हेलम्बु गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
किउल, सिन्धुपाल्चोक
प्रदेश नं ३, नेपाल l

हेलम्बु गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७५

प्रारम्भिक

यस हेलम्बु गाउँपालिका क्षेत्रको सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरु तथा भु-उपयोगमा गरिने क्रियाकलापहरुलाई सुनियोजित गर्न आधारभूत साधनको रुपमा भवन र योजना मापदण्डलाई लिईएको छ । गाउँपालिकाको सुन्दरता, वातावरण लगायत सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राखी यस भवन निर्माण मापदण्ड प्रयोगमा ल्याउन आवश्यक देखिएको छ। मिति २०७२ बैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षती भएको संदर्भमा नेपाल सरकारले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० तथा भवन सम्बन्धी परिमार्जित मापदण्डहलाई सबै नगरपालिका तथा गाँउपालिकाहरुमा कार्यान्वयन गर्ने गरी सुरक्षित एंव भूकम्प प्रतिरोधात्मक आवास, व्यवस्थित बसोबास प्रवर्धनको निमित्त वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवननिर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७५ जारी गरेको छ । सो मापदण्डको व्यवहारीकता तथा यस गाउँपालिकाको विशिष्टतालाई मध्यनजर गर्दै, यस गाउँपालिकाले ***हेलम्बु गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७५*** लागू गरेको छ ।

हेलम्बु गाउँपालिका क्षेत्रमा हुने विकास निर्माणका कार्यहरूलाई वातावरण सुहाउंदो, स्वस्थकर, सुरक्षित, सुविधाजनक र सुनियोजित वनाउन यो मापदण्ड "हेलम्बु गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७५", यस हेलम्बु गाउँपालिकाले तयार गरेको छ । सवै किसिमका निर्माण र जग्गा एवं भवनको उपभोग वा भैरहेको उपभोगमा परिवर्तन वा विकासलाई नियन्त्रण र सुनियोजित गर्न स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७५ को परिच्छेद- ७ मा उल्लेख भएको भवन निर्माण तथा सडक सम्बन्धी व्यवस्थालाई निर्देशित गर्नका लागि यसलाई कार्यान्वयनमा ल्याइएको छ ।

१.० मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम **"हेलम्बु गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७५"** रहेको छ ।

२.० मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र हेलम्बु गाउँपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहने छ ।

३.० मापदण्डको कार्यान्वयन

यो मापदण्ड हेलम्बु गाउँपालिकाले लागु गरि कार्यान्वयन गर्नेछ ।

४.० मापदण्डको संशोधन

यो मापदण्ड हेलम्बु गाउँपालिकाको बोर्डले समयानुकुल परिमार्जन गर्न सक्ने गरि गाउँपालिका सभाले पारित गर्नेछ ।

५.० मापदण्ड सम्बन्धी प्रावधान

(क) कुनै पनि निजी, अर्धसरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा कृयाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित निवेदक (प्राकृतिक व्यक्ति वा समुह, संघ संस्था, सरकारी, गैरसरकारी वा अन्तराष्ट्रिय गैरसरकारी संस्था) ले गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ

(ख) पेश हुन आएको निवेदन उपर कानून वमोजिम प्रकृया पु-याई हेलम्बु गाउँपालिकाले 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) पुरानो संरचनाको ठाउंमा नयाँ निर्माण गर्दा यस मापदण्ड अनुसार मात्र अनुमति दिइनेछ ।

६.० पारिभाषिक शब्दहरु

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरुका निम्न लिखित अर्थ हुनेछ ।
आवत जावतको निमित्त बाटो: कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवत जावत गर्नको निमित्त आवश्यक नीजि वा सार्वजनिक बाटो हुनपर्नेछ ।

विकास : जमिनका कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भूउपयोग परिवर्तन गर्ने कार्य ।

अधिकार प्राप्त व्यक्ति/निकाय : यस मापदण्डका कुनै वा सबै भागका कार्यान्वयनको निमित्त हेलम्बु गाउँपालिकाले तोकेका कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारी ।

भू-उपयोग : वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोग ।

भू-उपयोगका क्षेत्र : भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।

कित्ता : कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वमित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाण पत्रले किटान गरेको भू -क्षेत्र ।

"भवन" भन्नाले मानव बसोबासका लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यका लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चर जसमा तल दिइएको अनुसार समावेश हुन सक्छ ।

- आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण ।
-बरण्डा, बादर्ली, कर्नीस, प्रोजक्शन आदि ।
- भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनैपनि संरचना

"सभा भवन"- रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनका लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुका लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनका भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, प्रदर्शन हल, म्युजियम नाचघर, क्लवहरु समावेश हुने छन ।

"व्यवसायिक भवन" - व्यवसायिक कारोवार, बैंकहरु, पेशागत फर्महरु, ब्यवसायिक कारोबार गर्ने अन्य भवन वा भवनको भागलाइ जनाउँदछ ।

"शैक्षिक भवन" : उपर्युक्त बमोजिम बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार पाप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयका रुपमा पूर्ण रुपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणका लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यका लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुका लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासँग आवद्ध आफ्ना क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्र/छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ ।

"औद्योगिक भवन" : एसम्वली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्यास प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनका भागलाइ जनाउछ ।

"संस्थागत भवन" सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेका सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन अडिटारियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुका स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, वालवालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुत्ने ब्यवस्था भएका भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुने छन् ।

धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।

"व्यापारिक भवन" : पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीका लागि बजार, थोक वा खुदा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरु र २००० वर्ग फिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका घर ।

"कार्यालय भवन" : कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यका लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग, कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ :-

प्रशासनिक उद्देश्यहरु पूर्तिको निमित्त प्रयोग हुने भवन, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि

लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनका लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु

"भण्डार गृह" : भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग, गोदाम घर, कोल्ड स्टोर, ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोरहाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि ।,

"आवासीय भवन" :साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा खाने बस्ने, पकाउने सुविधाहरु रहेका हुन्छ ।

"हरित भवन/आवास" : निम्न लिखित एक वा एक भन्दा बढी विषयहरु (Components) समावेश गरिएका भवनहरु

वातावरण मैत्री तथा दिगोभवन निर्माण सामग्रीको प्रयोग

सौर्य उर्जा साथै उर्जा किफायती प्रविधिहरुको प्रयोग

वर्षातका पानी सङ्कलन प्रणाली, पानी वचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवनबाट निस्कने फोहोर पानीको उपर्युक्त व्यवस्थापन तथा पुनः प्रयोग ।

भवनवाट निस्कने ठोस फोहरमैलाको पुनः प्रयोग अवधारणा अनुसार व्यवस्थापन

रुख बिरुवा, बगैंचा(जमिनमा वा छानामा), करेसाबारी

जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (Ground Coverage): निम्न उल्लेख भएका बाहेक भवनको भूई तलाको भागले जमिनमा ओगटने क्षेत्रफल (चित्र नं.१)

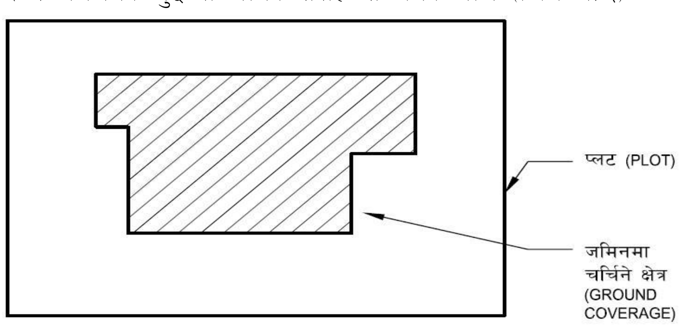
-वगैंचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानीपोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्लापोखरी, चौतारो, पानी टयाङकी, बेन्च, चिप्लेटी, झुला आदि जस्ता वाहिरी वस्तु, आदि ।

- निकासका लागि बनाइएका कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्लीपिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, सिमानामा लगाइएको पर्खाल, तल्ला नउठाइएको डेउढी (पोर्च खुल्ला भऱ्याङ्ग) ।

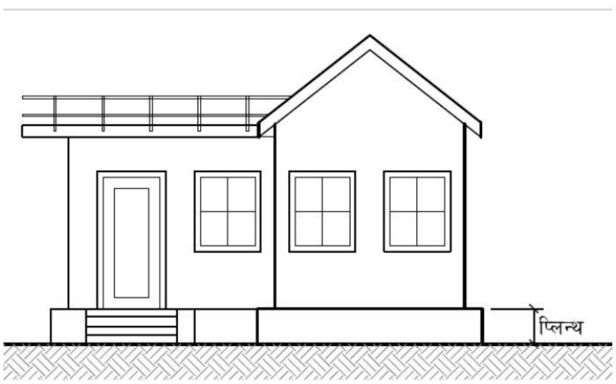
- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सव स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण, मूलढोका, खुल्ला पौडी पोखरी, जमिन मुनिको पानी टयाङकी ।

प्लट : बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट भएर खुलेको भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र ।

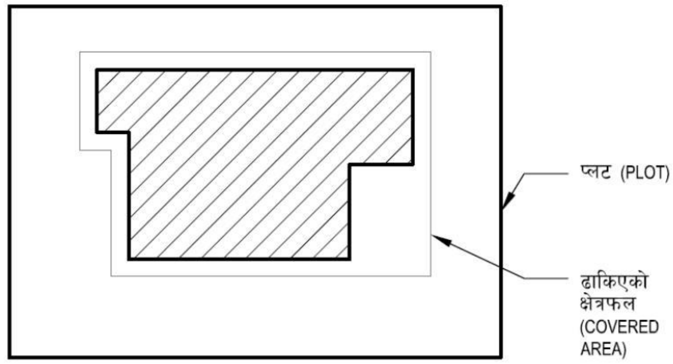
प्लिन्थ : जमीनका सतह देखि र भवनको भुई तल्लाको सतह सम्मको भाग (चित्र नं.२)



चीत्र नं १, जमिनमा चर्चिने क्षेत्र



चीत्र नं २, प्लिन्थ

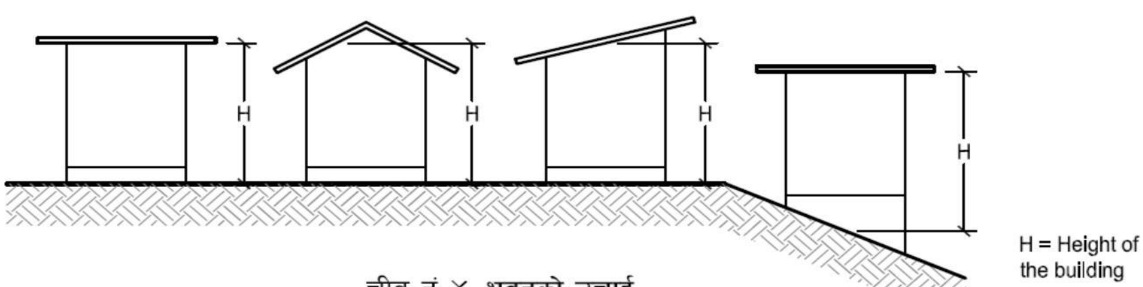


चीत्र नं ३, ढाकिएको क्षेत्रफल

ढाकिएका क्षेत्रफल (Covered Area) : प्लिन्थ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग । (चित्र नं.३)

भवनको उचाई H (Height of Building): जमिनका औसत सतहदेखि भवनको सबै भन्दा माथिल्लो भाग । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनका औसत सतहदेखि भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाइ मानिनेछ तर माथिल्लो तल्लाको प्यारापेट वाल र भर्याङ छोप्ने भागलाई भवनको उचाई मानिने छैन। (चित्र नं.४)

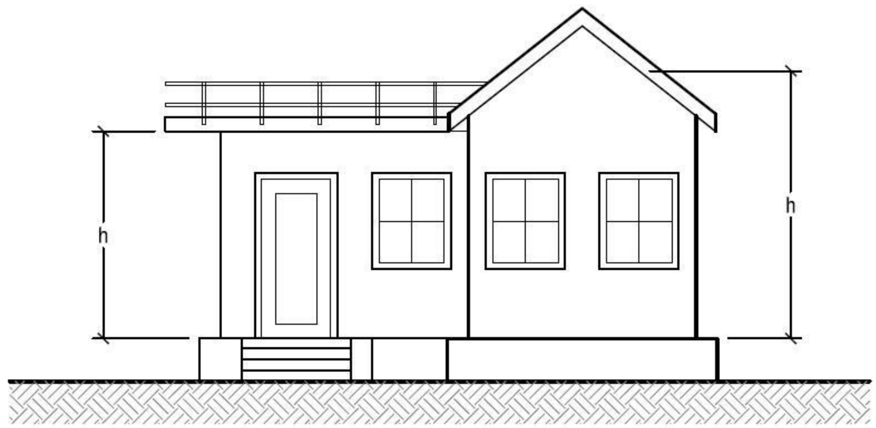
भुइ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाइ (h) : कुनै पनि कोठाको तयारी भुईंदेखि तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएका उचाई । भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुइंकासतहदेखि भिराला सिलिङ्गको औसत उचाई। (चित्र नं.५)



चीत्र नं ४, **भवनको उचाई**

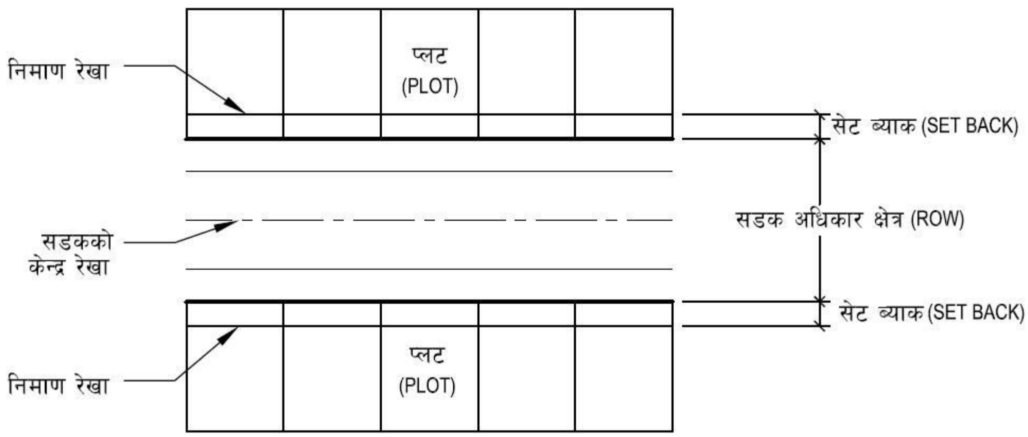
सडक अधिकार क्षेत्र(Right of Way) : सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकका केन्द्ररेखा देखि दुबैतर्फ तोकेको बराबर दुरी । (चित्र नं.६)

सेटब्याक : सेटव्याक भन्नाले सडक अधिकार क्षेत्रको किनाराबाट भवन निर्माण गर्ने सीमाना सम्मको न्युनतम दूरीलाई जनाउंदछ । यसलाई सेवा सुविधा तथा पूर्वाधार विस्तार क्षेत्रको रुपमा मानि**ने** छ ।



चीत्र नं ५, भुईं देखि सिलिङ्गसम्मको उचाइ (h)

निर्माणरेखा : जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माणगर्दा छोड्नुपर्ने न्युनतम दुरी ।



चीत्र नं ६, सडक अधिकार क्षेत्र

भुइक्षेत्रको अनुपात (FAR) : भवनका सम्पूर्ण भूईहरुको कूल क्षेत्रफल र प्लटको कुल क्षेत्रफलको अनुपात ।

एफ.ए.आर. (FAR) = $\frac{\text{भवनका सम्पूर्ण तलाहरुको कूल क्षेत्र}}{\text{प्लटको कूल क्षेत्रफल}}$

भवनका निम्न लिखित भागहरुलाई FAR (Floor Area Ratio) मा गणना गरिनेछैन ।

आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनका लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमिबेसमेन्ट ।

- सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भऱ्याङ्ग छोप्ने भाग / १४५ वर्ग फिट भन्दा कम क्षेत्रफलका कोठा वा चर्पी सम्म भए भऱ्याङ्ग छोप्नेभाग मात्र गणना गरिने छैन ।
- लिफ्टको मेशिन कोठा
- कम्पाउण्डवाल, ढोका, तल्ला नउठाइएको पोर्च, भऱ्याङ्ग, ऱ्याम्प, जमिन मूनिको पानी टयाङकी, पौडी खेल्ने खुल्लापोखरी, आदि ।

"संयक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास)" : पाँच वा पाँच तला भन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाईएको पाँच वा पाँच तल्ला भन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।

"भवनको क्षेत्रफल"- भवनको क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको प्लीन्थ लेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।

बनावट एवं ढाँचाः भवनको उचाई, निर्माण सामाग्री, छाना, झ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले झल्काउने रुपरेखा ।

बार्दली : छेकवार सहितका भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएका आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनका भाग ।

भूमिगत/अर्धभूमिगत तलाः कुनैपनि भवनको जमिन तल्ला सम्पूर्ण जमिन मुनी पर्दछ भने त्यसलाई भूमिगत तल्ला तथा आंशिक रुपमा जमिन मुनी र बाहिर पर्दछ भने त्यसलाई अर्धमूमिगत तल्ला मानिने छ ।

कानूनः कानून भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४, भवन ऐन २०५५ र नगर विकास ऐन २०४५ र उक्त ऐनहरु अर्न्तरगत बनेको नियमावलीहरु तथा उक्त ऐन र नियमावलीमा हाल भएको संशोधन समेतलाई बुझाउने छ ।

७.० योजना मापदण्ड

कुनै पनि व्यक्ति/निकायले भवन निर्माण, भवन वा जग्गाको उपयोग/उपयोगको प्रयोजनमा परिवर्तन तथा जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धी स्वीकृतिका लागि गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा निवेदन दिनु पर्नेछ । गाउँपालिकाले निवेदन उपर निम्न कारवाही गर्नेछ ।

१. विना शर्त स्वीकृत प्रदान गर्ने
२. आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृति प्रदान गर्ने
३. अस्वीकृत गर्ने

- आवश्यक भएमा अस्वीकृत अथवा शर्त सहित स्वीकृत गर्नुपरको खण्डमा यसको औचित्य पनि निर्णयमा सूचित गरिएका हुनुपर्नेछ ।

७.१ भू-उपयोग क्षेत्र

हेलम्बु गाउँपालिकाको शहरी बिकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस गाउँपालिकालाई निम्न भू–उपयोग क्षेत्रहरुमा विभाजन गरिएको छ । यी क्षेत्रहरुमा गरिने योजना सम्बन्धी मापदण्ड तल लेखिए अनुसार निर्धारण गरिएको छ । यसरी विभाजन गरिएका भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा अनुमति दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरु तोकिए बमोजिम हुनेछ । नतोकिएका कृयाकलाप वा उपयोगको प्रकृति हेरि तिनहरुलाई स्वीकृती दिने, नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार गाउँपालिकामा निहित रहनेछ । यसको बाहेक गाउँपालिकाले आबश्यकता अनुसार विशेष क्षेत्रहरु तोक्न सक्नेछ । गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्षा लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा गाउँपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नुपर्नेछ ।

क) व्यापारिक क्षेत्र

ख) आवासीय क्षेत्र

ग) संस्थागत क्षेत्र

घ) वन क्षेत्र

ङ) कृषि क्षेत्र

च) खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र

छ) संरक्षित क्षेत्र

व्यापारिक क्षेत्रः

यस क्षेत्र अर्न्तगत खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने व्यापारिक स्थानहरु पर्दछन । १५ मी.र सो भन्दा वढीका सडकहरुको अधिकार क्षेत्रसंग जोडिएका दायां बायांका घडेरीहरुलाई यस क्षेत्रभित्र समावेश गरिएको छ

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

ख) यस क्षेत्रको उल्लेखित सडकहरुको दांया बायां घडेरीहरुमा कम्पाउण्डवाल लगायतको अन्य पूर्वाधारहरुको निर्माण बिना र छिमेकीहरुको सहमती बिना मानिसको जमघट हुने ग्रील उद्योग, सिनेमा हल, साइकल गाडी र **मो**टरर्मत केन्द्र, राइस मिल, व्यवसायिक कुखरा पालन जस्ता उपयोगहरुलाई अनुमति दिइने छैन ।

आवासीय क्षेत्रः

यस क्षेत्रमा आवासीय तथा अन्य कृयाकलापको प्रभुत्व रहने छ । यस क्षेत्र अर्न्तगत व्यापारिक-उ**प**योगीक भूक्षेत्र, संरक्षित क्षेत्र, वन क्षेत्र, खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र तथा खोल्सा खोल्सीले ओगटेको जमिन वाहेक गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका सम्पूर्ण भू - भाग पर्दछन् ।

संस्थागत क्षेत्रः

सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालयहरु, विद्यालय, क्याम्पस आदि भएका क्षेत्रलाई संस्थागत निर्माण क्षेत्र भन्ने बुझिन्छ । यस क्षेत्रमा तत्सम्बन्धि संघ संस्थाको आवास तथा सरकारी कार्यालय प्रयोजनको कार्यालय यस वाहेकका कार्यलयहरुलाई अनुमति दिइने छैन ।

वन क्षेत्र:
सरकारी वन, गाउँपालिकाको स्वामित्वमा रहेको सामुदायिक, कवुलियत र धार्मिक वनहरु यस क्षेत्र अर्न्तगत पर्दछ। यो क्षेत्र वनको संरक्षण र सम्वर्धनको लागि छुट्याइएको छ । यस क्षेत्रमा पर्यटकिय, मनोरंजन र धार्मिक सम्बन्धी कृयाकलाप आवश्यक पर्ने कार्यहरु तथा गाउँपालिकाको फोहरमैला व्यवस्थापनका लागि आवस्यक पर्ने कार्यहरु बाहेक अन्य कार्यहरु गर्न दिइने छैन ।

कृषि क्षेत्र

यस क्षेत्र अन्तर्गत कृषिजन्य कृयाकलापका लागि प्रयोगमा आएको जग्गा पर्दछन् ।

खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र

सार्वजनिक खेलकुद मैदान, पार्क जस्ता जग्गाहरु नै सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र भन्ने बुझिनेछ। खुल्ला रुपमा जग्गाको नै रहने गरी यो क्षेत्रमा गुरुयोजना सहितको मनोरंजनात्मक पार्क, खुल्ला खेलकुद चौर जस्ता कार्यहरु निर्माण वाहेक अन्य निर्माण कार्यका लागि स्वीकृति दिइने छैन ।

संरक्षित क्षेत्र

इतिहास, कला, संस्कृति, धर्म, पर्यटन तथा वास्तुकलाको दृष्टिले महत्वपूर्ण विभिन्न स्थानहरु समेटिएका क्षेत्र यस भित्र पर्दछन् ।

क) संरक्षित क्षेत्र/ स्थानहरुमा सोही स्थानको विशिष्टता र उद्देश्यसँग मेलखाने र गुरुयोजना सहितको निर्माण कार्यलाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ ।

ख) संरक्षित क्षेत्र दायां बायांको घडेरीहरुमा वास्तुकलाको दृष्टिकोणबाट हेलम्बुको आफ्नोपन रहेको काठ र छानाको ढांचालाई अग्रभाग तर्फ अनिवार्य गरिएको छ ।

आवत जावतको निमित्त बाटो

क) कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतका निमित्त आवश्यक पर्ने निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्दछ ।

ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटा वा प्रवेशका निमित्त छुटाइएको क्षेत्र माथि अतिक्रमण हुनेगरी वा सोको क्षेत्रफल घटने गरी निर्माण गर्न पाइनेछैन । पहिले देखी भैरहेको प्रवेशका माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारका भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

ग) आवासीय भवनहरुको हकमा प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने बाटोका चौडाइ ४ मी भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

घ) ग्रामीण क्षेत्रहरुमा गोरेटो बाटोको केन्द्र देखी २ मी छाडी तोकिएको सेट व्याक कायम गरि निर्माण कार्य गर्न सकिनेछ।

घडेरी वा प्लट

क) ०-२-२-०(रोपनी) क्षेत्रफल भन्दा घटीको घडेरी/प्लटमा भवन वनाउन अनुमति दिइने छैन ।

ख) अगाडीको भाग(Frontage) कम्तिमा ३.५ मि. हुन पर्नेछ ।

ग) हालको विनियम लागु हुनु भन्दा अगाडी कित्ता काट भएका घडेरी/प्लटहरु र अंशवण्डाको हकमा (क) र (ख) को प्रावधान लागु हुनेछैन ।

प्लट भित्रको खुल्ला भाग (Open Space) :

क) भवनको कुनै पनि भाग (क्यान्टीलेभर समेत) र प्लटको अगाडि दायां, वायां र पछाडिको सिमाना विचको दुरी माथि उल्लेख गरीएको भन्दा कम हुनु हुंदैन र सो पूर्ण रुपले खुला राखिनु पर्दछ तर अगाडी वाटो/वाटोहरु तर्फ वाहेक दुई तर्फ आफ्नो सिमानामा सटाएर सामान्य किसिमको आवासिय वा आवासिय र व्यापारिक मिश्रित भवनहरु वनाउन सकिनेछ । यस्तो सटाइएर वनाइएको भागमा र सो भागतर्फ कुनै झ्याल् भेन्टिलेसन, वरण्डा राख्न पाइने छैन तथा निर्धारित सेट ब्याकमा पर्ने गरी क्यान्टीलिभर, छज्जा बार्दली राख्न पाइने छैन ।

ख) खुल्ला भागमा ०.६ मि.(२ फिट) भन्दा कमको छज्जा, छानाको कर्निस राख्न सकिनेछ । वाटो तर्फ ७.० मी सम्म र अन्य तर्फ ३.५ मि.सम्मको उचाई पछि मात्र सो राख्न अनुमती दिइनेछ ।

ग) तोकिएको चौडाइको दायां बायां वा पछाडीको खुला भागमा आवागमनमा वाधा नपुग्ने गरी सेप्टीक ट्यांक पम्पहाउस, सोकपीट र २ वर्ग मि.सम्मको क्षेत्रफल र २.४ मि. उचाई .सम्मको अन्य निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।

घ) एकै प्लटमा निर्माण हुने दुई वा दुई भन्दा वढी वेग्ला वेग्लै भवनहरु विचको दुरी १ मि भन्दा कम हुन हुंदैन.। तर इन्जिनियरिंग डीजाइन गरि बिशेषज्ञ इन्जिनियरबाट प्रमाणित गरि दुरी नराखी निर्माण गर्दा भूकम्पीय जोखिम नहुने भनि प्रमाणित गरि नक्सा पेश गरेको अवस्थामा स्वीकृत दिन सकिने छ।

ङ) दुई छिमेकी प्लटहरुमा निर्माण हुने भवनहरु विचको दायां बायांको दुरी सम्वन्धित लिखित धनीहरुको मन्जुरीमा घटीमा १.२ मि.सम्म कायम गरि झ्याल, भेन्टिलेसन समेत राख्न सकिनेछ । यस्तो खुला भागमा बिचबाट कुनैपनि प्रकारको सिमा पर्खाल लगाउन पाइने छैन तर अग्रभाग तर्फ भने सीमा पर्खाल लगाउन पर्नेछ । साथै सो खुला भागलाई आवतजावतको लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन ।

सडक अधिकार क्षेत्र

क) यस गाउँपालिका क्षेत्र भित्रको विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची १ बमोजिम हुनेछ।

ख) नयाँ खुल्ने सडकहरुको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ७.० मी हुनेछ । तर पुराना ग्रामीण वस्तीहरु भित्रका सडकहरुको अधिकार क्षेत्र ७ मी भन्दा कम पनि हुन सक्नेछ ।

घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाइ बढि भएका अवस्थामा त्यस्ता सडकका किनाराबाट तोकिएका सेटब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माण्को लागि स्वीकृती दिइनेछ ।

सेटब्याक

क) कुनै पनि भवन निर्माण कार्यका लागि सेट ब्याक कम्तिमा १.५ मी हुनुपर्नेछ ।

ख) यदि वाटो तर्फ किनारमा अन्य सार्वजनिक जग्गा भए उक्त जग्गाको किनारावाट २ मि. न्युनतम् छोडनुपर्नेछ ।

सार्वजनिक, पर्ति जग्गा पट्टी सेट ब्याक नछोडी निर्माण गर्न पाइने छैन ।

ग) सेट ब्याकमा पर्ने गरी पानी ट्यांकी सेप्टीक ट्यांकी, सिढी लगाएतका कुनै पनि स्थायी संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

घ) निम्नानुसारका भवनहरुको सेटब्याक निम्नानुसार कायम हुनेछ।

क्र.स.	भवनका प्रकार	न्यूनतम सेटब्याक	
		अगाडि	पछाडि वा दाया बाया
१	आवासिय भवन	१.५ मी.	१.२ मी
२	शैक्षिक भवन	५.० मी.	३.० मी.
३	संस्थागत भवन	५.० मी.	३.० मी.
४	सभा सम्मेलन केन्द्र, सिनेमा घर तथा भीड जम्मा हुने ठाँउ आदि ।	१० मी.	६.० मी.
५	व्यवसायीक भवन सुपरमार्केट आदि	५.० मी.	२.० मी.
६	होटल, लज	३.० मी.	२.० मी.
७	तारे होटल	१०.० मी.	३.० मी.

सधियारको स्वीकृतीमा १ मी सम्म सेट व्याक राखी भ्याल राख्न पाइने छ । सधियारको घरमा सटेर बनेको भए उक्त भागमा सेट व्याक छाड्न बाध्य नहुने ।

माथि उल्लेखित भवनको किसिमको सेटव्याक तथा तल उल्लेखित भवनको उचाईका आधारमा सेटव्याक मध्ये जुन धेरै हुन आउछ सोहि कायम हुनेछ ।

	भवनको उचाई	सधियारतर्फ सटब्याक (मि)		कैफियत
		झयाल, ढोका तथा भेन्टिलेटर		
		राख्न	नराख्न	
१	१० मि.सम्म	१.२	०	
२	१०-१७ मि.सम्म	३	२	सार्वजनिक सधियारतर्फ
		२	२	अन्य सधियारतर्फ
			१.५	स्वीकृत गरेका मूलबजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनका हकमा सडकसंग लम्व भएर रहेका साँध
३	१७ मि बढी	५ मि	४ मि	५ मी. वा अनुपात अनुसार जुन धेरै हुन्छ
		भवनहरुको उचाई र सधियार तर्फका सेटब्याकका अनुपात	भवनहरुको उचाइ र सधियार तर्फको	

नोटः सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेटव्याकका लागि छोडिएका क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुल्लाक्षेत्रको रुपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

झ्यालको व्यवस्था

घडेरीका सिमानबाट तोकिएको सेटब्याक नछोडिएको साँधतर्फ कुनैपनि किसिमको बन्द झ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनका लागि) राख्न पाइने छैन। झ्याल राख्दा पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड सेटव्याकले तोके बमोजिम हुनेछ।

घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा

घामपानीबाट बचावटका लागि सेटव्याक भित्र नपर्ने गरी बढिमा ०.६ मीटर सम्मको छज्जा राख्न पाइनेछ ।

बेसमेन्ट निर्माण

क) आवासीय उपभोगका लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइनेछैन ।

ख) निम्न बमोजिमको उपभोगका लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ ।

- सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य बस्तुहरु स्टोर गर्न
- भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयर कन्डिसन, जेनेरेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरुको निमित्त
- गाडी पार्किङ्ग गर्न

ग) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट निर्माणका लागि स्ट्रक्चरल ड्रईङ्गको साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतका नक्सा स्वीकृतीका लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

बेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा, आदि जस्ता मापदण्डहरु लागु हुनेछ ।

७.२. भूई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाईः

क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भूइ देखि सिलिङ सम्मको न्यूनतम उचाइ २.५ मिटर हुन पर्नेछ ।

ख) परम्परागत वास्तुकला संरक्षण गर्ने उद्देश्यले तलाको उचाई २.५ मि. भन्दा कम पनि राख्न सकिनेछ तर सोको लागि आवश्यक प्राविधिक पुष्ट्याई हुन पर्नेछ ।

८.१ भवनका अन्य भागहरुको 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.) गर्नु पर्नेछ ।

ख) जग लेभलमा कम्तिमा स्ट्रयाप बिम (Strap Beam) वा टाई बिम(Tie Beam) अनिवार्य राख्नु पर्नेछ ।

ग) भवनको उपयोगको आधारमा निम्न भागहरुको नाप निम्नानुसार हुन पर्नेछ ।

घ) शौचालयमा उज्यालो र भेन्टिलेसनको पर्याप्त व्यवस्था हुन पर्नेछ ।

	प्यासेज(करिडर) (न्युनतम) मि	सिढीको चौडा (न्युनतम) मि.	खुड्किला (न्युनतम मि)	
			चौडाई	उचाई
आवासिय २ परिवार सम्म	०.९०	०.९०	०.२५	०.१७५
आवासिय २ परिवार भन्दा वेसी	०.९०	१.००	०.२५	०.१७५
व्यापारिक, व्यवसायीक	१.२	१.२	०.२६	०.१७५
शैक्षिक,स्वास्थ्य सम्बन्धि मानिसहरु जम्मा हुने जस्ता ठाउ	१.५	१.५	०.२७	०.१७५

ङ) वुईंगलमा 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 वलेसीको 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) भवनसंग जोडिएको भाग भन्दा चिम्नि कम्तिमा १.० मि. माथि रहनु पर्दछ ।

झ) भवनको पेटी सार्वजनिक जग्गा वा सडक/वाटो, सेटव्याकमा वनाउन दिइने छैन र संवद्ध भवनको हकमा छिमेकको पेटीसंग मिलेको हुनपर्नेछ ।

ञ) भवनमा जाने खुडकिलाहरु सेट व्याक छाडी निजी जग्गामा वनाउन पर्नेछ ।

ट) सार्वजनिक, सेटव्याक वा अन्यको जग्गामा निस्कने गरी कौसी निकाल्न दिइने छैन ।

ठ) ५ तल्ला को उचाइसम्म प्रवेशको माध्यम (बाटो) संग सोझै सम्पर्क नहुने भवनमा एकवटा अतिरिक्त सिढिको व्यवस्था आवश्यक पर्नेछ ।

ड) १५ मिटर भन्दा वढी उचाइको भवनमा सिढिहरुको अतिरिक्त लिफ्टको समेत व्यवस्था हुन पर्नेछ । साथै त्यस्ता भवनहरुमा अनिवार्य रुपमा आपतकालिन निकासको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

८.२ हरित खुला भाग

क) भवनले ओगट्न पाउने जमिन वाहेकको जग्गालाई हरित खुला भागको रुपमा विकसित गर्न पर्नेछ ।

ख) निर्माण हुने कुनै पनि किसिमका भवनहरुमा खुल्ला भाग रहनु पर्नेछ । सेट व्याक तथा ग्राउण्ड कभरेजले निर्दिस्ट गरी बचेको खुल्ला भागको कम्तीमा ५०% भूभागलाई कुनै ढलान, ढुङ्गा छाप्न, टाइल विच्छेयाउने वा मोज्याइक लगाएर छोप्न पाईने छैन ।

ग) त्यस्तो जग्गामा सुरक्षा, सौन्दर्य र वातावरणको दृष्टिकोणबाट उपयुक्त बोट विरुवा लगाउन पर्नेछ ।

८.३ सेवा सुविधाः

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

८.३.१ **सतही ढल**

क) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी उक्त सतह ढलमा जोड्न पर्नेछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नुपर्दछ ।

ख) सेप्टी ट्यांक वा सोकपिटवाट निस्कने फोहोर वा फोहोर पानी एवं अन्य फोहोरलाई विषालु पदार्थ र पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरीए सम्म कुनै पनि सतह ढलमा मिलाउन दिइने छैन ।

ग) भान्सा, वाथरुमवाट निस्कने फोहोर पानीको निकासको उचित प्रवन्ध हुन पर्नेछ । त्यस्तो निकासको उचित प्रवन्ध नभए सोकपिट निर्माण अनिवार्य हुनेछ ।

घ) कायम रहेको पानीको निकासलाई वन्द गराइने छैन । आवश्यक भएमा आफ्नो जग्गाबाट व्यवस्थित निकास दिनुपर्नेछ ।

ङ) मूल प्रवेशद्वारमा सतहको पानी निकास हुने गरी स्ट्रक्चर अनिवार्य रुपमा वनाउन पर्नेछ ।

८.३.२ **जमिन मुनीको ढल निकास**

क) शौचालय नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन

ख) प्लटवाट ३० मि.सम्मको दुरीमा ढल निकास sewer system छ भने शौचालय/सेप्टिक्यांकबाट यसमा जडान गर्नुपर्नेछ । यदि सो दुरीसम्ममा निकासको व्यवस्था छैन भने सेप्टीकट्यांक र सोकपीटको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । यस्तो ढल निकासमा जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नुपर्दछ ।

ग) सेप्टीकट्यांकलाई पानी नछिर्ने (water tight) बनाउन पर्नेछ ।

घ) सेप्टीक टयांकको् पानी सोकपिट (soak pit) मा जाने भएमा यस्तो पिट जगभन्दा कम्तिमा १.० मि. र खानेपानीको श्रोत प्रदुषित नगर्ने गरि ३ मी. दुरीमा वनाउनु पर्नेछ ।

ङ) सडक अधिकार क्षेत्र र सेट व्याक भित्र सेप्टिकयाङ्क र सोकपीट निर्माण गर्न पाइने छैन । अन्य तर्फ प्लटको भने सिमानाबाट कम्तिमा १ मि. छाडी यस्तो निर्माण गर्न पाइनेछ ।

च) आवश्यक भएमा ढल निकासको लागि जग्गाबाट ढलको पाइप व्यवस्थित तवरले लैजान दिन पर्नेछ ।

८.३.३ **खानेपानी**

क) जमिनमुनी खानेपानीको ट्यांकी बनाउंदा सडक अधिकार क्षेत्र र सेट व्याक भित्र बनाउन पाइने छैन

ख) खानेपानीको पाइप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

८.३.४ **विद्युत**

क) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तला थप गर्नुपर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नुपर्नेछ ।

ख) अग्ला र महत्वपूर्ण भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्न पर्नेछ ।

ग) भवनमा आवश्यकता अनुरुपको विद्युत वायरिङ व्यवस्थित अर्थिङ सहित गरिएको हुन पर्नेछ ।

८.३.५ **फोहरमैलाः**

क) विभिन्न किसिमका उद्योगबाट निस्केका तरल फोहरका साथै हानिकारक तत्वलाई विना प्रशोधन सोझै खोला,नदी, खोल्सीमा मिसाउन पाइने छैन ।

ख) फोहरमैला व्यवस्थापन गर्न जैविक तथा अजैविक फोहर छुट्उने गरि २ भिन्न भिन्न फोहर फाल्ने भाडोको अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

ख) सतह ढल पायक पर्ने स्थानमा निर्माण नभएसम्म घरधनीले अनिवार्य रुपमा सोकपिट निर्माण गर्न पर्नेछ ।

९.० उपयोग परिवर्तन

भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनका लागि लिइएको हो सोहि प्रयोजनका लागि मात्र उक्त भवन उपयोगमा ल्याउनुपर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नुपरेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भूउपयोग योजना नभए सो अनुसार भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रहि अनिवार्यरुपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्नसकिनेछ ।

कसैले गाउँपालिकाको स्वीकृतिविना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएका विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्वन्धित निकायलाइ लेखि पठाउन सक्नेछ र सम्वन्धित कार्यालयले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनुपर्नेछ । साथैयसरी स्वीकृतिविना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफनो सेवाबट बन्चित गर्न सक्नेछ ।

९.१ प्लिन्थ : पिच सडकसंग जोडिएको प्लटमा जमिनका सतहबाट प्लिन्थको उचाई अधिकतम ७५ सेण्टिमिटर कायम गरीएकोछ ।

९.२ निकास सम्बन्धी आवश्यकताहरु

आगलागी वा अन्य आकस्मीक अवस्था आइपरेमा भवन भित्रका व्यक्तिहरुलाई सुरक्षित रुपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासका व्यवस्था गरिएका 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 ।

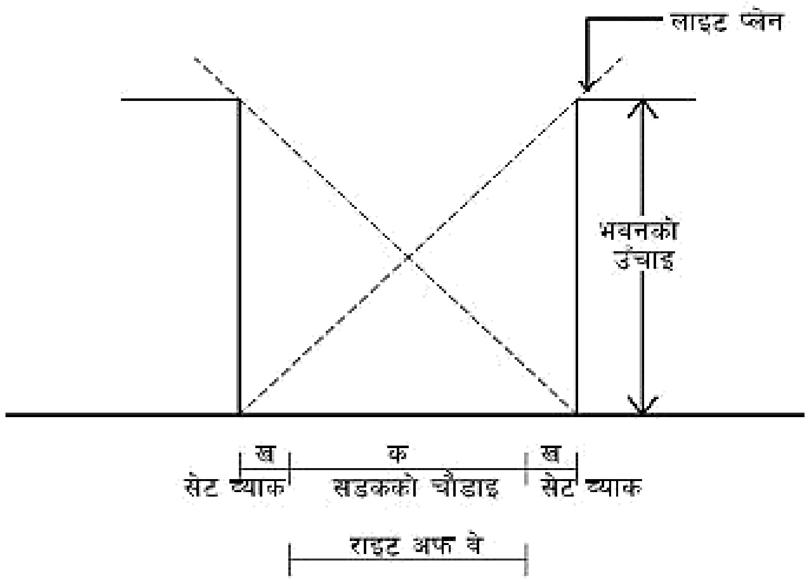
९.३ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल)

५ फिट भन्दा अग्ला सीमा पर्खाल लगाउँदा अनिवार्यरुपमा गाउँपालिकाबाट स्वीकृती लिनुपर्नेछ । सीमा पर्खालको उचाई बढीमा ५ फिट अग्लो हुन सक्नेछ र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्नेगरी स्वीकृतीलिएर मात्र निर्माण गर्नुपर्नेछ । सरकारी निकाय वा कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धीत निकायको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

९.४ भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल सम्वन्धी सीमा

क) हेलम्बु गाउँपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा अनुसूची २ बमोजिमको ग्राउण्ड कभरेज हुन पर्नेछ ।

९.५ तल्ला र उचाई सम्वन्धी सीमा



भवनको अधिकतम उँचाई – २ (क+२ख)

क) तोकिएको क्षेत्रको निश्चित क्षेत्रफलको प्लटमा बन्ने भवनले जमिनले ओगटेको (Ground Coverage) भूँई क्षेत्रको अनुपात (FAR) र उचाई तल उल्लेखित तालिका बमोजिम हुनुपर्नेछ । साथै स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम तल्ला संख्या र भवनको उचाई प्रस्तावित निर्माणसंग जोडिएको बाटोको चौडाईको आधारमा हुनेछ ।
ख) दुई वा दुई भन्दा वढी सडकहरुसंग जोडिएको घडेरीको हकमा वढी चौडाइको आधार सडकलाई मानिनेछ ।
ग) सडक चौडाई कम भएता पनि यदि सेटव्याक वढी छोडेर भवन निर्माणको लागि प्रस्ताव भएको छ भने कायम हुने सडक चौडाई वमोजिमको तल्ला संख्या र उचाइ स्वीकृत गर्न सकिने छ ।
घ) संरक्षित क्षेत्रमा बाटोसंग सटाएर वाटो भन्दा माथि भवन अधिकतम ३ तल्लासम्म मात्र वनाउन दिइनेछ ।
ङ) विभिन्न उचाइमा दुवै तर्फ वाटो रहेको स्थानमा माथिल्लो वाटोतर्फ तीन तलासम्म मात्र भवन वनाउन अनुमति दिइनेछ ।

च) बाटो भन्दा तल रहेको जग्गामा भवन भूँई क्षेत्रको अनुपात (EAR) अनुसार बाटोवाट तिन तलासम्ममा पनि माथि उठ्न नसक्ने भए सो को लागि विशेष अनुमति दिइनेछ ।

छ) छाना माथिको भरयाङ्ग छोप्ने भाग प्यारापिट, पानी ट्यांङ्कीलाइ भवनको उचाइमा समावेश गरिने छैन ।
तर सो को उचाइ ३.५ मि. भन्दा वढी राख्न दिइने छैन ।

ज) भूँई क्षेत्रको अनुपात (FAR) अनुसार हुने भवनको उचाईलाई सडक केन्द्र देखि आउने प्रकाश रेखाले छुन हुदैन । प्रकाश रेखाबाट भवनको उचाइ नाप्न चित्र ७ लाई आधार मान्नु पर्दछ ।

झ) प्रकाशको लागि खुल्ला राखिएका Void ५' x ५' भन्दा ठूलो तथा कौसीमा नछोपएिको FAR भएमा गणना गरिने छैन भने उक्त Void लाई Ground Coverage मा गणना गरिनेछ ।

सि.नं	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल वर्गमि	अधिकतम ग्राउण्डकभरेज	FAR	कैफियत
१	आवासिय	क) २५० सम्म	७०	२.२५	अधिकतम ३ तल्ला
		ख) २५० भन्दा बढी	६०	२.२५	
२	व्यापारिक तथा आवासिय	क) २५० सम्म	७०	२.२५	३ तल्ला भन्दा बढी सबै यसमा
		ख) २५० भन्दा बढी	६०	२.७५	
३	सरकारी तथा अर्धसरकारी तथा सार्वनजनिक कार्यालय	१९० भन्दा बढी	५०	२.०	
४	अस्पताल, पोलिक्लिनिक, नर्सिङहोम आदी	५४० भन्दा बढी	४०	१.५	
	विद्यालय तथा शौक्षिक संस्था	५४० भन्दा बढी	४०	१.५	
	नर्सरी, प्राथमिक तह वा ३ कक्षा सम्म	क) न्यूनतम	५०	१.५	

५	पढाइ हुने वा १०० जना भन्दा कम विद्यार्थी पढाइने विद्यालयहरु ।	५४०			
		ख) ५४० भन्दा बढी	४०	१.७५	
६	सभा गृह, सामुदायीक भवन जस्ता मानिसहरु जम्मा हुने भवनहरु	५४० भन्दा बढी	४०	२.०	
७	संयुक्त आवास, बहु तल्ले अपार्ट आदी	क) २५० सम्म	७०	२.२५	
		ख) २५० भन्दा बढी	६०	२.५	
८	पर्यटन मन्त्रालयले तोकेको तारे	१०२० भन्दा बढी	६०	३	
९	साना तथा घरेलु उद्योगहरु		५०	१.५	
१०	होटल, लज, गेष्ट हाउस, सरकारी व गैसरकारी आवास गृह क्वाटर आदी		६०	२.२५	
११	व्यापारिक कप्लेक्स सुपरमार्केट व्यवसायीक भवन	-	६०	३.०	

झ) मुख्य व्यापारिक क्षेत्रमा परेका सबै आवासीय भवनहरुलाई ४ तल्ला सम्म तथा अन्य क्षेत्रमा ३ तल्ला सम्म बनाउन स्वीकृति दिइनेछ । यसका साथै भूँई क्षेत्रको अनुपात (FAR) अनुसार बनाउन चाहेमा पनि सो अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

९.६ जमघट तथा पार्किङ्गको व्यवस्था

क) विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त जग्गाको कम्तिमा १५% पार्किङ्गको लागि छोडनुपर्दछ । जग्गाका क्षेत्रफलका आधारमा समेत गाउँपालिकाले पार्किङ्गको लागि जग्गा तोक्न सक्नेछ ।

ख) गाडी सम्बन्धी मर्मत कारखानाका लागि जग्गाको २५% पार्किङ्गको लागि छोडनुपर्दछ ।

ख) भवनको प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङ्गको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।

ग) घनाबस्ती भएको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा १६९ वर्गमीटर भन्दा बढी प्लिन्थ एरिया हुनेगरी निर्माणगर्ने भवनहरुमा पार्किङ्गका लागि भूमिगत पार्किङ्गको अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

९.७ नदी एवं कुलाको किनाराबाट छाड्नुपर्नेदुरी

नदी, खोला, खोल्सी, मुख्य कुलो भू-क्षय हुने जग्गासंग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा गाउँपालिकाको विशेष स्वीकृति लिई मात्र निर्माण गर्न दिइने छ । विशेष स्वीकृति दिंदा सुरक्षाको संवेदनशीलता र उपयोग निरन्तरतालाई

मध्यनजर गर्दै प्राविधिक प्रतिवेदन, सामाजिक सर्जमिन तथा नापीको नक्शा अनुसारको सीमानालाई प्राथमिकता दिइने छ। निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा र नदी/कुलोको सिमाना नापी नक्सा अनुसार निर्धारण हुनेछ। नदी वा मुख्य कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणका लागि प्रस्ताव गर्दा किनारादेखि निम्न बमोजिमको दूरी छोडेरमात्र स्थायी निर्माण गर्न स्वीकृती दिइनेछ। विषेश परिस्थिति बाहेको अवश्थामा किनारबाट निम्न दुरी छाडि निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

क) मेलम्ची खोलाको किनारबाट : ३०-५० मीटर
ख) अन्य खोला- १० मी
ग) राज कुलोको किनाराबाट- ४ मी
घ) अन्य कुलो- १.५ मी

१०.१ भवन निर्माण संबन्धी अनिवार्य व्यवस्था

नेपाल भवन संहिताको अनिवार्य पालना :कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकारले स्विकृत गरेको नेपाल भवन संहिताको अनिवार्य पालना गर्नुछ पर्ने छ। कुनै पनि स्थायी प्रकृतिको निर्माणको लागि नेपाल इन्जिनियरिङ् परिषदमा दर्ता भएका प्राविधिकद्वारा नेपालको बिल्डिङ्ग कोड अनुसार नक्सा पेश गरिएको र सोहि निर्माण अनुसार हुनु पर्ने छ।

भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट,स्कूल, कलेज,अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिका भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुकोहकमा माटोपरिक्षण गरी पेशगर्नु पर्ने तथा दश हजार वर्गफिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण/माटो परिक्षण (Geotechnical Investigation) गर्नुपर्नेछ।

जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक (क) र (ख) वर्गका भवन तथा 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 भौगर्भिक परिक्षण/ माटो परिक्षण(Geo technical Investigation) निर्देशिका अनुसार माटोपरिक्षण गर्नु पर्नेछ।

Mandatory Rule of Thumb (MRT) : भवन निर्माणको लागि न्यूनतम शर्त पालना नभएका कुनै पनि किसिमको भवनको स्ट्रक्चरल विष्लेशण प्रतिवेदन सहित स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ।

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

१०.२ योजना अनुमति लिनु पर्ने:

माथि जुन सुकै कुरा लेखिएको भएता पनि धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टिप्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुडस्टल जस्ता संरचनाहरु नयाँ निर्माणगर्न प्रस्ताव गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासका प्रकृया अगाडि बढाउन पाइनेछ। यस्तो अनुमति दिंदा जग्गाका न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानीय आवश्यकता हेरी गाउँपालिका बोर्डले तोके बमोजिम हुनेछ।

१०.३ जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) सम्बन्धी व्यवस्था

हेलम्बु गाउँपालिका क्षेत्र भित्र साविकमा रहे भएको बाटो निकास बाहेक नयाँ बाटो खोली, ढल, बिजुली जस्ता आधारभूत सेवा सुविधाहरु बिकास गरी वा विद्यमान संरचना तथा भू–उपयोगमा परिवर्त नहुने गरी एक वर्षभित्र व्यवसायिक हिसावले २ प्लट भन्दा बढि घडेरीहरु बिकास गरी बिक्री वितरण तथा हक हस्तान्तरण गर्ने कार्यलाई जग्गा बिकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) मानिनेछ। जग्गाका प्लटिङ्ग गरी कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा विकास सामुहिक आवास, सर्वसाधारण भेलाहुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कुल कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेका प्राविधिक समितिको सिफारिसमा उक्त कार्यको प्लानिङ्ग परमिट स्वीकृत गराउनुपर्नेछ। यस सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछन।

१०.४ मूख्य सम्पर्क मार्ग तथा भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धी मापदण्ड :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गदा सो क्षेत्रमा मूख्य र अन्य सहायक मार्ग स्पष्ट रुपमा परिभाषित गरेको हुनुपर्दछ। प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त हुने गरी मूख्यमाग भनि किटान भएको सडक सुरु देखि अन्तिम विन्दुसम्म निकास खुलेको हुनुपर्नेछ। प्लटिङ्ग क्षेत्रमा कायम गरिएका मूख्य सम्पर्क मार्ग र सहायक मार्गले संभव भएसम्म आसपासका अन्य क्षेत्रसँग निकासलाई समेत अवरोध गर्न हुनछैन। तर कम्पाउण्ड पर्खालसहित बिशेष किसिमको आवास क्षेत्र घोषणा गरि बिकास गरिएको क्षेत्रमा मूख्य सम्पर्क तथा सहायक मार्गको चौडाई सम्बन्धी व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनेछ।

क) अर्को बाटोसँग लिङ्क नभएका बाटोकोहकमा कल-डे-स्याक (Turning Space) राख्नुपर्नेछ र यसको व्यास कम्तीमा ५ मी को हुनु पर्नेछ।

ख) घडेरीका लम्बाइ तथा चौडाइको अनुपात न्यूनतम १:२ हुनुपर्नेछ। जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा घडेरीका न्यूनतम क्षेत्रफल ३ आना हुनुपर्नेछ। गाउँपालिकाले प्लटिङ्ग अनुमति दिंदा प्रस्तावित जग्गाका क्षेत्रफलका अतिरिक्त सो जग्गाको लम्वाइ र चौडाइ समेतलाई बिचार गरी यस मापदण्ड बमोजिम हुनसक्ने नसक्ने पक्ष समेतलाई बिचार गरी मात्र अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ।

१०.५ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) सम्बन्धी व्यवस्था :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा भूकम्पीय तथा अन्य प्राकृतिक विपत्ति जस्ता पक्षहरु समेतलाई दृष्टिगत गरी प्राविधिक दष्टिकोणबाट उपयुक्त स्थानहरुमा खुल्लाक्षेत्रहरु निम्न बमोजिम हुनुपर्ने छ। सो खुल्ला क्षेत्र १० रोपनी सम्म जग्गा विकास गर्दा कम्तीमा ५ % र सो भन्दा धैरै जग्गा विकास गर्ने भएमा यसरी ४ % छुटयाईएको हुनुपर्नेछ। खुल्लाक्षेत्रका जग्गाका सार्वजनिक स्वामित्व कायम गरिनुपर्नेछ।

१०.६ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा :

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने संस्थाले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तैः टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, बाटो पिच र सतह ढल ढलको भित्र पानी बग्ने न्यूनतम चौडाइ अवस्था हेरी कम्तिमा ०.५ मीटर हुनुपर्ने आदिको व्यवस्था एवं विस्तार के कसरी गर्ने हो सो को विस्तृत योजना गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ। गाउँपालिकाले प्लट स्वीकृति दिनु पूर्व योजनामा उल्लेख भए अनुसारको पूर्वाधार तथा सेवाको विद्यमान स्तर निरीक्षण गरि यस सम्बन्धमा विश्वस्त हुन सकेको खण्डमा मात्र स्वीकृती दिनेछ। जग्गा विकास गर्ने व्यक्तिले जग्गा विकासका विस्तृत योजना पेश गरेको ३० दिन भित्र गाउँपालिकाले स्वीकृत वा अस्वीकृतको सूचना सम्बन्धित पक्षलाइ दिनेछ।

परापूर्वकाल देखि बगिरहेका मुख्य ढलहरुको निकासको लागि सम्बन्धीत जग्गाधनीको जग्गाबाट बहाव भैरहेको अवस्थामा सम्बन्धित जग्गा धनीले नै सो नालाको चौडाइ नघटने गरि व्यवस्था गर्नुपर्नेछ।

यस मापदण्ड बमोजिमका पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाका निर्माण विस्तारमा आवश्यक पर्ने प्रशासनिक तथा प्राविधिक सहयोगका लागि गाउँपालिका समक्ष अनुरोध भएका खण्डमा गाउँपालिकाले आवश्यकता र औचित्यता हेरी समन्वय संयोजनकारी भूमिका निर्वाह गर्न सक्नेछ। प्लटिङ्ग गरिन प्रत्येक घडेरीमा न्यूनतम रुपमा नाली सहितका ग्राभल/कालोपत्रे सडक, खानेपानीको पाईपलाईन र विद्युतपोल तथा तार विस्तार गरेको हुनुपर्नेछ।

नदी किनारबाट ३० मी. क्षेत्रभित्र कुनै पनि किसिमको प्लटिङ्ग गर्न पाईने छैन। साथै प्लटिङ्ग गर्न प्रस्ताव गरिएको क्षेत्रभित्र सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा पर्ने भएमा प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ। जग्गा विकास क्षेत्र भित्र कुलो परेको अवस्थामा १.५ मी. सेटव्याक छोडेर कित्ताकाट गर्नपाइनेछ।

११.० प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था :

क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा बिकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग गर्न नहुने):

कुनैपनि व्यक्ति वा संस्थाले गाउँपालिकाको अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनका लागि जग्गा एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गरी घडेरीहरुका बिक्री वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन । यस प्रावधान विपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा घर नक्शा 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 :

गाउँपालिका क्षेत्रहरुमा आवासीय वा अन्य प्रयोजनका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्न गाउँपालिकामा सूचिकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि प्रस्तावित जग्गा विकास कायक्रमका प्लटिंग डिजाईन नक्सा, जग्गाका स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहित लोकेसन प्लान, साईट प्लान, जग्गाका प्लटिंग र क्षेत्रफल, खुल्ला क्षेत्र,सडकको चौडाई,पर्खालका चौडाइ आदि खुलाई तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ ।

ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरु :

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मूख्यमाग र सहायक माग रहने स्थान र सडकका चौडाई, घडेरीहरुको क्षेत्रफल र मोहडा, खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान, ढल निकास, बिजुली, आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना भएको प्लटिंग नक्सा र हालको अवस्था स्पष्ट रुपमा खुलेको नक्सा र बिवरण पेशगन पर्नेछ । साथै प्लटिंग नक्सामा जग्गाका कित्ता नं.र क्षेत्रफल, चारकिल्ला, प्लट संख्यार क्षेत्रफल स्पष्ट भएका संक्षिप्त विवरण वा संकेत सोही नक्सामा समावेश गरिएको हुनुपर्नेछ ।

घ) हकभोगका निस्सा र अन्य लिखत पेश गर्नुपर्नेः

यस बमोजिम अनुमतिका लागि गाउँपालिका समक्ष दरखास्त पेशगर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कायक्रम संचालन गर्ने जग्गाका हकभोगका निस्सा-व्यक्तिका हकमा जग्गा धनी प्रमाण पत्र तथा नागरिकताका प्रमाणपत्र, संघसंस्थाका हकमा संस्थादर्ता प्रमाणपत्र संलग्न राख्नुपर्दछ ।

ङ) जाँच बुझ गर्न सक्ने :

प्लट अनुमतिका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्तहरु मापदण्डहरु पालना भए नभएका जाँचबुझ गरी कुन मापदण्ड पूरा नभएका भए सो पूरा गर्न लगाई जग्गा विकास प्लटिंग कार्यक्रम संचालन गर्न अनुमति दिईनेछ । तर प्रस्तावित क्षेत्र यस मापदण्डले परिभाषित गरेको उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशीलं वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा गाउँपालिकाले सम्बन्धीत क्षेत्रका बिज्ञहरु समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसका सुझावको आधारमा निर्णय दिन सक्नेछ ।

च) अनुमति दिने :

जाँचबुझ गरिसकेपछि गाउँपालिका विश्वस्त हुन सकेको अवस्थामा गाउँपालिकाले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिंग) कार्यक्रमका लागि अनुमति प्रदान गर्नेछ । अनुमति दिदा लाग्ने दस्तुर गाउँपालिका बोर्डले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

छ) मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुगमन सम्बन्धी व्यवस्था :

गाउँपालिका प्रमुख वा प्रशासकीय प्रमुखले गाउँपालिकाका इन्जिनियर सहितका टोली खटाई मापदण्ड कार्यान्वयन भए नभएको अनुगमन गर्नसक्नेछ ।

ज) मापदण्ड उल्लंघनमा कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था :

हेलम्बुको शहरीकरणलाई नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ हेलम्बु गाउँपालिकाले कार्यान्वयनमा ल्याएका यो मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु यो सँग सरोकार राख्ने सबैको कर्तव्य हुनेछ । यदि कुनै प्लटिंग व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताले यसका उल्लंघन गरे गराईएको ठहरेमा गाउँपालिका कार्यालयले त्यस्ता व्यवसायी, संस्था वा परामर्शदाताहरुलाई कालोसूचिमा राख्ने तथा

यस मापदण्ड एवं अन्य प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारवाही समेत गर्न सकिनेछ।

झ) प्लट अनुमति नलिएका तर खरिद बिक्री भइसकेको घडेरीहरु सम्बन्धी अन्तरिम व्यवस्था :

प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुनुपूर्व गाउँपालिकाबाट प्लटिङ्गका अनुमति नलिई व्यक्तिगत वा संस्थागत रुपमा खरिद बिक्री भएका घडेरीहरु गाउँपालिकाले तोकेको समय सिमा भित्र साबिकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भई आएका खण्डमा गाउँपालिकाबाट उपलब्ध गराइने नक्सा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ।

१२.विविध

१२.१ नक्सा र निर्माण सम्बन्धी प्रावधानः

(क) हेलम्बु गाउँपालिका भित्र कुनै पनि जग्गा धनीले विकास निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा डिजाइन तथा नक्शा प्रस्तुतीकरण निर्देशिकामा उल्लेखित प्रावधानहरु पुरा गर्न पर्नेछ। डिजाइन गर्दा राष्ट्रिय भवन निर्माण संहितालाई आधार वनाउनु पर्नेछ।

(ख) गाउँपालिकाबाट स्वीकृती प्राप्त भई हालको विनियम लागु हुन भन्दा अगाडि बनेका भवनहरुको हकमा यस विनियमका प्रावधानहरु लागु हुने छैन। तर यस्ता भवनहरु भत्काएर पुनः निर्माण गर्नको लागि तथा पुराना भवनहरुमा तल्ला थप वा मर्मत सुधार गर्नुपर्दा यस विनियमका प्रावधानहरु लागु हुनेछन् ।

ग) ९२.९० व.मि.भन्दा वढी वा तीन तल्ला भन्दा वढी वा स्ट्रक्चर स्प्यान ४.५ मि. भन्दा वढी र धेरै मानिसहरुको आवत जावत हुने महत्वपूर्ण प्रयोजनका भवनहरुको डिजाइन र रेखदेख प्राविधिक इन्जिनियरले गर्नु पर्नेछ।

घ) ९२.९० व.मि. वा तीन तल्ला सम्म वा स्ट्रक्चर स्प्यान ४.५ मि सम्मका साधारण भवनहरुको डिजाइन रेखदेख सब इन्जिनियर (मध्यमस्तरका प्राविधिक) ले गर्न सक्नेछन्।

ङ) कच्ची खालका वा अस्थायी प्रकृतिका निर्माणका लागि समेत गाउँपालिकाबाट स्वीकृति लिनु पर्नेछ।

च) भवनको नक्शा डिजाइन र रेखदेखमा संलग्न्र प्राविधिक वा प्राविधिक संस्था हेलम्बु गाउँपालिकामा नियमपूर्वक दर्ता भएको हुन पर्नेछ। साथै कम्तिमा टाई/Plinth विमसम्म भवन निर्माणको रेखदेख घरधनीको अनुरोधमा सम्बन्धीत प्राविधिकले नै गर्नुपर्नेछ।

छ) भवन ऐन २०५५ अनुसार शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयको नक्सा एवं प्राविधिक स्वीकृति आवश्यक पर्ने भवनहरुकोहकमा स्वीकृति निवेदन साथ पेश गर्न पर्नेछ।

ज) आर्किटेक्चरल र स्ट्रक्चरल नक्साको सम्पूर्ण जिम्मेवारी डिजाइन गर्ने प्राविधिकको हुनेछ। निर्माणमा प्राविधिक संलग्नता रहे संलग्न प्राविधिकको र नरहे सो जिम्मेवारी घरधनीको हुनेछ।

झ) निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनु पर्ने सुरक्षा लगायतका अन्य विविध पक्षहरुको जिम्मेवारी अन्यमा व्यवस्था गरिएको वाहेक घरधनीको हुनेछ।

ञ) सडक र पेटीमा निर्माण सामाग्री राख्न र बनाउन दिइने छैन।

ट) निर्माण भै रहेको वा भैसकेको कुनै पनी भवनमा कुनै किसिमका परिवर्तन गर्दा स्वीकृति आवश्यक पर्नेछ र फेरवदल सहितको नक्सा र निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ।

ठ) सर्वप्रथम प्लिन्थ सम्मको निर्माण गर्न र सो सम्पन्न भएपछि Superstructure निर्माण गर्न स्वीकृत दिइनेछ।

सम्पूर्ण भवन निर्माण समाप्त भए पश्चात मात्र नक्शा पासको प्रमाणपत्र "भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र" दिइनेछ ।

ड) प्रत्येक चरण समाप्त पछि पेश गरिएको नक्सा वमोजिम भवन निर्माण गरिएको भनी घरधनीले गाउँपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

ढ) विधिवत निर्माण शुरु गर्ने स्वीकृत पाएपछि मात्र निर्माण शुरु गर्नु पर्नेछ ।

ण) निर्माण कार्य सम्पन्न नभई विना स्वीकृति भवन घोषित प्रयोजनका लागि उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन ।

त) पास भएको नक्शाको एक प्रति निर्माण स्थलमा हुन अनिवार्य हुनु पेंछ । सम्वन्धीत 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 जग्गा धनीको हुनेछ ।

द) अन्य संधियार वा कसैको सन्नी सर्पन पर्ने वा कुनै बाधा अडचन् पर्ने देखिएमा सम्बन्धित व्यक्ति संस्था वा कार्यालयको स्वीकृति लिएर मात्र बनाउनु पर्नेछ ।

१२.२ विशेष प्रावधानः

क) विशेष प्रकारका भवनहरुका लागि अन्यत्र उल्लेख नभएकामा वाहेक गाउँपालिकाले तोकिदिएको/स्वीकृति वमोजिम हुनेछ ।

ख) विशेष प्रकारका भवनहरुमा आवश्यकता हेरी विभिन्न दुर्घटनाहरुबाट बच्न बचावटका व्यवस्था गरिएको हुनपर्नेछ ।

ग) ५ तल्ला भन्दा अग्ला व्यवसायीक तथा सार्वजनिक भवनहरुमा आगलागीबाट बच्न आपतकालिन सिढी र आवत जावतका लागि थप लिफ्टको व्यवस्था समेत हुन पर्नेछ ।

घ) पेट्रोल पम्प र सो सगँ सम्बन्धित निर्माणका लागि सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्न पर्नेछ र सोको जानकारी र स्वीकृति निवेदन साथ पेश गर्न पर्नेछ ।

ङ) हाइटेन्सन लाइन भएको स्थानमा विधुत प्रधिकरणको नियमनुसार सेटव्याक छोड्नुपर्नेछ ।

१२.३ विज्ञापन सम्बन्धी वोर्ड :

विज्ञापन सम्वन्धी वा अन्य कुनै पनि प्रकारका होर्डिङ्गवोर्डहरु राख्न पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्न पाइनेछ ।

१२.४ दण्ड सजायः

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

१२.५ विनियमको व्याख्याः

विद्यमान विनियममा व्यवस्था नभएका वा अपर्याप्त भएका प्रावधानहरुको प्रचलित ऐन वमोजिम गाउँपालिकाले प्रचलित व्याख्या एवं व्यवस्था गर्नेछ ।

१२.६ प्रचलित कानून वमोजिम हुने :

यो विनियममा उल्लेखित प्रावधान प्रचलित ऐनसंग वाभिएको खण्डमा वाभिएको हदसम्म सो प्रावधान निस्कृय हुने ।

१२.७ खारेजी तथा बचाउ :

क) यस विनियम लागु हुनुभन्दा अघि बनाइएका सम्पूर्ण मापदण्डहरु खारेज गरिएका छन् ।

ख) यस विनियम लागु हुनुभन्दा अघि यस गाउँपालिकाले लागु गरेका मापदण्ड अनुरुप भए गरेका सम्पूर्ण काम कारवाहीहरु यसै विनियम बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

☆☆☆☆