



## हरिनगर गाउँपालिका

### स्थानीय राजपत्र

खण्ड: १

संख्या: ५

मिति: २०७५/०२/३०

भाग-२

हरिनगर गाउँपालिका

हरिनगर गाउँपालिका

शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५

गाउँ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति २०७५।०२।०८

#### १. प्रारम्भिक

स्थानीय सरकार संचालन ऐनले स्थानीय तहहरूलाई व्यवस्थित रूपमा सहरी विकासलाई दिशा निर्देश आफ्नो क्षेत्र भित्र वन्ने भवनहरूको वनावटको सुरक्षा, सरसफाई र स्वस्थ वातावरण सुनिश्चित गर्न भवन निर्माण मापदण्ड वनाउने र सोही मापदण्डका आधारमा भवन निर्माण कार्यको नियमन गर्ने अधिकार दिएको छ ।

स्थानीय तहमा आधारभुत सेवाहरूको उपलब्धता, आर्थिक कृयाकलापको सघनता जस्ता कारण अवसरको खोजीमा बसाईसराई गरि मानिसहरू आउने गर्दछन् । यसरी हुने जनसंख्या वृद्धिका कारण नयां आवास निर्माणको प्रकृया तिब्र रूपमा हुने हुदा अनियन्त्रित शहरीकरण भई नगरमा अस्तव्यस्तता सृजना हुने सम्भावना रहन्छ । तसर्थ शहरी योजना, बस्ती विकास र भवन निर्माण कार्यलाई योजनावद्ध रूपमा अधि बढाउन मापदण्डको आवश्यकता पर्दछ ।

सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा, सडक, ऐलानी तथा पर्ति जग्गाको संरक्षण, सडकहरूको क्षेत्राधिकार निर्धारण, भवन स्ट्रक्चरको सुरक्षा, आगलागीबाट सुरक्षा, पैदल यात्रुहरूको आवागमनको सहजिकरण, खुल्ला क्षेत्रको संरक्षण र प्रवर्द्धन, ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रहरूको संरक्षण, सरसफाई र स्वच्छ वातावरणको निर्माण गरी योजनावद्ध रूपमा शहरी विकासलाई अधि बढाउनु यस मापदण्डको प्रमुख उद्देश्य रहनेछ ।

यो मापदण्ड निर्माण गर्दा स्थानीय सरकार संचालन ऐन, भवन संहिता, २०६०, भवन निर्माणको नमुना मापदण्ड, २०७१ र वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत निर्माण मापदण्डलाई प्रमुख आधार लिईएको छ । संविधान सभाबाट निर्माण भएको नेपालको संविधान अनुसार साविकका स्थानीय निकायहरू भंग भई स्थानीय तहको घोषणा हुदा गठन भएको हरिनगर गाउँपालिका क्षेत्रमा साविकका गा.वि.स. रहदा कै अवस्थामा धेरै पक्की घरहरू निर्माण भइ सकेको तथ्य समेतलाई मध्यनजर गर्दै वस्ती विकास योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मापदण्ड, २०७२ मा उल्लेखित प्रावधान र सो को भावनाको प्रतिकुल नहुने गरि निर्माण भई सकेका घरहरूको नक्सा पास र अभिलेखिकरण गर्ने विधि र प्रकृया समेत यस मापदण्डमा निर्धारण गरिएको छ ।

#### २. पारिभाषिक शब्दहरू

(क) Building code भन्नाले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट तयार गरिएको भवन संहिता, २०६० लाई जनाउनेछ ।

(ख) प्रमुख भन्नाले गाउँ प्रमुख वा गाउँ प्रमुखको कामकाज गर्न तोकिएको व्यक्तिलाई जनाउने छ ।

(ग) भवनको क्षेत्रफल:- भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लानलेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।

- (घ) “थप तथा/वा परिवर्तन”:- मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने कलम, बीम, भूई वा आवत जावतका कुनै पहुँचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने ।
- (ङ) “सेवा सुविधा”:- सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैँचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरू र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरूलाई समेत जनाउँछ ।
- (च) “वार्दली”:- आउन जान हुने वा वस्न सकिने पारापीट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन ।
- (छ) “वेसमेन्ट”:- पूर्ण वा आंशिक रूपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्ला ।
- (ज) “भवन”:- भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्टक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ :
- (१) जग, प्लान्थ, गारो, भूई, छाना, चिमनी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरू, जडान गरिएका प्लेटफर्महरू
- (२) बरण्डा, वार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्सन आदि ।
- (३) भवनको भागहरू र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।
- (४) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरू, स्टक्चरहरू आदि ।
- (५) तरल रासायनिकहरू वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरू, पौडी खेल्ने पोखरीहरू आदि ।
- (झ) “सभा भवन”:- रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरूको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरू, सिटीहलहरू, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक व्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरू, पुजाकोठाहरू, नाचघर, क्लवहरू, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाईजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरू र मनोरञ्जन स्थलहरू समावेश हुन सक्छ ।
- (ञ) “व्यवसायिक भवन”:- व्यवसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरू, बैंकहरू, पेशागत फर्महरू, व्यवसायिक कारोवार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउनेछ ।
- (ट) “शैक्षिक भवन”:- उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरू समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरूको लागि आवासिय भवनहरू र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरूलाई समेत जनाउनेछ ।
- (ठ) “औद्योगिक भवन”:- एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरू, पावरप्लान्टहरू, रिफाइनरीहरू, ग्याँस प्लान्टहरू, मीलहरू, दुग्ध उद्योगहरू, कलकारखानाहरू जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउनेछ ।
- (ड) “संस्थागत भवन”:- सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरूका लागि सभा भवन अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरूको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरू, टुहुराहरूको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरूलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरूलाई जनाउनेछ । यसमा निम्नलिखित भवनहरू समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरू, अस्पतालहरू, भ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरू आदि पर्दछन् ।
- (ढ) “व्यापारिक भवनहरू”:- निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरू : पसलहरू, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरूलाई जनाउनेछ ।
- (ण) “बहुतल्ले भवन वा अग्ला भवनहरू”:- ५ तल्ला भन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर भन्दा बढी उचाई भएको भवनहरूलाई जनाउनेछ ।
- (त) आवासीय भवन:- साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरू रहेको भवनलाई जनाउनेछ ।

### ३. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र प्रयोग :

#### ३.१ अधिकार क्षेत्र :

हरिनगर गाउँपालिका क्षेत्रमा हुने भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माण लगायत देहायका क्रियाकलापहरूमा यो भवन मापदण्ड लागू हुनेछ ।

- क. यो मापदण्ड सबै शहरी योजना, भवन निर्माण, पुनर्निर्माण तथा मर्मत संभारका साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, तल्ला थप वा परिवर्तनहरूको लागि लागू हुनेछ ।
- ख. आंशिक निर्माण : यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइदा, परिवर्तन गरिदा वा पुनःनिर्माण गरिदा जति निर्माण कार्य गरिएको छ, त्यसमा मात्र लागू हुनेछ ।
- ग. उपयोग परिवर्तन : भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागू हुनेछ ।
- घ. पुनःनिर्माण : गा.पा. को निरीक्षणबाट भवन असुरक्षित देखिएमा, आगलागी, प्राकृतिक रूपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा, वा भत्काइने संभावना भएमा र सोको लागि गा.पा.ले आवश्यक आदेश दिएमा पुनःनिर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति
- ङ. विकास अनुमति : जग्गा विकासको लेआउट नक्शा गाउँपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत लेआउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।
- च. भवन निर्माण अनुमति : गा.पा. बाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनैपनि व्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप गर्ने, वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्नु पाइने छैन ।

#### ४. सडकको क्षेत्राधिकार

- (क) इनरुवा- देवानगंज कालोपत्रे सडकको हरिनगर गाउँपालिका क्षेत्र भित्र पर्ने खण्डमा सडक ऐन, २०३१ ले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।
- (ख) हरिनगर गाउँपालिका क्षेत्र भित्र पर्ने जिल्ला सडक को क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र भागबाट दुवै तर्फ १०/१० मिटर हुनेछ ।
- (ग) देहायका सडकहरूको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र भागबाट दुवै तर्फ २०/२० फिट हुनेछ ।

- घुस्की-देवानगंज सडक
- भुटाहा-बसन्तपुर-घुस्की बोर्डर सडक
- घुस्की-अर्नमा सडक
- बसन्तपुर-हरिनगरा सडक
- बसन्तपुर-बेसक्याम्प सडक
- भुटाहा-बस्मतिया बोर्डर सडक
- हरिनगरा-गौतमपुर-नयाँहाट सडक

- (घ) वडा भित्रका सहायक सडकहरूको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र भागबाट दुवै तर्फ १५/१५ फिट हुनेछ ।
- (ङ) गल्ली सडकहरूको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र भागबाट दुवै तर्फ १०/१० फिट हुनेछ ।

#### ५. भु-उपयोगका आधारमा नगरक्षेत्रको वर्गिकरण :

नगरक्षेत्रलाई भु-उपयोगका आधारमा देहाय बमोजिम वर्गिकरण गरिएको छ ।

- आवासिय क्षेत्र
- आवासिय तथा व्यापारिक क्षेत्र
- संस्थागत क्षेत्र
- छरिएको वस्ती तथा कृषि क्षेत्र

#### ६. भवनहरूको वर्गीकरण

भवनहरूलाई प्राविधिक र उपयोगका आधारमा देहाय बमोजिम वर्गिकरण गरिएको छ ।

- (क) प्राविधिक आधारमा भवनहरूको वर्गिकरण : भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार भवनलाई चार वटा वर्गमा विभाजन गरिएको छ ।
- “क वर्ग” : विकसित मुलकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरू ।
  - “ख वर्ग” : प्लान्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भुँइतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरू ।

- “ग वर्ग” : प्लिनथ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुँइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच(४.५) मीटर सम्म भएका भवनहरु ।
- “घ वर्ग” : खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिए देखी बाहेकको काँचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरु ।

(ख) उपयोगका आधारमा भवनहरुको वर्गिकरण

- आवासिय भवन
- व्यापारिक भवन
- सभा भवन
- व्यवसायीक भवन
- शैक्षिक भवन
- औद्योगिक भवन
- संस्थागत भवन
- कार्यालय भवन
- भण्डार गृह

### ७. भवन संहिताको प्रयोग

भवन निर्माण गर्दा निम्न वर्गका भवनहरुले भवन संहिता (Building code) , २०६० मा उल्लेखित देहायका प्रावधानहरु अनिवार्य पालना गर्नु पर्नेछ ।

१. क वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. ०००
२. ख वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. १०१ देखि ११४ सम्म, एन.बी. सी. २०६, २०७ र २०८
३. ग वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. २०१, २०२ र २०५
४. घ वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. २०३ र २०४

### ८. माटो परिक्षण :

सार्वजनिक भवन, “क” वर्गका भवन र “ख” वर्गका तीन तला भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्दा अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयवाट जारी भएको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गराउनु पर्नेछ ।

### ९. भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण

(क) गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयमा सुचिकृत नभएको कन्सल्टेन्सीले तयार गरेको नक्सालाई स्विकृति प्रदान गरिने छैन ।

(ख) माथी उल्लेखित “क” र “ख” वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा अन्य सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरिवेक्षण आर्किटेक्ट इन्जिनियर वा भवन क्षेत्रमा काम गरेको ५ वर्षको अनुभव प्राप्त सिभिल इन्जिनियर वाट गराउनु पर्नेछ ।

(ग) माथी उल्लेखित “ग” र “घ” वर्गका भवनको ढाँचा /नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण इन्जिनियरवाट वा सम्बन्धित विषयमा प्रमाण पत्र तह उत्तिर्ण गरेको सब इन्जिनियरवाट गरि इन्जिनियरवाट चेक जाँच भएको हुनु पर्नेछ ।

### १०. भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरु:

(क) गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा निकायले भवन निर्माण अनुमतिका लागि भवनको नक्सा सहित कार्यालयवाट उपलब्ध गराइने ढाँचामा गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयमा दरखास्त दिनु पर्नेछ । दरखास्त साथ देहायका कागजातहरु संलग्न राखिएको हुनु पर्नेछ ।

- जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि
- अरुको जग्गामा निर्माण गर्ने भएमा निजको हक भोगको निस्सा तथा मञ्जुरीनामा
- सम्बन्धित व्यक्तिको नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि
- भवन निर्माण गर्ने जग्गाको कित्ता नं. स्पष्ट देखिने नापी कार्यालयवाट प्रमाणित नापी नक्सा एक प्रति

- डिजाइनर तथा भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिको सहिछाप भएको पास गरिने घरको A3 वा A4 साइजको कम्प्युटर प्रिन्ट वा एमोनिया प्रिन्ट नक्सा ( साइट म्याप, लोकेसन प्लान, सबडिभिजन/लेआउट प्लान, भवन नक्सा, सेवा सुविधा योजना, स्पेशिफिकेशन खुलाइएको ) ३ प्रति
  - चालु आ.व.को मालपोत वा एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि
  - घर अगाडीको सडकको गाउँपालिकाले कायम गरेको मापदण्ड अनुसार जग्गा छाडन मञ्जुर छु भनी गरेको कवुलियतनामा
  - वारेस राखी नक्सा पास गर्नु पर्ने भएमा वारेसनामा र वारेसको ना.प्र.प.को प्रतिलिपि
- (ख) साविक भवन भत्काई पुनः निर्माण, थप भवन निर्माण तला थप गर्नका लागि देहायका कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।
- साविक घरको नक्सा पास भए सो को प्रतिलिपि एक प्रति
  - नक्सा पास नगरेको भए नयां नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि आवश्यक कागजातका अतिरिक्त थप निम्न कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

- साविक भवन भत्काई पुनः निर्माणका लागि साविक घरको भुईँ तल्लाको प्लान, चारै तिरको एलिभेसन र साइटप्लान
- थप भवन निर्माण तथा तला थप गर्नको लागि साविक घरको सबै तल्लाको प्लान, चारै तर्फको एलिभेसन, सबै भन्दा अग्लो भागवाट खिचिएको सेक्सन एलिभेसन, साइट प्लान र आर.सि.सि. डिटेल (पिलर, विम, स्लेव, सिलवेण्ड, लिन्टलवेण्ड र सेफ्टी टैंक )

(ग) प्राप्त भएको दरखास्त र आवश्यक कागजात रितपूर्वक भए नभएको जांच बुझ्न गर्ने, साँध सधियारहरुको जानकारीका लागि सुचना प्रकाशन गर्ने, कर्मचारी खटाई स्थलगत जांच बुझ्न गर्ने, नक्सामा हेरफेर गर्ने, उजुरी दिने, भवन निर्माणको म्याद थप गर्ने व्यवस्था स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

**११. साइटप्लान/लोकेसनप्लान /ल्याण्डस्केप नक्सा र भवन नक्साको स्केल र खुलाउनु पर्ने कुराहरु**  
**लोकेसन प्लान :** स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थिति देखाइएको १:१०,००० स्केलको लोकेसन प्लान तयार गर्नुपर्नेछ ।

**साइट प्लान :** साइट प्लानको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १: १०० र ५०० वर्ग मि. भन्दा माथिको लागि १:५०० हुनु पर्ने छ । प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछ :

- (क) साइटको सिमानाहरु र त्यससंगै जोडिएको जग्गाहरु
- (ख) छिमेकको सडकको परिप्रेक्षमा साइटको अवस्थिति
- (ग) भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकहरुको नामहरु (भएमा मात्र)
- (घ) साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरु ।
- (ङ) माथि (क) को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गासँगै जोडिएको संगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुच मार्ग ।
- (च) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुचको लागि भवन संगै छोडिएको ठाउ ।
- (छ) घरको दाया वाया तथा पछाडी सडक भएमा सो सडकको चौडाई ।
- (ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।
- (झ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु
- (ञ) जग्गाको क्षेत्रफल र कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग ।
- (ट) आवश्यक परेमा पार्किङ क्षेत्र देखाइएको पार्किङ योजना ।

**ले-आउट प्लान** गाउँपालिकाले स्वीकृत गरेको भू-उपयोग योजनामा उल्लेखित शर्तहरु अनुसार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ ।

**ल्याण्डस्केप नक्शा :** यसको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १:५०० हुनेछ । यसमा आवागमन, पार्किङ स्थलहरू, बाटाहरू, हरियाली तथा वृक्षरोपणहरू अंकित गरिएको हुन्छ ।

**भवन नक्शा:** भवनको नक्शा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरू २५० वर्ग मि. सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा २५० वर्ग मि.भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० वर्ग कि.मि. वा सो भन्दा माथिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरू १:१०० स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

(क) सबै तल्लाले ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भूईँ नक्शाहरू (फ्लोर प्लान) समावेश भएको हुनेछ । यसमा प्रष्ट रूपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरू, कोठाहरूको साइज तथा अवस्थिति, भ्याडको चौडाइ र राम्पहरू र अन्य निकासका बाटोहरू, लीफ्ट राख्नु पर्ने भएमा लिफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेलहरू देखाउनु पर्नेछ ।

(ख) भवनको सबै भागहरूको उपयोग देखाउनु पर्नेछ ।

(ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरूको एकिन अवस्थिति देखाउनु पर्नेछ ।

(घ) सेक्सन नक्शाहरू अनिवार्य रूपमा समावेश भएको हुनु पर्नेछ । यसमा फुटीड (जग) को साइजहरू, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरूको साइज तथा स्पेसीडहरू, फ्लोर स्लावहरू र छानाका स्लावहरू । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरूको उचाइहरू र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भ्याड, भान्छाकोठा, ट्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनु पर्नेछ ।

(ङ) सबै एलीभेसनहरू देखाउनु पर्नेछ ।

(च) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरूको नाप दिनु पर्नेछ ।

(छ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान समावेश हुनु पर्नेछ ।

(ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।

(झ) पार्किङ स्थानहरू भएमा सो को डिटेल दिनु पर्नेछ ।

(ञ) भेन्टिलेटरहरूको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीडहरूको साइजहरू समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रूपमा विस्तृत विवरणहरू समेत दिनु पर्नेछ ।

(ट) गा.पा.ले तोके बमोजिम गर्न आवश्यक अन्य सबै विवरणहरू ।

**१२. बहुतल्ले/विशेष भवनहरूको भवन योजना :** ५ तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरू भएको वा १५ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरायुक्त उपयोगहरू भएको विशेष भवनहरूको सन्दर्भमा निम्न लिखित थप विवरणहरू समावेश हुनु पर्नेछ ।

(क) आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँच मार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था ।

(ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भ्याडको साथै बार्दलीसम्मको पहुँच, करिडर तथा लवीवाटको पहुँच ।

(ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू

(घ) रिफ्रिज च्याम्बर, सर्भिस डकट आदिको विवरण ।

(ङ) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने टयाङ्कहरू ।

(च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति

(छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरू

(ज) पानी टयाङ्क तथा पम्प हाउसको अवस्थिति तथा नाप

(झ) आगलागी सुरक्षाका उपकरण जडानको अवस्थिति तथा विवरणहरू ।

(ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचारका औजारहरूको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरू

**१३. खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरू :**

१. खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरू, इलेभेसनहरू तथा सेक्सनहरू, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरूको विवरण गाउँपालिकाले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

२. २०० बर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय घडेरीहरुको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरुको लागि तल दिइएका प्रावधानहरु लागू हुनेछ :

(क) बगैँचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नको लागि छुट्टै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।

(ख) जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र वर्षात्को पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

#### १४. भवन निर्माण अनुमति दिने प्रकृया :

भवन निर्माणको अनुमति दिदा सम्पूर्ण निर्माणको एकै पटक अनुमति दिइने छैन । पहिलो चरणमा डि.पि.सि.(प्लिनथ लेभल) सम्मको मात्र अनुमति दिइनेछ । गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयबाट जांचवुझ गरि भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार प्लिनथ लेभल सम्म भवन निर्माण भएको पाइएमा मात्रै दोश्रो चरण (सुपर स्ट्रक्चर) निर्माणको अनुमति दिइने छ ।

#### १५. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने :

भवन निर्माण मापदण्ड अनूशरण गरि नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरिवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयले आफ्नो प्राविधिकबाट जांचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।

१६. भवन निर्माण अनुमति शुल्क : भवन निर्माण तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र शुल्क गाउँ सभाले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

#### १७. गाउँ कार्यपालिकाका कर्मचारीहरुका लागि आचार संहिता :

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयले संचालन गर्ने योजना बाहेक हरिनगर गाउँपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयमा कार्यरत कर्मचारीहरु संलग्न हुन पाउने छैनन । यस्तो कार्य गरेको पाइएमा सम्बन्धित कर्मचारीलाई विभागिय कारवाही गरिनेछ ।

#### १८. भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड :

(क) सेटव्याक : आवासिय भवन र व्यापारिक भवन ( अग्र भागमा सर्टर तथा पश्च भाग र माथिल्लो तल्लामा वसोबास भएका ) हरूले छोडनु पर्ने सेट व्याक निम्नानुसार हुनेछ ।

१. सडक तर्फको सेट व्याक : भवन निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्राधिकार छाडेर सडक तर्फको न्युनतम सेट व्याक १.५ मिटर छाडनु पर्नेछ ।

#### २. साँधियार तर्फको सेटव्याक

(क) दूई तल्ला सम्मको ग वर्गका भवन निर्माण गर्दा साँधियार तर्फ दायाँ बायाँ र पछाडि १/१ मिटर सेटव्याक छाडनु पर्नेछ ।

(ख) ) १० मिटर सम्म (तीन तल्ला) उचाई भएका ग वर्गका भवन निर्माण गर्दा साँधियार तर्फ दायाँ बायाँ र पछाडि १.५/१.५ मिटर सेटव्याक छाडनु पर्नेछ ।

(ग) माथी उल्लेखित प्रकृतिका घरहरु निर्माण गर्दा भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्विकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरि टाँसिएको भवन निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

(घ) १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवन निर्माण गर्दा साँधियार तर्फ दायाँ बायाँ र पछाडि क्रमशः २/२ मिटर सेटव्याक छाडनु पर्नेछ ।

( ड ) ) १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा साँधियार तर्फ दायाँ बायाँ र पछाडि क्रमशः ३/३ मिटर सेटव्याक छाडनु पर्नेछ ।

(च) ) हरिनगर गाउँपालिका क्षेत्रका मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्विकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल ढोका नराख्ने भएमा

जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भ्याल ढोका राख्ने भएमा माथी (क, ख, ग, घ, ड र च) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ । (छ) १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरुको उचाइ र साँधियार तर्फको सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

(ज) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा वा घर बाटो सिफारिस दिंदा दुई भवनहरु बीचको दूरी यसै माथी उल्लेखित (क, ख, ग, घ, ड, च र छ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

च . मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन ।

(ड) माथी उल्लेख भए बमोजिम बाहेकका भवनको सेटव्याक भवन निर्माण सम्बन्धि नमुना मापदण्ड, २०७१ बमोजिम हुनेछ ।

### ३. भवनको उचाई

(क) भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा घर अगाडीको सडकको चौडाईमा दुवै तर्फको सेट व्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा भन्दा अग्लो हुने गरि स्वीकृति दिइने छैन ।

(ख) भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा Light plane लाई छेक्ने गरि स्वीकृति दिइने छैन ।

(ग) पूर्ण व्यापारिक तथा व्यवसायीक प्रयोजनका भवन बाहेकका अन्य भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा १७ मिटर भन्दा अग्लो हुने गरि भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन ।

(घ) जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground coverage) र फ्लोर एरिया अनुपात :

सि.नं.	घडेरीको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज प्रतिशतमा	अधिकतम FAR
१	१६०० वर्ग फिट सम्म	७५	३.०
२	१६०१ देखि २६०० वर्ग फिट सम्म	७०	२.५
३	२६०० वर्ग फिट भन्दा माथी	६०	२.०

### १९. गाउँपालिका घोषणा हुनु अघि निर्माण भएका घरहरु सम्बन्धि व्यवस्था

यस क्षेत्रका साविक रामनगर भुटाहा, गौतमपुर, हरिनगरा, बसन्तपुर र घुस्की गा.वि.स.लाई समेटि हरिनगर गाउँपालिका हो । गाउँपालिका घोषणा हुनु अघि साविक गा.वि.स.हरुमा नक्सा पासको व्यवस्था नरहेको तथा यस यस गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका बजारहरुमा नक्सा पास नभई निर्माण भएका पक्की भवनहरुको संख्या उल्लेख्य मात्रामा रहेको छ । यस तथ्यलाई मध्यनजर गरि गाउँपालिका घोषणा हुनु अघि निर्माण भएका घरहरुका सम्बन्धमा निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ ।

(क) गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयवाट गाउँपालिका घोषणा हुनु पूर्व निर्माण भएका भवनका धनीहरुलाई मिति २०७५ आषाढ मसान्त सम्मको समय दिई नक्सा पास गर्न सार्वजनिक सुचना प्रकाशन गरि आह्वान गरिनेछ ।

(ख) पूर्व निर्मित भवनको नक्सा पास गर्न दरखास्त साथ निम्नानुसार कागजात पेश गर्नु पर्नेछ ।

- जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि
- नापी कार्यालयवाट प्रमाणित भएको जग्गाको नक्सा
- घर धनीको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि
- भवन संहिता अनुशरण गरि भवन निर्माण भए/नभएको सम्बन्धमा प्राविधिक प्रतिवेदन
- गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयमा सुचिकृत भएका भएका इन्जिनियरवाट निर्माण भई सहि छाप भएको ३ प्रति नक्सा



(ग) गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयमा नक्सा पासका लागि दरखास्त दर्ता भए पछि कार्यालयले स्थलगत जाँचबुझ गर्न प्राविधिक कर्मचारीहरूलाई फिल्डमा खटाउनेछ ।

(घ) फिल्डमा खटिने प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत अध्ययन गरि सडकको क्षेत्राधिकार मिचे नमिचेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण भए नभएको र भवनको वर्तमान अवस्था समेत अध्ययन गरि नक्सा पास गर्न मिल्ने नमिल्ने सम्बन्धमा आफ्नो राय ठहर सहितको प्रतिवेदन कार्यालयमा पेश गर्नुपर्नेछ ।

(ङ) नक्सा पास गर्न मिल्ने ठहर सहितको प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त हुन आएमा १७ मिटर सम्म उचाई भएका घरको गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयले नक्सा पास गरि दिनेछ । तर निर्माण भइसकेका १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनका हकमा भवन डिभिजन कार्यालयको सिफारिशमा मात्र नक्सा पास गरिनेछ ।

(च) सडकको क्षेत्राधिकार, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा नमिचेका तर भवन संहिता पालना भएको भनी प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त नभएका र गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीहरूबाट नक्सा पास गर्न मनासिव नदेखिएको भनी प्रतिवेदन प्राप्त भएका घरहरूलाई गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयबाट दर्ता गरि अभिलेखिकरण गरिनेछ ।

(छ) नक्सा पास वा अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरूलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरूले भाडामा लिन पाउने छैनन ।

## २०. पर्खाल निर्माण सम्बन्धमा :

सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिका कार्यालयले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

## २१. भवन निर्माण सम्बन्धि मार्गदर्शक सिद्धान्तहरू

१. सार्वजनिक भवन संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्ययन प्राधिकरण, चलचित्रविकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्थानीय निकायले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयले निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।

२. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र गाउँपालिकाले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरू जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।

३. क, ख र ग वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौता पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निकायलाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

४. भवनको प्लिनथको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

५. एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

६. गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयले स्थानीय सहभागिता सहितका आधारमा गाउँ सभाको निर्णय अनुसार यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरू मात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरू लागू गर्न सक्नेछ ।

७. नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।

८. शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ ।

९. तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।

१०. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

११. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

१२. नापीनक्सा तथा श्रेष्ठामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

१३. प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१४. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

१५. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापाशको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पर्नेछ ।

१६. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

१७. सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा अपांगहरूको पहुँच हुने गरि निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

१८. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएका भवनहरूमा धारा तथा विजुली जडानको सिफारिश गरिने छैन ।

१८. भवन निर्माण गर्दा अनिवार्य रूपमा पालन गर्नु पर्ने शर्तहरू :

१. भवन निर्माण गर्दा निर्माण सामग्रीहरू सडकमा सवारी तथा पैदल यात्रीहरूको आवागमनमा असर पर्ने गरि र नालीको पानीको बहावमा रोकावट आउने गरि राख्न थुपार्न पाइने छैन ।

२. भवन निर्माण गर्दा छिमेकीलाई दुर्गन्ध नआउने गरि आफ्नो हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

३. आवासिय भवन निर्माण गर्दा सबै कोठाहरूमा उज्यालो पुग्ने गरि निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

४. भवन निर्माण सामग्रीहरू भवन संहिता अनुसारको हुनु पर्नेछ ।

५. कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्कने फोहर पानी प्रशोधन नगरि खोला, ताल, पोखरीमा मिसाउन पाइने छैन । उक्त कार्य गरेको पाइएमा सो कार्य बन्द गर्न लगाई आर्थिक जरिवाना समेत गरिने छ ।

## २२. भौतिक योजना

१. जग्गा एकिकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा विकास प्राधिकरण वा नगर विकास समिति भएकोमा सो र नभएकोमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले यसै उप बूँदा १३.६.६ को प्रतिकुल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

२. एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरूलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।

३. आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा

(क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ ।

(ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदन साथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

४. सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरुको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

५. भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको ( क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

प्रस्तावित भौतिक योजनाहरुमा बाटोको व्यवस्था:

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा:

विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप(बूँदा १३.१३ (ड) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा:

विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँगे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्ला बेग्लै ढोका तथा बाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

घ. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।

ड. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनावाट लाभान्वित हुने भवन र जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

**२३. नक्सा पास तथा इजाजत प्रकृया :**

सि.नं.	कार्य विवरण	जिम्मेवारी शाखा र व्यक्ति	कैफियत
१	आवश्यक कागजात संलग्न राखी दरखास्त दिने	निवेदक	
२	तोक आदेश	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत	
३	मुल दर्ता	दर्ता चलानी	
४	मापदण्ड अनुसारको भवन नक्सा र संलग्न कागजातहरु भए नभएको जांचबुझ गर्ने	इन्जिनियर	
५	१५ दिने सुचना प्रकाशन गर्ने	भवन तथा बस्ती विकास इकाई	
६	उजुरी परेमा छानविन गर्ने	भवन तथा बस्ती विकास इकाई/ प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत	
७	कागजात अध्ययन गरि सर्जमिनको मिति निर्धारण गरि निवेदकलाई जानकारी दिने	भवन तथा बस्ती विकास इकाई	
८	निर्धारित मितिमा सम्बन्धित स्थलमा गई नियमानुसार सर्जमिन गर्ने	भवन तथा बस्ती विकास इकाई	

९	सर्जमिन बमोजिम हक बेहक र अन्य खिचलो भए प्रमुखको निर्देशन अनुसार दुवै पक्षलाई बोलाई छलफल गराई छिनोफानो गर्ने	भवन तथा बस्ती विकास इकाई	
१०	विवाद मिलेमा लाग्ने राजस्व यकिन गरि राजस्व शाखामा पठाउने	भवन तथा बस्ती विकास इकाई	
११	राजस्व काटने	राजस्व इकाई	
१२	प्लिनथ लेभल सम्म निर्माण अनुमतिका लागि टिप्पणी उठाउने	भवन तथा बस्ती विकास इकाई	
१३	टिप्पणीमा राय पेश गर्ने	इन्जिनियर	
१४	प्लिनथ लेवल सम्म निर्माण गर्न स्विकृति दिने	प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत	
१५	प्लिनथ लेभल सम्मको काम सम्पन्न भई निवेदन प्राप्त भएमा सुपरिवेक्षण गर्ने	भवन तथा बस्ती विकास इकाई	
१६	प्लिनथ लेभल सम्मको निर्माण कार्यको प्रतिवेदन दिने	इन्जिनियर	
१७	प्राप्त प्रतिवेदनका आधारमा स्ट्रक्चर निर्माण अनुमति दिन टिप्पणी उठाउने	भवन तथा बस्ती विकास इकाई	
१८	टिप्पणी मा राय पेश गर्ने	इन्जिनियर	
१९	सुपर स्ट्रक्चर निर्माण कार्यका लागि स्विकृति दिने	प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत	
२०	निर्माण कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन पेश गर्ने	भवन तथा बस्ती विकास इकाई	
२१	निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने	प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत	

आज्ञाले,  
नाम: कृष्ण बहादर कार्की  
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत