



बस्ती विकास तथा भवन- निर्माण मापदण्ड, २०८२

FINAL REPORT
Asadh 2082

अन्तिम प्रतिवेदन,
आषाढ २०८२



मायादेवी गाउँपालिका
बरेवा, रुपन्देही,
लुम्बिनी प्रदेश, नेपाल।



आयोजना इन्जिनियरिङ कन्सल्टेन्सी प्रा. लि.

बानेश्वर-१०, काठमाडौं।



श्री सुचित्र गुरु
श्री

बस्ती विकास तथा भवन- निर्माण मापदण्ड, २०८२

श्री सुचित्र गुरु २०८०
website मा प्रकाशित गर्ने
Group
२०८२/०३/२५

FINAL REPORT
Asadh 2082

अन्तिम प्रतिवेदन,
आषाढ २०८२



मायादेवी गाउँपालिका
बरेवा, रुपन्देही,
लुम्बिनी प्रदेश, नेपाल।



बारबारा इन्जिनियरिंग कन्सल्टन्सी प्रा. लि.

बासेश्वर-१० काठमाडौं।



आभार

यस परामर्शदाताद्वारा तयार "बस्ती विकास तथा भवन-निर्माण मापदण्ड, २०८२, मायादेवी गाँउपालिका " मा गाँउपालिकाका अध्यक्ष श्री ध्रुवनारायण चौधरी, उपाध्यक्ष श्री नर्वदा देवी उपाध्याय, प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत श्री लेखनाथ पोखरेल, नक्सा शाखाका ई. रोहित यादव र पूर्वाधार विकास शाखाका ई. नवराज दुङ्गाना को बहुमूल्य सल्लाह तथा सुझावहरूका लागि आभार तथा कृतज्ञता व्यक्त गर्न चाहन्छौं ।

परामर्शदाता टोली
बारबरा इन्जिनियरिङ कन्सल्टेन्सी प्रा. ली.
बानेश्वर, काठमाडौं ।





सामाग्री तालिका

परिच्छेद - १ भूमिका, परिभाषा र सामान्य व्यवस्था.....	५
१. भूमिका	६
१.१ मापदण्डको नाम:	६
१.२ मापदण्डको ग्रहण:.....	६
१.३ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र:.....	६
१.४ मापदण्डको संशोधन:.....	६
१.५ मापदण्डको उपयोग	६
१.६ अधिकार प्रत्यायोजन.....	७
१.७ विशेष तथा जटिल भवन मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति.....	७
१.८ तेस्रो पक्षबाट जाँच	७
२. परिभाषा:	८
२.१ भवनको वर्गीकरण.....	१८
२.२ भवन मापदण्डको श्रोत	१९
परिच्छेद २ - भू-उपयोग योजना सम्बन्धी मापदण्ड.....	२१
३. योजना तथा भवन मापदण्ड.....	२१
३.१ भू-उपयोग मापदण्ड	२१
३.२ उद्देश्य	२१
३.३ भू-उपयोग वर्गीकरण.....	२१
३.४ विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोगहरू (Compatibility Matrix).....	२५
३.५ भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू	२७
४. जग्गा विकास वा प्लटिङ्ग सम्बन्धी व्यवस्था.....	३०
४.१ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक).....	३२





४.२ ढल तथा सडक निर्माण.....	३३
४.२.१ सतह ढल.....	३३
४.२.२ जमिन मुनिको ढल निकास/ताला (Sewerage) व्यवस्थापन.....	३३
४.२.३ सडक निर्माण.....	३३
४.३ घडेरीको क्षेत्रफल तथा विभाजन.....	३४
४.४ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोको व्यवस्था.....	३५
परिच्छेद ३ - अर्बन डिजाइन तथा विविध व्यवस्था.....	३७
५. अर्बन डिजाइन सम्बन्धी व्यवस्था.....	३७
५.१ अर्बन डिजाइन.....	३७
५.२ पार्किङ सम्बन्धी व्यवस्था.....	४०
५.३ सेट व्याक सम्बन्धी व्यवस्था.....	४१
५.४ सडकको अधिकार सम्बन्धी व्यवस्था.....	४३
५.५ नदी, खोला, कुलो, पैनी, ताल तथा पोखरीको मापदण्ड.....	४३
५.६ पूर्व निर्मित भवन, नियमित तथा भवन उपयोग र प्रयोजन गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था.....	४४
६. अन्य विधि मापदण्डहरूको पालना.....	४६
६.१ NBC मा आधारित भवन निर्माण मापदण्ड.....	४६
६.२ विद्युत सेवा सम्बन्धी मापदण्ड.....	४९
६.३ पेट्रोल पम्प र ई.भी. चार्जिङ स्टेशन सम्बन्धी मापदण्ड.....	५०
६.४ चलचित्र भवन सम्बन्धी मापदण्ड.....	५४
६.५ हवाईअड्डा (Airport) तथा हेलीप्याड (Helipad and Heliport) सम्बन्धी व्यवस्था.....	५४
७. विविध.....	५५
७.१ विशेष प्रावधानः.....	५५
७.२ विज्ञापन सम्बन्धी बोर्डः.....	५५
७.३ आकाशो पानी संकलन Rain Water Harvesting.....	५५
७.४ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने.....	५६





७.५ सौर्य उर्जा प्रणाली सम्बन्धी	५६
७.६ दण्ड सजाय तथा सेवा सुविधाबाट बञ्चित	५७
७.७ वडा स्तरीय विवाद समाधान समिति	५७
७.८ प्रचलित कानून बमोजिम हुने	५७
७.९ मापदण्ड पालना गर्नुपर्ने	५८
७.१० मापदण्डमा संशोधन	५८
७.११ व्याख्या र बाधा अड्काउ फुकाउन सक्ने	५८
७.१२ खारेजी तथा बचाउ:	५८
अनुसूची १ - यातायात गुरुयोजना बमोजिमको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसार सडकको वर्गीकरण	
अनुसूची ३ - सेटब्याक र लाईटप्लेन (क) र (ख)	
अनुसूची ४ - भू-उपयोग योजना अनुसारका प्रस्तावित क्षेत्रहरु	
अनुसूची ५ - वडागत छलफल फाराम	
अनुसूची ५ - वडागत छलफल फाराम	





परिच्छेद - १ भूमिका, परिभाषा र सामान्य व्यवस्था

प्रारम्भिक:

नेपाल भूकम्पिय जोखिमको दृष्टिकोणबाट विधमा ११ औं स्थानमा रहेको तथा यहाँ निर्मित पहाड तथा पर्वतमालाहरु नयाँ र कम बलिया रहेको साथै भूकम्पिय दृष्टिकोणमा निकै संवेदनशिल स्थानमा रहेको तथ्य हामी सामु सर्वबितितै छ । हामीले हाम्रै आँखा अगाडि मिति २०७२ बैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट जनघनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षती भएको देखेका छौं र सामना गरेका छौं । उक्त भूकम्पले प्रायः सबै जिल्लाहरुलाई प्रभावित गरेको भएता पनि काठमाण्डौं लगायत अन्य पहाडी जिल्लाहरु विशेष गरेर बढी प्रभावित भएका थिए । आवास, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक प्रतिष्ठान, तथा कार्यालय भवनहरु, बस्तीहरु, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरु तथा अन्य सामाजिक आर्थिक संरचनाहरु तहसनहस भएका छन् । उक्त भूकम्प पश्चातको पुनः निर्माणलाई अगाडि बढाउँदै अब आउने दिनहरुमा समेत त्यस प्रकारका जोखिमलाई न्यूनिकरण गर्नु निसन्देह आवश्यक छ । यसै सन्दर्भमा नेपाल सरकार मन्त्रिपरिषद्को २०७२/०६/१३ को निर्णय अनुसार गाँउपालिकाहरुमा राष्ट्रिय भवन संहिताको कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधी आवास र व्यवस्थित बसोबास प्रवर्द्धनका लागि सहरी विकास मन्त्रालयबाट "बस्ती विकास, सहरी विकास योजना तथा भवन निर्माण" सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ जारी भै २०७३ मा पहिलो संशोधन र २०७८ मा दोश्रो संशोधन भएको छ ।

त्यस अनुरूप मायादेवी गाँउपालिका क्षेत्रमा हुने विकास निर्माणका कार्यहरुलाई वातावरण सुहाउंदो, सुरक्षित, स्वस्थकर, सुविधाजनक र सुनियोजित बनाउन यो "बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०८२, मायादेवी गाँउपालिका" तयार गरिएको छ । सबै किसिमका निर्माण र जग्गा एवं भवनको उपभोग वा भैरहेको उपभोगमा परिवर्तन वा विकासलाई नियन्त्रण र सुनियोजित गर्न स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को परिच्छेद — ३ दफा ११ को (छ) को उद्देश्यका लागि यसलाई कार्यान्वयनमा ल्याइएको छ ।





१. भूमिका

१.१ मापदण्डको नाम:

यस मापदण्डको नाम "बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०८२, मायादेवी गाउँपालिका" रहेको छ ।

१.२ मापदण्डको ग्रहण:

मायादेवी गाउँपालिकाको गाउँकार्यपालिकाबाट स्वीकृत भई यो मापदण्ड ग्रहण हुनेछ । यस मापदण्ड बमोजिमको सम्पूर्ण अधिकार गाउँ कार्यपालिकामा नीहित हुने छ । यो मापदण्ड सार्वजनिक गराई सर्वसाधारणलाई यसबारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी मायादेवी गाउँपालिका को हुनेछ ।

१.३ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र:

यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र मायादेवी गाउँपालिका को भौगोलिक सिमाना भित्र रहेको छ ।

१.४ मापदण्डको संशोधन:

यस मापदण्ड संशोधन गर्नु आवश्यक भएमा वा तोकिएका भू-उपयोग क्षेत्रहरू परिमार्जन गर्नु परेमा संशोधनका अंशहरू मायादेवी गाउँ कार्यपालिकाको बैठकमा छलफल गरी संशोधन गर्न सकिने छ ।

१.५ मापदण्डको उपयोग

कूनै पनि नीजि, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्तको घडेरी/जग्गामा वा सार्वजनिक वा गुठि जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न जग्गा/घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, निर्माण कार्य गर्नुपरेमा सम्बन्धित निवेदकले सम्बन्धित स्थानीय सरकार समक्ष तोकिएको ढाँचामा रितपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनुपर्नेछ । यस मापदण्डलाई मायादेवी गाउँपालिकाले योजना तथा निर्माण मापदण्डको समग्र नियमन गर्न उपयोग गर्नेछ । जसमा मूलत निम्न विषयहरू समेटिने छन्:

- क. जग्गा एवं भवनको उपयोग वा भैरहेको उपभोगमा परिवर्तन गर्न वा विकास गर्नका लागि,
- ख. जग्गामा निर्माण गर्ने भवनहरूको रूपरेखा नियन्त्रण गर्नको लागि,
- ग. गाउँपालिकाको नीति अनुरूप तोकिएको क्षेत्रमा अतिरिक्त नियन्त्रणको लागि र
- घ. घडेरीको खण्डीकरण वा प्रविभाजनको नियन्त्रणको लागि





१.६ अधिकार प्रत्यायोजन

यस मापदण्ड बमोजिमका सबै वा केही अधिकार गाँउ कार्यपालिकाले अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, समिति वा उप-समिति वा कुनै पदाधिकारीलाई सुम्पने सक्नेछ ।

१.७ विशेष तथा जटिल भवन मापदण्ड मूल्याङ्कन तथा अनुगमन समिति

विशेष भवनहरूको नक्सा तथा निर्माण स्वीकृतिका लागि र निर्माणका क्रममा उठ्ने विवादहरू निराकरण गर्नका लागि समितिले सुझाव/ सिफारिसहरू दिने छ । आवश्यकता अनुसार र समस्याको प्रकृति अनुसार अन्य निकाय तथा विज्ञ समेतलाई आमन्त्रण गर्न सकिनेछ । समितिले दिएको सुझाव/सिफारिसका आधारमा विशेष प्रकृतिका भवनहरूको नक्सा पास, संशोधन, जरिवाना वा कारवाहीको निर्णय कार्यपालिकाले गर्नेछ । समितिमा निम्न सदस्यहरू रहने छन् ।

क) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत, संयोजक

ख) जिल्ला समन्वय समितिका इन्जिनियर, सदस्य

ग) सघन शहरी तथा भवन निर्माण आयोजनाका इन्जिनियर, सदस्य

घ) जिल्ला प्रशासन कार्यलयका अधिकृत प्रतिनिधि, सदस्य

ङ) स्थानीय उद्योग वाणिज्य संघका प्रतिनिधि, सदस्य

च) गाँउपालिकाको नक्सा तथा भवन निर्माण हेर्ने शाखा प्रमुख इन्जिनियर, सदस्य-सचिव

१.८ तेस्रो पक्षबाट जाँच

क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा प्राविधिक निर्माण पक्षको मायादेवी गाँउपालिकाले तेस्रो पक्षबाट जाँच (Third Party Verification) को व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि गाँउपालिकाले विज्ञ आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/स्ट्रक्चर इन्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ ।

राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा स्थानीय तहले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्दछ ।

३





२. परिभाषा:

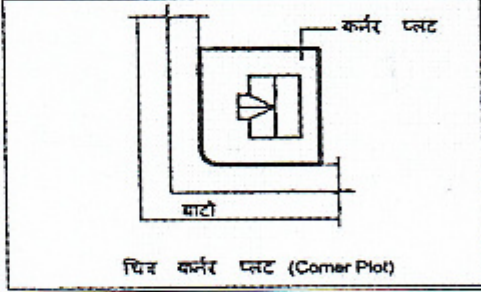
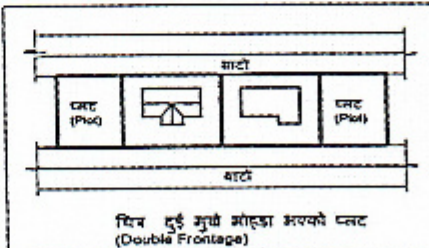
विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएको निम्न लिखित शब्दहरूको निम्नलिखित अर्थ हुनेछ ।

गाँउपालिका	गाँउपालिका भन्नाले माँयादेवी गाँउपालिका सम्झनुपर्दछ ।
स्थानीय तह/ सरकार	भन्नाले सम्बन्धित गाँउपालिका सम्झनुपर्दछ ।
स्थापित मापदण्ड	भन्नाले नेपाल सरकारबाट जारी भएको "वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" वा नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकारबाट जारी भएका यस्तै प्रकारका राष्ट्रिय वा प्रादेशिक मापदण्ड समेतलाई सम्झनुपर्दछ ।
ऐन	ऐन भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ र नगर विकास कोष ऐन २०४५ लाई समेत जनाउँदछ ।
राष्ट्रिय भवन संहिता	राष्ट्रिय भवन संहिता भन्नाले भवन ऐन, २०५५ अनुसार नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० लाई बुझाउनेछ ।
प्राविधिक समिति:	भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको ईन्जिनियर, सघन शहरी तथा भवन निर्माण आयोजना र जिल्ला समन्वय समितिको इन्जिनियर, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू सहितको समितिलाई सम्झनुपर्दछ ।
अधिकार प्राप्त अधिकारी: (Authorized person)	(Authorized person) भन्नाले गाँउपालिकाले अधिकार सुम्पिएको अधिकारी सम्झनुपर्दछ ।
सहायक-उपयोग (Accessory use)	भन्नाले सामान्यतया मुख्य प्रयोजनमा नआउने तर खास प्रयोजनको निमित्त सघाउ पुग्ने किसिमको घर जग्गाको कुनै पनि उपयोगलाई सम्झनुपर्दछ ।
परिवर्तन (Alteration)	भन्नाले एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरबदल गर्ने वा क्षेत्रफल वा उचाईमा थपघट गर्ने वा आवतजावतका आधारमा नै परिवर्तन गर्ने वा त्यसलाई बन्द गर्ने वा स्वीकृत संरचनामा नै परिवर्तन गर्ने जस्ता कार्य सम्झनुपर्दछ ।
स्वीकृति (Approval)	सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति सम्झनुपर्दछ ।
विकास (Development)	भन्नाले जमीनमा स्थाई वा अस्थायी प्रकृतिको व्यवस्थित पूर्वाधारको निर्माण भई यसको विद्यमान भू-उपयोग परिवर्तन गर्ने प्रक्रिया सम्झनुपर्दछ ।
निकास (Exit)	भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासका लागि बनाएको नाली (Drain) सम्झनुपर्दछ ।

B

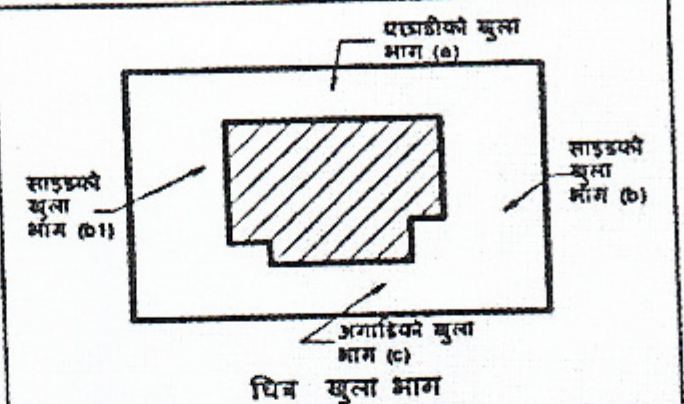
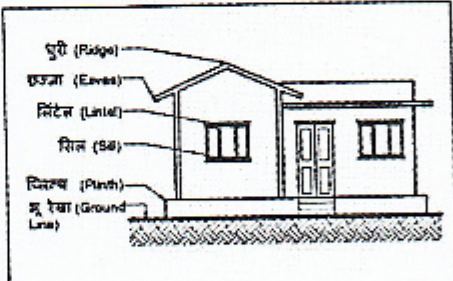




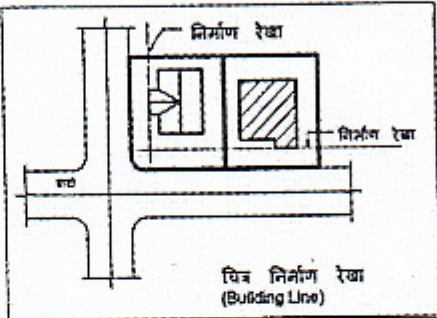

भू-उपयोग (Land Use)	भन्नाले विभिन्न वर्गीकृत उद्देश्यका लागि गरिने भूमिको प्रयोग सम्झनुपर्दछ ।
भू-उपयोग क्षेत्र (Land Use Zone)	भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र सम्झनुपर्दछ ।
आवासीय घनत्व (Residential Density)	भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र सम्झनुपर्दछ ।
प्लट (Plot)	भन्नाले बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट भएको न्यूनतम एक वा एकभन्दा बढी किताहरु मिलि बनेको, भवन बन्ने जग्गा वा जमीनको टुक्रा वा भाग सम्झनुपर्दछ ।
किता:	Cadastral Division भन्नाले कुनैपनि ब्यक्ति वा संघसंस्थाको स्वामित्वमा रहेको जग्गा धनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भू-क्षेत्र सम्झनुपर्दछ ।
कर्नर प्लट:	Corner Plot भन्नाले दुई वा सोभन्दा धेरै बाटोहरु आपसमा काटिएको जक्सनमा परेको र त्यस्ता बाटोहरु पट्टी बढी चौडाई भएको सडकतर्फ मुख्य मोहडा रकम चौडाई भएको सडकतर्फ साईड मोहडा भएको प्लट सम्झनुपर्दछ ।  <p>चित्र कर्नर प्लट (Corner Plot)</p>
दुईमुखे मोहडा भएको प्लट:	Double Frontage भन्नाले कर्नर प्लट बाहेक दुईवटा बाटोहरु तर्फ मोहडा भएको प्लट सम्झनुपर्दछ ।  <p>चित्र दुई मुखे मोहडा भएको प्लट (Double Frontage)</p>
खुला भाग:	Open Space भन्नाले प्लटमा बनेको संरचनाले चर्चेको देखि बाहेकको खुला छाडिएको, संरचनाको अगाडी वा पछाडी वा अगलबगलको कुनैपनि वा सबै भागलाई सम्झनुपर्दछ ।

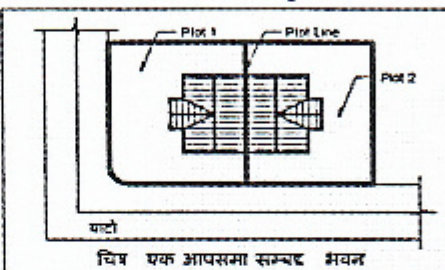
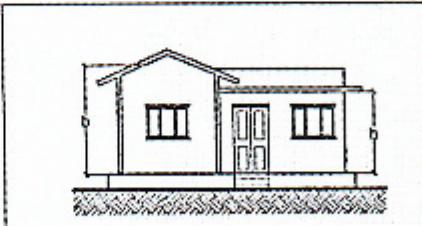
५

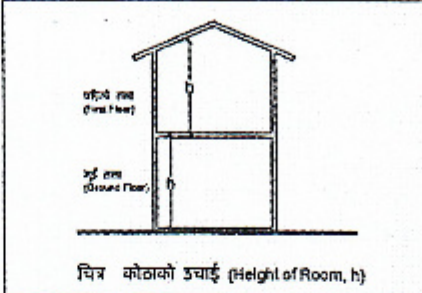
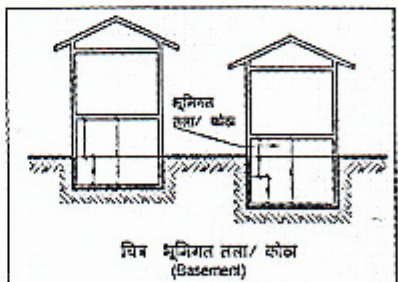


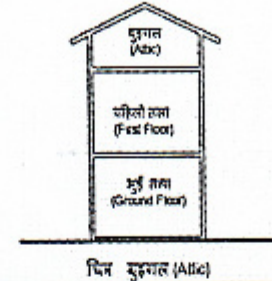
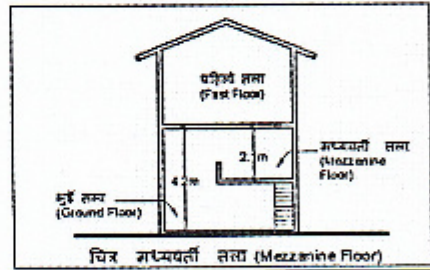
	 <p>पछाडीको खुला भाग (a)</p> <p>साइडको खुला भाग (b)</p> <p>अगाडीको खुला भाग (c)</p> <p>चित्र खुला भाग</p>
<p>चौक:</p>	<p>Courtyard भन्नाले जमीनको सतह वा सोभन्दा तल वा माथि, पुरा वा आंशिक रूपमा भवन वा पर्खालले घेरेको निर्माणभित्र वा बाहिर रहेको र आकास तर्फ खुला रहेको (इउभल तय कपथ० भाग सम्झनुपर्दछ ।</p>
<p>घर वा भवन:</p>	<p>House/Building भन्नाले बस्ने खाना पकाउने र सरसफाई सम्बन्धी आवश्यक सुविधा भएको आवासका निमित्त निर्माण वा यस्तै प्रकारको मानिसहरु बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने मनोरन्जनका स्थानहरुलाई समेत जनाउनेछ ।</p>  <p>गुठी (Ridge)</p> <p>छज्जा (Eaves)</p> <p>लिन्टल (Lintel)</p> <p>सिन् (Wall)</p> <p>प्लिन्थ (Plinth)</p> <p>भू रेखा (Ground Line)</p> <p>चित्र घरको विभिन्न भाग</p>
<p>अगाडीको खुला भाग:</p>	<p>Front Setback भन्नाले कुनैपनि प्लटको अगाडीको मोहडा वा जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरी सम्झनुपर्दछ ।</p>
<p>पछाडीको खुला भाग:</p>	<p>Rear Setback भन्नाले कुनै पनि प्लटको अगाडी र पछाडी बाहेकको जग्गाको साइडको सिमानाबाट सो जग्गाको भवन निर्माण गर्न छाड्नुपर्ने न्यूनतम दुरी सम्झनुपर्दछ ।</p>
<p>साइडको खुला भाग:</p>	<p>Side Setback भन्नाले कुनैपनि प्लटको अगाडी र पछाडी बाहेकको जग्गाको साइडको सिमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरी सम्झनुपर्दछ ।</p>

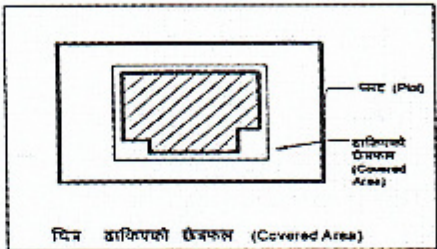
(Handwritten mark)

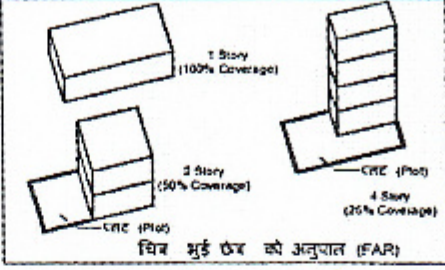
निर्माण:	Infrastructure भन्नाले प्लटमा निर्माण हुने सबै खालका संरचनाहरू जस्तै पर्खाल, भवनको प्लिन्थ (Plinth), गान्हो (Wall), भुई (Floor), छाना (Roof), चिमनी (Chimney), ईन्सपेक्सन चेम्बर (Inspection Chamber), नाला (Drain), कार्नेस (Cornice) वा बाहिर निकालिएको भाग आदि सम्झनुपर्दछ ।
निर्माण रेखा:	<p>Building Line भन्नाले भवन वा अन्य निर्माण गर्न जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गाभित्र पर्ने न्यूनतम दुरीलाई इंगित गर्ने अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखा सम्झनुपर्दछ ।</p> <div style="text-align: center;">  </div>
नियन्त्रित भौतिक योजना:	Secured Physical Plan भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
सार्वजनिक भौतिक योजना:	Public Physical Plan भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा बिकास गरेको तर तिनका सडक, खुला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
असम्बद्ध भवन वा निर्माण:	<p>Detached house भन्नाले आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण सम्झनुपर्दछ ।</p> <div style="text-align: center;">  </div>
सामुहिक आवास:	Group Housing भन्नाले एकै व्यक्ति, संस्था वा निकायले सामुहिक स्वामित्व भएको जमीनमा निर्माण गरेको एक तले वा धेरै तलाहरू भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरूको समुह सम्झनुपर्दछ ।
संयुक्त आवास भवन:	Apartment Building भन्नाले कुनै जग्गामा दुई वा दुई भन्दा बढी आवास एकाई राखी बनाईएको दुई वा दुई भन्दा बढी तला भएको भवन

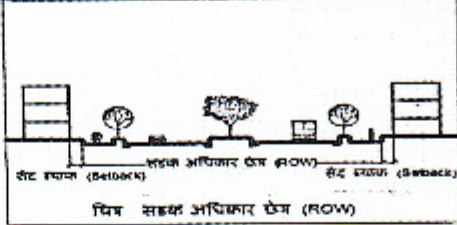
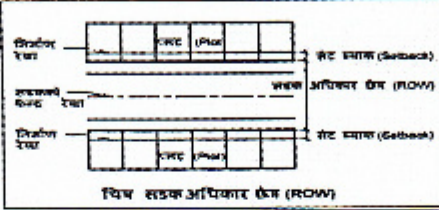
	सम्झनुपर्दछ र सो शब्दले सोही जग्गामा ब्लक, पोक्रेट वा अन्य त्यस्तै नामबाट नामाकरण गरी निर्माण गरिएको त्यस्तै किसिमको दुई वा दुई भन्दा बढी भवनहरु र ती भवनले चर्चेको जग्गा, कम्पाउण्ड, कम्प्लेक्स समेतलाई सम्झनुपर्दछ ।
आवास एकाई (अपार्टमेन्ट):	Apartment भन्नाले संयुक्त आवास भवनमा स्वतन्त्र रूपमा उपभोग गर्न सकिने सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधासहित एक वा एकभन्दा बढी कोठा भएको त्यस्तो भवनको एकाई सम्झनुपर्दछ ।
आपसमा सम्बन्ध भवन:	Semi-detached house भन्नाले तीनतिर खुलाई भई एकातिर कुनै अर्को भवन वा निर्माणसँग जोडिएको भवन सम्झनुपर्दछ । <div style="text-align: center;">  <p>चित्र एक आपसमा सम्बन्ध भवन</p> </div>
पंक्तिबद्ध आवास:	Row housing भन्नाले तीनतिर खुला भै एकातिर कुनै अर्को भवन निर्माणसँग जोडिएको भवन सम्झनुपर्दछ ।
भवन वा निर्माणको उचाई:	Building Height भन्नाले समतल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको जमीनको औसत सतहदेखि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो सतहसम्मको उचाई र पाखो छाना (Sloped Roof) को हकमा प्रवेश सडकको जमीनको औसत सतहबाट २५-३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो (Slope) भएमा भिरालोको बिच भागको उचाईसम्म र सो भन्दा कम भिरालो गरी छाना निर्माण भएकोमा छज्जा (Eaves) सतहसम्मको उचाई सम्झनुपर्दछ । <div style="text-align: center;">  <p>चित्र घरको उचाई (Height of Building, h)</p> </div>
आवासयोग्य कोठा:	Habitable room भन्नाले आवश्यक न्यूनतम सुविधा भएको कोठा सम्झनुपर्दछ ।

<p>कोठाको उचाई:</p>	<p>Room Height भन्नाले कुनैपछि कोठाका तयारी समतल भुईदेखि भित्री तयारी समतल छत र भिराले सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुईको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाइलाई सम्झनुपर्दछ ।</p> <div style="text-align: center;">  <p>चित्र कोठाको उचाई (Height of Room, h)</p> </div>
<p>इयाल:</p>	<p>Window भन्नाले कुनैपति भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनका लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भाग सम्झनुपर्दछ ।</p>
<p>वरण्डा:</p>	<p>Verandah भन्नाले कम्तीमा पनि एकातिर बाहिरतर्फ खुला राखी ढाकिएको क्षेत्र (Covered Area) सम्झनुपर्दछ । यस्तो वरण्डा माथिल्लो तलामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मिटरको उचाइसम्मको प्यारापिट (Parapets) लाई समेत समावेश भएको मानिनेछ ।</p>
<p>प्लिन्थ:</p>	<p>Plinth भन्नाले कुनैपति भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि र भुईतलाको सतहभन्दा मुनिको भाग सम्झनुपर्दछ ।</p>
<p>भूमिगत तला/कोठा:</p>	<p>Basement/ Semi basement भन्नाले भवनको जमीनभन्दा मुनिको तला वा जमीनभन्दा १.२ मिटरसम्म मात्र माथि हुनेगरी बनाइएको तला सम्झनुपर्दछ ।</p> <div style="text-align: center;">  <p>चित्र भूमिगत तला/ कोठा (Basement)</p> </div>
<p>बुईगल वा छानामुनिको भाग:</p>	<p>Attic भन्नाले सरसफाइ सम्बन्धी (sanitary) प्रयोजनमा आउनेबाहेक स्टोरका निमित्त वा खाना पकाउने, बस्नते वा पूजा गर्नेजस्ता कामका निमित्त उपयोग गरिने भाग सम्झनुपर्दछ ।</p>

	
तला:	Storey भन्नाले भवन वा निर्माण दुई भुईँहरू (Floor) बिचको भाग सम्झनुपर्दछ ।
माथिल्लो तला:	Upper Floor भन्नाले पूरा वा आंशिकरूपमा निर्माण गरिएको भवन वा निर्माणको भुईँको तलाभन्दा माथिको तला सम्झनुपर्दछ ।
बाईली:	Balcony भन्नाले कुनैपनि भवनमा भएको छेकवार (Hand rail) वा (Balustrade) सहितको आवत जावत वा बस्नका निमित्त प्रयोग गरिने भवनको गान्होभन्दा बाहिर निकालिएको भाग सम्झनुपर्दछ ।
मध्यवर्ती तला:	Mezzanine Floor भन्नाले तल्लो तलाबाट मात्र जाने बाटो भएको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको कुनै दुई तलाबीचमा पर्ने भाग सम्झनुपर्दछ ।
	
छेका:	Partition भन्नाले कुनैपनि भवन वा निर्माणका बीचमा भवनभित्रका भागहरू छुट्याउन कुनैपनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तलासम्मको उचाइमात्र हुनेगरी लगाइएको बार वा गान्हो आदि सम्झनुपर्दछ ।
छेउढी:	Porch भन्नाले कुनैपनि भवनको प्रवेशद्वार अगाडिपट्टी भवनसँग जोडी माथिबाट ढाकेर बनाइएको भाग सम्झनुपर्दछ ।
भन्याङ्गको ढकन:	Staircase Cover भन्नाले भन्याङ्गलाई ढाक्ने वा छोप्ने उद्देश्यले बनाइएको छाना सहितको कुनै भाग वा निर्माण सम्झनुपर्दछ ।
कार्पेट एरिया:	Carpet Area भन्नाले कुनैपनि तलाको गान्हो तथा छानो भएको कोठा, तथा अन्य प्रयोगमा ल्याउन मिल्ने बन्द ठाउँहरू (Enclosed Spaces)

	को कापेट ओछ्याउन मिल्ने गान्होको क्षेत्रफल बाहेकको शुद्ध क्षेत्रफल (Net Area) भन्ने सम्झनुपर्दछ ।
जमीनमा चर्चिने क्षेत्रफल:	Ground Coverage भन्नाले भवनको भुईँतलाको भागले जमीनमा ओगट्ने क्षेत्रफल सम्झनुपर्दछ ।
ढाकिएको क्षेत्रफल:	<p>Covered Area भन्नाले तपसिलमा उल्लेख भएका बाहेकको कुनैपनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ (Plinth) सतहभन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल सम्झनुपर्दछ । भवनका निम्न भागहरू भने यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।</p> <div style="text-align: center;">  <p>प्लट (Plot) ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area)</p> <p>दिन ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area)</p> </div> <p>(क) बगैँचा, इनार र यससम्बन्धी निर्माण, बिरुबाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहोरा, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, ट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, झुला जस्ता बाहिरी वस्तु आदि । निकासका लागि बनाइएको कल्भट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नालीहरू, क्याचपिट (Catch Pit), गल्ली पिट (Gully Pit), इन्सपेक्सन चेम्बर (Inspection Chamber), ढुँड (Gutter) आदि ।</p> <p>(ख) कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका (Gate), तला नउठाइएको डेउडी (Porch/Portico), खुला भन्याङ्ग (Open Stairs), न्याम्प (Ramp) बाहिरपट्टी झुण्डिएको भाग (Gutter) झ्याल र गान्होभन्दा बाहिरपट्टी परेको सामियाना वा छाताले ढाकेको भाग (Awing) आदि । गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सबस्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण (Structure) आदि । घरको कुनै भागमा बाहु धारक (cantilever) निकाली सो भागलाई कोठाको रूपमा प्रयोग नगरिएको भाग ।</p>
भुईँ क्षेत्रको अनुपात:	Floor Area Ratio भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तलाहरूको क्षेत्रफल (Built Up Area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्झनुपर्दछ ।

	 <p style="text-align: center;"> $\text{एफ.ए.आर.} = \frac{\text{भवनको सम्पूर्ण तलाको कुल क्षेत्रफल}}{\text{भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रफल}}$ </p>
भुईं:	Floor भन्नाले सामान्यतया मानिसहरू हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह सम्झनुपर्दछ ।
ग्यारेज:	Garage भन्नाले कुनैपनि प्रकारको नीजि तथा सार्वजनिक बाहनहरू पार्किङ गर्न बनाईएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा त्यसको भाग सम्झनुपर्दछ ।
बाटो:	Street भन्नाले कुनैपनि प्रकारको सर्वसाधारण जनताले हिड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समयसम्मका लागि निर्वाधरूपमा हिडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित आवत जावतका निमित्त प्रयोग भएको भाग (Means of access) सम्झनुपर्दछ । सो शब्दले सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरू, रेलिड जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण भागसमेतलाई जनाउँदछ ।
बाटोको उचाई वा ग्रेड:	Street Level or Grade भन्नाले प्लटको अगाडी पट्टी औपचारिक रूपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रिय रेखाको उचाई (Elevation) सम्झनुपर्दछ ।
बाटोको रेखा:	Street Line भन्नाले बाटोको दुवै साइडहरूको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनुपर्दछ ।
टु—एबुट:	To abut भन्नाले सडकको सीमासम्म विस्तार गरिएको भवन निर्माणको कुनैपनि भाग सम्झनुपर्दछ ।
सडक:	Road भन्नाले गाडीसमेत गुड्न सक्ने सबै किसिमको बाटो सम्झनुपर्दछ ।
सेवा मार्ग:	Service Road/ Lane भन्नाले सुविधा वा सेवा फुन्याउने उद्देश्यले भवन प्लटको पछाडी पट्टी रहेको बाटो सम्झनुपर्दछ ।
सडक रेखा:	Road Line भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरूको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनुपर्दछ ।
सडक अधिकार क्षेत्र:	Right of Way भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखी दुवैतर्फ तोकेको बराबर दुरी ।

	
सेटब्याक लाइन:	<p>Setback Line भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थान सम्झनुपर्दछ ।</p> <div style="text-align: center;">  </div>
बाहिर निस्कने बाटो:	Exit भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थान सम्झनुपर्दछ ।
फायर सेप्रेसन:	Fire Separation भन्नाले आगो फैलनबाट रोक्नका निमित्त गरिएको भवन वा निर्माणहरूको विभाजन सम्झनुपर्दछ ।
लिफ्ट:	Lift भन्नाले मानिस वा वस्तुहरूलाई विभिन्न तलाहरूमा पुग्न वा पुन्याउन जडान गरिएको यन्त्र सम्झनुपर्दछ ।
शौचालय:	Toilet भन्नाले मानिसहरूलाई दिसा पिसाब गर्नका लागि बनाइएको पानी फलस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहितको कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भाग सम्झनुपर्दछ ।
निकास वा नाला:	Drain भन्नाले घर कम्पाउण्ड भित्र वा बाहिर जमीनमुनी ढाकिएको वा जमीनमा रहेको खुला, आकाशो पानी वा प्रयोग गरिएको फोहोर पानीको निकास हेतु बनाएको निकास वा नाला भन्ने सम्झनुपर्दछ ।
ढल:	Sewer भन्नाले घर कम्पाउण्ड बाहिर सामान्यतया सार्वजनिक सडकमा जमीनमुनी ढाकिएर रहेको आकाशो पानी वा प्रयोग गरिएको फोहोर पानीको निकास हेतु बनाइएको मिश्रित (Combined) निकास भन्ने सम्झनुपर्दछ ।
आबत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम	कुनैपनि घडेरी वा भवनमा आबत जावत गर्नको निमित्त आवश्यक निजी वा सार्वजनिक बाटोलाई आबत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम मानिने छ ।
विकास निर्माण	विकास-निर्माणले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने स्थायी वा अस्थायी निर्माण, विद्यमान ढांचामा कुनै पनि प्रकारको परिवर्तन वा जग्गा



	एवं भवनको प्रयोग वा उपयोगमा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ ।
आंशिक निर्माण सम्पन्न	उपयोग गर्न मिल्ने गरी स्वीकृत नक्साभन्दा कम न्यूनतम एक तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
माटो परीक्षण	माटो परीक्षण भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालय र सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण प्रक्रिया र विधिलाई जनाउँदछ ।
आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू	आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
संस्थागत भवन	संस्थागत भवन भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
सभा-सम्मेलन भवन	सभा-सम्मेलन भवन भन्नाले मानिसहरू जमघट हुने गरी आवासीय प्रयोजनको सिनेमा हल, सयुक्त र विशाल बजार, मल्टिकम्प्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
सार्वजनिक भवन	सार्वजनिक भवन भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।
व्यापारिक भवन	व्यापारिक भवन भन्नाले पूर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।
इञ्जीनयर र आर्किटेक्ट	इञ्जीनयर र आर्किटेक्ट भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्द्वारा दर्ता भई इन्जिनियरिङ व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

२.१ भवनको वर्गीकरण

१. भवन संहिताको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्ने प्रयोजनको लागि भवनलाई देहाए बमोजिम चार वर्गमा वर्गीकरण गरिएको छ ।

क वर्ग - अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरू ।

ख वर्ग - भूईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट भन्दा बढी, तीन तल्लाभन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटरभन्दा बढी भएका, Column Grid मा नभएको Beam/Slab Projection १ मिटरभन्दा बढी भएका भवनहरू ।





ग वर्ग - भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म, तीन तल्लासम्म, Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका, column grid मा भएको, beam/slab projection एक मिटरभन्दा कम भएका भवनहरू ।

घ वर्ग - क, ख, ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तल्ले घरहरू ।

नोट:- 'क' र 'ख' वर्गका भवनहरूको हकमा अनिवार्य आर्किटेक्चरल नक्साको साथमा NBC पालना गरि तयार गरिएको Detail Structural Drawing समेत पेश गर्नु पर्नेछ । परामर्शदाताबाट पेश हुन आएको नक्सा चेकजाँच गर्दा कुनै कुरा आवश्यक भएमा सुझाव दिई सच्चाउन लगाउन वा डिजाइन सम्बन्धमा Structural Analysis को Soft/Hard Copy माग गर्न वा अन्य जानकारी माग गर्न सक्नेछ ।

२. माटोको गारोले बनेका तथा लोड बेरिङ्ग संरचनामा बन्ने नयाँ भवनहरू अधिकतम २.५ तल्लासम्म (दुई तल्ला तथा भर्थाङ्ग छोप्ने मात्र बनाउन पाइनेछ ।)

३. उपदफा (१) मा उल्लिखित चार वर्गका भवनहरूमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहिता पनि चार किसिममा विभाजन गरिएको छ र प्रत्येक किसिमका लागि बेग्ला बेग्लै संहिताहरू तयार गरिएका छन् । भवन संहिता प्राविधिक दस्तावेज भएकाले सुरक्षा अर्थात Structural Safety का लागि अवलम्बन गर्नु पर्ने सम्पूर्ण विधिहरू नक्सामा खुलाई नाप समेत खुलाईएको तेइसवटा खण्डहरू भएको भवन संहिता निम्न बमोजिम तयार गरिएको छः

(क) "क" वर्गका भवनका लागि "एन. बी. सी ०००"

(ख) "ख" वर्गका भवनका लागि "एन. बी. सी १०१ देखि ११४ सम्म तथा एन.बी.सी २०६, २०७ र २०८"

(ग) "ग" वर्गका भवनका लागि "एन. बी. सी २०१, २०२ र २०३"

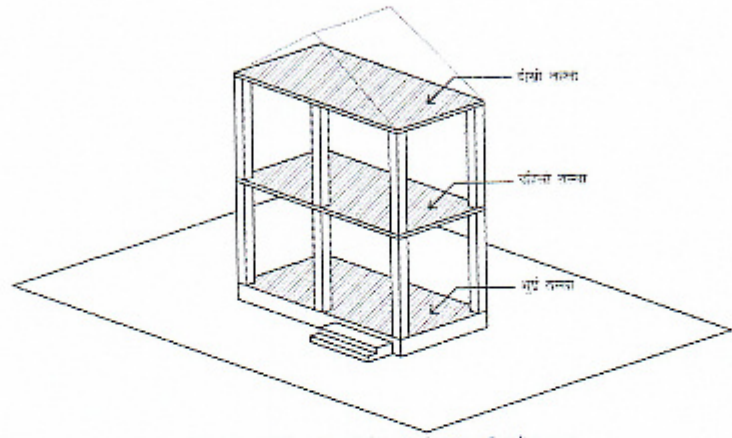
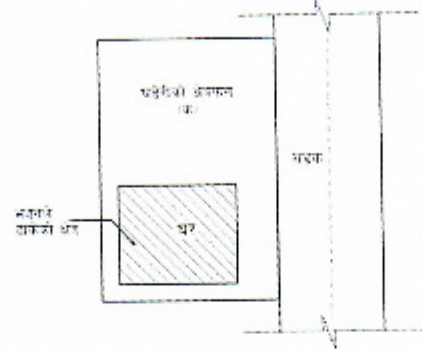
(घ) "घ" वर्गका भवनका लागि "एन. बी. सी २०३ देखि २०४"

२.२ भवन मापदण्डको श्रोत

मायादेवी गाँउपालिकाको बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०८२, शहरी विकास मन्त्रालयको "बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माणमापदण्ड २०७२ (संशोधन २०७३ र २०७८)" लाई मार्गदर्शनका रूपमा लिएर बनाइएको छ। कतै कुनै कुराहरू छुट्टन गएमा सो मापदण्ड अनुसार कायम गरिनेछ ।



फ्लोर एरिया रेस्यो (फार)



घर तल्ला + मध्य तल्ला + सबै तल्ला को नयाँ फ्लोर एरिया = कु

$$\text{फ्लोर एरिया रेस्यो} = \frac{\text{कु}}{\text{क}} = \frac{\text{सबै तल्लाको फ्लोर एरिया}}{\text{घडरीको क्षेत्रफल}}$$

परिच्छेद २ - भू-उपयोग योजना सम्बन्धी मापदण्ड

३. योजना तथा भवन मापदण्ड

३.१ भू-उपयोग मापदण्ड

भू-उपयोग मापदण्ड: गाँउपालिका क्षेत्रभित्र भूउपयोगको मापदण्ड सामान्यतया देहायको सिद्धान्तमा आधारित रही निर्धारण गर्नेछ ।

- (क) गाँउपालिकाले व्यवस्थित विकास एवं पूर्वाधारको स्थिति अनुसारको विकास निर्मागलाई प्रोत्साहन गर्न नगर क्षेत्रमा भू उपयोगको नियन्त्रण गर्नेछ ।
- (ख) गाँउपालिका क्षेत्रभित्र कसैले जमीनको उपयोग गर्दा बन्ने कुनैपनि संरचना तथा जमीनको उपयोगले गाँउवासीको स्वास्थ्य एवं सुविधामा प्रतिकूल असर नपर्ने तबलरले जमीनको उपयोग गर्नुपर्दछ ।
- (ग) भू-उपयोग क्षेत्रहरुजस्तै पुरानो वस्ती क्षेत्र, आवासीय क्षेत्र, व्यापारिक क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, संस्थागत क्षेत्र, संवेदनशील क्षेत्र आदिमा भू-उपयोग गर्दा यो मापदण्ड बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।
- (घ) गाँउपालिकाले विभाजन गरेको विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा गर्न पाइने भूउपयोगको आधारमा गाँउपालिकामा विभिन्न क्रियाकलाप र निर्माण कार्यको स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

३.२ उद्देश्य

यस मापदण्डको उद्देश्य देहाय बमोजिमको हुनेछ:

- गाँउपालिका क्षेत्रको भूमिलाई वैज्ञानिक किसिमले उपयोग गर्ने,
- उक्त क्षेत्रभित्र संचालन गरिने सेवाको वर्गीकरण गर्ने,
- वर्गीकृत सेवा संचालन गर्न सकिने क्षेत्र निर्धारण गर्ने,
- शहरी विकासको क्रममा आइपर्ने बाधा अडचन कम गरी व्यवस्थित शहरी विकास गर्ने ।

३.३ भू-उपयोग वर्गीकरण

मिश्रित आवासीय क्षेत्र (Mixed Use Zone)



मिश्रित आवासीय क्षेत्र भन्नाले आवासीय र व्यापारिक दुबैको सम्भावना भएका क्षेत्र बुझनुपर्दछ । धमौली, तिलौरी, गुण्डा र सकौली, झुलनीपुर, क्रनकसिया, मोतिपुर र गुण्डी, गोनहा, लुब्डहवा, परसहवा, बेथरी गुरबनीया, बनगाइ, बेरिहया, शिवमन्दिर लुम्बिनी रोड चौतारी चोक, क्षेत्रहरु यस क्षेत्र अन्तर्गत छुट्याएको छ ।

आवासीय क्षेत्र (Residential Area)

आवासीय क्षेत्र भन्नाले न्यूनतम भौतिक पूर्वाधार भएको, विद्यमान पूर्वाधार क्षेत्रबाट यातायात वा अन्य हिसाबले सामिप्य भएको, भौतिक तथा सामाजिक पूर्वाधारहरुको स्तरबृद्धि गर्नुपर्ने क्षेत्रलाई बुझनुपर्दछ । आवासीय क्षेत्र अन्तर्गत घना, मध्यम र न्यून घनत्व गरी ३ प्रकारमा विभाजन गरी देहाय बमोजिमका क्षेत्रहरु तोकिएको छः

• घना आवासीय क्षेत्रहरु (High Density Residential Zone)

गाँउपालिका क्षेत्र भित्रका व्यापारिक क्षेत्रहरु तथा वस्ती समेत भएको क्षेत्रहरु जनघनत्व घना भएको, यातायात तथा अन्य पूर्वाधारको पहुँच भएको, व्यापारिक एवं आर्थिक गतिविधि हुने गरेको र अझै व्यापारिक गतिविधिले भरिन सक्ने क्षेत्रलाई समेट्न खोजिएको छ । यसै अवधारणा अनुसार मुख्य व्यापारिक क्षेत्र अन्तर्गत निम्न क्षेत्रहरुको पहिचान गरिएको छ । मुख्य बजार क्षेत्र बढी जनघनत्व, व्यापारिक र आर्थिक गतिविधि एवं यातायातको पहुँच भएको क्षेत्रहरु हुन् ।

• मध्यम आवासीय क्षेत्रहरु (Medium density Residential Zone)

प्रस्तावित मध्यम आवासीय क्षेत्रको निर्धारण हालको आवासीय तथा व्यापारिक अवस्था एवं गतिविधि, जनसंख्या र जनघनत्व तथा प्रक्षेपित जनघनत्वको आधारमा लिई निर्धारण गरिएको छ । उक्त क्षेत्रमा व्यापारिक र वाणिज्य बाहेक अन्य सेवा सुविधाहरुको बृद्धि हुन गैँ नजिकका सहरी क्षेत्रहरु सित पनि प्रतिस्पर्धा गर्ने सम्भावना देखिन्छ । यस क्षेत्र अन्तर्गत पर्ने क्षेत्रहरु निम्न बमोजिम रहेको छः

- वडा नं. १: सुखल, महदेइया, अमौली, खडखडिया, कोमरहिया र अहिरौली
- वडा नं २: हरासिउरी, तिलौरी
- वडा नं. ३: बरेवा र सुकौली



- वडा नं. ४: पश्चिम सुन्डी र उत्तर कनकसीया
 - वडा नं. ५: बसौली, सोमरहना
 - वडा नं. ६: बेथरी, गुरबनीया
 - वडा नं. ७: मर्चहवा, प्रतिया, गौरगट्टी
 - वडा नं ८: मातखोला, बसडिलवा, विनायक टोल, लालीगुरीस पथ
- **न्यून घनत्व आवासीय क्षेत्रहरू (Low Density Residential Zone)**
 प्रति हेक्टर ५० देखि १०० जनघनत्व हुनसक्ने साथै आवासीय क्षेत्रमा बसोबास गर्ने जनसंख्याको आवश्यक सेवा सुविधाको लागि भवन तथा संरचनाको निर्माण गर्न छुट्याइएको क्षेत्रलाई न्यून घनत्व आवासीय क्षेत्र मानिनेछ । छरीपर रहेका वस्तीहरूलाई विकास निर्माणको माध्यमबाट एकिकृत गर्दै व्यवस्थित बनाउन प्रस्ता गरिएका क्षेत्रहरू यस अन्तर्गत पर्दछन् । सामान्यतया यस्तो क्षेत्रमा क्लिनिक, साधारण पसल कबल, संचार आदि सुविधा उपलब्ध हुनेछन् । यस क्षेत्रमा व्यवसायिक प्रयोजनको लागि भवन तथा संरचना निर्माण गर्न भू-उपयोग स्वीकार गरिन्छ ।

संस्थागत क्षेत्र (Institutional Zone)

संस्थागत क्षेत्र भन्नाले विद्यमान संस्थागत भवनहरूको संघन तथा छिटपुट उपस्थिति, पूर्वाधारहरू सहितको संस्थागत संरचनाहरूको विस्तार गर्न जग्गाको उपलब्धता भएको भू-क्षेत्रलाई बुझनुपर्दछ । यहाँको मुख्य सरकारी कार्यालयहरू रहेको, विद्यालय, अस्पतालहरू तथा हाल गाँउपालिका रहेको क्षेत्रहरू संस्थागत क्षेत्रको रूपमा प्रस्ताव गरिएको छ । थप संस्थागत क्षेत्रहरूको लागि जग्गा खरिद गरि निर्माण गर्न प्रतिवेदनमा सुझाइएका क्षेत्रहरू समेत यसमा पर्दछन् । मुख्य रूपमा माँयादेवी गाँउपालिका आसपासका क्षेत्रलाई नयाँ संस्थागत क्षेत्रको रूपमा प्रस्ताव गरिएको छ । अन्य सम्भावित क्षेत्रहरू बरेवा, कम्हरिया, गोनहा, परसहवा, बुडवा, सोमरहना, बेथरी शिवपुर, बसडिलवा र उचमी रहेका छन् ।

औद्योगिक क्षेत्र (Industrial Zone)

औद्योगिक विकासको लागि गाँउपालिकाको बरेवा, गुण्डा, वनकसीया, दक्षिण वनकसीया, मोतिपुर, सेमरी, रमनपुर, परसहवा, गुरबनीया र आश्रम एरिया विनायक टोल क्षेत्रमा औद्योगिक ग्रामको प्रस्ताव गरिएको छ ।



संरक्षण क्षेत्र (Conservation Zone)

वन, नदिनाला, पोखरी, धार्मिक, सांस्कृतिक संरक्षण क्षेत्र यस अन्तर्गत पर्दछ । गायदेवी गाउँपालिकामा प्रशस्त मात्रामा वनजंगलहरू र पोखरी तालतलैया रहेको छ । साथै गाँउ क्षेत्रको वन तथा अरु सामुदायिक वनहरू पनि यस अन्तर्गत पर्दछन् । गाँउपालिकामा रहेका निम्न क्षेत्रहरू संरक्षण क्षेत्रको रूपमा पहिचान गरिएका छन्:

- लोहासे धारा गोसाई बाबा धान (वडा नं. ०८)
- खजुरिया, मकरी, शिवपुर, पुरौनी, नौकटिया, दुर्गाँलीया र पिपरहवा

कृषि क्षेत्र (Agriculture Zone)

कृषि क्षेत्र भन्नाले न्यूनतम भौतिक पूर्वाधार भएको, विद्यमान पूर्वाधारको विस्तारको सिमित सम्भाव्यता भएको तथा प्रमुख आर्थिक सामाजिक गतिविधि कृषिमा आधारित रहेको क्षेत्रलाई बुझ्नुपर्दछ । कृषिका लागि छुट्याइएको गैर शहरी क्षेत्र जहाँ न्यून आवासीय उपयोग र सोको लागि आवश्यक सेवा सुविधाहरू स्वीकार्य हुनेछ । यो उपयोग क्षेत्रमा एकल परिवार बस्ने घरहरू बनाई कृषि कार्य गरिरहेका वा सो कार्यमा सघाउ पुर्याउने कार्य गर्न स्वीकार्य हुनेछ । गाँउपालिका निम्न क्षेत्रहरू कृषि क्षेत्रका रूपमा छुट्याइएको छ:

- वडा नं. १: धर्मौली, खडखडिया, सुखल, महदेईया, असौली, कोमरहिया, दुबिहवा, अहिरौली, बसन्तपुर
- वडा नं. २: महदेवा, भल्लाहन टोल, तेलडिहवा, डडचहवा कुट्टावा, पिपरहवा, अमवा र बनहवा
- वडा नं. ३: मेडरवा, कम्हरिया, गुण्डा, हरनापुर, बरेवा
- वडा नं. ४: दक्षिण सुन्डी, गुण्डी र दक्षिण कनकसिया
- वडा नं. ५: मंगलपुर, लोधुपुर, सेमरहनी
- वडा नं. ७: उचमी गाँउ
- वडा नं ८: उचमी गाँउको पूर्व, उत्तर र पश्चिम तर्फ





संवेदनशील क्षेत्र (Risk Sensitive Zone)

नदी कटान, बाढी डुबान, पहिरो आदि जस्ता वातावरणीय र प्राकृतिक प्रकोपबाट प्रभावित क्षेत्रहरू संवेदनशील क्षेत्रहरू अन्तर्गत रहने छन् । गाँउपालिका भित्र रहेको दानो र तिनाउ नदि किनारका डुबान र कटान क्षेत्रहरू मुख्य संवेदनशील क्षेत्रको रूपमा रहेका छन् । गाँउपालिकाका संवेदनशील क्षेत्रहरू निम्न बमोजिम रहेको छः

- वडा नं. ३, ५, ६ र ८ मा मेडाखा, निविहवा (नदी कटान क्षेत्र), बसौली, मंगलपुर, बसहवा, गोनहिया, लुब्दहवा, गुरबनिया, खजुरिया, कस्रियाथानको उत्तर तर्फ घाघरा नदी

३.४ विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोगहरू (Compatibility Matrix)

भूउपयोगहरूका लागि स्वीकृत क्षेत्रका उपयोगहरू (Compatibility Matrix): गाँउपालिकाले यो मापदण्डको कार्यान्वयन गर्दा देहाय अनुसारका स्वीकृति पाउने [✓], स्वीकृति लिनुपर्ने [●] र स्वीकृति नपाउने [✗] संकेतका राखी तयार पारेको Compatibility Matrix का आधारमा कार्यान्वयन गर्नेछ ।

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रहरू					
		कृषि	आवासीय	व्यापारिक	औद्योगिक	संस्थागत	संवेदनशील
१	आवास	✓	✓	✓	✗	●	✗
२	संयुक्त आवास	●	✓	✓	✗	✗	✗
३	साना व्यापार/पसल	✓	✓	✓	✗	✓	✗
४	रेष्टुरेण्ट/साना होटल	✓	✓	✓	✗	✓	✗
५	गोदाम	✓	✗	✓	✓	✗	✗
६	स्वास्थ्य क्लिनिक/ आकस्मिक सेवा	✓	✓	✓	✗	✗	✗
७	नर्सिङ होम/अस्पताल	✗	✓	✓	✗	●	✗
८	स्वास्थ्य चौकी	✓	✓	✓	✗	✓	✗
९	पशु बधशाला	✓	✗	✗	●	✗	✗
१०	सार्वजनिक शौचालय	✓	✓	✓	✗	✓	✗
११	फोहोर सङ्कलन वा प्रशोधन केन्द्र	✗	✗	✗	✓	✗	✗
१२	कार्यालय	✗	✗	✓	●	✓	✗
१३	विद्यालय	✓	✓	●	✗	✓	✗



ಕ್ರ.ಸಂ.	ಉಪಯೋಗ	ಕ್ಷೇತ್ರಗಳು					
		ಕೃಷಿ	ಆವಾಸೀಯ	ವ್ಯಾಪಾರಿಕ	औद्योगिक	ಸಂಸ್ಥಾಗತ	ಸಂವೇದನಶೀಲ
೧೪	ಪುಸ್ತಕಾಲಯ/ವಾಚನಾಲಯ/ಕ್ಲಬ್	✓	✓	✓	•	✓	×
೧೫	ಪ್ರಾವಿಧಿಕ ಶಿಕ್ಷಾಲಯ	•	×	×	•	✓	×
೧೬	ಸಾರ್ವಜನಿಕ ರ ಮನೋರಂಜನ ಸ್ಥಳ	•	✓	✓	×	✓	×
೧೭	ಮಠ ಮಂದಿರ	✓	✓	✓	•	•	×
೧೮	ಪಾರ್ಕ್/ಉದ್ಯಾನ	✓	✓	×	•	•	✓
೧೯	ರಂಗಶಾಲಾ	•	×	×	•	•	×
೨೦	ಖೆಲಕುದ್ ಮೈದಾನ	✓	✓	✓	×	✓	×
೨೧	ಸಿನೆಮಾ ಹಲ/ಸಭಾ ಹಲ	×	•	✓	•	•	×
೨೨	ಬಸ್/ಟ್ರಕ್ ಪಾರ್ಕ್	•	×	✓	✓	•	•
೨೩	ವರ್ಕಿಂಗ್ ಪಾರ್ಕ್	×	×	•	✓	•	×
೨೪	ಪೆಟ್ರೋಲ ಪಂಪ್	×	×	•	•	×	×
೨೫	ಕೃಷಿ/ಬಾಗವಾನಿ, ಫಲಫುಲ ಉತ್ಪಾದನ	✓	×	✓	•	×	×
೨೬	ವ್ಯವಸಾಯಿಕ ಫಲಫುಲ	✓	×	✓	✓	×	×
೨೭	ಘರೇಲು ಉದ್ಯೋಗ (ಪ್ರದುಷಣ ಯುಕ್ತ)	•	×	×	•	×	×
೨೮	ಘರೇಲು ಉದ್ಯೋಗ (ಪ್ರದುಷಣ ರಹಿತ)	✓	×	✓	✓	×	×
೨೯	ಠುಲಾ ಉದ್ಯೋಗ ರ ಫೆಕ್ಟರಿ	•	×	×	•	×	×
೩೦	ತೀನ ತಾರೆ ದೆಖಿ ಚಾರ ತಾರೆ ಹೋಟಲ	•	✓	✓	×	•	×
೩೧	ಪಿಂಚ ತಾರೆ ರ ಸೊ ಭಂದಾ ಠುಲಾ ಹೋಟಲ	×	•	✓	×	•	×
೩೨	Landfill Site/ ಫೋಹೋರಮೈಲಾ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನ	•	×	×	×	×	×





३.५ भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु देहाय बमोजिम हुनेछ ।

क) कृषि क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग मापदण्डहरु

क्र.सं.	उपयोग	कृषि क्षेत्र				
		जरगाको क्षेत्रफल	FAR	जरगा उपयोग (Ground Coverage Ratio)	कैफियत	अधिकतम उचाई/ तल्ला
१	आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर सम्म	१.५	७०		
२	आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	१.२५	६०		
३	व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर सम्म	१.५	६०		
४	व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	१.२५	५०		
५	विद्यालय तथा क्याम्पस		१.२	४०		
६	पोलिक्लिनिक तथा नर्सिङहोम		१.२	३५		
७	छात्रावास		२.०	५०		
८	तीन तारे देखि चार तारे होटल		१.०	६०		





ख) व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग मापदण्डहरू

क्र.सं.	उपयोग	व्यापारिक क्षेत्र				
		जग्गाको क्षेत्रफल	FAR	जग्गाको उपयोग (Ground Coverage Ratio)	कैफियत	अधिकतम उचाई/तल्ला
१	आवासीय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मिटर सम्म	३	६०		
२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	३	५०		
३	सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		२	५०		
४	सिनेमा हल तथा थियेटर वा सभा गृह सहितको व्यापारिक भवन		२	५०		
५	व्यापारिक कम्प्लेक्स तथा सुपर मार्केट		२	४०		
६	साना होटल, लज तथा पाहुना घर र धर्मशाला तथा रात्रीवास		१.५	४०		
७	तीन तारे देखि चार तारे होटल		२.०	५०		
८	पाँच तारे र सो भन्दा ठुला होटल		३.५	५०		
९	व्यापारिक/व्यवसायिक गोदामघर	२५० वर्ग मिटर सम्म	३.०	६०		
१०	व्यापारिक/व्यवसायिक गोदामघर	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	२.०	५०		





ग) आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग मापदण्डहरू

क्र.सं.	उपयोग	आवासीय क्षेत्र				
		जग्गाको क्षेत्रफल	FAR	जग्गाको उपयोग (Ground Coverage Ratio)	कैफियत	अधिकतम उचाई/तल्ला
१	आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर सम्म	२.५	७०		
२	आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	२.५	६०		
३	आवासीय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मिटर सम्म	२.५	६०		
४	आवासीय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	२.५	५०		
५	संस्थागत/ सरकारी भवन		२.०	५०		
६	अस्पताल		१.५	३५		
७	स्वास्थ्य केन्द्र/ नर्सिङ होम		२.०	३५		
८	शैक्षिक संस्था (आधारभूत र माध्यमिक)	२५० वर्ग मिटर सम्म	१.२५	४०		
९	क्याम्पस/ विश्वविद्यालय	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	१.२५	३०		
१०	अनुसन्धान केन्द्र		१.२५	३०		
११	प्रहरी चौकी/ सामुदायिक केन्द्र		१.२५	५०		



१२	अडिटोरियम/ सामुदायिक हल		१.०	३५		
१३	तीन तारे देखि चार तारे होटल		२.०	५०		
१४	पाँच तारे र सो भन्दा ठुला होटल		३.०	५०		

४. जग्गा विकास वा प्लटिङ्ग सम्बन्धी व्यवस्था

मायादेवी गाँउपालिका क्षेत्र भित्र साविकमा रहे भएको बाटो निकास बाहेक नयाँ बाटो खोली ढल, बिजुली जस्ता आधारभूत सेवा सुविधाहरु विकास गरी वा विद्यमान संरचना तथा भू-उपयोगमा परिवर्तन हुने गरी एक बर्ष भित्र व्यवसायिक हिसाबले १ प्लट भन्दा बढी घडेरीहरु बिकास 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, विद्यालय, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा गाँउपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा उक्त कार्यको प्लानिङ्ग परमिट स्वीकृत गराउनु पर्नेछ । यस सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछ ।

(क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) गर्न नहुने कुनैपनि व्यक्ति वा संस्थाले गाँउपालिकाको अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गरी घडेरीहरुको बिक्री वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा घर नक्सा पास गरिने छैन । साथै सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै: धारा, बिजुली बत्ती आदि जडान हुने छैन । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन समेत सकिनेछ ।

(ख) अनुमतिका लागि दरखास्त

नगर क्षेत्रहरुमा आवासीय वा अन्य प्रयोजनका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्न गाँउपालिकामा सूचिकृत ब्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ्ग डिजाईन नक्सा, जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहित लोकेसन प्लान, साईट प्लान,



जग्गाको प्लटिङ्ग र क्षेत्रफल, खुल्ला क्षेत्र, सडकको चौडाई, पर्खालको चौडाई आदि खुलाई तोकिएको ढाँचामा गाँउपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

(ग) **दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरू**

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मुख्य मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई, घडेरीहरूको क्षेत्रफल र मोहडा, खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान, ढल निकास, बिजुली, आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना भएको प्लटिङ्ग नक्सा र हालको अवस्था स्पष्ट रूपमा खुलेको नक्सा र विवरण पेश गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिङ्ग नक्सामा जग्गाको कित्ता नं. र क्षेत्रफल, चारकिल्ला, प्लट संख्या र क्षेत्रफल स्पष्ट भएको संक्षिप्त विवरण वा संकेत सोही नक्सामा समावेश गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(घ) **हकभोगको निस्सा र अन्य लिखत पेश गर्नुपर्ने**

यस बमोजिम अनुमितका लागि गाँउपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने जग्गाको हकभोगको निस्सा, व्यक्तिको हकमा जग्गा धनी प्रमाण पत्र तथा नागरिकताको प्रमाणपत्र, संघसंस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाणपत्र संलग्न गर्नुपर्दछ ।

(ङ) **जाँचबुझ गर्न सक्ने**

प्लट अनुमितका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्तहरूमा मापदण्डहरू पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पूरा नभएको भए सो पूरा गर्न लगाई जग्गा विकास प्लटिङ्ग कार्यक्रम संचालन गर्न अनुमति दिईनेछ । तर प्रस्तावित क्षेत्र यस मापदण्डले परिभाषित गरेको भू-उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा गाँउपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका बिज्ञहरू समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझावको आधारमा निर्णय दिन सक्नेछ ।

(च) **अनुमति दिने**

जाँचबुझ गरि सकेपछि गाँउपालिका विश्वस्त हुन सकेको अवस्थामा अध्यक्षले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रमका लागि अनुमति प्रदान गरिनेछ । अनुमति दिदा लाग्ने हस्तुर गाँउपालिका बोर्डले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।





(छ) मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धी व्यवस्था

गाँउपालिकाका अध्यक्षले गाँउपालिकाका इन्जिनियर सहितको टोली खटाई मापदण्ड कार्यान्वयन भए नभएको अनुगमन गर्न सक्नेछ ।

(ज) मापदण्ड उल्लंघनमा कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था

मायादेवीको गाँउपालिकाको शहरीकरणलाई नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ मायादेवी गाँउपालिकाले कार्यान्वयनमा ल्याएको यो मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु यससँग सरोकार राख्ने सबैको कर्तव्य हुनेछ । यदि कुनै प्लटिङ्ग व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताले यसको उल्लंघन गरे गराएको ठहरेमा गाँउपालिका कार्यालयले त्यस्ता व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताहरूलाई कालो सूचिमा राख्ने तथा यस मापदण्ड एवं अन्य प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारवाही समेत गर्न सकिनेछ ।

(झ) जग्गा विकास वा प्लटिङ्ग अनुमति नलिएका तर खरिद बिक्री भैसकेको घडेरीहरू सम्बन्धी अन्तरिम व्यवस्था

प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुनु पूर्व गाँउपालिकाबाट प्लटिङ्गको अनुमति नलिई व्यक्तिगत वा संस्थागत रूपमा खरिद बिक्री भएका घडेरीहरू गाँउपालिकाले तोकेको समय सिमाभित्र साविकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भइ आएको खण्डमा गाँउपालिकाबाट उपलब्ध गराइने नक्सा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।

४.१ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक)

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा भूकम्पिय तथा अन्य प्राकृतिक विपत्ति जस्ता पक्षहरू समेतलाई दृष्टिगत गरी प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त स्थानहरूमा खुल्ला क्षेत्रहरू निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

- (क) ५ कट्टादेखि १ बिगाहसम्मको क्षेत्रफलको हकमा ५ प्रतिशत
- (ख) १ बिगाहदेखि २ बिगाहसम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ४ प्रतिशत
- (ग) २ बिगाहदेखि ४ बिगाहसम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३.५ प्रतिशत
- (घ) ४ बिगाहदेखि माथिको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३ प्रतिशत

यसरी छुट्याईएको खुल्ला क्षेत्रको जग्गाको सार्वजनिक स्वामित्त गरिनु पर्नेछ ।





४.२ ढल तथा सडक निर्माण

४.२.१ सतह ढल

- (क) प्रस्तावित प्लटबाट गाँउपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाँउपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नुपर्दछ ।
- (ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

४.२.२ जमिन मुनिको ढल निकास/नाला (Sewerage) व्यवस्थापन

- (क) चर्पी नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छैन ।
- (ख) घर निर्माण अनुमति लिंदा पेश गर्ने नक्सामा सेप्टिक टंकी र सोकपिट 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 ।

४.२.३ सडक निर्माण

- (क) कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्दछ ।
- (ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । पहिलेदेखि भैरहेको प्रवेशको माध्यमबाट अन्धित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (ग) गाँउपालिका भित्रका कुनै पनि जग्गा वा प्लटसम्म पुग्ने बाटोको चौडाई ६ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन । सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक ६ मिटर भन्दा कम सडक चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन ।
- (घ) सडक चौडाई ६ मिटर भन्दा कम र लम्बाई ५० मी. भन्दा बढि भएको घना रुपमा भवनहरु निर्माण भई सकेको क्षेत्रमा नयाँ निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट





३ मिटर पर हटाई त्यस्तो सडकको चौडाईलाई ६ मिटर कायम गरिने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट १.५ मिटर सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

(ड) पुराना वस्तीहरूमा रहेका ४ मीटर भन्दा कम चौडाई भएका बाटोहरूलाई सुधार गरी चौडा गर्ने क्रममा ६ मिटर सम्म चौडा गर्न नसकिएमा ४ मीटरसम्म चौडा गर्ने गरी प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मीटर पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई ४ मीटर बनाइने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट १.५ मिटर सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ । गाँउपालिकाबाट तोकिएको Village Block क्षेत्रमा यो मापदण्ड लागु हुनेछ ।

४.३ घडेरीको क्षेत्रफल तथा विभाजन

आवासीय तथा व्यापारिक भवन निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम साइज यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व कायम भैसकेको कित्ताको हकमा कम्तिमा ६ धुर र यो मापदण्ड लागु भैसकेपछि कायम हुने कित्ताको हकमा ८ धुर (साधारणतया १३५.४४ वर्ग मिटर) भन्दा कम हुनु हुँदैन । माथि जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचनाहरू नयाँ निर्माण गर्न प्रस्ताव गर्दा गाँउपालिकाबाट योजना अनुमति लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया बढाउन पाईने छ । यस्तो अनुमति दिँदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानीय आवश्यकता हेरी गाँउ कार्यपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ भने घडेरीको मापदण्ड तपसिल बमोजिम हुनेछ:

(क) घडेरीको न्यूनतम चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र आवद्ध भवनको हकमा कम्तीमा १२ मिटर चौडाई हुनु पर्नेछ ।

(ख) घडेरीहरूको आकार साधारणतया चारपाटे र सकेसम्म आयताकार हुनुपर्नेछ र घडेरीको गहिराई चौडाईको तीन (३) गुना भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

- ८० देखि १३५ वर्ग मी. सम्मको घडेरीको हकमा गहिराई चौडाईको १ दशमलव ५ (१.५) गुना भन्दा कम हुनु पर्नेछ ।

(ग) देहाय बमोजिमको अवस्था रहेको जग्गाको उपविभाजन तथा विकास गर्नु हुँदैन

- बाढी आउन सक्ने
- ३० डिग्री भन्दा बढी स्लोप परेको
- सतह पानीको निकास गर्न नसकिने र छिमेकीलाई सो निकासबाट असर पार्न सक्ने ।

(घ) गाँउपालिकाको स्वीकृति बिना घडेरीबाट सतह पानी ढलमा निकास गर्नु हुँदैन ।



- (ड) जग्गा विकास गरिएको क्षेत्रमा घडेरीको विभाजन गर्नु पर्दा गाँउपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ ।
- (च) घडेरीको विभाजन गर्दा बाटो बाहेक ८ धुर भन्दा कम हुने गरी गर्न पाइने छैन ।

४.४ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोको व्यवस्था

- (क) स्थायी वा अस्थायी कुनैपनि भौतिक संरचनाको निर्माण गर्दा गाँउपालिकाको स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।
- (ख) गाँउपालिकाले भौतिक संरचना निर्माणको अनुमति प्रदान गर्दा देहाय अनुसारको बाटोको मापदण्ड पुरा गर्नेलाई मात्र अनुमति दिनेछ—

- सार्वजनिक भौतिक निर्माणको हकमा विद्यमान सार्वजनिक सडकसँग जोडिने प्रस्तावित निर्माणको मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनुपर्नेछ । आवासीय र साना व्यापारिक भवन निर्माण बाहेक सबै व्यापारिक, संस्थागत र औद्योगिक योजना वा भवन निर्माण कार्य गर्दा यो मापदण्ड अनिवार्य रूपमा लागू हुनेछ ।
- नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकको चौडाई उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर सम्म वा पहिलो जक्सन सम्म कम्तिमा ८ मिटर हुनुपर्नेछ । ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटरसम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ । ८ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १७ मिटरसम्म अग्लो आवासीय वा व्यापारिक वा अन्य निर्माण प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ । ८ मिटर भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक/व्यापारिक/संस्थागत भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।
- कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।
- भवन निर्माणको आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लागू हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ५० मिटर भन्दा छोटा बाटो (Cul De Sac/ Dead End) को क्षेत्राधिकार सो बाटो को केन्द्ररेखाबाट सेटव्याकसहित न्यूनतम दाँया २ मिटर र बाँया २ मिटर गरी जम्मा ४ मिटर कायम गर्नु पर्दछ । तर पहिले कायम भइसकेको बाटोको क्षेत्राधिकार घटाउन पाइने छैन । यो क्षेत्रभित्र झ्यालको छज्जा,

क्यान्टिलिभर, आदि निर्माण गर्न पाईने छैन र सो Cul De Sac को लम्बाइ नाप गर्दा मूल
सडकको किनाराबाट नापी गर्नु पर्दछ ।

- नयाँ योजनाबद्ध विकास वा नयाँ बाटो खोल्ने कार्य गर्दा गाँउपालिका क्षेत्रभित्र Cul De Sac/
Dead End हुने गरी बाटो खोल्न पाइने छैन ।
- ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।
- बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन-जग्गा
खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव
गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।



परिच्छेद ३ - अर्बन डिजाइन तथा विविध व्यवस्था

५. अर्बन डिजाइन सम्बन्धी व्यवस्था

५.१ अर्बन डिजाइन

मायादेवी गाँउपालिकामा अर्बन डिजाइन सम्बन्धी व्यवस्था निम्न बमोजिम गरिएको छः

सूचकहरू (Indicators)	नर्मस (Norms)
फुटपाथ क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था (Walking Zone)	
विभिन्न प्रकारका सडकहरूको न्यूनतम फुटपाथ क्षेत्र (Minimum footpath zone for different category or roads)	३० मिटर सडकको दुवैतर्फ २ मिटर
	२२ मिटर सडकको दुवैतर्फ १.५ मिटर
	१४ मिटर सडकको दुवैतर्फ १.५ मिटर
	११ मिटर सडकको कुनै एकतर्फ १.५ मिटर (On either Side)
	८ मिटर सडकको दुवैतर्फ ०.७५ मिटर
	६ मिटर सडकको कुनै एकतर्फ ०.७५ मिटर (On either Side)
फुटपाथको चौडाई (Walking zone width)	आवासीय क्षेत्रमा २ मिटर
	व्यवसायिक तथा मिश्रित क्षेत्रमा न्यूनतम २.५ मिटर
	मुख्य व्यवसायिक नोड्सहरूमा (major commercial nodes) ३ मिटर
कर्बको अधिकतम उचाई (Maximum Kerb height)	फुटपाथको अधिकतम उचाई (कर्ब, फुटपाथको सतह, top of paving) १५० एम.एम. (६ ईन्च) । आर्टियल सडकको (Arterial road) लागि कर्बको उचाई १०० एम.एम. (४ ईन्च) ।
	सम्पूर्ण फुटपाथको हिड्ने सतह खस्रो हुनुपर्ने (म्याट फिनिश/एन्टी स्किड (Matt finish/anti skid)
	मेडिएनको (Medians) उचाई अधिकतम १५० एम.एम. हुनुपर्ने ।
	सम्पूर्ण बस स्टाण्डहरूमा फिनिश टप (Finish top) र कर्बको उचाई १५० मिटर हुनुपर्ने ।





	बसको लागि छुनौट गरिएका सडकहरूमा (Segregated busways) कर्बको उचाई र बसको फ्लोरको उचाई समान हुनुपर्ने ।
निरन्तर पेभमेन्टको व्यवस्था (Continuous pavement)	एनएमटी (Non Motorized transport) र अपांगहरूको लागि बिना रोकावटको (continuous barrier free) स्वतन्त्र हिडडुल गर्न सक्ने कोरिडोर हुनुपर्ने । कर्ब कट्सहरूलाई (Kerb cuts) कम गरी साइडवाकको अवरोधहरूलाई हटाउने (बटुवाहरूको सुरक्षा, सहयोगको र सहज हिडाईको लागि साइडवाकलाई काट्ने ड्राइभवेको (driveways) संख्यालाई घटाउने
	फुटपाथको सतह र उचाईलाई निरन्तर कायम राख्न १५० एम.एम. वा वरीपरीको सडकको सतह भन्दा कम राख्ने ।
	फरक क्षमता भएका व्यक्तिहरूको सहज हिडडुलको लागि फुटपाथमा ट्याक्टाइलको (Tactile) व्यवस्था गर्ने ।
	साइड वाकका सम्पूर्ण अवरोधहरू हटाउने ।
	डिजाईन, रङ, टेक्स्चरमा एकरूपता हुनुपर्ने, स्पष्ट देखिनुका साथै क्रसिडमा शान्त ट्राफिक (Calm Traffic) हुनुपर्ने ।
फ्रन्टेज जोन (Frontage zone)	किनमेल क्षेत्रमा साइडवाकको (sidewalk) लागि तोकिएको ३ मिटर चौडाईमा १ मिटर थप गर्नुपर्ने (यस्तो थप चौडाईलाई डेड विड्थ (dead width) भनिन्छ ।)
	अन्य अवस्थापनामा बव साइड वाकले अर्को भवन र बारलाई (fence) पार गर्दछ ०.५ मिटरको थप डेड विड्थ (dead width) राख्ने ।
	बस स्टप र मनोरञ्जन क्षेत्र जस्ता व्यस्त स्थानहरूमा साइडवाकको चौडाई पैदल यात्रुलाई सहज हुने खालको हुनुपर्नेछ ।
ट्याक्टाइल पेभिड (Tactile paving)	दृष्टिविहिन पैदल यात्रुहरूका लागि सम्पूर्ण वाकिड सतहहरूमा ट्याक्टाइल पेभर्स (Tactile pavers) हुनुपर्ने ।





	यस्ता टयाक्टाइल पेभसहरूले दृष्टिविहिन पैदल यात्रुहरूलाई भवनहरूको लिफ्ट, क्रसिड, शौचालय, बस स्टप लगायत अन्य सार्वजनिक पूर्वाधारहरूसम्म पुग्नको लागि दिशानिर्देश (lead) गर्नेछ ।
ध्वनी संकेत (Auditory signals)	सम्पूर्ण ट्राफिक संकेतहरूमा मानिसको आकृति भएको रातो र हरियो संकेत हुनुपर्ने साथै ध्वनी संकेत पनि हुनुपर्ने ।
हरियाली सहितको बहुकार्य क्षेत्र (Multi-functional zone with planting)	सडकमा हरियाली सहितको बहु कार्यक्षेत्र (Multi-functional) न्यूनतम १.८ मिटर चौडाईको हुनुपर्ने र यस्ता बहु कार्यक्षेत्रमा निम्न बमोजिमका एक वा एक भन्दा बढी कार्यहरू गर्न सकिने ।
	रुख रोप्ने, आकाशे पानी व्यवस्थापन (storm water management), अटो रिक्सा स्टेण्ड, साईकल स्टेण्ड
	हकर जोन, कार पार्किङ, स्ट्रिट फर्नीचर, बस स्टप, सडक बत्ती/पैदल यात्रु बत्ती
साईकल क्षेत्र र एनएमटी लेन (Cycle zone and NMT lane) (NMT: Non-motorized transportation)	३० मिटर र २२ मिटरको सडकमा भौतिक रूपमा एम.भी. लेनबाट (MV Lane: Motorized vehicle lane) छुट्टिएको कंक्रीट सिमेन्टको न्यूनतम ३ मिटर एन.एम.टी. पाथ हुनुपर्ने ।
पैदल यात्रु क्रसिड (Pedestrian crossing)	सम्पूर्ण सडकहरूको क्रसिडमा विद्यव्यापी पहुँच फिचरहरू भएको (फरक क्षमता भएका व्यक्तिहरू, अपांग, कमजोर मोबिलिटी, कमजोर श्रव्य, दृश्य, डस्टविन, सडक निर्देशन संकेतहरू) न्यूनतम ३ मिटर चौडाईको पेडेस्टेन क्रसिड अनिवार्य हुनुपर्ने ।
पेडेस्टेन स्केल सडक बत्ती (Pedestrian scale street lights)	सडक चौडाई अनुसार सडक बत्ती पोलको उचाई निम्न बमोजिम हुनुपर्ने (7.5 meter to 9 meter)
	साघुरो सडकमा सडक बत्तीको उचाई कम हुनुपर्ने ।
सार्वजनिक सुविधाहरू क्षेत्रहरूको व्यवस्था (Public amenities Zone)	
स्थानीय बस स्टपहरू (Local bus stops)	बस स्टपहरू अन्तराष्ट्रिय पहुँचका मापदण्डहरूलाई आधार मानी १.५ मिटरको क्षेत्रमा हुनुपर्ने र तिनिहरूलाई बहु कार्य क्षेत्रभित्र पनि राख्न सकिने ।





सार्वजनिक शौचालय	सार्वजनिक शौचालय (अपांग मैत्री शौचालय सहितको) प्रत्येक ५०० मिटरको दुरीमा हुनुपर्ने ।
सडकका निर्देशनात्मक चिन्हहरू (Street direction signage board)	सडकको प्रत्येक कर्नरमा भेक्टर वे फाईन्डिङ संकेतहरू (Vector way finding signage board) राख्ने ।
डस्टबिन	प्रत्येक चौक र बस स्टपहरूमा फोहोरका स्रोतहरू छुट्याउने ग्राफिक संकेतहरू भएको डस्टबिन राख्ने ।
हकर जोन (Hawker zone)	सडक अधिकार क्षेत्रभित्र पर्ने गरी बहु कार्यक्षेत्र वा पैदल यात्रु हिड्ने स्थानहरूमा हकर जोन अनिवार्य रूपमा राख्ने ।
	वाकिड र साईक्लिडको सडक अधिकार क्षेत्र क्लियर गर्ने ।
खुल्ला र हरियाली क्षेत्र (Open and green area)	
खुल्ला क्षेत्र	सम्पूर्ण गाँउपालिका वन, खोला, नाला, ताल, तलैया र सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्रको बाहेक ५% क्षेत्र खुल्ला क्षेत्रको रूपमा हुनुपर्ने ।
	जोखिम व्यवस्थापनको लागि खुल्ला क्षेत्रहरूमा स्टक पाईलको प्रावधान राख्ने ।
नेवरहुड पार्क	नेवरहुड पार्कमा खेल सामग्री र बस्ने बेन्च हुनुपर्ने ।
स्थानीय पार्क	लोकल पार्कमा बस्ने बेन्चहरू हुनुपर्ने ।
सामुदायिक पार्क	सामुदायिक पार्कमा खेल सामग्री र जगिड ड्रयाक हुनुपर्ने ।

५.२ पार्किङ सम्बन्धी व्यवस्था

गाँउपालिका क्षेत्रभित्र पार्किङ सम्बन्धी व्यवस्था देहाय अनुसार हुनेछः-

- विशेष प्रकारका भवनहरूको निमित्त जग्गाको कम्तिमा १५% पार्किङको लागि छाड्नुपर्नेछ । जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत गाँउपालिकाले पार्किङको लागि जग्गा तोक्न सक्नेछ ।
- गाडी सम्बन्धी मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५% पार्किङको लागि छाड्नुपर्नेछ ।
- भवनको प्रयोजन-उपभोग परिवर्तन गर्नुपर्दा पनि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।





- (घ) घना वस्ती भएको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा १६९ बर्गमिटर भन्दा बढी प्लिनथ एरिया हुने गरी भवन निर्माण गर्ने भवनहरूमा पार्किङका लागि भूमिगत पार्किङको अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

नोट:-

१. गाडी पार्क गर्ने ठाउँहरूको व्यवस्था गर्दा मापदण्डहरू तल दिए अनुसार हुनेछः
- (क) खुल्ला पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस १८ बर्ग मिटर
- (ख) भुईँ तल्लाले ढाकेको पार्किङको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस २३.०० ब.मि.
- (ग) बेसमेन्टको लागि प्रति इक्वीभेलेन्ट कार स्पेस २८.० ब.मि.
१. उपयोग क्षेत्रहरूमा भुईँ तल्ला वा बेसमेन्टमा पार्किङ गर्ने भए उपर्युक्त मापदण्ड अनुसार पार्किङको व्यवस्था गर्न सकिन्छ ।

५.३ सेट व्याक सम्बन्धी व्यवस्था

गाँउपालिका क्षेत्रभित्र सेटव्याक सम्बन्धी व्यवस्था देहाय अनुसार हुनेछः-

- (क) कुनैपनि भवन निर्माण कार्यको लागि सेटव्याक कम्तिमा १.५ मिटर हुनुपर्नेछ । तर राजमार्ग, सहायक राजमार्ग र प्रदेश राजमार्गको हकमा ६ मिटर हुनुपर्ने छ ।
- (ख) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि सो सार्वजनिक जग्गाबाट कम्तिमा १.५ मिटर सेटव्याक छाड्नुपर्नेछ ।
- (ग) निम्नानुसारका भवनहरूको सेटव्याक निम्नानुसार कायम हुनेछः-

क्र.सं.	भवनका प्रकार	न्यूनतम सेटव्याक	
		सडकतर्फ	सँघियार तर्फ
१	आवासीय भवन	१.५ मिटर	१.५ मिटर
२	आवासीय तथा व्यवसायिक भवन	२.० मिटर	१.५ मिटर
३	शैक्षिक भवन	५.० मिटर	३.० मिटर
४	संस्थागत भवन	५.० मिटर	३.० मिटर
५	सभा सम्मेलन केन्द्र, सिनेमा भवन तथा भीड जम्मा हुने ठाउँ आदि	१५.० मिटर	६.० मिटर

18





६	व्यवसायिक भवन सुपरमार्केट आदि	५.० मिटर	२.० मिटर
७	होटल, लज	५.० मिटर	२.० मिटर
८	पाँच तारे भन्दा ठूला होटल	७.५ मिटर	५.० मिटर

नोट: सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेट व्याकका लागि छाडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुला क्षेत्रको रूपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

माथि उल्लेखित सेटव्याक भन्दा बाहेक उचाईका आधारमा तलको तालिका बमोजिमको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटव्याक छोड्नुपर्नेछ ।

भवनको उचाई	न्यूनतम सेटव्याक (सँधियार तर्फ)	
	सार्वजनिक भवनको हकमा	अन्य तथा संयुक्त भवनको हकमा
१० मिटर सम्म	१.५ मिटर	१.५ मिटर
१० मिटर भन्दा बढी — १७ मिटर सम्म	३.० मिटर	२.० मिटर
१७ मिटर भन्दा बढी — २४ मिटर सम्म	४.० मिटर	३.० मिटर
२४ मिटर भन्दा बढी — ३१ मिटर सम्म	५.० मिटर	४.० मिटर
३१ मिटर भन्दा बढी — ३८ मिटर सम्म	६.० मिटर	५.० मिटर
३८ मिटर भन्दा बढी — ४५ मिटर सम्म	७.० मिटर	६.० मिटर
४५ मिटर भन्दा बढी — ५२ मिटर सम्म	८.० मिटर	७.० मिटर
५२ मिटर भन्दा बढी — ५९ मिटर सम्म	९.० मिटर	८.० मिटर
५९ मिटर भन्दा बढी — ६६ मिटर सम्म	१०.० मिटर	९.० मिटर
६६ मिटर भन्दा बढी — ८० मिटर सम्म	११.० मिटर	१०.० मिटर



(Handwritten signature)



८० मिटर भन्दा बढी — ९४ मिटर सम्म	१२.० मिटर	११.० मिटर
९४ मिटर भन्दा बढी — १०० मिटर सम्म	१३.० मिटर	१२.० मिटर

५.४ सडकको अधिकार सम्बन्धी व्यवस्था

गाँउ कार्यपालिकाले गाँउभित्र रहेका गाँउस्तरीय तथा ग्रामिण सडकहरूको वर्गीकरणगरी ती सडकहरूको क्षेत्राधिकार तोक्नेछ । गाँउस्तरीय तथा ग्रामिण सडकहरूको वर्गीकरण तथा क्षेत्राधिकार सम्बन्धी व्यवस्था देहाय अनुसार हुनेछः

- (क) विभिन्न सडकको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची १ र यातायत गुरुयोजना बमोजिम हुनेछ ।
- (ख) नयाँ खुल्ने र विद्यमान सडकहरूको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा २० फिट वा ६ मि हुनेछ । तर पुराना ग्रामिण वस्तीहरू भित्रका सडकहरूको अधिकार क्षेत्र २० फिटभन्दा कम पनि हुन सक्नेछ तर ४ मिटर भन्दा कम हुन सक्ने छैन ।
- (ग) हालको मापदण्ड लागु हुन भन्दा अगाडी बनेका भवनहरू भत्काएर पुननिर्माण गुर्नपर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।
- (घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढी भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट व्याक छाडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिईनेछ ।

५.५ नदी, खोला, कुलो, पैनी, ताल तथा पोखरीको मापदण्ड

- (क) गाँउपालिकाले मालपोत र नापी कार्यालयसँग समन्वय गरी आफ्नो क्षेत्रका खोला, नदी, कुलो तथा ताल किनाराको जमिनको अभिलेख राखी सो क्षेत्रमा अतिक्रमण नहुने व्यवस्था मिलाउनुपर्दछ ।
- (ख) गाँउपालिकाले खोला नदी ताल आदिको जमिनमा नदी वा ताल संरक्षणको लागि गरिने सार्वजनिक तटबन्धन वा सार्वजनिक संरक्षण देखि बाहेक अन्य संरचना निर्माण गर्न दिनु हुँदैन ।
- (ग) गाँउपालिका भित्रका खोला, नदी, ताल, कुलो, पैनी आसपास क्षेत्रमा प्रचलित कानून बमोजिम भवन निर्माण गर्न पाउने भवनको अनुमति प्रदान गर्दा भवन निर्माणको नमुना मापदण्ड, २०७१, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५ तथा आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ र



संशोधनले गरेका देहायका मापदण्ड पालना गरी भवन वा संरचना निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नुपर्दछ:

- तिनाउ नदी किनारबाट कम्तिमा २० मिटर र दानव खोलाको किनारबाट कम्तिमा १५ मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण कार्य गर्ने वा गराउने ।
- अन्य साना खोला र कुलाहरुको किनारबाट कम्तिमा १० मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माणको कार्य गर्ने वा गराउने ।
- ताल किनारबाट २० मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- कुलो वा पैनीको किनारबाट कम्तिमा १० मिटर छाडेर मात्र निर्माण कार्य गर्ने ।
- सीमसार क्षेत्रमा त्यस्तो क्षेत्रको किनारबाट ५० मिटर टाढा हुनेगरी मात्र भौतिक संरचना निर्माणको अनुमति प्रदान गर्ने ।
- सदाबहार नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर टाढा मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ ।
- सम्पदा क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक पोखरी जलाशयको डिलबाट ५ मिटर ।
- सार्वजनिक इनारको बाहिरी घेराबाट ४ मिटर ।
- सार्वजनिक कुवा वा ईनार सीमानाबाट ४ मिटर ।
- यसरी छाडिएको जमीनलाई स्थानीय तहले हरियाली क्षेत्रको रूपमा कायम गर्ने ।
- खोला, नदी, ताल, कुलो, पैनी, सिमसार क्षेत्रको अधिकार क्षेत्र भित्र भने कुनै प्रकारको भौतिक संरचना निर्माणको अनुमति प्रदान नगर्ने । तर यस क्षेत्रमा सरकारी निकायले आफ्नो वा समुदायको लागत सहभागितामा संरक्षणको लागि तटबन्ध वा पर्खाल निर्माण वा पुल निर्माण गर्न भने सक्नेछन् ।

५.६ पूर्व निर्मित भवन, नियमित तथा भवन उपयोग र प्रयोजन गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था

स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ प्रारम्भ भएको मिति अर्थात २०७४ आश्विन २९ गते अघि वा यस मायादेवी गाउँपालिका गठन हुनुभन्दा अघि भवन ऐन २०५५, स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ र अन्य तत्काल प्रचलित कानून बमोजिम नक्सा पास गर्नुपर्नेमा नक्सा पास नगरी वा पास हुनुपर्ने भएमा नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी बनाइएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवनसंहिता पालन भएको रहेछ भने मायादेवी गाउँपालिकाले देहायका व्यवस्था गरी नक्सा पास गर्न वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ :



- सम्बन्धित व्यक्तिलाई ३५ दिनको म्याद दिइ प्रमाण साथ दरखास्त दिनका लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गर्ने र यस ३५ दिनको म्यादभित्र दरखास्त पर्न आएमा स्थलगत रूपमा प्राविधिक जाँचबुझ गरी तथा सौध सँधियार समेतसँग बुझी भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालन भए नभएको सम्बन्धमा यकिन गर्ने ।
- भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पुरा गरेको यकिन भएमा हाल नक्सा पास गर्न वा स्वीकृत नक्सा हेरफेर गर्नका लागि लाग्ने दस्तुरको तेब्बर दस्तुर लिई नक्सा पासको स्वीकृति प्रदान गर्ने ।
- तर अपार्टमेन्ट, हाउजिङ, होटेल तथा अन्य व्यावसायिक भवनको हकमा पूर्व निर्मित भवनलाई यो प्रावधान अनुसार पनि नियमित गर्न सकिने छैन ।
- भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगरेको, भवन संहिता अनुसरण नगरेको, सरकारी वा सार्वजनिक जमीन, सडकको अधिकार क्षेत्र, ऐलानी पर्ति जग्गा अतिक्रमण गरेको भवनलाई यस प्रावधान अनुसार पनि नियमित गर्न सकिने छैन ।
- भवनको जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृति लिईएको हो सोही प्रयोजनमा उपयोग गरिनुपर्दछ । तर कुनै कारणले प्रयोजन परिवर्तन गर्नुपरेमा नयाँ प्रयोजनको लागि आवश्यक मापदण्ड पूरा गरेमा परिवर्तन गर्नुपर्नाको कारण सहित निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । फेरबदलको लागि सूचना दिएमा आवश्यक पर्ने नक्सा तथा व्यहोराहरू निवेदनसँग पेश गर्नुपर्नेछ । यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका प्रावधानहरू स्ट्रक्चर तथा आगलागी संरक्षणमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निवेदन पेश गरेमा गाँउपालिकाबाट जाँचबुझ गरी अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । भवन दर्ता गरिसकेपछि नयाँ कित्तामा भवनको क्षेत्रफल फरक पर्ने गरि आएमा शुरुवाति चरणबाट कार्य गर्नुपर्ने छ ।





६. अन्य विधि मापदण्डहरूको पालना

६.१ NBC मा आधारित भवन निर्माण मापदण्ड

मायादेवी गाँउपालिका भित्र कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकारले मिति २०६०/०४/१२ मा स्वीकृत गरेको राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना गरी गर्नुपर्नेछ । गाँउपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने कुनै पनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा गाँउपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा सुरक्षित तथा मजबुत भवन, स्वस्थ वातावरण तथा छर छिमेक समेतलाई नकारात्मक असर नपार्नको लागि राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लेख भएका भवन निर्माण मापदण्डका अतिरिक्त निम्न दफा बमोजिमका प्रावधानहरूको पालना गर्नुपर्नेछ ।

६.१.१ भुईँ देखि सिलिड सम्मको उचाई

- (क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुईँदेखि सिलिडसम्मको न्यूनतम उचाई ३.० मिटर हुनुपर्नेछ ।
- (ख) विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि भुईँदेखि सिलिडसम्मको न्यूनतम एवं अधिकतम उचाई राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

६.१.२ तला संख्या र भवनको उचाई

- (क) यस मापदण्डको दफा ३.५ बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र, ग्राउण्ड कभरेज र FAR को आधारमा भवनको अधिकतम तला संख्या र उचाईको स्वीकृति दिइनेछ ।
- (ख) स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि २.५ मिटर सम्म भर्याड ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । तर यस्तो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनैपनि कोठा हुनु हुँदैन । सबैभन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम उचाई १ मिटरसम्म प्यारापेट बाल निर्माण गर्न सकिनेछ ।
- (ग) पुरानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उचाई स्वीकृति दिइनेछ ।





६.१.३ इयालको व्यवस्था

घडेरीको सिमानाबाट तोकिएको सेट व्याक नछोडिएको साँधतर्फ कुनैपनिकिसिमको बन्द इयाल (प्रकाश वा भेन्टिलेशनको लागि) राख्न पाइने छैन । इयाल राख्दा पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड दफा ५.३ (सेट व्याक) बमोजिम हुनेछ ।

६.१.४ घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा

घामपानीबाट बचावटको लागि सेट व्याक भित्र नपर्ने गरी बढीमा १ मिटरसम्मको छज्जा राख्न पाइने छ ।

६.१.५ बेसमेन्ट निर्माण

आवासीय उपभोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन । निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ:

- (क) सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य बस्तुहरु स्टोर गर्न ।
- (ख) भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयर कन्डिसन, जेनेरेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरुको निमित्त ।
- (ग) गाडी पार्किङ गर्न ।
- (घ) बेसमेन्ट-सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रइङको साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको लागि गाँउपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।
- (ङ) बेसमेन्ट-सेमिबेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा, आदि जस्ता मापदण्डहरु लागू हुनेछ ।
- (च) अधिकतम २ तल्ला सम्मको बेसमेन्ट बनाउनका लागि अनुमति दिईनेछ र बेसमेन्टको क्षेत्रफल FAR को गणना गर्न प्रयोग गरिने छैन ।

६.१.६ माटो परिक्षण

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, नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा अनिवार्य माटो





परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) गर्नु पर्नेछ । जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (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 ।

६.१.६ भू-उपयोग परिवर्तन

भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनका लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनुपर्नेछ । भू-उपयोग परिवर्तन गर्नुपरेमा स्वीकृत भू-उपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रहि अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले गाँउपालिकाको स्वीकृति बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाँउपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनुपर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृति बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति वा संस्थालाई गाँउपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नसक्नेछ ।

६.१.७ प्लिन्थ

पिच सडकसँग जोडिएको प्लटमा जमीनको सतहबाट प्लिन्थको उचाई अधिकतम ७५ सेन्टिमिटर कायम गरिएको छ ।

६.१.८ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरू

आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरूलाई सुरक्षित रूपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनुपर्दछ । अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिङ्ग कम्प्लेक्स, व्यापारिक मल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नुपर्नेछ ।





६.१.९ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड बाल)

सीमा पर्खाल लगाउँदा अनिवार्य रूपमा गाँउपालिकाबाट स्वीकृति लिनुपर्नेछ । सीमा पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राखे गरी स्वीकृति लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । सरकारी निकाय वा कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

६.२ विद्युत सेवा सम्बन्धी मापदण्ड

- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तला थप गर्नुपर्दा विद्युत प्राधिकरणको सेटल्याक सम्बन्धी मापदण्ड र नियमानुसार गर्नुपर्दछ ।
- अग्ला भवनहरूमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरू राख्नुपर्दछ ।
- कुनैपनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाईनका तारहरूबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दुरी छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- ४०० भोल्टेजदेखि ११ हजार भोल्टसम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तिमा ३/३ मिटर र ११ हजार देखि ३३ हजार भोल्टसम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ५/५ मिटर छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- १३२ KV सम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ७/७ मिटर छोड्नुपर्दछ ।
- विद्युत विवरण केबलहरू/वायरिङ छुट्टै डक्टमा राखिएको हुनुपर्दछ । डक्टको क्षेत्र अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट प्रत्येक तलामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ ।
- पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरू, इन्टरकम लाईनहरू, ग्याँस पाइपहरू तथा अन्य सेवाका लाइनहरू विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन ।
- शाफ्टहरू फल्स सिलिङ्गमाथि तथा न्यून भोल्टेजको वायरिङहरूलाई मेटल कन्ड्युटबाट लगिनेछ । फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पनि २३० भोल्टेजको वायरिङको





६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेशन हुनुपर्नेछ । आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहितको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामाग्रीबाट बनेको हुनुपर्दछ ।

- विद्युत सर्किटहरुमा एम.सि.बी.को व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

६.३ पेट्रोल पम्प र ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन सम्बन्धी मापदण्ड

यो मापदण्डको मूलभूत उद्देश्य पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन प्रयोग गर्ने गाडीहरुबाट मूल सडकमा चलने यातायातलाई हुन सक्ने हस्तक्षेप (Interference) लाई यथासम्भव न्यून गर्ने र सडक सुरक्षालाई अधिकतम ध्यान दिई सम्भावित सवारी दुर्घटनालाई न्यून गर्ने रहेको छ । अतः मापदण्डको सफल कार्यान्वयनको लागि नेपाल आयल निगम र नेपाल विद्युत प्राधिकरणले कुनै व्यक्ति वा संस्थालाई हरेक प्रकारका सडक छेउमा पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन जडान गर्न अनुमति पत्र (License) प्रदान गर्नु अघि प्रस्तावित स्थल प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त छ वा छैन सो बारे सडक विभाग वा अन्तर्गतका कार्यालयबाट लिखित सहमती लिनु पर्नेछ ।

गाँउपालिकाभित्र साधारण बिक्रेता, प्याक्ड बिक्रेता र मडितेल वितरकले पेट्रोलियम पदार्थको बिक्रीवितरण गर्न पेट्रोलपम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन खोल्न चाहेमा सो सम्बन्धी मापदण्ड नेपाल आयल निगमको मापदण्ड, २०६४ र नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको मापदण्ड अनुसार हुनुपर्नेछ, जसका महत्वपूर्ण मापदण्डहरु देहाय बमोजिम हुनेछः

मापदण्डका शर्तहरु (नोटः व्यक्तिगत घर तथा रेस्टुरेन्टमा सिङ्गल चार्जिङ्ग पोइन्टमा लागु नहुने ।)

- (क) गाँउपालिका भित्र प्रस्तावित विद्युत वा पेट्रोलियम बिक्री स्थल राख्ने जग्गाको कुल क्षेत्रफल न्यूनतम ३ कठ्ठा हुनुपर्नेछ ।
- (ख) गाँउपालिका भित्र प्रस्तावित विद्युत वा पेट्रोलियम बिक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा कम्तिमा पनि ३० मिटर हुनुपर्नेछ । हलुका गाडीको प्रयोजनका लागि राखिने बिक्री स्थलको हकमा जग्गाको सडक तर्फको मोहडा कम्तिमा पनि १५ मिटर हुनुपर्नेछ ।
- (ग) माथि (क) र (ख) अन्तर्गत बर्गीकरण भित्र नपर्ने तर गाँउपालिका भएर जाने कुनैपनि राष्ट्रिय राजमार्गमा प्रस्तावित बिक्रीस्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा न्यूनतम ४० मिटर र चौडाई कम्तिमा १५ मिटर भई कुल क्षेत्रफल न्यूनतम ३ कठ्ठा हुनुपर्नेछ ।
- (घ) प्रस्तावित बिक्रीस्थल मूल सडकमा नजोडिएको अवस्थामा यस्तो मूलसडकबाट बिक्री स्थलसम्म पुग्ने प्रवेश मार्ग कम्तिमा ६ मिटर चौडाईको दोहोरो सवारी साधन चलनसक्ने हुनुपर्दछ ।





- (ड) साधारण बिक्रेताले प्रस्तावित बिक्रीस्थल निर्माण गर्दा सडकबाट छाड्नुपर्ने दुरी प्रवेश तथा निकासद्वारका लागि क्रमशः घटीमा पनि ६ मिटरको हुनुपर्नेछ ।
- (च) पेट्रोलपम्प कुनै पनि सडक चोकमा निर्माण गर्न पाइने छैन र निर्माण आवश्यक भएमा यस्तो चोकबाट कम्तिमा पनि १०० मिटर टाढामात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- (छ) पेट्रोल पम्प र मूल सडकको बीचमा एउटा कम्तिमा १२ मिटर लामो र २ मिटर चौडाई भएको मध्यवर्ती पट्टी (Buffer Strip) को निर्माण गर्नुपर्नेछ । यस्तो मध्यवर्ती पट्टी आफ्नै जग्गाको सिमाना भित्र बनाउनुपर्छ र यसको बाहिरी किनारा मूल सडकको तोकिएको अधिकार क्षेत्रको बाहिरी सिमानासम्म पाइनेछ ।
- (ज) हलुका गाडीको प्रयोजनका लागि राखिने बिक्री स्थलका हकमा यस्तो मध्यवर्ती पट्टीको नाम कम्तिमा १० मिटर लामो र ३ मिटर चाडाई भएको हुनुपर्दछ ।
- (झ) पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जको कार्यालय, मोबिल भण्डारण तथा शौचालय आदि भवन वा निर्माणहरू पम्प वा चार्जिङ पोइन्ट देखि न्यूनतम ६ मिटरको दुरीमा बनाइनुपर्दछ ।
- (ञ) सामान्यतः सडकको एक किनारा तर्फ दुइवटा पेट्रोल पम्प स्टेशनहरूको दुरी कम्तिमा ३०० मी. र ई.भी. चार्जिङ स्टेशनहरूको दुरी कम्तिमा १०० मी. हुनु पर्नेछ ।
- (ट) सामान्यतः एक स्थलमा एउटा भन्दा बढी पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ स्टेशन राख्न नदिने, तापनि यदि कुनै कारणवस दुई वा दुईभन्दा बढी पेट्रोल पम्पहरू नजिक नजिक एकै स्थलमा स्थापना गर्नु परेमा तिनीहरूलाई छुट्टाछुट्टै प्रवेश मार्ग उपलब्ध नगराई उपयुक्त चौडाईको एक समानान्तर सेवा मार्ग (Service Road) को निर्माण गरी ऐक्यवद्ध रूपमा राख्नु पर्नेछ र यस्तो सेवा मार्ग निर्माण गर्दा लाग्ने खर्च सम्बन्धित पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ स्टेशन धनीहरूले व्यहोर्नु पर्नेछ ।
- (ठ) पेट्रोलियम पदार्थ भर्न वा ई.भी. चार्जिङ गर्न जाने वा निस्कने गाडीहरूले मूल सडकमा चलिरहेका अन्य गाडीहरूको सामान्य बहावलाई हस्तक्षेप नगरोस् भन्ने उद्देश्यलाई ध्यानमा राखी कुनै एक सडकको दुवै किनारा तर्फ Staggered रूपमा पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ स्टेशन स्थापना हुने गरी मात्र सहमती दिइने छ ।
- (ड) सडक छेउ पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ स्टेशन स्थापना गर्न आवश्यक पर्ने पूर्वाधार विकास गर्न सम्बन्धित निकायलाई सहयोग पुर्याउने उद्देश्यले नयाँ निर्माण हुने सडकको हकमा विस्तृत इन्जिनियरिङ डिजाइन गर्ने बखतमा नै कहाँ र कसरी पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ स्टेशन लगायत अन्य सेवाहरू आवद्ध गरी स्थापना गर्न सकिन्छ, यकीन गरी राख्न सम्बन्धित सडक योजनाले ध्यान दिनु पर्नेछ ।



- (ढ) कुनै पनि सडक चोक (Junction) मा पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन राख दिइने छैन । मुख्य मुख्य सडकहरूको चोक परेमा बस्ती चोक देखि पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन रहने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मी. रहनु पर्नेछ तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडकसंग (सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाई ६ मी. भन्दा कम छ त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ) चोक परेमा पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन रहने दुरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ४० मी. सम्म हुन सक्नेछ ।
- (ण) आवासीय क्षेत्र, पुरातात्विक क्षेत्र, स्मारक स्थलमा पेट्रोल पम्प राख दिइने छैन तर ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशनको हकमा यो लागु हुने छैन । ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन रहने स्थलसम्म जाने सडकको चौडाई कम्तिमा ६ मी. हुनु पर्नेछ ।
- (त) सडकको Longitudinal Gradient यथाशक्य समतल भएको स्थानमा मात्र पेट्रोल पम्प राख दिइने छ तापनि पहाडी क्षेत्रमा यस्तो सडकको Gradient ५ प्रतिशत भन्दा माथि भएमा त्यस्तो स्थानमा पेट्रोल पम्प रहने जग्गा समतल रूपमा विकास गर्नु पर्ने र पेट्रोल भर्ने स्थानमा पानी जम्न नदिन १ प्रतिशत सम्म Crossfall प्रदान गरी सो जग्गाबाट नजिकको नालीमा पानी खस्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । पेट्रोल पम्पको आवत जावत हुने क्षेत्र मूल सडकको सतह अनुसार नै हुनु पर्नेछ ।
- (थ) ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन बनाउने स्थल सकभर सम्म तर १० प्रतिशत भन्दा माथि Gradient हुन नहुने तर बढी Gradient भएमा Stepped डिजाइन बाट चार्जिङ्ग पोईन्टहरू बनाउन सकिने । ई.भी. चार्जिङ्ग गर्ने स्थानमा पानी जम्न नदिन १ प्रतिशत सम्म Crossfall प्रदान गरी सो जग्गाबाट नजिकको नालीमा पानी खस्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।
- (द) पेट्रोलियम पदार्थ वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन प्रयोग गर्ने गाडीहरूको आवागमन सुरक्षित एवं सुगम राख्न मूल सडकबाट भित्र पस्न वा निस्कन सहज बनावटको प्रवेश तथा बाहिर आउने मोडहरू (Curves) हुनु पर्नेछ । यस्तो हुनको लागि पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन रहने जग्गाको मोहडा राजमार्गको हकमा कम्तिमा ४० मीटर हुनु पर्ने र मुख्य मुख्य शहरी सडकमा कम्तिमा २० मीटर रहनु पर्नेछ । माथि जेसुकै भनिएतापनि कुनै शहरी सडक जहाँ अत्याधिक सवारी चापको कारणले ठूला खालका ट्रकहरू प्रवेश गर्न रोक लगाइएको छ त्यस्तो स्थानमा पेट्रोल पम्प राख्न माग गरेमा जग्गाको मोहडा कम्तिमा २२ मीटर सम्म हुनु पर्नेछ ।
- (ध) पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन प्रयोग गर्न आउने वा बाहिर निस्कने गाडीहरू मूल सडकमा आवागमन गरिरहेका सवारीहरूले प्रत्यक्ष देखिने हुनु पर्नेछ । तगारो (Check Barrier) तथा सवारी



- आए गएको प्रष्ट नदेखिने ठुला मोडहरू Sharp Bends नजिकै पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन राख दिइने छैन ।
- (न) मूल सडकबाट पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन आउन जानको लागि निर्माण गरिएका प्रवेश बाटोको मोडहरू सुगमताको दृष्टिकोणले ३० मीटर अर्धव्यासको हुनु पर्ने भएता पनि यी मोडहरू को १३ मीटर भन्दा कम अर्धव्यासमा घटाई बनाउन कुनै हालतमा अनुमति दिइने छैन ।
- (त) पेट्रोल भर्ने पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग पोईन्ट सडक सिमाना तोकिएको सडक भए सडक सिमाना देखि वा सडक सिमाना नतोकिएको सडक भए नालीको बाहिरी किनारा देखि कम्तिमा ६ मीटर दुरीमा राख्नु पर्नेछ ।
- (प) पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन प्रयोग गर्न आउने जाने गाडीहरूलाई निर्देशन गर्न Entry / Exit चिन्ह पाटीहरू राख्नु पर्नेछ ।
- (फ) वर्षायाममा पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन भित्रको पानी सिधै सडकमा बग्नु दिइने छैन । यस्तो हुन नदिन पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन भित्र उपयुक्त नाली प्रणालीको निर्माण गरी सडक छेउ रहेको नालीमा मिसाउनु पर्नेछ । यसका साथै मूल सडकको छेउमा निर्माण गरिएको नाली पुरी पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशनलाई प्रवेश मार्ग खोल्न दिइने छैन र यस्तो रोक्न निर्माणकर्ताले आफ्नो खर्चबाट त्यस्तो नाली माथि उपयुक्त साइजको कल्भर्ट निर्माण गर्नु पर्ने छ ।
- (ब) यदी पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन सन्चालकले हल्का सवारी साधनको लागि मात्र पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन जडान गर्ने हो भने सिमित जग्गामा पनि पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशनको अगाडीको मोहडा कम्तिमा पनि १५ मीटर हुनु पर्नेछ र Buffer Strip (१० मी. x ३ मी.) को तथा Entry / Exit बाटो कम्तिमा पनि ६ मी. चौडाई हुनु पर्नेछ र मोडहरू ३० मीटर अर्धव्यासको हुनु पर्ने भएता पनि कम्तिमा १३ मीटरको हुनु पर्नेछ ।
- (भ) मापदण्डका शर्तहरू विपरीत राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, शहरी मार्ग वा अन्य सडक छेउमा कुनै पनि पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन स्थापना भएमा जुनसुकै बखतमा पनि बिना सूचना सडक विभागद्वारा भत्काइने वा हटाइने छ र त्यसरी भत्काउन वा हटाउन लाग्ने खर्चको सम्पूर्ण रकम सरोकारवाला व्यक्ति वा संस्थाबाट भराई लिन सकिने छ ।





६.४ चलचित्र भवन सम्बन्धी मापदण्ड

यो मापदण्डमा उल्लेख भएका सिनेमा हल भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बाहेकका अन्य सिनेमा हलसम्बन्धी नियमनहरू (जस्तै चलचित्र निर्माण, प्रदर्शन तथा वितरण) चलचित्र नियमावली, २०५७ अनुसार हुनेछ । सिनेमा हल भवन निर्माणको अनुमति माग गर्दा सम्बन्धित संस्थाले स्ट्रक्चरल डिजाईन सहितको प्राविधिक प्रस्ताव समेत पेश गर्नुपर्नेछ ।

६.५ हवाईअड्डा (Airport) तथा हेलीप्याड (Helipad and Heliport) सम्बन्धी व्यवस्था

यस मापदण्डमा तोकिए अनुसारका भवनहरू समेत निर्माण गर्दा एयरपोर्ट, हेलीपोर्ट वा हेलीप्याडको Obstacle Limitation Surface (OLS) भित्र पर्ने भवनहरूले समेत उचाई लगायत अरु मापदण्ड नेपाल नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको एयरपोर्ट, हेलीपोर्ट र हेलीप्याड सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिमको हुनेछ । ५० मिटर वा सा भन्दा अग्ला भवनहरूमा हेलीप्याडको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस सम्बन्धी स्वीकृतिका कार्य नागरिक उड्डयन प्राधिकरणका सिफारिसमा गाउँपालिकाबाट हुनेछ ।





७. विविध

७.१ विशेष प्रावधानः

- क) विशेष प्रकारका भवनहरूका लागि अन्यत्र उल्लेख नभएकामा बाहेक प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाँउ कार्यपालिकाले तोकिए/स्वीकृति दिए बमोजिम हुनेछ ।
- ख) विशेष प्रकारका भवनहरूमा आवश्यकता हेरी विभिन्न दुर्घटनाहरूबाट बच्न बचावटका व्यवस्था गरिएको हुनपर्नेछ ।
- ग) ६ तल्ला भन्दा बढि अग्ला भवनहरूमा आगलागीबाट बच्न वेग्लै सिढी र आवत जावतका लागि थप लिफ्टको व्यवस्था समेत हुन पर्नेछ ।
- घ) पेट्रोल पम्प वा ई.भी. चार्जिङ्ग स्टेशन र सो संग सम्बन्धित निर्माणका लागि सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्न पर्नेछ र सो को जानकारी र स्वीकृति निवेदन साथ पेश गर्न पर्नेछ ।

७.२ विज्ञापन सम्बन्धी बोर्डः

- क) विज्ञापन सम्बन्धी वा अन्य कुनै पनि प्रकारका होर्डिङ्गबोर्डहरू राख्न पर्दा गाँउपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्न पाइनेछ ।
- ख) यस गाँउपालिका क्षेत्रभित्र कुनै पनि भवनमा गाँउपालिका कार्यालयको स्वीकृति बिना होर्डिङ्ग बोर्ड, डिस्प्ले स्क्रीन, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन । गाँउपालिका कार्यालयले यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने तथा सवारी साधन तथा पैदल यात्रुमा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्न स्वीकृती दिनुपर्छ ।
- ग) गाँउपालिकाले बढ्दो विज्ञापन तथा होर्डिङ्ग बोर्डको अवस्था हेरेर छुट्टै सार्वजनिक क्षेत्रमा विज्ञापन सम्बन्धी मापदण्ड तयार गरी लागु गर्न यस मापदण्ड बाधक हुने छैन ।

७.३ आकाशे पानी संकलन Rain Water Harvesting

- (क) गाँउपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने सम्पूर्ण भवनहरूले वर्षातको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिनमुनी पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्न प्रोत्साहन गरिनेछ ।





(ख) Land Recharge को लागि ३०% खाली जग्गामा न्यूनतममा ३ फिट X ३ फिटको खाल्डो निर्माण गर्न प्रोत्साहन गरिनेछ ।

७.४ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने

- (क) भवन निर्माण मापदण्ड अनुशरण गरी नक्सा तयार, Structural Design र सुपरिवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई गाँउपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट जाँच पास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ ।
- (ख) विपरीत नक्सा तथा डिजाइन गर्ने र निर्माण सम्पन्न प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई गाँउपालिका कार्यालयले कारवाहीका लागि नेपाल इञ्जीनियरिङ परिषद्मा सिफारिस गर्न वा उक्त प्राविधिक माथि आफैँ कानूनी कारवाही गर्न सक्नेछ ।

७.५ सौर्य उर्जा प्रणाली सम्बन्धी

- (क) देहायका भवनहरूमा कूल उर्जा खपतको २५ प्रतिशत वा १५०० वाट पिकमध्ये जुन बढी हुन्छ सोही क्षमतामा जडान गर्ने गरी सौर्य उर्जा प्रणाली जडान गर्न भवन निर्माणको नक्सापास गर्दा भवनको डिजाइनमा नै अनिवार्य रूपमा सौर्य प्रणाली जडान गर्ने गरी डिजाइन गर्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । गाँउपालिकाले पनि सो अनुसार जडान भए नभएको सुनिश्चित गरेर मात्र भवनहरूको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।
- (ख) सबै प्रकारका सरकारी र १ भन्दा बढी तला व्यापारिक प्रयोजन रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको समेतका व्यापारिक भवनहरू ।
- (ग) उच्च विद्यालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल, सरकारी निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन लगायत सबै प्रकारका संस्थागत भवनहरू ।
- (घ) संस्थागत भवन, सभा, सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, सांस्कृतिक समारोह तथा भोज भतेर स्थल लगायत सबै प्रकारका सार्वजनिक भवनहरू ।
- (ङ) मानिसहरू जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त विशाल बजार, मल्टिकम्प्लेक्स, तारे होटेल लगायत सबै प्रकारका सभा, सम्मेलन भवनहरू ।
- (च) माथि खण्ड (क) देखि (घ) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि कुनै भवनमा सौर्य उर्जा प्रणालीबाट विद्युत उत्पादन गर्न नसकिने प्राविधिक अवस्था देखिएमा सौर्य उर्जा जडान नगरी पनि नक्सा पास तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गर्न सकिनेछ ।





अनुसूची

अनुसूची १ - यातायात गुरुयोजना बमोजिमको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसार सडकको वर्गीकरण

अनुसूची २ - भूउपयोग नक्सा

अनुसूची ३ - सेट ब्याक, लाइट प्लेन र फ्लोर एरिया रेस्यो सम्बन्धी स्केच

क) सेट ब्याक र लाइट प्लन

ख) फ्लोर एरिया रेस्यो (FAR)

अनुसूची ४ - भू-उपयोग योजना अनुसारका प्रस्तावित क्षेत्रहरु

अनुसूची ५ - वडागत छलफल फाराम





अनुसूची १ - यातायात गुरुयोजना बमोजिमको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसार सडकको वर्गीकरण

Type: SRN – रणनीतिक सडक/ राष्ट्रिय राजमार्ग				केन्द्रबाट		
क्र.सं.	सककव नाम	लम्बाई कि.मी. मा	सडक अधिकार क्षेत्र मी. मा	बायाँ	दायाँ	सेट ब्याक
१	तौलीहवा सडक	१४.१७	५०	२५	२५	६
	जम्मा	१४.१७				
Type: A class						
१	दुर्गापुर-बेठारी-गुरवानिया-मकरीपुर-गोनाहा	९.८९	२०	१०	१०	१.५,२
२	दुर्गापुर-सुकरौली चोक-कैठवालिया	२.७७	२०	१०	१०	१.५,२
३	गुण्डीचोक-पञ्चबिरवा चोक-अहिरौली चोक-खडखडिया-दंगाछाहवा चोक- कच्चाछावाघाट	९.०१	२०	१०	१०	१.५,२
	जम्मा	२१.६७				
Type: B class						
१	हिमाली चोक - चौतारी चोक - मार्चहावा टोल - बंगाई - मार्चवार चोक — पुरैनी - मकरियापुर चोक	१०.५०	१०	५	५	१.५,२
२	गोनाहा चोक - राम जानकी चोक- बरसौली चोक - सेमरहाना - रामवापुर चोक	६.५५	१०	५	५	१.५,२
३	बेठारी - बरेवा - कन्हौली चोक - निबिहवा चोक - हरनामपुर टूस ब्रिज	५.७९	१०	५	५	१.५,२
४	सेमारी चोक-हरनामपुर टूस ब्रिज- हरहरवा-गुण्डा	३.०२	१०	५	५	१.५,२



५	सुक्रौली हाट बजार-श्री बरेवा मा.वि.- जगदम्बा स्पिनिड मिल्स - हनुमान मन्दिर	३.६३	१०	५	५	१.५,२
६	सुक्रौली-अगल गौवा-कमरिया-कालिकाडी	४.१६	१०	५	५	१.५,२
७	पच्चबिरवा चोक-तेराहो चोक-पथरहिया- कालिकाडी-मेदारवा	४.६३	१०	५	५	१.५,२
	जम्मा	३८.२८				
Type: C Class						
१	कोल्ड स्टोर चौक - उचामी	१.९१	८	४	४	१.५,२
२	चौतारी चोक-सुपादेउराली मन्दिर-मधुवानी	०.८९	८	४	४	१.५,२
३	शिवपुर-खजुरिया-बसौली	३.०५	८	४	४	१.५,२
४	मोतीपुर चोक-संयमाई मन्दिर-बसौली- सीमा	३.०६	८	४	४	१.५,२
५	सेमारी चोक-विच्छापुर-बुडावा	१.९७	८	४	४	१.५,२
६	समयमै मन्दिर-श्री तिलौरी आची-अगल गौवा चोक-केनौली चोक	३.७९	८	४	४	१.५,२
७	हरहरवा-पथरहिया-तेराहो चोक-पिप्रहवा- महादैया चोक	५.२९	८	४	४	१.५,२
	जम्मा	१९.९६				

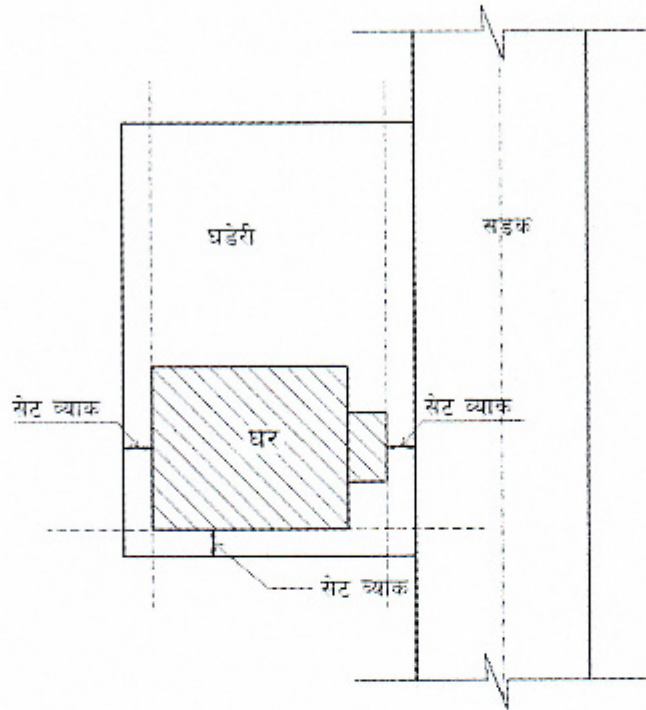


अनुसूची २ भू-उपयोग नक्सा

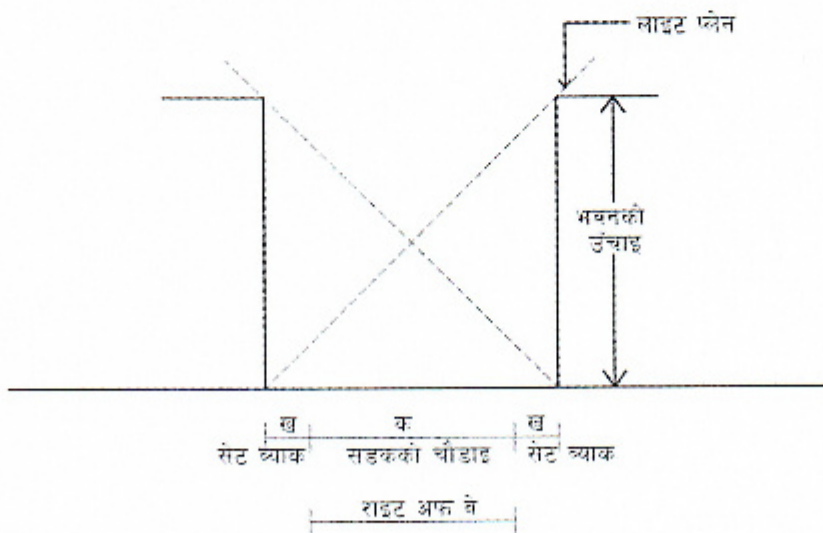


अनुसूची ३ - सेटब्याक र लाईटप्लेन (क) र (ख)

सेट ब्याक



लाईट प्लेन



भवनको अधिकतम उंचाइ = २ (क+२ख)



अनुसूची ४ - भू-उपयोग योजना अनुसारका प्रस्तावित क्षेत्रहरु

क्र.सं.	मिश्रित आवासीय क्षेत्र (Mixed Use Zone)	आवासीय क्षेत्र (Residential Area)			संस्थागत क्षेत्र (Institutional Zone)	औद्योगिक क्षेत्र (Industrial Zone)	संरक्षण क्षेत्र (Conservation Zone)	कृषि क्षेत्र (Agriculture Zone)	सेवेदनशील क्षेत्र (Risk Sensitive Zone)
		घना आवासीय क्षेत्रहरु (High Density Residential Zone)	मध्यम आवासीय क्षेत्रहरु (Medium density Residential Zone)	न्यून घनत्व आवासीय क्षेत्रहरु (Low Density Residential Zone)					
१	घमौली		सुखल महदेइया अमौली खडखडिया कोमरहिया र अहिरौली	अन्य बस्ती क्षेत्र				घमौली, खडखडिया, सुखल, महदेइया, अमौली, कोमरहिया, दुबिहवा, अहिरौली, बसन्तपुर	
२	तिलौरी		हरासिजरी, तिलौरी					महदेवा, भल्लाहन टोल, तेलडिहवा, डडचहवा कुहावा, र्पिपरहवा, अमवा र बनहवा	
३	गुण्डा र सकौली	सुकौली	बरेवा र सुकौली	अन्य बस्ती क्षेत्र	बरेवा र कम्हरिया	बरेवा र गुण्डा	नदि नाला र ताल तलैया आसपास सवै	मेडरवा, कम्हरिया, गुण्डा, हरनापुर, बरेवा	मेडाखा, निविहवा (नदी कटान क्षेत्र)





४	झुलनीपुर, कनकसिया, मोतिपुर र गुण्डी	पश्चिम सुन्डी र उत्तर कनकसिया	गोनहा, परसहवा, बुडवा र सोमरहना	वनकसीया, दक्षिण वनकसीया, मोतिपुर, सेगरी र रमनपुर	दक्षिण सुन्डी र दक्षिण कनकसिया	वसौली, मंगलपुर, बसहवा, गोनहिया, लुब्डहवा, गुरबनिया
५	गोनहा, लुब्डहवा, परसहवा	वसौली, सोमरहना		परसहवा	मंगलपुर, लोधुपुर, सेमरहनी	
६	बेथरी गुरबनीया	बेथरी गुरबनीया	बेथरी शिवपुर	गुरबनिया	खजुरिया, मकरी, शिवपुर पुरौनी नौकटिया दुगौलीया पिपरहवा	खजुरिया
७	बनगाइ बेरहया	मर्चहवा प्रतिया नौरगट्टी			उचमी गाँउ	
८	शिवगन्धिर लुम्बिनी रोड चौतारी चौक	मातखोला बसडिलवा विनायक टोल लालीगुराँस पथ	बसडिलवा र उचमी	आश्रम एरिया विनायक टोल		कसियाथानको उत्तर तर्फ घाघरा नदी





अनुसूची ५ - वडागत छलफल फाराम





धप विवरण:

1. ग्रामी विकासका लागि प्रदेगीको क्षेत्रफल न्यूनतम कति राख्दा ठीक हुन्छ ? न्यूनतम १३० वर्ग मी ठीक हुन्छ ? ८ देखि १० धुन न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल ? **८ देखि १० धुन ठीक हुन्छ घडेरी ठीक ७**
2. तपाईंको बडामा ग्रामी विकास निम्न भईगहेको टोल गाउहरु कुन कुन छन् ? नाम लेख्नुहोस ।
3. जंगल, नाल नदीया, पोखरी, खाना नाला खोल्सीहरुको नाम लेख्नुहोस ।
खड्डला ताल, शिकिटा ताल, जिगातिला, सार्तो खड्डला ताल
4. टुला नाला उद्योगहरुको नाम लेख्नुहोस । उद्योगहरुको सम्बन्धितले कम्ती तल्लोतला वा तल्लोतला पत्रमा पार्को छ उल्लेख गर्नुहोस ।
5. अचिगत तथा भग्नागत भवनको उचाई कति राख्दा ठीक हुन्छ ?
१ देखि २ तल्ला ठीक ।
6. व्यापारिक क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र तथा कला, सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको नाम उल्लेख गर्नुहोस ।
सार्तो दुर्ग अस्थि ।
7. स्थानीय पालिकाबाट सफता प्राप्त गर्दा के-सफता उल्लेखबाट अलग पछि उल्लेख गर्नुहोस । सफता प्राप्त प्रकृत्या अल महज बनाउन पालिकाले के-सफता आवश्यक गर्दा गर्नु हुन्छ ?
8. भवन निर्माण मापदण्ड तयार गर्दा अन्य ध्यान दिन पर्ने कुराहरु के के छन् ?

पालिका
सहायक

सहायक
सहायक

मायादेवी गाँउपालिका, रुपन्देही
बडा कार्यालय
बडा नं. ...
सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल

निम्न क्षेत्रका लागि प्रस्तावित बस्तीको नाम दिनुहोस्:

1. कृषि: जहदैवा, जल्लाइन टोल, तेलडिहवा, डडाचहवा
कुट्टावा, पिपरहवा, अगवा, बतहवा

2. आवासीय: हरानिठरी, तिलोरी

3. व्यापारिक: X

4. मिश्रित आवास तथा व्यापारिक: X

5. औद्योगिक: X

6. संस्थागत: X

7. संवेदनशील: मिलरहवा, पथराहिया, कालिकाडिह पिपरहवा
डडाचहवा, जहदैवा, पिपरहवा

अरानु यादव
बडा अध्यक्ष

अरानु
बडा सचिव



मायादेवी गौठमालिका, रुपन्देही
बडा नगरपालिका, रुपन्देही

निम्न क्षेत्रका लागि प्रस्तावित बस्तीको नाम दिनुहोस्:

1. कृषि: मेडाखा, कम्हरिया, जुडा, हरनापुर, बरेवा

2. आवासीय: बरेवा, कम्हरिया, जुडा, सुकौली

3. व्यापारिक: जुडा, सुकौली, हरनापुर

4. मिश्रित आवास तथा व्यापारिक: जुडा, सुकौली

5. औद्योगिक: बरेवा, जुडा

6. संस्थागत: बरेवा, कम्हरिया

7. संवेदनशील: मेडाखा, निठिरवा (नदी काल क्षेत्र)



थप विवरण:

1. बस्ती विकासका लागि घडेरीको क्षेत्रफल न्यूनतम कति राख्दा ठीक हुन्छ ? न्यूनतम १३० वर्ग मी ठीक हुन्छ ? देखि १० धुर न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल ?

→ २ देखि १० धुर

2. तपाईंको बडामा बस्ती विकास तिब्र भईरहेको टोल गाँउहरु कुन कुन छन् ? नाम लेख्नुहोस ।

↳ बरेवा, सुकौली

3. जंगल, ताल तलैया, पोखरी, खोला नाला खोल्सीहरुको नाम लेख्नुहोस ।

↳ कन्दुविद्या, बरेवा, सुकौली मा पोखरी

↳ सिधारी खोला ५ बसुारी खोला

4. ठुला साना उद्योगहरुको नाम लेख्नुहोस । उद्योगहरुको उपस्थितिले कस्तो नकारात्मक वा सकारात्मक प्रभाव पारेको छ उल्लेख गर्नुहोस ।

↳ धाजो → बरेवा

↳ सिद्धार्थ सिमेन्ट, supreme cement, हिवा ईट्टा, जण्डा ईट्टा

5. व्यक्तिगत तथा संस्थागत भवनको उचाई कति तल्ला सम्म स्वीकृत दिने व्यवस्था गर्दा ठीक हुन्छ ?

↳ ३ तल्ला सम्म

6. व्यापारिक क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र तथा गन्तव्य, सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको नाम उल्लेख गर्नुहोस ।

↳ x

7. स्थानीय पालिकाबाट नक्सा पास गर्दा के-कस्ता अनझट्बाट झेल्न पर्छ उल्लेख गर्नुहोस । नक्सा पास प्रकृया अझ सहज बनाउन पालिकाले के-कस्तो व्यवस्था गर्दा राम्रो हुन्छ ?

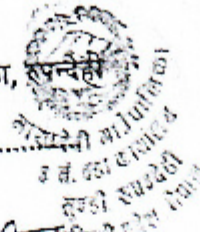
↳ सबै ठिक : अनझट्मा अनि कुरा गर्ने पने नक्सा पास

8. भवन निर्माण मापदण्ड तयार गर्दा अन्य ध्यान दिन पर्ने कुराहरु के के छन् ?

↳ सबै ठिक हो ।

मायादेवी गाँउपालिका, सप्तरी

वडा नं. ५



निम्न क्षेत्रका लागि प्रस्तावित बस्तीको नाम दिनुहोस्:

1. कृषि: द. सुन्डी, जुण्डी, द. वनकसिया, मोतिपुर, जुण्डी, धुवलीपुर
2. आवासीय: प. सुन्डी, १३. वनकसिया
3. व्यापारिक: धुवलीपुर, जुण्डी
4. मिश्रित आवास तथा व्यापारिक: वनकसिया, मोतिपुर, जुण्डी, धुवलीपुर
5. औद्योगिक: वनकसिया, द. वनकसिया, मोतिपुर, खेमरी, रङ्गपुर
6. संस्थागत:
7. संवेदनशील:

(Signature)
अध्यक्ष, मायादेवी गाँउपालिका, सप्तरी



घप विवरण:

1. बस्ती विकासका लागि घडेरीको क्षेत्रफल न्यूनतम कति राख्दा ठीक हुन्छ? न्यूनतम १३० वर्ग मी ठीक हुन्छ
? देखि १० धुर न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल?

→ ८ देखि १० धुर ठीक छ।

2. तपाईंको वडामा बस्ती विकास तिव्र भईरहेको टोल गाँउहरु कुन कुन छन्? नाम लेख्नुहोस्।

→ फूलानीपुर, जुण्डरी, मोतिपुर

3. जंगल, ताल तलैया, पोखरी, खोला नाला खोल्सीहरुको नाम लेख्नुहोस्।

→ सैमरी ताल, दोनाव, कैलाश (सिमाना) र पारिचम

4. ठुला साना उद्योगहरुको नाम लेख्नुहोस्। उद्योगहरुको उपस्थितिले कस्तो नकारात्मक वा सकारात्मक प्रभाव पारेको छ उल्लेख गर्नुहोस्।

→ मास, पानी, आर्जन प्रद्वयण

5. व्यक्तिगत तथा संस्थागत भवनको उचाई कति तल्ला सम्म स्वीकृत दिने व्यवस्था गर्दा ठीक हुन्छ?

→ ३ तल

6. व्यापारिक क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र तथा गन्तव्य, सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको नाम उल्लेख गर्नुहोस्।

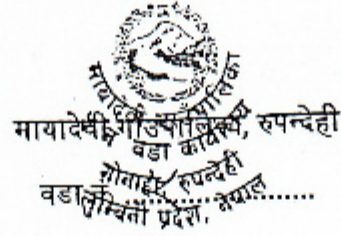
7. स्थानीय पालिकाबाट नक्सा पास गर्दा के-कस्ता झनझट्टबाट झेल्ल पर्छ उल्लेख गर्नुहोस्। नक्सा पास प्रकृया अझ सहज बनाउन पालिकाले के-कस्तो व्यवस्था गर्दा राम्रो हुन्छ?

→ राम्रो ठीक छ

8. भवन निर्माण मापदण्ड तयार गर्दा अन्य ध्यान दिन पर्ने कुराहरु के के छन्?

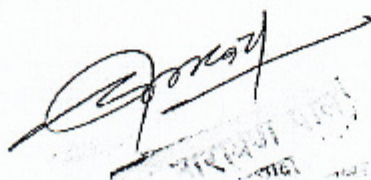
→ *

अरुण कुमार शर्मा
नक्सा विभाग



निम्न क्षेत्रका लागि प्रस्तावित बस्तीको नाम दिनुहोस्:

1. कृषि: मंगलपुर, लौचपुर, सैमरहनी
2. आवासीय: गौतम, कर्सीली, सैमरहनी, लुल्हवा
परसवा
3. व्यापारिक: गौतम, लुल्हवा
4. मिश्रित आवास तथा व्यापारिक: परसवा, गौतम, लुल्हवा
5. औद्योगिक: परसवा
6. संस्थागत: गौतम (सकाई), परसवा, तुङ्गा, सैमरहनी
7. संवेदनशील: कर्सीली, परसवा, मंगलपुर, गौतमिया
लुल्हवा, गुरवनिया


District Development Officer


District Development Officer



थप विवरण:

1. कानी विकासका लागि घडेरीको क्षेत्रफल न्युनतम कति राख्दा ठीक हुन्छ ? न्युनतम १३० वर्ग मी ठीक हुन्छ ? ८ देखि १० थुग न्युनतम घडेरीको क्षेत्रफल ? ठिक होईन कर्ने - अँडो जग्गा उधुर पनि इन त्यसैले न्युनतम उदेति १० थुग सम यत्ने
2. तपाईंको बडामा बस्ती विकास तिर भईरहेको टोल गाँउहरु कुन कुन छन् ? नाम लेख्नुहोस ।
गौनडा, मंगलपुर, काठडा, लुब्ध्या, किर्यावडा
3. जंगल, ताल तलैया, पोखरी, खोला नाला खोल्नीहरुको नाम लेख्नुहोस ।

4. दुया माना उद्योगहरुको नाम लेख्नुहोस । उद्योगहरुको उपस्थितिले कम्नो नवागन्मक वा सकारात्मक प्रभाव पार्नेको छ उल्लेख गर्नुहोस ।
आम्बेहरील, जगदुम्बा लिमिटेड, प्रिज सिमेन्ट, सिद्धार्थ लिमिटेड, कोराईपडी (नफारात्मक, खुले दुका, प्रदुषण हकिप्रदुषण)

5. व्यक्तिगत तथा मन्थागत भवनको उचाई कति तल्ला मम्म स्वीकृत दिने अवस्था गर्दा ठीक हुन्छ ?
उ तल्ला सम ठिक हुन्छ

6. व्यापारिक क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र तथा गल्लव्य, सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको नाम उल्लेख गर्नुहोस ।
गौनडा प्र(सडा, प्रकटेछपर मडिर, समय फाई मडिर

7. स्थानीय पालिकाबाट नथमा पाम गर्दा के-कम्नो झनझडवाट डेल्ल पछे उल्लेख गर्नुहोस । नक्सा पान प्रकृया अझ सहज बनाउन पालिकाले के-कम्नो अवस्था गर्दा राम्रो हुन्छ ?
समयमा काम हुनसकेको जनता लाई बेरै नैडथुए गर्नुपर्ने देखिन्छ

8. भवन निर्माण मापदण्ड तयार गर्दा अन्य ध्यान दिन पर्ने कुराहरु के के छन् ?
भवन निर्माण गर्दा आफ्नो जग्गा होडेर वा कमाडे कम्माल होका राख्न कम्तिमा ३ फिट होडेर भवन निर्माण गर्ने ।

(Signature)
विजय चारिपण पालि
बडा नगर

(Signature)
का सांचव

मायादेवी गाँवपालिका, रुम्देही
बडा नं. ६३... शिवपुर

निस क्षेत्रका लागि प्रस्तावित बस्तीको नाम दिनुहोस्:

1. कृषि: रवलुरिया गऊरी शिवपुर उदैनौ नौकटिया दुर्गाेलीया पिपरहन

2. आवासीय: + बैथरी गुरपनिया

3. व्यापारिक: बैथरी

4. मिश्रित आवास तथा व्यापारिक: बैथरी गुरपनिया

5. औद्योगिक: गुरपनिया

6. सन्थागत: बैथरी शिवपुर

7. संवेदनशील: रवलुरिया

अध्यक्ष
अध्यक्ष राज थापा
बडा, अर्चवडा

बडा सचिव



धप विवरणः

1. बस्ती विकासका लागि पढेरीको क्षेत्रफल न्युनतम कति राख्दा ठीक हुन्छ ? न्युनतम १३० वर्ग मी ठीक हुन्छ ? ८ देखि १० धेरै न्युनतम पढेरीको क्षेत्रफल ? १० न्युनतम

2. तपाईंको बडामा बस्ती विकास चित्र भईरहेको टोल गाँउहरू कुन कुन छन् ? नाम लेख्नुहोस ।

बेगरी

3. जंगल, ताल तलैया, पोखरी, खोला नाला खोलीहरूको नाम लेख्नुहोस ।

खलुरिया गा पोखरी शिबपुरमा पोखरी

4. दुला नाना उद्योगहरूको नाम लेख्नुहोस् । उद्योगहरूको उपस्थिति कतौ नकारात्मक वा सकारात्मक प्रभाव पारेको छ उल्लेख गर्नुहोस् ।

सिंहार्य आयाल मिल सिंहार्य फ्लोर मिल सिंहार्य सिमेन्ट मिल

5. व्यक्तिगत तथा सन्ध्यागत भवनको उचाई कति तल्ला सम्म स्वीकृत दिने व्यवस्था गर्दा ठीक हुन्छ ?

अम्कले आफ्नो क्षमता अनुसार

6. व्यापारिक क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र तथा गन्तव्य, सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरूको नाम उल्लेख गर्नुहोस् ।

7. स्थानीय पालिकाबाट नक्सा पास गर्दा के-कस्ता सल्लाहबाट झेल्ल पर्छ उल्लेख गर्नुहोस् । नक्सा पास भएपछि अझ महत्त्व यता उन पालिकाले के-कस्तो व्यवस्था गर्दा राम्रो हुन्छ ?

8. भवन निर्माण मापदण्ड तयार गर्दा अन्य ध्यान दिन पर्ने कुराहरू के के छन् ?

घर बनाउदा सर्व प्रथम घर को नामसा अनि काठो की हेउ गा छ अनै
१ गाली निर्माण गर्ने

आम्रिता
निर्माण कार्य
सर्वेक्षणकर्ता

जोड कड

Prasanna
मेडा सचिव

1) - 2011



पादेवी गाँउपालिका, रुपन्देही
वडा नं. ६

निम्न क्षेत्रका लागि प्रस्तावित बस्तीको नाम दिनुहोस्:

1. कृषि:
2. आवासीय:
3. व्यापारिक:
4. मिश्रित आवास तथा व्यापारिक:
5. औद्योगिक:
6. संस्थागत:
7. संवेदनशील:

Dummy
राम कुमार पौडेल

CS
राम कुमार पौडेल



पथ विवरण

1. कम्ती विकासका लागि पदरीको क्षेत्रफल न्यूनतम कति गरिदा ठीक हुन्छ ? न्यूनतम २३० वर्ग मी ठीक हुन्छ
२४ दोस्रो २०० न्यूनतम पदरीको क्षेत्रफल ?

→ २ हेक्टर १० छर

2. नपाको बसमा कम्ती विकास निम्न पदरीको टोल गाँडहरू कुन कुन छन् ? नाम लेख्नुहोस ।

→ बसगाड, बैसिका, जर्जरता, प्रतिष्ठा, जीजाही

3. जंगल, जल नबैथा, पोषण, खोला नाला खोलीहरूको नाम लेख्नुहोस ।

→ त्रिनाड, कालो-कालो घाघरा

4. कुनै मान्ना उद्योगहरूको नाम लेख्नुहोस । उद्योगहरूको उपस्थिति कम्ती नकारात्मक वा सकारात्मक प्रभाव पार्नेको छ उल्लेख गर्नुहोस ।

→ इट्टा उद्योग, नकारात्मक: + हावा, पानी, धुलो प्रदूषण
- सृष्टि शोषण प्रभाव

5. अतिगत तथा संस्थागत भवनको उचाई कति तल्ला माप्य स्वीकृत दिने व्यवस्था गर्दा ठीक हुन्छ ?

→ २ हेक्टर ५

6. व्यापारिक क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र तथा गन्तव्य, सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरूको नाम उल्लेख गर्नुहोस ।

7. स्थानीय पानिकावाट नक्सा पास गर्दा के-कस्ता अनिष्टबाट जोगिन्छ उल्लेख गर्नुहोस । नक्सा पास प्रकृया अझ सहज बनाउन पानिकाले के-कम्ती व्यवस्था गर्दा राम्रो हुन्छ ?

→ करली बसस्थाना जहाँ पौधे मात्र नभई पास गर्दा राम्रो हुन्छ

8. भवन निर्माण मापदण्ड तयार गर्दा अन्य ध्यान दिन पर्ने कुराहरू के के छन् ?

Handwritten signature and stamp: "१००० रु. ब्याक पुरानो" (1000 Rupees Old)

Handwritten signature and stamp: "१००० रु. ब्याक पुरानो" (1000 Rupees Old)

मायादेवी गाँवपालिका, रुपन्देही

वडा नं.

निम्न क्षेत्रका लागि प्रस्तावित बस्तीको नाम दिनुहोस्:

1. कृषि: उच्चग्रीगाउँको पूर्व, उत्तर र पश्चिम तर्फ

2. आवासीय: अतरतोला, वसोडेलवा, उच्चमी, जालीगुमासपथ, विनायकटोल

3. व्यापारिक: शिवमन्दिर खर्किया र कुम्भिरीरोड को दुवै तर्फ

4. मिश्रित आवास तथा व्यापारिक: - चौतारी चोक खर्किया

5. औद्योगिक: आन्धक खर्किया, विनायक टोल

6. संस्थागत: वसोडेलवा, र उच्चमी

7. संवेदनशील: का कर्मिस्थान को उत्तर तर्फ घाघ्रा नदी

सोमेश्वर
२०७२/१२/२९
चोक बहादुर
वडा अध्यक्ष

थप विवरण:

1. बस्ती विकासका लागि घडेरीको क्षेत्रफल न्यूनतम कति राख्दा ठीक हुन्छ ? न्यूनतम १३० वर्ग मी ठीक हुन्छ ?
१८ देखि १० धुर न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल ?

2. तपाईंको बडामा बस्ती विकास तिर भईरहेको टोल गाँउहरु कुन कुन छन् ? नाम लेख्नुहोस ।
भावसीम खर्क /

3. जंगल, ताल तलैया, पोखरी, छोला नाला खोल्नीहरुको नाम लेख्नुहोस ।
शान्ती वाटिका

4. ठुला साना उद्योगहरुको नाम लेख्नुहोस । उद्योगहरुको उपस्थितिले कस्तो नकारात्मक वा मकारात्मक प्रभाव पारेको छ उल्लेख गर्नुहोस ।
श्री राम प्लास टाउड, एम. के. इन्डस्ट्रीज
नकारात्मक, धुवा, वायु प्रदुषण, ध्वनी प्रदुषण

5. व्यक्तिगत तथा संस्थागत भवनको उचाई कति तल्ला सम्म स्वीकृत दिने व्यवस्था गर्दा ठीक हुन्छ ?
४ तल्ला सम्म /

6. व्यापारिक क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र तथा गन्तव्य, सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको नाम उल्लेख गर्नुहोस ।
माघादेवी परिसर, शिवन्दिर

7. स्थानीय पालिकाबाट नक्सा पास गर्दा के-कस्ता अनअडवाट झेल्ल पर्छ उल्लेख गर्नुहोस । नक्सा पास प्रकृया अझ सहज बनाउन पालिकाले के-कस्तो व्यवस्था गर्दा राम्रो हुन्छ ?
पुरानो नक्सा मा पढिने बनाएका घर हरू मा हाल नयाँ नक्सा हुदा घर नक्सा पास न हुने समस्या । नक्सा पास गरेर मात्र घर बनाउन पाउने व्यवस्था गर्नु पर्छ

8. भवन निर्माण मापदण्ड तयार गर्दा अन्य ध्यान दिन पर्ने कुराहरु के के छन् ?
नाली, बन्नी, बाटो को सुव्यवहार भए पश्चात मात्र घर नक्सा पास गर्न उचित हुन्छ ।

प्रायोजक
श्री राम प्लास टाउड
विकासकर्ता



(छ) भवन निर्माण अनुमति लिई निर्माणधीन अवस्थामा भएका वा निर्माण सम्पन्न भएका तर निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरूको लागि पनिमाथि उल्लेख भए बमोजिम सौर्य उर्जा प्रणाली जडान गर्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।

७.६ दण्ड सजाय तथा सेवा सुविधाबाट बञ्चित

यस मापदण्डमा उल्लेख भएका कुराहरू उल्लंघन भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थालाई कानून बमोजिम कारवाही गरीनेछ । गाँउपालिकाले भवन निर्माण सम्बन्धमा दिएको आदेश विपरीत निर्माण कार्य जारी राखी अटेर गरी गाँउपालिकाको निर्णय बिरुद्धमा काम गरेमा त्यस्ता घरधनीलाई नगरपालिकाबाट दिइने सेवा सुविधा, सिफारिस आदिबाट बञ्चित गर्न सकिनेछ ।

७.७ वडा स्तरीय विवाद समाधान समिति

गाँउपालिकामा वडा स्तरमा मापदण्डको कार्यान्वयनको अनुगमन गर्न तथा वडा स्तरमा मापदण्डको कार्यान्वयन तथा भवन निर्माण कार्यमा आउनसक्ने विवाद समाधान गर्नका लागि देहायको वडा स्तरीय विवाद समाधान समिति गठन गरिनेछ —

(क) वडा अध्यक्ष - अध्यक्ष

(ख) नक्सा शाखा प्रमुख - सदस्य

(ग) वडा अध्यक्षले मनोनीत गरेको एकजना महिला वडा सदस्य - सदस्य

(घ) वडा सचिव - सदस्य सचिव

विवाद निरूपणको विषयमा छलफल गर्दा गाँउपालिकाका कानून शाखा प्रमुखलाई कानुनी सल्लाहकारको रूपमा आमन्त्रण गर्न सकिनेछ । वडा स्तरमा वडा स्तरीय विवाद समाधान समितिबाट समाधान हुन नसकेका समस्याहरू गाँउपालिका स्तरीय न्यायिक समितिमा पेश गरिनेछ ।

७.८ 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 ।





७.९ मापदण्ड पालना गर्नुपर्ने

व्यक्ति, निजी संस्था, अर्धसरकारी संस्था, सरकारी संस्था लगायत सबैले यो मापदण्डको पालना गर्नुपर्नेछ ।

७.१० मापदण्डमा संशोधन

यस मापदण्ड संशोधन गर्नुपर्ने भएमा गाँउ कार्यपालिकाले गर्न सक्नेछ ।

७.११ व्याख्या र बाधा अड्काउ फुकाउन सक्ने

यस मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै द्विविधा भएमा कार्यपालिकाले व्याख्या तथा बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।

७.१२ खारेजी तथा बचाउ:

- (क) यस मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अघि नै बनाइएका सम्पूर्ण मापदण्ड हरु खारेज गरिएका छन् ।
- (ख) यस मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अघि यस गाँउपालिकाले लागु गरेका मापदण्ड अनुरूप भए गरेका सम्पूर्ण काम कारवाहीहरु यसै मापदण्ड बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

