



अरुण गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ७

संख्या: ९

मिति: २०८१/२/२३

भाग-२

अरुण गाउँपालिका

अरुण गाउँपालिका, भोजपुरको
भवन निर्माण तथा अभिलेखीकरण सम्बन्धी नियमावली, २०८१
(गाउँ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति: २०८१/२/२२)

आज्ञाले
मणिराम खतिवडा
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

अरुण गाउँपालिका, भोजपुरको भवन निर्माण तथा अभिलेखीकरण सम्बन्धी नियमावली, २०८१

गाउँ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति: २०८१।२।२२

प्रस्तावना

अरुण गाउँपालिका, भोजपुर क्षेत्रभित्र निर्माण भएका भवन, तल्ला थप हुने भवन, नयाँ निर्माण गरिने भवन तथा संरचनाहरूको नक्सापास गर्ने, निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र जारी गर्ने तथा अभिलेखीकरण गर्ने कार्यलाई सरल, व्यवस्थित र थप प्रभावकारी बनाउन स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२) ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी मिति २०८१/०२/२२ को कार्यपालिकाबाट पारित गरी यो नियमावली जारी गरिएको छ ।

१. भूमिका

१.१ नियमावलीको नाम:

यस नियमावलीको नाम "भवन निर्माण तथा अभिलेखीकरण सम्बन्धी नियमावली, २०८१, रहेको छ ।

१.२ नियमावलीको ग्रहण:

अरुण गाउँपालिकाको कार्यपालिकाद्वारा स्वीकृत भई यो नियमावली ग्रहण भएको छ । यो विनियम सार्वजनिक गराई जनसाधारणलाई यसबारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी अरुण गाउँपालिकाको हुनेछ ।

१.३ नियमावलीको अधिकार क्षेत्र:

यस नियमावलीको अधिकार क्षेत्र अरुण गाउँपालिकाको भौगोलिक सिमानाभित्र रहेको छ ।

१.४ नियमावलीको संशोधन:

अरुण गाउँपालिकाको कार्यपालिकाले यस नियमावलीमा आवश्यक संशोधन गर्न सक्नेछ ।

१.५ नियमावली सम्बन्धी प्रशासन:

(क) अरुण गाउँपालिकाको क्षेत्रमा कुनै प्रकारको भूउपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्ताव वा परिवर्तन गर्न, जग्गा/घडेरी विकास गर्न, भौतिक विकास गर्न, निर्माण कार्य गर्न परेमा सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा निकायले अरुण गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा नक्सासहित रितपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

(ख) पेश हुन आएको नक्सा सहितको दरखास्त उपर कानून बमोजिम प्रक्रिया पुर्याइ अरुण गाउँपालिकाले स्वीकृति प्रदान गर्ने वा नगर्ने निर्णय गर्नेछ । अस्वीकृत गर्ने भन्ने निर्णयमा सोको कारण पनि दिइनेछ ।

- (ग) विकास निर्माणको स्वीकृतिका लागि नक्सा दरखास्त पेश हुँदा तल उल्लेखित मापदण्ड पूरा भएको हुनुपर्नेछ ।
- (घ) कुनै पनि किसिमको विद्यमान संरचना वा उपयोगलाई परिवर्तन गर्न परेमा समेत यस नियमावली अनुरूप नक्सा स्वीकृति लिनु पर्नेछ । पुरानो संरचनाको ठाउँमा नयाँ निर्माण गर्दा यस नियमावली अनुसार मात्र अनुमति दिइनेछ ।

१.६ परिभाषा:

विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस नियमावलीमा प्रयोग भएको देहायका शब्दहरूको निम्नलिखित अर्थ हुनेछ ।

(क) आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम:

कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवतजावत गर्नको निमित्त आवश्यक निजी वा सार्वजनिक बाटोलाई आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम मानिने छ ।

(ख) विकास निर्माण:

विकास निर्माणले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने स्थायी वा अस्थायी निर्माण, विद्यमान ढाँचामा कुनै पनि प्रकारको परिवर्तन वा जग्गा एवं भवनको प्रयोग वा उपयोगमा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ ।

(ग) अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति:

यो नियमावलीको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त अरुण गाउँपालिकाले 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:

निम्नलिखित प्रयोजनका भवनहरूलाई विशेष प्रकारका भवनहरू भनिने छ :
शैक्षिक प्रयोजनका भवनहरू, अस्पताल, नर्सिङ होमजस्ता भवनहरू, तारे होटल, सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह, सपिड कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, मध्यम र ठूला उद्योगहरू, मोटर गाडी मर्मत कारखाना र सोही प्रकृतिका गाउँपालिकाले विशेष प्रकारका भनि तोकेका अन्य भवनहरू ।

(च) भूउपयोग:

विद्यमान नियमावलीमा वर्गीकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई भूउपयोग भनिएको छ ।

(छ) भूउपयोग क्षेत्र:

भूउपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्रलाई भूउपयोग क्षेत्र भनिएको छ ।

(ज) विस्तार क्षेत्र:

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

(झ) कित्ता:

कुनै पनि 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 बाहिरी मोहडासम्म नापेर निकालेको कुनै पनि तलाको समथल क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजको हिसाब निकालिन्छ । यसमा सडकको अधिकार क्षेत्रभित्रको जग्गा लगत कट्टा नभएको हकमा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलबाट उक्त सडकमा पर्ने जग्गा घटाइ बाँकी जग्गालाई लिई ग्राउण्ड कभरेज निकालिने छ ।

(ठ) भुइँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio and FAR):

भवनका सम्पूर्ण भुइँहरूको निर्मित क्षेत्रफल (Built up Area) र प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको अनुपातलाई भुइँ क्षेत्रको अनुपात FAR मानिनेछ । सडकको अधिकार क्षेत्रभित्रको जग्गालाई प्लटको क्षेत्रफलमा गणना गरीने छैन साथै भवनको भुइँ भनेर निम्नलिखित भागहरूलाई गणना गरिने छैन ।

१. आवासीय तथा व्यापारिक प्रयोजन बाहेकका अन्य प्रयोजनका बेसमेन्ट,
२. भन्याड छोप्ने छानाको भाग,
३. कम्पाउण्ड वाल, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की, पौडी खेल्ने खुला पोखरी आदि ।

(ड) प्लिन्थ (Plinth):

कुनै पनि भवन वा निर्माण जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको भुइँ वा तलाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिने छ ।

(ढ) ढाकिएको क्षेत्रफल (Coverage Area):

प्लिन्थ सतहभन्दा लगत्तै माथि कुनै पनि भवन वा निर्माणले चर्चेको भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल मानिएको छ, तर निम्नलिखित भागहरूलाई यसमा समावेश गरिएको छैन ।

- ✓ बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी, फोहोरा खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, तपाडी, बेन्च, चिप्लेटी, झुलाजस्ता बाहिरी वस्तु आदि ।
- ✓ निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएको साना नालीहरू, क्याचपिट, गल्ली पिट इन्सपेक्सन च्याम्बर आदि ।

- ✓ कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाएको डेउडी (पोर्च खुल्ला भर्थाड, र्याम्प, बाहिरपट्टी झुण्डिएको झ्याल, गाहोभन्दा बाहिर रहेको बलैसी, छानाले ढाकेको भाग आदि ।
- ✓ पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ, विद्युतकक्ष आदिजस्ता सेवा पुर्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।

(ग) भवनको उचाई:

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

(त) भुइँ (Floor)

भवन वा निर्माणको मानिसहरु हिँड्ने कुनै पनि तलाको तल्लो तहलाई भुइँ (Floor) मानिनेछ ।

(थ) तला

भवनमा एउटा भुइँ लगत्तै अर्को भुइँलाई एक तलाको रूपमा मानिनेछ । पूर्ण रूपमा जमिनमुनि रहेको तलालाई तलामा गणना गरिने छैन ।

(द) कोठाको उचाई

कुनै पनि कोठाको तयारी भुइँदेखि तयारी सिलिडसम्मको उचाइलाई कोठाको उचाइ मानिने छ ।

(ध) सडक अधिकार क्षेत्र:

सडक अधिकार क्षेत्र भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुबैतर्फ तोकेको बराबर दूरीको क्षेत्रलाई मानिने छ ।

(न) सेटव्याक (Set Back)

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

(प) दायाँबायाँ किनाराको दूरी (Margin)

जग्गाको दायाँबायाँ साँधदेखि भवन निर्माण गर्ने सीमाना सम्मको न्यूनतम दूरीलाई दायाँबायाँ किनाराको दूरी मानिने छ ।

(फ) निर्माण रेखा:

सेटव्याक, दायाँबायाँ किनाराको दूरी र पछाडि किनाराको दूरीले निर्धारण गरेको रेखालाई निर्माण रेखा मानिने छ । कुनै पनि संरचनाको निर्माण गर्दा यो रेखा नाघेर बाहिर (पूर्ण/आंशिक) निकाल्न पाइने छैन ।

(ब) बनावट एवं ढाँचा:

भवनको उचाई, निर्माण सामग्री, छाना, झ्याल, बार्दली, कर्निस आदिले झल्काउने रूपरेखालाई भवनको बनावट एवं ढाँचा मानिने छ ।

(भ) बार्दली:

कुनै पनि भवनमा भएको छेकबार सहितको भवनको गाहोभन्दा बाहिर निकालिएको आवतजावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई बार्दली मानिने छ ।

(म) भूमिगत/अर्धभूमिगत तला:

कुनै पनि 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 ।

२. भूउपयोग क्षेत्र:

अरुण गाउँपालिकालाई निम्नानुसारका भूउपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको छ जसमा क्षेत्रहरूको विवरण जग्गा वर्गीकरणमा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

- (क) व्यापारिक क्षेत्र
- (ख) आवासीय क्षेत्र
- (ख) 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 मिटर र सोभन्दा बढीका सडकहरूको अधिकार क्षेत्रसँग जोडिएका दायाँबायाँका घडेरीहरूलाई यस क्षेत्रभित्र समावेश गरिएको छ ।

- (क) यस क्षेत्रमा पूर्ण व्यापारिक वा सडकसँग जोडिएको तलामा पसल सहितको आवासीय उपयोगलाई अनुमति दिइनेछ । साथै कम्पाउण्ड र पार्किङ एरिया सहितको आवासीय तथा संस्थागत भवन समेत निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- (ख) यस क्षेत्रको उल्लिखित सडकहरूको दायाँबायाँ घडेरीहरूमा कम्पाउण्ड वाल लगायतको अन्य पूर्वाधारहरूको निर्माण बेगर र छिमेकीहरूको सहमति बेगर मानिसको जमघट हुने ग्रील उद्योग, सिनेमा हल, गाडी र मोटर साइकल मर्मत केन्द्र, राइस मिल, व्यावसायिक कुखरा पालनजस्ता उपयोगहरूलाई अनुमति दिइने छैन ।

२.२ आवासीय क्षेत्र :

यस क्षेत्रमा आवासीय तथा अन्य क्रियाकलापको प्रभुत्व रहने छ । यस क्षेत्र अन्तर्गत व्यापारिक भूउपयोग क्षेत्र संरक्षित क्षेत्र, वन क्षेत्र, खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र तथा खोल्सा खोल्सीले ओगटेको जमिन बाहेक गाउँ क्षेत्रभित्रका सम्पूर्ण भूभागहरू पर्दछन् ।

२.३ संस्थागत क्षेत्र:

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

२.४ वन क्षेत्र :

सरकारी, गाउँपालिकाको स्वामित्वमा रहेको सामुदायिक, कबुलियत र धार्मिक वन यस क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन् । यो क्षेत्र वनको संरक्षण र संवर्धनको लागि छुट्याइएको छ ।

२.५ कृषि क्षेत्र :

यस क्षेत्र अन्तर्गत कृषिजन्य क्रियाकलापका लागि प्रयोगमा आएका जग्गाहरू पर्दछन् ।

२.६ खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र :

सार्वजनिक खेलकूद मैदान, पार्कजस्ता जग्गाहरू नै सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र भन्ने बुझिनेछ । खुल्ला जग्गाको रूपमा नै रहने गरी यो क्षेत्रमा गुरुयोजना सहितको मनोरञ्जनात्मक पार्क, खुल्ला खेलकूद चौरजस्ता 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 क्षेत्रभित्र समेटिएको छ । संरक्षित क्षेत्र स्थानहरूमा सोही स्थानको विशिष्टता र उद्देश्यसँग मेल खाने र गुरुयोजना सहितको निर्माण कार्यलाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ ।

३. निर्माण मापदण्ड

कुनै पनि किसिमको निर्माणका लागि लागु हुने मापदण्डहरू यस प्रकार रहेछन् ।

३.१ निर्माणको वर्गीकरण :

यस नियमावलीको प्रयोजनको निमित्त उपयोगका आधारमा भवनलाई निम्नानुसार वर्गीकरण गरिएको छ ।

- (क) आवासीय (Residential)
- (ख) व्यापारिक (Commercial)
- (ग) आवासीय र व्यापारिक मिश्रित (Residential and Commercial)
- (घ) व्यावसायिक (Mercantile)
- (ङ) शैक्षिक (Educational)
- (च) आवासीय र व्यावसायिक मिश्रित (Residential and Mercantile)
- (छ) औद्योगिक (Industrial)
- (ज) संस्थागत (Institutional)

३.२ आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम (Means of Access):

- (क) भूवर्गीकरण अनुसार आवासीय क्षेत्रमा बन्ने कुनै पनि भवन, प्लट वा घडेरीमा आवतजावतको निमित्त (निजी वा सार्वजनिक) सडकसँग जोडिएको हुनुपर्दछ ।
- (ख) आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यमको रूपमा छुट्याइएको क्षेत्रमाथि आक्रमण हुने गरी वा अन्यलाई पहिलेदेखि भइरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट बञ्चित हुने गरी कुनै पनि विकास निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (ग) विभिन्न सडक गाउँपालिकाको सडक गुरुयोजनामा किटान गरिएको अनुरूप हुन पर्नेछ ।
- (घ) नयाँ गोरेटो बाटो विकास गर्दा समान्य बाटोको चौडाई कम्तिमा २ मिटर र मुख्य सडकसँग जोड्ने योजना भित्रको मुख्य सडकको चौडाई न्यूनतम ६ मिटरको हुनु पर्नेछ र अन्य सडक कम्तिमा ४ मिटरको हुनु पर्नेछ ।
- (ङ) मानिसहरू जम्मा हुने खालका भवन संरचनाहरूमा प्रवेशको माध्यमको चौडाई ठूलो गाडी दोहोरो जान सक्ने गरी न्यूनतम ६ मिटरको हुनु पर्नेछ । प्लटको प्रवेशद्वार भित्रपट्टी खुल्ने हुनु पर्नेछ ।
- (च) स्थायी रूपमा पार्किङ सुविधा चाहिने विकास निर्माणलाई सडक र सार्वजनिक जग्गालाई पार्किङको रूपमा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।
- (छ) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ र प्लटको लागि बाटो आवश्यक छ भने सार्वजनिक जग्गालाई बाटोको रूपमा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।
- (झ) माथि उल्लिखित बुँदाहरूमा जुनसुकै कुरा उल्लेख भएता पनि सडकको चौडाई सडक गुरुयोजना तथा प्रचलित कानूनले तोकेको मापदण्डभन्दा सानो हुनु हुँदैन ।

३.३ सडक अधिकार क्षेत्र:

- (क) अरुण गाउँपालिका क्षेत्रभित्रका सडकहरूको अधिकार क्षेत्र न्यूनतम दायौं ३ मिटर र बायाँ ३ मिटर गरी कम्तिमा ६ मिटर हुनु पर्नेछ तर प्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाई केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम २ मिटर कायम गर्न सकिने छ ।
- (ख) यो नियमावली लागु हुनुभन्दा अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ५० मिटरभन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac/dead-end) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।
- (ग) स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ४ मिटरभन्दा कम चौडाई सार्वजनिक सडकहरूको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखाबाट २ मिटर कायम गरिनेछ ।
- (घ) अरुण गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका बाटोहरूको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची १ अनुसार हुनेछ ।

- (ड) सडकको तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्रभन्दा चौडाइ बढी भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेटव्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छ ।
- (च) नेपाल सरकारले तोकेको राजमार्ग वा अन्य शाखा मार्गहरूको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र नेपाल रोड स्ट्यान्डर्डमा तोकिए बमोजिम वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम लागु हुनेछ ।
- (छ) सडक अधिकार क्षेत्रभित्र कुनै पनि किसिमको संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- (ज) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

३.४ सेटव्याक :

- (क) भविष्यमा बाटोलाई फराकिलो पार्न समेत हुनेगरी बाटोतर्फ मोटर बाटोको हकमा सबै निर्माणमा १.५ मिटर न्यूनतम खुल्ला भाग छोडनु पर्नेछ ।
- (ख) अरुण गाउँपालिका अन्तर्गत अन्य सडकहरूको हकमा सेटव्याक निम्न बमोजिम हुने छ ।

विवरण	न्यूनतम सेटव्याक	कैफियत
राजमार्ग	६ मि.	
सहायक राजमार्ग (फिडर रोड)	६ मि.	
जिल्ला मार्ग	६ मि.	
स्थानीय सडक (आवासीय भवन)	१.५ मि.	
स्थानीय सडक (व्यावसायिक भवन)	२ मि.	
राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, जिल्ला मार्गको बजार क्षेत्रमा यस अघि सेटव्याक नतोकेको भए	३ मि.	

- (ग) तोकिएको चौडाइभन्दा सडक चौडा छ भने भइरहेको किनाराबाट र अपुग छ भने उक्त बाटोको हुन आउने चौडाइको किनाराबाट सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।
- (घ) अरुण गाउँपालिका क्षेत्रभित्रका बाटोहरूको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची २ अनुसार हुनेछ ।
- (ड) यदि बाटोतर्फ किनारमा अन्य सार्वजनिक जग्गा भए उक्त जग्गाको किनाराबाट १.५ मिटर न्यूनतम छोड्नु पर्नेछ ।
- (च) सेटव्याकभित्र बाटो तत्काल फराकिलो राख्नु नपर्ने स्थिति भएमा आवश्यकता परे भत्काइदिने शर्तसहित अस्थायी रूपमा बार, कम्पाउण्ड वाल र गेट निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।

- (छ) १० मिटरसम्मका अग्ला भवनहरूको सँधियारतर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर हुनु पर्नेछ ।
- (ज) १० मिटरदेखि १७ मिटरसम्मका अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको सँधियारतर्फको सेटव्याक न्यूनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरूको सँधियारतर्फको सेटव्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

३.५ घडेरी वा प्लट (Plot)

- (क) ०-२-२-० (रोपनी) (८० व.मि) क्षेत्रफलभन्दा घटीको घडेरी/प्लटमा भवन बनाउन अनुमति दिइने छैन तथा ०-४-१-० क्षेत्रफलभन्दा कम क्षेत्रफल भएको घडेरीमा निर्माण गर्न प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा कार्यपालिकाको निर्णय हुनु पर्नेछ ।
- (ख) हालको निर्माण नियमावली लागू हुनु अगाडि कित्ताकाट भइ भोगचलन हुँदै आएका घडेरी/प्लटहरूको हकमा (क) बमोजिम हुने छैन र न्यूनतम क्षेत्रफल ०-२-२-० रोपनी हुनु पर्नेछ ।
- (ग) प्लटको मोहडा न्यूनतम ६ मिटरको हुनु पर्नेछ ।

३.६ प्लट भित्रको खुल्ला भाग: (Open Space)

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

भवनको किसिम	खुल्ला भाग रहनुपर्ने न्यूनतम दूरी मि.		
	आगाडि	पछाडि	दुबै साइड
आवासीय	१.५	१	१
व्यापारिक, व्यावसायिक	२	२	२
शैक्षिक	३	३	३
संस्थागत	३	३	३
सभा, सम्मेलन वा मानिस जम्मा हुने ठाउँ	१२	६	६
औद्योगिक	१६	१६	१६

- (ख) भवनको कुनै पनि भाग (Cantilever) सहित प्लटको अगाडि दायाँबायाँ र पछाडिको सिमाना बिचको दूरी माथि उल्लेख गरिएको भन्दा कम हुनु हुँदैन र सो पूर्ण रूपले खुला (Free) राखिनु पर्दछ तर पालिकाले तोकेको स्थानमा आवश्यक सुरक्षा अपनाई अगाडिको सडकतर्फ बाहेक बढीमा दुईतर्फ आफ्नो सिमानामा सटाएर सामान्य किसिमको आवासीय वा आवासीय र व्यापारिक मिश्रित भवनहरू बनाउन सकिनेछ । यस्तो सटाएर बनाइएको भागमा र सो भागतर्फ कुनै झ्याल, भेन्टिलेसन तथा बरणडा राख्न पाइने छैन ।
- (ग) खुला भागमा ०.६ मिटर (२ फिट) भन्दा कमको छज्जा, छानाको कर्निस राख्न सकिनेछ ।
- (घ) तोकिएको चौडाइको दायाँबायाँ वा पछाडिको खुला भागमा आवागमनमा बाधा नपुग्ने गरी पम्प हाउस, सेप्टिक ट्याङ्क, सोकपीट र २ वर्गमिटर क्षेत्रफल र २.४ मिटर उचाइसम्मको अन्य निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।

- (ड) एकै प्लटमा निर्माण हुने दुई वा दुईभन्दा बढी बेगला बेगलै भवनहरू बिचको दूरी १.५ मिटरभन्दा कम हुनु हुँदैन ।
- (च) दुई छिमेकी प्लटहरूमा निर्माण हुने भवनहरू बिचको दायाँबायाँको दूरी सम्बन्धित घरधनीहरूको लिखित मन्जुरीमा घटीमा १.५ मिटरसम्म कायम गरी इयाल, भेन्टिलेसन समेत राख्न सकिनेछ । यस्तो खुला भागमा बिचबाट कुनै पनि प्रकारको सीमा पर्खाल लगाउन पाइने छैन तर अग्र भागतर्फ भने सीमा पर्खाल लगाउन पर्नेछ साथै सो खुला भागलाई आवतजावतको लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन ।

३.७ भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल सम्बन्धी सीमा (Ground Coverage Percentage) :

- (क) आवासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्गमिटर (०-७-३-१.८) सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ७० प्रतिशत र सोभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ६० प्रतिशतभन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत स्वीकृति दिइनेछ ।
- (ख) आवासीय भवन तथा मिश्रित आवासीय भवनदेखि बाहेकका अन्य सबै प्रकारका भवनहरू, सरकारी भवनहरू, अर्धसरकारी भवनहरू र सार्वजनिक भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५० प्रतिशतभन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

३.८ तला र उचाइ सम्बन्धी सीमा:

- (क) गाउँपालिका क्षेत्रमा क्षेत्रको भुईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR) अधिकतम १.७५ हुनु पर्नेछ ।
- (ख) दुई वा दुईभन्दा बढी सडकहरूसँग जोडिएको घडेरीको हकमा बढी चौडाइको सडकलाई आधार मानिनेछ ।
- (ग) सडक चौडाइ कम भएता पनि यदि सेटव्याक बढी छोडेर भवन निर्माणको लागि प्रस्ताव भएको छ भने कायम हुने सडक चौडाइ बमोजिमको तला संख्या र उचाइ स्वीकृत गर्न सकिने छ ।
- (घ) सुरक्षित क्षेत्रमा बाटोसँग सटाएर बाटोभन्दा माथि भवन अधिकतम ३ तलासम्म मात्र बनाउन दिइनेछ ।
- (ड) जमिन समान रूपले समतल छैन भने सबैभन्दा तल्लो भागबाट भवनको उचाइलाई नापिनेछ ।
- (च) विभिन्न उचाइमा दुबैतर्फ बाटो रहेको स्थानमा माथिल्लो बाटोतर्फ तिन तलासम्म मात्र भवन बनाउन अनुमति दिइनेछ ।
- (छ) बाटोभन्दा तल रहेको जग्गामा कुनै पनि संरचना निर्माण गर्दा तिन तलासम्ममा पनि बाटोको सतहसम्म उठ्न नसक्ने भए सोको लागि विशेष अनुमति दिइनेछ ।
- (ज) छानामाथिको भर्याड छोप्ने भाग, प्यारापिट तथा पानी ट्याङ्कीलाई भवनको उचाइमा समावेश गरिने छैन तर सोको उचाइ ३.५ मिटरभन्दा बढी राख्न पाइने छैन ।

(झ) प्लटसँग जोडिएको सडकतर्फ सिमा पर्खाल भुईँदेखि बढीमा १ मिटर उचाइसम्म लगाउन सकिनेछ र सोभन्दा अग्लो लगाउन चाहेमा खुल्ला किसिमको पर्खाल लगाउनु पर्नेछ ।

३.९ भुईँदेखि सिलिडसम्मको उचाई:

- (क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुईँदेखि सिलिडसम्मको न्यूनतम उचाइ २.५ मि. हुनु पर्नेछ ।
- (ग) परम्परागत वास्तुकला संरक्षण गर्ने उद्देश्यले तलाको उचाई २.५ मिटरभन्दा कम पनि राख्न सकिनेछ तर सोको लागि आवश्यक प्राविधिक पुष्ट्याई हुनु पर्नेछ ।

३.१० भवनका अन्य भागहरूको मापदण्ड:

- (क) १२"×१२" को पिल्लरमा बढीमा ३.५ तलामा नबढ्ने गरी तला थपको स्वीकृति दिन सकिने छ ।
- (ख) सबै पिल्लरको साइज न्यूनतम १२ ईन्च X १२ ईन्चको हुनु पर्नेछ ।
- (ग) स्वीकृत नक्सामै भएको अवस्थामा बाहेक सबै पिल्लरहरू ग्रिडमा हुनु पर्नेछ ।
- (घ) तीन तल्लासम्मको भवनका लागि सबै गाहोहरूलाई पिल्लरमा बाँध्नका लागि सिल तथा लिन्टल ब्याण्ड बाँध्नु पर्नेछ ।
- (ङ) नरम तला प्रभाव तथा छोटो पिल्लर प्रभाव (Soft Storey Effect and Short Column Effect) हुने गरी भवनहरू निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (च) पिल्लर र बिमको जोर्नी स्वीकृत नक्सामा देखाइए बमोजिम नै मजबुत तरिकाले बनाएको हुनु पर्नेछ ।
- (छ) हरेक भवनमा D.P.C. को व्यवस्था हुनु पर्नेछ । जमिनको सतहभन्दा कम्तिमा ३० से.मी. माथि र कम्तिमा ६.५ से.मी. (अढाइ ईन्चको P.C.C. गर्नु पर्नेछ ।
- (ज) जग लेभलमा कम्तिमा स्ट्रप बिम (Strap Beam) वा टाई बिम (Tie Beam) अनिवार्य राख्नु पर्नेछ ।
- (झ) भवनको उपयोगको आधारमा निम्न भागहरूको नाप निम्नानुसार हुनु पर्नेछ ।

भवनको किसिम	प्यासेज (करिडर) न्यूनतम मि.	सिँढीको चौडाई न्यूनतम मि.	खुड्किला मि.	
			न्यूनतम चौडाई	उच्चतम उचाई
आवासीय	०.९	०.९	०.२५	०.१८
व्यापारिक, व्यावसायिक	१.२	१.२ (२ तालासम्म) १.८ (२ तालाभन्दा माथि)	०.३	०.२
सभा, सम्मेलन, शिक्षा, स्वास्थ्य सम्बन्धित वा मानिस जम्मा हुने ठाउँ	१.५	१.५ (२ ताला सम्म) १.८ (२ ताला भन्दा माथि)	०.३	०.२

- (घ) शौचालयको झ्याल, ढोका, भान्सातर्फ खुल्ला हुनु हुँदैन। शौचालयमा उज्यालो र भेन्टिलेसनको पर्याप्त व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।
- (ङ) बुइंगलमा पर्याप्त भेन्टिलेसन र उज्यालोको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।
- (च) भूमिगत तलालाई आवासको निमित्त प्रयोग गर्न दिइने छैन । यसमा पर्याप्त भेन्टिलेसन र पानी छिर्न नसक्ने गरी निर्माणको प्रावधान राखिएको हुनु पर्नेछ ।
- (छ) भूमिगत तला २.५ मिटरभन्दा कम र ४.५ मिटरभन्दा बढी उचाइको हुने छैन ।
- (ज) भूमिगत तलाको गाहोहरू ओस तथा पानी नपस्ने हुनु पर्दछ । Moisture को असरलाई घटाउन पर्याप्त ड्याम्प प्रुफिङको व्यवस्था गरेको हुनु पर्दछ ।
- (झ) छत तथा बलेसीको पानी व्यवस्थित तवरले आफ्नो जग्गामा मात्र खसाल्न पाइनेछ । बाटोतर्फ पानी खसाल्न दिइने छैन । यस्तो पानीको निकास सम्बन्धित भवन र अन्य भवनको गाहो वा जगलाई असर नपार्ने गरी व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।
- (ञ) भवनसँग जोडिएको भागभन्दा चिमनी कमिमा १.० मिटर माथि रहनु पर्दछ ।
- (ट) भवनको पेटी सार्वजनिक जग्गा वा सडक बाटो, सेटव्याकमा बनाउन दिइने छैन र सम्बद्ध भवनको हकमा छिमेकको पेटीसँग मिलेको हुनु पर्नेछ ।
- (ठ) भवनमा जाने खुडकिलाहरू सेटव्याक छाडी निजी जग्गामा बनाउन पर्नेछ ।
- (ट) सार्वजनिक, सेटव्याक वा अन्यको जग्गामा निस्कने गरी कौसी निकाल्न दिइने छैन ।
- (ठ) तलाको उचाइसम्म प्रवेशको माध्यम (बाटोसँग सोझै सम्पर्क नहुने भवनमा एक वटा अतिरिक्त सिँढीको व्यवस्था आवश्यक पर्नेछ ।
- (ड) १७ मिटरभन्दा बढी उचाइको भवनमा सिडिहरूको अतिरिक्त लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

सामान्य गारोवाला भवनका लागि :

१. सबै गाहोहरूको मोटाइ न्यूनतम १० इन्चको हुनु पर्नेछ ।
२. सबै गाहोहरूमा सिल तथा लिन्टल व्याण्ड तथा हरेक कुनामा हरेक २ फिटको उचाइमा स्टिच बाँधेको हुनु पर्नेछ ।
३. भवनको हरेक कुना तथा झ्याल ढोकाको दायाँबायाँ ठाडो डण्डी राख्नु पर्नेछ ।
४. भवनमा झ्यालढोका तथा भेन्टिलेसन कुनाबाट न्यूनतम २ फिट छोडेर मात्र राख्नु पर्नेछ ।
५. भवनको कुनै पनि दिशाको गाहोमा न्यूनतम २ वटा पूरा गारो (Through Wall) निर्माण गरेको हुनु पर्नेछ

३.११ हरित खुला भाग:

- (क) भवनले ओगट्न पाउने जमिन बाहेकको जग्गालाई हरित खुला भागको रूपमा विकसित गर्नु पर्नेछ ।

- (ख) त्यस्तो जग्गामा पूर्ण रूपमा कंक्रीट तथा सोलिडजस्ता कार्य गर्न दिइने छैन ।
- (ग) त्यस्तो जग्गामा सुरक्षा, सौन्दर्य र वातावरणको दृष्टिकोणबाट उपयुक्त बोट बिरुवा लगाउन पर्नेछ ।

३.१२ सेवा सुविधा:

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

१. सतह ढल :

- (क) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दूरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी उक्त सतह ढलमा जोड्नु पर्नेछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम जडान गर्नुपर्दछ ।
- (ख) सेप्टिक ट्याङ्की वा सोकपीटबाट निस्कने फोहोर वा फोहोर पानी एवं अन्य फोहोर र विषालु पदार्थलाई पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरिएसम्म कुनै पनि सतह ढलमा मिलाउन दिइने छैन ।
- (ग) भान्सा तथा बाथरूमबाट निस्कने फोहोर पानीको निकासको उचित प्रबन्ध हुनु पर्नेछ । त्यस्तो निकासको उचित प्रबन्ध नभए सोकपीट निर्माण अनिवार्य हुनेछ ।
- (घ) कायम रहेको पानीको निकासलाई बन्द गर्न पाइने छैन । आवश्यक भएमा आफ्नो जग्गाबाट व्यवस्थित निकास दिनुपर्नेछ ।
- (ङ) मूल प्रवेशद्वारमा सतहको पानी निकास हुने गरी स्ट्रक्चर अनिवार्य रूपमा बनाउन पर्नेछ ।

२. जमिन मुनीको ढल निकास :

- (क) शौचालय नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छैन ।
- (ख) प्लटबाट ३० मिटर सम्मको दूरीमा ढल निकास Sewer System छ भने शौचालय/सेप्टिक ट्याङ्कबाट यसमा जडान गर्नु पर्नेछ । यदि सो दूरी सम्ममा निकासको व्यवस्था छैन भने सेप्टिक ट्याङ्क र सोकपीटको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो ढल निकासमा जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।
- (ग) सेप्टिक ट्याङ्कलाई पानी नदिने (Water Tight) बनाउन पर्नेछ ।
- (घ) सेप्टिक ट्याङ्कको पानी सिपेज पिट (Seepage Pit) मा जाने भएमा यस्तो पिट जगभन्दा कमिमा १.० मिटर र खानेपानीको स्रोत प्रदूषित नगर्ने दूरीमा बनाउनु पर्नेछ ।
- (ङ) सडक अधिकार क्षेत्र र सेटव्याकभित्र सेप्टिक ट्याङ्क र सोकपीट निर्माण गर्न पाइने छैन । अन्यतर्फ भने प्लटको सिमानाबाट कमिमा १ मिटर छाडेर यस्तो निर्माण गर्न पाइनेछ ।

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

३. खानेपानी :

क) जमिन मुनी खानेपानीको ट्याङ्की बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्र र सेटव्याकभिन्न 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 गर्नु पर्दछ ।

(ख) अग्ला र महत्वपूर्ण भवनहरूमा चट्याङबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरू राख्नु पर्नेछ ।

(ग) भवनमा आवश्यकता अनुरूपको विद्युत वायरिङ व्यवस्थित अर्थिङ सहित गरिएको हुनु पर्नेछ ।

५. फोहोरमैला:

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

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

६. जमघट र पार्किङको व्यवस्था:

(क) खुल्ला अग्रभाग र पार्किङ आवश्यक पर्ने होटल, सुपरमार्केट, सभागृहजस्ता भवनहरू आवश्यकता अनुसारको जग्गा र क्षेत्रफल नक्सामा देखाउनु पर्नेछ ।

(ख) भवनको प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नुपर्दा पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

३.१३ नदी, खोला, ताल एवं कुलोको किनारबाट छाड्नु पर्ने दूरी:

क) नदी, खोला, खोल्सी, मुख्य कुलो वा भूक्षय हुने जग्गासँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा गाउँपालिकाको विशेष स्वीकृति लिएपछि मात्र निर्माण गर्न दिइने छ । विशेष स्वीकृति दिँदा सुरक्षाको संवेदनशीलता र उपयोगको निरन्तरतालाई मध्यनजर गर्दै प्राविधिक प्रतिवेदन, सामाजिक सर्जिमिन तथा नापीको नक्सा अनुसारको सीमानालाई प्राथमिकता दिइने छ । अर्थात् अरुण नदीको किनारको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट न्यूनतम ३० मिटर, अन्य खोला किनारबाट २० मिटर, खोल्सी किनारबाट १० मिटर,

मुख्य कुलोको केन्द्रबाट ५ मिटर, सार्वजनिक इनारको बाहिरी घेराबाट ४ मिटर, सार्वजनिक कुवा, ढुङ्गेधाराको सिमनाबाट ४ मिटर, सार्वजनिक पाटि/पौवा/चिहानको चौतर्फ ५ मिटर छोडनु पर्नेछ ।

४. योजना मापदण्डः

कुनै पनि व्यक्ति, संस्था वा निकायले सामान्य किसिमको आवासीय वा व्यापारिक वा कार्यालय प्रयोजन बाहेक निर्दिष्ट लक्ष्यको निर्माण योजना वा जग्गा विकास गर्न चाहेमा नक्सा वा गुरुयोजना र प्रस्ताव सहितको निवेदन दिनु पर्नेछ । उद्देश्य अनुरूप प्लटभित्र बनेको वा प्रस्तावित भवन र जग्गाको नियमावली, सेवा सुविधा, पूर्वाधार व्यवस्था साथै भूउपयोग क्षेत्र, विस्तार क्षेत्रको आधारमा उक्त योजनालाई स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

४.१ सडक :

- (क) मुख्य सडकसँग जोड्ने योजना भित्रको मुख्य सडकको चौडाई न्यूनतम ६ मिटरको हुनु पर्नेछ ।
- (ख) अन्य शाखा सडकहरूको न्यूनतम चौडाई ४ मि. हुनु पर्नेछ ।
- (ग) सबै सडकहरूको चौडाई क्रसिङ र मोडमा दुवैतर्फ कम्तिमा सडककै चौडाईको लम्बाइसम्म थप १ मिटर चौडाई हुनु पर्नेछ ।
- (घ) नेपाल सरकारले तोकेको राजमार्गका अन्य सडकहरूसँग विकास गरिने बाटो सिधै जोडाउन सम्बन्धित डिभिजन सडक कार्यालयको स्वीकृति समेत आवश्यक पर्नेछ । अन्य सडकसँग नजोडिएको सडकको हकमा कल-डे-स्याक (cul-de-sacs) राख्नु पर्नेछ । यस्तो सडकको शुरुवात बिन्दु (Starting Point) को उचाइभन्दा मोड (Turning Point) को उचाइ बढी हुनु पर्नेछ ।

४.२ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा :

- (क) आवश्यक पर्ने पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा (सडक, खानेपानी, विद्युत, दूरसंचार, ढल आदि) को विस्तृत योजना र सोको कार्ययोजना समेत निवेदन साथ पेश गरी सोको समेत स्वीकृत लिन पर्नेछ ।
- (ख) योजनाको क्षेत्र, क्षेत्रफल र जनसंख्याको आधारमा शिक्षा, स्वास्थ्य लगायत अन्य अत्यावश्यक सेवा सुविधाहरूको लागि अतिरिक्त खुल्ला भाग व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

५. विविध :

५.१ नक्सा र निर्माण सम्बन्धी प्रावधानः

- (क) अरुण गाउँपालिकाभित्र कुनै पनि जग्गाधनीले विकास निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा डिजाइन तथा नक्सा प्रस्तुतीकरण निर्देशिकामा उल्लेखित प्रावधानहरू पूरा गर्न पर्नेछ । डिजाइन र निर्माण गर्दा राष्ट्रिय भवन संहितालाई आधार बनाउनु पर्नेछ ।

- (ख) गाउँपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भइ हालको नियमावली लागु हुनुभन्दा अगाडि बनेका भवनहरूको हकमा यस नियमावलीका प्रावधानहरू लागु हुने छैन तर यस्ता भवनहरू भत्काएर पुनः निर्माण गर्नको लागि तथा पुराना भवनहरूमा तला थप वा मर्मत सुधार गर्नुपर्दा यस नियमावलीका प्रावधानहरू लागु हुनेछन्।
- (ग) ९२.९० व.मि. भन्दा बढी वा तीन तलाभन्दा बढी वा स्ट्रक्चर स्प्यान ४.५ मिटरभन्दा बढी र धेरै मानिसहरूको आवतजावत हुने महत्वपूर्ण प्रयोजनका भवनहरूको डिजाइन र रेखदेख प्राविधिक इन्जिनियरले गर्नु पर्नेछ । ९२.९० व.मि. वा तिन तलासम्म वा स्ट्रक्चर स्प्यान ४.५ मिटरसम्मका साधारण भवनहरूको डिजाइन र रेखदेख ओभरसियर (मध्यमस्तरका प्राविधिक) ले गर्न सक्नेछन् ।
- (घ) ९२.९० व.मि. भन्दा बढी वा तीन तलाभन्दा बढी वा स्ट्रक्चर स्प्यान ४.५ मिटरभन्दा बढी र धेरै मानिसहरूको आवतजावत हुने महत्वपूर्ण प्रयोजनका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, संरचना विश्लेषण (Structural Analysis) अनिवार्य गर्नु पर्नेछ ।
- (ङ) कच्ची खालका वा अस्थायी प्रकृतिका संरचना निर्माणका लागि समेत नक्सापासको प्रावधान लागु हुनेछ ।
- (च) भवनको नक्सा डिजाइन र रेखदेखमा संलग्न प्राविधिक वा प्राविधिक संस्था अरुण गाउँपालिकामा नियमपूर्वक दर्ता भएको हुनु पर्नेछ साथै कम्तिमा टाई बिम (Plinth) सम्म भवन निर्माणको रेखदेख सम्बन्धित प्राविधिकले नै गर्नुपर्नेछ ।
- (छ) भवन ऐन, २०५५ अनुसार शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयको नक्सा एवं प्राविधिक स्वीकृति आवश्यक पर्ने भवनहरूको हकमा सो स्वीकृति निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ज) आर्किटेक्चरल र स्ट्रक्चरल नक्साको डिजाइन गर्ने सम्पूर्ण जिम्मेवारी परामर्शदाता प्राविधिकको हुनेछ । निर्माणमा प्राविधिकको संलग्नता रहे संलग्न प्राविधिकको र नरहे सोको जिम्मेवारी घरधनीको हुनेछ ।
- (झ) निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने सुरक्षा लगायतका अन्य विविध पक्षहरूको जिम्मेवारी अन्य व्यवस्था गरिएकोमा बाहेक घरधनीको हुनेछ ।
- (ञ) सडक र पेटीमा निर्माण सामग्री राख्न र बनाउन दिइने छैन ।
- (ट) निर्माण भइरहेको वा भइसकेको भवनमा कुनै किसिमको परिवर्तन गर्दा स्वीकृति लिनुपर्नेछ र फेरबदल सहितको नक्सा र निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ठ) सर्वप्रथम प्लिन्थ सम्मको निर्माण गर्न र सो सम्पन्न भएपछि प्रत्येक तलाको क्रमशः निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ । सम्पूर्ण भवन निर्माण समाप्त भए पश्चात मात्र नक्सा पासको प्रमाण-पत्र "भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र" दिइनेछ ।

- (ड) प्रत्येक चरण समाप्त भएपछि पेश गरिएको नक्सा बमोजिम भवन निर्माण गरिएको भनी घरधनीले गाउँपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।
- (द) विधिवत निर्माण शुरू गर्ने स्वीकृति पाएपछि मात्र निर्माण शुरू गर्नु पर्नेछ ।
- (ण) निर्माण कार्य सम्पन्न नभई बिना स्वीकृति भवन घोषित प्रयोजनका लागि उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन ।
- (त) पास भएको नक्साको एक प्रति निर्माण स्थलमा हुनु अनिवार्य छ । सम्बन्धित निकायले स्थलगत निरीक्षणका बखत 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 सँधियार 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 नभएकोमा बाहेक गाउँपालिकाले तोकिदिए बमोजिम हुनेछ ।
- (ख) विशेष प्रकारका भवनहरूमा आवश्यकता हेरी विभिन्न दुर्घटनाहरूबाट बच्न बचावटका व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।
- (ग) पाँच तलाभन्दा बढी अग्ला भवनहरूमा आगलागीबाट बच्न बेग्लै सिटी र आवतजावतका लागि थप लिफ्टको व्यवस्था समेत हुन पर्नेछ ।
- (घ) पेट्रोल पम्प र सोसँग सम्बन्धित निर्माणका लागि सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्नु पर्नेछ र सोको जानकारी र स्वीकृति निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

५.३ भवन अभिलेख मापदण्ड

- क) ९"×९" वा ९" x१२" को पिलरमा नक्सापास नगरी भवन निर्माण भईसकेको अवस्थामा नक्सा अभिलेखीकरण गरिने छ ।
- ख) नक्सा पास नगरी निर्माण गरेको भवन राष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिताअनुसार नभएको र भवन निर्माण तथा नक्सापास नियमावली विपरीत भएमा सोही व्यहोरा जनाई अभिलेखीकरण गरिनेछ । नयाँ थप तला वा थप निर्माणको स्वीकृति दिइने छैन ।
- ग) गाउँपालिकाभित्र निर्माण भैसकेका भवनहरूको हकमा गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको बाटोको सडक क्षेत्रअधिकार (Right Of Way) मापदण्ड अनुसार नभएमा सो कुरा जनाई अभिलेखीकरण गरिनेछ तर यस्ता भवनहरूलाई तला थपको लागि स्वीकृति भने दिइने छैन ।
- घ) अभिलेखीकरण गरिएका भवन संरचनाहरू आफैं भत्किएर वा भत्काइएर खण्डमा नयाँ निर्माण गर्नु परेमा गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको बाटोको सडक

क्षेत्राधिकार (Right Of Way) मापदण्डमा उल्लेखित र अन्य मापदण्ड पूरा गरेमा मात्र निर्माणको स्वीकृति दिइने छ ।

- च) यस अघि सुचिकृत गरी पठाइएका भवनहरूलाई सूचीकृत गरिएको प्रमाणलाई आधार मानी यसै नियमावली अनुरूप अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र जारी गर्न सकिनेछ ।

५.४ साइट प्लान, लोकेशन प्लान र नक्सा विवरण

क) साइट प्लान स्केल :

- १) १ रोपनीभन्दा कम जग्गालाई स्केल, १:१०० वा १"=८'
- २) १ रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई स्केल, १:२०० वा १"=१६'

ख) साइट प्लानमा हुनुपर्ने विवरण:

- १) उत्तर दिशा माथितर्फ नै हुनु पर्दछ ।
- २) क्षेत्रफल निकाल्न आवश्यक Diagonal सहितको सम्पूर्ण नाप फुट उल्लेख गर्नु पर्दछ ।
- ३) साइटको सिमाना र त्यसमा जोडिएका जग्गाहरू,
- ४) छिमेकको सडकको साइटको अवस्था
- ५) भवनसँग जोडिएको सडकको नामहरू,
- ६) साइटमा वा साइटको अगाडि पछाडि भएका विद्यमान सडकहरू,
- ७) हावाको खुला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुंचका लागि भवनसँगै छाडिएको स्थान,
- ८) भवनको दायाँबायाँ रहेको सडकको चौडाइ
- ९) विद्यमान भौतिक संरचनाहरू,
- १०) पार्किङका लागि देखाइएका पार्किङ क्षेत्र
- ११) भवन निर्माण हुने घर जग्गाको भवन नम्बर वा घडेरी नम्बर,
- १२) अन्य आवश्यक विवरणहरू

ग) चार मोहडा स्केल, १:१०० वा १"=८' ।

घ) भर्याड देखिने र जगदेखि भवनको सबभन्दा उच्च बिन्दुसम्मको उचाइ देखाइएको सेक्सन (१:१०० स्केलमा), वा १"=८' ।

ङ) लोकेशन प्लान स्केल, १:१०,००० (स्वीकृत लेआउट योजना क्षेत्रमा छिमेकीको जग्गा समेतको सिमाना तथा अवस्थित देखिएको उल्लेखित स्केलमा)

च) संरचनागत रेखाङ्कन (Structural Drawing) मा पेश हुनु पर्ने नक्साहरू:

- १) जग (Foundation Trench) को प्लान र सेक्सन ।
- २) कोलमको प्लान र सेक्सन ।
- ३) बिमको प्लान र सेक्सन ।
- ४) भर्याडको प्लान र सेक्सन ।
- ५) Slab को प्लान र सेक्सन ।
- ६) क्यान्टिलिभरको सेक्सन ।

छ) सेक्सन नक्साहरु समावेश हुनुपर्दछ । यसमा फुटीङ्गको साइजहरु, बेसमेन्ट, गाहोको मोटाई, फ्रोमिड मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसिङ्गहरु, फ्लोर स्ल्यबहरु, छानाका स्ल्याबहरु आदि समावेश गरिनु पर्दछ । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइ र पारापीटको उचाइ र ढल निकास, तथा छानाको स्लोप, कम्तिमा एक सेक्सन भ्याड भान्छाकोठा, चर्पी, बाथरुम भएर काटिएको हुनु पर्दछ ।

५.५ विज्ञापन सम्बन्धी बोर्ड :

विज्ञापन सम्बन्धी वा अन्य कुनै पनि प्रकारका होर्डिङ बोर्डहरु राख्नु पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्न पाइनेछ ।

५.५ दण्ड सजाय :

यस नियमावलीमा उल्लेख भएका कुराहरु उल्लङ्घन भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थालाई कानून बमोजिम कारबाही गरीनेछ ।

५.६ नियमावलीको व्याख्या:

विद्यमान नियमावलीमा व्यवस्था नभएका वा अपर्याप्त भएका प्रावधानहरुको प्रचलित ऐन बमोजिम गाउँपालिकाले प्रचलित व्याख्या एवं व्यवस्था गर्नेछ ।

५.७ प्रचलित कानून बमोजिम हुने :

यस नियमावलीमा उल्लेखित प्रावधान प्रचलित ऐनसँग बाझिएको खण्डमा बाझिएको हदसम्म यो प्रावधान निष्कृत हुनेछ ।

५.८ खारेजी तथा बचाउ :

(क) यस नियमावली लागू हुनुभन्दा अघि नै बनाइएका सम्पूर्ण नियमावलीहरु खारेज गरिएका छन् ।

(ख) यो नियमावली लागू हुनुभन्दा अघि भए गरेका सम्पूर्ण काम कारबाहीहरु यसै नियमावली बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

६. बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२

६.१ योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत नियमावलीहरू:

१. यो मार्गदर्शन जारी भएको मितिदेखि भवन निर्माणका नियमावलीहरू पुर्याउने प्रयोजनका लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सँधियारको मन्जुरनामा करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन ।

२. 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 बिना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

३. 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 कानुनले तोकेको सम्बन्धित निकाय वा गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा सम्बन्धित गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ साथै यसरी स्वीकृति बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बञ्चित गर्न सक्नेछ ।

४. भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका पाँच तलाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मिटरभन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परीक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने दसहजार वर्गफीटभन्दा माथिका भवनहरूको हकमा भौगर्भिक परीक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । माटो परीक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा सम्बन्धित गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।
- (५) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र बिना बैकिङ करोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न स्थानीय निकायले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र बैंक र इन्सुरेन्स कम्पनीहरूले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।
- (६) प्रचलित कानुनको परिधिभित्र 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 उप्रान्त आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले सटर, पसल राखि भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक मानिनेछ साथै ६ मिटरभन्दा कम चौडाइको भवन सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटर सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा

रहेमा सो सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिने छ तर योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन।

- (९) गाउँपालिका क्षेत्रभित्र नियमावली विपरित निर्माण भएका ग र घ वर्गका संरचनालाई समेत सम्बन्धित स्थानीय निकायले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को 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 बिगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ ।
१०. साविक बस्तीहरूका साना बाटाहरूमा समेत दमकल पुग्न सक्ने कम्तिमा ४ मिटर हुने गरी स्थानीय निकायले बाटो विस्तार गर्नु पर्नेछ तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने सम्बन्धित स्थानीय निकायको निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष नियमावली तय गर्न सकिने छ ।
११. धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै: शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसलजस्ता संरचना निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पाइनेछ ।
१२. सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाइ बढीमा ४ फिट अग्लो गाह्रो निर्माण र सोभन्दा माथि बढीमा ३ फिट राख्ने गरी स्वीकृति लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताका लागि स्थानीय निकायले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी तथा कुटनीतिक निकाय, कारागारजस्ता संरचनामा सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनुपर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
१३. क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासका लागि गाउँपालिकामा 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 तोकेबमोजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत् सुपरभिजन गराउन निजसँग पुनः सम्झौता गरी उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरेसम्म सम्बन्धित स्थानीय निकायले निर्माण कार्य रोक्का गर्नु पर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन

कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१४. आर्थिक वर्ष २०७४/०७५ देखि गाउँपालिका तथा तोकिएका नगरोन्मुख क्षेत्रमा भवन संहिता नियमावली र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिकामा सूचीकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी, कालिगढ र स्थानीय ठेकेदार) हरूले मात्र सुपरिवेक्षणका लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछन् । यस प्रयोजनका लागि गाउँपालिकाले सेवा प्रदायक संस्थालाई परिचालन गरी प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरी सोको सहयोगमा हरेक गाउँपालिकाहरूमा स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछन् । निर्माण व्यवसायीहरूले यस्तो तालिम पाउनका लागि आफूलाई पायक पर्ने स्थानीय निकायमा निवेदन दिनु पर्नेछ ।
१५. स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै: अस्पताल, नर्सिङहोम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य नियमावली अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ तर स्थानीय निकायका लागि स्वीकृत नियमावली भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही नियमावली कायम हुनेछ ।
१६. शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य नियमावलीको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ तर यो नियमावलीभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही नियमावली कायम हुनेछ ।
१७. प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागबाट समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनु पर्नेछ ।
१८. अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरूले वर्षादको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेसम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त गर्न सक्ने छैनन् ।
१९. कुनै पनि भवनमा सम्बन्धित गाउँपालिकाको बोर्ड बैठकको स्वीकृति बिना 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 ।
२०. गाउँपालिका क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि गाउँको शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल

असर पर्ने गरी भवन निर्माण गर्दा प्लष्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल नपर्ने गरी फिनिशिंग गर्नु पर्नेछ साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याइ राख्न पाइने छैन । यस प्रयोजनका लागि चालु आ.व.को हकमा स्थानीय निकायले निश्चित समय-सीमा तोक्यो घरधनीलाई मौका प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

२१. गाउँपालिकाले आफ्नो निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस नियमावलीको परिधिभित्र रही तोकिएको रड र डिजाइन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरू मात्र निर्माण गर्नुपर्ने नियमावली निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्ने छन्। सार्वजनिक भवनमा रडहरू प्रयोग गर्दा शहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रड सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम रडहरू प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।
२२. अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिड कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ । ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरेमा 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 ।
२३. अब उप्रान्त स्थानीय निकायहरूले स्वीकृत नियमावलीको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछन्। यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
२४. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी विशेष ध्यान पुर्याइ भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ र स्थानीय निकायले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नुअघि परीक्षण गरी दर्ता गर्नु पर्नेछ ।
२५. 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 ।
२६. नदी उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढलदेखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।
२७. अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाइ ६ मिटर हुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरूले सोही बमोजिमले स्रेस्ता, नक्सा

तथा अभिलेखहरूमा बाटो कायम गरी यो व्यवस्थाको कार्यान्वयन गर्न लेखि पठाउनु पर्नेछ । यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृति दिनु केन्द्रबाट कम्तिमा मीटर सडकको क्षेत्राधिकार (Row) र १.५ मीटर सेटव्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिनुपर्नेछ तर हिमाली तथा पहाडी जिल्लाका उपत्यका (Valley) एवं समतल भूभागदेखि बाहेकका भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिक रूपमा उक्त चौडाइ कायम गर्न सम्भव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषदको निर्णयबाट ४ मिटरमा नघट्ने गरी निर्धारण गर्न सक्नेछ ।

२८. भवनको प्लिनथको उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटव्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, र्याम्प आदि निर्माण गरेमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन ।
२९. भवन निर्माण गर्दा १ मिटरभन्दा 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 ।
३०. भवन संहिता २०६० अनुसार भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Colum Footing) तथा भारवहन गाहो निर्माण गर्न पाइने छैन तर तोकिएको पुराना तथा घना आवासीय बस्तीका आवासीय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Colum Footing) लगायतका इन्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गरी गर्न बाधा पर्नेछैन ।
३१. यस नियमावलीको मातहतमा रही स्थानीय निकायको परिषदले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र नियमावली स्वीकृत गरी लागू गर्दा तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिस र मन्त्रालयको सहमतिमा आवश्यकता अनुसार FAR कायम गर्न सक्ने छ । स्थानीय निकायले निश्चित क्षेत्रमा निश्चित तला र आकार-प्रकारका भवनहरू मात्र निर्माण गर्न पाउने व्यवस्था लागू गर्न सक्नेछ ।
३२. गाउँपालिका क्षेत्रभित्र सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा सडक गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुसार सेटव्याक कायम हुनेछ तर गाउँपालिकाले यस्तो सेटव्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटरभन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्ने छैन ।
३३. जग्गा उपयोग प्रतिशत आवासीय भवनको लागि २५० वर्गमिटरसम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सोभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीका लागि ६० प्रतिशत र सोभन्दा बढी भवनको भुइँतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृत दिनु पर्नेछ । सरकारी, अर्धसरकारी, सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन

- निर्माण स्वीकृति दिँदा भवनको भुइँतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशतभन्दा बढी नहुने गरि दिनु पर्नेछ ।
३४. नयाँ बाटो घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइभन्दा २० प्रतिशतले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।
३५. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच तला वा १७ मिटरभन्दा अग्ला वा दश हजार वर्गफिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ ।
३६. अब उप्रान्त न्यूनतम १ तलाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, बिजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिस गर्न सकिने छ ।
३७. भवनहरूको Structural Analysis Report मा कम्तीमा Structural Engineer वा स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।
३८. साविकमा लागू भएका मापदण्डलाई खुकुलो पार्ने गरी नियमावली परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।
३९. गाउँपालिकाले आफ्नो स्रोतबाट वा वैकल्पिक स्रोतबाट प्राविधिक जनशक्तिको व्यवस्था मिलाई यो नियमावली कार्यान्वयनमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

•••

अनुसूची -१

नियमावलीको बुँदा नं. ३ को ३.३ सँग सम्बन्धित
सडक क्षेत्रअधिकार (Right of Way) सम्बन्धित व्यवस्था

सि.न.	सडकको नाम	न्यूनतम क्षेत्रअधिकार सडक केन्द्रबिन्दुबाट दायाँबायाँ जोडी मि.	कैफियत
१	मध्य पहाडी राजमार्ग	३०	
२	प्याउली-चम्पे -हिलेभञ्ज्याङ सडक	१४	
३	बन्चरे-चरम्बी-प्याउली- याङपाङ-रातेमाटे- घ्याङसिङ सडक	१४	
४	प्याउली-याकू-भर्लाबोट सडक	१४	
५	खोलिटार-पाल्पाले सडक	१४	
६	जरायोटार -सिक्रेटार सडक	१४	
७	फलिटार- याकू सडक	१४	
८	चम्पे- याङपाङ-कुँडुलेघाट सडक	१४	
९	सिमटार-जोगिटार-६ नं. वडा कार्यालय जोड्ने सडक	१४	
१०	मूल राजमार्गसँग जोडिएका अन्य सडकहरू	१४	
११	अन्य साना कृषि सडकहरू	१०	
१२	अन्य टोले सडकहरू	८	

अन्य सडकहरूको हकमा अरुण गाउँपालिकको स्वीकृत सडक गुरुयोजना तथा (बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण नियमावली, २०७२), (भवन ऐन २०५५) बमोजिम हुने छ ।

अनुसूची-२
नियमावलीको बुँदा नं. ३ को ३.४ सँग सम्बन्धित
सेटब्याक सम्बन्धित व्यवस्था

सि.न.	सडकको नाम	न्यूनतम सेटब्याक सडक क्षेत्रअधिकार किनारबाट मि.	कैफियत
१	मध्य पहाडी राजमार्गमा — व्यापारिक	३	
२	मध्य पहाडी राजमार्गमा — आवासीय	२	
३	वडा केन्द्रबाट पालिका केन्द्र जोड्ने सडक — व्यापारिक	२	
४	वडा केन्द्र बाट पालिका केन्द्र जोड्ने सडक — आवासीय	१.५	
५	मूल राजमार्गसँग जोडिएका अन्य सडकहरू - व्यापारिक	२	
६	मूल राजमार्गसँग जोडिएका अन्य सडकहरू - आवासीय	१.५	
७	अन्य साना कृषि सडकहरू	१.५	
८	अन्य टोले सडकहरू	१.५	

अन्य सडकहरूको हकमा अरुण गाउँपालिकाको स्वीकृत सडक गुरुयोजना तथा (बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण नियमावली, २०७२), (भवन ऐन २०५५) बमोजिम हुनेछ ।

आज्ञाले
मणिराम खतिवडा
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत