

## बटेश्वरगाँउ पालिकाको “बस्ती विकास, सहरी योजना

### तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड” २०७५

#### १. प्रारम्भिक :

२०७२ साल वैशाख १२ को विनाशकारी भूकम्प, यसले गरेको क्षति र यस क्रममा कमजोर भवन संरचना तथा साँघुरा बाटो घाटोको कारणले भोग्नु परेको समस्या साथै खुला स्थानको अभाव लगायतका हाम्रा शहरी योजना तर्जुमा, वस्ती विकास तथा भवनका मापदण्डको सन्दर्भमा कमजोरीहरु महशुस भै नेपालमा भवन निर्माणको सन्दर्भमा साविकमा भएका नीतिहरुको परिमार्जन गर्नु पर्ने आवश्यकता सवैमा बोध भएको छ ।

यसै पृष्ठभूमिमा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ जारी गरेको तथा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले २०७३/१२/२८ मा पहिलो संशोधन भएको “वस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०७२” को पृष्ठभूमिमा, स्थानीय तहहरुले आफ्नो मापदण्ड आफैँ स्वीकृत गर्न पाउने भन्ने सोही मापदण्डको “दफा १७” ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी यस गापाको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७५ स्वीकृत गरी लागू गरिएको छ ।

#### २. परिभाषित शब्दहरु :

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा:

१. आधारभूत निर्माण मापदण्ड : नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवनसंहिता २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरुलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको यस वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई जनाउँदछ ।

२. जग्गा उपयोग प्रतिशत ९८ न्यूनतम न्यूनतम न्यूनतम भन्नाले भवनको भूँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

$$\text{जमिनले ओगटेको अनुपात - } \frac{\text{भवन निर्माणले ढाकेको कित्ताको कूल क्षेत्रफल (व.मि.)}}{\text{भूँईको कूल क्षेत्रफल (व.मि.)}}$$

३. सडकको अधिकार क्षेत्र ९८ न्यूनतम न्यूनतम न्यूनतम भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।

४. सेटव्याक ९८ न्यूनतम न्यूनतम न्यूनतम भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छान्नु पर्ने न्यूनतम दूरीलाई जनाउँदछ ।

५. किरण सतह शीष्णजत एबिलभ० र भन्नाले सेटव्याक रेखामाथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुबैतर्फको सेटव्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाइबाट सडकको अर्कोतर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने कार्यात्मिक सतहलाई जनाउँदछ ।
६. खुल्ला क्षेत्र ९इउभल कउबअभ० : भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा बिस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशोध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
७. टाँसिएको भवन ९व्ततवअजभम द्यगर्षमप्लन० र भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
८. सेमी डिट्याचड भवन: यस विनियममा उल्लेख गरिएका तीन साईडमा खुल्ला जग्गा भएको भवन।
९. जोडिएको भवन ९व्यप्लभम द्यगर्षमप्लन० र भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
१०. आंशिक निर्माण सम्पन्न : भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
११. गाँउ पालिका : यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि गाँउ पालिका भन्नाले महागाँउ पालिका, उप-महागाँउ पालिका समेतलाई जनाउँदछ ।
१२. स्थानीय तह : यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको प्रयोजनका लागि स्थानीय तह भन्नाले गाँउ पालिका, उप-महागाँउ पालिका, महागाँउ पालिका र गाउँपालिका र सबैलाई जनाउँदछ ।
१३. सहरी विकास कार्यालय : भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
१४. नियन्त्रित भौतिक योजना ९कभअगचभम एजथकषअर्वा एबिल० र भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
१५. सार्वजनिक भौतिक योजना ९एगदषि एजथकषअर्वा एबिल० र भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगके लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
१६. वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप : भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।६,२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० ९भ्लखषचयल्लभलत चषभलमथि ीयअर्वा न्यखभचलबलअभ चकभधयचप, दृणङ्गघ० लाई जनाउँदछ ।
१७. क वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

१८. ख वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूई तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटभन्दा बढी, ३ तलाभन्दा अग्ला वा कतचगअतगचर्बा कउबल ४.५ मिटरभन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
१९. ग वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारका भूई तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म र उचाई ३ तलासम्म वा कतचगअतगचर्बा कउबल ४.५ मिटरभन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
२०. घ वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईँटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।
२१. माटो परीक्षण : भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' तोकेको परीक्षण प्रक्रिया/विधिलाई जनाउँदछ ।
२२. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु : भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
२३. संवेदनशील क्षेत्र : भन्नाले राष्ट्रपति निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई जनाउँदछ ।
२४. संस्थागत भवन : भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
२५. सभा-सम्मेलन भवन : भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
२६. सार्वजनिक भवन : भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई जनाउँदछ ।
२७. व्यापारिक भवन: भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्भन्नु पर्दछ ।
२८. मिश्रित आवासिय भवन : भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्भन्नु पर्दछ ।
२९. व्यावसायिक भवन: व्यावसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैंकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यावसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउछ।
३०. शैक्षिक भवन: उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन, यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन,

शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरन्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ। यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ।

३१. औद्योगिक भवन: एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाईनरीहरु, ग्यास प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ।

३२. बहुतल्ले वा अग्ला भवनहरु: ५ तल्ला भन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मीटर उचाई भन्दा बढी भएको भवना।

३३. बहुतल्ले सवारी पार्किङ: दुई वा बढी तल्लाहरु जमीन मुनी वा माथि भएको गाडी मोटरसाईकलहरु पार्किङ गरिने भवन ।

३४. भण्डार गृह: भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग, गोदाम घर, कोल्ड स्टोर, ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, ह्यांगर, ट्रक टर्मिनल, लवेलाहरु आदि।

३५. आवाशिय भवन: साधारण आवाशिय प्रयोगमा आउने, सुत्ने, बस्ने भवन जस्मा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ। यसमा एक वा बढी परिवारको बसोबास, अपार्टमेन्ट घरहरु फ्ल्याटहरु र निजी ग्यारेजहरु समावेश हुन सक्छ।

३६. छुट्टै भवन: अन्य भवनहरुले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घरेडीको चारै तर्फ खालि जग्गा भएको भवना।

३७. विपेश भवन: यसमा निम्न लिखित समावेश हुनेछ:

- सभा गृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाईएका भवनहरु, १५ मीटर भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरु र ६०० वर्ग मिटर भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको भवना।

३८. कार्यालय भवनहरु: कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यको लागि वा कार्यालयका सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ:

- प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि सहायक कार्यमा।
- लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाईपिङ, फाईलिङ, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु।

३९. भवन एकीकरण ९ज्यगकभ एययप्लिन० : भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

४०. भवन रेखा: यसले कुनै भवनको प्लिनथले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखालाई समेत जनाउँछ।
४१. भवनको उचाई:
- समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनका सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पो सम्म ।
  - स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन बिन्दुसम्मको उचाई
  - सडक समुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्य बिन्दुसम्मको उचाई भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरूलाई उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन।
४२. असुरक्षित भवन: यसमा निम्न लिखित भवनहरू समावेश हुन सक्छन्:
- असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर
  - अस्वस्थकर
  - आवत जावत गर्न पहुच पर्याप्त नभएको
  - आगलागीको खतरा बढी भएको
  - रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण
  - मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको)
  - नोट: सबै असुरक्षित भवनका स्ट्रक्चरहरूलाई सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग गाँउ पालिकाको निर्देशनमा मर्मत गरी पुनःस्थापना गर्नु पर्नेछ। यस्ता भवनहरू विरुद्ध कारवाही गर्दा विभाग गाँउ पालिकाले अवलम्बन गर्ने विधिहरू प्रचलित ऐन बमोजिम हुनेछ।
४३. आर्किटेक्ट/इन्जिनियर : भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।
४४. भवनको क्षेत्रफल: भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लिनथ लेभलमा होरिजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ।
४५. एयरकन्डिसनिङ: कुनै ढाकिएको ठाउको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया।

४६. थप तथा /वा परिवर्तन: मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाईमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने वा लुम, बीम, भूईं वा आवत जावतका कुनै पहंचलाई बन्द वा परिवर्तन गर्ने।
४७. सेवा सुविधा: सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेल मैदान, बगैँचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माणका कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउछ।
४८. स्वीकृत भएको: यस मापदण्ड अन्तर्गत गाँउ पालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ।
४९. बार्दली: आउन जान हुने वा बस्न सकिने पारापीट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरिजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन।
५०. छज्जा(क्यानो पी): यसले तल लेखिए अनुसार भएमा लिन्टलको लेभलसम्म गारो देखि भवनको द्वारसम्मको क्यान्टीलेभर प्रोजेक्सनलाई बुझाउछ।
- क) घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरी राख्ने ।
- ख) यस उचाई जमिनबाट २.३ मि. भन्दा कम नराख्ने ।
- ग) यसमा कुनै स्ट्रक्चर नराख्ने र भाथिल्लो भाग आकाश तर्फ खुल्ला राख्ने ।
५१. चिम्नी : धुँवा तथा अन्य उत्सर्जनहरु खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण यसमा चिम्नी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।
५२. उपयोग परिवर्तन : स्वीकृत लिएको (नक्सा पास गरेको) भन्दा बेग्लै किसिमको उपयोग गर्नु परेमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि ।
५३. चोक : खुल्ला ठाउँ पूर्ण वा आंशिक रुपमा भवनहरुले घेरेको स्थान चोक जमिन लेभल वा अन्य लेशलमा हुन सक्नेछ ।
५४. ढाकेको क्षेत्र (कभर्ड एरिया) : प्लान्थ लेभलमा भवनले ढाकेको जमिन क्षेत्र यसमा तल लेखिएको समावेश हुनेछैन ।
५५. क) बगैँचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरु, नर्सरी, पानी पोखरी स्वीमिङ्ग पुल ( नढाकिएको) त्यस वरीपरीको प्लेटफर्म, खुल्ला धारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहरा ।
५६. ड्याम्प प्रुफिड : चिसो तथा ओसिलो जमिनबाट बचाउन वाटर प्रुफिड रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य ।
५७. ड्रेनेज : फोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको बनोट ।

५८. ढल : फोहोर पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मैनहोल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाईनहरूको प्रणाली यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको दुवै हुन सक्छ ।
५९. आवास इकाई : एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सो को भाग ।
६०. अतिक्रमण : स्थानीय निकायको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तिमा स्थायी अस्थायी रूपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्य ।
६१. सूचिकृत इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट : नेपाल इन्जिनियरि परषिद्मा दर्ता भई कुनै पनि स्वीकृतले आउट प्लान अनुसार १५ मि. उचाईसम्मको र एक हेक्टरसम्मको घडेरीको भवन योजनाहरू तैयार गर्न अधिकार प्राप्त व्यक्तिको रूपमा गाँउ पालिकाबाट सूचिकृत गरिएको व्यक्ति ।
६२. चारैतिर घेरिएको भन्याङ्ग : आगलागी निरोधक गारोधक गारोहरू तथा ढोकाहरूबाट बाँकी भवनसँग छुट्याइएको भन्याङ्ग भन्ने बुझिन्छ ।
६३. मौजुदा भवनहरू : यस मापदण्ड लागू हुनु अगाडी साविक नगर विकास समिति/शहरी विकास तथा भवन निर्माण कार्यालय/गाँउ पालिकाबाट स्वीकृत भएका अथवा न.पा. लागू हुनु अगावै निर्मित विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चर ।
६४. मौजुदा उपयोग : यस नियमावली लागू हुनु अघि सहरी क्षेत्र/साविक गाउँ विकास समिति/गाँउ पालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत रूपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।
६५. बाहिरी गारो : अर्को भवनसँग जोडिएको भएतापनि पार्टीसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।
६६. निकास : भवनको कुनै तल्ला वा भुईँबाट तर्फ जाने बहीरगमनको माध्यम ।
६७. आगलागी तथा/वा आपद् कालीन सूचना प्रणाली : आगलागी हुँदा अलार्म संकेतहरूको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदि औजारहरूको व्यवस्थालाई बुझाउँछ ।
६८. फायर लिफ्ट : आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलामी सेवा प्रदायकहरूको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकार लिफ्ट।
६९. आगलागी निरोधक ढोका : केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागीको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरिएको ढोका वा सटर ।
७०. फायर पम्प : उपयुक्त इन्जिन वा मोटरसँग जोडिएको पानी प्रवाह गर्नको लागि बाह्य पावरबाट सञ्चालित मेसिन ।

७१. आगलागी प्रतिरोध दूरी (फायर सेपरेसन) : साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडीको सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दूरी ।
७२. आगलागी प्रतिरोधक भवन : उपयुक्त सामग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन ।
७३. भुईँ : कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह जमिन सतहको तल्लालाई भुईँ तल्ला भनिन्छ । त्यसमाथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला त्यस पछि दोस्रो तल्ला आदि ।
७४. फ्लोर एरिया अनुपात (फार) : सबै तल्लाहरुको कूल क्षेत्रफल र घरेडीको कुल क्षेत्रफलको अनुपात : फ्लोर एरिया अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरियाको जोड र जग्गाको कुल क्षेत्रफल यस नियमावली अन्तर्गत समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।
७५. फटिङ : भवनको भारलाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इट्टा, ढुङ्गा वा कंक्रीटले गारो वा कोलुमको वेशमा निर्माण गरिने जगको इकाइलाई बुझाउँछ ।
७६. जग : स्ट्रक्चरको जमिनसँग जोडिएका भाग जसले यसमाथि आइपरेको भार (लोड) लाई वितरण गर्दछ ।
७७. निजी ग्यारेज : गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सो को भाग ।
७८. सार्वजनिक ग्यारेज : निजी ग्यारेजको रूपमा बाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरुको मर्मत, सर्भिसिङ्ग, उपयोग, बेचबिखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।
७९. संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास) : दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुई भन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।
८०. सामुहिक आवाज : साभ्ना सेवा सुविधाहरु भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरु भएको एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।
८१. आवास योग्य कोठा : मानव बसोबासको लागि उपयोग गरिएका उपयोगका लागि डिजाइन भएको कोठा यसमा भान्सा कोठा, वाथरुम, लुगा धुने स्थान, भण्डार, करीडर, पूजाकोठा तथा साधारणतः प्रयोगमा नआउने ठाउँहरु समावेश हुँदैन ।
८२. पारापीट : छाना वा भुईँको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिङ ।
८३. अनुमति वा पर्मीट : भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि अधिकार प्राप्त नगर विकास समिति/प्राधिकरण/विभाग/गाँउ पालिकाले लिखित रूपमा दिइने औपचारिक अनुमति वा अधिकारपत्र ।
८४. प्लान्थ : सँगैको जमिन सहत र जमिन माथिको भुईँको सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।
८५. प्लान्थ एरिया : कुनै तल्ला वा बेसमेन्टको भुईँ लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।



८६. पोर्च : भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएका माथि छाना भएको ठाउँ ।
८७. सडकको राइट अफ वे : सडक दुवै तर्फको सीमाना बिचको चौडाई
८८. लहरे आवाज (रो हाउसिङ्ग) : आगाडी पछाडी र भवन भित्र मात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरुको लहरे समूह ।
८९. कोठाको उचाई : तयारी भई सतहदेखि सिलिङ्गसम्मको ठाडो दुरी ।
९०. सेवा मार्ग ? सेवा सुविधा पुऱ्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली ।
९१. सेट बैक रेखा : गाँउ पालिकाले अनुमति दिए बाहेक कृहि निर्माण गर्न नपाइने गरी घडेरीको सिमा र गाँउ पालिकाले निर्धा गरेका वा शुरु योजना/जोनिङ्ग प्लानले निर्धारण गरेको रेखा ।
९२. भ्याल : ढोका बाहेकको बाहिर खुल्ने भ्यालले आवश्यक वा आंशिक रुपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलिसेन वा दुवै भित्री ठाउँमा पुऱ्याउँछ । आउन आजको लागि भ्यालको प्रयोग हुँदैन ।
९३. जोनिङ्ग योजना : गुरुयोजना भन्दा विस्तृत योजना यसले गुरुयोजना र लेआउट योजनालाई आवद्ध गर्छ । यसमा साइट प्लान, भू पयोग योजना हुन सक्छ, यसले सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक भवनहरु/निर्माणहरु, सुविधाहरु सडक, आवास, मनोरञ्जन, उद्योग, व्यवसाय, बजारहरु, विद्यालयहरु, अस्पतालहरु, खुल्ला क्षेत्रहरुको अवस्थिति दर्शाउँछ, यसले जनसंख्या नत्व तथा क्षेत्रहरुको विकासको विभिन्न पक्षहरुको मापदण्ड समेत तोक्न सक्नेछ ।
९४. घरनक्शा नियमित : विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा बटेश्वरगाँउ पालिकाको घरनक्शा पास प्रयोजनको लागि नियमित घरनक्शापास भन्नाले कमलमाई गाँउ पालिका क्षेत्रभित्र तत्कालको विद्यमान मापदण्ड अनुसार निर्माण सम्पन्न वा निर्माणाधिन रहेका घरहरुको न.पा. मा नक्शा दर्ता भएका वा नभएका, भवन निर्माण सहिता पालना गरी वा नगरि निर्माण भएका घरहरुलाई स्ट्रक्चर सुरक्षाको जिम्मेवारी स्वयं घरधनिमा रहने गरी अन्य आवश्यक मापदण्ड (सडक र सार्वजनिक जग्गाहरुको (क्षेत्रत्राधिकार) पालना गरी बनाइएका घरको नक्शा दर्ता गरी प्रमाणिकरण गरेर सम्पन्न प्रमाण प्रदान गर्ने कार्यलाई बुझ्नु पर्नेछ ।
९५. आधरभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा : सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
९६. बेसमेन्ट: पूर्ण वा आंशिक रुपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला ।

३. भवन मापदण्डको व्याख्या: यो भवनको मापदण्डको अन्तिम व्याख्या गर्ने अधिकार गाँउ भेलामा हुनेछ।
४. भवन मापदण्डको संशोधन: गाँउ पालिकाको बैठकले निर्णय गरि सिफारिस गरेमा गाँउ भेलाले यो मापदण्ड स्तर भन्दा कम नहुने गरि संशोधन गर्न सक्नेछ।
५. अधिकार प्रत्यायोजन:
- क) यस मापदण्ड बमोजिम सबै वा केही अधिकार गाँउ भेलाले गाँउ पालिकालाई सुम्पन सक्नेछ।
- ख) खण्ड (क) बमोजिम गाँउ पालिकालाई प्राप्त सबै वा कुनै अधिकार प्रमुख, उप प्रमुख, समिति, उपसमिति वा अन्य कुनै पदाधिकारीलाई सुम्पन सक्नेछ।
७. अधिकार क्षेत्र: बटेश्वरगाँउ पालिका क्षेत्र यो भवन निर्माण तथा अन्य बिकास निर्माणका क्रियाकलापहरुमा यो भवन मापदण्ड लागु हुनेछ।
८. बिकास:
- ८.१ बिकास अनुमति: जग्गा बिकासको ले आउट नक्सा गाँउ पालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत ले आउट नक्सा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घरेडी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, बिकास वा पुनः निर्माण कार्य गर्नु हुदैन।
- ८.२ भवन निर्माण अनुमति: गाँउ पालिकाबाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनै पनि व्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्न, पुनः निर्माण गर्न, थप गर्न वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्नु हुदैन।
- ८.३ यो भवन मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि गाँउ पालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भई रहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिईएको मानिनेछ। मथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ।
९. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु :
- ९.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने : जिल्ला बिकास समिति र स्थानीय निकायको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्षरूपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।
- ९.२ भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति : आर्थिक वर्ष २०७२/७३ देखि भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्ले इन्जिनियरहरुको सूची तयार गरी व्यापारिक अनुमति ९एचयाभककप्यलर्वा भ्लनप्लभभचप्लनीषअभलकभ० प्रदान नगरुनेजेल क र

ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ३ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधमा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

९.३ गाँउ पालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवम् दशहजार वर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिस आवश्यक पर्ने: नेपाले यस दफा बमोजिमका भवन निर्माणको स्वीकृति दिँदा प्राविधिक समिति गठन गरी उक्त समितिको सिफारिसमा नक्सा पास गर्ने छ ।

९.४ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने : भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले आफ्ना प्राविधिकहरूबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरीत नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदले छानविन गरी कानून कारवाही गर्नु पर्नेछ ।

९.५ भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन: भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिई सकेपछि थप निर्माण गर्नुपर्दा नक्सा पासको सुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा निश्चित अवधि सम्मको लागि निर्माण अवधिको म्याद थप गर्न माग गर्नु पर्ने तथा त्यस्तो म्याद समेत समाप्त भएको अवस्थामा नियमानुसारको दस्तुर तिरी, निर्धारित प्रकृया अवलम्बन गरी पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

९.६ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग : घरधनीले प्रथम चरणको नक्सा पास गरे पश्चात गाँउ पालिकाले खानेपानी जडानको सिफारिस सम्बन्धित निकायमा गर्नेछ। विजुली जडानको सिफारिस भने गाँउ पालिकाले दोश्रो चरणको नक्सा पास गरि सके पछि मात्र सम्बन्धित निकायमा गर्नेछ।

९.७ तेश्रो पक्ष जाँच ९त्जष्वम एवचतथ छभचषष्वअतष्यल० गर्नुपर्ने : क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा गाँउ पालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि गाँउ पालिकाले इन्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिका भवन संरचनाको डिजाइनमा गाँउ पालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षी पुनरावेदन ९एभभच छभखषष्वअ० को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

९.८ भवन निर्माणको अनुमति दिने : भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सि.सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डि.पि.सि बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र गाँउ पालिकाले निवेदन माथि निर्णय दिनेछ ।

९.९ सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने : निर्माण मापदण्ड विपरीत हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरू व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

९.१०निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने : सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन् ।

१०. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाइने :

प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा स्थानीय विकास अधिकारी, प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित सहरी विकास कार्यालय प्रमुख, स्थानीय निकाय प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोका प्रमुख, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु हटाइनेछ ।

११. जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने:

नपाको क्षेत्रमा रहेका ४ फिट भन्दा अग्ला, जोखिमयुक्त पर्खालहरु घरधनी स्वयंले तत्काल भत्काउन पर्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा नपा स्वयंमूले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनु पर्नेछ । साथै यस मार्गदर्शनमा तोकिए अनुसार पर्खाल लाउने अनुमति दिँदा सेटव्याक छाडेर मात्र पर्खाल लगाउने अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रुख विरुवाको हरित बार लगाउन सकिने छ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटव्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

१२. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :

उपनपाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रहरुलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरुमा रूपान्तरण गर्नेछ । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा वा भाडामा दिइने छैन ।

१३. सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हाल साविक गर्न बन्देज :

सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारो, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवम् सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरुको हाल साविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोबाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीहरुबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

१४. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु :

१४.१ मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जूरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताबाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताबाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय निकायले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउने लगाउने छ । आवासीय भवनको हकमा मुलसडकबाट ५० मि सम्मको कमिमा ४ मिटरको

बाटो खोली नयाँ घर बनाउन सकिने यस्ता बाटोमा छिमेकीले, उक्त सडक प्रयोग नगर्ने अवस्थामा मात्र थप सेट व्याक छोड्नुपर्ने छैन ।

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

१४.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।

१४.४ भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरीत नहुने गरी स्थानीय निकायबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृतिविना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय निकायले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउने छ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।

१४.५ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तलाभन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन

१४.६ जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था :

१४.६.१ जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताबाट गरी जग्गाको कारोवार, सामूहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा विकास प्राधिकरण वा नगर विकास समिति भएकोमा सो र नभएकोमा प्राविधिक समितिको सिफारिशमा स्थानीय निकायले योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति ९एबिललप्लन एचभक्त० दिनेछ ।

१४.६.२ एक मिटरभन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमिन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाब गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नुपर्नेछ । जमिनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरुलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।

१६.६.३ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरु २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नुपर्दछ । (ख) एउटै उचाईका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु ९च्यध ज्यगकप्लन० निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनुपर्नेछ ।

१६.६.४ सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरु योजना सहित पेश गर्नुपर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिशमा स्थानीय निकायले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

१६.६.५ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति ९एबिललप्लन एभकप्ल० दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको ( क) कम्तीमा १५ प्रतिशत बाटाको लागि र (ख) कम्तीमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटरभन्दा कम र सोको चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध र सिमानामा छोएको हुनु हुँदैन ।

१६.६.६ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोको व्यवस्था :

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कम्तीमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप(बूँदा १६.१२ (ड) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँचे गाडी छिर्ने र निस्कने बेगलाबेगलै ढोका तथा बाटो ९नबतभ बलम बिलभ० हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीयरसार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ।

घ. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ।

ड. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन र जग्गा खरिदकर्ताहरूमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरूले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

१६.७ भवनको उचाई र सेटव्याकको अनुपात :

क) १० मिटरसम्म अग्ला भवनहरूको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर हुनुपर्नेछ; भ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिस्केको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।

ख) १० मिटरभन्दा बढी तर १७ मिटरसम्म अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ग) नपाको केन्द्रिकृत क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको सहकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिस्केको घर

- भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटरसम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका राख्ने भएमा माथि बूँदा १६.७ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- घ) १७ मिटरभन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरुको उचाई र साँधियार तर्फको सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मिटरभन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ङ) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एकभन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा घर-बाटो सिफारिश दिँदा दुई भवनहरु बीचको दूरी यसै उप-बूँदा १२.७ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- च) मूल सडक किनारमा भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाइमा सडकको दुबै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन ।
- १६.८ नपाको क्षेत्रभित्र पर्ने लोकमार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरुको अधिनमा र गाँउ पालिका क्षेत्रमा स्वीकृत :गलअण्डुर्वा त्चबलकउयचतवतप्यल :बकतभच एबिल समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छ ।
- १६.९ आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर, भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्रभित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा लाउन दिइने छैन ।
- १६.१० मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई नेपाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउने छ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरीत निर्माण भएको कुनै भवन उपनपाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुर उपर गरिनेछ ।
- १६.११ जग्गा उपयोग प्रतिशत ९न्चयगलम ऋयखभचवनभ०
- क. आवासीय भवन वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०५ र सो भन्दा बढीकोलाई ६०५ भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (न्चयगलम ऋयखभचवनभ) स्वीकृति दिइनेछ ।
- ख. सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक र १६.११ क मा उल्लेखित भवन बाहेक सबै भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०५ भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- १६.१२ स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार ९च्चनजत या ध्वथरु च्यध० रु
- क. नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्नु पर्दछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुनेसडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक २.० मिटर

कायम गरिनेछ। पुराना, चलन चल्तीमा रहेका गोरेटो, घोरेटो हरुको हकमा गाँउ पालिकाले निर्णय गरे बमोजिम हुनेछ।

- १६.१५ न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ।
- १६.१६ भवन संहिता, २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर ९३यगिफल० वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ। माथि बूँदा १२.७ (ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्नेछैन।
- १६.१७ एक मिटरभन्दा माथि छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन।
- १६.२३ शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिश गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डि-बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन। साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई
- १६.२६ 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।
- १६.२७ सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन।
- १६.२८ नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन।
- १६.३१ विविध :
- क. गाँउ पालिकाले निर्णय गरेर सूचिकृत गरेका बाटोहरु बाहेक नापी नक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन।
- ख. प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्यांक अनिवार्य रुपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।
- ग. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीको मुहान आदि मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन।
- घ. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय निकायबाट योजना अनुमति ९एबिललप्लन एभक्फ्त० लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पर्नेछ।
- ङ. ऋधभचवनभ ऋधकतभ भएका स्थानहरुमा अनिवार्य रुपमा ऋधभचवनभ संग जोड्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्ने र यस्ता स्थानहरुमा ऋउतष त्वलप निर्माण गर्न पाईने छैन।
- १७.१.२ पहिरोबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी : स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तीमा ३ मिटर छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ। तर,



३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेधित गरेको क्षेत्रमा वस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरूको सल्लाह बमोजिम वस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

१७.१.३ बाढीबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी : स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सहत भन्दा माथिको जमिनलाई छनोन गर्नुपर्दछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मिटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर टाढा हुनुपर्दछ ।

१७.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने :

१७.२.१ आपतकालीन स्थानान्तरण वा पुनःस्थापना गराउँदा सहभागिता मूलक छिटो एवम् सरल मूल्यांकन विधि एवचतष्अषुवतष्यचथ च्वउष्म बउउचवष्कवर्षि अपनाई खतरा र संभावित जोखिमहरू पहिचान गरी सुरक्षित स्थानको छनोट गर्न स्थानीय वासिन्दाहरूको अनुभवलाई बटुली उक्त क्षेत्रमा घटेका विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धी ऐतिहासिक जानकारीहरू संकलन गरी त्यस्ता जानकारीहरूलाई साधारण रूपले हातले कोरिएका भित्र एवम् म्यापद्वारा चित्रण गर्न सकिनेछ ।

१७.३ जोखिमयुक्त वस्तीको स्थानान्तरण : प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणको जोखिमपूर्ण वस्तीहरू स्थानीय विकास समेतलाई जानकारी गराई स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गरिनेछ ।

१७.४ वस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरू

१७.४.१ स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरू जस्तै: भूमिको उपलब्धता, खानेपानीको स्रोत, सडक र विजुलीको पहुँच र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरूको आधारमा छनोट गर्नु पर्नेछ ।

१७.४.२ वस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्मनिर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुग्ने वा नपुग्ने बारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नुपर्नेछ ।

१७.४.३ यस्ता वस्तीहरूमा निर्माण गरिने आवास भवनहरूमा मौलिक संस्कृति र स्वामित्व भल्कने निर्माण पद्धतिलाई प्राथमिकता दिनु पर्नेछ ।

१७.४.४ स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनाबद्ध रूपमा थप वस्ती विकासका लागि जमिनको उपलब्धता भएको जमिन क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइनेछ ।

१७.५ भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण

१७.५.१ सार्वजनिक खुला ठाउँ र सामुदायिक स्थानको प्रावधान गर्दा यस्ता क्षेत्रहरू मोटर गुड्न सक्ने ठूला बाटोले जोडिएका र एक अर्काको पूरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गर्नु पर्दछ ।

१७.५.२ योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरू जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वरभूमि र चरन क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्ने प्रावधान राख्नु पर्नेछ ।

१९. यस मापदण्डमा अन्यत्र जे लेखिएको भएता पनि अब उप्रान्त ग्रामिण क्षेत्रमा ढुंगा, इटा, कन्कृत ब्लक, सिमेन्ट, छड प्रयोग नगरी बाटो, बाँस, काठ टाटी, टायल, जस्तापाता, खर आदि हलुका निर्माण सामग्रीले मात्र निर्माण गरिने घ वर्गमा पर्ने कच्ची घर निर्माण गर्नको लागि घरनक्शा पास वा यस अघि निर्माण भएकाहरूलाई नियमित गर्नु पर्नेछैन । तर शहरी व्यवस्थापन तथा सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा वन तथा अन्य सार्वजनिक जग्गा) संरक्षणको लागि अनिवार्य रूपमा गाँउ पालिकाले तोकेको ढाँचामा निवेदन पेश गरी तोकेको दस्तुर तिरी स्वीकृति लिएर मात्र घर निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

३६. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :

गाँउ पालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरूको संरक्षण गर्नुपर्नेछ । त्यस्ता जग्गाहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरूमा रूपान्तरण गर्नुपर्नेछ । सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ती जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्री परिषद्) को निर्णय बिना कोही कसैलाई कुनै पनि प्रयोजनलाई लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गरिने छैन ।

३७. भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण :

राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९ ले निर्धारण गरे बमोजिम भू-उपयोग योजना तयार गरी उक्त भू-उपयोग योजना अनुरूप तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र निर्माण कार्यको अनुमति प्रदान गरिने छ । घडेरी विकास, सामूहिक आवास, संयुक्त आवास जस्ता आवासीय क्षेत्रहरू र गैह्र आवासीय क्षेत्रहरूको लागि उपयोग, कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो (फार), सेट ब्याक, खुल्ला ठाउँ, उचाई, आवासीय इकाईहरूको संख्या, तथा पार्किंग मापदण्डहरू योजना/जोनिंग प्लान/मापदण्ड कोड वा सहरी विकास योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयन मापदण्डमा व्यवस्था भएको प्रावधानहरू बमोजिम हुनेछ । यदि यी सवालहरूमा केही व्यवस्था गरिएको नभएमा वा व्याख्याको आवश्यकता परेमा नेपाले निर्णय गरे बमोजिम हुनेछ ।

