स्थापना गरिनेछन् ।

- वडा नं. ३ को फारुला बजार क्षेत्र
- वडा नं. ४ को मौलाहाले बजार क्षेत्र

(२) यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको उपयोगको प्रकार तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसारको स्वीकृती दिन सकिने अधिकतम Ground Coverage तथा FAR तालिका ४ बमोजिम हुनेछ ।

तालिका ४

औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage, FAR

क्र.स.	विवरण	क्षेत्रफल (व.मी.)	ग्राउण्ड कभरेज (%)	FAR
१	आवासीय भवन	८० देखि २५०	७०	३
		२५० देखि ५००	६०	२.७५
		५०० भन्दा बढी	६०	२.५०
२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन	८० देखि २५०	७०	६
		२५० देखि ५००	६०	५.५
		५०० भन्दा बढी	६०	५
३	संस्थागत भवन	२५० देखि ५००	५०	३
		५०० भन्दा बढी	५०	२.७५
४	औद्योगिक भवन	८०० भन्दा बढी	५०	४.५
४	अन्य विशेष प्रकारका भवन	८०० भन्दा बढी	५०	२.५

१७. घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल : (१) भवन निर्माणका लागि घडेरीको क्षेत्रफल कम्तीमा ८० वर्ग मिटर भएको हुनु पर्ने छ । हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडी कित्ता काट भएको घडेरी जग्गाहरूको हकमा यो मापदण्ड लागु हुने छैन ।

(२) विशेष प्रकारको भवन निर्माणको घडेरीको न्यूनमत क्षेत्रफल ८०० वर्ग मिटर हुनेछ ।

१८. आवतजावतको निम्ती बाटो : (१) कुनै पनि भवन वा प्लट आवतजावतको निमित्त आवश्यक पर्ने नीजि वा सार्वजनिक बाटो संग जोडिएको हुनु पर्दछ ।



(२) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको निमित्त छुट्याईएको क्षेत्र माथि अतिक्रमण हुने गरी वा सो को क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्ने पाईने छैन । पहिले देखी प्रयोगमा आईरहेको बाटो बाट बञ्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्ने पाईने छैन ।

(३) प्रस्तावित प्लट पुग्ने बाटोको चौडाई ६ मिटर भन्दा कम हुनु हुदैन । ६ मिटर भन्दा कम चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन । भिरालो क्षेत्रमा ६ मिटर चौडाई कायम गर्ने सम्भव नभएका क्षेत्रमा बाटोको चौडाई प्राविधिकको प्रतिवेदन अनुसार ४ मिटर नघटाई राख्नु पर्ने छ ।

(४) कल-डे-स्याक राख्नु परेमा ६० मिटर (२०० फिट) सडक लम्बाईमा नबढाई राख्नु पर्नेछ ।

१९. सडक अधिकार क्षेत्र (Right of way) : (१) दार्मा गाउँपालिका फारला बजार क्षेत्र भित्रका तल्लो बजार (खोला देखि सहिद गते सम्म पुराना सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र कम्तीमा ८ मिटर (Row सहित) सो भन्दा माथि को भित्रि बजार मा ५.५ मि र माथिल्लो बजार का लागि १५ मि कायम गरिएको छ

(२) गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका विभिन्न बडा अन्तर्गतका विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची २ मा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

(३) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढी भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकहरुको किनार बाट तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणका लागि स्वीकृती दिईनेछ ।

२०. सेट ब्याक: (१) कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि अगाडीको सेट ब्याक कम्तीमा १.५ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(२) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गा संग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि सो सार्वजनिक जग्गा बाट कम्तीमा १ मिटर सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

(३) व्यापार प्रयोजनका लागि सटर राखिएको भवन निर्माण गर्दा कम्तीमा २ मिटर को सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

(४) सेट ब्याक भित्र पर्ने गरी कुनै पनि भौतिक संरचना वार्दली, छज्जा, खुल्ला भर्याड तथा पर्खाल निर्माण गर्ने पाईने छैन ।

(५) पछाडी र दायाँबायाँको सेट ब्याक देहायबमोजिम हुनुपर्नेछ : भ्र्याल ढोका राख्न प्रस्ताव गरिएको भवनको गारो तर्फको सिमाना बाट कम्तीमा १ मिटर छाड्नु पर्दछ । भ्र्याल ढोका नराखी निर्माण प्रस्ताव गरिएको भवनको गारो तर्फ सडक वा सार्वजनिक जग्गा परेको अवस्थामा उक्त सडकको सडक अधिकार क्षेत्र वा सार्वजनिक जग्गा संगको साँध पछि कम्तीमा १ मिटर छाडी मात्र निर्माण गर्नु पर्दछ र व्यक्तिगत जग्गा परेको अवस्थामा सेटब्याक नछोडेमा भ्र्याल, ढोका, खुल्ला भाग राख्न पाईने छैन ।

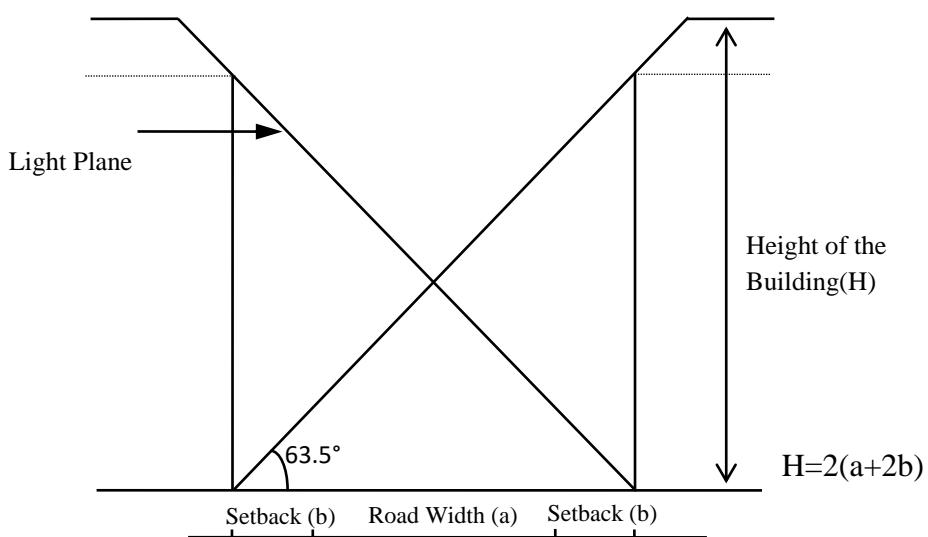


(६) निम्न प्रकारका भवनमा निम्न वर्मोजिमको सेट व्याकको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

तालिका नं. १ (भवनको प्रकार अनुसारको सेट व्याक)

सि.न.	भवनको प्रकार	न्यूनतम सेट व्याक	
		अगाडी	पछाडी वा दायाँबायाँ
१	संस्थागत भवन	३ मिटर	३ मिटर
२	सभा सम्मेलन केन्द्र भवन, सिनेमा घर तथा भिड जम्मा हुने ठाउँ आदी र अन्य विशेष भवन	१२ मिटर	६ मिटर
३	व्यवसायीक भवन (सुपर मार्केट आदि)	६ मिटर	३ मिटर
४	तारे होटल	६ मिटर	३ मिटर

लाईट प्लेन



आवासीय क्षेत्रमा, विशेषगरि सडकसँग जोडिएका कित्ताहरुमा भवन निर्माण गर्दा आवश्यक सेटव्याक छाडी तथा लाईट प्लेन अनुरूप मात्र भवनको अधिकतम उचाइ/तल्ला निर्धारण गरि निर्माण कार्यका लागि स्वीकृति दिइनेछ ।

(उदाहरण: ६ मीटर चौडा सडकसँग जोडिएको कित्ताका हकमा १/१ मीटर सेटव्याक लिंदा कूल स्वीकृत उचाइ १६ मीटर, अर्थात भवनको स्वीकृत अधिकतम तल्ला ५ तल्ला हुनेछ ।)

२१. पार्किङको व्यवस्था : (१) विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त (आवासीय तथा साना घरेलु उद्योग वाहेकमा) जग्गाको कम्तीमा १५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ ।

(२) गाडी सम्बन्धी मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५ प्रतिशत पार्किङका लागि छोड्नु पर्दछ ।

(३) भवनको उपयोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि नयाँ उपयोग सम्पूर्ण प्रावधानहरु लागु हुने गरी पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।



२२ कुलो बाट छाइनु पर्ने दुरी : (१) कुलो संग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा निम्न बमोजिमको दुरी छाडेर मात्र स्थायी निर्माण गर्न स्वीकृती दिईने छ ।

(२) कुलो/नालाको किनारा देखी ५ मिटर वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्न कायम गर्नु पर्ने दुरी जुन बढी छ ।

(३) निर्माणका लागि प्रस्तावित जग्गा र कुलोको सिमाना नापी नक्शा अनुसार निर्धारण गरिनेछ ।

२३. जग्गा विकास (प्लटिङ) सम्बन्धी व्यवस्था : कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले जग्गा विकास गर्न चाहेमा निम्न लिखित मापदण्डको आधारमा गर्नु पर्नेछ । तल उल्लेखित मापदण्ड बाहेक अन्य मापदण्डको हकमा जग्गा विकास गर्न प्रस्तावित क्षेत्र जुन भू उपयोग क्षेत्रमा पर्दछ, सोहि बमोजिमको मापदण्ड लागु हुनेछ । जग्गा विकास स्वीकृतीका लागि न्यूनतम् ३००० वर्ग मिटर क्षेत्रफल भएको जग्गा अनिवार्य हुनुपर्नेछ ।

२४. सडकको चौडाई : सडकको चौडाइ देहायबमोजिम हुने छ ।

(क) मुख्य मार्गको न्यूनतम् चौडाई : ८ मिटर

.ख) मुख्य मार्ग संग जोड्ने सडकको न्यूनतम् चौडाई : ६ मिटर

(ग) अन्य सडकको न्यूनतम् चौडाई : ६ मिटर

(घ) कल-डे-स्याक राख्नु परेमा ६० मिटर (२०० फिट) सडक लम्वाईमा नवढाई राख्नु पर्नेछ । कल-डे-स्याकको लागि न्यूनतम् क्षेत्रफल २५० वर्ग मिटर हुनु पर्नेछ ।

२५. घडेरीको क्षेत्रफल : घडेरीको क्षेत्रफल देहायबमोजिम हनेछ

१३.३४

(क) न्यूनतम् मोहडा : ६ मिटर

$$6 \boxed{} = 50$$

(ख) न्यूनतम् क्षेत्रफल : ५० वर्ग मिटर

२६. खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) :

(क) ३०५२.३२ वर्ग मिटर (६ रोपनी) देखी ६१०४.६२ वर्ग मिटर (१२ रोपनी) भन्दा कम : जग्गाको ५ प्रतिशत

(ख) ६१०४.६२ वर्ग मिटर (१२ रोपनी) देखी १२२०९.२४ वर्ग मिटर (२४ रोपनी) भन्दा कम : जग्गाको ३.५ प्रतिशत

(ग) १२२०९.२४ वर्ग मिटर (२४ रोपनी) देखी माथि : जग्गाको २.५ प्रतिशत

२७. पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा : जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा निकायले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, खानेपानी, विद्युत, दुरसंचार, ढल आदिको कसरी विस्तार एवं व्यवस्थापन गर्ने हो सो को विस्तृत योजना (Plan) समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।



२८. भवन मापदण्ड : भवन निर्माण गर्दा सुरक्षित तथा मजबुत भवन, स्वस्थ वातावरण तथा छरछिमेक समेतलाई नकारात्मक असर नपार्नको लागि नेपाल भवन संहिता र मापदण्डमा उल्लेख भएका बुँदाका अलवा निम्न दफा बमोजिमका प्रावधानहरुको पालना गर्नु पर्नेछ ।

२९. भूइदेखी सिलिङ्ग सम्मको उचाई : भवनको निमित्त भूइदेखी सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम् उचाई ३ मिटर हुनु पर्ने छ ।

३०. तला संख्या, भवनको उचाई : (१) यस मापदण्डको दफा २.१ बमोजिमको भवनको प्रकार र ग्राउण्ड कभरेज/ FAR को आधारमा भवनको अधिकतम संख्या तला र उचाईको स्वीकृती दिन सकिने छ ।

(२) स्वीकृती दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि २.५ मिटर सम्म भन्याड ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृती दिन सकिने छ । तर यस्तो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनै कोठा हुनु हुदैन । सबै भन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम् उचाई १ मिटर सम्म प्यारापेटवाल निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।

(३) पुरानो भवन भत्काएर सोहि प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उचाई स्वीकृती दिईनेछ ।

३१. भ्यालको व्यवस्था : घडेरीको सिमानावाट तोकिएको सेट व्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश वा भेन्टिलेशनका लागि) राख्न पाईने छैन ।

३२. घामपानी बाट बचाउनको लागि छज्जा : घामपानी बाट बचावटको लागि १ मिटर सम्मको छज्जा सेट व्याक भित्र नपर्ने गरी निर्माण गर्न पाईनेछ । १ मिटर भन्दा लामो छज्जा निर्माण गर्न परेमा नक्सापास निवेदन साथ सो को समेत स्टक्चरल डिजाईन पेश गर्नु पर्ने छ ।

३३. भवनको वाहिरी गारो देखी वाहिरी पटटी बार्दली, खुल्ला भन्याड आदि निर्माण: भवनको कुनै पनि वाहिरी गारो देखि वाहिर पटटी निस्क्ने गरी र सेट व्याक भित्र नपर्ने गरी बार्दली, खुल्ला भन्याड आदि निर्माण गर्न पाईने छ ।

३४. भूमिगत तला निर्माण (बेसमेन्ट) : (१) आवासीय उपभोगका लागि बेसमेन्ट बनाउन पाईने छैन ।

(२) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाईनेछ ।

(क) सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य वस्तुहरु स्टोर गर्न ।

(ख) भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयरकन्डिशन, जेनेरेटर वा अन्य मेसिन वा यन्त्रहरुको निमित्त ।

(ग) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि Structural Drawing को साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतीका लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्दछ ।

(घ) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्टका लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा आदि जस्ता मापदण्डहरु लागु हुनेछन् ।



३५. प्लिन्थ : जमिनको सतहबाट प्लिन्थको उचाई कम्तीमा ४५ सेन्टिमिटर कायम गरिएको छ ।

३६. नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता र भवन निर्माण मापदण्ड : कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकारले मिति २०८०।४।१२ मा स्वीकृत गरेको 'नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता' र 'भवन निर्माण मापदण्ड २०७९' को पालना गर्नु पर्नेछ ।

३७. पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा : गाउँपालिकाबाट स्वीकृत भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारिस लेखी पठाईनेछ । गाउँपालिकाबाट गरिएको सिफारीस प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित निकायबाट सेवा सुविधा जडान गरिनेछ । कुनै पनि नयाँ भवन वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धी निम्न लिखित प्रावधानहरु हुनुपर्छ । तर मापदण्ड लागु हुनुपूर्व बनेका घर/ भवनहरुमा सेवा सुविधा जडान गर्न वाट बज्जित गरिने छैन ।

३८. सतह ढल (Drainage) : (१) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।
(२) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहरमैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाईने छैन ।

३९. जमिन मुनिको ढल निकास/नाला (Sewerage) : (१) चर्पी नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिईने छैन ।

(२) प्लटबाट ३० मिटर सम्मको दुरीमा ढल निकास (Sewer Line) छ भने चर्पी/सेप्टिक ट्यांकीबाट यसमा जडान गर्नु पर्नेछ । यदि सो दुरी सम्मा Sewer Line छैन भने सेप्टिक ट्यांकी र सोकपिटको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । Sewre Line मा जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।

(३) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकी र सोकपिट निर्माण गर्न पाईने छैन यस्तो निर्माणका लागि प्लट सिमाबाट १ मिटर छोड्नु पर्छ ।

४०. खानेपानी : (१) जमिन मुनि खानेपानीको टंकी बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्र भित्र बनाउन पाईने छैन ।

(२) खानेपानीको पाईप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।

(३) गाउँपालिकाको बडा नं. ७ किर्तिखम्ब चोक देखी बडा नं. १० चगत्रा सम्म मुल सडकको दायाँबायाँ २०० मिटर क्षेत्रमा घर निर्माण गर्दा Under Ground Water Tank अनिवार्य निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

४१. विद्युत : (१) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिक भएको अवस्थामा निर्माण/तला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ ।

(२) अगला भवनहरुमा चट्यांगबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्नु पर्दछ ।

४२. फोहरमैला : (१) प्रत्येक घरमा शौचालय अनिवार्य निर्माण र उचित प्रयोग गर्नुपर्दछ ।



- (२) आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ ।
- (३) सम्बन्धित निकायले तोकि दिएको स्थानमा फोहरमैला फाल्नु पर्दछ ।
- (४) प्रत्येक घरमा कुहिने र नकुहिने फोहर संकलन गर्न २ वटा अलग अलग डस्टबीन राख्नु पर्दछ ।
- (५) गाउँपालिकाको निर्णय अनुसार तोकिएको फोहरमैला व्यवस्थापन शुल्क तिर्नु पर्दछ ।

४३. विविध : (१) सबै किसिमको सार्वजनिक भवन, संरचना तथा नीजि घरहरु निर्माण गर्दा भूकम्पीय दृष्टिले सुरक्षित डिजाइन एवम् प्रावधान अवलम्बन गरिएको हुनुपर्दछ ।

(२) तीन तला वा ११ मिटर उचाई भन्दा बढिका भवनहरुको निर्माणको स्वीकृतीको लागि नक्साको साथमा दुल्लू नगरपालिका दर्ता भएको इन्जिनियर द्वारा Structural Drawing पेश गरी सिफारिस गरिएको हुनु पर्दछ ।

(३) पाँच तला भन्दा बढीको भवनहरु तथा गाउँपालिकाले आवश्यक छ भनि तोकिएका भवनहरु निर्माणको लागि स्वीकृती लिंदा भुकम्पको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित डिजाइन एवं प्रावधान गरिएको हुनु पर्दछ । यस्ता भवनहरुमा लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनु पर्दछ ।

४४. कम्पाउण्ड पर्खाल : (१) कुनै पनि कम्पाउण्ड पर्खालको उचाई अगाडीको सडकको केन्द्र रेखाको सतहबाट बढीमा ४ फिट (१.२ मिटर) र त्यस माथि बढीमा ३ फिट सम्म स्वीकृत गरिनेछ ।

(२) ४ फिट (१.२ मिटर) भन्दा बढी उचाईको कम्पाउण्ड पर्खाल आवश्यक पर्ने अवस्थामा निवेदन सहित स्टक्चरल डिजाइन पेश गरेमा सो को प्रकृति र प्रयोजन हेरी नगरपालिकाले बढी उचाईको लागि विशेष स्वीकृती प्रदान गर्न सक्नेछ ।

(३) पर्खाल संग कुनै पनि किसिमको स्थायी/अस्थायी निर्माण गर्न वा जोड्न पाईने छैन ।

(४) पर्खाल निर्माण गर्दा सेट व्याक भित्र नपर्ने गरी बनाईनु पर्नेछ ।

४५. विशेष प्रकारका भवनहरु : पेट्रोल पम्प र अन्य विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माणको लागि सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्नु पर्नेछ ।

४६. निर्माण सामाग्री : (१) भवन निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर मानिस/सवारी साधनको आवागमनलाई वाधा पुर्याउन पाईने छैन ।

(२) गाउँपालिकाले तोकेको गुणस्तर मापदण्ड अनुसार कच्चा पदार्थ तथा निर्माण सामाग्री प्रयोग गर्नु पर्नेछ ।

४७. विज्ञापन सम्बन्धि बोर्ड (Hoarding Board) : गाउँपालिकाको स्वीकृती लिएर मात्र विज्ञापन सम्बन्धी कुनै पनि बोर्डहरु राख्नु पर्नेछ ।

४८. पुराना घरहरुको नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धि व्यवस्था : (१) यो मापदण्ड लागु हुनुपूर्व बनेका र हाल मापदण्ड नपुग्ने भवनहरुको नक्सा पास हुने छैन । नियमानुसार घर कायम तथा मूल्यांकन सम्म गर्न सकिनेछ ।

(२) यो मापदण्ड लागु हुनु भन्दा पूर्व निर्माण भएको भवनहरुले यस मापदण्डमा कायम गरिएको बुँदाहरु भन्दा कम भएमा त्यस्ता जग्गाहरुले मापदण्ड अनुसार विभिन्न क्षेत्रहरुको लागि



तोकिएको अन्य परिधि भित्र (FAR, ग्राउण्ड कभरेज, सेट व्याक तथा भवनको उचाई) रही निर्माण एवम् पुनर्निर्माण गर्न पाईनेछ ।

४९. भवनको उपयोग परिवर्तन : कुनै पनि भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्दा स्वीकृत लिनु पर्नेछ । यसका लागि सम्बन्धित भवनको प्रकार अनुसार प्रयोजन परिवर्तनका लागि अनुमति दिन सकिनेछ । तर तोकिएको मापदण्ड पुरोको देखिएमा मात्र स्वीकृती दिईनेछ ।
५०. विरुवा, बगैंचा, करेसावारी : प्रत्येक घरमा न्यूनतम् दुई विरुवा र करेसावारी वा कौशी तरकारी वा बगैंचा अनिवार्य हुनु पर्नेछ ।
५१. रड प्रयोग : (१) गाउँ क्षेत्रमा निर्माण हुने घर भवन तथा संरचनामा नेपाल सरकार बाट निर्धारित Colour Code अनुसारको रड प्रयोग हुनेछ ।
(२) Green City को अवधारणा र पर्यटकीय दृष्टिकोणलाई मध्यनजर गरी आवाशीय र आवाशीय तथा व्यापारिक प्रयोजनका भवनको मोहडामा हरियो वा हरियो मिश्रित रड प्रयोग अनिवार्य हुनेछ ।

अनुसूची- १

भू उपयोगको क्षेत्रमा स्वीकृत, अस्वीकृत तथा विशेष स्वीकृत गरिएको व्यवसायिक क्रियाकलापहरु

क्र.स.	क्रियाकलापहरु	आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र	आवासीय क्षेत्र	संस्थागत क्षेत्र	मनोरञ्जन क्षेत्र	औद्योगिक क्षेत्र
१	आवासीय क्षेत्र	✓	✓	✓	✗	✓
२	किराना पसल/लत्ता कपडा/धार्मिक सामाग्री ग्रन्थ/सेवामुलक व्यवस्या (पैन्टिङ मर्मत, सरसफाई) रेष्टुरा	✓	✓	✓	●	✓
३	डिपार्टमेन्टल स्टोर	✓	●	●	✗	✓
४	माछा, मासुवजार	✓	●	✗	✗	●
५	तरकारी बजार	✓	✓	✓	✗	✓
६	नर्सरी	✓	✓	✓	✗	✓
७	शिशुस्थाहार केन्द्र	✓	✓	✓	✗	✗



क्र	प्राथमिक विद्यालय	✓	✓	✓	✗	✗
९	क्याम्पस	●	●	✓	✗	✗
१०	व्यावसायिक तामिल	●	✓	✓	✗	●
११	मन्दिर, मस्जिद, चर्च स्तुप	✓	✓	●	✓	●
१२	पुस्तकालय, वाचनालय, क्लब	✓	✓	✓	●	✓
१३	सभाहल, सिनेमा हल	●	●	✓	●	●
१४	स्वास्थ्य क्लिनिक	✓	✓	✓	●	✓
१५	तारे होटल	✓	●	●	✗	✓
१६	मोटर, मोटर साईकल मर्मत-रिपेरिङ्ग), सर्भिसिङ्ग	✓	●	✗	✗	●
१७	गोदाम	●	✗	●	✗	✓
१८	कृषि/वागवानी, फलफूल उत्पादन, नर्सरी	✓	●	✓	●	✓
१९	पोलिट्रार्म, पशुपालन व्यवसाय	✓	●	✗	✗	✓
२०	प्रहरी चौकी, विट	✓	✓	✓	✓	✓
२१	सार्वजनिक शौचालय	✓	✓	✓	✓	✓
२२	सरकारी भवनहरु	✓	●	✓	✗	✓
२३	संघ, संस्थाका भवनहरु	●	●	✓	✗	✓
२४	शीत भण्डार	●	●	●	●	✓
२५	पेट्रोल पम्प	●	●	●	✗	✓
२६	ठुला उद्योग	✗	✗	✗	✗	●
२७	वेल्डिङ गिल	●	✗	✗	✗	✓
२८	हार्ड वयर	●	●	✗	✗	✓

नोट : ✓ स्वीकृत ✗ अस्वीकृत ● विशेष स्वीकृत

अनुसूची- २

भवन निर्माण तथा नक्सा पास सम्बन्धी अपनाउनुपर्ने कार्यविधि

- भवन निर्माणका लागी भवन डिजाइनको नक्सा तथा यस गाउँपालिकाद्वारा जारी नक्सा दरखास्त फारममा उल्लेखित आवश्यक कागजातहरु संलग्न गरी नक्सा दरखास्त फारम पेश हुन आएमा पेश भएकै दिनमा उक्त फारम दर्ता गरिनेछ ।



२. दर्ता भएको नक्सा दरखास्त फारम घर नक्सा शाखाबाट स्थलगत सर्जिमिनका लागि दर्ता भएकै दिनमा वा उक्त दिनको आखिरी समयमा भए सो को भोलिपल्टै सम्बन्धित वडा समिति कार्यालयलाई पत्राचार गरिनेछ ।
३. वडा समिति कार्यालयले तत्कालै प्रस्तावित भवन निर्माण स्थल र वडा समिति कार्यालयमा १५ दिने सार्वजनिक सूचना टाँस गरी सो समय पछि १५ औं दिन पछि १८ औं दिन भित्र स्थलगत सर्जिमिन गरि सर्जिमिन मुचुल्का सहित नगरपालिका कार्यालयमा पठाउनेछ ।
४. गाउँपालिका कार्यालयको योजना तथा प्राविधिक शाखाबाट एक जना प्राविधिकलाई स्थलगत निरीक्षणको लागि खटाइने छ ।
५. फिल्डमा खटाइएको प्राविधिकले स्थलगत निरीक्षण गरी तोकिएको ढाँचामा स्थलगत प्रविधिक प्रतिवेदन ५ दिन भित्र कानून शाखामा पेश गर्नेछ ।
६. कानून शाखाबाट प्रक्रिया, औपचारिकता रुजु गरी योजना तथा प्राविधिक शाखाको शाखा प्रमुख समक्ष पेश भै तत्पश्चात प्रमुख समक्ष पेश गरिनेछ ।
७. नक्सा आवदेनका विषयमा निर्णयको जानकारी दिने, आवश्यक निर्माणका लागि गाउँपालिकाको भवन निर्माण अस्थायी ईजाजत पत्र (प्रिल्न्थ लेभल सम्म) जारी गरिनेछ ।
८. नयाँ घरका लागि ईजाजत लिने आवेदकहरूले डि.पि.सी.तथा सेफ्टी ट्यांकी सहितको सक पिट निर्माणपछि पूऱ: थप स्वीकृतको लागि निवेदन दर्ता गर्नु पर्नेछ ।
९. योजना तथा प्राविधिक शाखाबाट एक जना प्राविधिक कर्मचारीलाई डि.पि.सी. सम्मको निर्माण कार्यको निरीक्षणका लागि खटाइनेछ ।
१०. प्राविधिक कर्मचारी बाट ५ दिन भित्र प्राविधिक प्रतिवेदन आइसकेपछि पूऱ: कानून शाखामा पठाइनेछ ।
११. कानून शाखाबाट प्रक्रिया, औपचारिकता रुजु गरी योजना तथा प्राविधिक शाखाको शाखा प्रमुख समक्ष पेश भै तत्पश्चात नगरपालिका प्रमुख वा निजको कार्य गर्न तोकिएको अधिकारी समक्ष पेश गरिनेछ ।
१२. डि.पि.सी. भन्दा माथिको अनुमति माग सहित प्राप्त निवेदनका विषयमा निर्णयको जानकारी दिने, स्थायी भवन निर्माण ईजाजतपत्र जारी गरिनेछ ।
१३. भवन निर्माणकर्ताले निर्माण ईजाजत प्राप्त गरेको २ वर्ष भित्र सम्पूर्ण निर्माण कार्य गरिसकेपछि निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र को लागि भवन निर्माण ईजाजतपत्र, घर जग्गाकर चुक्ता प्रमाण पत्र र २ प्रति पासपोर्ट साईजको फोटो सहित निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । २ वर्ष भित्र पास भएको



नक्साअनुसारका सबै निर्माण कार्य गर्न नसकेमा २ वर्ष सम्मको समयावधि थप गर्ने गरी नविकरणका लागि आवेदन पेश गर्न सकिनेछ ।

१४. अन्तिममा प्राविधिक शाखाबाट अर्को स्थलगत निरिक्षणको लागि प्राविधिक कर्मचारी खटाइनेछ, र स्थलगत प्रविधिक प्रतिवेदन पेश भएपछि कानुन शाखा मार्फत पूऱ: सिफारिस सहित योजना तथा प्राविधिक शाखाको शाखा प्रमुख हुदै गाउँपालिका प्रमुख वा निजको कार्य गर्न तोकिएको अधिकारी समक्ष पेश गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ ।

१५. भवन निर्माण ईजाजतका लागि प्राप्त आवेदनका विषयमा कानुन शाखाबाट तोकिएको दिन (प्रत्येक हप्ताको आईतवार र वुधवार) मा आवश्यक प्रक्रिया, औपचारिकता रुजु गरी योजना तथा प्राविधिक शाखाको शाखा प्रमुख समक्ष पेश भै सोको लगतै गाउँपालिका प्रमुख समक्ष पेश गरिनेछ ।

१६. गाउँपालिका प्रमुखबाट हप्ताको प्रत्येक सोमवार तथा विहिवार नक्सा पास आवेदनका विषयमा स्थलगत प्रतिवेदन सहित पेश भएका आवेदनका विषयमा आवश्यक निर्णय लिईनेछ । भोलिपल्ट घर नक्सा शाखाबाट नक्सा पास आवेदनका विषयमा भएको निर्णयको जानकारी दिने, नक्सा पास सम्बन्धी अस्थायी/स्थायी भवन निर्माण ईजाजतपत्र जारी एवं निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने कार्य गरिनेछ ।

१७. नक्सा पास प्रक्रियाका विषयमा कुनै सिकायत वा गुनासो भएमा प्रत्यक्ष योजना तथा प्राविधिक शाखाको शाखा प्रमुख वा गाउँपालिका प्रमुखलाई भेटेर वा फोन मार्फत समेत सम्पर्क गर्दा गुनासो व्यवस्थापन गरिनेछ ।

१८. नयाँ निर्माणको लागि नक्सा पास गर्न अनिवार्य पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजहरू

(क) जग्गा धनी प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि

(ख) चालु आर्थिक वर्षको मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि

(ग) नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि

(घ) कि.नं. स्पष्ट भएको प्रमाणित नापी नक्सा (ब्लु प्रिन्ट)

(ङ) पास गरिने निर्माण कार्यको नक्साको ब्लु प्रिन्ट वा फोटोकपी (निवेदक र डिजाइनरको सही छाप हस्ताक्षर सहित) ।

(च) प्लीन्थ एरिया १००० वर्गफिट भन्दा बढी वा तीन तल्ला भन्दा बढी भएमा Structural Design, Sanitary Design को प्रतिलिपि ।

(छ) डिजाइनरको ईजाजत पत्र को प्रतिलिपि (सरोकारवालाले प्रमाणित गरेको वा नवीकरण समेत भएको) मन्जुरी लिई बनाउने भएमा :



- (ज) जग्गाधनीले मन्जुरी दिएको मन्जुरीनामा सक्कल (नक्सा शाखा वा सम्बन्धित वडाको रोहवरमा सनाखत हुनुपर्नेछ) ।
- (झ) मन्जुरी लिने र दिने व्यक्तिको नागरीकताको प्रतिलिपि ।
- (ञ) जग्गामा पुग्ने बाटो Site (निर्माण स्थल) मा प्रष्ट नभएमा वडाको रोहवरमा बाटोको मन्जुरीनामाको सक्कल
- (ट) जग्गा कस्तै निकायमा धितोको लागि सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धीत निकायबाट स्वीकृति पत्र ।
- (ठ) नक्सावाला मोही भएमा जग्गा धनी वा गुठीको स्वीकृतिको पत्र ।
- (ड) वारिश राखी नक्सा पास गर्ने भए वारिशको नागरिकताको प्रतिलिपि ।
- (ढ) नापी नक्सामा नदेखिएका तर फिल्डमा देखिने बाटोहरूको सम्बन्धमा सम्बन्धीत वडा बाट दिशा र चौडाई समेत खुलाइएको सिफरिस पत्र पेश गर्नुपर्नेछ ।
- (ण) नापी नक्सा र भोगचलन गरेको जग्गाको आकार फरक भएमा सम्बन्धीत वडाको भोगचलन सम्बन्धी सिफारिश पत्र पेश गर्नुपर्नेछ ।

अनुसूची ३

पुनः निर्माण गर्न आवश्यक कागजातहरु

- पहिले पास गरेको नक्साको फोटोकपी ।
- नापी नक्सामा देखिएको तर नक्सा पास नभएको खण्डमा Existing Building को भुँई तल्लाको प्लान, चार तिरको Elevation र साइटप्लान पेश गर्नुपर्नेछ ।
- भत्काउने घरको फोटोहरु (सम्भव भए सम्म चारै मोहडा र छाना) ।
- अरु कागजको हकमा नयाँ नक्सा पास गर्दा आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

अनुसूची ४

तल्ला थप गर्न आवश्यक कागजातहरु



- पहिले पास गरेको नक्साको फोटोकपी ।
- नापी नक्सामा देखिने घरको सम्बन्धमा प्रस्तावित तल्ला थप घरको नक्सा सहित साविध घरको सबै Plan, Four Elevation, सबैभन्दा अग्लो ठाँउको Cross Section & Site Plan समेतको नक्सा ।
- अन्य कागजातको हकमा नयाँ नक्सा पास गर्दा आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

अनुसूची ५

नक्सा निवेदकले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

- साविक चली आएको पानी, ढल निकास बन्द गर्ने पाइने छैन । ढल निकासको लागि आवश्यक परेको खण्डमा आफ्नो जग्गाबाट साविक बमोजिम निकासा लैजान दिनु पर्छ ।
- नक्सा पास नगरी निर्माण कार्य गर्न हुँदैन । नक्सा पास नहुँदै निर्माण कार्य गरे/नगरेको कुनै पनि बखत साइट जाँच गर्न सकिने छ ।
- नक्सापास दस्तुर गाउँपालिकाको नगरपरिषद वैठकले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ । उक्त दस्तुर नक्सा दरखास्त कागजात पेश गर्ने बखत बुझाउनु पर्नेछ ।
- नियमपूर्वक नक्सा दर्ता भई सके पछि सँधियारहरुको लागि जारी गरिएको १५ दिने सुचना पत्र घर निर्माणको नक्सा सहित सम्बन्धीत वडा समितिको कार्यालयमा पठाइनेछ र सँधियारको १५ दिने म्याद समाप्त भई कसैको उजुरी नपरेमा मात्र नक्सा पासको कार्यवाही अगाडी बढाइनेछ ।
- सर्जिमिनको अवस्थामा आफ्नो सिमाना प्रष्ट हुने गरी २ फिट २ इन्चको पेग (चिन्ह) जमिन भन्दा १ फिट सम्म देखिने गरी गाडिएको हुनु पर्नेछ । अन्यथा सर्जिमिन गर्न कार्यालय बाध्य हुने छैन ।
- यस नगरपालिका कार्यालयबाट स्वीकृत प्राप्त डिजाइनर र कन्सल्टेन्सि तथा मान्यता प्राप्त प्राविधिकहरु बाट तयार भएका नक्साहरु मात्र कार्यवाही गरिनेछ ।
- नक्सा पास प्रक्रिया समाप्त भई सके पछि निवेदक वा अधिकार प्राप्त वारेसलाई एक प्रति नक्सा र एक प्रति पास पूर्जी दिईनेछ ।
- नक्सा पास म्याद दुई वर्ष सम्म हुनेछ र अन्तिम एक पटकको लागि मात्र नियमानुसार दस्तुर बुझाइ पुनः दुई वर्ष म्याद थप गरिनेछ । म्याद थपको निवेदन ४ वर्ष भित्र गरिसक्नु पर्नेछ ।
- पास भएको नक्सा भन्दा फेरबदल गरी निर्माण कार्य गर्नुपर्ने भएमा फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको संशोधित नक्सा तयार गरी स्वीकृतिको लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृत भए अनुसार मात्र निर्माण कार्य गर्नुपर्नेछ ।
- निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि भौतिक सुविधाहरु (धारा, विजुली, टेलिफोन) जडान गर्नको लागि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु अनिवार्य भएकोले सो कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र लिन गाउँपालिकामा सम्पर्क राख्नु पर्नेछ ।
- निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पूरा वा आंशिक रूपमा लिन सकिनेछ ।



१२. पास भएको नक्सा विपरित निर्माण गरेमा पाउने भौतिक सुविधाबाट वञ्चित हुनेछ र कुनै पनि समय भत्काउन कारबाही हुनेछ ।
१३. म्याद भित्र निर्माण कार्य पूरा गरि निर्माण गरि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र समेत लिइसक्नु पर्नेछ अन्यथा धरौटी रकम फिर्ता दिन कार्यालय वाध्य हुने छैन ।
१४. मापदण्ड विपरित निर्माण कार्य भएको पाईएमा धरौटी स्वरूप दाखिला गरेको रकम फिर्ता दिन कार्यालय वाध्य हुने छैन ।
१५. पेश गरेको दरखास्त फारम तथा प्रत्येक नक्सामा घर जग्गाधनी तथा डिजाइनरले नाप नक्सा ठीक छ भनी सही (हस्ताक्षर) गर्नु अनिवार्य छ ।



अनुसूची ६

नक्सा डिजाइनरले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

१ . तीन तल्ला वा १००० वर्गफिट भन्दा कमको लागि समावेश गर्नु पर्ने नक्साहरु

(क) Location Plan :- Not In scale but in North Direction :- Shown

(ख) Site Plan :-

a. With all diagonal lines.

b. Site Plan scale.

- With in 1 Ropani : 1" = 8'0" or 1:100

- Up to 3 Ropani's : 1" = 16'0" or 1:200

- More than 3 Ropani's : 1"=32' 0" or 1:400

(ग) Cross Section : सबैभन्दा अग्लो र होचो भाग Highest part in staircase portion, foundation – कमसेकम एउटा Pillar वा Foundation साथै लम्बाई वा चौडाई पूरै देखिने गरी Staircase बाट काटिएको हुनुपर्नेछ र Foundation G.L. देखि मुनिको Depth पनि देखाउनु पर्नेछ ।

(घ) ४ Elevation (मोहडा) = ४ दिशा बाट मिलाइएको (Four Sided with direction)

(ङ) Floor plans: - group floor plans, अन्य Floor Plans हरु र Roof Plan

(च) Slope छाना भए Roof Plan अनिवार्य रूपमा पेश गर्नुपर्नेछ ।

(छ) Opening Schedule table:-

(ज) Name Tag:-

(झ) North: Survey Direction

(ञ) Drawing Scale:-

a) Paper Size : 20"x 30"

A1 = 840 x 594 mm

A2 = 594 x 420 mm

A3 = 420 x 297 mm

A4 = only for correction

b) Scale Factor : 1" = 8'-0" or 1"= 4'-0"

1:100 or 1:50

२ . तीन तल्ला देखि पाँच तल्ला सम्म वा १००० वर्ग फिट भन्दा बढीको लागि Structural / Sanitary Drawing तलै दिइए अनुसार हुनुपर्दछ ।



- a. Foundation (trench) – Plan & Section
- b. Column – Plan & Section
- c. Beam –plan & Section
- d. Slab – Plan & Section
- e. Staircase – Plan & Section
- f. Sanitaries – Plan & Section
- g. Cantilever – e > 4ft. Plan & Section

3 . ६ तल्ला १७ मिटर भन्दा बढीको लागि

- a. Lift / Scalator
- b. Fire escape
- c. Fire safety / Fire fighting system
- d. Electrical / Air condition / Interior – Electrical layout plan , single line / Lighting system diagram including earthing system for commercial & Industrial complex

4 . अन्य विविध कुराहरु

- a. Site Plan, Location Plan उत्तर दिशा (North direction) माथि हुनुपर्नेछ ।
- b. साइट प्लानमा प्रत्येक साइटको क्षेत्रफल निकाल्न मिल्ने गरि आवश्यक Diagonal सहितको सम्पूर्ण नाप, सडक नाप Right of Way(R.O.W) र Set Back line (सडकबाट छाडिएको नाप), ढलको लाइन, विजुली धाराको लाइन, ट्रावाइलेट देखि सेफ्टी ट्याङ्क र सोकपिट सम्मको कनेक्सन देखाउनुपर्नेछ र Set Back मा सिढी (Steps), Cantilever, Septic tank , Underground water tank वा अन्य कुनै पनि निर्माण कार्य गर्ने पाइने छैन ।
- c. Septic tank / Soak pit Boundary line बाट कम्तमा १ मिटर (३ फिट ३ इन्च) टाढा हुनु पर्ने छ ।
- d. पेश भएको साइट प्लानमा अर्को कुनै पुरानो घर भएमा पुरानो घर पनि साइट प्लानमा देखाउने पर्नेछ र यसको Plinth area and floor Area पनि समावेश गर्नु पर्नेछ ।
- e. सबै प्लानमा Dimension तीन किसिमबाट देखाउनु पर्नेछ Element to element, center to center तथा Total Dimension देखाउनु पर्नेछ । कोठाहरुको Internal size पनि देखाउनु पर्नेछ ।
- f. सबैभन्दा माथिल्लो तल्लाको Staircase लाई FAR मा गणना गरिने छैन तर त्यस संगैको कोठा भएमा गणना गरिनेछ ।
- g. तल्ला थप्ने वा मोहडा फेर्ने भएमा साविक भईरहेको प्लान र मोहडाहरु पनि देखाउनुपर्नेछ ।
- h. लोकेशन प्लानमा उल्लेखित जग्गामा सजिलै पुग्न सकिने गरी मुख्य सडक संगको कनेक्सन इत्यादि स्पष्ट फ्रि ह्याण्ड (स्केच) मा पनि देखाउनु पर्नेछ ।



- i. High-tension विद्युत लाइन छेउमा भवन निर्माण गर्दा विद्युत प्रधिकरणले तोकेको नियम अनुसार तारबाट हटी वा प्राधिकरणको मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण गनुपर्नेछ ।
- j. भवन सम्बन्धी मापदण्डलाई पूर्णतया: पालना गरी नक्सा तयार गरेको हुनुपर्नेछ । मापदण्ड वा Guided Land Development (G.L.D.) सम्बन्धी कुनै अस्पष्ट भएमा सम्बन्धीत वडा वा दार्मा गाउँपालिका कार्यालयको नक्सा शाखामा सम्पर्क राखी स्पष्ट भएपछि मात्र नक्सा लेख्नुपर्नेछ ।
- k. Ground Floor Plan भएको Sheet मा Site Plan अनिवार्य संलग्न हुनु पर्नेछ ।

आज्ञाले
अमृत खड्का
नि. प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

