

भवन - निर्माण मापदण्ड

२०७२

पाख्रीवास नगरपालिका कार्यालय पाख्रीवास, धनकुटा ।

(मिति २०७२ /९ /२९ को दोस्रो नगरपरिषदबाट अनुमोदित )

## विषय सूची

प्रारम्भिक .....	१
१. भूमिका .....	१
१.१ विनियमको नाम .....	१
१.२ विनियमको ग्रहण .....	१
१.३ विनियमको अधिकार क्षेत्र .....	१
१.४ विनियमको संशोधन .....	१
१.५ विनियम सम्बन्धी प्रशासन .....	१
१.६ परिभाषा .....	१
२. भू-उपयोग क्षेत्र .....	४
२.१ व्यापारिक क्षेत्र .....	४
२.२ आवासीय क्षेत्र .....	४
२.३ संस्थागत क्षेत्र.....	४
२.४ वन क्षेत्र .....	५
२.५ कृषि क्षेत्र .....	५
२.६ खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र .....	५
२.७ संरक्षित क्षेत्र .....	५
३. निर्माण मापदण्ड .....	५
३.१ निर्माणको वर्गिकरण .....	५
३.२ आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम: (Means of Access) .....	६
३.३ सडक अधिकार क्षेत्र.....	६
३.४ सेटव्याक.....	६
३.५ घडेरी वा प्लट (Plot) .....	६
३.६ प्लट भित्रको खुल्ला भाग (Open Space) .....	७
३.७ भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल सम्बन्धी सीमा .....	७
३.८ तला र उचाई सम्बन्धी सीमा .....	७
३.९ भूई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई .....	८
३.१० भवनका अन्य भागहरूको मापदण्ड .....	८
३.११ हरित खुला भाग .....	९
३.१२ सेवा सुविधा .....	९
३.१३ नदी एवं कुलोको किनारबाट छाड्नु पर्ने दुरी .....	१०

४. योजना मापदण्ड .....	१०
४.१ सडक .....	१०
४.२ घडेरी (Plot) .....	११
४.३ खुला क्षेत्र .....	११
४.४ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा .....	११
५. विविध .....	११
५.१ नक्सा र निर्माण सम्बन्धी प्रावधान .....	११
५.२ विशेष प्रावधान .....	१२
५.३ विज्ञापन सम्बन्धी बोर्ड .....	१३
५.४ दण्ड सजाय .....	१३
५.५ विनियमको व्याख्या .....	१३
५.६ प्रचलित कानून वमोजिम हुने .....	१३
५.७ खारेजी तथा बचाउ .....	१३
६ वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२ .....	१३
६.१ योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरू .....	१३

## प्रारम्भिक :

मिति २०७२ बैशाख १२ गते गएको विनासकारी भूकम्पबाट जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षती भएको छ । भूकम्पले प्रायः सबै जिल्लाहरूलाई प्रभावित गरेको भएता पनि काठमाडौं लगायत १४ पहाडी जिल्लाहरू विशेष गरेर बढी प्रभावित भएका छन् । आवास, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक प्रतिष्ठान तथा कार्यालय भवनहरू, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू तथा अन्य सामाजिक आर्थिक संरचनाहरू तहसनहस भएका छन् । यस पृष्ठभूमिलाई ध्यानमा राखी नेपाल सरकारले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० तथा भवन सम्बन्धी परिमार्जित मापदण्डहरूलाई सबै नगरपालिका तथा गाउँ विकास समितिहरूमा कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक आवास, व्यवस्थित वसोवास प्रवर्द्धनका निमित्त यो वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२ गरेको छ ।

त्यस अनुरूप, पाखीवास नगरपालिका क्षेत्रमा हुने विकास निर्माणका कार्यहरूलाई वातावरण सुहाउंदो, सुरक्षित, स्वस्थकर, सुविधाजनक र सुनियोजित बनाउन यो "भवन-निर्माण मापदण्ड २०७२, पाखीवास नगरपालिका" तयार गरिएको छ । सबै किसिमका निर्माण र जग्गा एवं भवनको उपभोग वा भैरहेको उपभोगमा परिवर्तन वा विकासलाई नियन्त्रण र सुनियोजित गर्न स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ परिच्छेद-४ दफा ९६ को उद्देश्यका लागि यसलाई कार्यान्वयनमा ल्याइएको छ ।

## १. भूमिका

### १.१ विनियमको नाम :

यो विनियमको नाम "भवन-निर्माण मापदण्ड २०७२, पाखीवास नगरपालिका" रहेको छ ।

### १.२ विनियमको ग्रहण :

पाखीवास नगरपालिकाको परिषदद्वारा स्वीकृत भई यो विनियम ग्रहण भएको छ । यो विनियम सार्वजनिक गराई जनसाधारणलाई यसबारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी पाखीवास नगरपालिकाको हुनेछ ।

### १.३ विनियमको अधिकार क्षेत्र

यो विनियमको अधिकार क्षेत्र पाखीवास नगर पालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहेको छ ।

### १.४ विनियमको संशोधन :

पाखीवास नगरपालिकाको परिषदद्वारा दुई तिहाई बहुमतद्वारा यस विनियममा आवश्यक संशोधन गर्न सकिने छ ।

### १.५ विनियम सम्बन्धी प्रशासन :

(क) पाखीवास नगर पालिकाको क्षेत्रमा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा कृयाकलाप प्रस्ताव वा परिवर्तन गर्न, जग्गा/घडेरी विकास गर्न, भौतिक विकास गर्न, निर्माण कार्य गर्न परेमा सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था,

निकायले पाखीवास नगर पालिकामा तोकिएको ढांचामा नक्शा सहित रितपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृती लिनुपर्नेछ ।

- (ख) पेश हुन आएको नक्शा दरखास्त उपर कानून बमोजिम प्रकृया पुर्याई पाखीवास नगरपालिकाले स्वीकृत प्रदान गर्ने वा नगर्ने निर्णय गर्नेछ । अस्वीकृत गर्ने भन्ने निर्णयमा सो को कारण पनि दिइनेछ ।
- (ग) विकास निर्माणको स्वीकृतीका लागि नक्शा दरखास्त पेश हुंदा तल उल्लेखीत मापदण्ड पुरा भएको हुनपर्नेछ ।
- (घ) कुनै पनि किसिमको विद्यमान संरचना वा उपयोगलाई परिवर्तन गर्न परेमा समेत नक्सा यस मापदण्ड अनुरूप स्वीकृती लिन पर्नेछ । पुरानो संरचनाको ठाउँमा नयां निर्माण गर्दा यस मापदण्ड अनुसार मात्र अनुमति दिइनेछ ।

## १.६ परिभाषा :

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

### (क) आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम :

कुनैपनि घडेरी वा भवनमा आवत जावत गर्नको निमित्त आवश्यक निजी वा सार्वजनिक बाटोलाई आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम मानिने छ ।

### (ख) विकास-निर्माण :

विकास निर्माणले जमिनको कुनैपनि 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 ।

### (ग) अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति :

यस विनियमको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त पाखीवास नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था/अधिकारी वा कर्मचारीलाई अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति मानिने छ ।

### (घ) राष्ट्रिय भवन संहिता :

राष्ट्रिय भवन संहिता भन्नाले भवन ऐन २०५५ अनुसार नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई बुझाउनेछ ।

### (ङ) विशेष प्रकारका भवनहरू :

निम्न लिखित प्रयोजनका भवनहरूलाई विशेष प्रकारका भवनहरू भनिने छ :

शैक्षिक प्रयोजनका भवनहरू, अस्पताल, नर्सिङहोम जस्ता भवनहरू, तारे होटल, सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह, सपिड कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, मध्यम र ठूला उद्योगहरू, मोटर गाडी मर्मत कारखाना र सोही प्रकृतिका नगर पालिकाले विशेष प्रकारका भनि तोकेका अन्य भवनहरू ।

### (च) भू-उपयोग :

विद्यमान विनियममा वर्गीकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई भू-उपयोग भनिएको छ ।

**(छ) भू-उपयोग क्षेत्र :**

भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्रलाई भू-उपयोग क्षेत्र भनिएको छ ।

**(ज) विस्तार क्षेत्र :**

शहरको क्रमिक विस्तार संगसंगै क्रमबद्ध र मितव्ययी किसिमले पूर्वाधारको व्यवस्था गर्न अथवा सुधार गर्ने अभिप्रायले विद्यमान विनियमले किटान गरेको भौगोलिक क्षेत्रलाई विस्तार क्षेत्र भनिएको छ ।

**(झ) कित्ता :**

कुनैपनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको जग्गाधनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको क्षेत्रलाई कित्ता भनिएको छ ।

**(ञ) भवन :**

आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि गरिएको सेवा सुविधायुक्त निर्माणलाई भवन भनिएको छ ।

**(ट) जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल (Ground Coverage) :**

प्रस्तावित भवन र विद्यमान भवनद्वारा चर्चिएको क्षेत्रफल र प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई ग्राउण्ड कभरेज मानिएको छ । भवनको बाहिरि मोहोडा सम्म नापेर निकालेको कुनैपनि तलाको समथल क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजको हिसाव निकालिन्छ । यसमा सडकको अधिकार क्षेत्र भित्रको जग्गा लगत कट्टा नभएको हकमा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलबाट उक्त सडकमा पर्ने जग्गा घटाई बाँकी जग्गालाई लिई ग्राउण्ड कभरेज निकालिने छ ।

**(ठ) भुईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Rationfar) :**

भवनका सम्पूर्ण भुईँहरूको निर्मित क्षेत्रफल (Built up Area) र प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको अनुपातलाई भुईँ क्षेत्रको अनुपात FAR मानिनेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र भित्रको जग्गालाई प्लटको क्षेत्रफलमा गणना गरिने छैन । साथै भवनको भुईँ भनेर निम्न लिखित भागहरूलाई गणना गरिने छैन ।

१. आवासिय तथा व्यापारिक प्रयोजन वाहेकका अन्य प्रयोजनका वेसमेन्ट,
२. भर्याङ्ग छोप्ने छानाको भाग,
३. कम्पाउण्ड वाल, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की, पौडी खेल्ने खुला पोखरी आदि ।

**(ड) प्लिन्थ (Plinth) :**

कुनैपनि भवन वा निर्माण जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको भूईँ वा तलाको सतह भन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिने छ ।

**(ढ) ढाकिएको क्षेत्रफल (Coverage Area) :**

प्लिन्थ सतह भन्दा लगत्तै माथि कुनैपनि भवन वा निर्माणले चर्चेको भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल मानिएको छ । तर निम्न लिखित भागहरूलाई यसमा समावेश गरिएको छैन ।

⇒ बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी, फोहोरा खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, ट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, झुला जस्ता बाहिरी वस्तु आदि ।

⇒ निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएको साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्ली पिट इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुंड आदि ।

⇒ कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाएको डेउढी (पोर्च खुल्ला भर्याङ्ग, र्याम्प, बाहिर पट्टि झुण्डिएको झ्याल, गाह्रो भन्दा बाहिर रहेको बलेसी, छानाले ढाकेको भाग आदि ।

⇒ पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ, विद्युतकक्ष, आदि जस्ता सेवा पुर्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि

**(ण) भवनको उचाई :**

जग्गाको औसत सतहदेखि कुनैपनि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई भवनको जम्मा उचाई मानिने छ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा भिरालो छानाको औसत सतहलाई उचाईमा गणना गरिने छ ।

**(त) भूईं (Floor)**

भवन वा निर्माणको मानिसहरु हिंड्ने कुनै पनि तलाको तल्लो तहलाई भूईं (Floor) मानिनेछ ।

**(थ) तला**

भवनमा एउटा भूइं लगत्तै अर्को भूइंलाई एक तलाको रूपमा मानिनेछ । पूर्ण रूपमा जमिनमूनि रहेको तलालाई तलामा गणना गरिने छैन ।

**(द) कोठाको उचाई**

कुनैपनि कोठाको तयारी भूईंदेखि तयारी सिलिङ्ग सम्मको उचाइलाई कोठाको उचाइ मानिने छ ।

**(ध) सडक अधिकार क्षेत्र :**

सडक अधिकार क्षेत्र भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ तोकेको बराबर दुरीको क्षेत्रलाई मानिने छ ।

**(न) सेटव्याक (Set Back)**

सेटव्याक भन्नाले सडक अधिकार क्षेत्रको किनाराबाट भवन निर्माण गर्ने सीमाना सम्मको न्युनतम दूरीलाई जनाउँदछ । यसलाई सेवा सुविधा तथा पूर्वाधार विस्तार क्षेत्रको रूपमा मानिने छ ।

**(प) दायां बायां किनाराको दूरी (Margin)**

जग्गाको दायांबायां सांधदेखि भवन निर्माण गर्ने सीमाना सम्मको न्युनतम दुरीलाई दायां बायां किनाराको दूरी मानिने छ ।

**(फ) निर्माण रेखा :**

सेटव्याक, दायां बायां किनाराको दूरी र पछाडि किनाराको दूरीले निर्धारण गरेको रेखालाई निर्माण रेखा मानिने छ । यो रेखा नाघेर कुनैपनि निर्माण बाहिर (पूर्ण/आंशिक) निकाल्न पाइने छैन ।

**(ब) बनावट एवं ढांचा :**

भवनको उचाई, निर्माण सामग्री, छाना, भूम्याल, वार्दली, कर्निस आदिले झल्काउने रूपरेखालाई भवनको बनावट एवं ढांचा मानिने छ ।

**(भ) बार्दली :**

कुनैपनि भवनमा भएको छेकवार सहितको भवनको गाह्रो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई बार्दली मानिने छ ।

**(म) भूमिगत/अर्धभूमिगत तला :**

कुनैपनि भवनको जमिन तला सम्पूर्ण जमिन मुनी पर्दछ भने त्यसलाई भूमिगत तला तथा आंशिक रूपमा जमिन मुनी र बाहिर पर्दछ भने त्यसलाई अर्धभूमिगत तला मानिने छ ।

**(य) कानून :**

कानून भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, भवन ऐन २०५५ र नगर विकास ऐन २०४५ र उक्त ऐनहरू अन्तरगत बनेको नियमावलीहरू तथा उक्त ऐन र नियमावली हाल भएको संशोधन समेतलाई बुझाउने छ ।

**२. भू-उपयोग क्षेत्र :**

पाखीवास नगरपालिकालाई निम्नानुसारका भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको छ जसमा क्षेत्रहरूको विवरण नगर प्रोफाईलमा उल्लेखित भए बमोजिम हुनेछ वा छुट्टै व्यवस्था गरिने छ ।

(क) व्यापारिक क्षेत्र

(ख) आवासीय क्षेत्र

(ग) संस्थागत क्षेत्र

(घ) वन क्षेत्र

(ङ) कृषि क्षेत्र

(च) खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र

(छ) संरक्षित क्षेत्र

**२.१ व्यापारिक क्षेत्र :**

यस क्षेत्र अन्तर्गत खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने व्यापारिक स्थानहरू पर्दछन् । ६ मी. र सो भन्दा बढीका सडकहरू को अधिकार क्षेत्रसंग जोडिएका दायां बायांका घडेरीहरूलाई यस क्षेत्रभित्र समावेश गरिएको छ ।

(क) यस क्षेत्रमा पूर्ण व्यापारिक वा सडकसँग जोडिएको तलामा पसल सहीतको आवासीय उपयोगलाई अनुमति दिइनेछ । साथै कम्पाउण्ड र पार्किङ एरिया सहितको आवासिय तथा संस्थागत भवन समेत निर्माण गर्न दिइनेछ ।

(ख) यस क्षेत्रको उल्लेखित सडकहरूको दायां बायां घडेरीहरूमा कम्पाउण्डवाल लगायतको अन्य पूर्वाधारहरूको निर्माण वेगर र छिमेकीहरूको सहमती वेगर मानिसको जमघट हुने ग्रील उद्योग, सिनेमा हल, गाडी र मोटर साइकल मर्मत केन्द्र, राइस मिल, व्यवसायिक कुखरा पालन जस्ता उपयोगहरूलाई अनुमति दिइने छैन ।

**२.२ आवासीय क्षेत्र :**

यस क्षेत्रमा आवासीय तथा अन्य कृयाकलापको प्रभुत्व रहने छ । यस क्षेत्र अन्तरगत व्यापारिक भू-उपयोग क्षेत्र संरक्षित क्षेत्र, वन क्षेत्र, खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र तथा खोल्सा खोल्सीले ओगटेको जमिन बाहेक नगर क्षेत्र भित्रका सम्पूर्ण भू-भाग पर्दछन् ।



### २.३ संस्थागत क्षेत्र :

सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालयहरू, विद्यालय, क्याम्पस आदि भएका क्षेत्रलाई संस्थागत निर्माण क्षेत्र भन्ने बुझिन्छ । यस क्षेत्रमा तत् सम्बन्धि संघ संस्थाको आवास तथा सरकारी कार्यालय प्रयोजनको कार्य बाहेक अन्य कार्यहरूलाई अनुमति दिइने छैन ।

### २.४ वन क्षेत्र :

सरकारी, नगरपालिकाको स्वामित्वमा रहेको सामुदायिक, कबुलियत र धार्मिक वन यस क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन् । यो क्षेत्र वनको संरक्षण र सम्बर्धनको लागि छुट्याइएको छ । यस क्षेत्रमा पर्यटकिय, मनोरंजन र धार्मिक सम्बन्धी कृयाकलाप आवश्यकपर्ने कार्यहरू तथा नगरको फोहरमैला व्यवस्थापनका लागि आवश्यक पर्ने कार्यहरू बाहेक अन्य कार्यहरू गर्न दिइने छैन ।

### २.५ कृषि क्षेत्र :

यस क्षेत्र अन्तर्गत कृषिजन्य कृयाकलापका लागि प्रयोगमा आएको जग्गा पर्दछन् ।

### २.६ खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र :

सार्वजनिक खेलकुद मैदान पार्क जस्ता जग्गाहरू नै सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र भन्ने बुझिनेछ । खुल्ला जग्गाको रूपमा नै रहने गरी यो क्षेत्रमा गुरु योजना सहितको मनोरंजनात्मक पार्क, खुल्ला खेलकुद चौर जस्ता निर्माण कार्यहरू बाहेक अन्य निर्माण कार्यका लागि स्वीकृति दिइने छैन ।

### २.७ संरक्षित क्षेत्र :

इतिहास, कला, संस्कृति, धर्म, पर्यटन तथा वास्तुकलाको दृष्टिले महत्वपूर्ण विभिन्न स्थानहरू यस क्षेत्र भित्र समेटिएको छ ।

(क) संरक्षित क्षेत्र स्थानहरूमा सोही स्थानको विशिष्टता र उद्देश्य संग मेलखाने र गुरु योजना सहितको निर्माण कार्यलाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ ।

(ख) संरक्षित क्षेत्र दायं बायांका घडेरीहरूमा वास्तुकलाको दृष्टिकोणबाट पाखीवासको आफ्नो पन रहेको काठ र छानाको ढांचालाई अग्रभाग तर्फ अनिवार्य गरिएको छ ।

## ३. निर्माण मापदण्ड

कुनैपनि किसिमको निर्माणका लागि लागु हुने मापदण्डहरू यस प्रकार रहनेछन् ।

### ३.१ निर्माणको वर्गिकरण :

यस मापदण्डको प्रयोजनको निमित्त उपयोगका आधारमा भवनलाई निम्नानुसार वर्गिकरण गरिएको छ ।

(क) आवासिय (Residential)

(ख) व्यापारिक (Commercial)

- (ग) आवासिय र व्यापारिक मिश्रित (Residential and Commercial)
- (घ) व्यवसायीक (Marcantile)
- (ङ) शैक्षिक (Educational)
- (च) आवासिय र व्यावसायीक मिश्रित (Residential and Cercantile)
- (छ) औद्योगिक (Industrial)
- (ज) संस्थागत (Institutional)

### ३.२ आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम (Means of Access) :

- (क) कुनैपनि भवन वा प्लट/घडेरी आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने (निजी वा सार्वजनिक) बाटो संग जोडिएको हुनुपर्दछ ।
- (ख) आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यमको रूपमा छुट्याईएको क्षेत्र माथि आक्रमण हुने गरी वा अन्यलाई पहिले देखि भइरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट वन्चित हुने गरी कुनै पनि विकास निर्माण गर्न पाइनेछैन ।
- (ग) विभिन्न बाटो नगरपालिकाको सडक गुरु योजना मापदण्डमा किटान गरिएको अनुरूप हुन पर्नेछ ।
- (घ) नयां गोरेटो बाटो विकास गर्दा समान्य बाटोको चौडाई कम्तिमा २ मि र सडकको हकमा चौडाई कम्तिमा समतल क्षेत्रमा ६ मी र पाहाडी क्षेत्रमा ४.२५ मी. हुनपर्नेछ ।
- (ङ) मानिसहरु जम्मा हुने खालका भवन वा निर्माणहरुमा प्रवेशको माध्यमको चौडाइ ठूलो गाडी दोहोरो जान सक्ने गरी ६ मि. भन्दा कम हुन हुदैन ।
- (च) प्लटको प्रवेशद्वार भित्र पट्टि खुल्ने हुन पर्नेछ ।
- (छ) स्थायी रूपमा पार्किङ सुविधा चाहिने विकास निर्माणलाई सडक र सार्वजनिक जग्गालाई पार्किङको रूपमा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।
- (ज) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासंग जोडिएको छ र प्लटको लागि बाटो आवश्यक छ भने सार्वजनिक जग्गालाई बाटोको रूपमा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

### ३.३ सडक अधिकार क्षेत्र :

- (क) पाखीवास नगरपालिका क्षेत्र भित्रका बाटोहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची १ अनुसार हुनेछ ।
- (ख) सडक तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा चौडाइ बढी भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनारावाट तोकिएको सेटव्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छ ।
- (ग) नेपाल सरकारले तोकेको राजमार्ग वा अन्य शाखा मार्गहरुको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र नेपाल रोड स्ट्यान्डर्ड मा तोकिए बमोजिम वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम लागु हुनेछ ।
- (घ) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र कुनै पनि किसिमको निर्माण गर्न दिइने छैन ।

### ३.४ सेटव्याक :

- (क) भविष्यमा बाटोलाई फराकिलो पार्न समेत हुनेगरी बाटोतर्फ मोटर बाटोको हकमा सबै निर्माणमा १.५ मि. न्युनतम खुल्ला भाग छोडनु पर्नेछ ।

- (ख) ४.२५ मि. भन्दा कम चौडाइको मोटरवाटोको हकमा सेटव्याक सहित वाटोको केन्द्ररेखा देखि कम्तिमा पनि ३ मि. हुन पर्नेछ ।
- (ग) तोकिएको चौडाई भन्दा सडक चौडा छ भने भइरहेको किनारावाट र अपुग छ भने उक्त वाटोको हुन आउने चौडाईको किनारावाट सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।
- (घ) यदि वाटोतर्फ किनारमा अन्य सार्वजनिक जग्गा भए उक्त जग्गाको किनारावाट १.५ मि. न्युनतम छोड्न पर्नेछ ।
- (ङ) सेटव्याक भित्र वाटो तत्काल फराकिलो राख्न नपर्ने स्थिति भएमा आवश्यकता परे भत्काईदिने शर्त सहित अस्थायी रूपमा वार, कम्पाउण्ड पर्खाल र गेट निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।

### ३.५ घडेरी वा प्लट (Plot)

- (क) ०-२-२-० (रोपनी) क्षेत्रफल भन्दा घटीको घडेरी/प्लटमा भवन बनाउन अनुमति दिइने छैन ।
- (ख) अगाडिको भाग (Frontage) कम्तिमा ३.५ मि. हुन पर्नेछ ।
- (ग) हालको विनियम लागु हुन भन्दा अगाडी (१) कित्ता काट भएका घडेरी/प्लटहरू र (२) अंशवण्डाको हकमा ३.५ (क) र (ख) को प्रावधान लागु हुनेछैन ।

### ३.६ प्लट भित्रको खुल्ला भाग: (Open Space)

- (क) निर्माण हुने भवनहरूमा निम्न अनुसारको खुल्ला भाग रहनु पर्नेछ ।

भवनको किसिम	खुल्ला भाग रहनु पर्ने न्युनतम दुरी मि.		
	अगाडि	पछाडि	दुवै साइड
आवासीय	१.५	१.०	१.०
व्यापारिक, व्यवसायीक	२.०	२.०	२.०
शैक्षिक	३.०	३.०	३.०
संस्थागत	३.०	३.०	३.०
सभा सम्मेलन वा मानिसहरू जम्मा हुने	१२.०	६.०	६.०
औद्योगिक	१६.०	१६.०	१६.०

- (ख) भवनको कुनै पनि भाग (क्यान्टिलेभर समेत) र प्लटको अगाडि दायां, बायां र पछाडिको सिमाना विचको दुरी माथि उल्लेख गरीएको भन्दा कम हुनु हुंदैन र सो पूर्ण रूपले खुला (Free) राखिनु पर्दछ तर अगाडि वाटो/वाटोहरू तर्फ बाहेक वढीमा दुइ तर्फ आफ्नो सिमानामा सटाएर सामान्य किसिमको आवासिय वा आवासिय र व्यापारिक मिश्रित भवनहरू बनाउन सकिनेछ । यस्तो सटाइएर बनाइएको भागमा र सो भागतर्फ कुनै झ्याल भेन्टिलेसन, वरणडा राख्न पाइने छैन ।
- (ग) खुला भागमा ०.६ मि. ( २ फिट ) भन्दा कमको छज्जा, छानाको कर्निस राख्न सकिनेछ । वाटोतर्फ ७.० मि. सम्म र अन्य तर्फ ३.५ मि.सम्मको उचाई पछि मात्र सो राख्न अनुमती दिइनेछ ।

- (घ) तोकिएको चौडाइको दायां बायां वा पछाडीको खुला भागमा आवागमनमा बाधा नपुग्ने गरी पम्प हाउस, सेप्टिक ट्यांक, सोकपीट र २ वर्ग मि. क्षेत्रफल र २.४ मि. उचाई सम्मको अन्य निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।
- (ङ) एकै प्लटमा निर्माण हुने दुई वा दुई भन्दा बढी वेग्ला वेग्लै भवनहरू विचको दुरी १ मि. भन्दा कम हुन हुँदैन ।
- (च) दुइ छिमेकी प्लटहरूमा निर्माण हुने भवनहरू विचको दायां बायांको दुरी सम्बन्धित धनीहरूको लिखित मन्जुरीमा घटीमा १.२ मि.सम्म कायम गरि झ्याल, भेन्टिलेसन समेत राख्न सकिनेछ । यस्तो खुला भागमा विचबाट कुनैपनि प्रकारको सिमा पर्खाल लगाउन पाइने छैन तर अग्रभाग तर्फ भने सीमा पर्खाल लगाउन पर्नेछ । साथै सो खुला भाग लाई आवतजावतको लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन ।

### ३.७ भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल सम्बन्धी सीमा :

- (क) पाखीवास नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा अनुसूची-२ बमोजिमको ग्राउण्ड कभरेज हुन पर्नेछ ।

### ३.८ तला र उचाई सम्बन्धी सीमा :

- (क) तोकिएको क्षेत्रको निश्चित क्षेत्रफलको प्लटमा वनिने भवनले ओगट्ने जमिन (Ground Coverage), भूई क्षेत्रको अनुपात (FAR) र उचाइ संलग्न अनुसूची २ अनुसार हुन पर्नेछ । साथै स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम तला संख्या र भवनको उचाई प्रस्तावित निर्माणसंग जोडिएको बाटोको चौडाईको आधारमा अनुसूची-३ अनुसार समेत हुनेछ ।
- (ख) दुई वा दुई भन्दा बढी सडकहरूसंग जोडिएको घडेरीको हकमा बढी चौडाइको सडकलाई आधार मानिनेछ ।
- (ग) सडक चौडाई कम भएतापनि यदि सेटव्याक बढी छोडेर भवन निर्माणको लागि प्रस्ताव भएको छ भने कायम हुने सडक चौडाई बमोजिमको तला संख्या र उचाइ स्वीकृत गर्न सकिने छ ।
- (घ) संरक्षित क्षेत्रमा बाटोसँग सटाएर बाटो भन्दा माथि भवन अधिकतम ३ तला सम्म मात्र बनाउन दिइनेछ ।
- (ङ) जमिन समान रूपले समथल छैन भने सबभन्दा तल्लो भागबाट भवनको उचाईलाई नापिनेछ ।
- (च) विभिन्न उचाइमा दुवै तर्फ बाटो रहेको स्थानमा माथिल्लो बाटोतर्फ तिन तलासम्म मात्र भवन बनाउन अनुमति दिइनेछ ।
- (छ) बाटो भन्दा तल रहेको जग्गामा भवन अनुसूची २ अनुसार बाटोबाट तिन तलासम्ममा पनि माथि उठ्न नसक्ने भए सो को लागी विशेष अनुमति दिइनेछ ।
- (ज) छाना माथिको भरयाङ्ग छोप्ने भाग प्यारापिट, पानी ट्याङ्कीलाई भवनको उचाइमा समावेश गरिने छैन । तर सो को उचाइ ३.५ मि. भन्दा बढी राख्न दिइने छैन ।
- (झ) प्लटसँग जोडिएको बाटो तर्फ सिमा पर्खाल भूइदेखि बढीमा १ मि. उचाइसम्म लगाउन सकिनेछ र सो भन्दा अग्लो लगाउन चाहेमा खुल्ला किसिमको पर्खाल लगाउन पर्नेछ ।

### ३.९ भूईं देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई :

- (क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भूइदेखि सिलिङसम्मको न्यूनतम उचाइ २.५ मि. हुन पर्नेछ ।
- (ख) परम्परागत वास्तुकला संरक्षण गर्ने उद्देश्यले तलाको उचाई २.५ मि. भन्दा कम पनि राख्न सकिनेछ तर सो को लागि आवश्यक प्राविधिक पुष्ट्याई हुन पर्नेछ ।

### ३.१० भवनका अन्य भागहरूको मापदण्ड :

- (क) हरेक भवनमा D.P.C. को व्यवस्था हुन पर्नेछ । जमिनको सतहभन्दा कम्तिमा ३० से.मी. माथि र कम्तिमा ६.५ से.मी. (अढाई ईन्च) को P.C.C. गर्न पर्नेछ ।
- (ख) जग लेभलमा कम्तिमा स्ट्रप बिम (Strap Beam) वा टाई बिम (Tie Beam) अनिवार्य राख्न पर्नेछ ।
- (ग) भवनको उपयोगको आधारमा निम्न भागहरूको नाप निम्नानुसार हुन पर्नेछ ।

भवनको किसिम	प्यासेज (करिडर) (न्युनतम) मि.	सिढीको चौडाई (न्युनतम) मि.	खुडकिला (न्युनतम मि.)	
			चौडाई	उचाई
आवासिय २ परिवारसम्म	०.९०	०.९०	०.२५	०.१७५
आवासिय २ परिवार भन्दा बेसी	०.९०	०.९०	०.२५	०.१७५
व्यापारिक, व्यवसायीक	१.२	१.२	०.२६	०.१७५
शैक्षिक, स्वास्थ्य सम्बन्धी मानिसहरू जम्मा हुने जस्ता ठाउ	१.५	१.५	०.२७	०.१७५

- (घ) शौचालयको झ्याल, ढोका, भान्सा तर्फ खुल्ला हुन हुंदैन । शौचालयमा उज्यालो र भेन्टिलेसनको पर्याप्त व्यवस्था हुन पर्नेछ ।
- (ङ) वुईगलमा पर्याप्त भेन्टिलेसन र उज्यालोको व्यवस्था हुन पर्नेछ ।
- (च) भूमिगत तलालाई आवासको निमित्त प्रयोग गर्न दिइने छैन । यसमा पर्याप्त भेन्टिलेसन र पानी छिर्न नसक्ने गरी निर्माणको प्रावधान राखिएको हुन पर्नेछ ।
- (छ) छत तथा बलेसीको पानी व्यवस्थित तवरले आफ्नो जग्गामा मात्र खसाल्न पाइनेछ । बाटोतर्फ पानी खसाल्न दिइने छैन । यस्तो पानीको निकास सम्बन्धित भवन र अन्य भवनको गाह्रो वा जगलाई असर नपार्ने गरी व्यवस्था गरिएको हुन पर्नेछ ।
- (ज) भवनसँग जोडिएको भागभन्दा चिमिन कम्तिमा १.० मि. माथि रहनु पर्दछ ।
- (झ) भवनको पेटी सार्वजनिक जग्गा वा सडक/वाटो, सेटव्याकमा वनाउन दिइने छैन र संवद्ध भवनको हकमा छिमेकको पेटीसँग मिलेको हुनपर्नेछ ।
- (ञ) भवनमा जाने खुडकिलाहरू सेट व्याक छाडी निजी जग्गामा वनाउन पर्नेछ ।
- (ट) सार्वजनिक, सेटव्याक वा अन्यको जग्गामा निस्कने गरी कौसी निकाल्न दिइने छैन ।
- (ठ) ५ तलाको उचाइसम्म प्रवेशको माध्यम (बाटो संग सोझै सम्पर्क नहुने भवनमा एक वटा अतिरिक्त सिढीको व्यवस्था आवश्यक पर्नेछ ।

(ड) १५ मिटर भन्दा बढी उचाइको भवनमा सिढिहरूको अतिरिक्त लिफ्टको समेत व्यवस्था हुन पर्नेछ ।

### ३.११ हरित खुला भाग :

- (क) भवनले ओगट्न पाउने जमिन बाहेकको जग्गालाई हरित खुला भागको रूपमा विकसित गर्न पर्नेछ ।
- (ख) त्यस्तो जग्गामा पूर्ण रूपमा कंक्रीट, ढुङ्गा सोलिड जस्ता कार्य गर्न दिइने छैन ।
- (ग) त्यस्तो जग्गामा सुरक्षा, सौन्दर्य र वातावरणको दृष्टिकोणबाट उपयुक्त बोट विरुवा लगाउन पर्नेछ ।

### ३.१२ सेवा सुविधा :

स्वीकृत भएको नक्शा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारिश लेखी पठाइने छ । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइएपछि मात्र सेवा सुविधाहरू जडान गर्न दिइने छ ।

#### १. सतह ढल :

- (क) प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी उक्त सतह ढलमा जोड्नपर्नेछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम जडान गर्नुपर्दछ ।
- (ख) सेप्टी ट्यांकी वा सोकपिटबाट निस्कने फोहोर वा फोहोर पानी एवं अन्य फोहोर र विषालु पदार्थलाई पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरीए सम्म कुनै पनि सतह ढलमा मिलाउन दिइने छैन ।
- (ग) भान्सा, वाथरुमबाट निस्कने फोहोर पानीको निकासको उचित प्रवन्ध हुन पर्नेछ । त्यस्तो निकासको उचित प्रवन्ध नभए सोकपिट निर्माण अनिवार्य हुनेछ ।
- (घ) कायम रहेको पानीको निकासलाई बन्द गर्न पाइने छैन । आवश्यक भएमा आपत्नो जग्गाबाट व्यवस्थित निकास दिनुपर्नेछ ।
- (ड) मूल प्रवेशद्वारमा सतहको पानी निकास हुने गरी स्ट्रक्चर अनिवार्य रूपमा बनाउन पर्नेछ ।

#### २. जमिन मुनीको ढल निकास :

- (क) शौचालय नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन ।
- (ख) प्लटबाट ३० मि. सम्मको दुरीमा ढल निकास Sewer System छ भने शौचालय/सेप्टिक ट्यांकबाट यसमा जडान गर्नुपर्नेछ । यदि सो दुरी सम्ममा निकासको व्यवस्था छैन भने सेप्टिक ट्यांक र सोकपीटको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । यस्तो ढल निकासमा जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नुपर्दछ ।
- (ग) सेप्टिक ट्यांकलाई पानी नछिर्ने (Water Tight) बनाउन पर्नेछ ।
- (घ) सेप्टिक ट्यांकको पानी सिपेज पिट (Seepage Pit) मा जाने भएमा यस्तो पिट जगभन्दा कमिमा १.० मि. र खानेपानीको श्रोत प्रदुषित नगर्ने दुरीमा बनाउनु पर्नेछ ।
- (ड) सडक अधिकार क्षेत्र र सेट व्याक भित्र सेप्टिक ट्याङ्क र सोकपीट निर्माण गर्न पाइने छैन । अन्यतर्फ भने प्लटको सिमानाबाट कमिमा १ मि. छाडी यस्तो निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (च) आवश्यक भएमा ढल निकासको लागि जग्गाबाट ढलको पाइप व्यवस्थित तवरले लैजान दिन पर्नेछ ।

### ३. खानेपानी :

- क) जमिन मुनी खानेपानीको ट्यांकी बनाउंदा सडक अधिकार क्षेत्र र सेट व्याक भित्र बनाउन पाइने छैन ।
- ख) खानेपानीको पाइप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

### ४. विद्युत :

- (क) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तला थप गर्नुपर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नुपर्नेछे ।
- (ख) अग्ला र महत्वपूर्ण भवनहरूमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरू राख्न पर्नेछ ।
- (ग) भवनमा आवश्यकता अनुरूपको विद्युत वायरिङ व्यवस्थित अर्थिडसहित गरिएको हुन पर्नेछ ।

### ५. फोहरमैला :

- (क) विभिन्न किसिमका उद्योगबाट निस्केका तरल फोहरका साथै हानिकारक तत्वलाई विना प्रशोधन सोझै खोला, नदी, खोल्सीमा मिसाउन पाइने छैन ।
- (ख) सतह ढल पायक पर्ने स्थानमा निर्माण नभएसम्म घरधनीले अनिवार्य रूपमा सोकपिट निर्माण गर्न पर्नेछ ।

### ६. जमघट र पार्किङ्गको व्यवस्था :

- (क) खुल्ला अग्रभाग र पार्किङ्ग आवश्यक पर्ने होटल, सुपरमार्केट, सभागृह जस्ता भवनहरू अनुसूची अनुसारको जग्गा र क्षेत्रफल नक्सामा देखाउन पर्नेछ ।
- (ख) भवनको प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नुपर्दा पार्किङ्गको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्न पर्नेछ ।

### ३.१३ नदी एवं कुलोको किनारबाट छाड्नु पर्ने दूरी :

नदी, खोला, खोल्सी, मुख्य कुलो वा भू-क्षय हुने जग्गासंग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा नगरपालिकाको विशेष स्वीकृति लिई मात्र निर्माण गर्न दिइने छ । विशेष स्वीकृति दिँदा सुरक्षाको संवेदनशीलता र उपयोगको निरन्तरतालाई मध्यनजर गर्दै प्राविधिक प्रतिवेदन, सामाजिक सर्जमिन तथा नापीको नक्शा अनुसारको सीमानालाई प्राथमिकता दिइने छ । अर्थात् अरुण नदी किनारबाट १००/१०० मी. र अरु खोला किनारबाट २०/२० मी. खोल्सी किनारबाट १०/१० मी. तथा मुख्य कुलोको केन्द्रबाट ३/३ मी. छोड्नु पर्नेछ ।

### ४. योजना मापदण्ड :

कुनैपनि व्यक्ति, संस्था, निकायले सामान्य किसिमको आवासीय वा व्यापारिक वा कार्यालय प्रयोजन वाहेक निर्दिष्ट लक्ष्यको निर्माण योजना वा जग्गा विकास गर्न चाहेमा नक्सा वा गुरु योजना र प्रस्ताव सहितको निवेदन दिन पर्नेछ । उद्देश्य अनुरूप प्लटभित्र बनेको वा प्रस्तावित भवन र जग्गाको मापदण्ड, सेवा सुविधा, पूर्वाधार व्यवस्था साथै भू-उपयोग क्षेत्र, विस्तारक्षेत्रको आधारमा उक्त योजनालाई स्वीकृती दिन सकिनेछ ।

#### ४.१ सडक :

- (क) मूख्य सडकसँग जोड्ने योजनाभित्रको मुख्य सडकको चौडाई न्यूनतम ६ मि. को हुन पर्नेछ ।
- (ख) अन्य शाखा सडकहरूको न्यूनतम चौडाई ४.२५ मि. हुन पर्नेछ ।
- (ग) सबै सडकहरूको चौडाई ऋसिड र मोडमा दुवैतर्फ कम्तिमा सडककै चौडाईको लम्वाई सम्म थप १ मि. चौडाई हुन पर्नेछ ।
- (घ) नेपाल सरकारले तोकेको राजमार्ग वा अन्य सडकहरूसँग विकास गरिने बाटो सिधै जोडाउन सम्बन्धित डिभिजन सडक कार्यालयको स्वीकृति समेत आवश्यक पर्नेछ ।
- (ङ) अन्य सडकसँग नजोडिएको सडकको हकमा कल-डे-स्याक (cul-de-sacs) राख्न पर्नेछ । यसको क्षेत्रफल कम्तिमा ८१ व.मि. हुन पर्नेछ । यस्तो सडकको शुरुवात विन्दू (Starting Point) को उचाइ भन्दा मोड (Turning Point) को उचाइ बढी हुन पर्नेछ ।

#### ४.२ घडेरी (Plot) :

- (क) घडेरीको बाटोतर्फको मोहोडा (Frontage) कम्तिमा ८.० मि. हुन पर्नेछ ।
- (ख) घडेरीको गहिराई न्यूनतम १२ मि. हुन पर्नेछ ।
- (ग) घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ०-४-०-० हुन पर्नेछ ।
- (घ) प्लटको मोहोडा र गहिराइको अनुपात २ भन्दा बढी हुन हुंदैन ।
- (ङ) कित्ताको पुनः विभाजनलाई स्वीकृति दिइने छैन ।

#### ४.३ खुला क्षेत्र :

योजनामा सडक वाहेक स्वच्छ र हराभरा वातावरणका लागि सम्पूर्ण क्षेत्रफलका आधारमा निम्नानुसार सामुदायिक खुला क्षेत्र छाड्नु पर्नेछ ।

क्षेत्रफल	खुला क्षेत्र प्रतिशतमा
१० रोपनी सम्म	५ प्रतिशत
१० - २५ रोपनी	४ प्रतिशत तर अधिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफल भन्दा कम नहुनेगरी
२५ - ५० रोपनी	३.५ प्रतिशत अधिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी
५० रोपनी देखि माथि	२.५ प्रतिशत अधिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी

- (क) खुल्ला भागमा कुनै पनि किसिमको भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- (ख) खुल्ला भागको आकार जस्तो सुकै भएपनि प्रवेशको माध्यमको रूपमा सडकसँग जोडिएको हुन पर्नेछ र न्यूनतम चौडाई ४ मि. हुन पर्नेछ ।



#### ४.४ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा :

- (क) आवश्यक पर्ने पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा (सडक, खानेपानी, विद्युत, दूरसंचार, ढल आदि) को विस्तृत योजना र सो को कार्य योजना समेत निवेदन साथ पेश गरी सो को समेत स्वीकृत लिन पर्नेछ ।
- (ख) योजनाको क्षेत्र, क्षेत्रफल र जनसंख्याको आधारमा शैक्षिक, स्वास्थ्य, अत्यावश्यक सेवा सम्बन्धी जस्ता सुविधाहरूको लागि अतिरिक्त खुल्ला भाग व्यवस्था गर्न पर्नेछ ।

#### ५. विविध :

##### ५.१ नक्सा र निर्माण सम्बन्धी प्रावधान :

- (क) पाखीवास नगरपालिका भित्र कुनैपनि जग्गाधनीले विकास निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा डिजाइन तथा नक्शा प्रस्तुतीकरण निर्देशिकामा उल्लेखित प्रावधानहरू पुरा गर्न पर्नेछ । डिजाइन र निर्माण गर्दा राष्ट्रिय भवन संहितालाई आधार बनाउनु पर्नेछ ।
- (ख) नगरपालिका वाट स्वीकृती प्राप्त भइ हालको विनियम लागु हुन भन्दा अगाडि बनेका भवनहरूको हकमा यस विनियमका प्रावधानहरू लागु हुने छैन । तर यस्ता भवनहरू भत्काएर पुनः निर्माण गर्नको लागि तथा पुराना भवनहरूमा तला थप वा मर्मत सुधार गर्नुपर्दा यस विनियमका प्रावधानहरू लागु हुनेछन् ।
- (ग) ९२.९० व.मि.भन्दा बढी वा तीन तला भन्दा बढी वा स्ट्रक्चर स्प्यान ४.५ मि. भन्दा बढी र धेरै मानिसहरूको आवत जावत हुने महत्वपूर्ण प्रयोजनका भवनहरूको डिजाइन र रेखदेख प्राविधिक इन्जिनियरले गर्न पर्नेछ ।
- (घ) ९२.९० व.मि. वा तीन तला सम्म वा स्ट्रक्चर स्प्यान ४.५ मि सम्मका साधारण भवनहरूको डिजाइन र रेखदेख ओभरसियर (मध्यमस्तरका प्राविधिक) ले गर्न सक्नेछन् ।
- (ङ) कच्ची खालका वा अस्थायी प्रकृतिका निर्माणका लागि समेत नक्सापासको प्रावधान लागु हुनेछ ।
- (च) भवनको नक्शा डिजाइन र रेखदेखमा संलग्न प्राविधिक वा प्राविधिक संस्था पाखीवास नगरपालिकामा नियमपूर्वक दर्ता भएको हुन पर्नेछ । साथै कम्तिमा टाई विम (Plinth) सम्म भवन निर्माणको रेखदेख सम्बन्धित प्राविधिकले नै गर्नुपर्नेछ ।
- (छ) भवन ऐन २०५५ अनुसार शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय पाखीवासको नक्सा एवं प्राविधिक स्वीकृति आवश्यक पर्ने भवनहरूको हकमा सो स्वीकृती निवेदन साथ पेश गर्न पर्नेछ ।
- (ज) आर्किटेक्चरल र स्ट्रक्चरल नक्सा को सम्पूर्ण जिम्मेवारी डिजाइन गर्ने प्राविधिकको हुनेछ । निर्माणमा प्राविधिकको संलग्नता रहे संलग्न प्राविधिकको र नरहे सो को जिम्मेवारी घरधनीको हुनेछ ।
- (झ) निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनु पर्ने सुरक्षा लगायतका अन्य विविध पक्षहरूको जिम्मेवारी अन्य व्यवस्था गरिएकोमा बाहेक घर धनीको हुनेछ ।
- (ञ) सडक र पेटीमा निर्माण सामाग्री राख्न र वनाउन दिइने छैन ।

- (ट) निर्माण भै रहेको वा भैसकेको भवनमा कुनै पनि किसिमको परिवर्तन गर्दा स्वीकृति आवश्यक पर्नेछ र फेरबदल सहितको नक्सा र निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ठ) सर्वप्रथम प्लिनथ सम्मको निर्माण गर्न र सो सम्पन्न भएपछि प्रत्येक तलाको क्रमश निर्माणगर्न स्वीकृत दिइनेछ । सम्पूर्ण भवन निर्माण समाप्त भए पश्चात मात्र नक्शा पासको प्रमाण-पत्र "भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र" दिइनेछ ।
- (ड) प्रत्येक चरण समाप्त पछि पेश गरिएको नक्सा वमोजिम भवन निर्माण गरिएको भनी घरधनीले नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।
- (ढ) विधिवत निर्माण शुरू गर्ने स्वीकृत पाएपछि मात्र निर्माण शुरू गर्नु पर्नेछ ।
- (ण) निर्माण कार्य सम्पन्न नभै विना स्वीकृति भवन घोषित प्रयोजनका लागि उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन ।
- (त) पास भएको नक्शाको एक प्रति निर्माण स्थलमा हुन अनिवार्य छ । सम्बन्धित निकायले स्थलगत निरीक्षणका वखत हेर्न चाहेमा देखाउनु पर्नेछ ।
- (थ) अन्य व्यक्तिको वा सार्वजनिक वा सरकारी स्वामित्व भएका जग्गा अतिक्रमण गरी मिचेर कुनै पनि भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । जग्गा अतिक्रमण सम्बन्धमा सम्पूर्ण जिम्मेवारी जग्गाधनीको हुनेछ ।
- (द) अन्य संघियार वा कसैको सन्धी सर्पन पर्ने वा कुनै बाधा अड्चन पर्ने देखिएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्था वा कार्यालयको स्वीकृति लिएर मात्र बनाउनुपर्नेछ ।

#### ५.२ विशेष प्रावधान :

- (क) विशेष प्रकारका भवनहरूका लागि अन्यत्र उल्लेख नभएकामा बाहेक नगरपालिकाले तोकिए/स्वीकृति दिए वमोजिम हुनेछ ।
- (ख) विशेष प्रकारका भवनहरूमा आवश्यकता हेरी विभिन्न दुर्घटनाहरूबाट बच्न बचावटका व्यवस्था गरिएको हुनपर्नेछ ।
- (ग) पाँच तला भन्दा बढी अग्ला भवनहरूमा आगलागीबाट बच्न वेग्लै सिढी र आवत जावतका लागि थप लिफ्टको व्यवस्था समेत हुन पर्नेछ ।
- (घ) पेट्रोल पम्प र सो संग सम्बन्धित निर्माणका लागि सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्न पर्नेछ र सो को जानकारी र स्वीकृति निवेदन साथ पेश गर्न पर्नेछ ।

#### ५.३ विज्ञापन सम्बन्धी बोर्ड :

विज्ञापन सम्बन्धी वा अन्य कुनै पनि प्रकारका होर्डिङ्गबोर्डहरू राख्न पर्दा नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्न पाइनेछ ।

#### ५.४ दण्ड सजाय :

यो विनियममा उल्लेख भएका कुराहरू उल्लंघन भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थालाई कानून वमोजिम कारवाही गरीनेछ ।

#### ५.५ विनियमको व्याख्या :

विद्यमान विनियममा व्यवस्था नभएका वा अपर्याप्त भएका प्रावधानहरूको प्रचलित ऐन बमोजिम नगरपालिकाले प्रचलित व्याख्या एवं व्यवस्था गर्नेछ ।

#### ५.६ प्रचलित कानून बमोजिम हुने :

यो विनियममा उल्लेखित प्रावधान प्रचलित ऐन संग वाझिएको खण्डमा वाझिएको हदसम्म सो प्रावधान निस्कृत हुनेछ ।

#### ५.७ खारेजी तथा बचाउ :

- (क) यस विनियम लागु हुनुभन्दा अघि नै बनाइएका सम्पूर्ण मापदण्ड हरू खारेज गरिएकाछन् ।
- (ख) यस विनियम लागु हुनुभन्दा अघि यस नगरपालिकाले लागु गरेका मापदण्ड अनुरूप भए गरेका सम्पूर्ण काम कारवाहीहरू यसै विनियम बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

### ६ वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२

#### ६.१ योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरू :

१. यस मार्गदर्शन जारी भएको मितिदेखि भवन निर्माणका मापदण्डहरू पर्याउने प्रयोजनका लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मन्जुरनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन ।
२. यस मार्गदर्शन जारी भएको मितिदेखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरूलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन । तर स्थानीय निकायहरूले भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप २०७० मा गाउँ विकास समिति तथा नगर क्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरू तथा पूरा गर्नु पर्ने शर्तहरू समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन ।
३. निर्माण हुने नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि सम्बन्धित निकायहरूको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।
४. भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनका लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनका लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिने छ । कसैले कानूनले तोकेको सम्बन्धित निकाय, गा.वि.स. वा नगरपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा सम्बन्धित नगरपालिका तथा गा.वि.स.ले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि

सार्वजनिक उपयोगिताहरू काटन सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएवमोजिम गरिदिनु पर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गा.वि.स./नगरपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ ।

५. भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्ने दसहजार वर्गफीट भन्दा माथिका भवनहरूको हकमा भौगर्भिक परीक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । माटो परीक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा सम्बन्धित नगरपालिका तथा गा.वि.स.ले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काटन सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएवमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।
६. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना वैकिड करोवार र इन्सुरेन्स कारोवार नगर्न स्थानीय निकायले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र वैकिड र इन्सुरेन्स निकायहरूले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।
७. प्रचलित कानूनको परिधि भित्र रही शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परीक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढी वा १७ मीटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायहरूबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागको अग्रिम स्वीकृति नलिइ ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन ।
८. अब उपरान्त आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदी कसैले सटर, पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक मानिनेछ । साथै ६ मिटर भन्दा कम चौडाइको भवन सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मीटर सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिने छ । तर योजनावद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।
९. नगरपालिका क्षेत्र र नक्सा पासको प्रावधान गरेका गा.वि.स. मा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालना नगरेका क र ख वर्गका भवनको हकमा मापदण्ड विपरित संरचनालाई स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार स्थानीय निकायहरूले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछन् । घरको स्वामित्वकर्ताले सरकारी बाँकी सरह विगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ । साथै स्थानीय निकायहरूले यसरी भवन संहिता तथा भवन निर्माण मापदण्ड

पालना नगर्ने वर्गका भवनहरूको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो वेभसाइटमा सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ ।

१०. नगरपालिका क्षेत्र र नक्सा पासको प्रावधान गरेका गाउँ विकास समितिहरूमा मापदण्ड विपरित निर्माण भएका ग र घ वर्गका संरचनालाई समेत सम्बन्धित स्थानीय निकायले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी स्थानीय निकाय आफैले भत्काउनु परेमा लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह विगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ ।
११. साविक वस्तीहरूका साना बाटाहरूमा समेत दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तीमा ४ मीटर हुने गरी स्थानीय निकायले बाटो विस्तार गर्नु पर्नेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषद्को निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सकिने छ ।
१२. धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै: शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङहोम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्पलेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पाइनेछ ।
१३. सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकी दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाइ वढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि वढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताका लागि सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी तथा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउने स्वीकृत दिन सक्नेछ ।
१४. क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासका लागि नगरपालिका तथा गाउँ विकास समितिमा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेवमोजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गा.वि.स./नगरपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत् सुपरभिजन गराउन निजसँग पुन सम्झौता गरी उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म सम्बन्धित स्थानीय निकायले निर्माण कार्य रोक्का गर्नु पर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।
१५. आर्थिक वर्ष २०७४/०७५ देखि नगरपालिका तथा तोकिएका नगरोन्मुख क्षेत्रमा भवन संहिता मापदण्ड र वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिइ नगरपालिका/गाउँ विकास समितिमा सूचीकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी, कालिगढ र स्थानीय ठेकेदार) हरूले मात्र सुपरवेक्षणका लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन

स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछन् । यस प्रयोजनका लागि नगर विकास प्रशिक्षण केन्द्र लगायत स्थानीय विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायक संस्थालाई परिचालन गरी प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरी सोको सहयोगमा हरेक नगरपालिकाहरूमा एवं तोकिएको नगरोन्मुख गाउँ विकास समितिहरूमा यस सम्बन्धी तालिमहरू सञ्चालन गर्नु पर्नेछ । निर्माण व्यवसायीहरूले यस्तो तालिम पाउनका लागि आफुलाई पायक पर्ने स्थानीय निकायमा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

१६. काठमाडौं उपत्यकाको पुरानो सहरी क्षेत्रमा Urban Regeneration को अवधारणा अनुरूप वस्ती विकासका लागि नगरपालिकाहरूले विशेष व्यवस्था गर्नेछन् । साथै नगरपालिकाहरूले शहरी विकास मन्त्रालयसँग प्राविधिक सहयोग लिइ प्रचलित कानून अनुसार हाउसपुलिड र ल्याण्डपुलिडको कार्यक्रम सञ्चालनमा ल्याउन सक्नेछन् । घना शहरी क्षेत्रमा एकीकृत गरी पुनः निर्माण गर्दा प्रस्तावित बाटोको चौडाइ र कुल क्षेत्रफल, साविक बाटोको चौडाइ र कुल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी योजना प्रस्ताव स्वीकृत गर्नु पर्नेछ ।
१७. स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै: अस्पताल, नर्सिङहोम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर स्थानीय निकायका लागि स्वीकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।
१८. शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यो मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।
१९. प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभाग समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन प्रस्तावलाई स्वीकृत दिनु पर्नेछ ।
२०. अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरूले वर्षादको पानी सोझै ढलमा नमिसाइ Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाइ जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्ने छ । यस्तो व्यवस्था नगरेसम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त गर्न सक्ने छैनन् । तर स्थानीय निकायको परिषदबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन ।
२१. कुनै पनि भवनमा सम्बन्धित गाउँ विकास समिति वा नगरपालिकाको बोर्ड बैठकको स्वीकृति विना होर्डिङ बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन । स्थानीय निकायले पनि यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
२२. नगर क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि नगरको शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्ने गरी भवन निर्माण गर्दा प्लष्टर मात्र गरेर

- त्यसै राख पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल नपर्ने गरी फिनिशिङ गर्नु पर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याइ राख पाइने छैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर भत्काउन लगाउनु पर्नेछ । यस प्रयोजनका लागि चाली आ.व.को हकमा स्थानीय निकायले निश्चित समय-सीमा तोक्यो घरधनीलाई मौका प्रदान गर्नु पर्नेछ ।
२३. नगरपालिका तथा गाउँ विकास समितिहरूले आफ्नो परिषदको निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डिजाइन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरूमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्ने छन् । सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोग गर्दा शहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।
२४. यस मापदण्डमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएतापनि विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरू हवाइ उड्डयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै विमानस्थल सीमा (एयरपोर्ट भित्रका रनवे लगायतका पूर्वाधारलाई संरक्षण गर्न घेरी लगाइएको तारवार) बाट ५०० मीटर आसपासमा १७ मीटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाइ उड्डयन प्राधिकरणको सहमति लिइ निर्माण अनुमति प्रदान गर्न सकिने छ ।
२५. अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिड कम्प्लेक्स, व्यापारि महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।
२६. ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा ख वर्गको हकमा Structural Engineer बाट र ग वर्गको हकमा नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता भएको सिभिल इन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।
२७. अब उप्रान्त स्थानीय निकायहरूले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणवस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधि भित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सको को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछन् । यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
२८. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुर्याइ भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ र स्थानीय निकायले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परीक्षण गरी दर्ता गर्नु पर्नेछ ।
२९. सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
३०. नदि उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटविरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।
३१. अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाइ ६ मी. हुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरूले सोही बमोजिमले स्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरूमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको

- कार्यान्वयन गर्न लेखि पठाउनु पर्नेछ । यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृति दिनु केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मीटर सडकको क्षेत्राधिकार (RoW) र १.५ मीटर सेटव्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिनु पर्नेछ । तर हिमाली/पहाडी जिल्लाका उपत्यका (Valley) एवं समथल भू-भागदेखि बाहेकका भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिक रूपमा उक्त चौडाइ कायम गर्न सम्भव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषदको निर्णयबाट ४ मीटरमा नघट्ने गरी निर्धारण गर्न सक्नेछ ।
३२. भवनको प्लिनथको उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटव्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमन गरी खुड्कीला, र्याम्प आदि निर्माण गरेमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन ।
३३. भवन निर्माण गर्दा १ मीटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ । सडक अधिकार र सेटव्याक क्षेत्रमा पर्ने जारी छज्जा, बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
३४. भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छोडेको मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Colum Footing) तथा भारवहन गाह्रो निर्माण गर्न पाइनेछैन । तर तोकिएको पुराना तथा घना आवासिय वस्तीका आवासीय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Colum Footion) लगायतका इन्जिनियरिड प्रविधि प्रयोग गरी गर्न बाधा पर्नेछैन ।
३५. यस मार्गदर्शन मातहतमा रही स्थानीय निकायको परिषदले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र मापदण्ड स्वीकृत गरी लागू गर्दा तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिस र मन्त्रालयको सहमतीमा आवश्यकता अनुसार FAR कायम गर्न सक्ने छ । स्थानीय निकायको परिषदले निश्चित क्षेत्रमा निश्चित तला र आकार-प्रकारका भवनहरू मात्र निर्माण गर्न पाउने व्यवस्था लागू गर्न सक्नेछ । अर्को निर्णय नभएसम्म साविक वमोजिम FAR कायम हुनेछ ।
३६. नगरपालिका क्षेत्र भित्र सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुसार सेटव्याक कायम हुनेछ । तर नगरपालिकाले यस्तो सेटव्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्ने छैन ।
३७. जग्गा उपयोग प्रतिशत : आवासीय भवनको लागि २५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीका लागि ६० प्रतिशत र सो भन्दा बढी भवनको भुइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृत दिनु पर्नेछ । सरकारी, अर्धसरकारी, सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा भवनको भुइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरि दिनु पर्नेछ ।
३८. नयाँ बाटो घुम्ति वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा २० प्रतिशतले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।
३९. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच तला वा १७ मीटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्गफिट भन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण गर्नु पर्ने छ ।



४०. अब उपरान्त न्यूनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिस गर्न सकिने छ ।
४१. नापी नक्सा वा सेस्तामा बाटो कायम नभएका सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाइ नक्सा पास गर्न पाइने छैन ।
४२. भवनहरूको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।
४३. साविकमा लागू भएका मापदण्डलाई खुकुलो पार्ने गरी मापदण्ड परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।
४४. नक्सा पास गर्दा सेप्टिक ट्याङ्कको व्यवस्था सहित नक्सा पास गर्नु पर्नेछ ।
४५. गा.वि.स.ले आफ्नो स्रोतबाट प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्था गर्न नसकेमा जि.वि.स.ले आफ्नो स्रोतबाट वा वैकल्पिक स्रोतबाट प्राविधिक जनशक्तिको व्यवस्था मिलाइ यस मार्गदर्शन कार्यान्वयनमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

यस विनियम (भवन निर्माण मापदण्ड २०७२, पाखीवास नगरपालिका) मा नसमेटिएका अन्य विषय वस्तु व्यवस्थाको हकमा : वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धित आधारभूत मार्गदर्शन २०७२, भवन निर्माण नमुना मापदण्ड २०७१ वा काठमाडौं उपत्यका भित्रका नगरपालिका र नगरउन्मुख गा.वि.स. हरूमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०६४ वमोजिम पाखीवास नगरपालिकाले आवश्यक परेको खण्डमा आधार मागी कार्य गराउन ।