

मनहरी गाउँपालिका

मनहरी राजपत्र

खण्ड : २ संख्या : १० मिति : २०७५/०३/३०

भाग - २

मनहरी गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिका अध्यक्षबाट प्रमाणिकरण मिति २०७५/०२/०३

बस्ती विकास तथा सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी

आधारभूत मापदण्ड, २०७५

आज्ञाले,
रचना श्रेष्ठ
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

मनहरी गाउँपालिकाको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण

मापदण्ड, २०७५

१. प्रारम्भिक :

२०७२ साल बैशाख १२ को विनाशकारी भूकम्प, यसले गरेको क्षति र यस क्रममा कमजोर भवन संरचना तथा साँघुरा बाटो घाटोको कारणले भोगनुपरेको समस्या साथै खुला स्थानको अभाव लगायतका हाम्रा शहरी योजना तर्जुमा, वस्ती विकास तथा भवनका मापदण्डको सन्दर्भमा कमजोरीहरु महशुस भै नेपालमा भवन निर्माणको सन्दर्भमा साविकमा भएका नीतिहरुको परिमार्जन गर्नु पर्ने आवश्यकता महशुस गरी 'बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ नेपाल सरकारले जारी गरी कार्यान्वयनमा रहेको गर्न सवै नगरपालिका/गाउँपालिकाहरुलाई परिपत्र गरेको छ, त्यस पश्चात नेपाल सरकार (मन्त्रपरिषद्) लेसमेत सोही व्यहोराको परिमार्जित मापदण्ड लागू गर्ने निर्णय गरी पुनः परिपत्र भएकोमा तथा 'राष्ट्रिय भवन संहिता-२०६०' लागू भैसकेकोले गाउँपालिकाहरुले आफ्नो मापदण्ड आफैँ स्वीकृत गर्न पाउने भन्ने मापदण्डको 'दफा १७' ले प्रदान गरेको अधिकार साथै स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनको परिच्छेद सातको प्रावधानहरु कार्यान्वयन गर्ने प्रयोजनको लागि यस गाउँपालिकाको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७५ मिति २०७५/०२/०३ को कार्यपालिका बैठकबाट स्वीकृत गरी लागू गरिएको छ ।

२. परिभाषित शब्दहरु :

आधारभूत निर्माण मापदण्ड : नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवनसंहिता २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरुलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको यस वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई जनाउँदछ ।

जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

$$\text{जमिनले ओगटेको अनुपात (जि.सि.आर.)} = \frac{\text{भवन निर्माणले ढाकेको कित्ताको कूल क्षेत्रफल (व.मि.)}}{\text{भूईको कूल क्षेत्रफल (व.मि.)}}$$

सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way): भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।

सेटब्याक (Set Back): भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरीलाई जनाउँदछ ।

किरण सतह (Light Plane): भन्नाले सेटब्याक रेखामाथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुबैतर्फको सेटब्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाइबाट सडकको अर्कोतर्फको सेटब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।

खुल्ला क्षेत्र (Open Space): भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा बिस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशोध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

टाँसिएको भवन (Attached Building): भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

जोडिएको भवन (Joined Building): भन्नाले बेगलाबेगलै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

आंशिक निर्माण सम्पन्न: भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

गाउँपालिका : यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि गाउँपालिका भन्नाले मनहरी गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।

स्थानीय तह : यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको प्रयोजनका लागि स्थानीय तह भन्नाले गाउँपालिका, नगरपालिका, उप-महानगरपालिका, महानगरपालिका र सबैलाई जनाउँदछ ।

शहरी विकास कार्यालय : प्रदेश अन्तर्गत शहरी विकास मन्त्रालय, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।

प्राविधिक समिति : भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत वा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

प्रदेश सरकार : प्रदेश सरकार भन्नाले ३ नं. प्रदेश सरकारलाई जनाउने छ ।

नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan) : भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan) : भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप : भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ । नेपाल सरकार, प्रदेश सरकार वा यस गाउँपालिकाले यस सम्बन्धी नयाँ प्रारूप लागू गरेमा सोहि बमोजिम हुने छ ।

क वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

ख वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूईँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटभन्दा बढी, ३ तलाभन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटरभन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

ग वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारका भूईँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म र उचाई ३ तलासम्म वा Structural Span ४.५ मिटरभन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

घ वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईँटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

माटो परीक्षण: भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' तोकेको परीक्षण प्रक्रिया/विधिलाई जनाउँदछ ।

आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू: भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

संवेदनशील क्षेत्र: संघीय सरकार, प्रदेश सरकार वा स्थानीय सरकार (गाउँपालिका) ले संवेदनशील क्षेत्र भनी तोकेको क्षेत्रहरूलाई जनाउँदछ ।

संस्थागत भवन: भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

सभा-सम्मेलन भवन: भन्नाले मानिसहरू जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भवन: भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई जनाउँदछ ।

व्यापारिक भवन: भन्नाले सटर राखी निर्माण हुने जमिन तला र बाँकि सबै तल्ला भवनको उपयोगबाट आवासीय वा व्यापारिक निर्धारण गरिने छ ।

भवन एकीकरण (House Pooling): भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

आर्किटेक्ट/इन्जिनियर: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

३. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन ।

यस मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति गाउँपालिकाले व्यवस्थापन गर्ने छ ।

४. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु:
- ४.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने : स्थानीय तहको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही स्थानीय तहमा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।
- ४.२ भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति: आर्थिक वर्ष २०७४/७५ को मिति २०७५।०४।०९ देखि भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरहरुको सूची तयार गरी व्यापारिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरुन्जेल क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।
- ४.३ गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवम् दशहजार वर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिस आवश्यक पर्ने: गा.पा.ले यस दफा वमोजिमका भवन निर्माणको स्वीकृति दिँदा आफुलाई आवश्यक प्राविधिक जनशक्ति पदपूर्ति भै सकेको अवस्थामा आफैँ, अन्यथा विज्ञ विशेषज्ञहरुको समेत परामर्श लिई वा नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकारका अन्य निकायहरु समेतको संलग्नतामा एक प्राविधिक समिति गठन गरी उक्त समितिको सिफारिशमा नक्सा पास गर्ने छ ।

- ४.४ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र स्थानीय तहले आफ्ना प्राविधिकहरुबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरीत नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले छानविन गरी कानून बमोजिम कारवाही गर्नु पर्नेछ ।
- ४.५ भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन: भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिई सकेपछि थप निर्माण गर्नुपर्दा नक्सा पासको सुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा निश्चित अवधि सम्मको लागि निर्माण अवधिको म्याद थप गर्न माग गर्नु पर्ने तथा त्यस्तो म्याद समेत समाप्त भएको अवस्थामा नियमानुसारको दस्तुर तिरी, निर्धारित प्रकृया अवलम्बन गरी पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- ४.६ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग : पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र स्थानीय तहले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिश गर्नेछ । स्थानीय तहको स्वीकृति विना सम्बन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्ने छैनन् ।
- ४.७ तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नुपर्ने : क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा गाउँपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको

लागि गाउँपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिका भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावेदन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

४.८ भवन निर्माणको अनुमति दिने : भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सि. सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डि.पि.सि बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र गाउँपालिकाले निवेदन माथि निर्णय दिनेछ ।

४.९ सार्वजनिक निकाय/तहले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने : निर्माण मापदण्ड विपरीत हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने जनप्रतिनिधिहरु, कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

४.१० निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने : सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन् ।

५. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाइने : प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित सहरी विकास कार्यालय प्रमुख, स्थानीय तह प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोका प्रमुख, जिल्ला प्राविधिक

कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु हटाइनेछ ।

६. जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने: गा.पा.को क्षेत्रमा रहेका ४ फिट भन्दा अग्ला, जोखिमयुक्त पर्खालहरु घरधनी स्वयंले तत्काल भत्काउनु पर्नेछ ।

घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गा.पा. स्वयंमूले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनु पर्नेछ । साथै यस मार्गदर्शनमा तोकिए अनुसार पर्खाल लाउने अनुमति दिँदा सेटब्याक छाडेर मात्र पर्खाल लगाउने अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रूख बिरुवाको हरित बार लगाउन सकिने छ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

७. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :

गा.पा.ले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रहरुलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नेछ । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा वा भाडामा दिइने छैन ।

८. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने सम्बन्धमा :

क. यस मनहरी गाउँपालिकामा “आधारभूत निर्माण मापदण्ड-२०७५” लागू पूर्व नक्सा पास प्रकृत्यामा रहेका १७ मिटरभन्दा कम उचाईको भवनले मनहरी गाउँपालिका द्वारा लागू गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा

- अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा ०७५ पौष महिना ०१ गते देखि २०७६ असार मसान्त भित्रकोसमय दिई नक्सा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा स्थानीय तहले तोकेको प्रक्रिया पुऱ्याई नक्सा पास गरी दिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरू स्थानीय तहले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।
- ख. निर्माण भइसकेको १७ मिटरभन्दा अग्ला भवनलाई माथि प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिशमा नक्सा पास गरी दिइनेछ ।
- ग. यस मनहरी गाउँपालिका हुनु पूर्व तत्कालिन गा.वि.स. हुँदा भवन संहिता लागु नभएकोमा हाल सम्म निर्माण भएका भवनहरूले सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको, सडक अधिकार क्षेत्रबाट छोड्नु पर्ने सेट व्याक आदि छोडेर निर्माण भएको अवस्थामा गा.पा.ले उपयुक्त समयावधी सहित प्रकाशित सुचना भित्र आउने नक्सा पास दस्तुरमा आवाशिय भवनमा २५(पच्चीस) प्रतिशत र व्यापारिक भवनमा १५(पन्ध्र) प्रतिशत छुट दिई नक्सा पास गरी आफ्नो अभिलेखमा दर्ता गराउनेछ ।
- घ. यस मनहरी गाउँपालिकामा आधारभूत निर्माण मापदण्ड-२०७५" हुनुपूर्व नक्सा पास प्रणाली नभएकोले हाल सम्म निर्माण भएका भवनहरू र हाल निर्माण हुने क्रममा स्वीकृत नक्सा भन्दा फरक निर्माण भएको देखिएकोमा उक्त प्रकृतिका भवनहरूले भवन निर्माण मापदण्ड (सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेट व्याक) तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा सुचनामा तोकिएको समयावधी भित्रको समयमा नक्सा

संसोधन गरि नक्सा पास गर्न तथा निर्माण सम्पन्न लिन आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा मनहरी गाउँपालिकाले थप भएको क्षेत्रफलको नक्सा पास प्रति वर्ग फिट तोकिएको दस्तुर लिई नक्सा पास तथा निर्माण सम्पन्न दिनेछ ।

- ड. यस मनहरी गाउँपालिकामा नक्सा पास प्रक्रिया पुरा गरी निर्माण भएका भवनहरूमा तला थप गर्नको लागि तत्कालिन नक्सा पास भएको सडक मापदण्ड, सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेट व्याक पूरा भएका, तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा रूआधारभूत निर्माण मापदण्ड-२०७५" अनुसार आवश्यकता भएमा भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) सहित तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

९. भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमति पत्र राख्नुपर्ने :

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी गा.पा.ले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

१०. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था :

गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ ले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी गाउँपालिका क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रूपमा जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नक्सा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् । यस प्रयोजनका लागि गाउँ सभाले राष्ट्रिय वन नीति, २०७१ ले आत्मसाथ गरेको 'एक घर-एक गाउँ, एक गाउँ-एक वन, एक नगर-अनेक उद्यान'को अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै 'राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९'का आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भू-उपयोग नक्सा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण

अनुमति प्रदान गर्नेछ । जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरूको संलग्नतामा जोखिमपूर्ण क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा स्थानीय तहले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

११. सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हाल साविक गर्न बन्देज :

सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारो, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवम् सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरूको हाल साविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोबाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीहरूबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

१२. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू :

१२.१ मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय तहले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउन लगाउने छ ।

१२.२ भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

१२.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।

१२.४ भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरीत नहुने गरी स्थानीय तहबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृतिविना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय तहले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउने छ र सम्बन्धित निकायहरूले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।

१२.५ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तलाभन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन

१२.६ जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था:

१२.६.१ जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोवार, सामूहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा विकास प्राधिकरण, गाउँकार्यपालिका, प्राविधिक समितिको सिफारिशमा स्थानीय तहले यसै उप-बूँदा १२.६.६ को प्रतिकूल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

१२.६.२ एक मिटरभन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमिन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाब गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नुपर्नेछ । जमिनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरूलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।

१२.६.३ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा

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

(ख) एउटै उचाईका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनुपर्नेछ ।

१२.६.४ सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरु योजना सहित पेश गर्नुपर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिशमा स्थानीय तहले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

१२.६.५ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तीमा १५ प्रतिशत बाटाको लागि र (ख) कम्तीमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटरभन्दा कम र सोको चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध र सिमानामा छोएको हुनु हुँदैन ।

१२.६.६ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोको व्यवस्था:

क) सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा:

विद्यमान सार्वजनिक सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कम्तीमा ६ मिटर हुनुपर्नेछ । विद्यमान घनावस्तीलाई भवन एकीकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप-बूँदा १२.१२(ड) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ । यस्ता वाटाहरूको चौडाई बाटोको लम्बाइ र आवश्यकताहरू तल उल्लेखित टेबल तथा नक्सा अनुसार हुनेछ ।

बाटोका चौडाई:

सि.नं.	प्रयोगको किसिम	बाटोको न्यूनतम चौडाई
१	मुल सडक जोड्ने बाटोको न्यूनतम चौडाई	८ मिटर
२	ब्लकदेखि ब्लकसम्म जाने बाटो	६ मिटर
३	प्लटदेखि प्लटसम्म जाने बाटो	६ मिटर
४	कल-डि-स्याक	५० मिटर लामो बाटोसम्म टर्निङ पर्याप्त पुगनुपर्ने

ख. प्लटको साइज :

आवाशीय क्षेत्रमा Planning गरिनु अघि न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफलको तर्जुमा गर्नुपर्ने हुन्छ, त्यसलाई तर्जुमा गर्दा क्षेत्रको बनावट, हावापानी, भौगोलिक स्थिति, सांस्कृतिक तथा आर्थिक स्थितिलाई ध्यानमा राखी कित्ताकाट गरी घडेरीको आकार प्रकार छुट्टाउनु पर्ने हुँदा तल उल्लेखित तालिका अनुरूप हुनुपर्ने देखिन्छ ।

सि.नं.	घडेरीको गुण	प्रस्तावित मापदण्ड
१	ग्रामीण वस्तीमा आवासको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	२०० वर्ग मिटर
२	अन्य क्षेत्रमा आवासको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	१०२ वर्ग मिटर (६ धुर)
३	मोहडाको न्यूनतम चौडाई	८ मिटर

ग. प्लटको डेपथ(Depth):

प्लटको डेपथ (गहिराई) तल उल्लेखित क्षेत्रफल अनुसार हुनुपर्ने छ। प्लटको डेपथ हिसाब गर्दा न्यूनतम चौडाई ८.०० मीटरलाई आधार मानी गर्नु पर्छ।

सि.नं.	प्लटको क्षेत्रफल	प्लटको डेपथ
१	६ धुरदेखि ८ धुरसम्म	(१.६-२) xPlot को चौडाई
२	८ धुरदेखि १६ धुरसम्म	(१.६-१.७५) xPlot को चौडाई
३	१६ धुरदेखि ३० धुरसम्म	१.६ xPlot को चौडाई

घ) ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु:

- घ.१) बाटोको रेखाङ्कन गर्दा स्थानीय टोपोग्राफी तर्फ उचित ध्यान दिनुपर्ने छ, जसबाट पछि खानेपानी, ढल निकास, विद्युत, टेलिफोन आदि विस्तार गर्न र आगलागीको समयमा बारुण यन्त्र समेत सरल तथ सुगम हुन जाओस् ।
- घ.२) कायम रहेको बाटो, कुलो, पानीको मुहान, पोखरी, मठमन्दिर, ढल वा पानीको निकासलाई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्दा बन्द गर्न तथा स्थायी अथवा अस्थायी रूपले सार्वजनिक जग्गा जमिन अथवा अन्य सम्पत्ति मिच्च, कब्जा गर्न अथवा अन्य कुनै नोक्सानी गर्न पाइने छैन ।
- ङ) नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा : विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडकदेखि २० मिटरभित्रसम्म चारपाङ्ग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेगलाबेगलै ढोका तथा बाटो (Gate and Lane) हुनुपर्नेछ । ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटरसम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटरभन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।
- च) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटरभन्दा बढी हुनुपर्नेछ ।
- छ) ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।
- ज) बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरूमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरूले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

१२.७ भवनको उचाई र सेटब्याकको अनुपात:

- क) १० मिटरसम्म अग्ला भवनहरूको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर हुनुपर्नेछ । भ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए

साँधियार तर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।

- ख) १० मिटरभन्दा बढी तर १७ मिटरसम्म अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग) गा.पा.को केन्द्रकृत क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको सडकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटरसम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका राख्ने भएमा माथि बूँदा १२.७ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- घ) १७ मिटरभन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरूको उचाई र साँधियार तर्फको सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटब्याक ५ मिटरभन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ङ) एउटै किता वा धेरै किता मिलेर बनेको घडेरीमा एकभन्दा बढी भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा घर-बाटो सिफारिश दिँदा दुई भवनहरू बीचको दूरी यसै उप-बूँदा १२.७ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- च) मूल सडक किनारमा भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाइमा सडकको दुबै तर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन ।

१२.८ गा.पा.को क्षेत्रभित्र पर्ने लोकमार्गहरूको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरूको अधिनमा र गाउँपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Rural Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छ ।

१२.९ आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर, भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्रभित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा लाउन दिइने छैन ।

१२.१० मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई गा.पा.ले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउने छ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरीत निर्माण भएको कुनै भवन गा.पा.ले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुर उपर गरिनेछ ।

१२.११ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):

क. आवासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्ग मिटरसम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०% र सो भन्दा बढीकोलाई ६०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. शैक्षिक भवनका निर्माणहरू: शैक्षिक भवन वा निर्माणहरूको वरिपरिको खुला भाग कम्तिमा पनि ५ मिटर हुनुपर्नेछ । पुनश्च: शैक्षिक भवनहरूको हकमा शिक्षा मन्त्रालय तथा शिक्षा विभागबाट प्राप्त मापदण्ड/निर्देशनहरू समेत पालना गर्नु पर्नेछ ।

घ. संस्थागत (Institutional) भवन निर्माणहरू: यस्ता भवन वा निर्माण वरिपरिको खुला भाग कम्तिमा पनि ५ मिटर हुनुपर्नेछ ।

ङ. सभा, सम्मेलन वा भीड जम्मा हुने (Assembly) भवन वा निर्माणहरूको निम्ति अगडिको खुला भाग कम्तिमा १२ मिटर र अरु खुला भाग कम्तिमा ६ मिटरको हुनुपर्ने छ ।

च. १०,०००।०० व.फी. भन्दा धेरै प्लिनथ क्षेत्रफल भएका व्यापारिक (Business), व्यवसायिक (Mercantile) र स्टोर सम्बन्धी भवन निर्माणको निमित्त वरिपरिको खुला भाग ५ मिटर भन्दा कम हुनु हुदैन ।

छ. औद्योगिक भवनको निर्माणको लागि वरिपरिको खुला भाग १६ मिटरसम्म उचाईको लागि ५ मिटर भन्दा कम हुनुहुदैन र १६ मिटर भन्दा माथि प्रत्येक थप १ मिटरको लागि ०.२५ मिटरको दरले खुला भाग बढाउनु पर्दछ ।

ज. स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल नर्सिङ होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर स्थानीय तहका लागि स्वीकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१२.१२ स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way: Row) :

क. नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्नु पर्दछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटब्याक आवासीय भवनको हकमा १.५ मिटर र व्यापारिक भवनको हकमा २.० मिटर कायम गरिनेछ ।

ख. यो मापदण्ड लागू हुनु अगावै निर्माण भइसकेका भवनको हकमा ६ मिटर भन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac/dead-end) को क्षेत्राधिकार यो बाटोको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम २(दुई) मिटर कायम गरिनेछ ।

ग. स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ४ मिटरभन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरूको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मिटर कायम गरिनेछ ।

घ. कुनै पनि बाटाको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

यी उपबूँदा ख, ग र घ अनुसार चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटब्याक छाड्नु पर्नेछैन ।

ङ. घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुनः निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटाको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।

१३. मनहरी गाउँपालिका भित्र सडक अधिकार क्षेत्र निम्नानुसार तोकिएका छन् ।

राजमार्गको विषयमा सडकको केन्द्रबाट दायँवायाँ २५ मि. क्षेत्राधिकार प्लस Building को टफ वाहेक दायँवायाँ ६/६ मि सेटब्याक कायम गरिने छ। अन्यथा नक्शा पास गर्न कार्यालय वाध्य हुने छैन ।

क) न्यूनतम २० मिटर चौडाई निर्धारण भएका सडकहरू:

१. लामीटार- मकरी सडक (हाँडीखोला मार्ग)
२. लामीटार कालीदमार सडक
३. महेन्द्र ज्योती मा.वि.-श्री नवजागृती प्रा.वि.
४. सिम्पानी-देवकोट

ख) न्यूनतम १४ मिटर चौडाई निर्धारण भएका सडकहरू:

१. खरङ्गा-भावर
२. रुपाचुरी-माभटोल-भातवाङ्ग-गुनराङ्ग-मनहरी सडक
३. लोथर-खरीवाङ्ग सडक
४. रजैया-दरदरा-वसन्तपुर-डिल्लीपुर

ग) न्यूनतम १० मिटर चौडाई निर्धारण भएका सडकहरू :

१. चुरीयामाई सडक
२. गोगनपानी भ्यू टावर मार्ग
३. श्री चकरी प्रा.वि.-भोर्लेटाँडी-कामीडाँडा-मिलनचोक

४. वेलचोक-प्रसाद चोक-कृष्ण मन्दिर-स्याङ्गताङ्ग टोल

५. पलानचोक-रुमाटोल-डोथे सुकौरा-सिद्यखाली-प्रताटोल-छ्याल सिरान-गोगलपानी वार्ड २

६. विजौना वोटेनी सडक

७. एघार घरे सुनाचुरी-रेड एङ्गल स्कुल- जोगीताल गाउँ

८. तिन नं. वार्ड कार्यालय-भोलुङ्गे पुल चोक

९. स्कुल चोक-ढेडुवा खोला विच-भोलुङ्गे पुल मुख

१०. ठाकुर चोक-नगेन्द्र चोक

११. हाईवे-ब्रम्हकाली स्कुल

१२. रमौली-केदारको घर सडक-नदीको बाँध

१३. हाईवेबाट प्रतापपुर जाने बाटो

१४. हाईवे-चेपाङ्ग वस्ती प्रतापुर

१५. प्रतापुर -रमौली सडक

१६. चौकी टोल लामे डमरवम चेपाङ्ग वस्ती शान्ताको घर प्रतापुर श्री वल ज्योती स्कुल पूर्व पश्चिम राजमार्ग

१७. मराङ्गे टोल-रेड एङ्गल स्कुल सडक

१८. माथिल्लो जोगी ताल गाउँ सडक

१९. मराङ्गे टोल - जोगी ताल गाउँ सडक

२०. रेड एङ्गल स्कुल सडक-चौकी टोल सडक

घ) न्यूनतम ६ मिटर चौडाई निर्धारण भएका सडकहरू :-

१) टंकीचोकदेखि कामी डाँडा सडकसम्म

२) मुलायनचोकदेखि महादेवस्थान चोकसम्म

३) कट्टरचोकबाट महादेवस्थान जाने सडक

४) मिलनचोकदेखि पूर्व उत्तर जाने सडक

५) बेलचोकदेखि चिहान डाँडा

६) च्यावलदेखि टाँडी भुन्द्रिङ-बीच चोक- श्री नवजागृति प्रा.वि.-तीनतले

- ७) च्यावलदेखि प्रजा प्रा.वि.- गुरुङ टोल जाने सडक
- ८) सिद्धकालीचोकदेखि पूर्व मकारी खोलासम्म
- ९) श्री नवजागृति प्रा.वि.देखि भुन्द्रुङ खोला - रुमा टोल जाने सडक
- १०) श्री नवजागृति प्रा.वि.देखि भुन्द्रुङ - विक्रम पार्ता - तिनतले - टंकी डमर
- ११) पार्ता टोल, च्यावल - हिरमान टोल - स्यानबाटोल - एकता टोला- बीच टोल, टाँडी भुन्द्रुङ
- १२) चुरिया चोक - बाल जीवनज्योती स्कुल - चकरी
- १३) आश्रम चोक - घैजाचोक - घैजाडाँडा
- १४) गोलघर - दियाली टोल- खुर्सानीबारी - ज्यामिरे
- १५) लामिटार, कार्कीचोक - ट्वाङ्ग्रा खोला - नयाँवस्ती - चिसापानी चेपाङ स्कुल
- १६) ट्वाङ्ग्राबारी - घिमिरे टोल - पालुङ डाँडा - डोलबारी शान्ति चोक - मसिने खोला किनार - गोलघर
- १७) ट्वाङ्ग्राबारी - कांग्रेस रोड
- १८) निमरा चोक - उत्तर बल जीवन ज्योती स्कुलको बाटो
- १९) बल चौर - नव ज्योती प्रा.वि.-यमनाथ ढकाल चोक - दिदि बहिनी खोल्सा सडक
- २०) प्रित कुमार सहिद चोक बाट उत्तर
- २१) डोथे साकुरा - खनाल चोक - घट्टे दमार चोक
- २२) उत्तम कुमार घरबाट उत्तर पश्चिम ढेडुवा खोला
- २३) चुरिया माई - कगौडी चोक - थापा डाँडा
- २४) पालुङ्गे डाँडा - काङ्ग्रेस चोक सडक
- २५) बिच चोक - लाल बहादुर चोक - डोथेसुकाउरा
- २६) हिरमान टोल - गेकुनपानी
- २७) खकुराल टोल सडक क
- २८) ढकाल चोक - रातेमाटे - भुन्द्राउड

- २९) दिवाल टोल पुच्छर - हल्दार टोल - बिकुल चोक - सालघारी
- ३०) घलान टोल - माइती टोल
- ३१) वडा कार्यालय बाट १५० मी अगाडीको चोकबाट उत्तर पुर्वको बाटो
- ३२) वडा कार्यालय पछाडीको बाटो
- ३३) प्रसाद चोक - पश्चिम हुँदै उत्तर
- ३४) पशुपती मन्दिरको बाटो
- ३५) मुल खोला - खुर्सानी बारी
- ३६) लाल बहादुर चोकबाट उत्तर दोड टोल जाने सडक
- ३७) बेल चोक - चिहान डाँडा
- ३८) बिदारी चोक - साभा चोक
- ३९) बिक्रम पर्त सडक क
- ४०) बुद्ध चोक - मकरी र च्यापल जोड्ने
- ४१) घैजा चोक - ठाडो बाटो
- ४२) घैजा डाँडा सडक
- ४३) घटघटी - बालको घर
- ४४) घटघटीबाट उत्तर जङ्गलको बाटो
- ४५) झल्यान चोक - माइते टोल
- ४६) कालिका मन्दिर - कटहर चोक
- ४७) कमल चोकबाट १४५ मि. पश्चिमबाट दक्षिण जाने सडक
- ४८) कारखाना जाने सडक
- ४९) गैरी चोक - घिसिङ डाँडा - सेते गिरि घर मुनी
- ५०) रुमा चोकबाट घट्टे दमार सडक
- ५१) स्याङ्तान टोल पुर्व पश्चिम सडक
- ५२) स्याङ्तान टोल - पौडेल पुच्छर
- ५३) चकरी पोष्ट जाने बाटो
- ५४) सेस्दा मेन चोक - राप्ती जोड्ने चोक

- ५५) स्याङ्बा टोल - डिमडुङ टोल
- ५६) डम - चिन टोल सडक
- ५७) राजकुमार चोक सडक
- ५८) माक्री खोला किनार सडक
- ५९) स्कुल चोकबाट उत्तर पश्चिमहुँदै भुन्द्रुङ खोला
- ६०) खोन्दे खोली - च्यापल
- ६१) बल चौरबाट बन जाने सडक
- ६२) कौगेडी चोक - च्यापल
- ६३) कौगेडी चोकबाट पूर्व जाने सडक
- ६४) श्री बल प्रा. वि. को पूर्व पट्टिको बाटो
- ६५)
- ६६) बेल चोकबाट पश्चिम हुँदै खोल जाने बाटो
- ६७) भुन्द्रुङ खोला किनार सडक
- ६८) टाँडी भुन्द्रुङ - मुलखोला दोभान - गोगन घारी
- ६९) वडा नं. १ कार्यालयबाट उत्तर चोक
- ७०) थाडो खोला सडक
- ७१) गोगन पानी सडक क
- ७२) गोगन पानी सडक ख
- ७३) तरुबस चोक - चिसापानी ट्वाङ्ग्रा
- ७४) चमुसिङ चोक - तीन ताप्के
- ७५) खुर्सानी बारी - चिसापानी खोलछी
- ७६) हाँडी खोला किनार बाट बिकुल चोक
- ७७) दियालीटोल - सालघारी - बिकुल चोक - गोलघर
- ७८) ज्यामिरे खोला सडक
- ७९) मसिने खोला - पश्चिम - मसिने
- ८०) मसिने खोला - घिमिरे टोल - ट्वाङ्ग्रा
- ८१) पालुङ्गे डाँडा - श्री पशुपती मा. वी.

- ८२) कालीदामार - राप्ती खोला सडक
- ८३) (भगवान चोक - बाहुन चोक - असराम चोक) रजैया मेन
- ८४) रजैया बाइपास रोड
- ८५) बाहुन टोल - बन्नी चोक सडक
- ८६) मनकामना क्रसर रिड रोड जोड्ने सडक
- ८७) हाइवेबाट घराइटी
- ८८) रजैया - असरम चोक
- ८९) चर्च जाने बाटो
- ९०) गोतामे टोल सडक
- ९१) भरत चोक - राप्ती खोला
- ९२) हाइवे - सहिद स्मृती बाल कल्याण प्रा. वि. को बाटो
- ९३) हाइवे - गुम्बा चोक
- ९४) भोलुङ्गे पुलबाट राप्ती किनार सडक
- ९५) डरडरा टोल - खड्का टोल - नया गाउँ टोल
- ९६) डरडरा टोल - श्री मदन अश्रीत प्रा. वि. - रुन्चेडाँडा - थिङ टोल
- ९७) डरडरा टोल सडक
- ९८) बसन्तपुर सडक
- ९९) मुरली चोक - सिलवाल चोक - नयाँगाउँ - डमर सडक
- १००) सिलवाल चोक - बसपार्क चोक - चौराहा खोला
- १०१) मिश्र चोक - बसपार्क चोक - चौराहा खोला
- १०२) तलुके टोल - बसन्तपुर माथिल्लो टोल सडक
- १०३) असरम चोक - गुरुकुल सडक
- १०४) मिजर टोल - बसन्तपुर - भला बिदारी चोक
- १०५) बुद्धिलाल चोक - चेपाङ टोल सडक
- १०६) कर्ण बहादुर दमाईको घर जाने बाटो
चेपाङ टोल - डन्डीबारी चोक - रातोमाटो चोक - चिसापानी
माथिल्लो

- १०७) भेग
 १०८) डरडरा टोल - भोलुङ्गे पुल
 १०९) दुम्सी घडा पाण्डाब्बे सडक - बुलोन टोल
 ११०) गणेश चोक - गुम्बा जाने बाटो
 १११) जयसिङ्ग चोक - गुम्बा जाने बाटो
 ११२) कार्की डाँडा गैरी टोल
 ११३) कर्ण बहादुर दमाई चोक - जनचेतना मार्ग
 ११४) खड्का टोल - पाखिन चोक
 ११५) खरङ्गा बस्ती रोड
 ११६) मेन रोड स्कुल चोक - धुम्सीघडा - बुलोन टोल
 ११७) मिजार टोलदेखि बसन्तपुर माथिल्लो टोल
 ११८) मिश्र चोकदेखि नयाँ गाउँ
 ११९) राजकुमार चोकदेखि बसन्तपुर माथिल्लो टोल
 १२०) रातोमाटे बाँसघारी चोकदेखि चेपाङटोल सडक
 १२१) रातोमाटे बाँसघारी चोकदेखि बुद्धिलाल टोल सडक
 १२२) रातोमाटे चोकदेखि जनचेतना प्रा.वि.
 १२३) रिजाल टोलदेखि राजाराम टोल
 १२४) स्कुलचोकदेखि राजकुमार चोक
 १२५) मदनआश्रित स्कुलचोकदेखि उत्तर पश्चिम
 १२६) टुल्के टोलदेखि बसन्तपुर माथिल्लो टोल - दर्दरा
 १२७) चउर पाखादेखि अजिंगरे सडक
 १२८) माछा फर्मदेखि थापागौडा
 राधाकृष्ण मन्दिर चोक - सामुदायिक जंगल - मन्दिर टोलको
 सिरान जंगल
 १२९) शिवहरि डाँडादेखि महेन्द्र राजमार्ग
 १३०) मगरचोकदेखि पुलचोक - सामुदायिक वन

- १३१) विष्टमाइला चोक - नयाँ वस्ती चोक - गिरी टोल - रिजाल चोक
 - ढुंगाना चोक
 १३२) अर्याल चोक - सुकौरा चोक - सामुदायिक जंगल सडक
 १३३) गणेश उप्रेती चोकदेखि बगर सिसौबारी
 १३४) बलौटा चोक - रामेश्वरको चोक - बगर जाने बाटो
 १३५) राजमार्गदेखि लामाटोल
 १३६) राजमार्गदेखि प्रजाटोल
 १३७) थाक्ला चोकदेखि गुम्बाचोक
 १३८) राजमार्गदेखि पिस पार्क (अक्कल मार्ग) सडक
 १३९) राजमार्गदेखि ढकाल टोल सडक
 १४०) राजमार्गदेखि राप्ती निकास सडक
 १४१) सिम्पानीदेखि उपादेशी मन्दिर बाटो
 १४२) नेवार माइला चोकदेखि धर्मशाला सडक
 १४३) मगर चोकदेखि पुलचोक
 १४४) चौतारा चोकदेखि दमचोक सडक
 १४५) सुकौरा चोकदेखि सामुदायिक जंगल सडक
 १४६) स्कुल चोकदेखि स्कुल चोक- गणेश उप्रेतीचोक - बगर सिसौबारी
 १४७) गिरी टोलदेखि प्रजा बस्ती
 १४८) अधिकारी चोकदेखि जंगल
 १४९) अर्याल चोकदेखि सुजनको घर जाने बाटो - भलादमी चोक सडक
 १५०) ढकाल टोलदेखि तिमिल्सिना डाँडा
 १५१) धनेश्वर चोकदेखि शिवहरि डाँडा सडक
 १५२) गुरुङ टोलदेखि जंगल जोड्ने बाटो
 १५३) हरिप्रसाद गिरी चोकदेखि सामुदायिक जंगल
 १५४) राजमार्गदेखि भाडबारी
 १५५) राजमार्गदेखि गुरुङटोल
 १५६) राजमार्गदेखि कृषि सडक

- १५७) राजमार्गदेखि लामाडाँडा
 १५८) कृष्णमन्दिर चोकदेखि सुकौरा जंगल - भुवन सिंह प्रजा - सुगौरा
 १५९) राजमार्ग सडकदेखि घरती
 १६०) राजमार्ग सडक चोकदेखि बारीचोक - विष्ट मिलचोक
 १६१) राजमार्ग सडक - शिवहरि डाँडा - शिखारी डाँडा शिहरन - मेन रोड
 १६२) मैनाली मार्ग
 १६३) प्रणामी मन्दिर जाने बाटो
 १६४) मिरा मार्गचोकदेखि - सामुदायिक वन
 १६५) नेत्रबहादुर मार्गदेखि दाङसिंह खोल्सासम्म
 १६६) ओम शान्ति मार्ग
 राधाकृष्ण मन्दिर चोक - राधाकृष्ण टोल - सामुदायिक जंगल - मगर
 १६७) टोलको सिरान जंगल
 १६८) चेपाङ टोल जाने बाटो
 १६९) सुवेदी चोकदेखि चिन्तामणि मार्ग
 १७०) सुजनको घर चोकदेखि रघुदाइको घर
 १७१) सुकौरा टोल
 १७२) तह मार्ग
 १७३) थकालडाँडादेखि नेत्रबहादुर मार्ग
 १७४) थकालडाँडा गुम्बा टोल
 १७५) उपादेशी मन्दिर बाटो
 १७६) डिसी चोक - मनहरि खोला/उत्तरतर्फ
 प्रतापपुर - रमौली - केदारको घर - आधारभूत स्कुल - श्री राष्ट्रिय नि.मा.वि.
 १७७) पूर्व पश्चिम राजमार्ग
 १७८) प्रतापपुर - थापाको घर - रमेशको घर

- १७९) रमौलीको पोखरी जाने सडक
 १८०) रमौली सडक (क)
 १८१) पूर्व पश्चिम राजमार्ग - शान्तिटोल - बबरजनको घर जाने बाटो - राप्ती खोली
 १८२) रामन्तर सडक नं. ४
 १८३) रामन्तर सडक नं. ३
 १८४) रामन्तर सडक नं. ३
 १८५) रामन्तर सडक नं. २
 १८६) रामन्तर सडक नं. १
 १८७) विजौना सडक (क)
 १८८) विजौना सडक (ख)
 १८९) निर्मल वस्ती सडक (क)
 १९०) निर्मल वस्ती सडक (ख)
 १९१) निर्मल वस्ती सडक (ग)
 १९२) मनहरि हस्पिटल मार्ग - भानुटोल
 १९३) नयाँ बजार - आँखा हस्पिटल सडक
 १९४) मनहरि माथिल्लो बजार सडक
 १९५) लामा टोलबाट पश्चिम भानुटोल सडक
 १९६) ब्रह्मकाली स्कुल - राप्ती खोला
 १९७) मणिडाँडा - रमौली
 १९८) निर्मलवस्ती - निर्मलवस्ती पुछार सडक
 १९९) थापा घर जाने बाटो
 २००) मोक्तान घर - राम मायाँ घर
 २०१) नगेन्द्रचोक- रमौली
 २०२) सिताराम - कृष्णको घर - थापाको घर - रमेशको घर - प्रतापपुर
 २०३) नयाँ बजार चौताराबाट उत्तर पश्चिम जाने सडक

- २०४) मनहरि बजार - शान्ति टोल
 २०५) प्रतापुर - पूर्वपश्चिम राजमार्ग
 २०६) नयाँवस्ती रोड
 २०७) प्रतापपुर शान्ताको घर जाने सडक
 २०८) छना घर जाने बाटो
 पूर्व पश्चिम राजमार्ग - खयरघारी - मराङ्गेटोल - सुनाचुरी - भूलचोक
 २०९) सडक
 २१०) प्रतापुर सडक (क)
 २११) प्रतापुर सडक (ख)
 २१२) खयरघारी - लोथर खोला
 २१३) किसान मार्ग
 २१४) जोगी ताल - लामेडम्मर बन
 २१५) माराङ्गे टोल - पूर्वपश्चिम राजमार्ग
 २१६) जोगीताल गाउँ सडक
 २१७) सुनाचुरी मन्दिर - प्रेमवस्ती
 २१८) प्रेमवस्ती सडक
 २१९) लोथर मानेडाँडा सडक
 २२०) पूर्वेली टोल जाने सडक

- घ) न्यूनतम ४ मिटर चौडाई निर्धारण भएका सडकहरू: गाउँपालिकाले अन्य मापदण्डमा तोकेको वा अन्य निर्णय गरेको बाहेकका बाँकी सडकहरू न्यूनतम ४ मीटरका हुने छन् ।
 ङ.) माथि नसमेटिएका अन्य सम्पूर्ण साना गल्लीहरू - गाउँ कार्यापालिका सभावाट विषेश निर्णय गरि नक्सा पास गर्न सकिने छन् ।

- १२.१३ सार्वजनिक भवन/संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्थानीय तहले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउने छ । प्राचीन स्मारक संरक्षण केन्द्र, २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय तहले निर्माण स्वीकृति दिनेछ । सम्बन्धित निकायको सिफारिश विना नक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने स्थानीय तहको प्रमुखलाई संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले/प्रदेश सरकारले आवश्यक कारवाही गर्नेछ ।
- १२.१४ सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथि ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटरभन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नुपर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिशसहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइनसहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय तहले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।
- १२.१५ न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय तहले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरू जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।
- १२.१६ भवन संहिता, २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधिसमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ । माथि बूँदा १२.७ (ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्नेछैन ।

- १२.१७ क, ख र ग वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ र वस्ती विकास मापदण्ड २०७२ अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै निमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरीवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरीवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय तहलाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय तहले कालो सूचीमा राख्नेछ ।
- १२.१८ भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
- १२.१९ एक मिटरभन्दा माथि छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १२.२० भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालीगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरीवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालीगढ तथा ठेकेदारहरूले यस्तो तालिम निःशुल्क पाउनको लागि आफूलाई पायक पर्ने स्थानीय तहमा निवेदन दिन सक्नेछन् ।
- १२.२१ सार्वजनिक भवनहरू रङ्गाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।
- १२.२२ नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिनमुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।

- १२.२३ शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिश गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिङ्ग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ ।
- १२.२४ तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १२.२५ Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।
- १२.२६ स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- १२.२७ सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- १२.२८ नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- १२.२९ नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेका भौतिक विकास आयोजनाहरूमा आयोजना लागू भएका मापदण्डहरूमा त्यस आयोजनासँग सम्बन्धित नदीको किनारबाट जति सेटब्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ सोको प्रतिकूल नहुने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- १२.३० नदी किनारमा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा :
राप्ती नदी किनारबाट ३० मिटर, मनहरी नदी किनारबाट ३० मिटर, लोथर नदी किनारबाट ३० मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइने छ । यसरी नदी किनारको मापन गर्ने कार्य नापी नक्शालाई आधार मानी गर्नुपर्ने छ ।

१२.३१ यस मार्गदर्शनमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिए तापनि भविष्यमा विमानस्थल निर्माण भए विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरू हवाई उड्डयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै विमानस्थलको सीमा (एयरपोर्ट भित्रका रन वे लगायतका पूर्वाधारलाई संरक्षण गर्न घेरा लगाइएको तारवार) बाट ५०० मिटर आसपासमा १७ मिटरभन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उड्डयन प्राधिकरणको सहमती लिई निर्माण अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ ।

१२.३१ विविध :

- क. नापी नक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- ख. प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्यांक अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीको मुहान आदि मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- घ. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय तहबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पर्नेछ ।
- ङ. Sewerage System भएका स्थानहरूमा अनिवार्य रूपमा Sewerage संग जोड्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्ने र यस्ता स्थानहरूमा Septic Tank निर्माण गर्न पाइने छैन ।

१३. सुरक्षित वस्ती विकासका लागि आवश्यक नम्स र स्टेडर्ड :

हाम्रो समाजमा प्रकृतिमा निहित जोखिमहरूको मूल्याङ्कन विना नै वस्तीहरूको अनियन्त्रित विकास र बिस्तार भइरहेको छ । जोखिम सँगसँगै छरिएका वस्तीहरूमा पूर्वाधार सेवाहरू पुऱ्याउनु चुनौतिपूर्ण हुनुको साथै महंगो पनि हुने गर्दछ । विगत २०७२ बैशाख १२ को भूकम्पले विद्यमान वस्तीहरूमा चिरा पारी अत्यधिक क्षति पुऱ्याएर बाढी पहिरो जस्ता अन्य प्रकोपलाई पनि

निम्त्याएको छ र वस्तीहरू जोखिमपूर्ण भएका छन् । विद्यमान केही वस्तीहरूमा जोखिम मोलेर बसिरहेका परिवारहरूलाई सुरक्षित स्थानमा स्थानान्तरण गराउनु आवश्यक भएकोले नयाँ वस्तीहरू निर्माण गर्दा जोखिम न्यूनीकरण गर्न यो आधारभूत नम्स र स्टेडर्ड जारी गरिएको छ ।

हामीकहाँ अभैसम्म पनि कहाँ वस्ती बसाल्न हुन्छ, कहाँ हुँदैन भन्ने वैज्ञानिक रूपमा भू-क्षेत्रहरूको पहिचान भइसकेको छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागबाट तयार भई जारी भएका भौगर्भिक नक्साहरू (Engineering and Environmental Geological Maps) ले वस्ती विकासलाई केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भए पनि विभिन्न कारणहरूले गर्दा यी नक्साहरू विस्तृत रूपमा प्रयोगमा आइसकेका छैनन् । यस्तो प्रयोजनका लागि तयार हुँदै गरेको विस्तृत भौगर्भिक नक्सा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भई लागू भएपछि सोलाई आधार मानी वस्ती विकास गरिने उद्देश्य राख्दै वस्ती विकासको स्वीकृति दिँदा हाललाई खानी तथा भूगर्भ विभागका भूगर्भविद्हरूको संलग्नतामा तयार पारिएका यी नम्स र स्टेडर्ड अनुसरण गरिनेछन् । आधिकारिक भौगर्भिक नक्सा लागू भएपछि यी नम्स र स्टेडर्डहरू स्वतः सोही भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन् ।

१३.१ सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरू :

भूकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरूबाट न्यूनतम जोखिम भएका ठाउँहरूमा मात्र वस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । निम्न आधारहरूमा सुरक्षित स्थानको पहिचान गरिनेछ ।

१३.१.१ खानी तथा भूगर्भ विभागबाट नक्साकन गरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय दरारहरूका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माण कार्य गर्नु पूर्व भौगर्भिक अध्ययन गराई प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । साथै गहिरो चिरा परेको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल-तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथि माटो भरिएका क्षेत्रहरूबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।

१३.१.२ पहिरोबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी : स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तीमा ३ मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ । तर, ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेधित गरेको क्षेत्रमा वस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरूको सल्लाह बमोजिम वस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

१३.१.३ बाढीबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी : स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सहत भन्दा माथिको जमिनलाई छनोट गर्नु पर्दछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मिटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर टाढा हुनुपर्दछ ।

१३.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने:

१३.२.१ आपतकालीन स्थानान्तरण वा पुनः स्थापना गराउँदा सहभागिता मूलक छिटो एवम् सरल मूल्यांकन विधि (Participatory Rapid Appraisal) अपनाई खतरा र संभावित जोखिमहरू पहिचान गरी सुरक्षित स्थानको छनोट गर्न स्थानीय वासिन्दाहरूको अनुभवलाई बटुली उक्त क्षेत्रमा घटेका विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धी ऐतिहासिक जानकारीहरू संकलन गरी त्यस्ता जानकारीहरूलाई साधारण रूपले हातले कोरिएका चित्र एवम् म्यापद्वारा चित्रण गर्न सकिनेछ ।

१३.२.२ दीर्घकालीन वस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने भू-वैज्ञानिक र जल-विज्ञानका विशेषज्ञहरूद्वारा उक्त स्थानको विस्तृत जाँच गराउनु पर्नेछ । त्यस्ता अध्ययनमा भूकम्प, बाढी, पहिरोका घटनाहरू, वर्षा तथा बाढीको तथ्यांक आदि सम्मिलित विवरण र

विश्लेषण समावेश गर्नुपर्नेछ । यस्ता अध्ययनका आधारमा भवन र भौतिक संरचनाहरू निर्माण गर्दा अपनाउनु पर्ने उपयुक्त सावधानीहरू निर्धारण गर्न सकिनेछ ।

१३.३ जोखिमयुक्त वस्तीको स्थानान्तरण:

प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणको जोखिमपूर्ण वस्तीहरू स्थानीय विकास समेतलाई जानकारी गराई स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गरिनेछ ।

१३.४ वस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरू

१३.४.१ स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरू जस्तै: भूमिको उपलब्धता, खानेपानीको स्रोत, सडक र बिजुलीको पहुँच र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरूको आधारमा छनोट गर्नु पर्नेछ ।

१३.४.२ वस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्मनिर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुग्ने वा नपुग्ने बारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नुपर्नेछ ।

१३.४.३ यस्ता वस्तीहरूमा निर्माण गरिने आवास भवनहरूमा मौलिक संस्कृति र स्वामित्व भल्कने निर्माण पद्धतिलाई प्राथमिकता दिनु पर्नेछ ।

१३.४.४ स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनाबद्ध रूपमा थप वस्ती विकासका लागि जमिनको उपलब्धता भएको जमिन क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइनेछ ।

१३.५ भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण

१३.५.१ सार्वजनिक खुला ठाउँ र सामुदायिक स्थानको प्रावधान गर्दा यस्ता क्षेत्रहरू मोटर गुड्न सक्ने ठूला बाटोले जोडिएका र एक अर्काको पूरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गर्नु पर्दछ ।

१३.५.२ योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरू जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वरभूमि र चरन क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्ने प्रावधान राख्नु पर्नेछ ।

१३.६ प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम व्यवस्थापनमा सामुदायिक क्षमता घर परिवार र समुदाय दुबैको प्राकृतिक जोखिमहरूसँग सामना गर्ने क्षमता वृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरूको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्सँग जुध्ने क्षमता विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्नु पर्नेछ । नयाँ भवन निर्माण गर्दा भूकम्प प्रतिरोधात्मक बनाइने र पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गर्नुपर्नेछ । वस्तीको कम्तीमा ५०% भाग खुला क्षेत्रको रूपमा छुट्याउनु पर्नेछ । खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरू र अन्य सामुदायिक सुविधाहरूको उचित व्यवस्थापन गरी वस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गर्नु पर्नेछ ।

ANNEX: 1 Building Permit Process

मनहरी गाउँपालिकाको नक्सा पास प्रक्रिया

प्रथम चरण

- घर धनीबाट निवेदन
- भवन निर्माण मापदण्डको जाँच - नक्सापास उपशाखाबाट
- भवन निर्माण संहिताको जाँच - भूकम्प सुरक्षा उपशाखाबाट
- नक्सा दर्ता तथा दस्तुर बुझाउने
- नक्सापास प्रक्रिया/१५ दिने सूचना प्रकाशन/१५ दिन पछि स्थालगत निरीक्षण तथा सर्जमीन
- डि.पि.सि. लेभलसम्मको नक्सा पास

दोस्रो चरण

- डि.पि.सि. माथिको नक्सापासको लागि निवेदन
- डि.पि.सि. लेभलसम्मको प्रतिवेदन
(भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन निर्माण संहिताको आधारमा)
- नक्सा पास तथा नो अब्जेक्सन प्रमाणपत्र प्रदान
(नक्सा पास उपशाखा तथा भूकम्प सुरक्षा उपशाखाबाट)

तेस्रो चरण

- निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रको लागि निवेदन
- स्थलगत निरीक्षणको प्रतिवेदन
(नक्सा पास उपशाखा तथा भूकम्प सुरक्षा उपशाखाबाट)
- नक्सा पास तथा नो अब्जेक्सन प्रमाणपत्र प्रदान
(नक्सा पास उपशाखा तथा भूकम्प सुरक्षा उपशाखाबाट)

ANNEX: 2

Required Document for Building

Permit Porcess

नक्सा पासको लागि समावेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरू:

१. जग्गा धनीको लालपूर्जाको फोटोकपी - १ प्रति
२. जग्गाको प्रमाणित ब्लुप्रिन्ट नक्सा - १ प्रति
३. जग्गाको चारकिल्लाको नाम र कित्ता नं.
४. एकीकृत सम्पत्तिकर तिरेको रसिद
५. आर्किटेक्चरल नक्साहरू - ३ प्रति
६. स्ट्रक्चरल नक्साहरू - ३ प्रति
७. स्यानीटरी र इलेक्ट्रिकल नक्साहरू - ३ प्रति
८. 'क' र 'ख' वर्गका भवनहरूको हकमा
 - ✓ पाँच वर्ष अनुभव भएको सिभिल ईन्जिनियर वा स्ट्रक्चर ईन्जिनियर द्वारा NEC Regd. No. उल्लेख गरी प्रमाणित गरिएको Structural Design Report र Design Confirmation Letter.
 - ✓ नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि
९. कन्सल्टेन्सी फर्मको नगरपालिका दर्ताको नवीकरण भएको प्रतिलिपि
१०. सुपरभाइजर/कन्सल्टेन्ट र घरधनी बीचको सम्झौता पत्र
११. ठेकेदार/निर्माणकर्मी र घरधनी बीचको सम्झौता पत्र
१२. ठेकेदार/निर्माणकर्मीको नगरपालिका दर्ताको नवीकरण भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि ।