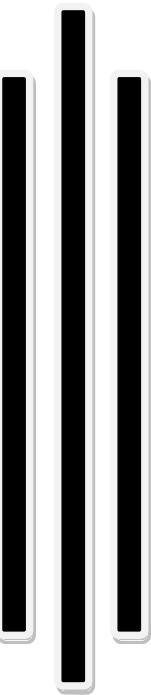


घरपझोड गाउँपालिका
गाउँकर्यपालिकाको कार्यालय
जोमसोम, मुस्ताङ
गण्डकी प्रदेश, नेपाल



घर नक्सा सम्बन्धी मापदण्डको
कार्यविधि - २०७५

विषय सूची

१. पारिभाषिक शब्दहरू	१
२. मापदण्ड कार्यान्वयनको विधि	
३. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन	२
४. निर्माणमापदण्डवर्गीकरण	२
४.१. योजना मापदण्ड	२
४.१.१ भू-उपयोग वर्गीकरण	२
४.१.२. विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू	४
४.१.३. जग्गा विकास (प्लटिंग) सम्बन्धी व्यवस्था	५
४.१.४. घडेरीको विकास	६
४.२. भवन निर्माण मापदण्ड	६
४.१.१. नेपाल भवन संहिताको अनिवार्य पालना	६
४.१.२. SETBACKसम्बन्धी व्यवस्था	६
४.१.३. भ्यालको व्यवस्था	
४.१.४. स्ट्रक्चरल नक्सा अनिवार्य	७
४.१.५. Emergency Response Plan	७
४.१.६. सडकको अधिकार क्षेत्र (RIGHT OF WAY) र सेटब्याक अतिक्रमणमा रोक	७
४.१.७. अर्बन डिजाईन सम्बन्धी व्यवस्था	
४.१.८. प्राकृतिक स्रोत अतिक्रमणमा रोक	
४.१.९. भवन निर्माणमा बन्देज	७
४.१.१०. बाढी पहिरोवाट बचन अपनाउनु पर्ने सावधानी	
४.१.११. निर्माणसुपरीवेक्षण	७
४.१.१२. पार्किङ	७
४.१.१३. भवन उपयोग र प्रयोजन परिवर्तन	८
४.१.१४. पुर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने	८
४.१.१५. मापदण्ड लागु हुनु पुर्वका संरचना परिवर्तन	८
४.१.१६. सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु	८
४.१.१७. माटो परिक्षण	९
४.१.१८. हरित भवन रआवास	९

४.१.१९. अन्य.....	
४.३. पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा.....	
४.३.१. सडकरसडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way).....	
४.३.२. बाटो सम्बन्धि व्यवस्था.....	9
४.३.३. सतह ढल (Drainage).....	10
४.३.४. ढल तथा पानीको निकास व्यवस्था.....	10
४.३.५. सेप्टिक टंकी.....	10
४.३.६. खानेपानी	10
४.३.७. विच्छुत.....	10
४.३.८. फोहर मैला.....	10
४.४. विविध	11
४.४.१. कम्पाउण्ड पर्खाल	11
४.४.२. रुख तथा हरियाली	11
४.४.३. मंजुरिनामाका आधारमा मापदण्ड पुऱ्याउन नपाइने	11
४.४.४. कित्ताकाट	11
४.४.५. सार्वजनिक स्थान प्रयोग सम्बन्धमा.....	11
४.४.६. खुल्ला / सार्वजनिक क्षेत्र संरक्षण	11
४.४.७. कुलोकोमापदण्ड	
४.४.८. अन्यमापदण्डहरूकोपालना	12
४.४.९. नक्सा डिजाईन गर्ने कन्सल्टेन्टी	12
अनुसूची.....	

निर्माण मापदण्ड

१. पारिभाषिक शब्दहरु

१.१ “भवन”- भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोगहुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्ट्रक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छन् :

क) जग, प्लीन्थ, गारो, भूई, छाना, चिम्नी, प्लम्बीज़ तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु ।

ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्शन आदि ।

ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।

घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्ट्रक्चरहरु आदि ।

ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका ट्याइकीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि ।

१.२ “सभा भवन”- रमाइलो गर्न, मनोरन्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागिजन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारीरिक व्यायामशाला, रेस्टुरंग, खाने वस्ते घरहरु, पुजाकोठाहरु, नाचघर, क्लबहरु, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातकास्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।

१.३ “व्यवसायिक भवन” - व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

१.४ “शैक्षिक भवन” : उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कार्मचारीहरुको लागि आवासिय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरूलाई समेत जनाउँछ ।

१.५ “औद्योगिक भवन” : एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्राँस प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

१.६ “संस्थागत भवन”: सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन अडिटोरीयम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्थाहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, दुहराहरुको स्थाहार सुसार गर्ने, एकल महिला, वालवालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुल्ते व्यवस्था भएको भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।

१.७ “व्यापारिक भवनहरु” : निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु : पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुदा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरु

१.८ “कार्यालय भवनहरु”: कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरुको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ :-

- प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोबार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि
- सहायक कार्यमा
- लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ, फाइलिङ, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु
- विशेष भवन : यसमा निम्न लिखित समावेश हुनेछ :-
 - सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतःवातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरु, १५ मिटर भन्दा बडी उचाई भएका भवनहरु र ६०० वर्ग मि.भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।

१.९ “भण्डार गृह”: भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर दुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि ।

१.१० “आवासीय भवन” : साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुन्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ ।

१.११ “भवनको उचाई”: भवन उचाईको नाप

१. समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पो सम्म ।

२. स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन विन्दुसम्मको उचाई ।

३. सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भाग तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्य विन्दु सम्मको उचाई ।

भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरूलाई उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन ।

१.१२ “संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास)”: दुई वा दुइभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वादुईभन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।

१.१३ “भवनको क्षेत्रफल” - भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लीन्थलेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।

१.१४ “फ्लोर एरिया अनुपात (FAR)” : सबै तल्लाहरुको कुल क्षेत्रफल र घडेरीको कुल क्षेत्रफलको अनुपातः फ्लोर एरिया अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरियाको जोड र जग्गाको कुल क्षेत्रफल यस नियमावलीअन्तर्गत समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।

१.१५ “जग्गा उपयोग प्रतिशत” (Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

२. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन

यो भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयन गर्नको लागि नगर विकास समितिले आवश्यकता अनुसार जनशक्ति व्यवस्था गर्नेछन् । भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि आवश्यक पर्ने प्राविधिक जनशक्ति स्थानीय निकायको परिषद्वाट स्वीकृत भई पदपूर्ति नहुन्जेल सम्मका लागि करारबाट यी जनशक्तिको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।

३. निर्माणमापदण्ड वर्गीकरण

निर्माण सम्बन्धी मापदण्डलाई मुख्य गरि निम्न लिखित समुहमा विभाजन गरिएको छ ।

- योजना मापदण्ड
- भवन मापदण्ड
- पूर्वाधार मापदण्ड
- विविध

३.१. योजना मापदण्ड

सुनियोजीत र योजनाबद्ध विकासका लागि शहरलाई विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ । विभाजित क्षेत्रहरुको प्रकृति अनुसार विभिन्न क्रियाकलापहरु र तत् सम्बन्धी मापदण्ड निर्धारित गरिएको छ ।

३.१.१ भू-उपयोग वर्गीकरण

बस्ती विकासको लागि भू-उपयोगलाई मुख्यता दुई वर्गमा वर्गीकरण गर्न सकिन्छ ।

क) विकासशील क्षेत्र

ख) अविकासशील क्षेत्र

क) विकासशील क्षेत्र

यस अन्तर्गत बस्ती विकासका लागि योग्य ठहरिएका क्षेत्रहरु पर्दछन् । यो दस्तावेज अनुसार विकासशील क्षेत्रलाई विस्तृत रूपमा निम्न बमोजिम विभाजन गरिएको छ ।

- पुरानो बस्ती क्षेत्र

पुरानो बस्ती क्षेत्र भन्नाले यस मापदण्ड लागु हुनु अघि रहेको नक्सामा देखाइएको निम्नलिखित बस्ती क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

- आवासीय क्षेत्र

आवासीय क्षेत्र भन्नाले आवस प्रयोजनको बाहुल्यता रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । व्यवस्थित रूपमा निश्चित जनधनत्वलाई आवश्यक सेवा सुविधा दिनु यस क्षेत्रको उद्देश्य रहेको छ । जस अन्तर्गत नक्सामा देखाइएको निम्नलिखित क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

चिमाडको भित्री वस्ती, छैरोको भित्री वस्ती, मार्फाको भित्री वस्ती, स्याड गाउँको भित्री वस्ती, पुथाड एक्लेभट्टीको भित्री वस्ती, जोमसोम गाउँको भित्रीवस्ती, ठिनी, ढुम्बा, चिमाड गाउँको भित्रीवस्ती ।

- व्यापारिक क्षेत्र

व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले व्यापार व्यवसाय प्रयोजनको बाहुल्यता रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ, तर ठूला उद्योग भने यस क्षेत्रमा रहने छैन । व्यवस्थित रूपमा व्यापार व्यवसायको सुविधा दिनु यस क्षेत्रको उद्देश्य रहेको छ । जस अन्तर्गत नक्सामा देखाइएको निम्नलिखित क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

मार्फा, स्याड, पुथाड, एयरपोर्ट, जोमसोम गाउँको मूल सडकले छोएको वस्ती तथा ठिनी गाउँको व्यापारिक क्षेत्र ।

- पर्यटकीय व्यवसायीक क्षेत्र

पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्र भन्नाले पर्यटकलाई आवश्यक सेवा सुविधा प्रदायक पूर्वाधारको बाहुल्यता रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । जस अन्तर्गत नक्सामा देखाइएको निम्नलिखित क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

- औद्योगिक क्षेत्र

औद्योगिक क्षेत्र भन्नाले ठूला तथा साना उद्योग रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्रमा स्थानिय कच्चा पदार्थ प्रयोग हुने उद्योगलाई प्राथमिकता दिइने छ । यस क्षेत्रलाई आवस क्षेत्र देखि ५०० मिटर भित्र राख्न दिइने छैन । जस अन्तर्गत नक्सामा देखाइएको निम्नलिखित क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

- संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्र भन्नाले सरकारी, अर्ध सरकारी, तथा अन्य सार्वजनिक कार्यालय तथा त्यस कार्यका निम्न प्रयोग हुने क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्र पूर्ण रूपले सेवा प्रदायक हुनेछ । जस अन्तर्गत नक्सामा देखाइएको निम्नलिखित क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

मार्फा, स्याड, पुथाड, जोमसोम तथा ठिनी गाउँको सरकारी तथा गैरसरकारी कार्यालयहरु रहेको क्षेत्र

।

- संवेदनशील क्षेत्र

संवेदनशील क्षेत्र भन्नाले सेवा तथाको सुरक्षा दृष्टिकोण संवेदनशील तथा आकस्मिक सेवा प्रदायक कार्यालय रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । जस अन्तर्गत नक्सामा देखाइएको निम्नलिखित क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

ख) अविकासशील क्षेत्र

यस अन्तर्गत वस्ती विकासका लागि अयोग्य ठहरिएका नक्सामा देखाइएका क्षेत्रहरु पर्दछन् ।

माथि उल्लेखित विकासशील क्षेत्र बाहेकका ५ वटै वडाका भित्री वस्तीहरु ।

३.१.२. विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरुमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरु

अनुसूची २ मा उल्लेख नगरिएका कृयाकलाप वा उपभोगको प्रकृतिलाई स्वीकृती दिने वा नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार नगरपालिकामा निहित रहनेछ ।

क) आवाशीय क्षेत्रमा स्वीकृत गरिएको FAR उपयोग तथा मापदण्डहरु

क्र.स.	उपयोग	२५० वर्ग मिटरसम्म	FAR					
			वडा १	वडा २	वडा ३	वडा ४	वडा ५	जग्गा उपयोग (%)
१	आवास		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	७०
२	सयुक्त आवास		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	६०
३	साना उद्योग		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	५०
४	बसपार्क		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	४०
५	शैक्षिक संस्था		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	४०
६	स्वास्थ्य संस्था		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	४०
७	धार्मिक स्थलहरु		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	४०
८	थोक व्यापार/गोदाम घर		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	४०

ख) व्यवसायिक, पर्यटन, संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत गरिएको FAR उपयोग तथा मापदण्डहरु ।

क्र.स.	उपयोग	२५० वर्ग मिटरसम्म	FAR					
			वडा १	वडा २	वडा ३	वडा ४	वडा ५	जग्गा उपयोग (%)
१	आवास		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	७०
२	सयुक्त आवास		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	६०
३	साना उद्योग		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	५०
४	बसपार्क		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	४०

५	शैक्षिक संस्था		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	४०
६	स्वास्थ्य संस्था		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	४०
७	धार्मिक स्थलहरु		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	४०
८	थोक व्यापार/गोदाम घर		१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	४०
९	सामुदायिक हल		१	१	१	१	१	३५

३.१.३. जग्गा विकास (प्लाटिंग) सम्बन्धी व्यवस्था ।

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले जग्गा विकास गर्न चाहेमा स्थानिय निकायसँग planning permit लिई निम्न लिखित मापदण्डको पालना गर्नु पर्नेछ । तल उल्लेखित मापदण्ड बाहेक अन्य मापदण्डको हकमा जग्गा विकास गर्न प्रस्तावित क्षेत्र जुन भू-उपयोग क्षेत्रमा पर्दछ, सोही बमोजिमको मापदण्ड लागु हुनेछ ।

- स्वीकृतिका लागि देहायबमोजिम गर्नुपर्नेछ ।
- योजना क्षेत्रको सम्भाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन पेश गर्ने ।
- भू-उपयोग नक्सा अनुसारको उपयोग भएको जग्गा विकास गर्ने ।
- एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डकरण योजना प्रस्ताव गर्दासो जमीन कर्ति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिकोलागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्तावस्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरुलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।
- एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (RowHousing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाकोअवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिनेनिवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।
- सावर्जनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरुकोगुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले त्यस्तो योजनास्वीकृत गर्नेछ ।
- भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कमितमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) कमितमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएकोहुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटरभन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमानाछोएको हुनु हुँदैन ।
- नियम अनुसारको घडेरीको क्षेत्रफल र आकार सुनिश्चित गर्ने ।
- **खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक)**
 - क) ३३८६.३२ वर्ग मीटर देखि १०,१५९ वर्ग मीटर भन्दा कम : जग्गाको ५%
 - ख) १०,१५९ वर्ग मीटर देखि २०,३१८ वर्ग मीटर भन्दा कम: जम्मा जग्गाको ३.५%
 - ग) २०,३१८ वर्ग मीटर देखि माथि : जम्मा जग्गाको २.५%
 - जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा निकायले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, खानेपानी विद्युत दूर संचार, ढल आदि के कसरी विस्तार एवं व्यवस्था गर्ने हो सो को विस्तृत प्लान (योजना) समेत पेश गनु पर्दछ ।
- ढल तथा बाटो निर्माण
 - ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजनाप्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।
- घडेरीको क्षेत्रफल तथा विभाजन

- न्यूनतम मोहडा ७ मीटर
- न्यूनतम क्षेत्रफल ०- २.५-०- ० (७९.४९ वर्ग मि)
- घडेरीको विभाजन गर्दा तोकिएको न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल भन्दा कम हुने गरी गर्न पाईने छैन ।

- प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोको व्यवस्था:

- विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूलसडकको चौडाइ कम्तमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ ।
- नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाकोप्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँच गाडी छिने र निस्कनेबेगलाबेगलै ढोका तथा बाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ ।
- कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

३. १. ४. घडेरीको विकास

क) घडेरीको आकार

-घडेरीको मोहडा ७ मिटरभन्दा कम हुनुहुदैन तर यस नियम लागु हुनु पुर्व कित्ताकाट भएका घडेरीलाई यो नियम लागु हुने छैन ।

-आकार सकेसम्म आयताकार अथवा वर्गाकार हुनु पर्नेछ । घडेरीको गहिराई चौडाई भन्दा तीन गुणा बढी हुनुहुदैन ।

ख) घडेरी विकास गर्न नहुने अवस्था

निम्न लिखित अवस्थामा रहेको घडेरीको विकास प्रतिबन्धित हुनेछ ।

- बाढी आउने सम्मेलन,
- बढी भिरालो परेको,

सतहको पनि निकास गर्न नसकिने र सो पानीको निकासाले छिमेकिलाई असर पर्ने, कुनै पनि घडेरीमा भवन निर्माण भैसकेको अवस्थामा सो घडेरीको उप विभाजन गरि नामसारी गर्न निर्माण स्थानीय निकायको सिफारिस लिनु पर्ने छ ।

३. २. भवन निर्माण मापदण्ड

३. १. १. नेपाल भवन संहिताको अनिवार्य पालना

कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकारले स्विकृत गरेकोनेपाल भवन संहिताको अनिवार्य पालना गर्नु पर्नेछ । कुनै पनि स्थायी प्रकृतिको निर्माणको लागि स्थानीय निकायमा दर्ता भएका प्राविधिकद्वारा नेपाल विल्डङ्ग कोड अनुसार नक्सा पेश गरिएको हुनु पर्दछ / निर्माण सोहि अनुसार हुनु पर्नेछ ।

४. १. २. SETBACK सम्बन्धी व्यवस्था (मिटरमा)

क्र.सं.	सडक क्षेत्राधिकार	बडा नं.									
		आवाशीय भवन					गैर आवासीय भवन				
		१	२	३	४	५	१	२	३	४	५
१	प्रति जग्गाबाट	१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०
२	कुलो केन्द्रबाट	१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	१.५	१.५
३	नदीको किनाराबाट	२०	२०	२०	२०	२०	२०	२०	२०	२०	२०

३. १. ४. स्ट्रक्चरल नक्सा अनिवार्य

- नयां भवन निर्माणको नक्सा पेश गर्दा स्ट्रक्चरल नक्सा अनिवार्य रूपमा पेश गर्नुपर्दछ ।
- एक मीटर भन्दा लामो छाज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माणस्वीकृति दिइनेछैन ।

३. १. ५. Emergency Response Plan

Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवननिर्माण अनुमति दिइनेछैन ।

४. १. ६. सडकको अधिकार क्षेत्र (RIGHT OF WAY) र सेटब्याकअतिक्रमणमा रोक ।

भवनको प्लन्यको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्र तथा सेटब्याकलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । भवन बनाउँदा सार्वजनिक सडक तथा सडकवाट तोकिएको सेटब्याकसम्म केन्टीलेभर, पस्ने सिढी, सेफ्टी टंकी, पानी टंकी, भञ्चाङ्ग तथा अन्य संरचना बनाउन पाइने छैन ।

३. १. ९. भवन निर्माणमा बन्देज

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवि प्रकोप उद्यार समितिले पहिचान गरेको जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माण प्रतिबन्ध लगाउनु पर्नेछ ।

३. १. ११. निर्माणसुपरीवेक्षण

- आर्थिक वर्ष २०७३ र ०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिईसूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमाभवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्ने पाउनेछ ।
- क, ख र ग वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिंदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवननिर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अकै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसारसुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निकायलाईदिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

३. १. १२. पार्किङ

निम्न उपयोगको भवन निर्माण गरेमा तालिका बमोजिम पार्किङको व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।

क्र. स.	उपयोग	जग्गाको क्षेत्रफल (प्रतिशतमा)
१.	तारे होटल	२०
२.	सिनेमा घर, सभागृह, थिएटर आदि	२०
३.	व्यापारिक, कम्प्लेक्स जस्तै - सुपर मार्केट	२०
४.	स्कूल क्याम्पस	१५
५.	पोलिक्लिनिक, नर्सिङ्गहोम आदि	२०
६.	सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय	१५

३. १. १३. भवन उपयोग र प्रयोजन परिवर्तन

निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र बिना कुनै पनि भवन उपयोग गर्न पाइने छैन सिर्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउननिर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र अनिवार्य हुन्छ भने व्यापारिक रआवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।

- आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सोभवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर, भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्र भित्र तोकिएकाआवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन दिइने छैन ।
- कुनै पनि भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्दा पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । यसका लागि सम्बन्धित भू-उपयोगको प्रावधानहरु लागू हुने गरी, निर्माण मापदण्ड र भवन सहिता विपरित नहुने गरी स्थानियनिकायबाट स्वीकृति लिएर भवनको प्रयोजन परिवर्तनका लागि अनुमति दिन सकिने छ ।
- स्वीकृति बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय निकायले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्नसम्बन्धित निकायलाई लेखिपठाउनेछ, र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।

३. १. १४. पुर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने

क. आंशिक रूपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले लागुगरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन सहिता तथा सडक ऐन अनुसारण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारीजग्गा अतिक्रिमण नगरेको अवस्थामा यो मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षकोसमय दिई नक्शा पास गर्न आव्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसाररहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृया पुऱ्याई नक्सापास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदिअतिक्रमण गरेका भवनहरु स्थानीय निकायले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

ख. निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथी प्रावधान अनुसार नियमित गर्दा सहरीविकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्सापास गरिदिनेछ ।

ग. यस मापदण्ड लागू हुन पूर्व स्थानीय निकायको स्वीकृति प्राप्त गरी निर्माण भएका भवनहरु योमापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृया अनुसारस्थानीय निकायको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिने पाउने छैनन् ।

३. १. १५. मापदण्ड लागू हुनु पुर्वका संरचना परिवर्तन

यस नयाँ शहरको मापदण्ड लागू हुनु पूर्व तत्कालीन नियम अनुसार निर्माण भएका भवनहरुलाई हाल साविकको संरचना परिवर्तन थप तला थप भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिंदा निम्न प्रावधान अनुसार स्वीकृति दिईने छ ।

- भवन निर्माण सहिता २०५६ मा भएको व्यवस्था अनुसार स्वीकृती दिईने छ ।
- पुरानो भवन भत्काएर नयाँ निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्डमा उल्लेख भए बमोजिमको ग्राउण्ड कभरेज स्वीकृत गरिनेछ ।

३. १. १६. सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु

न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र स्थानीयनिकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।

३.१.१७. माटो परिक्षण

जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माणगर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटोपरिक्षण गर्नु पर्नेछ । दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौर्गभिक परिक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नुपर्नेछ ।

३.१.१८. हरित भवन र आवास

क) हरित भवन र आवास को लागी चाहिने तत्वहरु राखी भवन निर्माणको लागी नक्सा पेश भएमा नक्सापास दस्तुर तथा भवन निर्माणको समयमा नगरपालिका वाट तोकिएको विशेष सहुलियत प्रदान गरिने छ ।

ख) निर्माण भैसकेको भवनहरुमा माथी उल्लेखित हरित भवन र आवासको Components समावेश राखेको प्रमाण पेश गरेमा नगरपालिका वाट तोकिएको विशेष सहुलियत प्रदान गरिने छ ।

३.३.२. बाटो सम्बन्धि व्यवस्था

- सडक सिमा नभएका गल्ली तथा मार्गमा भवनहरु निर्माण गर्दा सेटब्याक भवनको उपयोग अनुसार पालना गर्नुपर्नेछ र बाटोको चौडाई न्यूनतम ६ मिटर हुनुपर्नेछ ।
- नेपाल सरकारको सडक विभाग र नयाँ शहरको सडकको वर्गीकरण अनुसारको सडकको सेटब्याक र क्षेत्राधिकार निम्नानुसार हुनेछ । तल उल्लेखित बाहेक अन्य सडक सोको वर्गीकरण अनुसार सडक क्षेत्राधिकार र सेटब्याक नियम लागु हुनेछ ।

क्र.सं	सडकको नाम	वर्ग	ROW
१	छैरो-चिहान फाँट, पर्खाल छहरादेखि चिमाड गाउँसम्म रिडरोड सडक	क	10
२	तिवेतियन क्याम्प, छैरो गाउँ, लक्की, चिमाड गाउँभित्रका सहकहरु	घ	3
३	वेनी-जोमसोम सडक खण्डको बाटो	क	15
४	वडा नं. २ को सिमाना धोछम डाँडादेखि वडा नं. ३ को सिमाना सम्मको सडक	क	15
५	तल्लो कागनीबाट मेनरोडसम्मको सडक	ख	10
६	माथिल्लो कागनीबाट मेनरोड सम्मको सडक	ख	10
७	मार्फा गाउँको भित्रि सडक	घ	3
८	वेनी-जोमसोम-कोरला सडकको वडा नं. २ को सिमानादेखि वडा नं. ४ को प्रवेश गेटसम्मको वडा नं. ३ मा पर्ने मूल सडक	क	15
९	सेतो ढंगादेखि पुलचोक हुदै वस पार्किङ स्थलसम्मको सडक	क	15
१०	वेनी-जोमसोम-कोरला सडकको विदाइ ढुङ्गादेखि लामाथाडसम्मको सडक (रिसोर्ट क्षेत्र)	क	15
११	एयरपोर्ट गेटदेखि कारागार, मालपोत हुदै मूल बाटोमा जोडिने पुथाङ्को भित्रि सडकहरु ।	ख	10
१२	स्याड खोलादेखि माथिल्लो स्याड, च्यामेथाड हुदै मेलिघ्युड सम्मको सडक	घ	3
१३	पुल्चोक, पुथाङ्क एकलेभटिको भित्रि सडकहरु	ग	6
१४	आर्मि व्यारेकदेखि RCC पुल हुदै पाण्डा खोलासम्मको सडक	क	15
१५	जोमसोम देखि ठिनीसम्मको सडक	क	10
१६	धौलागिरि आवासीय मा.वि. देखि सशस्त्र व्यारेकसम्मको सडक	क	10
१७	जोमसोम RCC पुल देखि शान्ति नगर (चाप्रा) सम्मको सडक	ग	6
१८	विकासशिल क्षेत्र बाहेक ४ नं. वडाका भित्रि गाउँका बाटोहरु ।	घ	3

१९	जोमसोम-ठिनी-दुम्बा-सम्ले रिडरोडको दाया बाया	क	10
२०	ठिनी-सम्ले-दुम्बा गाउँको आवासो क्षेत्रका सडकहरू	घ	3
२१	ठिनी-तिलिचो सडक	ख	10
२२	दुम्बा-इकोग्रो सडक	ख	10
२३	ठिनी-कैसाङ सडक	ख	10

३. ३. ३. सतह ढल (*Drainage*)

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

ख) नगरपालिकाको स्वीकृति बिना घडेरीबाट सतह पनि ढलमा निकास गर्नु हुदैन ।

ग) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहर मैला एं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

३. ३. ४. ढल तथा पानीको निकास व्यवस्था

क) हाल रहेको ढल वा पानीको निकासलाई कुनै पनि किसिमको निर्माण कार्य गर्दा बन्द गर्न पाइनेछैन ।

ख) सार्वजनिक बाटोहरूमा घरबाट फोहर मैला वा प्रयोग गरिएको पानी छाड्न पाइने छैन ।

ग) छानाको आकाशे पानीको निकास जमिनसम्म पाइपद्वारा गर्नुपर्नेछ ।

घ) नयाँ निर्माण हुने कर ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्नप्रमाणपत्र दिइने छैन ।

३. ३. ५. सेप्टिक टंकी

भवन निर्माण गर्दा सेप्टिक टंकी भन्नाले उपयोगकर्ताको सँख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरी बनाइएको स्व-स्थान (on-site) दिशा पिसाव द्याउकी भन्ने बुझनु पर्दछ र अनिवार्य रूपमा राख्नु पर्नेछ ।

३. ३. ६. खानेपानी

क) जमिन मुनि खानेपानीको टंकी बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेट व्याक भित्र बनाउन पाइने छैन ।

ख) खानेपानीको पाईप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।

३. ३. ७. विद्युत

क) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ ।

ख) अग्ला भवनहरूमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरू राख्नु पर्दछ ।

३. ३. ८. फोहर मैला

क) आफ्नो घरबाट निस्क्ने फोहर मैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ ।

ख) फोहर मैला प्याल्नु पर्दा सम्बन्धित निकायले तोकि दिएको स्थानमा फाल्नु पर्दछ ।

ग) फोहरमैला व्यवस्थापन ऐन २०६८ का दफा ६ मा व्यवश्था भए वमोजिम कम्तीमा जैविक र अजैविक फोहरमैला विभाजन गरी प्याल्नु पर्ने छ ।

घ) कुनै व्यक्ति संस्था वा निकायले कुनै काम कारोबार गर्दा उत्पन्न हुने फोहरमैला यथाशक्य कम गर्नु पर्नेछ ।

३.४. विविध

३.४.१. कम्पाउण्ड पर्खाल

क) कुनै पनि कम्पाउण्ड पर्खालको उचाई अगाडिको सडकको केन्द्र रेखाको सतहबाट बढिमा १.२ मीटर अग्लो र सो माथि ०.६ मीटर सम्मको जाली राख्ने गरी स्वीकृत गर्न सकिनेछ ।

ख) यस भन्दा बढी अग्लो कम्पाउण्ड पर्खाल आवश्यक पर्ने अवस्थामा सो को प्रकृति र प्रयोजन हेरी बढि उचाईको लागि विशेष स्वकृती प्रदान गर्न सकिनेछ । यसका लागि सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

सरकारी वा कुट्टीतिकनिकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोकोस्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।

३.४.२. रुख तथा हरियाली

क) मुख्य व्यापारिक क्षेत्रमा बाहेक अन्य सम्पूर्ण क्षेत्रमा एक घर बराबर एक रुखको हिसावले वृक्षारोपण गर्नु पर्नेछ । मुख्य व्यापारिक क्षेत्रमा पनि रुख रोप्न वा अन्य किसिमले हरियाली कायम गर्न प्रोत्साहन गरिनेछ । कौसी खेतिलाई विशेष प्राथमिकता दिईनेछ ।

३.४.३. मञ्जुरिनामाका आधारमा मापदण्ड पुऱ्याउन नपाइने

मापदण्ड पुऱ्याउनका लागि कुनै प्रकारको मञ्जुरिनामा वा कबुलियत गरे वा शर्त तोकी निमाण अनुमति अनुमति दिइने छैन ।

३.४.४. कित्ताकाट

भवन निर्माण भैसकेको कित्तामा कित्ताकाट गर्नु परेमा सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी शाखाले सम्बन्धित स्थानिय निकायबाट सिफारिस लिई मात्र कित्ता काट गरि दिनु पर्नेछ । त्यस्तो सिफारिस दिंदा मापदण्डले उपलब्ध गराएको ग्राउण्ड कभरेज / साईट सेटब्याकलाई ध्यानमा राख्नु पर्नेछ । यदी स्वीकृत मापदण्डकायम नहुने गरि कित्ताकाट वा बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीयनिकायले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।

३.४.५. सार्वजनिक स्थान प्रयोग सम्बन्धमा

सार्वजनिक, बाटो घाटो, पेटी, चोक आदि र सार्वजनिक चौरहरुमा कुनै पनि सामानहरु खास गरि निर्माण सामग्रीहरु, संचय र बेच विखनको लागि थुपार्न समेत पाइने छैन । सर्वसाधारणको आवागमनलाई वाधा हुने गरि छिमेकीहरुलाई समेत प्रतिकूल असर पर्ने गरि कुनै पनि सामान सार्वजनिक स्थलमा राख्न दिइने छैन । क) भवन निर्माण सामग्री बाटोमा राखेर मानिस / सवारी साधनको आवागमनलाई वाधा पुऱ्याउन पाइने छैन ।

३.४.६. खुल्ला/सार्वजनिक क्षेत्र संरक्षण

सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद) को निर्णय बिना कोहि कसैलाई पनि कुनै पनि प्रयोजनका लागि हक्भोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गर्न पाईने छैन ।

- नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्नदिइने छैन ।
- प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

- नापीनक्सा तथा श्रेष्ठामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवननिर्माण स्वीकृति दिइने हैन ।

३.४.८.अन्य मापदण्डहरुको पालना

विशेष किसिमका भवन निर्माणका लागि जस्तै स्वास्थ्य संस्था, शैक्षिक संस्था हरुका भवन निर्माण गर्दा सम्बन्धित मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्डअनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति दिनुपर्नेछ ।

३.४.९.नक्सा डिजाइन गर्ने कन्सल्टेन्ट्सी

क) कुनै पनि भवनको डिजाइनरले सो भवनको निर्माण अवस्था सुपरिभिजन गर्नु पर्ने र घरधनीलाई निर्माण कार्य सम्पन्न भएको निस्सा प्राप्त गर्न सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिंदा, भवन स्वीकृत नक्सा अनुसार नै निर्माण भएको भनी डिजाइन कर्ताको सिफारिस पत्र पेश गर्नु पर्नेछ । पूनश्च : घर धनीले सुपरिभिजनको निमित्त आधिकारीकता पुष्टी भएको अवस्थामा मात्र ।

ख) उपरोक्त अनुसार भवन सम्पन्नको सिफारिस पत्र दिइएकोमा भवन स्वीकृत नक्सा अनुसार नभएमा निज डिजाइनकर्ताको दर्ता खारेज गरि निज माथि ऐन कानून बमोजिम कार्यवाही गरिनेछ ।

अनुसूची १

बडागत निर्णयहरु

क्र.सं.	बडा नं.				
	१	२	३	४	५
१	<ul style="list-style-type: none"> - सधियारतर्फ सेटव्याक (फिट) मा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको सेटव्याक कमितमा ३ फिट राख्ने । - भवनको उचाइ सम्बन्धमा आवासीय र गैरआवासीय भवनहरुको बढीमा १० मिटर उचाइ राख्ने । - व्यवसायिक भवनतर्फ भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको सेटव्याक कमितमा ५ फिट राख्ने । 	<ul style="list-style-type: none"> - सधियारतर्फ सेटव्याक (फिट) मा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको सेटव्याक कमितमा ३ फिट राख्ने । - विकासशील क्षेत्रहरुमा ५ तलासम्मको भवन निर्माण गर्दाएँ माटो परीक्षण र क्तचगअतगच्चर्चा कुबल अनिवार्य पेश गर्नु पर्ने र भवनको उचाई ४५ फिटसम्म भई सबै मापदण्डहरु पूरा गर्नु पर्ने र अविकसशील क्षेत्रमा ३ तला सम्मको भवन, उचाई बढीमा ३० फिटसम्म र सबै मापदण्डहरु पूरा गर्नु पर्ने । 	<ul style="list-style-type: none"> - सधियारतर्फ सेटव्याक (फिट) मा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको सेटव्याक कमितमा ३ फिट राख्ने । - विकासशील क्षेत्रहरुमा ५ तलासम्मको भवन निर्माण गर्दाएँ माटो परीक्षण र क्तचगअतगच्चर्चा कुबल अनिवार्य पेश गर्नु पर्ने र भवनको उचाई ४५ फिटसम्म भई सबै मापदण्डहरु पूरा गर्नु पर्ने र अविकसशील क्षेत्रमा ३ तला सम्मको भवन, उचाई बढीमा ३० फिटसम्म र सबै मापदण्डहरु पूरा गर्नु पर्ने । 	<ul style="list-style-type: none"> - सधियारतर्फ सेटव्याक (फिट) मा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको सेटव्याक कमितमा ३ फिट राख्ने । - भवनको उचाइ सम्बन्धमा आवासीय र गैरआवासीय भवनहरुको बढीमा १० मिटर उचाइ राख्ने । - व्यवसायिक भवनतर्फ भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको सेटव्याक कमितमा ३ फिट 	<ul style="list-style-type: none"> - सधियारतर्फ सेटव्याक (फिट) मा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटरको सेटव्याक कमितमा १.५ फिट राख्ने । - भवनको उचाइ सम्बन्धमा आवासीय र गैरआवासीय भवनहरुको बढीमा १० मिटर उचाइ राख्ने ।