राप्ती गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

मसुरीया, देउखुरी दाङ
लुम्बिनी प्रदेश, नेपाल

भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७५

(पहिलो संसोधन २०८१)

अन्तिम प्रतिवेदन

विषय सूची

१. परिचय **१**

१.१ मापदण्डको नाम १

१.२ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र १

१.३ मापदण्डको कार्यान्वयन १

१.४ मापदण्डको संशोधन १

१.५ मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन १

१.६ परिभाषा १

२. भवन मापदण्ड **६**

२.१ भुई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई र साइज ६

२.२ तल्ला संख्या र भवनको उचाई ६

२.३ झ्यालको व्यबस्था ७

२.४ घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा ७

२.५. बेसमेन्ट निर्माण ७

२.६ भान्छा कोठा ७

२.७ वाथरुम र शौचालय ७

२.८ ग्यारेज ७

२.९ सेप्टिक टैन्क ८

२.१० भऱ्याङ्ग ८

२.११ फोहरमैला व्यवस्थापन ८

२.१२ आगामी सुरक्षा व्यवस्था ८

२.१३ फोहरमैला व्यवस्थापन ९

२.१४ वातावरण संरक्षण ९

२.१५ उपयोग परिवर्तन ९

२.१६ प्लिन्थ ९

२.१७ निकास सम्बन्धि आवश्यकताहरु १०

२.१८ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल) १०

३. योजना मापदण्ड **१०**

३.१ भू-उपयोग क्षेत्र १०

३.१.१. आवासीय क्षेत्र ११

३.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड ११

३.१.३ संस्थागत क्षेत्र १२
३.१.४ औद्योगिक क्षेत्र १३
३.१.५ पर्यटकीय क्षेत्र १३
३.१.६ कृषि क्षेत्र १४
३.१.७ व्यापारिक क्षेत्र १४
३.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल १४
३.३ योजना अनुमति लिनु पर्ने १४
३.४ आवत जावतको निमित्त बाटो १५
३.५ सडक अधिकार क्षेत्र १५
३.६ सेटब्याक १६
३.७ पार्किङ्गको व्यवस्था १६
३.८ नदि एवं कुलाको किनाराबाट छाड्नु पर्ने दुरी १६
३.९ जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) सम्बन्धि व्यवस्था १७
३.९.१ मूख्य सम्पर्क मार्ग भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धि मापदण्डः १७
३.९.२ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) सम्बन्धि व्यवस्थाः १८
३.९.३ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाः १८
३.९.४ प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धि व्यवस्था १८
४. नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता **२०**
५. सेवा सुविधा **२०**
५.१ सतह ढल २०
५.२ खानेपानी २०
५.३ विद्युत २१
६. विविध **२३**
७. नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धि व्यवस्था **२७**
८. प्रचलित कानुन बमोजिम हुने **२७**
९. सार्वजनिक भवनहरु अपाङ्ग मैत्री सम्बन्धमाः **२७**
अनुसूचीहरू २८
अनुसूची १ सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक २८
अनुसूची २ राप्ती गाउँपालिका अन्तर्गतका खोला नाला तथा कुलोको विवरण २८
अनुसुची ३ बिद्युत नियमावली २०५० अन्तर्गतका अनुसुची नियम ३०

१. परिचय

ग्रामिण क्षेत्रको सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण क्रियाकलापहरु भु- उपयोगमा गरिने क्रियाकलापलाई सुनियोजित गर्न आधारभूत साधनको रुपमा भवन र योजना मापदण्डलाई लिईएको छ। नगर तथा ग्रामीण क्षेत्रको सुन्दरता, वातावरण लगायत गाउँवासीहरुको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ।

१.१ मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम "भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७५ (पहिलो संसोधन २०८१)" रहेको छ।

१.२ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

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

१.३ मापदण्डको कार्यान्वयन

यो मापदण्ड राप्ती गाउँपालिकाले लागु गरि कार्यान्वयन गर्नेछ।

१.४ मापदण्डको संशोधन

यो मापदण्ड राप्ती गाउँपालिकाको बोर्डले समयानुकुल परिमार्जन गर्न सक्ने गरि गाउँकार्यपालिकाकले संसोधन गर्न सक्नेछ।

१.५ मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन

कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी जग्गामा 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 निवेदनले गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निबेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ।

१.६ परिभाषा

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरुको निम्न लिखित अर्थ हुनेछ।

(क) आवत जावतको निमित्त बाटोः कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवत जावत गर्नको निमित्त आवश्यक नीजि वा सार्वजनिक बाटो।

(ख) विकासः जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भूउपयोग परिवर्तन गर्ने कार्य।

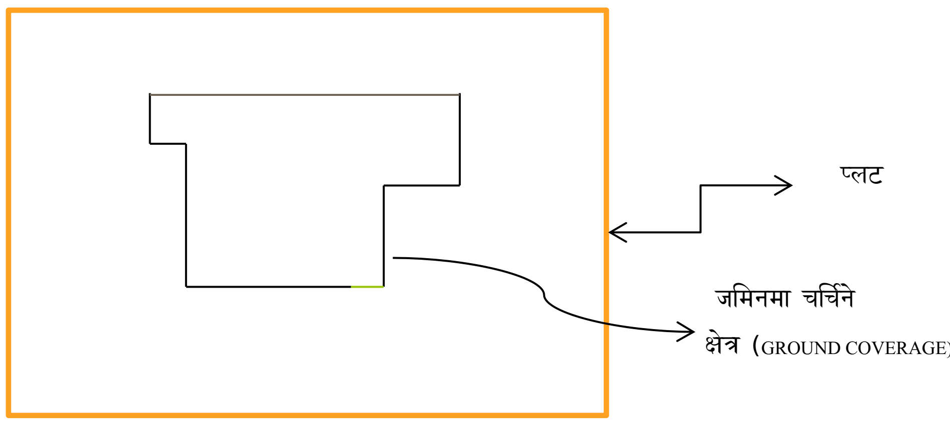
(ग) अधिकार प्राप्त व्याक्ति \निकायः यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त गाउँपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारी।

(घ) भू- उपयोगः वर्गिकृत उदेश्यको लागि भूमिको प्रयोग। भू- उपयोगको क्षेत्रः भू- उपयोगलाई नियमित गर्ने उदेश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र।

(ङ) कित्ताः कुनै पनि व्याक्ति वा सस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाण-पत्रले किटान गरेको भू क्षेत्र।

(च) भवनः आवासीय,संस्थागत,होटेल,उद्योग,मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उदेश्यको लागि जग,पर्खाल,भित्ता,छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण।

(छ) जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (Ground Coverage) निम्न उल्लेख भएका बाहेक भवनको भूईंतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल (चित्र नं. १)।

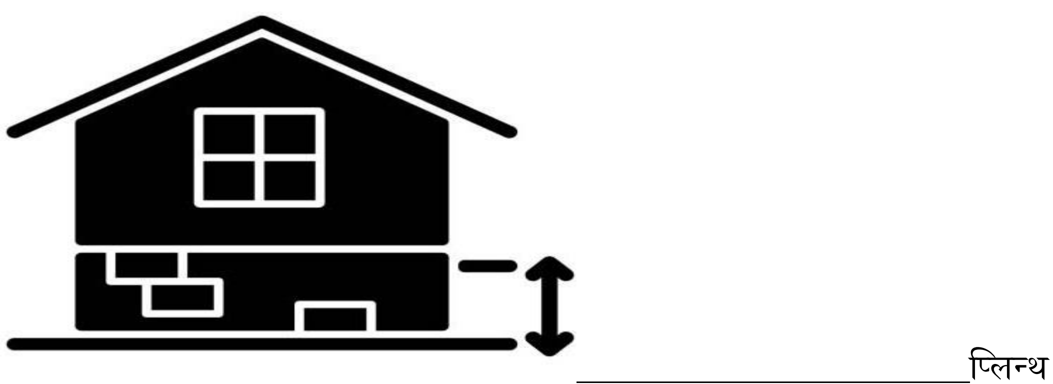


चित्र नं. १ जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

- बगैंचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानीपोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्लापोखरी, चौतारो, पानीट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, झुला आदि जस्ता वाहिरी वस्तु, आदि।
- निकासका लागि बनाइएका कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नालीहरु,क्याचपिट,गल्लीपिट,इन्सपेक्सन च्यसम्बर,डुँड,सिमाना घेर्ने लगाइएको पर्खाल, तला नउठाइएको डेउडी (पोर्च) खुल्ला भर्याङ्ग।
- पम्प हाउस,फोहर फाल्ने ठाँउ, विद्दुत कक्ष, सव स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुर्याउन आवश्यक हुने निर्माण, मूलढोका, खुल्ला पौडीपोखरी, जमिन मुनिको पानी ट्याङ्की।

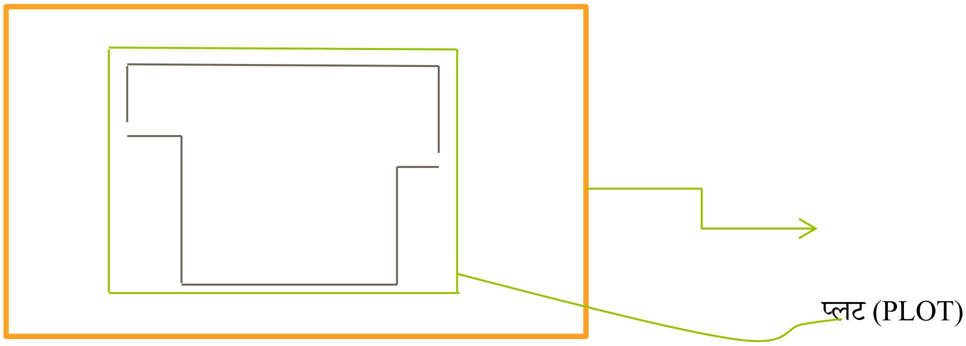
(ज) प्लटः बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट भएर खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र।

(झ) प्लिन्थः जमीनको सतहदेखि र भवनको भुई तल्लाको सतह सम्मको भाग।



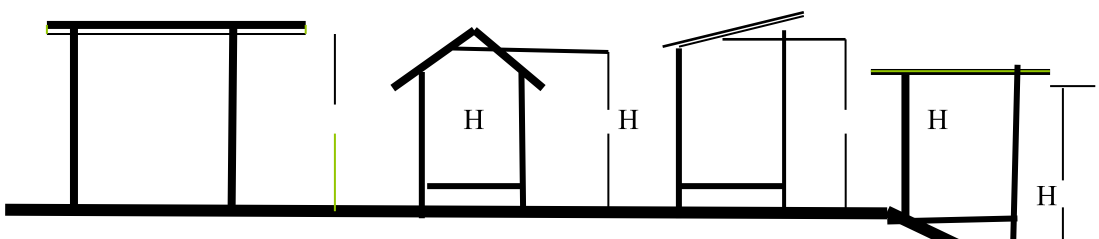
चित्र नं.२ प्लिन्थ

(ञ) ढाकिएको क्षेत्रफलः (Covered Area) - प्लिन्थ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग। (चित्र नं. ३)



ढाकिएको क्षेत्रफल
(COVERAGE AREA)

(ट) भवनको उचाई (Height of Building) जमिनको औसत सतहदेखि भवनको सबै भन्दा माथिल्लो भाग। भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औसत सतहदेखि भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाई मानिनेछ। (चित्र नं. ४)

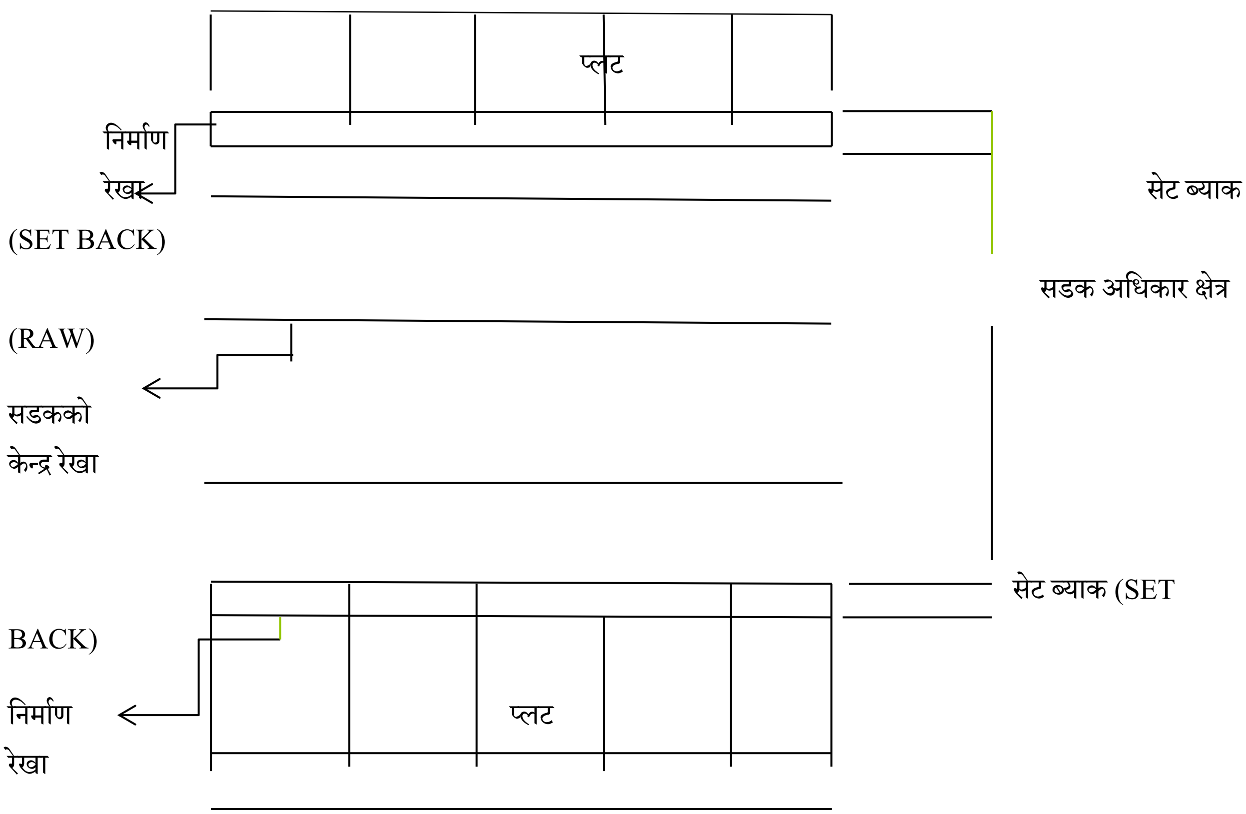


चित्र नं. ४, भवनको उचाई

H= Height of the building

(ठ) भई देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई (h) : कुनै पनि कोठको तयारी भई देखि तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाई। भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुँइको सतहदेखि भिलालो सिलिङ्गको औसत उचाई।(चित्र नं. ५)

(ड) सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way)- सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखा देखि दुबै तर्फ तोकेको बराबर दुरी।(चित्र नं. ६)



चित्र नं. ६, सडक अधिकार क्षेत्र

(ढ) सेट ब्याकः जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन निर्माण गर्न छोड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी। (चित्र नं. ६)

(ण) निर्माण रेखाः जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा छोड्नु पर्ने न्युनतम दुरी। कल-डे-स्याकः बन्द भएको सडक।

(त) भूई क्षेत्रको अनुपात (FAR) : भवनको सम्पूर्ण भूईहरुको कूल क्षेत्रफल र प्लटको कुल क्षेत्रफलको अनुपात।

$$\text{फ्लोर एरिया अनुपात (FRA)} = \frac{\text{सबै तल्लामा फ्लोर एरीयाको जोड}}{\text{जग्जाको कुल क्षेत्रफल}}$$

भवन निम्न लिखित भागहरुलाई FAR मा गणना गरिने छैन।

- आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट।
- सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भर्याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा)।
- लिफ्टको मेशिन कोठा।

- कम्पाउण्ड वाल, ढोका ,तला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भर्याङ्ग,र्याम्प,जमिन मूनिको पानी टयाङ्की,पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी आदि।

(थ) वनावट एंव ढाँचाः भवनको उचाई, निर्माण सामाग्री,छाना,झ्याल,बार्दली,कर्निस, आदिले झल्काउने रुपरेखा।

(द) बार्दलीः छेकबार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको भाग।

(ध) वेसमेन्टः जनिमको सतहबाट पुरै मुनि वा आधा मिटर माथि सम्म मात्र बनाईएको भवनको सबभन्दा तल्लो तला।

- क वर्गको भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।
- ख वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुँई तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी,३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढीभएका भवनलाई जनाउँदछ।
- ग वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुँई तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।
- घ वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क,ख र ग वर्गमा नपरेका इट्टा,ढुङ्गा,माटो,बाँस,खर आदि प्रयोग गरि निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनहरुलाई जनाउँदछ।

(न) सभा सम्मेलन भवनः भन्नाले मानिसहरु जमघटहुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल,संयुक्त\विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलई जनाउँदछ।

(प) सार्वजनिक भवनः भन्नाले संस्थागत भवन,सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल,सांस्कृतिक समारोह तथा भोज भतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ।

(फ) व्यापारिक भवनः भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाईन समेत जनाउँदछ।

(ब) संस्थागत भवनः भन्नाले विद्यालय,उच्च विद्यालय,अस्पताल,सरकारी,निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ।

(भ) हरित भवन\आवासः निम्न लिखित एक वा एक भन्दा बढी विषयहरु (Components) समावेश गरिएका भवनहरु।

- वातावरण मैत्री तथा दिगो भवन निर्माण सामाग्रीको प्रयोग।
- सौर्य उर्जा साथ उर्जा किफायती प्रविधिहरुको प्रयोग।
- वर्षातको पानी सङ्कलन प्रणाली,पानी बचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवनबाट निस्कने फोहोर पानीको उपयुक्त व्यवस्तापन।
- भवनवाट निस्कने ठोस फोहरमैलाको विसर्जन वा पुनः प्रयोगको व्यवस्थापन
- रुख बिरुवा,बगैंचा) जमिनमा वा छानामा), करेसाबारी

(म) सेप्टिक टयाङ्कीः भवन निर्माण गर्दा उपयोगकर्ताको सँख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरि बनाईएको स्व-स्थान (on-site) दिशामा पिसाव ट्याङ्की

(य) भुइँ : भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक प्रकाश तथा वायु सञ्चारको लागि बनाईएको खुल्ला भाग (ढोका बाहेक)।

(र) झ्यालः भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक प्रकाश तथा वायु सञ्चारको लागि बनाईएको खुल्ला भाग (ढोका बाहेक)

(ल) अर्ध न्यायिक समिति (जुरी) विशेष भवनहरुको स्वीकृतिको लागि र निर्माणको समयमा उठ्ने विवादहरु निराकरण गर्नको लागि गाउँपालिकाले जुरी गठन गर्न सक्नेछ । जुरीले गाउँपालिकाका इन्जिनियर वा अधिकृतलाई सुझावहरु सिन तथा सिफारिस गर्न सक्नेछ ।
जुरीको गठन आबश्यकता अनुसार र समस्याको प्रकृति अनुसार विषयका ज्ञाता निकाय\व्याक्ति,प्राध्यापकलाई समेटेर गर्न सकिने छ ।

२. भवन मापदण्ड

गाउँपालिकाको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने कुनै पनि व्याक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारीनिकाय तथा निजि संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा सुरक्षित तथा मजबुत भवन,स्वस्थ वातावरण तथा छरछिमेक समेतलाई नकारात्मक असर नपार्नको लागि नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भएका बुँदाका अतिरिक्त निम्न दफा बमोजिमका प्रावधानहरुको पालना गर्नु पर्नेछ।

२.१ भुई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई र साइज

१) उचाईः प्रत्येक कोठाको उचाई (भुईको सतह देखि सिलिङ्गसम्म) २.७ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन । भिरालो छाना भएको खण्डमा कोठाकि उचाई सालाखाला २.७ मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन।

२) बुँदा नं. १) : मा भएको व्यवस्ता आवासिय,व्यापारिक र व्यवसायिक भवनहरुको निमित्त समेत लागू हुनेछ । शैक्षिक र औधोगिक भवनको लागि निम्न व्यवस्था लागू हुनेछः-

(क) **शैक्षिक भवनहरुः** एकतलाको भुई देखि माथिल्लो तलाको भुईको उचाई कम्तिमा पनि ३.६ मी. हुनु पर्नेछ।

(ख) **औद्योगिक भवनहरु तथा सरकारी भवनहरुः** एक तलाको भुई देखि माथिल्लो तलाको भुँईको उचाई ३.६ मी. हुनु पर्नेछ। एयर कन्डिसन जडान हुने भए सिलिंगको उचाई ३.० मी. सम्म हुनु पर्नेछ।

३) साइजः मानिसहरु बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने एउटा मात्र कोठा भए न्यूनतम चौडाई २.४ र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मी. हुनु पर्नेछ। यस्ता कोठाहरु दुई वा सो भन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मिटर र अर्को कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.० वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ र चौडाई कम्तीमा १.८ मी. भए हुनेछ।

२.२ तल्ला संख्या र भवनको उचाई

क) यस मापदण्डको दफा ३.१ बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र,ग्राउण्ड कभरेज र FAR को आधारमा भवनको अधिकतम तला संख्या र उचाईको स्वीकृति दिइनेछ।

ख) स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि २.५ मीटर सम्म भर्याङ्ग ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृती दिन सकिनेछ । तर यो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनु हुँदैन । सबै भन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम उचाई १ मी. सम्म प्यारापेट बाल निर्माण गर्न सकिनेछ।

ग) एयरपोर्ट क्षेत्रको हकमा, नागरीक उड्डयान प्राधिकरणले समय समयमा निकाल्ने निर्माण निषेधित क्षेत्रलाई आधार मानिनेछ ।

घ) पुरानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उचाई स्वीकृती दिईनेछ ।

ङ) भवनको अधिकतम उचाई १७ मीटर कायम हुनेछ तर संस्थागत भवनको अधिकतम उचाई १५ मीटर कायम हुनेछ। सो भन्दा बढी उचाई कायम गरी नक्सा पास गर्ने सम्बन्धमा नेपाल सरकारद्धारा निर्धारित व्यवस्था बमोजिम हुनेछ।

२.३ झ्यालको ब्यबस्था

घडेरीको सिमानाबाट तोकिएको सेट ब्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द झ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनको लागि) राख्न पाईने छैन। झ्याल राख्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछ।

क) खोल्न मिल्ने झ्यालको हकमा सेट ब्याक अथवा ५ फिट मध्ये जुन धेरै हुन्छ सोहि राख्ने तथा

ख) खोल्न नमिल्ने झ्यालको हकमा सेट ब्याक ३ फिट सम्म

२.४ घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा

घामपानीबाट बचावटको लागि सेट ब्याक भित्र नपर्ने गरि बढिमा १ मीटर सम्मको छज्जा राख्न पाईनेछ।

२.५. बेसमेन्ट निर्माण

क) आवासीय उपयोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन।

ख) निम्न बमोजिमको उपयोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ।

- सामान्य प्रज्वलनशिल 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 निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रईङ्गको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतीको लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ।

घ) बेसमेन्ट\सेमिबेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज,भवन निर्माण रेखा,आदि जस्ता मापदण्डहरु लागू हुनेछ।

२.६ भान्छा कोठा

भान्छा कोठाको क्षेत्रफल कम्तिमा ६ ब.मी. (६० व.फी.) हुनु पर्नेछ। तर यो क्षेत्रफल यदि छुट्टै स्टोर कोठा भएमा घट्न सकिनेछ। भान्छा कोठामा झ्याल, Exhaust Fan, भेन्टिलेशन वा अन्य आवश्यक खुल्ला भाग आवश्यक छ।

२.७ वाथरुम र शौचालय

वाथरुम र शौचालय साइज कम्तिमा १.२० मी. X ०.९० मी.(४ फिट X३ फीट) हुनु पर्नेछ।शौचालयको साइज कम्तिमा ०.९० मी. X०.९० मी. (३ फीट. X ३ फीट) हुनु पर्नेछ । वाथरुम वा शौचालयमा कम्तिमा एक साइजमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनुपर्नेछ । यस्ता खुल्ला भागको झ्याल वा भेन्टिलेशनको साइज कम्तिमा ०.३० मी. X०.६० मी. (१ फीट.X २ फीट) हुनु पर्नेछ ।

२.८ ग्यारेज

निजि ग्यारेजको हकमा ग्यारेजको साइज २.४० मी. X ८५ मी. (८'८ X१६'-८") हुनु पर्नेछ ।

२.९ सेप्टिक टैन्क

प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैन्क निर्माण गर्नु पर्नेछ। यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सोकपिट को समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। जुन कुरा गाउँपालिकाले निर्धारण गर्नेछ। सेप्टिक टैन्क वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीन भित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरु खानेपानीका श्रोतहरु जस्तै ईनार,कुवा वा कम्तिमा १५ मी. (५० फी.) टाढा हुनु पर्नेछ। सेप्टिक टैन्कबाट निस्केको तरल ठोस पदार्थहरु खुल्ला ढल,वा कुनै खानेपानीको श्रोतमा आवश्यक रुपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने छैन्।

२.१० भऱ्याङ्ग

भऱ्याङ्गको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ।

सि.नं.	घरको प्रकार	भऱ्याङ्गको आवश्यक चौडाई कम्तिमा
१	आवासीय प्रयोजन	०.९०.मी.(३फीट)
२	होटल,शभाहल,शैक्षिक संस्थाहरु	१.२ मी. २ तल्ला सम्म
३	शैक्षिक संस्थाहरु	१.५० मी. (५ फी.) (२ तल्ला भन्दा बढिमा)
४	अन्य भवनहरु	१.५ मी. (५फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा

आवासीय प्रयोजनका भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२३ मी. (९ इन्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३० मी. (१ फी.) हुनु पर्नेछ।कुनै पनि प्रकारका भवनहरुमा (Riser) को उचाई बढीमा ०.२३ मी. (९ इन्च) भन्दा बढी हुनु हुदैन।प्रत्येक फ्लाइटमा १५ वटा भन्दा बढी राइजर हुनु हुदैन। भऱ्याङ्गको हकमा तल्लो लेभलबाट ल्यान्डिङ (Landing) को भाग सम्म कम्तिमा २.१० मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ।प्रत्येक किसिमका घरहरुमा (२ तला वा १८ फी.) मा प्रत्येक भऱ्याङ्गहरुमा प्रकाशको लागि झ्याल वा अन्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ। यदि खुल्ला भाग राख्न सम्भव नभए स्काई लाईट(माथिबाट प्राप्त गर्ने प्रकाश) को लागि ०.४५ मी. X०.४५ मी. (१'-६'X१'-४") को खुल्ला भाग छानादेखि राख्नु पर्नेछ।

२.११ फोहरमैला व्यवस्थापन

आफ्नो घरबाट निस्केको फोहरमैलको व्यवस्थापन गाउँपालिकाले कुनै व्यवस्था नगरुञ्जेल आफैले गर्नु पर्दछ। त्यसको लागि आवासीय क्षेत्रका घरले कुहिने फोहरको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्ने छ भने ब्यापारिक क्षेत्रका भवनहरुले नकुहिने फोहरको व्यवस्थापन गर्नु पर्ने छ।सो कुरा नक्सा पास हुँदा नक्सामा देखिने गरि बनाएको हुनुपर्छ। उक्त प्रकृया पुरा नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न निर्माण प्रमाण-पत्र दिन गा.पा बाध्य हुने छैन।

२.१२ आगामी सुरक्षा व्यवस्था

१. घरको प्लिन्थ क्षेत्रफल यदि ११० व.मी. (११८३ व.फी.) भन्दा बढि भएमा कम्तिमा २ वटा भऱ्याङ्गको व्यवस्ता गर्नु पर्नेछ।

२. भवनमा रहने भऱ्याङ्ग प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागवाट बढीमा ३० मी. (९८ फी.) को दुरीमा रहनु पर्नेछ।

३. आवासीय घरहरुमा वाहेक अन्य भवनहरुमा वाहिर निस्कने ढोका आगलागिको वेला चेपमा पर्न सक्ने हुँदा बाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ।ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ।

४. सभा भवन (Assembly), भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट ब्याकः यस्ता भवनहरुमा आगलागिको बेला सुरक्षाको लागि सबैतर्फ कम्तिमा ३ फीट (१० फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ।

५. जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) को लागि सेट व्याकः जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) मा सुरक्षाको लागि सबै साइडतर्फ कम्तिमा ४.५ मी. (१५ फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ।

६. अग्नी नियन्त्रण (Fire Extinguishers) "क" वर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रुपमा Central Fire Extinguishers) लगायत आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers लगायत आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ। साथै "ख" बर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रुपमा आवश्यक मात्रामा मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ। अन्य वर्गका भवनको हकमा पनि अग्नी नियन्त्रणको लागि उपयुक्त व्यवस्ता गर्न सकिनेछ।उक्त प्रकृया पुरा नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न निर्माण प्रमाण-पत्र दिन गा.पा बाध्य हुने छैन।

२.१३ फोहरमैला व्यवस्थापन

आफ्नो घरबाट निस्केको फोहरमैलाको व्यवस्थापन गाउँपालिकाले कुनै व्यवस्थापन नगरुञ्जेल आफैले गर्नुपर्दछ।त्यसको लागि आवासीय क्षेत्रका घरले कुहिने फोहोरको व्यबस्थापन आफैले गर्नुपर्नेछ भने ब्यापारिक क्षेत्रका भवनहरुले नकुहिने फोहोरको ब्यबस्थापन गर्नु पर्ने छ।सो कुरा नक्सा पास हुँदा नक्सामा देखिने गरि बनाएको हुनुपर्छ।उक्त प्रकृया पुरा नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न निर्माण प्रमाण-पत्र दिन गा.पा बाध्य हुने छैन।

२.१४ वातावरण संरक्षण

वातावरण संरक्षणको लागि गाउँपालिका भित्र बस्ने प्रत्येक भवनको प्रांगणमा दुई वटा रुख रोप्नु पर्नेछ, सो को लागि नक्सा पास गर्ने बेलामा PLAN मा स्थान स्पष्ट गर्नु पर्ने छ भने निर्माण सम्पन्न लिनेबेला सम्म बिरुवा रोपी सकेको हुनु पर्नेछ अन्यथा गाउँपालिकाका भवन अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न दिन बाध्य हुने छैन।

२.१५ उपयोग परिवर्तन

भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोहि प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोगमा ल्याउनुपर्नेछ। उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन,स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रहि अनिवार्य रुपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृत लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ।कसैले गाउँपालिकाको स्वीकृत विना उपयिगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत,खानेपानी,टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ र सम्बन्धित कार्यलयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनुपर्नेछ।साथै यसरी स्वीकृत विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्याक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्न सक्नेछ।

२.१६ प्लिन्थ

पिच सडकसंग जोडिएको प्लटमा जमिनको सतहबाट प्लिन्थको उचाई अधिकतम ३ फिट र न्यूनतम १ फिट कायम गरिएको छ।

२.१७ निकास सम्बन्धि आवश्यकताहरु

आगलागी वा अन्य आकस्मीक अवस्थामा आइपरेका भवन भित्रका व्यात्तिहरुलाई सुरक्षित रुपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरि प्रत्येक भवनमा निकासको व्यबस्था गरिएको हुनु पर्दछ। अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिङ्ग कम्प्लेक्स,ब्यापारिक मल,डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ।

२.१८ सीमा पर्खाल (कम्पाउण्ड वाल)

सीमा पर्खाल लगाउँदा अनिवार्य रुपमा गाउँपालिकाबाट स्वीकृती लिनु पर्नेछ। सीमा पर्खालको उचाई बढिमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढिमा ३ फिट जाली राख्ने गरि स्वीकृत लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ । सरकारी निकाय वा कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय\मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

---

३. योजना मापदण्ड

कुनै पनि व्यात्ति\निकायले भवन निर्माण,भवन वा जग्गाको उपयोगको प्रयोजनमा परिवर्तन तथा जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धि स्वीकृतिका लागि गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा निबेदन दिनु पर्ने छ। गाउँपालिकाले निबेदन उपर निम्न कारवाही गर्नेछ।

१. विना शर्त स्वीकृत प्रदान गर्ने

२. आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृत प्रदान गर्ने

३. अस्वीकृत गर्ने

अस्वीकृत अथवा शर्त सहित स्वीकृत गर्नु परेको खण्डमा यसको औचित्य पनि निर्णयमा सूचित गरिएको हुनु पर्नेछ ।

३.१ भू-उपयोग क्षेत्र

राप्ती गाउँपालिकाको बस्ती विकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस गाउँपालिकालाई बिभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा विभाजन गरिएको छ (नक्सा भू-उपयोग क्षेत्र) यी क्षेत्रहरुमा गरिने योजना सम्बन्धी मापदण्ड तल लेखिए अनुसार निर्धारण गरिएको छ । यसरी बिभाजन गरिएको भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा अनुमति दिन सकिने व्यवसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरु तोकिएबमोजिम हुनेछ । नतोकिएका कृयाकलाप वा उपयोगको प्रकृति हेरि तिनलाई स्वीकृती दिने,नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार गाउँपालिकामा निहित रहनेछ । यसको अलावा गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार विशेष क्षेत्रहरु तोक्न सक्नेछ । गाउँपालिका क्षेत्र भित्रको सुरक्षा लगाएतका संवेदनशील क्षेत्रमा गाउँपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नुपर्नेछ।सम्बन्धित भू-उपयोग क्षेत्रमा पर्ने स्थानहरुको नाम राप्ती गाउँपालिकाबाट स्विकृत भएको **भू-उपयोग योजना तथा क्षेत्र बर्गिकरण २०८० (जग्गाको कित्तागत क्षेत्र बर्गिकरण विवरण)** मा उल्लेख गरिएको छ।

३.१.१. आवासीय क्षेत्र

यस क्षेत्रमा मुख्य रुपमा आवासीय कृयाकलापको प्रभुत्व रहनुका साथ कृषि कृयाकलापको पनि मिश्रण रहनेछ । यस क्षेत्र अन्तरगत पर्ने कित्ता तथा क्षेत्र भित्र पर्ने स्थानहरु **भू-उपयोग योजना तथा क्षेत्र बर्गिकरण २०८०(जग्गाको कित्तागत क्षेत्र बर्गिकरण विवरण)** मा उल्लेख गरिएको 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 आदिको भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगोलिक परिक्षण (Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिट भन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न नेपाल सरकार शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको वा गाउँपालिकाले निर्णय गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ।
- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन।
- आवासीय क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज,फ्लोर रेस्यो र उचाई तल तालिका नं.१ मा दिफए अनुसार हुनेछः

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटरसम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० मिटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
व्यापरिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.५
पोलीक्लिनिक,नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	१.५
छात्राबास		५० प्रतिशत	२.०

३.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले आवासीय क्रियाकलापको मिश्रण सहित व्यापारिक क्रियाकलापको प्रभुत्व रहेको निम्न लिखित क्षेत्रलाई जनाउनेछः

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि भवन तथा योजना मापदण्ड निम्न अनुसार हुनेछ।

- राजमार्ग केन्द्रबाट सडक अधिकार क्षेत्र र सेटब्याक छोडेपछि मात्र दायाँ बाँया आवासीय तथा व्यापारिक भवनहरु निर्माण गर्न पाइनेछ।

- गाउँपालिका क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि बस्ती सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्ने गरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यस्तै राख्न पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरि फिनिसिङ्ग गर्नु पर्नेछ।
- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन।
- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल,सुपरमार्केट,स्कूल,कलेज,अस्पताल,नर्सिङ्ग होम बैक तथा वित्तिय संस्था,पोलिक्लिनिक आदि भवनहरुमा अव उप्रान्त आपाङ्ग मैत्री पूर्वाधार तथा सुबिधाहरुको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ।
- आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज,फ्लोर एरिया रेसियो र उचाई तल तालिका नं.२ मा दिईए अनुसार हुनेछ।

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर सम्म	७० प्रतिशत	३
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	३
सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२
सिनेमा हल,थ्रिएटर,सभागृह		३५ प्रतिशत	१
व्यापारिक कम्प्लेक्स,सुपर मार्केट		४० प्रतिशत	२
होटल,लज तथा पाहुना घर		४० प्रतिशत	२
धर्मशाला तथा रात्रि बास		४० प्रतिशत	२
व्यापारिक\व्यावसायिक\गोदाम घर	२५० वर्ग मिटर सम्म	७० प्रतिशत	३
व्यापारिक\व्यावसायिक\गोदाम घर	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२

३.१.३ संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्र अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न सरकारी,अर्धसरकारी वा अन्य संघ संस्थाहरु रहेको स्थानलाई लिईएको छ ।अन्य भवनको उपयोगको अनुमतिको हकमा तोकिए बमोजिम हुनेछ । यस क्षेत्र अन्तर्गत निम्नलिखित स्थानहरु पर्दछन् ।

हालको अवस्थामा गाउँपालिका\वडा कार्यालय,सवास्थ्य केन्द्र तथा अस्पताल,शैक्षिक संस्था,प्रहरी चौकी तथा सामुदायिक हल रहेका स्थान तथा गाउँपालिकाले निर्धारण गरे बमोजिम हुने सम्पूर्ण स्थानहरु

यस क्षेत्रको लागि लागू हुने अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज,फ्लोर एरिया रेस्यो र उचाई तल तालिका नं. ३ मा दिईए अनुसार हुनेछ।

संस्थागत क्षेत्रको अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
आवासीय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मिटर सम्म	७० प्रतिशत	२.५

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
आवासीय तथा व्यापारिक भवन	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
संस्थागत\सरकारी भवन		५० प्रतिशत	२
अस्पताल	३५ प्रतिशत		१.५
स्वास्थ्य केन्द्र,नर्सिङ्ग होम	३५ प्रतिशत		२
शैक्षिक संस्था(प्रा.वि\मा.वि.\उच्च मा.वि	४० प्रतिशत		१.५
क्याम्पस\महाविद्यालय	३० प्रतिशत		१.५
अनुसन्धान केन्द्र	३० प्रतिशत		१.५
प्रहरी चौकी\सामुदायिक केन्द्र	५० प्रतिशत		१.५
अडिटोरियम\सामुदायिक हल	३५ प्रतिशत		१

स्वास्थ्य संस्थाको मापदण्डको हकमा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ।साथै शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलवा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ।

३.१.४ औद्योगिक क्षेत्र

राप्ती गाउँपालिकाबाट स्विकृत भएको भू-उपयोग योजना तथा क्षेत्र बर्गिकरण २०८० (जग्गाको कित्तागत क्षेत्र बर्गिकरण विवरण) मा उल्लेख गरिएको छ।

३.१.५ पर्यटकीय क्षेत्र

राप्ती गाउँपालिकाबाट स्विकृत भएको भू-उपयोग योजना तथा क्षेत्र बर्गिकरण २०८०(जग्गाको कित्तागत क्षेत्र बर्गिकरण विवरण) मा उल्लेख गरिएको छ।

उल्लेखित क्षेत्रहरुमा निम्न मापदण्ड लागु हुनेछः-

१. स्मारकका क्षेत्र तथा स्मारकले चर्चेको क्षेत्र कम्पाउण्डसँग जोडिएका कित्ताहरुमा ४५ फिट (१३.७० मिटर) कि उचाई सम्मको घर निर्माण गर्न सकिनेछ।

२. यस क्षेत्रका स्मारकहरु पट्टीको मोहडाहरु परम्परागत नेपाली शैलिमा निर्माण गर्नु पर्नेछ।

३. संरक्षण क्षेत्र भित्रका तोकिएका स्मारकका वरीपरि सन्धी सर्पन गर्ने कित्ताहरुमा घर, भवन निर्माण गर्दा स्मारक पट्टी कम्तीमा ५ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाईनेछ।

३.१.६ कृषि क्षेत्र

राप्ती गाउँपालिकाबाट स्विकृत भएको भू-उपयोग योजना तथा क्षेत्र बर्गिकरण २०८० (जग्गाको कित्तागत क्षेत्र बर्गिकरण विवरण) मा उल्लेख गरिएको छ ।

माथि उल्लेखित बर्गिकरण बाहेक औद्योगिक,पर्यटकीय,बस्ती,व्यापारिक,नदि,खोला,सडक,बन तथा घाँसे मैदान बाहेकका सबै क्षेत्रहरु कृषि क्षेत्रमा पर्नेछ।

यस क्षेत्रमा निम्न उद्योगहरु निषेध गरिएको छः-

- सडक छेउमा ग्रिल तथा मोटरसाईकल मर्मत वर्कशप सञ्चालन गर्न,
- ठूला तथा मझौला उद्योग वातावरण (पानी,हावा र सतह) लाई प्रतिकूल असर पार्ने खालको उद्योगहरु सञ्चालन गर्न।

३.१.७ व्यापारिक क्षेत्र

मुख्य रुपमा व्यापारिक कृयाकलापहरुको प्रभुत्व रहने यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापको मिश्रण पनि रहने छ।अन्य उपभोगको हकमा योजना मापदण्डमा तोकिए बमोजिम हुनेछ। राप्ती गाउँपालिकाबाट स्विकृत भएको भू-उपयोग योजना तथा क्षेत्र बर्गिकरण २०८० (जग्गाको कित्तागत क्षेत्र बर्गिकरण विवरण) मा उल्लेख गरिएको छ।

यस क्षेत्रमा निम्न उद्योगहरु निषेध गरिएको छः-

- कुखुरा तथा बंगुर र चौपाया पालन गर्न,
- सडक छेउमा ग्रिल तथा मोटरसाईकल मर्मत वर्कशप सञ्चालन गर्न,
- ठूला तथा मझौला उद्योग वातावरण (पानी,हावा र सतह) लाई प्रतिकूल असर पार्ने खालको उद्योगहरु सञ्चालन गर्न।

३.२ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

आवासीय भवन निर्माणको लागि व्यापारिक क्षेत्रमा घडेरीको न्यूनतम साईजको मापदण्ड लागु हुनु पुर्व कायम भइसकेको कित्ताको हकमा कम्तिमा ३ धुर र यो मापदण्ड लागु भईसकेपछी कायम हुने कित्ताको हकमा ८ धुर (कम्तिमा ८ मिटर मोडाहा) भन्दा साना कित्ता हुने गरि कित्ता काट हुने छैन । त्यसैगरी अन्य क्षेत्रको हकमा घडेरीको न्युनतम साईज यो मापदण्ड लागु हुनु पुर्व कायम भईसकेको कित्ताको हकमा कम्तिमा ३ धुर र यो मापदण्ड लागु भई सकेपछि कायम हुने कित्ताको हकमा १२ धुर (कम्तिमा १० मिटर मोहडा) भन्दा साना कित्ता हुने गरि कित्ता काट हुने छैन । माथि जे लेखिए भएतापनि अंसवण्डाको हकमा साँध सिमाना मिलाउनको लागि साना कित्ता पनि कित्ता काट गर्न सकिनेछ ।

३.३ योजना अनुमति लिनु पर्ने

माथि जुन सुकै कुरा लेखिएको भएतापनि धैरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था,पार्टि प्यालेस,हस्पिटल,नर्सिङ्ग होम,बैंक तथा वित्तिय संस्था,सिनेमा हल,व्यापारिक कम्प्लेक्स,सुपरमार्केट,फुडस्टल जस्ता संरचनाहरु नयाँ निर्मान गर्न प्रस्ताव गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृया अगाडि बढाउन पाइने छ।यस्तो अनुमति दिंदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल स्थानिय आवश्यकता हेरी गा.पा बोर्डले तोके बमोजिम हुनेछ।

३.४ आवत जावतको निमित्त बाटो

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

ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यकपर्ने बाटो वा प्रवेशका निमित्त छुट्टटइएको क्षेत्र माथि अतिक्रमण हुने गरि वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरि निर्माण गर्न पाईने छैन । पहिले देखि भईरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बञ्चित हुने गरि कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाईने छैन ।

ग) प्रस्तावित पल्टसम्म पुग्ने बटोको चौडाई २० फिट भन्दा कम हुनुहुदैन । सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकियको अवस्थामा बाहेक २० फिट भन्दा कम सडक चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त गरिने छैन ।

घ) सडको चौडाई २० फिट भन्दा कम र लम्बाई ५० फिट मि. भन्दा बढि भएको घना रुपमा भवनहरु निर्माण भई सकेको क्षेत्रमा निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सिमानाई सडकको केन्द्र रेखाबाट १० फिट पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई २० फिट बनाईने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमाना वाट ५ फिट सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ।

ङ) पुराना बस्तीहरुमा रहेका ४ मिटर भन्दा कम चौडाई भएका बाटोहरुलाई सुधार गरि चौडा गर्ने क्रममा २० फीट सम्म चौडा गर्न नसकिएमा ४ मिटर सम्म चौडा गर्ने गरि प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मिटर पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई ४ मिटर बनाईने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट ५ फिट सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ।

३.५ सडक अधिकार क्षेत्र

क) विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र र सेटब्याक निम्न बमोजिम हुनेछ।

सडकको क्षेत्राधिकार (RoW) मि.	सेटब्याक (मि) दुबै तर्फ छुट्टा छुट्टै
६ देखि १० भन्दा कम	१.५
१० देखि १५ भन्दा कम	२
१५ देखि ठूला सडक	२.५

ख) नयाँ खुल्ने सडकको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा २० फिट हुनेछ ।

ग) हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरु भत्काएर पुनःनिर्माण गर्नु पर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ।

घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छ।

ङ) राजमार्ग र जिल्ला सडकको हकमा संन्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक कायम हुनेछ।

च) पुराना प्लटहरुको हक मा न्युनतम सेटब्याक १.५ मिटर मानिनेछ ।

छ) ५० मिटर भन्दा साना\छोटो सडकको सम्बन्धमा न्युनतम क्षेत्राधिकार ४ मिटर हुनसक्नेछ भने सेटब्याक १.५ मिटर हुनेछ ।

३.६ सेटब्याक

क) निम्न अनुसारका भवनहरुको सेटब्याक निम्नानुसार कायम हुनेछ।

क्र. स.	भवनका प्रकार	न्युनतम सेटब्याक	
		अगाडि	पछाडि वा दायाँ बाँया
१	आवासिय भवन	१.५ मि.	१.५ मि.
२	शैक्षिक भवन	५.० मि.	३.० मि
३	संस्थागत भवन	५.० मि.	३.० मि.
४	सभा सम्मेलन केन्द्र,सिनेमा घर तथा भीड जम्मा हुने ठाउँ आदि	१५ मि.	६.० मि.
५	व्यवसायीक भवन सुपरमार्केट आदि	५.० मि.	२.० मि.
६	होटल,लज	५.० मि.	२.० मि.
७	तारे होटल	१०.० मि.	३.० मि.

(मन्दिर तथा अन्य धार्मिक क्षेत्रको वरपर पक्कि संरचना निर्माण गर्नु पर्दा मन्दिरको क्षेत्र भन्दा बाहिर कम्तिमा ५ मि. छोडेर मत्रै त्यस्तो निर्माण कार्य गर्न पाईनेछ।

(सार्वजनिक क्षेत्र र जग्गाको वरपर पक्कि संरचना निर्माण गर्नु पर्दा सो क्षेत्र भन्दा बाहिर कम्तिमा ५ मिटर छाडेर मात्रै त्यस्तो निर्माण कार्य गर्न पाईनेछ।

(बन क्षेत्रको वरपर पक्कि संरचना निर्माण गर्नु पर्दा सो क्षेत्र भन्दा बाहिर कम्तिमा ५ मिटर छाडेर मात्रै त्यस्तो निर्माण कार्य गर्न पाईनेछ।

नोटः सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेट ब्याकका लागि छोडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुल्ला क्षेत्रको रुपमा गणना गर्न सकिनेछ ।

३.७ पार्किङ्गको व्यवस्था

क) विषेश प्रकारका भवनहरुको निमित्त जग्गाको कम्तिमा १५% पार्किङ्गको लागि छोड्नु पर्दछ। जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत गाउँपालिकाले पार्किङ्गको लागि जग्गा तोक्न सक्नेछ।

ख) गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५% पार्किङ्गको लागि छोड्नु पर्दछ।

ग) भवनको प्रयोजन\उपभोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङ्गको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ।

घ) घना बस्ती भएको आवासीय तथा ब्यापारिक क्षेत्रमा १६९ वर्ग मीटर भन्दा बढि प्लिन्थ एरिया हुने गरि निर्माण गर्ने भवनहरुमा पार्किङ्गका लागि भूमिगत पार्किङ्गको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।

ङ) हस्पिटल,क्याम्पस र स्कूल तथा सपिङ्ग कम्प्लेक्स ले ४०५ भन्दा बढि क्षेत्र ओगटेको हकमा भूमिगत पार्किङ्गको अनिवार्य व्यवस्ता गर्नु पर्ने छ।

३.८ नदि एवं कुलाको किनाराबाट छाड्नु पर्ने दुरी

निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा र नदि\कुलोको सिमाना नापी नक्सा अनुसार निर्धारण हुनेछ। नदी वा मुख्य कुलो सँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा किनारदेखि निम्न बमोजिमको दुरी छाडेर मात्र स्थायी निर्माण गर्न स्वीकृती दिईनेछ।नदि तथा खोलाको सूची अनुसूचीमा समावेश गरिएको छ।

विवरण	सेटब्याक (मि) दुबै तर्फ छुट्टा छुट्टै
नदि	१५
ठूलो खोला	१०
सानो खोला	५
नहर	५
कुलो	१
पनफेकुवा	१.५

(नोटः नदी खोला तथा कुलो र नाला को किनारा तय गर्दा प्रचलित नियम अनुसार गरिनेछ) ।

३.९ जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) सम्बन्धि व्यवस्था

राप्ती गाउँपालिका क्षेत्रभित्र साविकमा रहे भएको बाटो निकास बाहेक नयाँ बाटो खोली,ढल,बिजुली जस्ता आधारभूत सेवा सुविधाहरु विकास गरी वा विद्यमान संरचना तथा भू-उपयोगितामा परिवर्तन हुने गरि एक वर्ष भित्र व्यवसायिक हिसाबले १ प्लट भन्दा बढि घडेरीहरु बिकास गरी बिक्रि वितरण तथा हक हस्तान्तरण गर्ने कार्यलाई जग्गा बिकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) मानिनेछ। जग्गाको प्लटिङ्ग गरि कारोवार गर्न चाहने संस्थाले व्यावसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा बिकास सामुहिक आवास,सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल,सुपरमार्केट,स्कूल,कलेज,अस्पताल,नर्सिङ्ग होम,बैङ्क तथा वित्तिय संस्था,पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा उक्त कार्यको प्लानिङ्ग परमिट स्वीकृत गराउनु पर्नेछ। यस सम्बन्धि मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछन् ।

३.९.१ मूख्य सम्पर्क मार्ग भित्री सहायक मार्ग सम्बन्धि मापदण्डः

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा सो क्षेत्रमा मूख्य र अन्य सहायक मार्ग स्पष्ट रुपमा परिभाषित गरेको हुनु पर्दछ।प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त हुने गरि मूख्य मार्ग भनि किटान भएको सडक सुरु देखि अन्तिम बिन्दु सम्म निकास खुलेको हुनु पर्नेछ।प्लटिङ्ग क्षेत्रमा कायम गरिएको मूख्य सम्पर्क मार्ग र साहयम मार्गले संभव भएसम्म आसपासका अन्य क्षेत्रसंगको निकासलाई समेत अवरोध गर्न हुनर छैन। तर कम्पाउण्ड पर्खाल सहित विषेश किसिमको आवास क्षेत्र घोषणा गरि विकास गरिएको क्षेत्रमा मूख्य सम्पर्क तथा सहायक मार्गको चौडाई सम्बन्धि व्यवस्ता निम्न बमोजिम हुनेछ।

क) बाईपास सडकसँग जोडिने सडकहरुको न्यूनतम चौडाई नाला सहित ८ मिटर हुनु पर्नेछ।ती सडकहरुको चौडाई उल्लेखित सडक देखि कम्तिमा ६० मिटर भित्रसम्म नाला सहित ८ मिटर चौडाई नघट्ने गरि हुनु पर्नेछ।सो भन्दा कम चौडाईको अन्य मार्गमा न्यूनतम चौडाई नाला सहित ७ मिटर हुनेछ।निर्माण भईसकेको सडकमा सडकको चौडाई ६ मिटर भन्दा कम गर्न पाईने छैन।साथै दुबैतर्फ सडकरहेको जग्गामा जग्गा बिकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गर्दा बढी चौडाई भएको सडकलाई मूख्य मार्ग मानिने छ।

ख) अर्को बाटो सँग लिङ्क नभएको बाटोको हकमा कल-डे-स्याक (Turning Space) राख्नु पर्नेछ र यसको क्षेत्रफल घटिमा ९०० वर्ग फिट हुनु पर्नेछ।

ग) घडेरीको प्लट रेशियो न्यूनतम १:२ हुनु पर्नेछ।

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा न्यूनतम क्षेत्रफल १२ धुर हुनु पर्नेछ।गाउँपालिकाले प्लटिङ्ग अनुमति दिंदा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलका अतिरिक्त सो जग्गाको लम्बाई र चौडाई समेतलाई बिचार गरी यस मापदण्ड बमोजिम हुन सक्ने नसक्ने पक्ष समेतलाई बिचार गरी मात्र अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ।

३.९.२ खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) सम्बन्धि व्यवस्थाः

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा भूकम्पीय तथा अन्य प्राकृतिक बिपत्ति जस्ता पक्षहरु समेतलाई दृष्टिगत गरी प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त स्थानहरुमा खुल्ला क्षेत्रहरु निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ।

क) ५ कट्ठा देखि १ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा ५ प्रतिशत

ख) १ बिगाह देखि २ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ४ प्रतिशत

ग) २ बिगाह देखि ४ बिगाह सम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३.५ प्रतिशत

घ) ४ बिगाह देखि माथिको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३ प्रतिशत

यसरी छुट्याईएको खुल्ला क्षेत्रको जग्गाको सार्वजनिक स्वामित्व कायम गरिनु पर्नेछ।

३.९.३ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाः

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने संस्थाले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार

तथा सेवा सुबिधा जस्तैः टेलिफोनको खम्बा,बिजुलीको खम्बा,बाटो पिच र सतह ढल (ढलको भित्र पानी बग्ने न्यूनतम चौडाई अवस्था हेरी कम्तिमा ०.५ मीटर हुनु पर्ने), आदिको के कसरी व्यवस्ता एंव विस्तार गर्ने हो सो को विस्तृत योजना गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ। गाउँपालिकाले प्लट स्वीकृत दिनु पूर्व योजनामा उल्लेख भए अनुसारका पूर्वाधार तथा सेवाको वोद्यमान स्तर निरिक्षण गरि यस सम्बन्धमा विश्वस्त हुन सकेको खण्डमा मात्र स्वीकृती दिनेछ। जग्गा विकास गर्ने व्याक्तिले जग्गा विकासको विस्तृत योजना पेश गरेको ३० दिन भित्र गाउँपालिकाले स्वीकृत वा अस्वीकृत सूचना सम्बन्धित पक्षलाई दिनेछ ।

परापूर्व कालदेखि बगिरहेको मुख्य ढलहरुको निकासको लागि संम्बन्धित जग्गा धनीको जग्गा बाट बहाव भैरहेको अवस्थामा सम्बन्धित जग्गा धनिले नै सो नालाको चौडाई नघट्ने गरि व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।

यस मापदण्ड बमोजिमका पूर्वाधार तथा सेवा सुबिधाको निर्माण विस्तारमा आवश्यक पर्ने प्रशासनिक तथा प्राविधिक सहयोगको लागि गाउँपालिकाका समक्ष अनुरोध भएको खण्डमा गाउँपालिकाले आवश्यकता र औचुत्यता हेरी समन्वय र संयोजनकारी भूमिका निर्वाह गर्न सक्नेछ। प्लटिङ्ग गरिने प्रत्येक घडेरीमा न्यूनतम रुपमा नालि सहितको ग्रेभल\कालोपत्रे सडक,खानेपानीको पाईपलाईन र बिद्युत पोल तथा तार विस्तार गरेको हुनु पर्नेछ।

नदि किनारको १५ मिटर 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 बिकास क्षेत्रभित्र कुलो परेको अवस्थामा ५ फिट सेटब्याक छोडेर कित्ताकाट गर्न पाईनेछ।

३.९.४ प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धि व्यवस्था

क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ्ग) गर्न नहुने कुनै पनि व्याक्ति वा संस्थाले गाउँपालिकाको अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकिकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गरि घडेरीहरुको बिक्रि वितरण,हक हस्तान्तरण गर्न पाईने छैन।यस प्रवाधान बिपरित प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा घर नक्सा पास गरिने छैन। साथै सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तैः घारा,बिजुली बत्ति आदि जडान हुने छैन।साथै उक्त जग्गा कोक्का राख्न लगाउन समेत सकिनेछ।

ख) अनुमतिका लागि दरखास्तः

बस्ती क्षेत्रमाहरुमा आवासीय वा अन्य प्रयोजनका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्न गाउँपालिकामा सूचिकृत व्याक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ्ग डिजाईन नक्सा, जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण सहित लोकेसन प्लान, साईट प्लान,जग्गाको प्लटिङ्ग र क्षेत्रफल,खुल्ला क्षेत्र,सडकको चौडाई,पर्खालको चौडाई आदि खुलाई तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ।

ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरुः

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ मूख्य मार्ग र साहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई,घडेरीको क्षेत्रफल र मोहडा,खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान,ढल निकास,बिजुली,आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धि योजना भएको प्लटिङ्ग नक्सा र हालको अवस्था स्पष्ट रुपमा खुलेको नक्सा र विवरण पेश गर्नु पर्नेछ।साथै प्लटिङ्ग नक्सामा जग्गाको कित्ता नं. र क्षेत्रफल,चारकिल्ला, प्लट संख्या र क्षेत्रफल स्पष्ट भइको संक्षिप्त विवरण वा संकेत सोही नक्सामा समावेश गरिइको हुनु पर्नेछ।

घ) हकभोग निस्सा र अन्य लिखित पेश गर्नु पर्नेः

यस बमोजिम अनुमतिका लागि गाउँपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने जग्गाको हकभोगको निस्सा व्याक्तिको हकमा जग्गा धनि प्रमाण पत्र तथा नागरिकताको प्रमाण पत्र, संघसस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाण पत्र संलग्न राख्नु पर्दछ।

ङ) जाँचबुझ गर्न सक्नेः

प्लट अनुमानितका लागि दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्तहरु मापदण्डहरु पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पूरा नभएको भए सो पुरा गर्न लागाई जग्गा विकास प्लटिङ्ग कार्यक्रम संचालन गर्न अनुमति दिईनेछ। तर प्रस्तावित क्षेत्र यस मापदण्डले परिभाषित गरेको भू उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा गाउँपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका बिज्ञहरु समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझावको आधारमा निर्णय दिन सक्नेछ।

च) अनुमति दिनेः

जाँचबुझ गरि सकेपछि गाउँपालिका विश्वस्त हुन सकेको अवस्थामा प्रमुखले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रमका लागि अनुमति प्रदान गरिनेछ। अनुमति दिंदा लाग्ने दस्तुर गाउँपालिका बोर्डले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ।

छ) मापदण्ड कार्यान्वयन तथा अनुमति सम्बन्धि व्यवस्थाः

गाउँपालिकाका प्रमुखले गाउँपालिकाका इन्जिनियर सहितको टोली खटाई मापदण्ड कार्यान्वयन भए नभएको अनुमान गर्न सक्नेछ।

ज) मापदण्ड उल्लंघनमा कारवाही सम्बन्धि व्यवस्थाः

बस्तीको शहरीकरणलाई नियोजित र व्यवस्थित गर्ने उदेश्यका साथ राप्ती गाउँपालिकाले कार्यान्वयनमा ल्याएको यो मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु यससंग सरोकार राख्ने सबैको कर्तव्य हुनेछ।यदि कुनै प्लटिङ्ग व्यवसायी,संस्ता वा परामर्शदाताले यसको उल्लंघन गरे गराएको ठहरेमा गाउँपालिका कार्यालयले त्यस्ता व्ववसी,संस्था वा परामर्शदाताहरुलाई कालो सूचिमा राख्ने तथा यस मापदण्ड एंव अन्य प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड जरिवाना तथा अन्य कारवाही समेत गर्न सकिनेछ।

झ) प्लट अनुमति नलिएका तर खरिद बिक्रि भइसकेको घडेरीहरु अन्तरिम व्यवस्थाः

प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धि व्यवस्था लागु हुनु पूर्व गाउँपालिकाबाट प्लटिङ्गको अनुमति नलिई व्याक्तिगत वा संस्थागत रुपमा खरिद बिक्रि भएका घडेरीहरु गाउँपालिकाले तोकेको समय सिमा भित्र साबिकमा कायम रहेको मापदण्ड बमोजिम भई आएको खण्डमा गाउँपालिकाबाट उपलब्ध गराइने नक्सा अनुमति लगायतका अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन सक्नेछ।

४. नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता

कुनै पनि भनव निर्माण गर्दा नेपाल सरकारले स्विकृत गरी जारी गरेको तथा बिभिन्न समयमा हुने संसोधनमा भए सोहि बमोजिमको नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना गरी गर्नु पर्ने छ।

५. सेवा सुविधा

गाउँपालिकाबाट स्वीकृती भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारिस लेखि पठाईनेछ । गाउँपालिकाबाट गरिएको सिफारिस प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुबिधा जडान गरिदिनु पर्नेछ। कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धि निम्न लिखित प्रवधानहरु हुनु पर्दछ।

५.१ सतह ढल

क) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानि सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ।यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ।

ख) सतह ढलमा कुनैपनि किसिमको ठोस फोहर मैला एंव विषालु पदार्थ पठाउन पाईने छैन ।

जमिन मुनिको ढल निकास\नाला (Sewerage) व्यवस्थापन

क) चर्पि नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिईने छैन।

ख) घर निर्माण अनुमति दिंदा पेश गर्ने नक्सामा सेप्टि टंकी र सोकपिटको समेतको अनिवार्य व्यबस्था गर्नु पर्नेछ।

ग) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकी र सोक पिट निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्तो निर्माणको लागि प्लट सिमानाबाट १ मी. छोड्नु पर्नेछ।

५.२ खानेपानी

खानेपानीको पाईप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्नेछ।सडक अधिकार क्षेत्र भित्र पर्ने गरि जमिन मुनि खानेपानीको टंकी निर्माण गर्न पाईने छैन।

जमिन मुनि खानेपानीको टंकी निर्माण गर्दा सेप्टिक टंकी वा सोक पिट भन्दा कम्तीमा ५ मिटरको दुरी भन्दा नजिक निर्माण गर्न पाईने छैन।

५.३ विद्‍युत

- कुनैपनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत लाईनका तारहरुबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राविधिकरणले तोकेको दुरी छाडी मात्र निर्माण गर्न पाईने छ।
- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन\प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण\तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ।
- ४०० भोल्टेजदेखि ११ हजार देखि ३३ हजार भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तिमा ३\३ मिटर र ११ हजार देखि ३३ हजार भोल्टसम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ५\५ मिटर छाडी मात्र निर्माण गर्न पाईनेछ।
- १३२ KVA सम्मको तार छेउबाट कम्तिमा ७\७ मिटर छोड्नु पर्नेछ।
- विद्युत वितरण केन्द्रहरु\वायरिङ्ग छुट्टै डक्टमा राखिएको हुनुपर्दछ।डक्टको क्षेत्र अग्नि प्रतिरोधक क्षमता भएको आगोले नखाने सामाग्रीबाट प्रत्येक तल्लामा सिल गरिएको हुनुपर्दछ।
- पानीको मेनलाईन,टेलिफोन तारहरु,इन्टरकम लाइनहरु,ग्याँस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन।
- शाप्टहरु फल्स सिलिङ्ग माथि तथा न्यून भोल्टेजको वायरिङ्गहरुलाई मेटल कन्डयुटबाट लगिनेछ।फल्स सिलिङ्ग माथि विद्युत वा अन्य सेवाको लागि गरिने कुनै पानि २३० भोल्टेजको वायरिङ्गको ६६० भोल्टेज ग्रेड इन्सुलेशन हुनुपर्नेछ।आफ्नो सस्पेन्सनको लागि प्रयोग गरिने सबै फिक्स्चर सहितको फल्स सिलिङ्ग आगो नलाग्ने सामाग्रीबाट बनेको हुनुपर्दछ।
- विद्युत सर्कीटहरुमा एम.सी.बी को ब्यबस्था गर्नु पर्नेछ।

विद्युत ऐन २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरि तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५०

१. भुईदेखि बिजुलिको तारसम्म हुनुपर्ने न्यूनतम दुरीः

१) विद्युत वितरण तथा प्रसारण प्रणालिको बिभिन्न भोल्टको विद्युत तार तथा भुँईको बीचमा रहने दुरी अनूसुची १२ मा लेखिएको भन्दा कम हुनुहुदैन।

२) सडक माथि तथा सडकको छेउमा विद्युत लाईन लैजानु परेमा उपयुक्त प्राविधिक दृष्टिकोण अपनाई लैजानु पर्नेछ।

३) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढि भोल्टको लाईन लैजानु आवश्यक भएमा अनुसूची १२ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तिकिएको न्यूनतम दुरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि थप ०.३०५ मिटरको दुरीमा लैजानुपर्छ ।

२. सडकको वारपार विद्युत लाईन लैजाने सम्बन्धमाः

घनाबस्ती भएको ठाउँमा ११,००० भोल्ट भन्दा बढि क्षमाताको विद्युत लाईन सडकको बारपार गर्नुपर्दा डबल इन्सुलटर प्रणालिको प्रयोग गर्नु पर्नेछ।

३. विद्युत लाईनको दायाँबायाँ हुनुपर्ने फरकः

(१) विद्युत प्रसारण तथा वितरणको लाईन लैजानु पर्दा घर वा रुखबाट अनुसूची १३ मा उल्लेखित दुरी भन्दा कम दुरीमा लैजानु हुँदैन।

(२) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढि भोल्टको लाईन लैजानु आवश्यक भएमा अनूसुची १३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दुरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानु पर्नेछ।

४. विद्युत लट्ठाहरुको बीचमा हुनुपर्ने फरकः (१) विद्युत लट्ठाहरुको एक अर्को बिचको दुरी कायम गर्दा बिजुलीको तारको अन्तिम टेनसाइल स्ट्रेन्थ,फ्याक्टर अफ सेफ्टी तथा भूईबाट तारसम्म हुने दुरी समेत बिचार गरी लट्ठा गाड्नुपर्नेछ।

५. घर माथिबाट बिजुली लाईन लैजान नहुनेः घर माथिबाट कुनै किसिमको विद्युत लाईन लैजानु हुदैंन।तर ग्यारेज,टहरा वा पर्खाल माथिबाट व लाईन लैजान आवश्यक परेमा ४००-२३० भोल्ट सम्मको लाईन लैजान सकिनेछ।यसरी लगिएको विद्युत लाईन ग्यारेज,टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लो ठाउँबाट कम्तिमा ३ मिटरको दुरीमा पर्नेगरी लैजानु पर्नेछ।

६. एउटै लट्ठाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाईन लैजान सम्बन्धमाः

(१) एउटै लट्ठाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाईनहरु लैजान हाईभोल्टेजको लाईन माथिबाट र लो भोल्टेजको लाईन तलबाट जडान गरी लैजानु पर्नेछ।

(२) उपनियम (१) बमोजिम लाईन जडान भएकोमा लो भोल्टेजको तारमा हाई भोल्टेजको तारबाट कुनै प्रकारको लिंकेज वा अन्य कुनै किसिमबाट खतरा वा चार्जहुन नपाउने गरी जडान गर्नु पर्नेछ।

(३) हाईभोलटेज तथा लो भोल्टेजको तारको बिचमा प्राविधिक दृष्टिकोणले रहनुपर्ने फरक कायम गर्नुपर्नेछ।

७. विद्युत लाईन र टेलिफोन लाईन नजिकबाट लैजाने संम्बन्धमाः विद्युत लाईनको नजिक बाट टेलिफोन लाईन वा टेलिफोन लाईनको नजिकबाट विद्युत लाईन लैजानु परेमा अनुमति पत्र प्राप्त व्याक्ति तथा सम्बन्धित दुर संचार निकाय बीच आपसमा छलफल गरी विद्युत वा टेलिफोन लाईनलाई प्राविधिक दृष्टिकोणबाट बाधा वा चार्ज नहुने गरी लैजानु पर्नेछ।

८. आकाश बिजुलीबाट बचावटः अनुमति पत्र प्राप्त व्याक्तिले सूहाँउदो ठाउँमा आकाश बिजुलीबाट हुने नोक्सानी र विद्युत शक्तिको घटबढ हुन नदिनको लागि आकाश बिजुली रक्षक यन्त्र वा अरु सुहाउँदो साधनको व्यवस्था गरी उक्त साधनहरुबाट आकाश बिजुलीको प्रयोजन हुने व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ।

९. विद्युत उत्पादन,प्रसारण तथा वितरण सम्बन्धी निर्माण स्थलको वरिपरि घरजग्गा प्रयोग गर्न निषेध गर्नसक्नेः

(१) ऐनको दफा ३३ को उपदफा (३) को प्रयोजनको लागि विद्युतको उत्पादन,प्रसारण वा वितरण सम्बन्धि कुनै निर्माण कार्य भएकोमा त्यस्तो निर्माण कार्य भएका ठाउँ वा सो ठाउँको वरिपरीको निश्चित दुरी भित्र पर्ने घर जग्गा अरु कसैले कुनै खास कामको निमित्त प्रयोग गर्न नपाउने गरि नेपाल सरकारले समय समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी विषेध गर्न सक्नेछ।

(२) विद्युत प्रसारण वा वितरण गर्नको लागि जडान गरेको विद्युत लाईन मनि तथा त्यस्तो लाईनको दायाँ बायाँ अनूसुची १२ र१३ मा उल्लेखित दुरी भित्र घर बनाउन वा रुख रोप्नु हुँदैन ।

१०.आवास तथा अन्य भवनमा प्रयोगः गर्ने बिजुलीको खपतको हिसाबले कम वाटमा उज्यालो दिने चिम LED र CFL प्रयोग गर्नु पर्नेछ घैरै वाटमा कम उज्यालो दिने Filament बल्ब प्रयोग गर्नु हुँदैन ।

६. विविध

६.१ गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाईन गर्न नपाउनेः गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यतर गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरुको नक्सा निर्माण र डिजाईन गर्न पाउने छैनन् ।

६.२ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण,स्ट्रक्चरल डिजाईन र सिफारिस गर्न प्रतिबन्धः

गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाईन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्न प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित लगाएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँच पास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु पर्नेछ।साथै नक्सा प्रमाणितका लागि शिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम र नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको दर्ता नंबर उल्लेख गरि दस्तखत गरेको हुनु पर्नेछ।

६.३ सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु पर्नेः
अब उप्रान्त पूर्व वा आंशिकरुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिईएका भवनहरुमा विद्युत,टेलिफोन र खानेपानी पाईपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन।

६.४ भवन निर्माणको आंसिक अनुमतिः गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुनति दिंदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक प्लिन्थ लेबलसम्मको मात्र अनुमति प्रदा गरिनेछ।भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो प्लिन्थ लेबलसम्मको कार्य भए नभएको सुपरिवेक्षण गरि क,ख र ग वर्गको भवनहरुको हकमा भवनको स्वामित्व कर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले योकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरि मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमती प्रदान गरिनेछ।

६.५ भवन निर्माणको आंसिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रः
भवन संहिता र मापदण्डको परिधि भित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिनेछ।यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको सुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनःअनुमति लिनु पर्नेछ।

६.६ भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाउनेः
आर्थिक वर्ष २०७५\७६ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंसिक स्वामित्वमा संचालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अघि जिल्ला स्थित शहरी विकास कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यलयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन्।यस बिपरित भाडा सम्झौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्याक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ।

६.७ भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कारबाही गर्नेः
राष्ट्रिय भवन सहिंता र स्वीकृत भवन मापदण्ड विपरित हुने गरि सार्वजनिक निकायको लगानिबाट भवन निर्माण गरेमा वा नगर क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित निकायको बोर्ड बैठकबाट निर्णय गरी यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरि तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कारबाहीको लागि लेखि पठाईनेछ।

६.८ भवन निर्माण ईजाजत पत्र राख्ने व्यवस्थाः भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माण अवधि भर निर्माण स्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधरभूत मापदण्डहरु जस्तैः Ground Coverage ratio, Floor area ratio, निर्माण गर्दा छाड्नुपर्ने Setback आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्नेगरी होडिङ्ग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ।

६.९ भवन निर्माणमा बन्देजः जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्दार समितिले बाढि,पैरो,भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन नगरपालिकालाई सिफारिस गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ।

६.१० जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउनेः

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेतर्मा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउन सक्नेछ।घरको वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयमले भत्काई आगमनलाई सहज तुल्याउनेछ।

६.११ यस मापदण्ष जारी भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुर्याउने प्रयोजनकालागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्त्रण नगरि सधियारको मञ्जुरीमा\करार नामको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन।साथै सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गरिने छैन।

६.१३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र बिना बैंकिङ्ग कारोवार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिकाले संम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ।यसरी लेखि पठाएको अचस्थामा ति निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ।

६.१४ अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा शटर तथा पसल राख्न पाईने छैन।यदि कसैले सटर पसल राखि भवन निर्माणको स्वीकृती लिएमा सो भवनलाई स्वतःव्यापारिक भवन मानिनेछ।शटर राख्दा कम्तिमा २ मिटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ।साथै ६ मिटर भन्दा कम चौडाईको सडकमा पहँच भएको भवनमा शटर राख्न पाईनेछैन।आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन स्वतःव्यापारिक भवन मानिनेछ।

६.१५ क,ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निबेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले सुपरिवेक्षण गर्न प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ।यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को सफा ११ (३) ले तोकेबमोजिम हुनु पर्नेछँ। यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग सम्झौता गरी उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नु पर्नेछ। सो नगरे सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ। डीजाईन तथा सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रकृयाको जिम्मेवारी डीजाईनर र सुपरभाईजरको हुनेछ।

६.१६ गाउँपालिकाले परिषद्को निर्णयवाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रहि तोकिएको रंग र डिजाइन,ढाँचा,तल्ला र आकारमा भवनहरुमात्र निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्मान गरि एकरुपता कायम गर्न सक्नेछ। सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्विकृत सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धि निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउन सक्नेछ।

६.१७ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासमा भवन तथा सपिङ्ग कम्प्लेक्स,व्यापारिक महल,डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा (Emergency Response Plan) समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ।

६.१८ (ख) र (ग) बर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग राखिएमा (ख) बर्गको पाँच यला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा (Structural Engineer) बाट र सो भन्दा कम तथा (ग)

वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरीङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको २ बर्ष काम गरेको अनुभव भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ।

६.१९ गाउँपालिकाले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही स्वीकृत प्रदान गराएको अबधिभर निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभर भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ।यसरी प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्न पुनःअनुमति लिनु पर्नेछ।

६.२० सार्वजनिक वा निजि कुनै पनि प्रकारको पोखरी,ताल तलया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन। साथै पानिको मुहानलाई असर पार्ने गरि कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन।

६.२१ नदी उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्मान गर्न पाईने छैन।यस्तो जमिन स्वतःहरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पती विभाग वा बन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ।

६.२२ भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्युनतम १ मिटर छाडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolateg Column Footing) तथा भारबहन गाह्रो निर्माण गर्न पाईनेछ। तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासिय बस्तीका आवासीय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका ईन्जिनियरीङ्ग प्रविधि प्रयोग गरेर गर्न बाधा पर्नेछैन।

६.२३ अब उप्रान्त न्युनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईएका भवनलाई मात्र पानी,बिजुली,टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिस गर्न सकिनेछ।

६.२५ भवनहरुको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Enginner वा स्ट्रक्चरल डिजाइनमा ५ बर्ष अनुभव भएको Civil Enginner ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ।

६.२६ पेट्रोल पम्प सम्बन्धि नेपाल आयल निगमको मापदण्ड २०६५ छौंटौं समशोधन २०७३

- प्रस्तावित बिक्रि स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा घटिमा २० मिटर,चौडाई घटिमा १२ मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटिमा १ रोपनी ८ आना (दुई कट्ठा हुनु पर्नेछ ।
- बिक्रिस्तलमा कार्यालय,बिक्रिकक्ष,पिउने पानी वा ट्युबवेल तथा अपाङ्गमैत्री शौचालयको अलावा महिला तथा पुरुषको लागि छुट्टा छुट्टै एक बन्दा बढि शौचालयको व्यवस्था गर्नु पर्छ।
- सामान्यतः सडकको एक किनारा तर्फ दुईवटा पेट्रोल पम्पहरुको दुरी कम्तिमा ३०० मी. हुनु पर्नेछ।
- कुनै पनि सडकको चोक मा पेट्रोल पम्प राख्न दिईने छैन।मुख्य मुख्य सडकको चोकमा बस्ती चोक देखि पेट्रोल पम्प रहने स्तलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मि. रहनु पर्नेछ तर मुख्य सडक र सानो शखा सडकसंग (सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाई ५ मी. भन्दा कम छ त्यस्तो सडकलाई जनाउनेछ) चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने दुरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ४० मि. सम्म हुनेछ।
- बिक्रिस्थलको तिन तर्फ कम्तिमा तिन फिट र बढिमा पाँच फिट सम्म उचाई भएको पक्कि कम्पाउण्ड वाल र सिमेन्ट पिलरमा काँडे तार लगाएको हुनुपर्ने
- बिक्रिस्थलमा वर्षातमा सवारी साधनमा इन्धन भर्दा आकाशे पानीवाट जोगाउन पम्पयार्डमा घटिमा ६८६ मिटरको स्टिल \RCC\कर्कट पाता र सिटरफाईवर ग्लास सिटको छाना को ब्यबस्था भएको हुनुपर्नेछ।
- बिक्रिस्थलको कम्पाउण्डको तिन तर्फ सुहाँउदो कम्पाउण्ड वाल वा पक्कि फेन्सिङ्ग (काँडेतारले घेरेको गरी सडक तर्फको मोहडामा (राजमार्गमा रहेको बिक्रिस्थल जुन प्रायः २४ घण्टा खुल्ला रहन्छ) घटिमा ६ मिटरको प्रवेश तथा ६ मिटरको निकासद्धार हुनु पर्नेछ।

- बिक्रिस्थलको कम्पाउण्डको पम्पयार्ड लगातार सार्वजनिक सडक सिमाना देखि पम्पयार्ड सम्मको एप्रोच रोडको पेभमेण्ट ब्ल्याक टप अथवा पक्कि ब्रिज अन ऐज पिचिङ्ग गरिएको हुनु पर्नेछ।
- बिक्रिस्थलको कम्पाउण्डमा अग्नी सुरक्षाको लागि घटिमा चार स्थान १० के.जी. क्षमताको डि.पि.सी फायर एक्टीङग्वीसर राख्नु पर्नेछ।
- बिक्रिस्थलको कम्पाउण्डको भित्र एप्रोच रोड,फार्म,सेल्स काउन्टर,पार्किङ्ग एरिया बाहेक सवारी साधन आवत जावतमा बाधा नपर्ने स्थानमा वातावरण संरक्षण गर्ने सदावाहार हल्का किसिमको वृक्षारोपण गर्नु पर्नेछ।
- बिक्रिस्थल कम्पाउण्ड भित्रको सर्फेस वाटरको उचित ड्रेनेजको व्यवस्ता गरेको हुनु पर्नेछ।
- बिक्रिस्थल कम्पाउण्ड भित्र पर्याप्त कम्पाउण्ड लाइटिङ्ग (भेपर लाईट) को व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ।
- केही टाढाको दूरीबाट स्पष्ट देखिने गरि घटिमा २० फिट अग्लो ४ फिट डायमिटरको दुबै तर्फ निगमको लोगो सहितको धटिमा एउटा होडिङवोर्ड राख्नु पर्नेछ।

६.२७ भवन निर्माण कार्यको लागि झिकाइएको कुनै पनि निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर मानिस\सवारी साधनको आवागमनलाई वाधा पार्न पाइने छैन।

६.२८ विज्ञापन सम्बन्धि कुनै पानि होडिङ्ग बोर्ड,टावर,एन्टेना आदि राख्नु पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृती लिएर मात्र राख्नु पर्नेछ।यस्तो स्वीकृती प्रदान गर्दा जडान भएको उपकरणको कारण भवनको सुरक्षामा प्रतिकूल असर नपार्ने कुरामा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गराएर मात्र स्वीकृती दिईनेछ।

६.२९ Combined Footing र Underground Parking सम्बन्धि प्रयोजनका लागि घना बस्ती भन्नाले देहायका क्षेत्रलाई जनाउनेछ।

६.३० माटो परिक्षण गर्नु पर्ने व्यवस्था भएकोमा परिक्षण नगरी निर्माण भएका भवनहरुमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी,टेलिफोन आदि उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ।सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ।

६.३१ प्रचलित कानून परिधिभित्र रही साहरी विकास मन्त्रालय वा खानि तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगोलिक परिक्षण गरी तिकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढि वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमती प्रदान गर्न सक्नेछ।यी आधिकारीक निकायहरुबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मिटर भन्दा अग्लो भवनको नक्सा पास हने छैन।साथै खानि तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरि निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाईने छैन।

६.३२ निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिलर ठड्याई राख्न पाईने छैन।यसरी राखिएमा उक्त पिलर भत्काउनु पर्नेँछ।

६.३३ गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरु गाउँपालिकामा सूचीकृत भएका तालिम प्राप्त निर्माण व्यवसायी (डकर्मी,लाकिगढ,ठेकेदार) हरुले मात्र सुपरीवरक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोवहरमा भवन स्वामीत्वकर्तासंग दुई पक्षिय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउने छन्।

६.३४ वर्षाको पानि तथा (Rain Water Harvesting)

निर्माण हुने "क" तथा "ख" बर्गका भवनहरुले वर्षाको पानी ढल वा खुल्ला नालीमा नमिसाई (Rain Water Harvesting) को प्रविधि अपनाई जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था अनिवार्य रुपमा गर्नु पर्नेछ।जमिनले सोस्न नसकिने पानि मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्ता गर्नु पर्नेछ।साथै अन्य बर्गका भवनहरुले (Rain Water Harvesting) को प्रविधि अपनाउन सकिनेछ।तर अन्य वर्गका भवनहरुले (Rain Water Harvesting) को प्रविधि अपनाउन नसकिने भएमा छानाबाट आउने वर्षाको पानि तपकिन नदिई छानबाट जमिनमा मूल पाइप वा सडकको नालि सम्म पाइप द्धारा आफ्नो

जग्गाबाट अनिवार्य पमा लाग्ने व्यवस्ता गर्नु पर्नेँछ।यस्तो व्यवस्था नभए सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन गा.पा बाध्य हुने छैन।

७. नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धि व्यवस्था

यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व अस्थाई स्विकृती प्राप्त गरी भवनहरुको हकमा साबिकको मापदण्ड बमोजिम नक्सा नियमित गर्न सकिनेछ। तर निर्माण प्रारम्भ नगरि सकेको भवनको हकमा यसै मापदण्ड बमोजिम स्वीकृती दिईनेछ ।

८. प्रचलित कानुन बमोजिम हुने

यस मापदण्डमा लेखिएका कुराहरुमा यसै बमोजिम र यसमा नलेखिएका कुराहरुको हकमा प्रचलित कानुन तथा नेपाल सरकारबाट समय समयमा जारी निर्देशन,परिपत्र,मापदण्ड, मार्गदर्शन अनुसार हुनेछ।

९. सार्वजनिक भवनहरु अपाङ्ग मैत्री सम्बन्धमाः

यस गाउँपालिका भित्र बन्ने सम्पूर्ण सार्वजनिक भवनहरु अपाङ्ग मैत्री हुनु पर्नेछ तथा अपाङ्ग मैत्री शौवालयको पनि व्यवस्था पनि उरिनु पर्छ ।

अनुसूचीहरू

अनुसूची १ सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक

सि.नं.	सडक को ग्रेड	क्षेत्राधिकार (मि.)	सेटब्याक मि.
१	राष्ट्रिय सडक	५०	६
२	जिल्ला सडक	२०	६
३	गाउँपालिका सडक		
		१५ देखि २०	२.५
		१० देखि १५	२
		६ देखि १०	१.५

अनुसूची २ राप्ती गाउँपालिका अन्तर्गतका खोला नाला तथा कुलोको विवरण

क्र.स	नदि तथा खोलाहरु	सेट व्याक (मि.)	वडा
१	आँपखोली खोला	५	१
२	बगाशोती खोला	१०	१
३	भालु खोला	५	१
४	राप्ती नदी	१५	१
५	कटेसनाला खोला	१०	१
६	हनुमानगढी खोला	५	१
७	गना खोला	१०	१
८	कुकुर खोला फर्व	५	१
९	कुकुर खोला फर्पन	५	१
१०	करम्दी खोला	१०	२
११	कटेशनाला	१०	२
१२	राप्ती नदी	१५	२
१३	सानि नदि	१०	३
१४	करम्दी खोला	१०	३

क्र.स	नदि तथा खोलाहरु	सेट ब्याक (मि.)	वडा
१५	राप्ती नदी	१५	३
१६	दोलाई खोला	१०	४
१७	वग्गे खोला	१०	४
१८	करम्दी खोला	१०	४
१९	पिपरी खोला	१०	४
२०	सुगुरे खोला	५	४
२१	चीसा खोला	५	४
२२	ढबली खोला	५	४
२३	नुने खोला	५	४
२४	गोटाङग्रे खोला	५	४
२५	सानि नदी	१०	४
२६	दोलाई खोला	१०	५
२७	सुन खोला	५	५
२८	सिङ्गे खोला	१०	५
२९	भुल्के खोला	१०	५
३०	तिसुवा खोला	५	५
३१	राप्ती नदीको	१५	६
३२	सानो नदीको	१०	६
३३	दोलाई खोला	१०	६
३४	सानो नदी(जोगिया कुलो)	१०	७
३५	सानो नदी (माझी कुलो)	१०	७

अनुसुची ३ बिद्युत नियमावली २०५० अन्तर्गतका अनुसुची नियम

अनुसूची १२

(नियम ४८ सँग सम्बन्धित)

तार देखि भुईसम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दुरी

क्र.स.	विद्युत भोल्टेजको स्तर	सडक बारपार गर्दा मिटर	सडक छेउ मिटर	अन्य स्थानमा मिटर
१	२३०\४००भन्दा माथि ११,००० भन्दा कम	५.८	५.५	५.६
२	११,००० र सो भन्दा माथि ३३,००० सम्म	६.१	५.८	५.२

अनुसूची १३

(नियम ५० सँग सम्बन्धित)

तार देखि घर वा रुखसम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दुरी

क्र.स	विद्युत भोल्टको स्तर	घर तथा रुखबाट हुने न्यूनतम दुरी
१	२३०\४०० देखि ११,००० सम्म	१.२५ मिटर
२	११,००० भन्दा माथि देखि ३३,००० सम्म	२.०० मिटर

द्रष्टव्यः उपरोक्त न्यूनतम दुरी कायम गर्दा हावाको चापले उत्पन्न हुने तारको उच्चतम मच्चाई(म्याक्सिमम डिप्लेक्सन) समेतको हिसाब गर्नु पर्नेछ।