



स्थानीय राजपत्र

देवघाट गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड: ३ संख्या: १७ मिति: २०७६/१२/२३

भाग — २

देवघाट गाउँपालिका

देवघाट गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा जग्गा विकास

सम्बन्धी मापदण्ड,

२०७६

देवघाट गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

देवघाट, तनहुँ

गण्डकी प्रदेश, नेपाल

देवघाट गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा जग्गा विकास सम्बन्धी मापदण्ड, २०७६

गाउँ कार्यपालिकाको बैठकबाट स्वीकृत मिति: २०७६/०७/२२

प्रमाणित मिति: २०७६/१२/२३

गाउँपालिकाको योजनाबद्ध भौतिक विकाशका लागि कुनैपनि संघ संस्था वा व्यक्तिले गाउँ क्षेत्र भित्र आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गामा भौतिक निर्माण कार्य गर्नका लागि गाउँपालिकाद्वारा सहमति प्रदान गर्दा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको परिधि भित्र रही, गाउँको भौतिक सुन्दरता, सामाजिक संरचना, धार्मिक-सांस्कृतिक सहिष्णुता, प्राविधिक रूपमा सबलता कायम हुने र वातावरणीय अनुकूलता हुनेगरी निर्माण कार्यको नियन्त्रण गरी गाउँपालिकाको योजनाबद्ध विकास निर्माण गर्नुपर्ने आवश्यकता छ भने अर्कोतर्फ निर्माण गरिएका भौतिक संरचनाहरू सुरक्षित, व्यवस्थित र पूर्णरूपमा सेवा प्रदायक हुनु पर्दछ । यस प्रकारको गाउँपालिका विकासको आवश्यकतालाई पूरा गर्न गाउँपालिकाको भवन निर्माण सम्बन्धी न्यूनतम मापदण्डको अहम् भूमिका रहन्छ ।

नेपालमा, विशेष गरी गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण गरिने भवन तथा भौतिक संरचनाहरूलाई सुरक्षित व्यवस्थित र पूर्णरूपमा सेवा प्रदायक हुने गरी निर्माण गर्न नेपाल सरकारबाट नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता लागु गर्न गाउँपालिकामा बाध्यात्मक व्यवस्था गरिसकेको छ । नयाँ स्थापना भएका गाउँपालिकाको हकमा आवश्यक तयारी गरेर मात्र नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता लागु गर्न उचित हुने हुँदा यस्तो अवस्थामा शहरलाई भौतिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, प्राविधिक र वातावरणीय रूपमा सुरक्षित र व्यवस्थित गरी विकास गर्न गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण गरिने भवन तथा भौतिक संरचनाहरू निर्माण अनुमति

दिने सम्बन्धमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण सम्बन्धी न्यूनतम मापदण्ड - “भवन निर्माण तथा जग्गा विकास सम्बन्धी मापदण्ड” तयार गरी सोही अनुसार भवन निर्माण कार्यको अनुमति दिने व्यवस्था गरेको छ । यस मापदण्डले गाउँ क्षेत्र भित्रका सडकहरूको वर्गीकरण, सडक अधिकार क्षेत्र निर्धारण, नयाँ खोलिने सडक सम्बन्धी मापदण्ड, भवनको वर्गीकरण, भवन निर्माण सम्बन्धी प्राविधिक मापदण्ड, भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण, व्यवस्थित भवनमा आवश्यक पर्ने खानेपानी, ढल निकास, विद्युतीकरण, पार्किङ्ग प्रावधान, वातावरण व्यवस्थापन, आदि विषयहरूलाई समेटेको छ । यस मापदण्डले समेट्न नसकेका अन्य विविध विषयहरू प्रचलित ऐन नियम र गाउँपालिकाको निर्णय अनुसार कार्यान्वयन हुनेछन् ।

परिच्छेद १

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

- क) यस निर्देशिकाको नाम “देवघाट गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा जग्गा विकास सम्बन्धी मापदण्ड, २०७६” रहनेछ ।
- ख) यो निर्देशिका देवघाट गाउँपालिकाको गाउँ सभा बाट निर्णय भएको मिति देखि प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा: विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा

- क) “ऐन” भन्नाले स्थानिय सरकार संचालन ऐन, २०७४ सम्झनु पर्दछ ।
- ख) “गाउँपालिका” भन्नाले देवघाट गाउँपालिकालाई सम्झनु पर्दछ ।
- ग) “सभा” भन्नाले स्थानिय सरकार संचालन ऐन, २०७४ बमोजिम गठित गाउँ सभा भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

- घ) “गाउँपालिका प्रमुख” भन्नाले स्थानिय सरकार संचालन ऐन, २०७४ बमोजिम यस देवघाट गाउँपालिका प्रमुख पदमा निर्वाचित व्यक्ति सम्झनु पर्दछ ।
- ङ) “नगर प्रहरी” भन्नाले यस गाउँपालिकाको नगर प्रहरी पदमा नियुक्त कर्मचारी सम्झनु पर्दछ ।
- च) अधिकार प्राप्त निकाय वा व्यक्ति भन्नाले यस निर्देशिकाले तोकेको केही वा सबै कार्यको कार्यन्वयनका निम्ति गाउँपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीलाई सम्झनु पर्दछ ।
- छ) “स्थानिय तह” भन्नाले जि.स.स., न.पा. र गा.पा. सम्झनु पर्दछ ।
- ज) खुला भाग (Open space) भन्नाले जग्गा विकास क्षेत्रमा कुनै पनि कार्य नगरी चौर, पार्क आदिको रूपमा खुल्ला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ । त्यस्तै प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई खुला (Open space) भाग मानिने छ ।
- झ) सेटव्याक लाईन (Setback line) सम्बन्धित अधिकारीले प्लट भित्रै खास गरी प्लटको सिमानाको समानान्तर हुने गरी कोरी दिएको रेखालाई सेटव्याक लाईन (Setback line) मानिने छ । र यस रेखा देखि प्लटको सिमाना सम्म कुनै पनि प्रकारको निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।
- ञ) बाटो: कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताको हिड्ने अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समय सम्मको लागि निर्वाध रूपमा हिडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवात जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भागलाई बाटो मानिने छ । सडकको पेटी, ट्राफिक आइलेण्ड, सडकका रुखहरु, रेलिड आदि जस्ता बाटोको रेखा भित्र पर्ने सम्पूर्ण बस्तुहरु बाटा अन्तर्गत पर्ने छन् ।

- ट) स्वीकृति: आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृतिलाई स्वीकृति भएको मानिने छ ।
- ठ) निर्माण रेखा: कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकी दिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिने छ ।
- ड) विकास: विकास भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थाई वा अस्थाई) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गरिने वा प्रयोग उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँदछ ।
- ढ) कित्ता:- कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाका स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाण पत्रले कितान गरेको क्षेत्र बुझिन्छ ।
- ण) सडक अधिकार क्षेत्र:- सडक अधिकार क्षेत्र भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ तोकेको बराबर दुरीलाई मानिने छ ।

परिच्छेद २

३. भू उपयोग क्षेत्र निर्धारण:

- क) वन जङ्गल क्षेत्र: वन जङ्गल क्षेत्र भन्नाले गाउँपालिकाले क्षेत्र भित्र कुनै पनि प्रयोजनमा नरहेको, कुनै व्यक्ति वा संस्थाको नाममा नरहेको, बाँझो, झाडीले ढाकेको, रुख विरुवा भएको, क्षेत्र लाई जनाउँदछ ।
- ख) कृषि क्षेत्र: कृषि क्षेत्र भन्नाले गाउँ क्षेत्र भित्र कृषि, पशुपालन, माछा पालन अदि कृषि जन्य प्रयोजनको लागि प्रयोग भएको र

सोही प्रयोजनको लागि सामान्य बसोवास रहेको क्षेत्र लाई जनाउँदछ ।

ग) आवास क्षेत्र: आवास क्षेत्र भन्नाले गाउँपालिकावासीहरूका निम्ति आवास उपलब्ध गराउन निर्धारण गरिएको गाउँपालिका क्षेत्र भित्रको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्रभित्र तपसिल अनुसारका उपयोगहरू रहने छन् ।

अ) गाउँपालिका क्षेत्रभित्र आवासीय भवन, सर्वजनिक भवन, शान्ति भङ्ग नगर्ने गरी सोही क्षेत्रलाई सेवा प्रदान गर्न संचालन गर्न सकिने विविध व्यवसायहरू खुद्रा पसल, रेष्टुरेन्ट, साना उद्योग अदि ।

आ) गाउँपालिका क्षेत्रभित्र शान्ति भङ्ग नगर्ने गरी सोही क्षेत्रलाई सेवा प्रदान गर्न संचालन गर्न सकिने स्वरोजगार सम्बन्धी व्यवसायहरू जस्तै डाक्टर, ईन्जिनियर, कानून व्यवसायी, स्वतन्त्र निर्माण व्यवसाय आदि ।

इ) गाउँपालिका क्षेत्र भित्र शान्ति भङ्ग नगर्ने गरी सोही क्षेत्रलाई सेवा प्रदान गर्न संचालन गर्न सकिने धार्मिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, स्वस्थ्य हेरचाह, खेलकुद, स्थानीय प्रशासन आदि ।

घ) मिश्रित क्षेत्र: गाउँपालिका क्षेत्र भित्रको घना शहरीकरण भएको, गाउँपालिकावासीहरूका निम्ति आवास उपलब्ध गराउन निर्धारण गरिएको र सो क्षेत्रका शान्ति भङ्ग नगर्ने गरी सोही क्षेत्रलाई सेवा प्रदान गर्न संचालन गर्न सकिने विविध व्यवसायहरू कृषि, साना उद्योग, व्यापार, स्वरोजगार सम्बन्धी व्यवसाय, धार्मिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, स्वास्थ्य हेरचाह, खेलकुद, स्थानीय प्रशासन, आदि भवन तथा सुविधाहरू रहेको क्षेत्र लाई जनाउँदछ ।

- ड) औद्योगिक क्षेत्र: गाउँपालिका क्षेत्रभित्र अन्य भू-उपयोगका लागि अनुमति नपाउने गरी सबै प्रकारका औद्योगिक सेवा सञ्चालन गर्ने उद्देश्यले निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । जस अन्तर्गत सबै प्रकारका औद्योगिक, वाणिज्य, व्यापारिक, गोदाम, शीतभण्डार, पब्लिक इन्टरप्राइजेजहरू र तिनीहरूका कार्यालय तथा प्रशासनिक भवनहरू निर्माणका लागि स्थान उपलब्ध गराउन निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- च) संस्थागत क्षेत्र: गाउँपालिका क्षेत्रभित्र सरकारी, शैक्षिक र प्रशासनिक भवनहरू निर्माणको लागि स्थान उपलब्ध गराउन निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- छ) विशिष्ट क्षेत्र: माथि उल्लेखित भू उपयोग क्षेत्र भन्दा भित्र किसिमले प्रयोग भैरहेको वा प्रयोगका लागि स्थान उपलब्ध गराउन निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस अन्तर्गत संरक्षणको लागि निर्धारण गरिएका क्षेत्रहरू जस्तै राष्ट्रिय निकुञ्ज, आरक्ष क्षेत्र, धार्मिक क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र, व्यापार मेला, प्रदर्शनी स्थल, हाटवजार स्थल, पार्क, विभिन्न जातजातिका संस्कृति संरक्षणको लागि छुट्याइएको क्षेत्र, ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वका क्षेत्र तथा तिनीहरूको प्रयोजनको लागि स्थान उपलब्ध गराउन निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- ज) केन्द्रीकृत क्षेत्र: गाउँपालिका क्षेत्रभित्र केन्द्रमा रहेको क्षेत्र, मुख्य रूपमा व्यापार, प्रशासन र सांस्कृतिक संघ संस्था हरूलाई स्थान उपलब्ध गराउने उद्देश्य राखिएको छ । यस क्षेत्रभित्र तपसिल अनुसारका उपयोगहरू रहने छन् ।
- अ) कार्यालय व्यापारिक र प्रशासनिक भवन ।

- आ) थोक व्यापार, सार्वजनिक भवन, रेष्टुरेण्ट, आवास उपलब्ध गराउन सञ्चालित व्यवसाय र सार्वजनिक मनोरञ्जनका स्थान ।
- इ) धार्मिक, सांस्कृतिक, सामाजिक, स्वास्थ्य, हेरचाह तथा खेलकुद सुविधा प्रदान गर्ने जस्ता स्थानीय प्रशासनिक भवन तथा पुर्वाधार ।

४. प्लटको साइज:

आवासिय क्षेत्रमा Planning गरिनु अघि न्यूनतम घडेरीका क्षेत्रफलको तर्जुमा गर्नु पर्ने हुन्छ । त्यसलाई तर्जुमा गर्दा क्षेत्रको बनावट, हावापानी, भौगोलिक स्थिती, साँस्कृतिक तथा आर्थिक स्थितिलाई ध्यानमा राखी किताकाँट गरी घडेरीको आकार प्रकार छुट्याउनु पर्ने हुँदा तल उल्लेखित तालिका अनुरूप हुनु पर्ने देखिन्छ ।

सि.नं	घडेरीको गुण	प्रस्तावित मापदण्ड
१	ग्रामिण बस्तीमा आवासको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	२०० वर्ग मिटर
२	अन्य क्षेत्रमा आवासको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	१०२ वर्ग मिटर (९६ धुर)
३	मोहडाको न्यूनतम चौडाई	८ मिटर

५. खुला सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो बाहेक):

बसोबास क्षेत्र र योजनाबद्ध विकास क्षेत्रहरूमा घाम, हावा, पानीको दृष्टिकोणले व्यवस्थित गर्न खुला क्षेत्रको अत्यन्त आवश्यक पर्दछ । घडेरी भित्रको खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धमा भवन मापदण्ड निर्दिष्ट गर्दछ भने

सडक क्षेत्रबाट छुन खुल्लापनलाई सडक चौडाई मापदण्डले तय गर्दछ ।

यसरी घरहरुको समूहमा एउटा सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्रको आवश्यकता पर्दछ जहाँ प्रत्येक घरबाट टहलन, खेलकुद, गर्न या खुल्ला क्षेत्रमा आउने गर्दछन् । यस्ता खुल्ला क्षेत्रले विवाह, भोजभतेर गर्न पनि स्थान प्रदान गर्दछन् । साथै केही साँघुरो बस्तीमा यस्ता खुला क्षेत्रले चाडपर्वमा सवारी साधन पार्किङलाई पनि सघाउ पुर्याउँदछन् । भुकम्पको वेलामा उद्धार स्थलको रूपमा पनि यस्ता खुला क्षेत्रलाई प्रयोग गर्न सकिन्छ ।

खुला क्षेत्र गराउँदा आयोजनाको कुल क्षेत्रफल र जनसंख्याको आधारमा राख्न सकिन्छ ।

क) जग्गाको प्रतिशतको आधारमा नियमानुसार तपसिल बमोजिम खुल्ला क्षेत्र राख्ने प्रस्ताव गरिएको छ ।

सि.नं	आयोजनाको कुल क्षेत्रफल (कठ्ठा/विगाहा)	खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्रको क्षेत्रफल
क	१५० धुर देखि ३०० धुर सम्म (०-७.५-० देखि ०-१५-० सम्म)	जम्मा जग्गाको ५-६% सम्म
ख	३०० धुर देखि ७५० धुर सम्म (०-१५-० देखि १-१७-१० सम्म)	जम्मा जग्गाको ४%सम्म
ग	७५० धुर देखि ३००० धुर सम्म (१-१७-१० देखि ७-१०-० सम्म)	जम्मा जग्गाको ३.५% सम्म

घ	३००० धुर भन्दा माथि (७-१०-० भन्दा माथि)	जम्मा जग्गाको २.५-३% सम्म
---	---	---------------------------

ख) त्यस्तै जनसंख्याको आधारमा खुल्ला क्षेत्रको हिसाव गर्दा ०.२५९३ हेक्टर प्रति १००० जनसंख्याको दरले हुन आउने क्षेत्र खुल्ला क्षेत्रको रूपमा प्रस्ताव गरिएको छ । यसरी सामुदायिक खुला क्षेत्रको प्रस्ताव गर्दा आयोजनाको कुल क्षेत्रफल र जनसंख्या दुवैको आधारमा हिसाव गरी जुन आधारमा खुला क्षेत्र बढी हुन आउँछ त्यही नै राख्नु पर्ने प्रस्ताव गरिएको छ । प्लानिङ परमिट क्षेत्र भित्रको खुल्ला क्षेत्र स्वतः सार्वजनिक स्वामित्वमा जानेछ ।

अ) बाटोको रेखाङ्कन गर्दा स्थानिय टोपोग्राफी तर्फ उचित ध्यान दिनु पर्नेछ, जसबाट पछि खानेपानी, ढल निकास, विद्युत्, टेलीफोन आदि विस्तार गर्न र आगलागीको समयमा बारुण यन्त्र समेत सरल तथा सुगम हुन जाओस् ।

आ) कायम रहेको बाटो, कुलो, पानीको मुहान, पोखरी, मठमन्दिर, ढल, वा पानीको निकासलाई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्दा बन्द गर्न तथा स्थायी अथवा अस्थायी रूपले सार्वजनिक जग्गा जमिन अथवा अन्य सम्पत्ति मिचन, कब्जा गर्न अथवा अन्य कुनै नोकसानी गर्न पाइने छैन ।

६. सडक अधिकार क्षेत्र:

सडक अधिकार क्षेत्र भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ तोकिएको बराबर दुरीलाई मानिने छ । नयाँ खोलिने सडकहरूको हकमा अधिकार क्षेत्र ६ मिटर भन्दा कमको हुने छैन । कुनै पनि प्लट वा भवन आवात जावतको निमित्त निजी

वा सार्वजनिक बाटोसंग जोडिएको हुनु पर्नेछ । देवघाट गाउँपालिका भित्र सडक अधिकार क्षेत्र निम्न अनुसार तोकिएको छ ।
सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्ड लागू गर्नु भन्दा पहिले निर्माण भइसकेका सडक अधिकार क्षेत्र भित्रका भवनहरूको हकमा यथावत् कायम राखी नयाँ निर्माण हुने भवनहरू तोकिएको मापदण्डको परिधि भित्र अनिवार्य रूपमा रहने व्यवस्था मिलाउनु पर्ने छ ।

सडकको वर्गीकरण

क) राजमार्ग:

नेपाल सरकारले राजमार्ग निर्माणको लागि तय गरेको मापदण्ड पूरा गरी निर्माण भएको र राजमार्ग भनी घोषणा गरिएको सडक

ख) वाइपास रोड:

राजमार्गको मापदण्ड पूरा भएका र राजमार्गहरूलाई जोड्न तथा सहरक्षेत्रभित्र सवारी चापलाई कम गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको सहरी सडक

ग) मुख्य सहरी सडक:

गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका उच्च सवारी चाप भएका प्रमुख सडकहरू, राजमार्ग देखि गाउँ क्षेत्रभित्रका मुख्य आवास क्षेत्र वजार क्षेत्र तथा अन्य महत्वपूर्ण क्षेत्रहरू जोड्ने सडक यस गाउँपालिका अन्तर्गतका निम्न बमोजिमका सडकहरूको अधिकार क्षेत्र निम्न बमोजिम हुने गरी निर्णय भएको छ ।

अ) नयाँ खोल्ने तथा खोलिएका बाटोहरूको हकमा निम्न बमोजिम हुनेछ:

क्र.सं.	मूलबाटोको चौडाई	सडकको चौडाई	नयाँ खोलिने बाटोको चौडाई
१	५० मिटर	५० मिटर	२२ मिटर
	५० मिटर	३० मिटर	१६ मिटर
	५० मिटर	२२ मिटर	१६ मिटर
	५० मिटर	१६ मिटर	११ मिटर
	५० मिटर	११ मिटर	९ मिटर
	५० मिटर	९ मिटर	९ मिटर
२	३० मिटर	३० मिटर	२२ मिटर
	३० मिटर	२२ मिटर	१६ मिटर
	३० मिटर	१६ मिटर	११ मिटर
	३० मिटर	११ मिटर	९ मिटर
	३० मिटर	९ मिटर	९ मिटर
३	२२ मिटर	२२ मिटर	१६ मिटर
	२२ मिटर	१६ मिटर	११ मिटर
	२२ मिटर	११ मिटर	९ मिटर
	२२ मिटर	९ मिटर	९ मिटर
४	१६ मिटर	१६ मिटर	११ मिटर
	१६ मिटर	११ मिटर	९ मिटर
	१६ मिटर	९ मिटर	६ मिटर
५	११ मिटर	९ मिटर	६ मिटर
	११ मिटर	६ मिटर	६ मिटर
	९ मिटर	६ मिटर	६ मिटर
	६ मिटर	६ मिटर	६ मिटर

आ) बाटोको चौडाई:-

कुनै पनि प्लट वा भवनमा आवत जावतका निम्ति बाटोको आवश्यक पर्ने हुँदा उक्त प्लट नीजि वा सार्वजनिक बाटोसंग जोडिएको हुनु पर्नेछ र सो बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निम्ति छुट्याईएको क्षेत्र माथि अतिक्रमण हुने गरी वा सो को क्षेत्रफल छुट्याउने गरी आवास बनाउन पाइने छैन । यस्ता बाटाहरूको चौडाई बाटोको लम्बाई र आवश्यकताहरू तल उल्लेखित टेबल तथा नक्सा अनुसार हुने छ ।

सि.नं.	प्रयोगको किसिम	बाटोको न्यूनतम चौडाई
१	मूल सडक जोड्ने बाटोको न्यूनतम चौडाई	८ मिटर
२	व्लक देखि व्लक सम्म जाने बाटो	६ मिटर
३	प्लट देखि प्लट सम्म जाने बाटा	६ मिटर
४	कल-डि-स्याक	६० मिटर लामो बाटो सम्म ट्रनिङ पर्याप्त पुग्नु पर्ने ।

७. भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड:

शहरको योजनावद्ध भौतिक विकासको लागि कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो जग्गामा गर्ने विकास कार्य गर्दा यथोचित ढंगले नियन्त्रण गरी

सम्बन्धीत स्थानिय निकायबाट शहरको भौतिक, सामाजिक, सांस्कृतिक वातावरणमा कुनै पनि किसिमको भौतिक प्रतिकूल असर नपर्ने गरी शहरको योजनामा ध्यान दिन पर्ने आवश्यक छ भने अर्को तर्फ निर्माण गरिएका भौतिक संरचना सुरक्षित एवं यथोचित ढंगले सेवा दिने हुनु पर्छ । यस तर्फ भवन निर्माण मापदण्डले महत्वपूर्ण भूमिका खेल्दछ । नेपाल सरकारले नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता सबै गाउँपालिका/नगरपालिकामा अनिवार्य रूपमा लागू गर्नुपर्ने वाध्यात्मक व्यवस्था गरिसकेको हुनाले पनि भवन निर्माण मापदण्डको आवश्यकता तथा यसको महत्व अझ बढेको छ । यो मापदण्डले जग्गाको उपयोग सम्बन्धी विवरण निर्माण कार्य गरिने जग्गाको क्षेत्रफल, खुला क्षेत्र, निर्माण हुने घरहरूको उचाईका सिमाहरू आदि बुँदाहरूलाई समेटेको छ । यस मापदण्डले देवघाट गाउँपालिका क्षेत्रको उचित ढंगले भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन गर्न सहयोग पुर्याउने छ ।

भवन निर्माण सम्बन्धी निम्न बमोजिमका मापदण्डहरू अनिवार्य रूपमा पालना गर्नु पर्नेछ:-

- क) देवघाट गाउँपालिका क्षेत्रलाई भू-उपयोगका दृष्टिले व्यवस्थित रूपमा आवश्यकता हेरी क्षेत्र विभाजन पछि गरिनेछ । हाललाई एकिकृत सम्पत्ति कर प्रयोजनको लागि गरिएको क्षेत्र विभाजन अनुसार औद्योगिक/व्यापारिक क्षेत्र, शहरी आवासिय क्षेत्र, ग्रामिण आवासिय क्षेत्र र छरिएका कृषि क्षेत्र भनी विभाजन गरिएको छ ।
- ख) माथि नं. (क) बमोजिमको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा अनुसूची - १ बमोजिमको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र अनुसूची - २

बमोजिम सडक अधिकार क्षेत्रको अनिवार्य रूपमा पालना गर्नु पर्ने छ ।

- ग) भवन निर्माण गर्दा निर्माण सामाग्री सडक, नाली, पेटी वा अन्य सार्वजनिक स्थलमा थुपार्न पाईने छैन । बाध्यात्मक अवस्थामा तोकिएको शुल्क बुझाई तोकिएको अवधि सम्मको लागि मात्र निर्माण सामाग्री राख्ने अनुमतिको लागि निवेदन दिएमा देवघाट गाउँपालिकाले माग बमोजिम निर्माण सामाग्री राख्ने अनुमति दिन सक्ने छ । यस्तो अवस्थामा सवारी र पैदल यात्रुहरूलाई आवत जावतमा कुनै किसिमको बाधा अवरोध हुने गरी र नालीमा पानीको बहाव रोकिने गरी निर्माण सामाग्री राख्न पाइने छैन ।
- घ) भवन निर्माण गर्दा घरधनीले दुर्गन्ध नआउने गरी आफ्नो जग्गामा शौचालय बनाउनु पर्ने छ ।
- ङ) भवन निर्माण गर्दा घरधनीले आफ्नो भवन अगाडि गाउँपालिकाले तोके अनुसारको डिजाइन अनुसार ढल तथा नाली निर्माण गरी घरको भान्सा तथा बाथरूमको पानीको निकास ढलमा गाउँपालिकाको स्वीकृति लिई जोड्न पाउने छ
- च) घरको कौसीबाट रेन वाटर पाईपको माध्यमबाट निकासी हुने उचित प्रबन्ध गर्नु पर्ने छ । घरको कौसीबाट डुड वा पाइप राखी धाराको रूपमा अर्काको भवन वा सार्वजनिक सडकमा पर्ने गरी पानीको निकास तर्काउन पाइने छैन । सुरक्षित तवरले नाला भएको स्थानमा नाला सम्म पाइप लगी खसाल्नु पर्ने छ ।
- छ) घर निर्माण गर्दा प्लिन्थ लेवल (पहिलो चरण) सुपर स्टक्चर (दोश्रो चरण) गरी दुई चरणमा इजाजत दिईने छ । प्लिन्थ लेवल सम्मको निर्माण सम्पन्न गरी गाउँपालिका लाई जानकारी दिए पछि प्राविधिकहरूले जाँचपास गरी प्रतिवेदन पेश भएपछि मात्र

सुपर स्ट्रक्चर ९दोश्रो चरण) को निर्माण इजाजत दिइने छ । भवन निर्माण गर्दा प्लिन्थ लेवल पक्की सडक भए सो भन्दा १.५ फिट ग्राभेल सडक भए २.५ फिट र कच्ची सडक भए ३ फिट देखि ४ फिट भन्दा माथि बनाउन पाइने छैन ।

- ज) भवन निर्माण गर्दा आफ्नो भवन अगाडि गाउँपालिकाले निर्माण गरेको वा घरधनीले निर्माण गरेको ढल तथा नालाको बहावमा बाधा व्यवधान गर्न पाइने छैन । साथै ढल निकासमा सेफ्टी टंकीको निष्काशन मिसाउन पाइने छैन ।
- झ) भवन निर्माण गर्दा संधियारको जग्गा तर्फ झ्याल, टप आदि राख्दा सडक तर्फ कम्तीमा ५ फिट र अन्य तर्फ कम्तीमा ५ फिट जग्गा छोड्नु पर्ने छ । त्यसरी जग्गा नछोडेको अवस्थामा सँधियारको जग्गा तर्फ झ्याल, भेन्टिलेसन राख्न आवश्यक भएमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षको रोहवरमा सँधियारले गरिदिएको मञ्जुरी पत्रको सङ्कलन पत्र पेश गरेमा मात्र गाउँपालिका ले इजाजत दिन सक्ने छ ।
- ञ) तेश्रो तला भन्दा वढी तलाको भवन निर्माण गर्दा भवन ऐन २०५५ ले तोकिदिए अनुसारको प्रक्रिया पुरा गर्नुपर्ने छ ।
- ट) नक्सा पास गरी भवन निर्माण गरिरहेको अवस्थामा वा निर्माण गरिसकेको अवस्थामा नक्सा संशोधन गर्नु परेमा नक्सावालाले संशोधन गर्ने नक्सा A2 साइज वा सो भन्दा ठूलो कम्प्युटर प्रिन्ट वा एमोनिया प्रिन्ट तीन प्रति संलग्न राखी दरखास्त दिएमा आवश्यक प्रक्रिया पुरा गरी नक्सा संशोधन गरिने छ ।
- ठ) आवासिय भवन निर्माण गर्दा उक्त निर्माण गरिने भवनका सम्पूर्ण कोठाहरु उज्यालो हुनु पर्ने छ ।

- ड) देवघाट गाउँपालिका क्षेत्र भित्र तथा गाउँपालिका को सिमानाबाट बग्ने कुनै पनि खोलाको किनारमा निर्माण गरिने प्लट तर्फ खोलाको किनारबाट १० मिटर छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाईने छ । तर खोलाको किनारामा स्थायी प्रकृतिको तटबन्ध निर्माण भएको अवस्थामा ५ मिटर मात्र जग्गा छोडी भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।
- ढ) चलचित्र भवन, हाईभिजन हल, सर्कस भवन, सभागृह आदि सार्वजनिक मनोरन्जन स्थलहरूको निर्माण तथा संचालनमा प्रचलित कानूनमा उल्लेखित अवस्थाको अतिरिक्त निम्न बमोजिको थप व्यवस्था भएको हुनु पर्ने छ ।
१. अग्नि नियन्त्रक संयन्त्र र सो सञ्चालन गर्ने जनशक्तिको व्यवस्था
 २. हलभित्र पर्याप्त पानी तथा व्यवस्थित शौचालयको प्रबन्ध
 ३. पर्याप्त मात्रामा हावा छिर्ने व्यवस्था
 ४. बिद्युत् आपूर्ति अवरुद्ध हुँदाको बखतका निम्ति जेनेरेटरको व्यवस्था
 ५. ३०० जना सम्म दर्शकको लागि २ वटा र सो भन्दा माथि प्रति २५० जना दर्शकको लागि थप एउटा प्रवेश तथा निकासद्वार र ड्रेसिङ कोठाको लागि बेग्लै प्रवेशद्वारको व्यवस्था
 ६. दर्शकहरू सजिलै ओहोर-दोहोर गर्न सक्ने करीडोरको व्यवस्था ।
- ण) गाउँपालिका गठन हुनु भन्दा अगाडि बनेको घर, भवनहरूको सम्बन्धमा गाउँपालिकाले लिएको नीति, निर्धारण गरेको मापदण्ड

बमोजिमको प्रकृया पूरा गरेका खण्डमा नक्सा पास प्रमाण पत्र उपलब्ध गराउन सक्ने छ ।

- त) यो मापदण्ड लागू भएको मिति देखि यस गाउँपालिकाको व्यापारिक क्षेत्रमा कम्तीमा ३ धुर र अन्य क्षेत्रमा कम्तीमा ५ धुर भन्दा घटीको कित्ता काट गर्न गाउँपालिकाले रोक लगाउन सक्ने छ । यो मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि नै घडेरीको कित्ताकाट भई ५ धुर भन्दा कम क्षेत्रफल कायम भई सकेको घडेरीमा नयाँ घर निर्माण गर्न अनुमति दिन सकिने छ ।
- थ) माथि क्रम (त) अनुसार ५ धुर भन्दा घटीको क्षेत्रफलमा कित्ताकाट गर्न नपाईने भएता पनि साँधियार र जग्गाधनीहरुले एक आपसमा विचार विमर्श गरी निवेदन गरेमा न्यूनतम प्लट साइज पुरा गर्नका निमित्त ५ धुर भन्दा कम कित्ताकाट गर्न गाउँपालिकाले अनुमति दिन सक्ने छ । तर यस्तो कित्ताकाट गर्नका लागि गाउँपालिकासंग अनिवार्य स्वीकृती लिनुपर्ने छ ।
- द) प्लिनथ क्षेत्रफल १०० वर्ग मिटर वा उचाईमा ३ तला भन्दा अग्ला कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा भवनको नक्सा, आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट तयार गरी पेश गर्नु पर्ने छ ।
- ध) माथि क्रम (द) मा उल्लेख भए अनुसार भवन निर्माणको स्वीकृति लिन आर्किटेक्चर ड्रइङ्गका साथै स्ट्रक्चर ड्रइङ्ग छुट्टै सिटमा पेश गर्नु पर्ने छ । साथै गाउँपालिकाले माग गरेको खण्डमा स्ट्रक्चर डिजाइन समेत पेश गर्नु पर्ने छ ।
- न) निर्माण गरिने भवनको अधिकतम उचाई भवन निर्माणको मापदण्डमा उल्लेख भएता पनि अधिकतम उचाईले Light Plane लाई नछेक्ने गरी स्वीकृति दिन सकिने छ ।

- प) माथि क्रम (क) मा उल्लेख भए अनुसारको विभाजित क्षेत्रको सिमाङ्कन गाउँपालिकाले तोकेबमोजिम हुनेछ ।
- फ) भवन निर्माण गर्दा आफ्नो भवन अगाडिको सडक क्षेत्र अधिकार अनुसूची २ अनुसार हुने छ
- ब) भवनको नक्सा पास भएको मितिले २ (दूई) बर्ष भित्र निर्माण कार्य पुरा गर्नु पर्ने छ । सो अवधी भित्र निर्माण कार्य पुरा हुन नसकेमा पहिलेको दस्तुरमा ५% थप दस्तुर तिरी बढीमा एक पटक अर्को दुई वर्षका लागि म्याद थप गर्न सकिने छ । सो म्याद भित्र पनि निर्माण कार्य पूरा नभएमा पुनः शुरु प्रकृया अपनाई अर्को नक्सा पास गरेर मात्र निर्माण कार्य गर्नु पर्ने छ ।
- भ) स्वीकृत नक्सा अनुसार गाउँपालिकाको प्राविधिकबाट रेखाङ्कन गराएर मात्र निर्माण कार्य शुरु गर्नु पर्ने छ ।
- म) कम्पाण्डवाल निर्माण गर्दा जमिन सतह भन्दा माथि ७ फिट सम्म मात्र लान सकिने छ ।
- य) सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा अपाङ्गहरुको समेत पहुँच हुने गरी निर्माण गर्नु पर्ने छ ।
- र) गाउँपालिकाले निर्माण गरेको विकासका कुनै संरचनामा फेरबदल वा थपघट हुने गरी निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।
- ल) नेपाल सरकारले जारी गरेको घर नक्सा पास तथा यस सम्बन्धी ऐन, नियम, विनियम निर्देशिका भवन आचार संहिता, निर्णय र निर्देशनहरुको अनिवार्य रुपमा पालना गर्नु गर्नु पर्ने छ ।
- व) भवन तथा संरचना निर्माण सम्बन्धमा अदालतको आदेश निर्देशनको अक्षरशः पालना गर्नु गराउनु पर्ने छ ।
- श) साविक जग्गाधनीले घर नक्सा पास गराई सके पछि सो जग्गा र सो मा बनेको घर समेत लिखत नामसारी गराई दिए पछि

हालको जग्गा धनीले आफ्नो नाममा आएको ३५ दिन भित्र गाउँपालिकामा आई जग्गा तथा नक्सा नामसारी गर्नु पर्ने छ । अन्यथा जरीवाना लाग्ने छ ।

- ष) सेट व्याक नछाडी घर बनाएको खण्डमा पानी अरुको जग्गामा खसाउन पाइने छैन ।
- स) भ्यान्टिलिभर/बार्दली आफ्नै जग्गामा मात्र राख्न पाइने छ ।
- ह) सेफ्टी ट्याङ्क आफ्नै जग्गामा निर्माण गर्नु पर्ने र सँधियारको जग्गा भन्दा एक मिटर छोडेर निर्माण गर्नु पर्ने छ । सेफ्टी ट्याङ्की नबनाई खुला सार्वजनिक स्थल वा खुला ढलमा शौचालयको विकास मिसाउन पाइने छैन ।

क्ष) तटबन्ध भएको खोलाको दायाँ-बायाँ घर बनाउँदा खोलाको किनारा देखि २०/२० मिटर छोडेर मात्र घर बनाउनु पर्नेछ । दायाँ बाँया घर बनाउँदा २५/२५ मिटर छोडेर मात्र बनाउनु पर्ने छ ।

त्र) यो मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाड नै घडेरीको कित्ताकाट भै ५ धुर भन्दा कम क्षेत्रफल कायम भईसकेको जग्गामा नयाँ घर निर्माण गर्दा नक्सा पासको आवेदन पर्न आएमा गाउँपालिकाले विशेष स्वीकृति सहित निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्ने छ ।

ज्ञ) यस मापदण्ड अनुसार ५ धुर भन्दा घटीको क्षेत्रफलमा कित्ताबाट गर्न नपाइने भएतापनि सँधियार जग्गा धनीहरुले एक आपसमा न्यूनतम प्लट साइज पुरा गर्नका निमित्त ५ धुर भन्दा कम पनि कित्ताकाट गर्न पाइने छ । तर यस्तो कित्ताकाट गर्नको निमित्त गाउँपालिका संग स्वीकृति लिनु अनिवार्य हुने छ ।

द. भवनको वर्गिकरण:

अ) प्रयोजनको आधारमा वर्गिकरण

- क) आवासीय भवन: बसोबास प्रयोजनका लागि निर्माण गरिएको भवन ।
- ख) ब्यावसायिक भवन: विभिन्न ब्यवसाय तथा वाणिज्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने भवन ।
- ग) मिश्रित भवन: आवासीय प्रयोजन सँगै विभिन्न व्यवसाय तथा वाणिज्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने भवन ।
- घ) औद्योगिक भवन: उद्योगधन्दा संचालनका लागि निर्माण गरिने भवन ।
- ङ) संस्थागत भवन: सरकारी भवन: नेपाल सरकार मातहतका कार्यालयहरू संचालनका लागि निर्माण गरिने भवन ।
- च) संस्थागत भवन: गैर सरकारी भवन: नेपाल सरकारको स्वीकृतिमा संचालन हुने विभिन्न गैर सरकारी संस्थाहरूका कार्यालय संचालनका लागि निर्माण गरिने भवन ।

आ) संरचनाको आधारमा वर्गिकरण

- (क) आर. सि. सि. फ्रेम स्ट्रक्चर भएको: भवनको जग, टाइविम, पिलर, विम, लिन्टेल, छत, छाना आदि संरचनाहरू आर. सि. सि. प्रविधिवाट निर्माण गरिएको भवन ।
- (ख) लोड वियरिङ स्ट्रक्चर र आर. सि. सि. छाना भएको भवन: भवनको जग मेस्नरी प्रयोग गरी बनाइएको पिलर नभएको, गाहोले भवनको भारलाई वहन गर्ने गरी बनाइएको र भवनको टाइविम, विम, लिन्टेल, छत, छाना आदि संरचनाहरू आर. सि. सि. प्रविधिवाट निर्माण गरिएको भवन ।
- (ग) लोड वियरिङ स्ट्रक्चर र आर. सि. सि. छाना भएको भवन: भवनको जग मेस्नरी प्रयोग गरी बनाइएको, पिलर नभएको,

गाहोले भवनको भारलाई वहन गर्ने गरी बनाइएको, काठ वा फलामे ट्रसको प्रयोग गरी जस्तापाता को छाना लगाइएको र भवनको टाइविम, विम, लिन्टेल, आदि संरचनाहरू आर. सि. सि. प्रविधिबाट निर्माण गरिएको भवन ।

(घ) लोड वियरीड स्ट्रक्चर र जस्ताको छाना भएको भवन: भवनको जग मेस्नरी प्रयोग गरी बनाइएको, पिलर नभएको, माटो वा अन्य मसलामा गाहो लगाई गाहोले भवनको भारलाई वहन गर्ने गरी बनाइएको काठ वा फलामे ट्रसको प्रयोग गरी जस्तापाता को छाना लगाइएको भवन ।

(ङ) स्टील स्ट्रक्चर र जस्ताको छाना भएको भवन: भवनको जग मेस्नरी वा आर.सि.सि. प्रयोग गरी बनाइएको, पिलर, टाइविम, विम, लिन्टेल, आदि संरचनाहरू स्टील स्ट्रक्चर प्रयोग गरी निर्माण गरिएको, स्टील ट्रसको प्रयोगगरी जस्तापाता को छाना लगाइएको भवन ।

(च) अन्य अस्थाइ भवन: खर, खडाइ, झिगटी आदि प्रयोगगरी जस्ता वा टायलको छाना लगाइएको अस्थाइ प्रकृतिका भवन ।

परिच्छेद ३

नक्सापास सम्बन्धी कार्य प्रणाली

९. नक्सापास आवेदन गर्दा पेश गर्नु पर्ने कागजातहरू: नयाँ भवन निर्माण गर्नका लागि नक्सा पास गर्न दिने निवेदन फारामका साथ निम्न लिखित कागजातहरू अनिवार्य रूपमा पेश गर्नु पर्ने छ ।

क) भवन निर्माण गर्ने जग्गाको जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपि एक प्रति

- ख) सम्बन्धित व्यक्तिको नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि एक प्रति
- ग) डिजाइन एवं नक्सावालाको सही छाप भएको पास गरिने घरको A2 साइज वा सो भन्दा ठूलो एमोनिया प्रिन्ट वा कम्प्यूटर प्रिन्ट नक्सा ६ प्रति
- घ) घर नक्सा डिजाइनरको इजाजत पत्रको प्रतिलिपि एक प्रति
- ङ) भवन निर्माण गर्ने जग्गाको कि.नं. स्पष्ट देखिने नापी शाखाको प्रमाणित नापी नक्सा र गाउँपालिकाको अमिनबाट लिएको जग्गाको एरियाको नाप नक्सा एकएक प्रति
- च) भवन निर्माण गर्ने जग्गा सम्म पुग्ने गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसारको सडक नापी नक्सामा अथवा गाउँ विकास समितिको नक्सामा देखिएको अवस्थामा बाहेक गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसारको भवन निर्माण गर्ने जग्गा सम्म पुग्ने बाट भएको प्रमाण एक प्रति ।
- छ) सार्वजनिक, सामाजिक, सरकारी तथा गुठी संस्थान अन्तर्गतको जग्गा क्रमाउने मोहीको भाग हिस्सा नछुटिएको वा रैकरमा परिणत नभएको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित अधिकार प्राप्त व्यक्ति वा संस्थाको स्वीकृति पत्र एक प्रति
- ज) चालु आर्थिक वर्षको एकीकृत सम्पत्तिकर, तोकिएको सेवा शुल्क, दस्तुर आदि समेत बुझाएको रसिदको प्रतिलिपि एक प्रति ।
- झ) धितोमा रहेको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्रको सक्कल एक प्रति
- ञ) अर्का व्यक्ति वा संघ संस्थाको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित जग्गा धनी वा निकायले सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्रको सक्कल एक प्रति ।

- ट) वारेस राखी नक्सा पास गर्नु पर्ने भएमा वारेसनामा र वारेसको नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी एक एक प्रति
- ठ) साविक भवन भत्काई पुनः निर्माण, थप भवन निर्माण तथा तला थप गर्नको निम्ति निम्न बमोजिमका कागजातहरू पेश गर्नु पर्ने छ ।
- १) साविक घरको नक्सा पास भए सो को प्रतिलिपी
- २) नक्सा पास नगरेको तर नापी नक्सामा भवन निर्माण भएको देखिएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरूको अतिरिक्त देहाय बमोजिम कागजात पेश गर्नु पर्ने छ ।
- अ) साविक भवन भत्काई पुनः निर्माणको लागि साविक घरको सबै तलाको प्लान चारै तिरको इलिभेसन सबै भन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सन इलिभेसन र साइड प्लान्ट
- आ) थप भवन निर्माण तथा तला थप गर्नको लागि साविक घरको सबै तलाको प्लान चारै तिरको इलिभेसन सबै भन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सन इलिभेसन र साइड प्लान्ट ।
- ड) छाना तथा मोहडा फेर्ने कार्य गर्नको निम्ति फेर्न प्रस्ताव गरिएको छाना तथा मोहडाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथै साविक छानाको प्लान वा मोहडा पेश गर्नु पर्ने छ ।
- ढ) ऐलानी मिन्ही पोत नलाग्ने घरवासको जग्गाको हकमा फिल्डबुक उतारको सक्ल एक प्रति सो जग्गा अरु कसैका नाममा नापी नक्सा भएको भए सो को लेखत पारित गरी लिएको प्रतिलिपी

एक प्रति वा अन्य कुनै किसिमले सो जग्गा भोग गरेको भए सो प्रमाणको प्रतिलिपी एक प्रति पेश गर्नु पर्ने छ ।

१०. नक्सा पास सम्बन्धी प्रकृया: (गाउँपालिकाले गर्ने)

- क) भवन निर्माण गर्ने जग्गाको एरियाको नाप नक्सा तोकिएको शुल्क गाउँपालिकामा बुझाई गाउँपालिकाको अमिनले सम्बन्धित जग्गाको स्थलगत अध्ययन गरेपछि निजबाट लिनु पर्ने छ ।
- ख) रीतपूर्वक पेश हुन आएको घर नक्सा पास निवेदन र कागजात उपर छानविन गरी गाउँपालिकाले सम्बन्धित वडा कार्यालय मार्फत सात दिन भित्र संधियारको नाममा १५ दिने हक दावी सम्बन्धी सूचना प्रकाशन गर्ने छ ।
- ग) हकदावी सम्बन्धी सूचना १५ दिन पछि परिपक्व हुने भएकाले साक्षी सर्जमीनको लागि सम्बन्धित व्यक्तिले सम्पर्क गर्नु पर्ने छ ।
- घ) १५ दिने सूचनाको टाँस मुचुल्काको मिति गुज्रिसकेको ३ दिन भित्र सम्बन्धित वडा कार्यालयले घर नक्सा पास सर्जमिन गर्ने छ ।
- ङ) घर नक्सा सर्जमिन भएको मितिले १५ दिन भित्र सम्बन्धित प्राविधिक कर्मचारीले गाउँपालिकाको समक्ष प्रतिवेदन पेश गर्ने छ ।
- च) प्राविधिकबाट प्राप्त प्रतिवेदनका आधारमा गाउँ प्रमुखले सात दिन भित्र प्रथम चरणको घर निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने छ ।
- छ) प्रथम चरणको घर निर्माण कार्य सम्पन्न भएको प्राविधिक प्रतिवेदन गाउँपालिकामा प्राप्त भएको सात दिन भित्र निवेदकलाई घर नक्सा पास प्रमाण प्रदान गरिने छ ।

- ज) घर नक्सा पास प्रमाण पत्र प्राप्त भएपछि निवेदकले घर निर्माण कार्य गर्नु पर्ने छ ।
- झ) घर निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि निवेदकले निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र माग गर्नु पर्ने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र माग भएपछि सम्बन्धित प्राविधिकबाट तीन दिन भित्र प्रतिवेदन प्राप्त गरी गाउँ प्रमुखले सात दिन भित्र घर निर्माण प्रमाण पत्र दिने छन् ।

परिच्छेद ४

११. जग्गा विकास कार्यक्रम र जग्गा प्लटिङ सम्बन्धि व्यवस्था:

- क) गाउँपालिका आफैले वा कुनै सरकारी गैरसरकारी कार्यालय संघ संस्थाहरूसंगको समन्वय र साझेदारीमा जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गर्न सक्ने छ ।
- ख) गाउँपालिका वा कुनै व्यक्ति वा संघ संस्थाले गाउँपालिका क्षेत्रमा जग्गा विकास कार्यक्रम वा नयाँ बाटो खोली जग्गा प्लटिङ गर्न चाहेमा सम्पूर्ण जग्गाधनीहरूले मुख्य सडक कम्तीमा १८ फिट र सहायक सडक कम्तीमा १६ फिट चौडा सडक भएको जग्गा विकास गर्न मञ्जुर भई मञ्जुरीनामा सहित गाउँपालिकामा आवेदन गरी प्लटिङ गर्न चाहेको जग्गाको नक्सा सहित पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने छ । प्लटिङ गर्दा मुख्य रूपले देहाय बमोजिम र गाउँपालिकाको मार्ग निर्देशन र तोकिएको मापदण्ड भित्र रही प्लटिङ गर्नु पर्ने छ ।
- अ) प्लटहरूमा आवातजावत गर्ने बाटो नीति वा सार्वजनिक बाटोसंग जोडिएको हुनुपर्ने छ ।

- आ) परम्परादेखि सार्वजनिक रूपमा चल्दै आएको बाटोलाई कायमै राखिनु पर्दछ ।
- इ) मुख्य सडक कम्तिमा १८ फिट र सहायक सडक कम्तीमा १६ फिट भन्दा कम चौडाई भएको बाटोमा ग्राभेल, कालो पत्रे, विद्युत, खानेपानी, टोलीफोन, तथा अन्य पूर्वाधार व्यवस्था गर्न गाउँपालिकाले न्यून प्राथमिकता दिने छ ।
- ई) जग्गा प्लटिङ गरी बिक्री गरिने क्षेत्रमा माथि उल्लेखित सडक, ढल, खानेपानी, विद्युत जस्ता आधारभूत कुराहरुको व्यवस्था प्लटिङ गर्ने व्यक्ति वा संघ संस्थाले नै गर्नु पर्ने छ ।
- उ) प्लटिङ गरी बिक्री वितरण गरिने घर छडेरी बीचमा ५ देखि १० कट्टा सम्मको जग्गाको लागि घटीमा १० धुर, १० कट्टा भन्दा बढी २ विगाहा सम्मको लागि घटीमा १५ धुर, सो भन्दा माथि २ विगाहा देखि ५ विगाहा सम्मका लागि घटीमा २ कट्टा र सो भन्दा बढी जग्गा प्लटिङ गरी बिक्री गर्दा ३ कट्टा जग्गा सार्वजनिक स्थलको निम्ति प्लटिङदाताले अनिवार्य रूपमा छुट्याउनु पर्दछ ।
- ऊ) गाउँपालिकाको स्वीकृति नलिईकन प्लटिङ गरी बिक्री वितरण गरेमा वा मुख्य सडक कम्तीमा १८ फिट र सहायक सडक कम्तिमा १६ फिट भन्दा कम चौडा सडक खोली जग्गा प्लानिङ गरेमा गाउँपालिका घर नक्सा पास गरिदिन र विकास निर्माणमा सहयोग गर्न बाध्य हुने छैन ।

१२. भु-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था:

- क) स्थानीय निकायहरूले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रक्रिया पुरा गरी गाउँ क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रूपमा जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नक्सा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउने ।
- ख) स्थानीय निकायको परिषदले राष्ट्रिय वन नीति, २०७१ ले आत्मसात गरेका "१ घर १ गाउँ, एक गाउँ-एक वन, एक गाउँ-अनेक उद्यान" को अवधारणा लाई मध्यनजर गर्दै राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति, २०६९ का आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भू-उपयोग नक्सा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागी मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने ।
- ग) जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरूको संलग्नतामा जोखिमपूर्ण क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिवन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा स्थानीय निकायले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृत दिनेछैन ।
- घ) सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदि, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारो, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुला क्षेत्र एवम् सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरूको हाल साविक गरिने छैन ।
- ङ) जग्गा एकिरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोवार, सामूहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा गाउँ विकास समिति भएकोमा समितिको सिफारिशमा अन्यथा प्राविधिक समितिको सिफारिशमा स्थानीय निकायले योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning permit) दिनेछ ।

- च) प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिंगकर्ता कै हुने गरी प्लटिंगको स्वीकृत गर्नुपर्ने छ ।
- छ) मापदण्ड विपरित प्लटिंग गरेमा उक्त प्लटिंग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै धारा, विजुलीहरू जडान गर्ने छैनन् ।
- ज) Planning Permit को लागि मानपाको परिषद्को निर्णय अनुसार मालापोतको मूल्याङ्कनको ०.५% दस्तुर तोकिएको

परिच्छेद ५

विविध

१३. अटेरी व्यक्तिको सूचिमा नाम दर्ता:

- क) गाउँपालिका क्षेत्रभित्र नक्सापास नगराई वा निर्माण स्वीकृति नलिई घर, टहरा वा अन्य संरचना निर्माण कार्य गर्ने नक्सा पास गराएर पनि सो अनुसारको संरचना निर्माण नगर्ने वा यस निर्देशिकाको अवहेलना वा उल्लङ्घन गर्ने व्यक्ति/संस्थालाई सो नगर्नका लागि गाउँपालिकाले ३ पटक सम्म लिखित सूचना गर्ने छ । सो सूचना प्राप्त गरिसकेपछि पनि सम्पर्क नगर्ने वा आदेश निर्देशनको कालो सूचिमा दर्ता गर्ने छ । त्यस्ता अटेरी व्यक्ति/संस्थाले आदेश निर्देशनको पूर्ण पालना वा तोकिएको कार्य नगरे नगराए सम्मका लागि वडा समिति तथा गाउँपालिकाबाट कुनै किसिमको सिफारिस वा सेवा सुविधा प्रदान नगरी त्यस्तो संरचनाको नक्सा पास समेत गरिने छैन ।

ख) माथि बुँदा ७(क) बमोजिम निर्माण भएको घर टहरा आदि संरचनामा कुनै किसिमको व्यापार, व्यवसाय, कलकारखाना संचालनको लागि अनुमति समेत दिइने छैन ।

१४. निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र:

क) स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ तथा स्थानिय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ अन्तर्गतको निर्देशिका बमोजिम नक्सा इजाजत पत्र पाउँ भनी दरखास्त दिएमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षको सर्जिमिन सहितको सिफारिस पत्र र योजना तथा प्राविधिक शाखाको प्रतिवेदनका आधारमा नक्सा बमोजिम निर्माण सम्पन्न भएको देखिएमा गाउँपालिका प्रमुखद्वारा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन सकिने छ । तर नक्सा बमोजिमको निर्माण कार्य नभई आफ्नो दर्ताको जग्गामा सिमित भई नक्सा विपरित निर्माण कार्य सम्पन्न भएको प्रमाण पत्र दिन सकिने छ ।

ख) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु भन्दा पहिला आफ्नो घर कम्पाउण्ड भित्र रुख जातिको दुई थान विरुवा वृक्षारोपण गरेको व्यहोरा प्राविधिक प्रतिवेदनमा देखिएको हुनु पर्दछ ।

ग) निर्माण सम्पन्न भईसके पछि ऐन नियमानुसारको समयवधि भित्र निजले धरौटी राखेको भए धरौटी रकम फिर्ता लागि सक्नु पर्ने छ । अन्यथा गाउँपालिकाले सदरस्याहा गरी गाउँपालिकाको कोषमा दाखिला गर्ने छ ।

१५. पुरस्कार र दण्ड सजाय:

क) गाउँपालिकाले तोकिएको नियम र प्रक्रिया नपुर्‍याई जथाभावी घर वा संरचना निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाको बारेमा कसैले गाउँपालिकामा जानकारी गराएमा त्यस्ता व्यक्ति वा संस्थाबाट गाउँपालिकाले नै नियमानुसार असुल उपर गरेको दण्ड जरिवाना

रकमको गाउँपालिकाले नै तोकिदिएको प्रतिशत रकम जानकारी गराउने व्यक्ति वा संस्थालाई पुरस्कार स्वरुप प्रदान गर्ने छ ।

- ख) यस निर्देशिकामा उल्लेख भएका कुराहरुमा सोही बमोजिम र अन्य कुराहरुको हकमा स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ तथा स्थानिय स्वात्त शासन नियमावली २०५६ बमोजिम भए नभएको निरीक्षण गर्नका लागि गाउँपालिकाका पदाधिकारी, कर्मचारीहरु आएमा सम्बन्धित व्यक्तिले आवश्यक सहयोग गर्नु पर्नेछ ।
- ग) स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ तथा स्थानिय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ बमोजिम तोकिएका काम कुराहरुको उल्लङघन गर्ने व्यक्तिलाई सोही ऐन निमावलीमा तोकिए बमोजिमको दण्ड जरिवना हुने छ । यस निर्देशिकामा उल्लेख भएका कुराहरुको नियम उल्लङघन गर्ने व्यक्तिलाई सम्बन्धित शाखाको कर्मचारी वा गाउँ प्रहरी इकाईको प्रतिवेदन र सम्बन्धित वडा अध्यक्षको सिफारिसको आधारमा पटकै पिच्छे रु ५०० देखि १००० सम्म जरिवाना हुने छ ।
- घ) माथि (ख) उल्लेख भएबमोजिम भएको जरिवनाको रकम घर नक्सा र राजस्व उपशाखामा लगत खडा गर्नुका साथै अटेरी व्यक्तिको सूचीमा नाम दर्ता गरिने छ ।
- ङ) कायम भएको जरिवानाको रकम गाउँपालिकामा दाखिला नगरे सम्म र अटेरी गर्ने व्यक्तिले तोकिएको कार्य नगरे सम्मका लागि वडा समिति तथा गाउँपालिकाबाट उपलब्ध गराईने सेवा सुविधाहरु राक्का राखिने छ ।
- च) गाउँपालिकाले तोकेको नियम र प्रकृत्यालाई वेवास्ता गरी भवन वा संरचना निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले सामन्य प्रकृतिको कमि

कमजोरी वा गलती गरेको सर्जिमिनबाट वा निरीक्षणबाट देखिन आएमा गाउँप्रमुखले तोके बमोजिमको जरिवाना गरी सार्वजनिक स्थान अतिक्रमण गरी वा नक्सामा पेश भएको भन्दा फरक भवन वा संरचना बनाएको बाहेकलाई मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र उपलब्ध गराउने छ ।

१६. संरचनाको नक्सा बनाउने: भवन, पर्खाल, आदिको संरचना बनाउन चाहने व्यक्ति वा संस्थाले गाउँपालिकामा सूचिकृत भई इजाजत लिएको व्यक्ति वा कन्सल्टेन्टहरूबाट गाउँपालिकाले तोके अनुसारको मापदण्ड बमोजिमको भवन वा संरचनाको नक्सा बनाई पेश गर्नु पर्ने छ । नक्सा बनाउन चाहने योग्यता पुगेका व्यक्ती वा कन्सल्टेन्टले गाउँपालिकामा सूचिकृत भई स्वीकृति लिएर मात्र नक्सा बनाउनु पर्नेछ ।

१७. प्रमाण पत्र लिन अनिवार्य गर्न सक्ने: यस गाउँपालिकाका क्षेत्रभित्र घर बनाउने मिस्त्री वा निजहरूको संस्थाहरूसंग यस साझेदारीमा भूकम्पीय जोखिमबाट बच्न सक्ने गरी भवन निर्माण सम्बन्धी तालिमहरू प्रदान गरी प्रमाण पत्र लिएर मात्र निर्माण कार्य गर्न गाउँपालिकाले अनिवार्य गर्न सक्ने छ ।

१८. बचाउ:

- अ) यस निर्देशिकामा देखिए जतिको हकमा यसै बमोजिम लागू हुने छ ।
- आ) स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ तथा स्थानिय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ मा उल्लेख भए जति जति सोही बमोजिम लागू हुने छ ।
- इ) माथि (क), (ख) र (ग) मा उल्लेख भए बमोजिम बाहेक अन्यको हकमा प्रचलित ऐन कानून बमोजिम हुने छ ।

- अ) अति विवादित स्थलहरूको समाधान स्थानीय बासिन्दा तथा गाउँपालिका गाउँपालिकाको समन्वयमा निर्णय गरिनेछ ।
- आ) नेपाल सरकार वा सम्बन्धीत निकायबाट भएका र हुने नियम निर्देशनहरू पनि यसैको अंगका रूपमा समावेश हुनेछन् ।
- इ) समय र आवश्यकता अनुसार यसको अधिकार फेरवदल हुन सक्नेछ ।

अनुसूची १

भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड:

१. आवासिय क्षेत्र:

क्र.सं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	अधिकतम घर बनाउन पाउने क्षेत्रफल	साँध देखि भवन सम्मको दूरी न्यूनतम सेट ब्याक				
				झ्याल राख्न परेमा दाँया बाँया	अगाडी	पछाडि	न्यूनतम तलाको उचाई	भवनको उचाई
१.	आवासिय भवन	५ धुरसम्म	८० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	३ तला
		२-१० धुर सम्म	७० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला
		१० धुर भन्दा बढी	६० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला
२.	शैक्षिक भवन		५० प्र.	३ मि.	५ मि.	५ मि.	३.२५ मि.	३ तला
३.	संस्थागत भवन		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
४.	व्यापारिक भवन पार्किङ्ग क्षेत्र बाहेक		८० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	३ मि.	४ तला
५.	सभागृह		४० प्र.	६ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
६.	तारे होटल		४० प्र.	६ मिटर	८ मि.	५ मि.	३.२५ मि.	४ तला
७.	होटल लज		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला

२. आवासिय तथा व्यापारिक क्षेत्र:

क्र.सं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	अधिकतम घर बनाउन पाउने क्षेत्रफल	साँध देखि भवन सम्मको दूरी न्यूनतम सेट ब्याक				
				इयाल राख परेमा दाँया बाँया	अगाडी	पछाडि	न्यूनतम तलाको उचाई	भवनको उचाई
१.	आवासिय भवन	५ धुरसम्म	८० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	३ तला
		२-१० धुर सम्म	७० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला
		१० धुर भन्दा बढी	६० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला
२.	शैक्षिक भवन		५० प्र.	३ मि.	५ मि.	५ मि.	३.२५ मि.	३ तला
३.	संस्थागत भवन		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
४.	व्यापारिक भवन पार्किङ्ग क्षेत्र बाहेक		८० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	३ मि.	४ तला
५.	सभागृह		४० प्र.	६ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
६.	तारे होटल		४० प्र.	६ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
७.	होटल लज		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला

३. संस्थागत क्षेत्र:

क्र.सं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	अधिकतम घर बनाउन पाउने क्षेत्रफल	साँध देखि भवन सम्मको दूरी न्यूनतम सेट ब्याक				
				इयाल राख परेमा दाँया बाँया	अगाडी	पछाडि	न्यूनतम तलाको उचाई	भवनको उचाई

१.	आवासिय भवन	५ धुरसम्म	८० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	३ तला
		२-१० धुर सम्म	७० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला
		१० धुर भन्दा बढी	६० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला
२.	शैक्षिक भवन		५० प्र.	३ मि.	५ मि.	५ मि.	३.२५ मि.	३ तला
३.	संस्थागत भवन		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
४.	व्यापारिक भवन पार्किङ्ग क्षेत्र बाहेक		८० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	३ मि.	४ तला
५.	सभागृह		४० प्र.	६ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
६.	तारे होटल		४० प्र.	६ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
७.	होटल लज		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला

४. कृषि क्षेत्र:

क्र.सं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	अधिकतम घर बनाउन पाउने क्षेत्रफल	साँध देखि भवन सम्मको दूरी न्यूनतम सेट ब्याक				
				झ्याल राख परेमा दाँया बाँया	अगाडी	पछाडि	न्यूनतम तलाको उचाई	भवनको उचाई
१.	आवासिय भवन	५ धुरसम्म	८० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	३ तला
		२-१० धुर सम्म	७० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला

		१० धुर भन्दा बढी	६० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला
२.	शैक्षिक भवन		५० प्र.	३ मि.	५ मि.	५ मि.	३.२५ मि.	३ तला
३.	संस्थागत भवन		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
४.	व्यापारिक भवन पार्किङ्ग क्षेत्र बाहेक		८० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	३ मि.	४ तला
५.	सभागृह, सिनेमा हल, भिडियो हल		४० प्र.	६ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
६.	तारे होटल		५० प्र.	६ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
७.	होटल लज		४० प्र.	२ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला

५. औद्योगिक क्षेत्र

क्र.सं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	अधिकतम घर वनाउन पाउने क्षेत्रफल	साँघ देखि भवन सम्मको दूरी न्यूनतम सेट ब्याक				
				झ्याल राख परेमा दाँया बाँया	अगाडी	पछाडि	न्यूनतम तलाको उचाई	भवनको उचाई
१.	शैक्षिक भवन संस्थागत भवन	५ धुरसम्म	८० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	३ तला
		२-१० धुर सम्म	७० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला
		१० धुर भन्दा बढी	६० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	२.७५ मि.	४ तला

२.	शैक्षिक भवन		५० प्र.	३ मि.	५ मि.	५ मि.	३.२५ मि.	३ तला
३.	संस्थागत भवन		६० प्र.	२ मि.	५ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
४.	व्यापारिक भवन पार्किङ्ग क्षेत्र बाहेक		८० प्र.	१.५ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.	३ मि.	४ तला
५.	सभागृह, सिनेमा हल, भिडियो हल		४० प्र.	६ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला
६.	औद्योगिक भवन		५० प्र.	५ मि.	८ मि.	५ मि.	३ मि.	४ तला

आज्ञाले

रमेश सुवेदी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत