



चुमनुव्री गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ३

संख्या: १०

मिति: २०७७/०३/१९

भाग-२

भवन तथा योजना मापदण्ड २०७७

चुमनुव्री गाउँपालिका

सिर्दिबास, गोरखा

गण्डकी प्रदेश

गाउँ कार्यपालिकाबाट पारित मिति: २०७७/०३/१९

१. प्रस्तावना

गाँउपालिका क्षेत्रका सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरु तथा भुउपयोगमा गरिने क्रियाकलापहरुलाई सुनियोजित गर्न आधारभूत साधनको रूपमा भवन र योजना मापदण्डलाई लिईएको छ । गाँउपालिकाको सुन्दरता, वातावरण लगायत गाँउपालिका वासीहरुको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राखी स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को परिच्छेद ७ अनुसार यो मापदण्ड तयार गरिएकोछ ।

१.१ मापदण्डको नाम: यो मापदण्डको नाम “चुमनुव्री गाउँपालिकाको भवन तथा योजना मापदण्ड २०७७” रहेको छ ।

१.२. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र : यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र चुमनुव्री गाँउपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहने छ ।

१.३. मापदण्डको कार्यान्वयन : यो मापदण्ड चुमनुव्री गाँउपालिकाले लागु गरि कार्यान्वयन गर्नेछ ।

१.४. मापदण्डको संशोधन : यो मापदण्ड चुमनुव्री गाँउपालिकाको गाँउकार्यपालिका बैठकले संशोधन गर्न सक्ने छ ।

१.५. मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन: कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको - भूउपयोग वा कृयाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न ,जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित निवेदकले गाँउपालिकाका तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

१.६. परिभाषा: विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरुको निम्न लिखित अर्थ हुनेछ :-

क. आवातजावातको निमित्त बाटो भन्नाले कुनैपनि घडेरी वा भवनमा आवात जावात गर्नको निमित्त आवश्यक नीजि वा सार्वजनिक बाटो भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

ख. विकास भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतहको भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भूउपयोग परिवर्तन कार्य गने भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

ग. अधिकार प्राप्त व्यक्ति /निकाय भन्नाले यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त चुमनुव्री गाँउपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारी भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

घ. भू-उपयोग भन्नाले वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिका प्रयोग भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

ङ. भू-उपयोगको क्षेत्र भन्नाले भु उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

च. कित्ता भन्नाले कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाणपत्रले कित्ता गरेको भूक्षेत्र भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

छ. भवन भन्नाले आवासीय, संस्थागत, होटल,उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

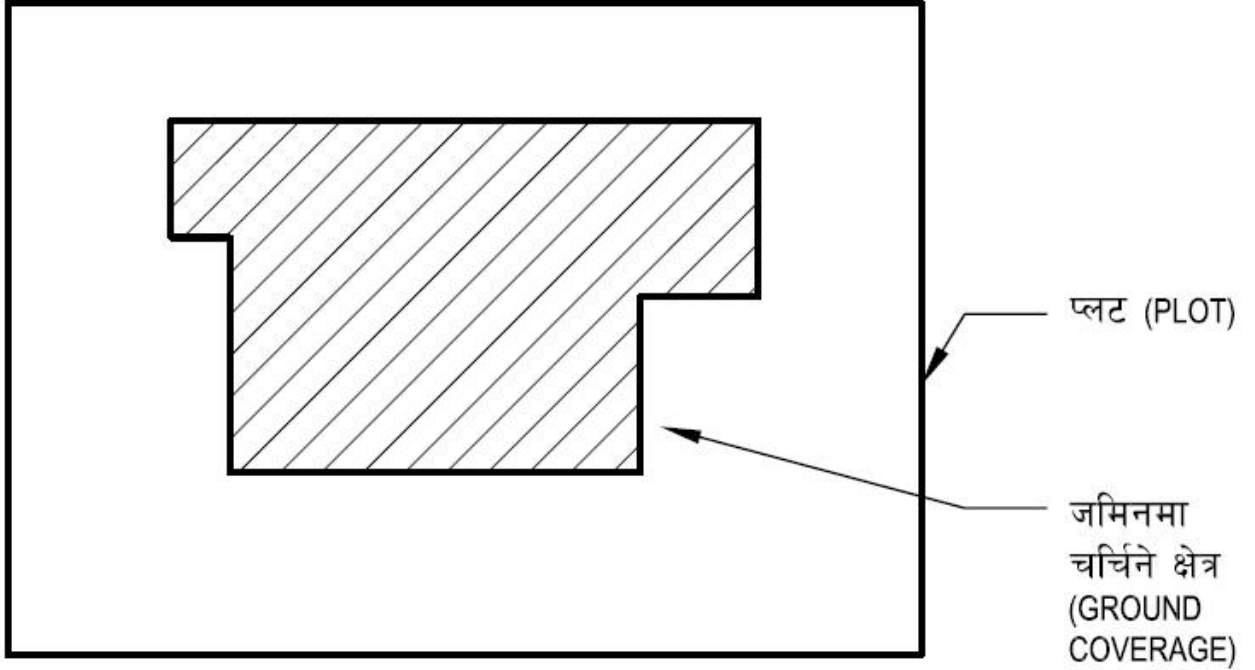
ज. जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (**Ground Coverage**) भन्नाले निम्न उल्लेख भएका बाहेक भवनको भुईतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।

(चित्र नं. १)

● वगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानीपोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारो, प्यानीटङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, भुला आदि जस्ता बाहिरी वस्तु, आदि ।

□ निकासका लागि बनाइएका कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्लीपिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुँड, सिमाना घेनलगाइएको पर्खाल, तला नउठाइएको डेउढी (पोर्च) खुल्ला भ्याङ्ग ।

□ पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सव स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण, मूलढोका, खुल्ला पौडीपोखरी, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की ।

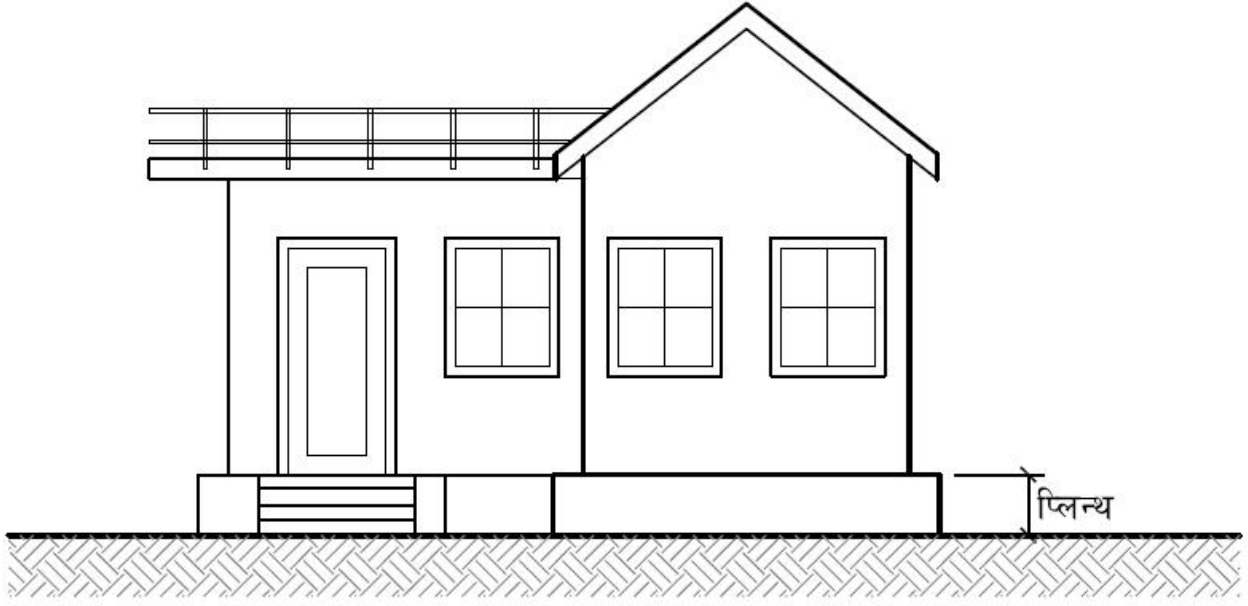


चित्र नं १, जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

भ. प्लट भन्नाले बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट भएर खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

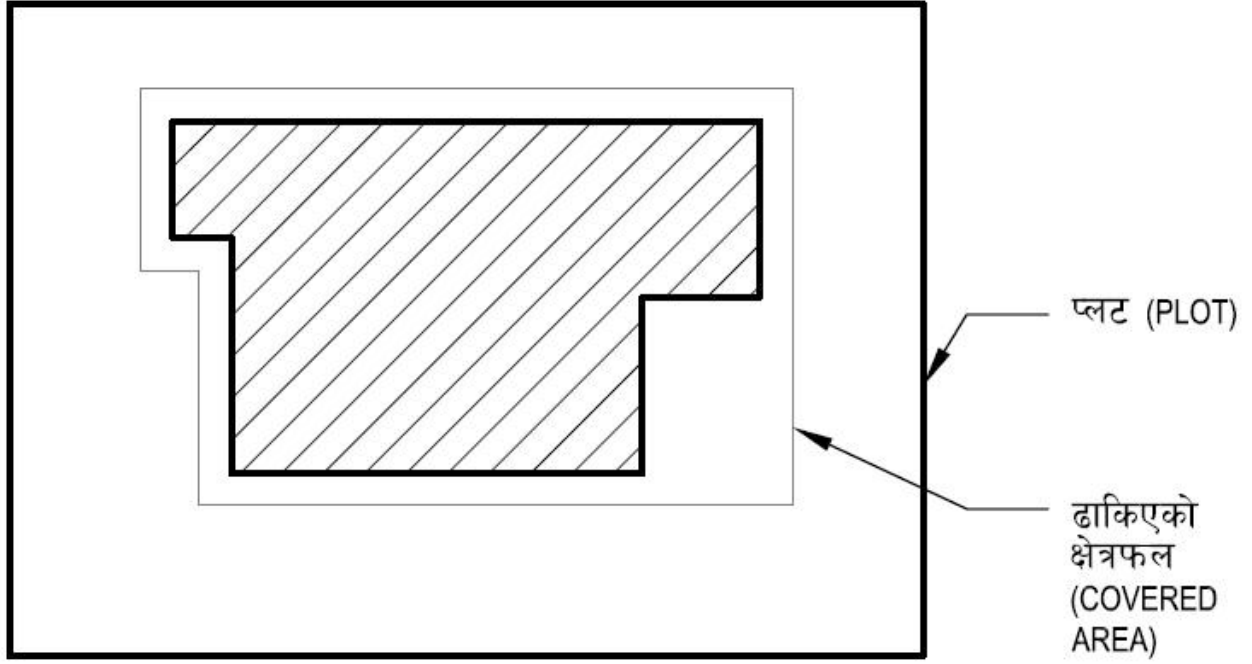
ज. प्लिन्थ भन्नाले जमीनको सतहदेखि र भवनको भुई तल्लाको सतह सम्मको भाग भन्ने सम्झनुपर्दछ।

(चित्र नं. २)

चित्र नं २, प्लिन्थ

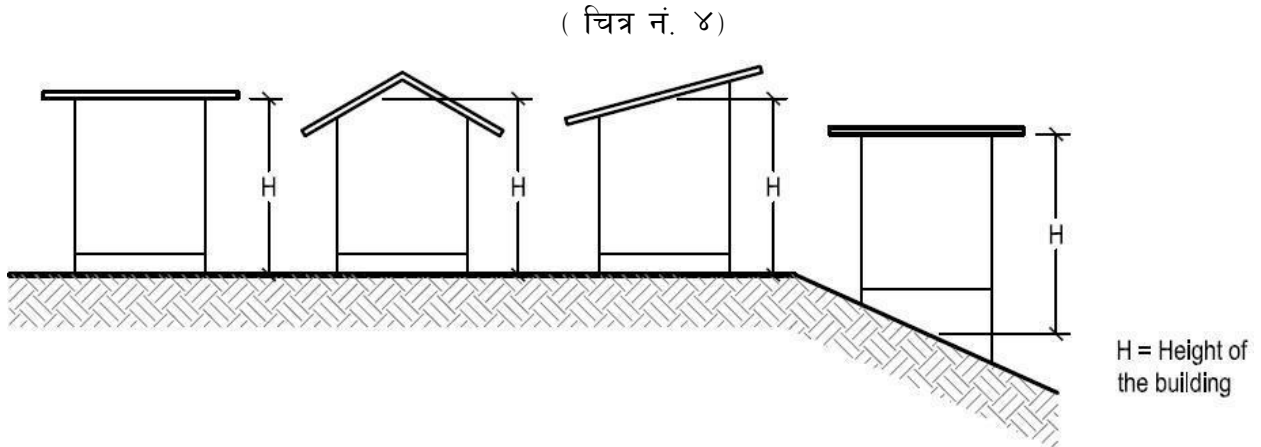
ट. ढाकिएको क्षेत्रफल (**Covered Area**) भन्नाले प्लिन्थ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग भन्ने समझनुपर्दछ ।

(चित्र नं. ३)



चीत्र नं ३, ढाकिएको क्षेत्रफल

भवनको उचाई (**Height Of Building**) भन्नाले जमिनको औसत सतहदेखि भवनको सबै भन्दा माथिल्लो भाग । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औसत सतहदेखि भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाई मानिनेछ ।



चीत्र नं ४, भवनको उचाई

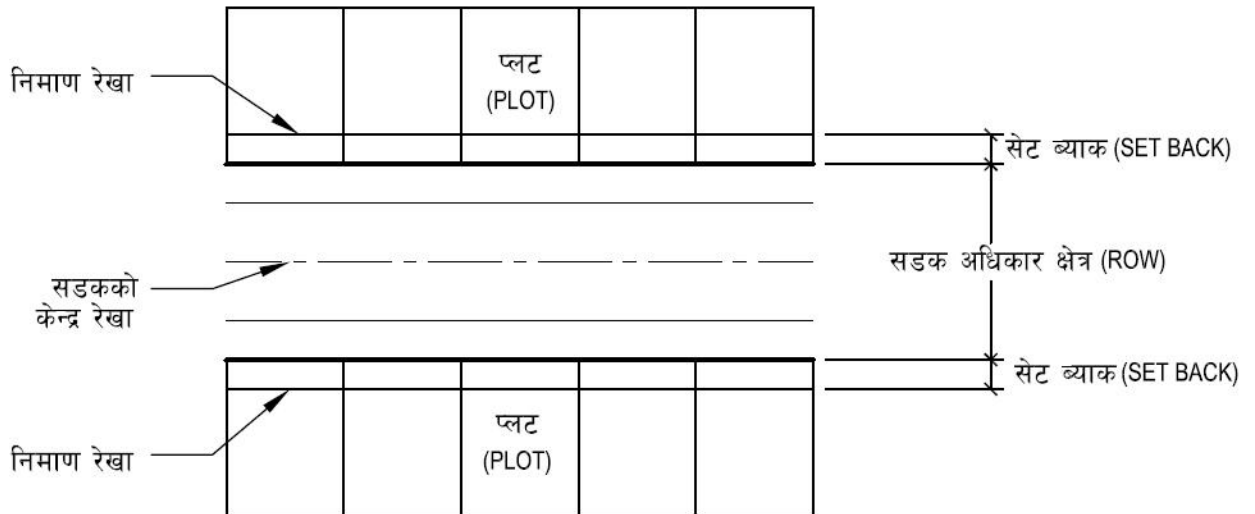
भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई (**h**) भन्नाले कुनै पनि कोठाको तयारी देखि भुईँ तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाई वा भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुइँको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको उचाई भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

(चित्र नं. ५)

चीत्र नं ५, भुई देखि सिलिङ्गसम्मको उचाइ (h)

सडक अधिकार क्षेत्र (**Right Of Way**) भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुबै तर्फ तोकेको बराबर दुरी भन्नाले सम्झनुपर्दछ ।

(चित्र नं. ६)

चीत्र नं ६, सडक अधिकार क्षेत्र

सेट ब्याक भन्नाले जग्गाको सीमानाबाट सो जग्गाभित्र भवन निर्माण गर्न छोडनु पर्ने न्यूनतम भन्ने भवन तथा योजना मापदण्ड, २०७७

सम्भन्नुपर्दछ ।

निर्माण रेखा भन्नाले सीमानावाट सो जग्गाभित्र भवन वा अन्य संरचना निर्माण गर्दा छोडनु पर्ने न्यूनतम दुरी भन्ने सम्भन्नुपर्दछ ।

कल-डे-स्याक भन्नाले बन्द भएको सडक भन्ने सम्भन्नुपर्दछ ।

भूई क्षेत्रको अनुपात (**FAR**) भन्नाले भवनको सम्पूर्ण भूईहरुको कूल क्षेत्रफल र प्लटको कुल क्षेत्रफलको अनुपात भन्ने सम्भन्नुपर्दछ ।

भवनका निम्न लिखित भागहरुलाई FAR मा गणना गरिने छैन ।

- आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट।
- सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भ्याङ्गको छोप्ने(कुनैभागपनिकोठा नभएको अवस्थामा) ।
- लिफ्टको मेशिन कोठा ।
- कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भ्याङ्ग, च्याम्प, जमिन मूनिको पानी टयाङ्की, पौडी खेल्ने खुल्लापोखरी, आदि ।

बनावट एवं ढाँचा भन्नाले भवनको उचाई, निर्माण समाग्री, छाना, भ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले भल्काउने रुपरेखा भन्ने सम्भन्नुपर्दछ ।

बार्दली भन्नाले छेकवार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको भाग भन्ने बुझिन्छ ।

वेसमेन्ट भन्नाले जमिनको: सतहवाट पुरै मुनि वा आधामिटर माथि सम्म मात्र बनाईएको भवनको सबभन्दा तल्लो तला भन्ने बुझिन्छ ।

सभा सम्मेलन भवन भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

सार्वजानिक भवन भन्नाले संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोज भतेर स्थल आदिलाई जनाउँदछ ।

व्यापारिक भवन : भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।

संस्थागत भवन भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

हरित भवन/आवास भन्नाले निम्न लिखित एक वा एक भन्दा बढी विषयहरू (Components)

समावेश गरिएका भवनहरू भन्ने जनाउँदछ ।

- वातावरण मैत्री तथा दिगो भवन निर्माण सामग्रीको प्रयोग
- सौर्य उर्जा साथ उर्जा किफायती प्रविधिहरूको प्रयोग
- वर्षात को पानी सङ्कलन प्रणाली, पानी वचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवनबाट निस्कने फोहोर पानीको उपयुक्त व्यवस्थापन
- भवनबाट निस्कने ठोस फोहरमैलाको विसर्जन वा पुनः प्रयोगको व्यवस्थापन
- रुख विरुवा, बगैँचा(जमिनमा वा छानामा), करेसाबारी

सेप्टिक ट्याङ्की भन्नाले भवन निर्माण गर्दा उपयोगकर्ताको सँख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरि बनाइएको स्व-स्थान (on-site) दिशा पिसाव पानी ट्याङ्की भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

भुइँ भन्नाले भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

भ्याल भन्नाले भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक प्रकाश तथा वायु सञ्चारक लागि बनाइएको खुला भाग (ढोका बाहेक) भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

भवनको वर्गीकरण भन्नाले भवन संहिताको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्ने प्रयोजनको लागि भवनलाई देहाय बमोजिम चार वर्गमा वर्गीकरण गरिनेछ :-

(क) “क” वर्ग : विकसित मुलुकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी इण्टरनेशनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरू ।

(ख) “ख” वर्ग : प्लिनथ एरिया एक हजार वर्गफीटभन्दा बढी, भुइँतला सहित तीन तलाभन्दा बढी वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटरभन्दा बढी भएका भवनहरू ।

(ग) “ग” वर्ग : प्लिनथ एरिया एक हजार वर्गफीटसम्म, भुइँतला सहित तीन तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटरसम्म भएका भवनहरू ।

(घ) “घ” वर्ग : खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिएदेखि बाहेकका काँचो वा पाको ईटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुई तलासम्म बनाइने साना घर, छाप्राहरू ।

२. मापदण्ड

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले भवन निर्माण, भवन वा जग्गाको उपयोग वा उपयोगको प्रयोजनमा परिवर्तन विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धी स्वीकृतिका लागि गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा निवेदन

दिनुपर्नेछ । गाउँपालिकाले निवेदन उपर निम्न कारवाही गर्ने छ ।

- विना शर्त स्वीकृत प्रदान गर्ने
- आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृत प्रदान गर्ने
- अस्वीकृत गर्ने
- अस्वीकृत अथवा शर्त सहित स्वीकृत गर्नु परेको खण्डमा यसको पनि औचित्य निर्णयमा सुचित गरिएको हुनुपर्नेछ ।

२.१ उपभोग क्षेत्र

चुमनुव्री गाउँपालिकाको गाउँ विकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस गाउँपालिकालाई निम्न भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको (नक्सा-भू-उपयोग क्षेत्र) छ । यी क्षेत्रहरूमा गरिने योजना मापदण्ड सम्बन्धी तल लेखिए अनुसार निर्धारण गरिएको छ । यसरी विभाजन गरिएको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा अनुमति दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरू तोकिएबमोजिम हुनेछ । नतोकिएका कृयाकलाप वा उपयोगको प्रकृति हेरि तिनलाई स्वीकृती दिने, नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार गाउँपालिकामा निहित रहनेछ । यसको अलावा गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार विशेष क्षेत्रहरू तोक्न सक्नेछ । गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्षा लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा गाउँपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नुपर्नेछ ।

२.१.१ आवासीय क्षेत्र

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र र संस्थागत क्षेत्रमा नपर्ने क्षेत्रहरू आवासीय क्षेत्र मानिनेछ । प्रत्येक प्लटमा निर्माण गर्न अनुमति पाएको आवासीय इकाईहरूको संख्या घडेरीको साइजमा निर्भर हुनेछ ।

भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार(ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला बैक भवन र कुनैपनि सर्वसाधारणभेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैक वित्तिय संस्था,पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरी पेशगर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (Geo technical Investigation) गर्नुपर्दछ ।

जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटरभन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।

घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।

आवासीय क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. १ मा दिइए अनुसार हुनेछ :

तालिका १

आवासीय क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्डकभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासीय भवन	२५० वर्गमीटरसम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्गमीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्गमीटरसम्म	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्गमीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.५
स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.२५
पोलीक्लिनिक, नर्सिङ होम		३५ प्रतिशत	१.२५
छात्रावास		५० प्रतिशत	२.०

२.१.२. आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले आवासीय क्रियाकलापको मिश्रण सहित व्यापारिक क्रियाकलापको प्रभुत्व रहेको निम्न लिखित क्षेत्रलाई जनाउनेछ । आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि भवन तथा योजना मापदण्ड निम्न अनुसार हुनेछ ।

- राजमार्ग केन्द्रबाट सडक अधिकार क्षेत्र २५ मीटर र सेटब्याक ६ मीटर गरी जम्मा ३१ मीटर छोडेपछि मात्र दाँया बाँया आवासीय व्यापारिक तथा भवनहरू
- गाउँपालिका क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि

सकिएपछि गाउँपालिका को सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी फिनिशिङ्ग गर्नु पर्नेछ ।

- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार(ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगभिक परिक्षण (Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक(क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा कुनैपनि सर्वसाधारण सपिङ्गभेला मल,हुने सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम,बैंक वित्तिय तथा संस्था, पोलिक्लिनिक आदि भवनहरुमा अब उप्रान्त अपाङ्ग मैत्री पूर्वाधार तथा सुविधाहरुको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ ।
- आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. २ मा दिईए अनुसार हुने छ ।

तालिका २

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	६० प्रतिशत	३
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	३
सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह		३५ प्रतिशत	१

व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट		४० प्रतिशत	२
होटेल, लज तथा पाहुना घर		४० प्रतिशत	१.५
धर्मशाला तथा रात्रि बास		४० प्रतिशत	१.५
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर सम्म	६० प्रतिशत	३
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदामघर	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२

२.१.३ संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्र अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न सरकारी, अर्धसरकारी वा अन्य संघसंस्थाहरु रहेको स्थानलाई लिईएको छ । अन्य भवनको उपयोगको अनुमतिको हकमा तोकिए बमोजिम हुने छ । यस क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउण्डकभरेज, फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. ३ मा दिईए अनुसार हुनेछ :-

तालिका ३

संस्थागत क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासिय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासिय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	६० प्रतिशत	२.५
आवासिय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.५

संस्थागत/सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२
अस्पताल		३५ प्रतिशत	१.२५
स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	२
शैक्षिक संस्था(प्रा.वि./मा.वि./उच्च मा.वि.		४० प्रतिशत	१.२५
क्याम्पस/महाविद्यालय		३० प्रतिशत	१.२५
अनुसन्धान केन्द्र		३० प्रतिशत	१.२५
प्रहरी चौकी/सामुदायिक केन्द्र		५० प्रतिशत	१.२५

● स्वास्थ्य संस्थाको मापदण्डको हकमा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । साथै शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्डअनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार(ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैक वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी शप गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।

जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास तथा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।

२.२. घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल

आवासिय एवं आवासीय तथा व्यापारिक भवन निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व कायम भई सकेको कित्ताको हकमा कम्तिमा ३ आना र यो मापदण्ड लागु भई कायम हुने कित्ताको हकमा ४ आना भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

२.३ योजना अनुमति लिनुपर्ने : माथि जुन सुकै कुरा लेखिएको भएता पनि धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुडस्टल जस्ता संरचनाहरु नयाँ निर्माण गर्न प्रस्ताव गर्दा गाँउपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृयाअगाडि बढाउन पाइने छ । यस्तो अनुमति दिदाँ जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानीय आवश्यकता हेरी गाँउपालीकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

२.४ आवात जावतको निमित्त बाटो:

- क) कुनै पनि भवन वा प्लट आवात जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्दछ ।
- (ख) कुनैपनि भवन निर्माण गर्दा आवात जावतको निमित्त आवश्यकपर्ने वा बाटो प्रवेशको निमित्त छुटाइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्नपाइने छैन । पहिलेदेखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

२.५. सडक अधिकार क्षेत्र

- क. विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची १ बमोजिम हुनेछ ।
- ख. नयाँ खुल्ने सडकहरुको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा २० फिट हुनेछ तर पुराना ग्रामीण वस्तीहरु भित्रका सडकहरुको अधिकार क्षेत्र २० फिटभन्दा कम पनि हुन सक्नेछ ।
- ग. हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरु भत्काएर पुनः निर्माण गर्नुपर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।
- घ. तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छ ।

२.६. सेटब्याक

- क. कुनैपनि भवन निर्माण कार्यको लागि सेटब्याक कम्तिमा ५ फिट हुनु पर्नेछ ।
- ख. प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि सो सार्वजनिक जग्गाबाट कम्तिमा ५ फिट सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

क्र.स.	भवनका प्रकार	न्यूनतम सेटव्याक	
		अगाडि	पछाडि वा दाया बाया
१	आवासिय भवन	१.५ मी.	१ मी.
२	शैक्षिक भवन	५ मी.	३ मी.
३	संस्थागत भवन	५ मी.	३ मी.
४	सभा सम्मेलन केन्द्र, सिनेमा घर तथा भीड जम्मा हुने ठाउँ आदि	१५ मी.	६ मी.
५	व्यवसायीक भवन सुपरमार्केट आदि)	५ मी.	२ मी.
६	होटल, लज	५ मी.	२ मी.
७	तारे होटल	१० मी.	३ मी.

नोट:सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेट व्याकका लागि छोडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्डकभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुल्ला क्षेत्रको रूपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

२.७ पार्किङको व्यवस्था

- क) विशेष प्रकारका भवनहरूको निमित्त जग्गाको कम्तिमा १५% पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ । जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत गाँउपालीकाले पार्किङको लागि जग्गा तोक्न सक्नेछ ।
- ख) गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५% पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ ।
- ग. भवनको प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङ को लागी चाहीने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

२.८ नदी एवं कुलाको किनाराबाट छाड्नु पर्ने दुरी

निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा र नदी/कुलोको सिमाना नापी नक्सा अनुसार निर्धारण हुनेछ । नदी वा मुख्य कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा किनारा देखि निम्न बमोजिमको दूरी छोडेर मात्र स्थायी निर्माण गर्न स्वीकृती दिइनेछ ।

- क) नदी - १५ मीटर
ख) मुख्य कुलो-५ फिट

२.९ जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) सम्बन्धी व्यवस्था

चुमनुत्री गाँउपालिका क्षेत्रभित्र साविकमा रहे भएको बाटो निकास बाहेक नयाँ बाटो खोली, ढल, बिजुली जस्ता आधारभूत सेवा सुविधाहरु विकास गरी वा विद्यमान संरचना तथा भु-उपयोगमा परिवर्तन हुने गरी एक वर्ष भित्र व्यवसायिक हिसावले १ प्लट भन्दा बढि घडेरीहरु विकास गरी बिक्री वितरण तथा हक हस्तान्तरण गर्ने कार्यलाई जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) मानिने छ । जग्गाको प्लटिङ्ग गरी कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा विकास सामुहिक आवास, सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कुल कलेज, अस्पता नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा गाँउपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा उक्त कार्यको प्लानिङ्ग परमिट स्वीकृत गराउनु पर्नेछ । यस सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछन् ।

२.९.१ मुख्य सम्पर्क मार्ग तथा भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धी मापदण्ड :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा सो क्षेत्रमा मुख्य र अन्ययक मार्गसहा स्पष्ट रूपमा परिभाषित गरेको हुनु पर्दछ । प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त मुख्य हुने मार्ग भनी किटान भएको सडक सुरुदेखि अन्तिम विन्दुसम्म निकास खुलेको हुनु पर्नेछ । प्लटिङ्ग क्षेत्रमा कायम गरिएको मुख्य सम्पर्क मार्ग र सहायक मार्गले संभव भएसम्म आसपासका अन्य क्षेत्रसँग समेत अवरोध गर्नहुने छैन । तर कम्पाउण्ड पर्खाल सहित विशेष किसिमको आवास क्षेत्र घोषणा गरि विकास गरिएको क्षेत्रमा मुख्य सम्पर्क तथा सहायक मार्गको चौडाइ सम्बन्धी व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनेछ ।

क) अर्को बाटोसँग लिङ्ग नभएको बाटोको हकमा कल-डे-स्याक (Turning Space) राख्नुपर्ने छ ।

ख) घडेरीको प्लट रेशियो न्यूनतम १:२ हुनु पर्नेछ ।

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ८ आना हुनुपर्नेछ । गाँउपालिकाले प्लटिङ्ग अनुमति दिँदा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलका अतिरिक्त सो जग्गाको लम्वाई र चौडाइ समेतलाई विचार गरी यस मापदण्ड बमोजिम हुन सक्ने नसक्ने पक्ष समेतलाई विचार गरी मात्र अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

२.९.२ खुल्ला क्षेत्र(सडक बाहेक) सम्बन्धी व्यवस्था :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा भूकम्पीय तथा अन्य प्राकृतिक बिपत्ति जस्ता पक्षहरु समेतलाई दृष्टिगत गरी प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त स्थानहरुमा खुल्ला क्षेत्रहरु निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

□ जग्गाको कुल क्षेत्रफलको ४ प्रतिशत हुनुपर्ने छ ।

यसरी छुट्याईएको खुल्ला क्षेत्रको जग्गाको सार्वजनिक स्वामित्व कायम गरिनु पर्नेछ ।

२.९.३ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने संस्थाले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा : जस्तै टेलिफोनको खम्बा, बिजुलीको खम्बा, बाटो पिच र सतह (ढलको भित्रपानी बग्ने न्यूनतम चौडाई अवस्था भवन तथा योजना मापदण्ड, २०७७

हेरी कमिन्मा ०.५ मीटर हुनु पर्ने), आदिको के कसरी व्यवस्था एवं विस्तार गर्ने हो सो को विस्तृत योजना गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । गाउँपालिकाले प्लट स्वीकृति दिनु पूर्व योजनामा उल्लेख भए अनुसारका पूर्वाधार तथा सेवाको विद्यमानस्तर निरीक्षण गरि यस सम्बन्धमा विश्वस्त हुनसकेको खण्डमा मात्र स्वीकृती दिनेछ । जग्गा विकास गर्ने व्यक्तिले जग्गा विकासको विस्तृत योजना पेश गरेको ३० दिन भित्र गाउँपालिकाले स्वीकृत वा अस्वीकृतको सूचना सम्बन्धित पक्षलाई दिनेछ ।

यस मापदण्ड बमोजिमका पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको निर्माण विस्तारमा आवश्यक पर्ने प्रशासनिक तथा प्राविधिक सहयोगको लागि गाउँपालिका समक्ष अनुरोध भएको खण्डमा गाउँपालिकाले आवश्यकता र औचित्यता हेरी समन्वय र संयोजनकारी भूमिका निर्वाह गर्न प्लटिङ्ग गरिने प्रत्येक घडेरीमा न्यूनतम रूपमा नाली सहितको ग्राभेल/कालोपत्रे सडक, खानेपानीको पाईपलाईन विद्युत पोल तथा तार विस्तार गरेको हुनु पर्नेछ ।

नदी किनारको १५ मी. क्षेत्रभित्र कुनै पनि किसिमको प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन । साथै प्लटिङ्ग गर्न प्रस्ताव गरिएको क्षेत्रभित्र सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा पर्ने भएमा प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ । जग्गा विकास क्षेत्र भित्र कुलो परेको अवस्थामा ५ फिट सेटव्याक छोडेर किताकाट गर्न पाइनेछ ।

३. भवन मापदण्ड

गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने कुनै पनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्ने अनुमतीको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा सुरक्षित तथा मजबुत भवन, स्वस्थ वातावरण तथा छर छिमेक समेतलाई नकारात्मक असर नपार्नको लागि नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भएका बुंदाका अतिरिक्त निम्न दफा बमोजिमका प्रावधानहरूको पालना गर्नुपर्नेछ ।

३.१ भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाइ

क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम उचाइ २.९ मिटर हुन पर्नेछ, ख) विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको न्यूनतम एवं अधिकतम उचाई नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भएबमोजिम हुनेछ ।

३.२ तल्ला संख्या र भवनको उचाइ

क. यस मापदण्डको दफा २.१ बमोजिम भु-उपयोग क्षेत्र, ग्राउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर को आधारमा भवनको अधिकतम तला संख्या र उचाइको स्वकृति दिइनेछ ।
ख. स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि २.५ मीटर सम्म भन्दा ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृती दिन सकिनेछ । तर यस्तो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनु हुँदैन । सबै भन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम उचाई १ मी. सम्म प्यारापेटबाल निर्माण गर्न सकिने छ ।
ग. पुरानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उचाई स्वकृती दिइनेछ ।
घ. भवनको अधिकतम उचाई १७ मीटर कायम हुनेछ तर संस्थागत भवनको अधिकतम उचाई १५ मी. कायम हुनेछ । सो भन्दा बढी उचाई कायम गरी नक्शा पास गर्ने सम्बन्धमा नेपाल सरकारद्वारा निर्धारित व्यवस्था बमोजिम हुनेछ ।

३.३ भ्यालको व्यवस्था:

घडेरीको सिमानबाट तोकिएको सेट व्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनको लागि) राख्न पाइने छैन । भ्याल राख्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड दफा २.६ बमोजिम हुनेछ ।

३.४ घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा:

घामपानीबाट बचावटको लागि सेट व्याकभित्र नपर्ने गरी बढिमा १ मीटर सम्मको छज्जा राख्न पाइने छ ।

३.५ बेसमेन्ट निर्माण

क. आवासीय उपभोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।

ख. निम्न बमोजिमको उपभोगको लागी मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ ।

सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलुवा वा अन्य वस्तुहरु स्टोर गर्न

भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयर कन्डिसन,जेनेरेटर कन्डिसन वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरुको निमित्त

गाडी पार्किङ गर्न

ग. बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रइङको साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतका नक्सा स्वीकृतीको लागि गाउँपालिकामा पेशगर्नुपर्दछ ।

घ. बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा, आदि जस्ता मापदण्डहरु लागू हुनेछ ।

३.६ उपयोग परिवर्तन

भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोहि प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोगमा ल्याउनुपर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रहि अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले गाउँपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले आफ्नो सेवा बाट समेत बन्चित गर्न सक्नेछ ।

३.९ सेवा सुविधा

गाउँपालिकाबाट स्वीकृती भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारीश लेखि पठाइने छ ।

३.१० सतह ढल

क. प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिकाले तोकिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढल मा जोडनु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिकाले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।

ख. सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

३.११ जमिन मुनिको ढल निकास/नाला (Sewerage) व्यवस्थापन

क. चर्पि नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन ।

ख. घर निर्माण अनुमति लिंदा पेश गर्ने नक्सामा सेप्टिक टंकी र सोकपिटको समेतको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

ग. सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकी र सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणको लागि प्लट सिमानाबाट १ मी. छोड्नु पर्नेछ ।

३.१२ विद्युत

४०० भोल्टेजदेखि ११ हजार भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तिमा ३/३ मीटर र ११ हजार देखि ३३ हजार भोल्टसम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ५/५ मीटर छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।

१३२ KVA सम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ७/७ मी छोड्नु पर्नेछ ।

विद्युत विवरण केबलहरु/वायरिङ्ग छुट्टै डकटमा राखिएको हुनुपर्दछ । डकटको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोध क्षमता भएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।

४. विविध

४.१ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रकचरल डिजाईन र सिफारिश गर्न प्रतिबन्ध : गाँउपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाईन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक ले निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथ निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणीत गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जांच पास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्ने छ । साथै नक्सा प्रमाणितका लागि शिफारिस गर्ने गाँउपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलको दर्ता नंबर उल्लेख गरि दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ ।

४.२ सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु पर्ने: अब उप्रान्त पूर्ण वा आंशिकरुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईएका भवनहरुमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

४.३ भवन निर्माणको आंसिक अनुमति: गाँउपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिंदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक प्लिनथ लेबल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो प्लिनथ लेबलसम्मको कार्य भए नभएको सुपरिवेक्षण गरी, क, ख र ग वर्गको भवनहरुको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरि मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

४.४ भवन निर्माणको आंसिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र: भवन संहिता र मापदण्डको परिधि भित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अबधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको सुरुको

अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

- ४.५ भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्बाही गर्ने: भवन संहिता र स्वीकृत भवन मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा गाँउपालीका क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित निकायको बोर्ड बाट बैठक निर्णय गरि यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरि तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कार्बाहीको लागि लेखि पठाइनेछ ।
- ४.६ भवन निर्माण इजाजत पत्र राख्ने व्यवस्था : भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि भर निर्माण स्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै **ground coverage ratio** निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने **Setback** आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सुरक्षित राख्नु पर्नेछ ।
- ४.७ जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने: गाँउपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखीमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्च मा गाँउपालिका स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ ।
- ४.८ यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मन्जुरिनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन। साथै सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गरिने छैन ।
- ४.९ निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछी गाँउपालिकाको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरुमा थपघट परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।
- ४.१० निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना बैकिङ कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार गाँउपालिकाले नगर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । यसरी लेखि पठाएको अवस्थामा ति निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।
- ४.११ अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा शटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले शटर पसल राखि भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । शटर राख्दा कम्तीमा २ मीटरको सेटब्याक छोड्नुपर्नेछ। आवासिय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ ।
- ४.१२ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिंग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा **Emergency response plan** समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

- ४.१३ (ख) र (ग) वर्गका भवनको हकमा निर्माण अबधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा (ख) वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा **Structural Engineer** बाट र सो भन्दा कम तथा (ग) वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरीङ काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।
- ४.१४ गाँउपालिकाले स्विकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गराएको अबधिभर निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अबधिभर भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्ने छ । यसरी प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- ४.१५ सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन। साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ४.१६ नदी उकासबाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ४.१७ भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सीमानाबाट न्युनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (**Isolated Column Footing**) तथा भारबहन गार्हो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासिय बस्तीका आवासीय घरमा संयुक्त पिल (**Combined Column Footing**) लगायतका इन्जिनियरिंग प्रविधि प्रयोग गरेर गर्न बाधा पर्नेछैन ।
- ४.१८ भवनहरूको **Structural analysis report** मा कम्तिमा **Structural Engineer** वा स्ट्रक्चरल डीजाईनमा अनुभव भएको **Civil Engineer** ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।
- ४.१९ भवन निर्माण कार्यको लागि भिकाइएको कुनै पनि निर्माण सामग्री बाटोमा राखी मानिस/सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा पार्न पाइने छैन ।

५. नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था : यो भवन तथा योजना मापदण्ड लागु हुनु पूर्व अस्थायी स्वीकृती प्राप्त गरी सकेका भवनहरूको हकमा साविकको मापदण्ड बमोजिम नक्सा नियमित गर्न सकिनेछ । तर निर्माण प्रारम्भ नगरि सकेको भवनको हकमा यसै मापदण्ड बमोजिम स्वीकृती दिईने छ ।

६. प्रचलित कानून बमोजिम हुने : यस मापदण्डमा लेखिएका कुराहरूमा यसै बमोजिम र यसमा नलेखिएका कुराहरूको हकमा प्रचलित कानून तथा नेपाल सरकारबाट समय समयमा जारी भएको निर्देशन, परिपत्र, मापदण्ड, मार्गदर्शन अनुसार हुनेछ ।

अनुसूची १
चुमनुव्री गाँउपालिका
सडक अधिकार क्षेत्र
अनुसूची २

नक्सापास दस्तुर (निर्णयानुसार परिवर्तन हुन सक्ने)

घर नक्सा पास दस्तुर :१) घर, टहरा, ग्यारेज, कम्पाउण्ड, वाल आदि निर्माण कार्यको नक्सा पास गर्दा देहाय अनुसार दस्तुर लिइनेछ ।

- क) १००० वर्गफिट सम्मको नक्सा पास गर्दा प्रति वर्ग फिट रु.३.५०
ख) १०००देखी२००० वर्गा फिट सम्मको नक्सा पास गर्दा प्रति वर्ग फिट रु.४.५०
ग) २०००देखी ३००० वर्गा फिट सम्मको नक्सा पास गर्दा प्रति वर्ग फिट रु.५.५०
घ) ३००० देखी ४००० वर्गा फिट सम्मको नक्सा पास गर्दा प्रति वर्ग फिट रु.६.५०
ङ) ४००० वर्गा फिट भन्दा माथि जतिसुकै भएपनि प्रति वर्ग फिट रु.७.००
च) भुईतलामा पक्की दिवाल भई माथि टिनको छानो भएको रु.४००१-
छ) पर्खाल प्रति रनिड रु.११-

ज) काठको भूइ घर, टाँडे घरको एकमुष्ठ (यसको लागि नक्सा आवश्यक नपर्ने) रु.२५०१-

(नोट : पटक/पटक गरी वा तला थप गरी नक्सा पास भइसकेको संरचनामा थप नक्सा पासको लागि पेश गरी सबै क्षेत्रफल गणना गरी कुल वर्गमा पर्ने हो सो निर्धारण गरी सोही वर्गको दर रेट पेश भएको नक्साको लिइनेछ ।)

- २) नयाँ घर निर्माणको लागि नक्सा पेश हुँदा लाग्ने दस्तुर बुझाउनु पर्नेछ ।
- ३) नक्सा पास नगरी घर निर्माण गरेमा नक्सा पास गर्दा लाग्ने दस्तुर बराबर नै थप जरिवाना नियमानुसार नक्सा पासको प्रकृया अघि बढाइने छ ।
- ४) नयाँ घरको नक्सा पास गर्दा शुरुमा प्लिनथ (चर) सम्मको मात्र स्वीकृति दिइने छ । प्लिनथ सम्मको कार्य सम्पन्न भएको जानकारी प्राप्त भए पछि प्राविधिकबाट निरिक्षण गराई निर्माणको स्वीकृति दिइनेछ ।
- ५) नक्सा पास भएको ५ वर्षको म्याद भित्र भवन निर्माण कार्य सम्पन्न गरि सक्नु पर्ने सो निर्माण सम्पन्न हुन नसक्ने भएमा म्याद बाँकी रहदै म्याद थप गराउनु पर्ने ऐनको रहेकोमा कुनै अदालतमा घर जग्गाको विषयलाई लिएर मुद्दा चलि कारवाही भइरहेको अवस्था बाहेक ५ वर्षभित्र निर्माण कार्य पनि समाप्त नगरेको म्याद थप पनि नगरेको अवस्था सम्बन्धित व्यक्तिले राखेको धरौटी जफत गरी स्याहार सदर गरिनेछ । फिर्ता हुने छैन । म्यादै भित्र निर्माण सम्पन्न गरी प्रमाण पत्र लिएको अवस्थामा त्यसरी निर्माण सम्पन्न गराइ लिएको ६ महिना भित्र धरौटी रकम फिर्ता लिन आए प्रचलित कानूनको रित पुऱ्याइ फिर्ता छ । सो अवधि पश्चात धरौटी रकम फिर्ता हुने छैन ।
- ६) ईजाजत लिइ म्याद भित्र निर्माण सम्पन्न नलिएको म्याद थप नगरेको हकमा दस्तुर सदर स्याहा गरिने छ । फिर्ता हुने छैन ।

आज्ञाले,
भिमसेन श्रेष्ठ
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत