



स्थानीय राजपत्र

बुटवल उपमहानगरपालिका नगरकार्यपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (१) बमोजिम बुटवल उपमहानगरपालिकाको नगर कार्यपालिकाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमको मापदण्ड सर्वसाधारणको जानकारीका लागि प्रकाशन गरिएको छ,

भाग ३

बुटवल उपमहानगरपालिकाको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७४

१ प्रस्तावना

शहरीकरण प्रकृत्यालाई नियमन गरी स्वच्छ, स्वस्थ, दिगो तथा सबैलाई बस्न समेत उपयुक्त शहरी वातावरण निर्माणको लागि साथै भु-उपयोग कृत्याकलापहरूलाई सु-व्यवस्थित ढङ्गले उपयोग गर्न, व्यवस्थित शहर, भुकम्पिय क्षतिको न्युनिकरण, शहरी वातावरणको सम्रक्षण तथा संबर्धन, जनस्वास्थ्य तथा सरसफाई, संरक्षित क्षेत्रको विकास, उपमहानगरबासिहरूको गोप्यता र सुरक्षा साथै योजनाबद्ध पूर्वधारको विकासको लागि, स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा २७,४३,४४ समेतले दिएको अधिकार प्रयोग गरी बुटवल उपमहानगरपालिकाले यो मापदण्ड बनाएको छ।

१.१ मापदण्डको नाम र प्रारम्भ :

यस मापदण्डको नाम **भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड**, २०७४ रहेको छ । यो मापदण्ड तुरुन्त लागु हुनेछ ।

१.२ पारिभाषिक शब्दहरू

“भवन”ः विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ लागेमा बाहेक यस मापदण्ड भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोगहुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माणहुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्ट्रक्चरमा तल दिइए अनुसार समावेश हुनसक्छ ।

क) जग, प्लान्थ, गारो, भूईँ, छाना, चिम्नी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरू, जडान गरिएका प्लेटफर्महरू

ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्सन आदि ।

ग) भवनको भागहरू र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।

घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरू, स्टक्चरहरू आदि ।

ङ) तरल रासायनिकहरू वा पानी भण्डारण गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरू, पौडी खेल्ने पोखरीहरू आदि।

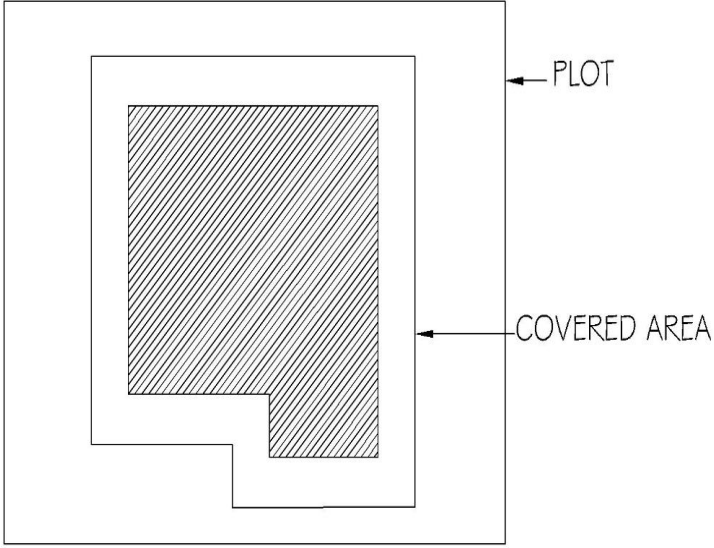
१.१ “सभा भवन” भन्नाले रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक कार्यक्रम वा अन्य उद्देश्यहरूको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरू, सिटीहलहरू, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक ब्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरू, पुजाकोठाहरू, क्लवहरू, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाइजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरू र मनोरञ्जन स्थलहरू समावेश हुन सक्छ।

१.२ “व्यावसायिक भवन” भन्नाले व्यावसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरू, बैंकहरू, पेशागत फर्महरू, व्यावसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

- १.३ “शैक्षिक भवन” भन्नाले उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन सम्झनु पर्छ । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन, शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरू समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरूको लागि आवासिय भवनहरू र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो संस्था भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरूलाई समेत जनाउँछ ।
- १.४ “औद्योगिक भवन” भन्नाले एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरू, पावरप्लान्टहरू, रिफाइनरीहरू, ग्याँस प्लान्टहरू, मीलहरू, दुग्ध उद्योगहरू, कलकारखानाहरू जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- १.५ “संस्थागत भवन” भन्नाले सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरूका लागि सभा भवन अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरूको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरिकाले सक्षम व्यक्तिहरू, टुहुराहरूको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, वालवालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरूलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरू । यसमा निम्न लिखित भवनहरू समावेश हुन सक्छ ।
- धर्मशालाहरू, अस्पतालहरू, झ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरू आदि ।
- १.६ “व्यापारिक भवनहरू” भन्नाले निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरू – पसलहरू, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवन सम्झनु पर्छ ।
- १.७ “कार्यालय भवनहरू” भन्नाले कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरूको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरूको लागि प्रयोगहुने भवन वा भवनको भाग सम्झनु पर्छ । कार्यालय उद्देश्यहरूमा निम्न लिखित विषयहरू समावेश हुन सक्छः –

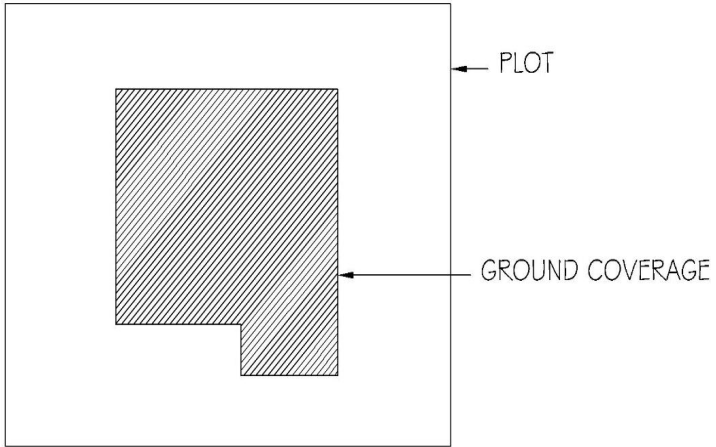
- प्रशासनिक उद्देश्यहरू, सहायक कार्यहरू, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि सहायक कार्यमा
 - लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरू
 - विशेष भवन : यसमा निम्न लिखित समावेश हुनेछः-
 - सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरू, होटेलहरू, छात्रावासहरू, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरू, १५ मिटर भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घर ।
- १.८ “भण्डार गृह” भन्नाले भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग सम्झनु पर्छ । यसमा गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, ह्यांगर, ट्रक टर्मिनल, तवेला समेत समावेश हुनेछ आदि ।
- १.९ “आवासीय भवन” भन्नाले साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरू रहेको हुन्छ ।
- १.१० “संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास)”ः भन्नाले दुई वा दुईभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।
- १.११ “ऐन” भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ लाई सम्झनु पर्छ ।
- १.१२ “भवन संहिता (Building Code)” भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई मानिनेछ ।
- १.१३ “वाल्कोनी (Balcony): ” भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (Handrail) वा (Baluster) सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई वाल्कोनी भनिनेछ।
- १.१४ “भूमिगत तला वा कोठा” (Basement): भन्नाले कुनै पनि भवनको सबै वा आंशिक रूपमा जमीन मुनि रहेको सबैभन्दा तल्लो भागलाई भूमिगत तल्ला वा कोठा मानिनेछ ।

- १.१५ "निर्माण रेखा" (Construction Line): भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा तोकिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिनेछ ।
- १.१६ "निर्माण" (Construction): भन्नाले कुनै पनि निर्माणको कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भएता पनि मानिसको आवासको निमित्त भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै वाहिर निकालिएको भाग र कुनै चिन्ह वा वाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गारोको कुनै भागलाई निर्माण मानिनेछ ।
- १.१७ "चोक" (Court Yard): भन्नाले जमीनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पूरा वा आंशिक रूपमा भवन वा निर्माणको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको भागलाई चोक मानिनेछ ।
भित्री चोक: चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोकलाई भित्री चोक मानिनेछ ।
वाहिरी चोक: कम्तिमा एकातर्फ निर्माण नभई खुला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको चोकलाई बाहिरी चोक मानिनेछ।
- १.१८ "ढाकिएको क्षेत्रफल" (Covered Area): भन्नाले कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ सतहभन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल भनिनेछ । तर तल उल्लेख भएका भागहरूलाई यसमा समावेश भएको मानिनेछैन ।
बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, बिरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, टंकी, बेन्च, चिप्लेटी, कुवा, निकासको लागि बनाइएको कलभर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरू, क्याचपिट, गल्ली पीट, इन्सपेक्सन चेम्बर, डुड, कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउठी, खुला भन्याड, चेम्बर बाहिरपट्टि झुण्डिएको झ्याल र गाहोभन्दा बाहिर पट्टि परेको कर्नेसले ढाकेको भाग, गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सव स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।



चित्र न. १ ढाकिएको क्षेत्रफल

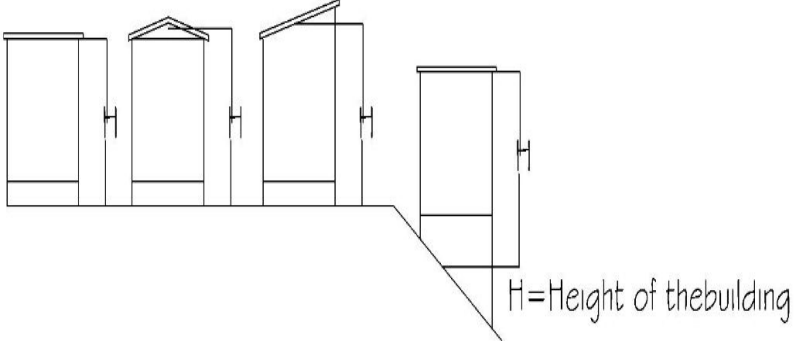
- १.१९ निकास (Sewer): वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नालीहरूलाई निकास मानिने छ ।
- १.२० बाहिर निस्कने बाटो (Exit): कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थानलाई बाहिर निस्कने बाटो मानिने छ ।
- १.२१ भुईँ (Floor): सामान्यतया मानिसहरू हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतहलाई भुईँ मानिने छ ।
- १.२२ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage): भवनको जमिन तल्लाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) मानिनेछ ।



चित्र न. २ जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

- १.२३ भुईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio = FAR): भवनका सम्पूर्ण भुइँहरूको निर्मित क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई भुईँ क्षेत्रको अनुपात मानिने छ ।
भुईँ क्षेत्रको अनुपात (एफ.ए.आर.)=सबै भुईँ हरूको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफल/प्लटको क्षेत्रफल
- १.२४ निजी ग्यारेज (Private Garage): कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरू पार्किंग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा भवनको भागलाई निजी ग्यारेज मानिने छ ।
- १.२५ निर्माणको उचाई (Height of Construction): निर्माणको उचाई भन्नाले समतल छानाको लागि औसत जमीनको लेभलबाट घरको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । स्लोप छानाको लागि पनि छानाको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । जमीन स्लोप पारी अगाडि र पछाडिको मोहडाको हकमा फरक तल्ला देखिने भएमा सबभन्दा तल्लो तलाको जमीनबाट उचाई नापिने छ ।

- १.२६ भवनका उचाई (Height of Building): जमिनका औसत सतहदेखि भवनको सबभन्दा माथिल्लो भाग । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनका औसत सतहदेखि भिरालो छानाका औसत सतहलाई भवनको उचाइ मानिनेछ ।

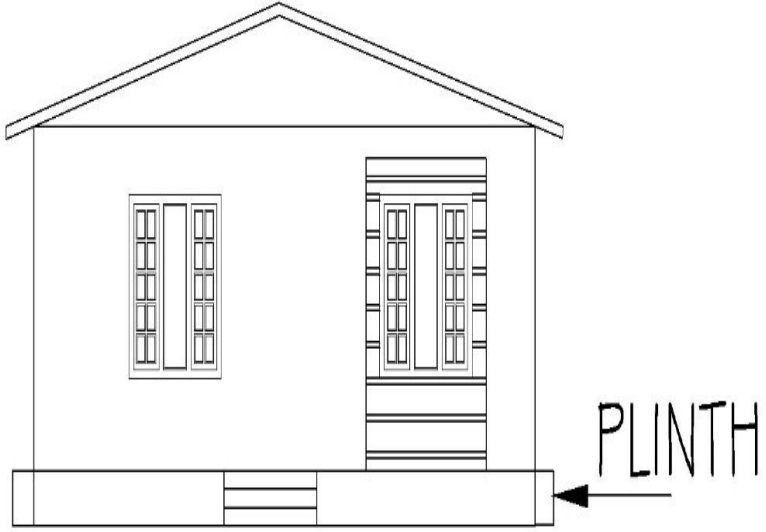


चित्र न. ३ भवनको उचाई

- १.२७ खुल्ला भाग (Open Space): प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ ।

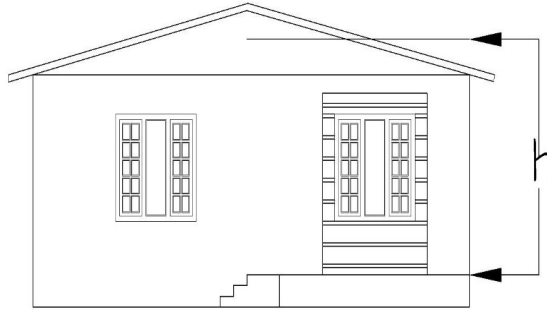
नोट: भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्बन्धित साइडतर्फकै प्लटको सीमानासम्मको सबभन्दा न्यूनतम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दाखेरि भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजीक रहेको ठाउँबाट नाप्नु पर्नेछ ।

- १.२८ छेका (Partition): कुनै पनि भवन वा निर्माणको बीचका भागहरू छुट्याउनको निमित्त कुनै पनि प्रकारको भार नलिनै गरी बढीमा एक तल्लासम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाइने वा लगाइने वार, गाह्रो आदिलाई छेका मानिने छ ।
- १.२९ प्लिन्थ (Plinth): कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि र जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको भुईं वा तलाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिनेछ ।



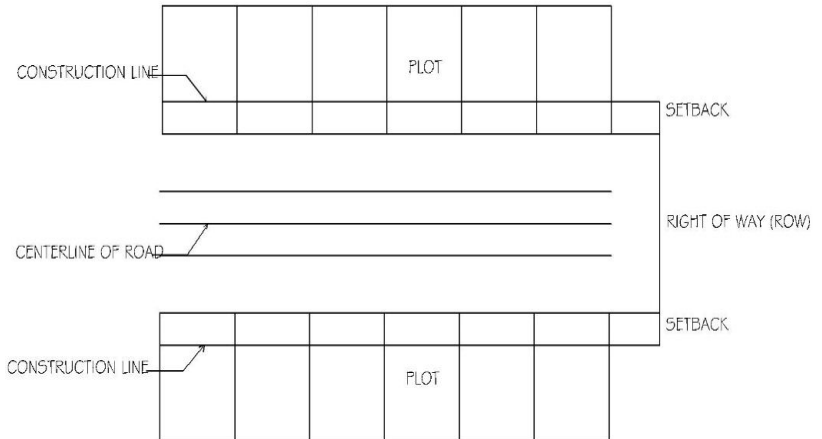
चित्र न. ४ प्लिन्थ

- १.३० प्लिन्थको क्षेत्रफल (Plinth Area): भुई तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको भुईको क्षेत्रफललाई प्लिन्थको क्षेत्रफल मानिने छ ।
- १.३१ डेउठी (Porch): कुनै पनि भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त बनाइएको भागलाई डेउठी मानिने छ । यो एक तल्ला मात्र निर्माण हुनेछ ।
- १.३२ कोठाको उचाई (Room Height): तयारी भुइको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्ङको सतहसम्मको दूरीलाई कोठाको उचाई मानिने छ । टाई विम, विम, दलिन आदि भएको र तयारी सिलिङ्ङ नभएको अवस्थामा त्यस्तो टाई-विम, विम वा दलिनको मुनिपट्टिको भागसम्म नाप्नु पर्नेछ ।



चित्र न. ५ कोठाको उचाई

- १.३३ सेट व्याक लाइन (Set Back Line) / सेट व्याक (Set Back): सम्बन्धित अधिकारीले प्लटभित्रै खासगरी प्लटको सीमानाको समानान्तर हुने गरी कोरिदिएको रेखालाई सेट व्याक लाइन मानिने छ र यस रेखादेखि प्लटको सिमानासम्म कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन । यसरी छोडिएको प्लटको भागलाई सेट व्याक मानिने छ ।
- १.३४ सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way “ROW”): स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way “ROW”) मानिनेछ ।



चित्र न. ६ सडक अधिकार क्षेत्र

- १.३५ साइट (प्लट) (Plot): बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुनेगरी खुलेको जमीनको टुक्रा वा भागलाई साइट (प्लट) मानिने छ ।
- १.३६ साइटको गहिराई (Depth of Plot): साइटको अगाडि पछाडिको सिमाना बीचको दूरीलाई साइटको गहिराई मानिने छ ।
- १.३७ बाटो अथवा सडक (Street): कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताको हिड्ने अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्वाध रुपमा हिडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भागलाई बाटो मानिने छ । सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रखरह, रेलिङ आदि जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण बस्तुहरु बाटो अन्तर्गत पर्ने हुन्छ ।
- १.३८ बाटोको उचाई वा ग्रेड (Height of Street or Grade): प्लटको अगाडिपट्टि औपचारिक रुपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रिय रेखाको उचाईलाई बाटोको उचाई वा ग्रेड मानिने छ ।
- १.३९ बाटोको रेखा: बाटोको दुवै साइडको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखालाई बाटोको रेखा मानिने छ ।
- १.४० तला: भवन वा निर्माणको दुई भुईंहरु वा भुईंदेखि सिलिङ्ग बीचको भागलाई तला मानिने छ ।
- १.४१ माथिल्लो तला: भवन वा निर्माणको माथिल्लो तल्ला भन्नाले पूरा वा आंशिक रुपमा निर्माण गरिएको माथिल्लो तला भन्ने सम्झनु पर्छ ।
- १.४२ शौचालय: मानिसहरुलाई दिसापिसाव गर्नको निमित्त बनाइएको (पानी प्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहित) कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई शौचालय मानिने छ ।
- १.४३ वरण्डा: कम्तिमा पनि एक साइडतर्फ खुला रहेको ढाकिएको क्षेत्रलाई वरण्डा मानिने छ । यस्तो वरण्डा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको प्यारापिटलाई समेत समावेश भएको मानिने छ ।
- १.४४ झ्याल: कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भागलाई झ्याल मानिने छ ।
- १.४५ किरण सतह (Light Plane): सेटव्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र(स.अ.क्षे.) र दुबैतर्फको सेटव्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा

उचाईवाट सडकको अर्को तर्फकोसेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउदछ । (भवनको अधिकतम उचाई = २ (स.अ.क्षे. + २ * सेटब्याक))

१.४६ बिकास: जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा आस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भुउपयोग परिवर्तन गर्ने कार्य ।

१.४७ कित्ता: कुनै पनि व्यक्ती वा संस्था स्वामित्वमा दर्ता भएको भनि जग्गा धनी प्रमाणपत्रले कितान गरेको भुक्षेत्र ।

१.३ मापदण्ड कार्यान्वयनको विधि:

उपमहानगर क्षेत्र भित्र भवन मापदण्ड लागु गर्ने सम्पूर्ण अधिकार ऐन अनुसार बुटवल उपमहानगरपालिकामा निहित हुने गर्दछ । उपमहानगर स्थानीय तहले आफ्नो क्षेत्रको भूगोलको आधारमा मापदण्ड कायम गर्न सक्दछ । भवन मापदण्ड एउटा गतीशील दस्तावेज हो र उप महानगरपालिका तहले आवश्यकता अनुसार यसलाई बेला बखतमा परिमार्जन गर्न सक्ने ऐनको दफा ४४ (२) अनुसार राष्ट्रिय र प्रदेश मापदण्ड भन्दा थप नहुने गरी परिमार्जन गरिनेछ ।

मापदण्ड कार्यान्वयन गर्ने सम्पूर्ण अधिकार ऐन, अनुसार बुटवल उपमहानगरपालिकामा निहित हुनेछ । स्थानीय तहले आफ्नो क्षेत्र भित्रको हरेक कार्यजस्तै:— कुनै पनि निजी, अर्धसरकारी वा सरकारी स्वमित्वको घडेरी जग्गामा कुनै प्रकारको भुउपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्न अनुगमन गरी मापदण्ड अनुरूप गराउनु पर्नेछ भने भवनको हकमा मापदण्ड अनुरूप नक्सा पास गराइ नक्शा बमोजिम निर्माण कार्य गराउनु पर्दछ ।

२ भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण

बढ्दो शहरीकरणको विकासलाई सु-व्यवस्थित तथा योजनाबद्ध तरिकाले अगाडी बढाउन भू-उपयोगलाई मुख्यतया दुई वर्गमा वर्गीकरण गर्न सकिन्छ। तल उल्लेखित भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा अनुमति दिनसकिने व्यवसायिक तथा अन्य कृयाकलापहरू तोकिएबमोजिम हुनेछ । तोकिएका कृयाकलाप को प्रकृती हेरी त्यस्ता कामहरू लाई स्विकृति दिने, नदिने वा बिशेष स्विकृति दिने अधिकार उपमहानगरपालिकामा निहित रहनेछ । उपमहानगरपालिका भित्रको सुरक्षा लगायतका क्षेत्रमा भने उपमहानगरपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम को अन्य मापदण्ड पनि पालना गर्नु

पर्नेछ । उपमहानगरपालिकाको भू-बनोट , जनघनत्व तथा उपयोगिताको आधारमा भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण गरिएको छ । बुटवल उपमहानगरपालिकामा प्रस्तावित भू-उपयोग क्षेत्र निम्न प्रकारका छन् ।

२.१ विकासशील क्षेत्र

२.२ अविकासशील क्षेत्र

२.१ विकासशील क्षेत्र

यस अन्तर्गत बस्ती विकासका लागि योग्य ठहरिएका क्षेत्रहरू पर्दछन् । यो दस्तावेज अनुसार विकासशील क्षेत्रलाई निम्नानुसार विभाजन गर्न सकिन्छ ।

२.१.१ पुरानो बस्ती क्षेत्र

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

२.१.२. आवासीय क्षेत्र

आवासीय क्षेत्र भन्नाले आवस प्रयोजनको बाहुल्यता रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । व्यवस्थित रूपमा निश्चित जनघनत्वलाई आवश्यक सेवा सुविधा दिनु यस क्षेत्रको उद्देश्य रहेको छ ।

“ आवासीय क्षेत्र ” भन्नाले मानिसले वासस्थानको प्रयोग गरेका घर रहेका जग्गालाई जनाउँदछ ।

“ आवासीय क्षेत्र “ मा रहेका भवनमा साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने, बस्ने तथा पकाउने सुविधाहरू रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको बसोबास, अपार्टमेन्ट घरहरू, फ्ल्याटहरू र गाडि पार्किंग समावेश हुनसक्छ ।

व्यवस्थित रूपमा वस्ती विकास गरी जनघनत्व बढाऊदै जाने उद्देश्यले आवासीय क्षेत्र निर्धारण गरिएको हो ।

घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको गोठ, भकारी, ग्यारेज, तवेला, इनार , बगैचा, आगन व त्यस्तै अरु कामका लागि प्रयोग गरिएको जग्गा पनि यसै क्षेत्र भित्र पर्दछ ।

- आवासीय क्षेत्र (क)

- आवासीय क्षेत्र (ख)

आवासीय क्षेत्रभित्र मुख्यतया आवासको निम्ति भवन निर्माण गर्न पाइने भएतापनि बसोबास संग सम्बन्धित अरु विविध सेवाहरूको लागि प्रयोग गर्न यस क्षेत्र भित्र अनुमति दिइनेछ । नयाँ आवासीय क्षेत्र

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७

निर्धारण गर्दा अक्सर समथर जमिन भएको, बसोबासको लागि चाहिने आधारभूत सुविधाहरू जस्तै:- बाटो, ढल, खानेपानी, बिजुली, आदि पुर्याउन सकिने क्षेत्र, कृषिको लागि अनुपयुक्त जमिन, जमिनको भिरालोपन सामान्यता २% भन्दा बढी तथा ३०% सम्म रहेको, वातावरणय सम्वेदनशिल क्षेत्र भित्र नपरेको तथा रोजगारी एवं बजार क्षेत्रबाट टाढा नभएको क्षेत्रलाई छनोट गर्न उपयुक्त हुन्छ | यस क्षेत्रलाई स्थानको प्रकृति हेरी निम्न बमोजिमका उपक्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको छ |

तालिका १ : बुटवल उप-महानगरपालिका को आवासीय क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ. ए. आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ. ए. आर
आवासीय भवन	न्यूनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्ग मि भन्दा माथि	६० प्रतिशत	३.०
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	न्यूनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	७० प्रतिशत	१.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मि भन्दा माथि	६० प्रतिशत	२.५
स्कुल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.२५
पोलीक्लिनिक, नर्सिंगहोम		३५ प्रतिशत	१.२५

● **आवासीय क्षेत्र (क)**

साविक आवासीय क्षेत्र(ख) लाई आवासीय क्षेत्र (क) को रूपमा बर्गीकरण गरिएको छ | यस क्षेत्रमा मुख्य रूपमा आवासीय क्रियाकलापको प्रभुत्व रहेको छ | आवासीय क्षेत्रको रूपमा तोकिएता पनि यस क्षेत्रमा मिश्रित विकास भएको देखिन्छ | व्यापारिक क्रियाकलाप लगायत अस्पताल, शैक्षिक संस्थाहरू जस्तै:- विद्यालय, क्याम्पस, आदि यस क्षेत्रमा रहेको देखिन्छ|

वडा नं. ३ : सिद्धार्थ राजमार्ग देखि पश्चिम भगवति पथदेखी उत्तर, राजमार्गदेखी पूर्वमा क्याम्पस सिमाना देखि उत्तर र ज्योतिनगर पुरै क्षेत्र | साथै संस्थागत, व्यापारिक तथा बाँकी क्षेत्रले नसमेटेको क्षेत्र |

वडा नं. ४ : पूर्वी तथा दक्षिणी भाग | सिद्धार्थ राजमार्ग भन्दा पूर्व राजमार्ग मोहोडा पर्ने एक कित्ता वा सो कित्ताको ५० मी. गहिराई देखि पूर्व स्वर्गद्वारी पथदेखि उत्तर र लक्ष्मीनगर क्षेत्र | साथै बाँकी क्षेत्रले नसमेटेको सम्पूर्ण भाग |

वडा नं. ६ : ज्योति पथको पूर्वी भागको एक कित्ता पछिको भाग |

वडा नं. ७ : हिल पार्क बाहेकको सम्पूर्ण भाग | साथै आवासीय तथा व्यापारिक कायम भाग छोडि बाँकी क्षेत्रमा नसमेटिएको भाग समेत |

वडा नं. ८ : राजमार्ग मोहडा पर्ने एक कित्ताको लाइन वा सो कित्ताको ५० मी. गहिराई बाहेकको सम्पूर्ण क्षेत्र | साथै बाकि क्षेत्रमा नसमेटिएको सम्पूर्ण भाग |

वडा नं. ९ : राजमार्ग मोहडा पर्ने एक कित्ताको लाइन वा सो कित्ताको ५० मी. गहिराई र लुम्बिनी बस टर्मिनल क्षेत्र कालिका पथ, लुम्बिनी वाणिज्य क्याम्पस रोड साथै बाँकी क्षेत्रमा नसमेटिएको सम्पूर्ण क्षेत्र |

वडा नं. १० : राजमार्ग मोहडा पर्ने एक कित्ताको लाइन वा सो कित्ताको ५० मी. गहिराई देखि पूर्व प्रहरी तालिम केन्द्र विद्युत प्रसारण केन्द्र देखि पश्चिमको आवासीय क्षेत्र, रामनगर साथै बाकि क्षेत्रमा नसमेटिएको सम्पूर्ण भाग |

वडा नं. ११ : राजमार्ग मोहडा पर्ने एक कित्ताको लाइन वा सो कित्ताको ५० मी. गहिराईदेखि पश्चिमको क्षेत्र | साथै देवीनगर, माझगाउँ, सिद्धनगर, कालिका नगरको आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र बाहेकको सबै क्षेत्र |

● आवासीय क्षेत्र (ख)

साविक आवासीय क्षेत्र (ग) लाई आवासीय क्षेत्र (ख) का रूपमा राखिएको छ | विद्यमान अवस्थामा शहर विस्तार यहि क्षेत्रमा भईरहेको छ | आंशिक शहरी सुविधा भएका बुटवल उप-महानगरपालिका को भित्रि भाग यस क्षेत्रमा पर्दछ | शहर विकासको क्रममा अन्य स्थानमा जगाको कामि भएपछि यस स्थानमा बस्ती विकासको क्रम बढ्ने तथा यो क्षेत्र भविष्यको केन्द्र बन्ने देखिन्छ |

यस क्षेत्र मा जग्गा विकास /प्लानिग भैसकेको तथा भवन निर्माणको क्रम क्रमशः बढ्दै गएको देखिन्छ।

वडा नं. ११ : नहरपुर क्षेत्र (नहरमार्ग बाहेक)।

वडा नं. १२ : आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र र वन क्षेत्र बाहेकको सम्पूर्ण क्षेत्र।

वडा नं. १३ : आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र, वन क्षेत्र तथा कृषि क्षेत्र बाहेकको सम्पूर्ण क्षेत्र।

२.१.३. आवासीय तथा 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।

“ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र “ ले मिश्रित विकासलाई जनाउँछ जसमा मानिसको घर बाहेक पसल, होटेल, प्रदर्शनी कक्ष, गोदाम आदि पर्दछन्। “ व्यापारिक “ शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा बजार विस्तार तथा व्यापारिक तथा आर्थिक कृयाकलापमा बृद्धिहुने गरि तोकेको क्षेत्रलाई समेत जनाउछ। प्रस्तावित आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र वसोवासका साथै व्यापारिक कृयाकलाप गर्ने प्रमुख क्षेत्र हो। आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रलाई दुई भागमा विभाजन गर्ने प्रस्ताव गरिएको छ :-

- आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र(क)
- आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र (ख)

तालिका २ : बुटवल उप-महानगरपालिका को आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ. ए. आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ. ए. आर
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	७० प्रतिशत	३
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मि भन्दा माथि	६० प्रतिशत	३

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७

सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	५० प्रतिशत	२
सिनेमा हल, थिएटर सभा गृह	२५० वर्ग मि भन्दा माथि	३५ प्रतिशत	१
व्यापारिक कम्प्लेक्स		४० प्रतिशत	२

● आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र (क)

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र (क) मुख्य रूपमा व्यापारिक कृयाकलापको प्रभुत्व रहेको क्षेत्र हो | यस क्षेत्रमा आवासीय क्रियाकलापको पनि मिश्रण रहेको छ | यस क्षेत्रमा अन्य उपभोगको हकमा योजना मापदण्डमा तोकिए बमोजिम हुनपर्छ |

वडा नं. ५ : वडा नं. ५ को सम्पूर्ण भाग आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र (क) अन्तर्गत पर्दछ |

वडा नं. ६ : नेपालगन्ज रोड, थोक सब्जी मण्ड एरिया, मैत्री पथ, ज्योतिपथ, श्रवणपथ र अवस्थित आवासीय क्षेत्र र स+स्थागत क्षेत्रले ओगटेको क्षेत्र बाहेकको सम्पूर्ण क्षेत्र | साथै सिद्धार्थ राजमार्गको पश्चिममा पर्ने सम्पूर्ण भाग |

वडा नं. ७ : श्रवणपथ, हाटबजार अगाडिको पूर्व तथा दक्षिण एक/एक लाइन अर्को चोक सम्म,(श्रवण पथ देखि आम्दा जाने सडक) |

वडा नं. ८ : राजमार्ग मोहडा पर्ने एक कित्ताको लाइन वा सो लाइनको कित्ताको ५० मी. गहिराई सम्मको क्षेत्र आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र (क) अन्तर्गत पर्दछ | साथै वडा नं. १० को श्रवण पथ, (सिद्धार्थ राजमार्गदेखि दिपनगर जाने पुल चौकी सम्म), मिलनपथ, (सुन्दर चोक सम्म), शुक्रपथ, त्रिभुवन पथ |

वडा नं. ९: राजमार्ग मोहडा देखि पश्चिममा पर्ने कालिका पथमा पर्ने एक कित्ताको लाइन वा सो लाइनको कित्ताको ५० मी. गहिराईसम्मको क्षेत्र, लुम्बिनी बाणिज्य क्याम्पस रोड र लुम्बिनी बस टर्मिनल क्षेत्र |

वडा नं. १०: राजमार्ग मोहडा पर्ने एक कित्ताको लिन वा सो लिनको कित्ताको ५० मी. गहिराई सम्मको क्षेत्र |

वडा नं. ११ : राजमार्ग मोहडा हुने एक कित्ता वा सोको ५० मी. गहिराईसम्म कालिका पथको भाग, लुम्बिनी बाणिज्य क्याम्पस रोड, देवीपथ, रङ्गशाला माग(चौपारी देखी, धर्मश्री पथको चोकसम्म), प्रगति पथ |

वडा नं. १२: राजमार्ग मोहडा पर्ने १ कित्ता वा सो कित्ताको ५० मिटर गहिराईसम्मको भाग |

वडा नं. १३: राजमार्ग मोहडा पर्ने १ कित्ता वा सो कित्ताको ५० मिटर गहिराईसम्मको भाग |

●आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र (ख)

बुटवल उप महानगरपालिका को पश्चिमी भागको पूर्व-पश्चिम राजमार्ग वरिपरिको क्षेत्रमा व्यापारिक क्रियाकलाप बढ्ने सम्भावना छ | बुटवल उप-महानगरपालिकामा भैरहेको जनसंख्या वृद्धिको कारणले वडा नं. ११ र १२ शहरोन्मुख क्षेत्रको रूपमा विकास हुदै गएको देखिन्छ | वडा नं ११ र १२ का धेरैजसो जग्गाहरूमा हाल प्लटिंग भैसकेको र केहि समय पश्चात यस स्थानमा आवासीय भवनहरू निर्माण हुने सम्भावना पनि धेरै छ | यी स्थानमा वस्तीहरू बढ्दै गएपछि पूर्व-पश्चिम(महेन्द्र राजमार्ग) राजमार्गको छेउछाउमा पनि व्यापारिक क्रियाकलाप बढ्ने निश्चित छ |

वडा नं. ४: मिलीजुली पथ, आदर्श पथ – पूल सम्म, लक्ष्मी पथ – चुम्ती सम्म, स्वर्गद्वारी पथ

वडा नं. ८: धर्म पथ (दशरथ पथ सम्म)

वडा नं. ९: सिद्धार्थ राजमार्ग र कालिका पथ वीचको सम्पूर्ण भाग

वडा नं. १०: अभियान पथ र सिमाना सडक

वडा नं. ११: सिमा सडक(योगीकुटी चोकदेखी देवीपथ सम्म)

वडा नं. १२: प्रगति पथ (तामनगर चोकदेखी गाहे खोलासम्म), सिद्धार्थ पथ

वडा नं. १३: झोलुंगे पथ

२.१.४. पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्र

पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्र भन्नाले पर्यटकलाई आवश्यक सेवा सुविधा प्रदायक पूर्वाधारको बाहुल्यता रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ |

२.१.५. औद्योगिक क्षेत्र

“औद्योगिक क्षेत्र” भन्नाले कुनै पनि कार्यस्थल (वर्कशप) वा वस्तु उत्पादन गर्ने उद्योग तथा सो संचालन गर्ने प्रयोजनको लागि रहेका घर, टहराहरूले चर्चेका जग्गा लगायत सो प्रयोजनको लागि

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७

छुट्याइएका जग्गालाई जनाउछ | यो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा उद्योगप्रवर्द्धन गर्ने उद्देश्यले तोकेको विशेष आर्थिक क्षेत्रलाई समेत जनाउछ |

यस क्षेत्रमा स्थानीय कच्चा पदार्थ प्रयोग हुने उद्योगलाई प्राथमिकता दिइने छ । यस क्षेत्रलाई आवस क्षेत्र देखि ५०० मिटर भित्र राख्न दिइने छैन ।

औद्योगिक क्षेत्रमा उद्योगका भवनहरू बाहेक त्यहाँका कामदारहरूको आवासीय भवनहरू पनि हुन्छन । बुटवल उप-महानगरपालिकामा औद्योगिक क्षेत्रको धेरैजसो भाग वडा नं. १० मा पर्दछ । अहिले वडा नं. १२ मा पनि उद्योगहरू शुरु हुने सम्भावनाहरू छन् । यस बाहेक वडा नं. १७ र १८ मा सरकारले औद्योगिक क्षेत्रको प्रस्ताव राखेको छ । वडा नं. १७ र १८ मा औद्योगिक क्षेत्रको विकास भएपछि वडा नं. १२ मा उद्योगहरूको विकास नहुन सक्छ । विद्यमान अवस्थाको विश्लेषण गर्दा पनि वडा नं. १२ मा औद्योगिक क्रियाकलाप भन्दा व्यापारिक, आवासीय तथा कृषिका क्रियाकलापहरू बढी हुने सम्भावना देखिन्छ ।

वडा नं. १०: वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र खासगरी वडा नं. १० मा पर्दछ । यो औद्योगिक क्षेत्र महेन्द्र राजमार्गको दक्षिण भाग तथा वडा नं. १० स्थित संस्थागत क्षेत्रको दक्षिण पूर्वी भागमा पर्दछ । यस औद्योगिक क्षेत्रको भाग वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र र सो पूर्वको जंगल- नगरपालिका सिमानासम्म पर्दछ ।

तालिका ३ : बुटवल उप-महानगरपालिका को औद्योगिक क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ. ए. आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ. ए. आर
आवासीय भवन	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	७० प्रतिशत	२
आवासीय भवन	२५० वर्ग मि भन्दा माथि	६० प्रतिशत	२
प्रा बि स्कुल		४० प्रतिशत	१.२५

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७

आवासीय तथा व्यापारिक भवन	न्यूनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	६० प्रतिशत	२
पोलीक्लिनिक, नर्सिंगहोम		३५ प्रतिशत	१.२५

२.१.६. संस्थागत क्षेत्र

संस्थागत क्षेत्र भन्नाले सरकारी तथा गैर सरकारी संस्थाहरू रहेको क्षेत्र भन्ने बुझिन्छ | कुनै साहित्यिक, बैज्ञानिक वा प्राविधिक सेवा, सूचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था वा अन्य कुनै व्यावसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएका घरले चर्चेका जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएका जग्गा समेत संस्थागत क्षेत्र भित्र पर्दछन् |

वडा नं. ३: पश्चिममा पुलचोक जाने सडक देखि, पूर्वमा राजमार्गको एक किताको लाइन छोडी नेपाली सेनाको क्षेत्र सम्मको अन्य सरकारी कार्यालय तथा आवाश क्षेत्र र राजमार्ग पूर्वमा बहुमुखी क्याम्पसको हात भित्र रहेको क्षेत्र |

वडा नं. ४: वडा नं. ४ को पश्चिममा रहेको अमरपथ देखि पूर्वमा दुर संचार देखि ओमशान्ति मार्ग सम्म, राजमार्ग देखि पश्चिममा जेसिस चोक देखि उत्तर सिदार्थ राजमार्ग मोहडामा पर्ने व्यक्तिगत जग्गा छोडी पूर्वमा वि.टी. आई. कम्पाउण्डको क्षेत्र |

वडा नं. ८: सडक विभागको कम्पाउण्ड भित्र

वडा नं. १०: वडा नं. १० को पूर्व कालिका पथदेखि पूर्व, राजमार्गदेखि दक्षिण सरकारी जग्गा भएसम्म संस्थागत क्षेत्र भित्र पर्दछ |

२.१.७. विमानस्थल क्षेत्र

यस क्षेत्र मा दुइ ताला भन्दा माथि घर बनाउदा नागरिक उड्डयनसंग स्वीकृति लिनुपर्ने छ।

२.१.८. वन क्षेत्र

“ वन क्षेत्र “ भन्नाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा रुख तथा वनस्पतिले ढाकेको, माथि उल्लेखित कुनै क्षेत्र अन्तर्गत नपर्ने सरकारी, सामुदायिक, कवुलियति, लगायत सबै प्रकारका वन्य क्षेत्र लाई जनाउछ | यो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा वन क्षेत्र विस्तारको लागि सरकारले घोषणा गरि तोकेको क्षेत्रलाई समेत जनाउँछ | बुटवल उप-महानगरपालिकामा वन क्षेत्र भन्नाले चुरे क्षेत्र बुझिन्छ जसले उप-

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७

महानगरपालिकाको ५०% भन्दा बढी क्षेत्रफल ओगटेको छ | वन क्षेत्र बुटवल उप-महानगरपालिकाको प्राकृतिक सम्पदा हो |

वन क्षेत्र बुटवल उप-महानगरपालिकाको प्राकृतिक सम्पदा हो | तसर्थ, वन क्षेत्रको संरक्षित अत्यावश्यक छ | वन क्षेत्रले वडा नं. १ को केहि भाग , २, ४, ६, ७, १०, १२ र १३ का आधा भन्दा बढी क्षेत्रफल ओगटेको छ |

२.१.१. संरक्षित क्षेत्र

भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड, २०५६ मा आवासीय क्षेत्र(क) को रूपमा वर्गीकृत बुटवल उप-महानगरपालिका उत्तर-पश्चिम भागमा पर्ने पुरानो वस्ती अर्थात् बटौली बजारलाई संरक्षित क्षेत्रका रूपमा वर्गीकरण गरिएको छ | यस क्षेत्रमा हाल मुख्य रूपमा आवासीय क्रियाकलापका साथै व्यापारिक क्रियाकलापको पनि मिश्रण छ | यस क्षेत्रभित्र पुरानो बुटवल बजार अन्तर्गत वडा १, २ को पुराना विद्यमान बस्ति र गढी किल्ला पर्दछ | संरक्षित क्षेत्रमा पैदल यात्रीलाई प्रोत्साहन दिने र चार पांग्रे सवारी साधनहरूलाई निरुत्साहित गर्ने नीति लिइएको छ |

वडा नं. १ : सम्पूर्ण भाग संरक्षित क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछ |

वडा नं. २ : हाइवे भन्दा दक्षिणी भाग, वन क्षेत्र, मनोरञ्जन क्षेत्र र उजिरसिंह अटोभिलेज बाहेकको भाग संरक्षित क्षेत्रमा पर्दछ |

तालिका ४ : बुटवल उप-महानगरपालिका को संरक्षित क्षेत्रको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र एफ. ए. आर

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ. ए. आर
आवासीय भवन	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	७० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	६० प्रतिशत	३.०
सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	१.५

धार्मिक स्थलहरु

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशत

अधिकतम अधिकतम एफ. ए. आर १.०

संरक्षित क्षेत्रको लागि विशेष व्यवस्था

- यस क्षेत्रभित्र विद्यमान अवस्थाकै सडक अधिकार क्षेत्र कायम रहनेछ ।
- कम्तिमा घरको देखिने भाग पुरानो/परम्परागत शैलीमा (आखीझ्याल, टुंडाल, कलात्मक ढोका, बार्दली, कौसी,आदि राखेर) निर्माण हुने घरलाई प्राथमिकता दिईने छ ।
- उपरोक्त किसिमले निर्माण हुने भवनको ७०% (प्रतिशत) राजरेव रकम निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदा घरधनीलाई प्रोत्साहन स्वरूप बुटवल उप-महानगरपालिकाबाट फिर्ता गरिने छ ।

२.१.१० . मनोरंजन क्षेत्र :

शहरी क्षेत्रको खुल्ला क्षेत्र, बगैचा, पार्क, चिडियाखाना, पिक्निक स्पट, खेल मैदान, आदि रहेको स्थल । साथै चौतारी ,इनार, कुवा, टुडिखेल, आदि सार्वजनिक रुपमा उपभोग भएका स्थलहरु लगायत मनोरंजनका लागि प्रयोग गरिने भवनहरु मनोरंजन क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन ।

२.१.११ . अन्य क्षेत्र

माथि उल्लेख गरिएका क्षेत्र बाहेकको क्षेत्रहरुलाई “ राष्ट्रिय भू- उपयोग नीति २०६८ “ ले अन्य क्षेत्रमा राखि दिएको छ । अन्य क्षेत्र स्थान अथवा शहर अनुसार फरक हुन सक्छ र कतिपय ठाउँमा यो क्षेत्र भनि निर्धारण भएको नहुन पनि सक्छ । बुटवल उप- महानगरपालिकामा अन्य क्षेत्र भन्नाले वडा नं २/११ मा पर्नेको मैना नगर अटोभिलेज हो । अटो भिलेज भन्नाले बुटवल उप-महानगरपालिका ठुलो सवारी साधन को वर्कशप (Garage) तथा सो सँग सम्बन्धित अन्य उपयोग क्षेत्र हो ।

३ भवनहरुको वर्गीकरण

३.१ “क” वर्गका भवनहरु

संसारका विभिन्न विकसित मुलुक तथा हाम्रै मुलुकमा भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धी विशिष्ट अनुसन्धान अध्ययनबाट तर्जुमा भएका स्थापित विशिष्ट पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि उच्च प्रावधान भएका

विकसित मुलुकहरुको भवन निर्माण संहिता(Building Code) हरुलाई अनुशरण गरी तर नेपालको भूकम्पीय विशेषता समेतलाई समेटी डिजाइन निर्माण गरिने भवनहरु वर्गमा पर्दछन् । यस अन्तर्गत घर अगाडिको सडक लेभल बाट १७ मिटर अग्लो सो भन्दा बढी उचाइका(High Rise)भवनहरु पर्दछन् । साथै विशेष प्रयोगका भवनहरु : जस्तै सिनेमाहल, सार्वजनिक भवनहरु (जहां धेरै मानिसहरु जम्मा हुन्छन्, विद्यालय भवनहरु, अस्पताल आदिका साथै राष्ट्रिय महत्वका संवेदनशील क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तै: दूरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजन संचार, पट्टोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरु, विमानस्थल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बन्ने भवनहरु, सांस्कृतिक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् ।

३.२ “ख” वर्गका भवनहरु

भवनहरु भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसार प्लिन्थ एरिया १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, भुईतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान ४.५ मि. भन्दा बढी भएका भवनहरु, भवन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभूत प्रावधानहरु (Standard Code Provisions) को अनुशरण गरी डिजाइन गरिएका वा MRT मा उल्लेखित प्रावधान भन्दा फरक गरि डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । यस वर्गका भवनहरु डिजाइन गर्दा नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

- 1) NBC 101 : Materials Specifications
- 2) NBC 102 : Unit Weight of Material
- 3) NBC 103 : Occupancy Load (Imposed Load)
- 4) NBC 104 : Wind Load
- 5) NBC 105 : Seismic Design of Buildings in Nepal
- 6) NBC 106 : Snow Load
- 7) NBC 107 : Provisional Recommendation on Fire Safety
- 8) NBC 108: Site Consideration for Seismic Hazards.
- 9) NBC 109 : Masonry : Unreinforced

- 10) NBC 110 : Plain & Reinforced Concrete
- 11) NBC 111 : Steel
- 12) NBC 112 : Timber
- 13) NBC 113 : Aluminum
- 14) NBC 114 : Construction Safety
- 15) NBC 206: Architectural Design Requirement.
- 16) NBC 207 : Electrical Design Requirements for (Public Buildings)
- 17) NBC 208 : Sanitary and Plumbing Design Requirements)

३.३ “ग” वर्गका भवनहरु

म्यान्डेटरी रूल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) अथवा न्यूनतम पालना गर्नुपर्ने प्रावधानहरुको पालना गरी डिजाइन गरिने सामान्यता नेपाली शहर बजारमा चलन चल्तीमा रहेका जस्ता भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन्। भूइतलाको क्षेत्रफल (Plinth Area) १००० वर्ग फिट भन्दा कम, ३ तला सम्म वा उचाई ११ मीटर भन्दा कम भएका, तथा एउटा पिलर वा गारो देखि अर्को पिलर वा गारो सम्मका दुरी (Structural Span) ४.५ मीटर भन्दा कम भएका आवासीय घरहरु यस वर्ग अन्तर्गत पर्दछन् । साथै घरको गारो वा पिलर जग्गाको सिमानामा नजोडिएका घरहरु मात्र यस वर्गमा पर्दछन्। यस्तो पिलर वा गारोहरु जग्गाको सिमानामा जोडिई जग Eccentric बनाउनुपर्ने खालका घरहरु भने “ख” वर्ग अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । यस वर्गका भवनहरुको डिजाइनको लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ । साथै व्यवसायिक प्रयोजनको लागि बनाइने सटर भवनहरु समेत ग वर्गमा पर्दछन् ।

- 1) NBC 201 : Mandatory Rules of Thumb : Reinforced Concrete Building with Masonry Infill
- 2) NBC 202: Mandatory Rules of Thumb: Load Bearing Masonry.
- 3) NBC 205 : Mandatory Rules of Thumb : Reinforced Concrete Building without Masonry Infill

३.४ “घ” वर्गका घरहरू

ग्रामीण भेगका घरहरूका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरी बनाइने ग्रामीण भेगहरूमा बन्ने जस्ता घरहरू यस वर्गमा पर्दछन्। यसमा १ वा २ तल्ले पराल, छ्वाली वा फुसको छाना भएका कच्ची घर तथा भिङ्गटी वा टायलका छाना भएका माटोको जोडाइमा ढुङ्गा वा इट्टाको गागोले बनाइने घरहरू पर्दछन्। यस्ता घरहरूको भूईँतलाको क्षेत्रफल ७५० वर्ग फिट तथा जम्मा तलाहरूको क्षेत्रफल १५०० वर्ग फिट भन्दा बढी हुनु हुदैन। यस वर्ग घरहरूको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरूको प्रयोग गर्नु पर्दछ।

- 1) NBC 203 : Guidelines for Earthquake Resistance Building Construction : Low Strength Masonry
- 2) NBC 204 : Guidelines for Earthquake Resistance Building Construction

४. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापडण्डहरू

४.१. सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू :-

४.१.१. क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सिमा ब्यबस्था:

- ✓ घरको ग्राउण्ड कभरेज, उचाई र तल्लाको सिमा सम्बन्धित क्षेत्र, निर्माणको प्रकार र जग्गाको क्षेत्रफलमा निर्भर रहनेछ। जसको विस्तृत विवरण अनुसूची १ को तालिकामा देखाइएको छ।
- ✓ अनुसूची १ को तालिकामा जे देखाएता पनि क्षेत्र “ख” र “ग” को हकमा मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको कूल चौडाईको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन।
- ✓ उचाई सम्बन्धी छुटहरू: भन्याडछोप्ने भाग (यदि कुनै कोठा नजोडिएमा) पारापेट वाल, पानी ट्यांकी र यसलाई अड्याउन बनाइएका कुनै निर्माणहरू, सोलार सम्बन्धि उपकरण, भेन्टिलेशन र एअर कन्डिसन सम्बन्धिका उपकरणहरू समेत उचाईमा गणना गरिने छैन।

४.१.२. सडक अधिकार क्षेत्र:

बुटवल उपमहानगरपालिकालको निम्नलिखित बाटोहरूको सडक अधिकार क्षेत्र नगर सडक गुरुयोजनाले तोकेअनुसार अनुसूची १ को तालिकामा देखाइएको छ ।

नोट:

(क) लाइन मिलाउनेको हकमा उपमहानगरपालिकाले उपरोक्त चौडाईहरू आवश्यक ठानेमा परिवर्तन गर्न सक्नेछ ।

(ख) सडक बिभाग अन्तर्गत रहने सडकहरू राजमार्ग, क्षेत्रिय सडक तथा जिल्ला सडक नेपाल सरकार तथा सडक बिभागले तोकिए अनुसार (ROW) परिवर्तन हुन सक्नेछ ।

सडकको तह	सडक अधिकार क्षेत्र(setback बाहेक)
राजमार्ग (Highway)	५० मि.
सहायक राजमार्ग (Fedder)	३० मि.
जिल्ला मार्ग (Arterial)	२० मि.

(ग) सडक अधिकार क्षेत्र तोकीसकेका बाटोहरू वाहेक हाल कायम रहि आएका र चलन चल्तीमा आएका बाटोहरूको नाम र बाटोको चौडाई उल्लेख गरी नगर कार्यपालिकाबाट निर्णय गराई अभिलेख कायम गरिने छ ।

घ) नयाँ जग्गा बिकासका लागि बाटोको चौडाई अनुसूची १ को तालिकामा देखाइएको छ ।

- ✓ भवन निर्माण मापदण्डमा उल्लेख भएका सडकहरू, कुनै बाटो कायम गरी कुनै घरको नक्शा पास भई सकेको सडकहरू तथा न.पा. संग लिखित रुपमा स्विकृत लिई बाटो कायम भई सकेको सडकहरूको हकमा सोहि अनुसार नै सडकको चौडा कायम हुनेछ । साथै सवारी साधन प्रवेश गर्न कम्तिमा मोडमा तथा दोबाटोहरूमा आवश्यक जियोमेट्रिक आवश्यकताहरू पूरा हुनु पर्नेछ ।

नोट:

(क) उपरोक्त बिबरण अनुसारको सडकहरूको लम्बाई नाप्दा शुरु बिन्दु उक्त बाटो जोडेको मूल बाटोको राइट अफ वेदेखि नापिनेछ ।

(ख) पहिले चौडा कायम भई सकेका सडकहरूसंग जोडिएर उक्त बाटोलाई निरन्तरता दिई नयाँबाटो खोलेमा पहिले चौडा जे जस्तो भएता पनि नयाँ बाटोले माथिको आवश्यकता पुरा गरेको हुनु पर्नेछ ।

(ग) यो नियम लागू हुनु अगावै पहिलेको प्रकृया अनुसार निजी बाटो कायम गरी किताकाट गरि हकभोग कायम गरी लालपूजा लिई सकेको भए माथिको नियम लागू हुन बाध्य हुने छैन ।

✓ कसैले नयाँ बाटो खोल्न चाहेको खण्डमा उक्त बाटोमा पर्ने सम्पूर्ण जग्गाधनीहरू लगायत उक्त बाटो प्रयोग गर्ने प्रयोगकर्ताहरूले समेत आवश्यक प्रक्रियापुन्याई सडकको चौडाई माथि बूंदामा उल्लेख भए अनुसार स्पस्ट रुपमा खोलि आवश्यक कागजात सहित लिखित रुपमा उपमहानगरपालिकासंग स्वीकृत लिनु पर्नेछ र स्वीकृति पश्चात नापी शाखाबाट लगत कट्टा गरि जग्गा धनी प्रमाण पूजांमा समेत क्षेत्रफल मिलान गर्नुपर्नेछ । तत्पश्चात मात्र न.पा.ले बाटो कायम भएको सिफारिश दिइनेछ र त्यस किसिमको सडकहरूमा मात्र नक्सा पास गरिने छ ।

✓ मापदण्डहरू पुन्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जूरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्डपुन्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि किताकाट गरी वा कुनै खाली किता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी किताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय तहले त्यस्तो भवनआफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।

✓ सार्वजनिक चौर, वन, ताल, पोखरी र खोलालाई सडक कायम गरि नक्शा पास गरिने छैन तर पहिले नै त्यस्ता सार्वजनिक स्थलहरूलाई सडक कायम गरि नक्शा पास भई सकेको भए यो नियम लागू हुने छैन । तर त्यस्ता सार्वजनिक स्थलहरूबाट छाड्नु पर्ने सेटब्याक कायम गरी सकेको भए उक्त सेटब्याकलाई बाटो मानि उपमहानगरपालिकामा नक्शा पास गर्न सकिनेछ ।

४.१.३. प्लटभित्रको खुल्ला भागः

✓ प्रत्येक भवन वा निर्माणमा छुट्टै खुल्ला भाग हुनु अनिवार्य छ ।

- ✓ बाटो भित्रको खुल्ला भाग: घरको बाटो भित्री मोहडा घरको दायाँ, बायाँ बनिसकेको घरहरुसग लाइन मिलाउनु पर्नेछ । यदि कुनै क्षेत्रमा बाटोतर्फ सेटव्याक निर्धारण गरिएको छैन भने बाटोतर्फ कम्तिमा १.५० मी. (५ फि.) छाड्नु पर्नेछ ।
- ✓ घरको खुल्ला भागतर्फ ग्यारेज निर्माण: गाडी पार्किङ को लागि ग्यारेज आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागतर्फ बनाउन छुट दिइनेछ । ग्यारेजको लागि बाटो तर्फको जग्गाको साधबाट कम्तिमा १.५ मी. (५ फी.) सम्म मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ । बाटोतर्फको खुल्ला भागमा कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न छुट दिइने छैन ।
- ✓ वर्षाको पानी तथा (Rain Water Harvesting): निर्माण हुने “क” तथा “ख” बर्गका भवनहरुले वर्षातको पानी ढलमा नमिसार्ई (Rain Water Harvesting) को प्रबिधि अपनाई जमीन मुनि पठाउने ब्यबस्था अनिवार्य रुपमा गर्नु पर्नेछ । जमिनले सोस्न नसकिने पानी मात्र ढलमा पठाउने ब्यबस्था गर्नु पर्नेछ । साथै अन्य बर्गका भवनहरुले पानी (Rain Water Harvesting) को प्रबिधि अपनाउन सकिनेछ । तर अन्य बर्गका भवनहरुले (Rain Water Harvesting) को प्रबिधि अपनाउन नसकिने भएमा छानाबाट आउने वर्षाको पानी तपकिन नदिई छानादेखि जमीनको मूल पाइपसम्म पाइपद्वारा आफ्नो जग्गाबाट अनिवार्य रुपमा लाने ब्यबस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो ब्यबस्था नभए सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन न.पा. बाध्य हुने छैन ।
- ✓ सिढी निर्माण: सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेट व्याक क्षेत्रभित्र कुनै पनि सिढीहरु निर्माण गर्न दिइने छैन । तर निर्माण सम्पन्न नभएका बाटोहरुको हकमा अस्थाई रुपमा बढीमा ०.६० मी. (२ फी.) चौडाको सिढी बनाउन छुट दिइनेछ । तर यस्ता सिढीहरु न.पा. लाई आवश्यक परेको खण्डमा न.पा.द्वारा भत्काउन आदेश दिन वा न.पा. द्वारा भत्काउन सकिनेछ र सम्बन्धित पक्षले यसमा कुनै हस्तक्षेप गर्न पाउने छैन ।

४.२. भवनका विभिन्न भागहरूका निम्ति आवश्यक व्यवस्था:

४.२.१. प्लिन्थ: घरको प्लिन्थ लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरि जमीनको सतहबाट कम्तिमा ०.४५ मी. (१.५० फीट) माथि हुनु पर्नेछ । तर कोर एरियाभित्र यो नियम लागू हुने छैन । न.पा. बाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिन्थ लेभल न.पा. ले तोक्न सकिनेछ ।

४.२.२. कोठाको उचाई: आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरूमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा ३.३ मी. (११ फीट) हुनु पर्नेछ । उचाई नाप्दाखेरी भुईको फिनिसिङ्ग लेभलबाट सिलिङ्गसम्म नापिने छ । तर स्लोप छानाको हकमा औसत कोठाको उचाई कम्तिमा ३.३ मी. (११ फीट) तर यो उचाई कोर एरियामा लागू हुने छैन । शैक्षिक संस्थाहरूका भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा ३.६० मी. (१२ फीट) हुनु पर्नेछ ।

४.२.३. सेप्टिक टैन्क: प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैन्क र सोक्पटको निर्माण गर्नु पर्नेछ । थप नियमहरू न.पा. ले निर्धारण गर्नेछ । सेप्टिकटैन्क वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीनभित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरू खानेपानीका स्रोतहरू जस्तै इनार, कुवा बाट कम्तिमा १५ मी. (५० फी.) टाढा हुनु पर्नेछ । सेप्टिक टैन्कबाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरू खुल्ला ढल, वा कुनै खानेपानीको स्रोतमा आवश्यक रूपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने छैन ।

४.२.४. झ्यालको व्यवस्था: घडेरीको सिमानबाट तोकिएको सेट ब्याक नछोडिएका साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द झ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनका लागि) राख्न पाइने छैन ।

४.२.९. भन्याड: भन्याडको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

सि.नं.	घरको प्रकार	भन्याडको आवश्यक चौडाई कम्तिमा
१.	आवासीय प्रयोजन	१.० मी. (३.३ फी.)
२.	होटल,सभाहल, शैक्षिक संस्थाहरू	२.२ मी.

३.	अन्य भवनहरू	२.० मी. (६.५ फी.)
----	-------------	-------------------

आवासीय प्रयोजनका भवनहरूमा(Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२७ मी. (११ इञ्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरूमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३० मी. (१ फी.) हुनु पर्नेछ । कुनै पनि प्रकारका भवनहरूमा (Riser) को उचाई बढीमा ०.२० मी. (८ इञ्च) भन्दा बढी हुनु हुदैन । प्रत्येक फ्लाइटमा १३ वटा भन्दा बढी राइजर हुनु हुदैन। भन्याडको हकमा तल्लो लेभल बाट ल्यान्डिङ (Landing) को भागसम्म उचाई बढिमा २.१० मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ । प्रत्येक किसिमका घरहरूमा (२ तल्ला) मा प्रत्येक भन्याडहरूमा प्रकाशको लागि झ्याल वा अन्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यदि खुल्ला भाग राख्न सम्भव नभए स्काई लाइट (माथिबाट प्राप्त गर्ने प्रकाश) को लागि खुल्ला भाग छानादेखि राख्नु पर्नेछ ।

४.२.१० घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा : घामपानीबाट बचावटका लागि सेट व्याक भित्र नपर्ने गरी बढिमा १.०० मीटर सम्मको छज्जा राख्न पाइने छ ।

४.३ आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था

४.३.१. भवनमा रहने भन्याड प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट बढीमा ३० मी. (९८ फी.) को दूरीमा रहनु पर्नेछ ।

४.३.२. आवासीय घरहरूमा वाहेक अन्य भवनहरूमा वाहिर निस्कने ढोका आगलागीको वेला चेपमा पर्न सक्ने हुदा वाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ । ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ ।

४.३.३. सभा भवन(Assembly), भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याक: यस्ता भवनहरूमा आगलागीको वेला सुरक्षाको लागि सबैतर्फ कम्तिमा ३ मी (१० फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ ।

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

४.३.५. अग्नी नियन्त्रण (Fire Extinguishers): “क” बर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा Central Fire Extinguishers लगायत आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । साथै “ख” बर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । अग्नी नियन्त्रण गर्ने सामग्रीहरु सबैको सहज रूपमा पहुँच ठाउँ मा हुनु पर्दछ । अन्य बर्गका भवनको हकमा पनि अग्नी नियन्त्रणको लागि उपरोक्त व्यवस्था गर्न सकिनेछ । उक्त प्रकृया पुरा नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन उपमहानगरपालिका बाध्य हुने छैन ।

४.४ विद्युत प्रसारण लाइन सम्बन्धी व्यवस्था

भवन निर्माणको स्वीकृति दिने क्रममा विद्युत प्राधिकरणको पोल, तार आदि पर्ने ठाउँमा विद्युत व्यवस्था नियमावली २०५० अनुसार सेट व्याक कायम हुने छ । विद्युत व्यवस्था नियमावली परिवर्तन भएमा सो परिवर्तित नियमलाई नै उपमहानगरपालिकाले लागु गर्ने छ । यदी कुनै पनि भवनलाई छुट्टै transformer आवश्यक परेमा भवन भित्र वा भवनको बाहिरि पर्खाल बाट कम्तिमा ५ फिट सम्ममा राख्न पाईने छैन ।

हाइ टेन्सन भए किनारा बाट छाड्नुपर्ने दुरी :

Kv	Distance in meter	Distance in ft.
११	१.२५	४.१'
३३	२.००	६.७'
६६	२.३०५	७.७'
१३२	२.९२	९.७'
L.T Line	१.२२	४'
	From Face wire	

४.५. जग्गाधनी दर्ता प्रमाण-पूर्जा:

४.५.१. जग्गा जसको नाममा छ उसैको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृति प्रमाण-पत्र उपमहानगरपालिकाले दिने छ । तर अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मन्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

४.५.२. जग्गामा जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जाको देखाइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनु पर्नेछ । कथंकदाचित यी तिनै वस्तुहरूमा मेल हुन नआएमा जुन चाहि सबभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ ।

४.५.३. यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जाको क्षेत्रफल र नापी नक्शा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको सधियारहरूले सधियारहरूको कुनै भाग नचर्चेको भनी लिखित मञ्जुरीनामा दिएमा नक्शा पास गरिनेछ । तर यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गातर्फ मिचिएको वा नमिचिएको न.पा. ले हेर्नेछ ।

४.६ जग्गाविकास तथा प्लटिंग सम्बन्धि मापदण्ड

जग्गाको प्लटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्न चाहने व्यक्ति वा संस्थाले व्यवसायिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटिंग गरी बिक्री वितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास ,सामुहिक आवास, कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिंग मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिंग होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यन्वयन गर्नुपर्दा स्थानीय तहले गठन गरेको प्राबिधिक समितिको सिफारिसमा उक्त कार्यहरूको planning permit स्वीकृत गरिनेछ ।

यसरी planning permit दिदा कुल जमीनको कम्तीमा रहेको बाटो बाहेकको नगर सभाले तोकेको निश्चित प्रतिशतको जमीन प्लटिंगको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्नेछ।

प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा,बिजुलीको खम्बा,ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिंगकर्ताकै हुनेगरी प्लटिंगको planning permit स्वीकृत गरिनेछ । साथै प्लटिंग गरिएको हरेक घडेरी तोकिएको भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नुपर्नेछ । उपरोक्त मापदण्डहरू पुरा गरेर मात्र planning permit प्रदान गर्न सकिनेछ । यस प्राबधान बिपरित प्लटिंग गरेमा उक्त प्लटिंग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै धारा,बिजुली बत्ती आदि जडान हुने छैनन् । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न सकिनेछ । प्लटिंग सम्बन्धमा नगर सभाले आवश्यक विनियमावाली जारी गरी व्यवस्थित गर्नुपर्नेछ । नगर सभाले यसरी विनियमावाली निर्धारण गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

व्यक्तिगत जग्गाहरू Plotting गरी घडेरी बनाई बिक्री गर्न चाहेमा भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ मा ब्यबस्था भए अनुरूपको Plotting गर्न मिल्ने गरी व्यवस्था गर्ने। साथै मापदण्ड पालना गरी न.पा. को स्वीकृतिमा गरिएका प्लटिंगका जग्गाहरूको लागि मात्र किताकाटको लागि सिफारिस गर्ने तर यस अधिनै चलन चल्तीका सडकहरूमा मोहडा पर्ने गरी न.पा. द्वारा तोकिएको न्यूनतम घडेरी साईज भित्र पर्ने गरि किताकाटको लागि सिफारिस माग भएमा यो प्रावधान बाधक हुने छैन। बुटवल उपमहानगरपालिकामा बिधमान अवस्थामा खाली जग्गाहरू प्लटिंग भईरहेको छ। प्लटिंग भएको जग्गाहरूमा भवन बिशेष गरी आवासीय भवनहरू निर्माण हुनु स्वाभाविक हो। बुटवल उपमहानगरपालिकाका क्षेत्रभित्रका विभिन्न वडाहरूमा जग्गा विकास तथा प्लटिंग गर्ने प्रयोजनका लागि देहाय बम्मोजिमका मापदण्ड भित्र रहि मात्र जग्गा विकास गर्न स्वीकृति दिने गरी यो मापदण्ड पारित गरिएको छ। यस उपमहानगरपालिका भित्र जग्गा विकास तथा प्लटिंग गर्दा जग्गा विकास गर्ने जग्गाधनीले निम्न बमोजिमका पूर्वाधार विकास गरेको हुनु पर्नेछ।

- मुख्य सडकदेखि घडेरीसम्मजाने सडकको चौडाई बुटवल उपमहानगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिम हुनु पर्नेछ।

तालिका ५ : नयाँ जग्गा विकासका लागि बाटोको चौडाइ

बाटोको चौडाइ	अनुसरण गर्नु पर्ने मापदण्ड
मूल सडक जोड्ने बाटोको (चौडाइ)	१० मीटर न्यूनतम वा कम्तीमा जोडिएको मूल सडकको चौडाइ भन्दा घटी नहुने
ब्लकब्लकमा जाने बाटो	६ मीटर न्यूनतम
प्लोट प्लोटमा जाने बाटो	६ मीटर न्यूनतम
कल डे स्याक (cul de SAC) बाटोको लम्बाई	६० मीटर भन्दा बढी हुन नहुने
कल डे स्याकको हकमा ६० मीटर भन्दामाथि बाटोको लम्बाई हुन गएमा न्यूनतम ३ धुर क्षेत्रफलकल डे स्याकको लागि छुट्टयाईएको हुनु पर्नेछ।	

(बाटोको चौडाइमा १.५/१.५ मीटर सेटब्याक थप हुनेछ)

- घडेरीको साइज न्युनतम २७' मोहडा र ६७'६" प्लोट डेपथ भएको हुनुपर्नेछ । घडेरीको साइज तथा क्षेत्रफल बुटवल उपमहानगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड बम्मोजिम हुनु पर्नेछ ।

तालिका ६ : नयाँ जग्गा बिकासका लागि घडेरीको साइज

घडेरीको चौडाइ (फ्रंटेज)	२७' न्युनतम
घडेरीको प्लट डेपथ	६७'६" न्युनतम
घडेरीको प्लट रसिओ	१:२.५ (न्युनतम १८ हात मोहोडा X४५ हातपिछवाड)
घडेरीको क्षेत्रफल	१० धुर न्युनतम
खुला क्षेत्र [१० कट्टा (३४०० वर्ग मीटर) देखि ३० कट्टा १०२०० व.मी.सम्म प्लटिंग क्षेत्र]	५ प्रतिशत
खुला क्षेत्र ३० कट्टा भन्दा माथि ६० कट्टा सम्म प्लटिंग क्षेत्र	३.५ प्रतिशत वा कमिमा माथिको क्षेत्रफल नघट्ने गरी
खुला क्षेत्र ६० कट्टाभन्दामाथि	२.५ प्रतिशत वा कमिमा माथिको क्षेत्रफल नघट्ने गरी

- यस अनुसार जग्गा विकास तथा प्लटिंगका लागि जग्गाको न्युनतम क्षेत्रफल १० कट्टा हुनु पर्नेछ । उक्त प्लटिंग क्षेत्र भित्र न्युनतम १० धुर क्षेत्रफल खुल्ला क्षेत्रका लागि छुट्टयायिएको हुनु पर्नेछ ।
- प्लटिंग गरिने प्रत्येक घडेरीमा न्युनतम रुपमा नाली सहितको ग्राभेल /कालोपत्रे सडक ,खानेपानीको पाइपलाइन र बिद्धत पोल र तार विस्तार गरेको हुनुपर्नेछ ।
- जग्गा विकास गर्नेले बुंदा नं ३ बम्मोजिमका पूर्वाधार आफैले विकास गरी बुटवल उपमहानगरपालिकाद्वारा निरीक्षण गरी उल्लेखित मापदण्ड पुरा भएको अवस्थामा मात्र प्लटिंग स्वीकृत गर्ने निर्णय गरिनेछ ।
- प्लटिंग स्वीकृत गर्दा बुटवल उपमहानगरपालिकाले देहायबम्मोजिम कुरामा ध्यान दिएको हुनेछ :
 - प्लटिंग गरिएको क्षेत्र बुटवल उपमहानगरपालिकाले भू –उपयोग योजना नक्सा अनुरूप विकास योग्य क्षेत्रमा परेको हुनुपर्नेछ । भू –उपयोग योजना नक्सा अनुरूप धेरै भिरालो तथा भुक्षयको जोखिमयुक्त क्षेत्र तथा गहिरो ,नदी किनारका तथा बाढी सन्निकट क्षेत्रहरुमा जग्गा बिकासका लागि स्वीकृति दिइने छैन ।

- भू-उपयोग योजनामा संरक्षित कृषीक्षेत्र, संस्थागत क्षेत्र, वन क्षेत्र, खोला तथा नदीकिनार क्षेत्र भनि उल्लेखित क्षेत्रमा प्लटिंग गर्न स्वीकृति दिइने छैन।
- माथि उल्लेखित भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा प्लटिंग नगरी नहुने अवस्था आएमा सो अनुसारको आधार,पुष्ट्याई तथा जोखिम न्यूनीकरण लागि अवलम्बन गरिने /गरिएका उपाय तथा प्रावधानहरूको विस्तृत अध्ययन प्रतिवेदन जग्गाविकास गर्न स्वीकृतका लागि निवेदन पेस गर्दा साथै पेस गरेको हुनु पर्नेछ। साथै सो किसिमको प्लटिंग स्वीकृत गर्दा स्वीकृत गर्ने आधार तथा पुष्ट्याई बुटवल उपमहानगरपालिकाको सम्बन्धित शाखा प्रमुखले लिखित रूपमा गर्नु पर्नेछ।
- जग्गा विकास तथा प्लटिंग गर्दा जग्गा विकास गर्ने जग्गाधनीले गर्ने सडक, ढल, खानेपानी, बिद्युत लाईन जस्ता आधारभूत पूर्वाधार विकास गरेको हुनुपर्नेछ। जग्गाधनि/जग्गा विकास कर्ताले आफैले आधारभूत पूर्वाधार विकास नगरी सो कार्य बुटवल उपमहानगरपालिकाको मार्फत गराउन चाहेमा सो पूर्वाधार विकास गर्दा लाने सम्पूर्ण खर्चको लागत इस्टिमेटमा आगामी आ.व मा हुनसक्ने मूल्य वृद्धिको रकम (कम्तीमा १० प्रतिशत रकम) थप गरी बुटवल उपमहानगरपालिका कार्यालयमा एकमुष्ट दाखिला हुनुपर्नेछ।
- बुटवल उपमहानगरपालिका कार्यालयमा प्लटिंगका लागि पूर्वाधार बिकासका लागि रकम जम्मा हुन आएको खण्डमा यथासम्भव सोहि आ.व.मा,र सोहो आ.व.मा सम्भव नभएमा आगामी आ.व भित्रमा पूर्वाधार बिकासको कार्य सम्पन्न गरिदिने दायित्व बुटवल उपमहानगरपालिकाको हुनेछ।
- जग्गा विकास स्वीकृति प्रत्येक वर्ष मंगिर मसान्त सम्म लिई/दिईसकेको हुनुपर्नेछ।

४.७. जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Pooling) सम्बन्धी नियमहरू:

कुनै निजी वा सहकारी क्षेत्रबाट जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Development Program) अन्तरगत घडेरी विक्री गरी आवास क्षेत्र विकास गर्न चाहेमा लिखित प्रस्ताव न.पा. मा पेश गर्नु पर्नेछ र उक्त प्रस्ताव स्वीकृत भए पछि मात्र उक्त क्षेत्रमा निर्माण स्वीकृत दिनेछ। जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Development Program) सम्बन्धी नीति नियम यस मापदण्ड बाहेक छुट्टै ब्यबस्था गरिएको छ।

४.८. शहरी वस्ती क्षेत्र (क्षेत्र 'क') का लागि विशेष नियमहरू :

४.८.१. बाटो

- ✓ क्षेत्रमा मात्रै पुरानो घरमा भएको गल्ली (Trespassing) लाई भत्काई तलका नियमहरूको पालना गरी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ । तर नयाँसंरचनामा यसरी गल्ली निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ✓ गल्ली (Trespassing) भएको घर भत्काई नयाँ घर निर्माण गर्दा गल्लीको चौडाई कम्तिमा १.२ मी. (४ फिट) र उचाई २.७ मी.(९ फिट) को हुनुपर्नेछ । साविक गल्लीको चौडाई र उचाई सो भन्दा बढी भएमा सोही अनुसार कायम गर्नुपर्नेछ ।
- ✓ यस क्षेत्रमा सडक वा चोक तर्फ ईटा तथा ढुंगा छापी सडक निर्माण भई सकेको भए भवन निर्माण गर्दा पूनः सेटब्याक छाड्न आवश्यक पर्ने छैन । तर सडक छापी नसकेको भए सडक वा चोक तर्फ ५ फीट आफ्नो हक भोगको जग्गा छाड्न पर्नेछ ।

४.८.२ टप- क्यान्टिलेभर:

झ्याल ढोका राखी भवन निर्माणका लागि अन्य प्लट तर्फ छाडिएको १मी. सेट ब्याक तर्फ आधिक्यम छज्जा ०.५ मी. मात्र राख्न पाइनेछ । भवनमा १ मी. भन्दा लामो छज्जा निर्माण गर्नुपरेमा structural design पेस गर्नु पर्नेछ । छज्जा को अन्तिम बिन्दु बाट property line सम्मको न्यूनतम् दुरी ०.५ मी. हुनुपर्नेछ । सडकतर्फ वा अर्काको जग्गामा पर्नेगरी आकासेपानीको निकास राख्न पाइने छैन ।

४.८.३. जग्गा क्षेत्रफल र भवनको उचाई:

- ✓ पुरानो घर भत्काई नयाँ घर बनाउदा पुरानो घरले ओगटेको पूरै (१००%) जग्गामा घर बनाउन पाइनेछ । तर बाटो सुधार निती नियम अनुसार उक्त क्षेत्रफलमा उपमहानगरपालिकाले थपघट गरी नक्शा पास गरिनेछ ।
- ✓ कुनै पनि पुरानो घर भत्काउन अघि नै न.पा. मा सो घरको फोटो र सम्पूर्ण नाप सहित निवेदन दिएर स्वीकृति लिनु पर्नेछ । अन्यथा न.पा. माथिको नियमानुसार (१००%) जग्गा र पुरानै अनुसारको उचाई अनुसारको घर बनाउने स्वीकृति दिन बाध्य (Obliged) हुने छैन । तर विशेष महत्व रहेका पुरातात्विक घर भत्काउन न.पा. बाध्य हुने छैन ।

- ✓ कुनै पनि घरको नक्शा पासभइ निर्माण सम्पन्न लिईसकेपछि सो घर रहेको कित्ता टुक्राउदा setback, right of way(ROW), Floor Area Ratio(FAR), Open Space, Ground Coverage लाई असर नपर्ने गरी गर्नु पर्नेछ ।

४.८.४. हाउस पुलिङ्गको (House Pooling) ब्यबस्था: यस क्षेत्रमा कुनै पनि पक्षले हाउसपुलिङ्ग गर्न चाहेमा न.पा.ले आवश्यक प्राबिधिक सहयोग तथा समन्वय गरि दिनेछ ।

४.९ आवास क्षेत्र (क्षेत्र ख) तथा ग्रामिण क्षेत्र (क्षेत्र ग) का विशेष नियमहरू:

४.९.१. बाटो

- ✓ यस क्षेत्रमा सडक अधिकार क्षेत्र शीर्षकअन्तर्गत ब्यबस्था गरिएका बुंदाहरु मा उल्लेख गरिए अनुसारका सार्वजनिक बाटो कायम भएको हुनु पर्नेछ ।
- ✓ अर्को घर जग्गामा भएको गल्ली-बाटो को आधारमा निर्माण स्वीकृति प्रदान गरिने छैन । अरुको घर जग्गाको आवागमनमा बाधा हुने गरेर पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

नोट: यसरी निकालिएको स्ल्याव, टप र बरण्डामा सडक तर्फ कुनै किसिमको कोठा निकाल्न दिईने छैन ।

४.९.२. ल्याण्ड पूलिङ्गको (Land Pooling) कार्यक्रमको ब्यबस्था: यस क्षेत्रमा कुनै पनि पक्षले ल्याण्डपुलिङ्ग गर्न चाहेमा न.पा.ले आवश्यक प्राबिधिक सहयोग तथा समन्वय गरि दिनेछ ।

४.९.३. ग्रामीण क्षेत्रको लागि थप नियमहरू : ग्रामीण क्षेत्र अन्तर्गतगाउमा ३० डिग्री भन्दा भिरालोजमिनमा भवन निर्माण गर्दा खानी तथा भू-गर्भ विभागको अग्रिम स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

४.१०. संरक्षण क्षेत्र (क्षेत्र 'ग') का विशेष नियमहरू:

४.१०.१. सांस्कृतिक सम्पदा संरक्षण क्षेत्र:

यी क्षेत्रहरुमा धार्मिक, सांस्कृतिक र मनोरन्जन स्थल(बगैँचा क्षेत्र) उपयोगको निमित्त मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइने छ । धार्मिक र पुरातात्विक निर्माण कार्य बाहेकको अन्य निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन । कुनै पनि निर्माण कार्यको आकार र स्वरुप यी क्षेत्रको ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वसंग मेल खाने हुनु पर्नेछ ।

४.१०.२. वन संरक्षण क्षेत्र:

- ✓ खानेपानी लगायतका, (services lines) आराम-मनोरञ्जन स्थल वाहेकको निर्माण कार्य यस उपक्षेत्रमा गर्न पाइने छैन ।
- ✓ यस क्षेत्रमा निर्माण कार्य न.पा. को बोर्डको निर्णय पश्चात गर्नु पर्नेछ ।
- ✓ आराम-मनोरञ्जन स्थलको हकमा बढीमा ५० वर्ग मी. (५०० व.फी.) र एक तले पाटी, पिकनिक स्थलको निर्माण कार्य गर्न सकिनेछ ।

४.११ सम्पूर्ण क्षेत्र “क”, “ख” तथा “ग” का लागि विशेष नियमहरू:

- जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फिटभन्दा ठूला सवै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे तथा सेटब्याकमा पर्ने गरि निमाण गर्न पाइने छैन।
- भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार (ख) वर्गका पाँच तल्लाभन्दा अग्ला सब भवन र कुनैपनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, बैंक तथावित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिका भवन लगायत १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमामाटो परीक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने तथा दश हजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परीक्षण (Geotechnical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।
- अब उप्रान्त आवासीय प्रायोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदी कसैले सटर पसल राखी भवण निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः ब्यापारिक भवन मानिनेछ । साथै ६ मीटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मीटरको सेटब्याक छोड्नु पर्ने छ । आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केहि अन्श व्यापारिक प्रायोजनमा रहेमा सो

भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रायोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।

- उपमहानगरपालिकाको सम्पूर्ण क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा आफ्नो जग्गाको सांघसिमानाबाट न्यूनतम १ मी. छाडी आईसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) राख्न प्रोत्साहन गरिएको छ । १ मी. छाडी आईसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) राख्न सम्भव नभएमा (Combined Column Footing) तथा (Strap Beam) सहितको (Combined Column Footing) राखि निर्माण गर्न सकिनेछ । तर यो नियम ३ तल्ला वा १००० ब.फी. plinth area भन्दा सानो घरमा मात्र लागु हुनेछ । अन्य भवनको हकमा (Structural Analysis) ले निर्धारण गरेको (Structural Drawing) अनुसार निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- आवासीय भवनमा जग्गा तथा भवनको कम्पाउण्डको हकमा पर्खालको उचाई सडक पेटीको लेभलबाट बढिमा ४ फीट र सो भन्दा माथि २ फीट सम्मको जाली, रेलिङ्ग, डण्डी तथा एंगल राखि भित्र देखिने गरि पर्खालको नक्शा पेश गरे पछि मात्र स्वीकृत दिइनेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।
- निर्माण भई सकेका भवनहरूमा सडक वा चोक तर्फ शहरी सौन्दर्यतामा असर पर्ने गरी सिमेन्ट प्लाष्टर वा इंटा देखिने गरी छाड्न पाईने छैन । साथै शहरी सौन्दर्यतामा असर नपर्ने गरि रंगरोगन गर्नु पर्नेछ । उक्त व्यवस्था नगरेसम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन न.पा. बाध्य हुने छैन ।
- प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व बिभागको समेत सहमतिमा निर्माण स्वीकृत दिइनेछ ।
- स्वास्थ्य संस्थाको निर्माणका हकमा यस मापदण्डको अलावा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्डको मापदण्ड अनुसार भए मात्र निर्माण स्वीकृत दिइनेछ ।

- शैक्षिक संस्थाको निर्माणका हकमा यस मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्डको मापदण्ड अनुसार भए मात्र निर्माण स्विकृत दिइनेछ ।
- “क” बर्गका भवन, राष्ट्रिय तथा अन्तराष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवनको डिजाईनमा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतवाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer review) को व्यवस्था तथा साथै यस प्रकारको भवनको अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा सिभिल वा आर्किटेक्ट ईन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) अनिवार्य रुपमा न.पा.ले गर्नेछ । तर यस्तै प्रकारका “ख” बर्गका भवनको हकमा पनि न.पा. ले आवश्यक ठानेमा यस किसिमको ब्यबस्था गर्न सकिनेछ ।
- भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी स्थानीय निकायले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) को “क” र “ख” बर्गका भवनको हकमा होर्डिङ्ग बोर्डमा र “ग” र “घ” बर्गका भवनको हकमा प्रतिलिपिको रुपमा निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- न.पा. मा सूचिकृत भएका प्राविधिकहरु तथा ईन्जिनियरिङ्ग कन्सलटेन्सीले मात्र न.पा. भित्र बन्ने कुनै पनि प्रकारका भवनहरुको डिजाईन गर्न पाउनेछ ।
- कुनै पनि भवन जस्तै डिजाईन गरेको हुन्छ सुपरिवेक्षणको जिम्मेवार पनि सोहि डिजाईनकर्ताकै मानिनेछ तर कथंकदाचित डिजाईनकर्ताबाट सुपरीवेक्षण गर्न सम्भव नभएमा निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदाकै बखतमा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसंग तोकिएको ढांचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निकायलाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ । साथै कारणबश सुपरीवेक्षणकर्ता परिवर्तन भएमा सो को जानकारी न. पा.मा दिने दायित्व भवनको स्वामित्वकर्ता वा सुपरीवेक्षणकर्ता वा दुबैको हुनेछ ।

- आर्थिक वर्ष २०७३/०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्वीपक्षिय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । यस प्रकारको तालिमको लागि न.पा.ले पनि आवश्यक व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।
- भूमी सम्बन्धी नियम २०२१ अनुसार जग्गा खण्डीकरण अथवा कित्ताकात गर्दा २ आना २ पैसा (८५५.६३ स्क्वायर फी.) भन्दा कम हुने गरी कित्ताकाट गर्न दिईने छैन । कथंकदाचित कित्ताकाट नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयबाट भई गएमा उक्त जग्गामा घर निर्माण स्विकृत दिन न. पा. बाध्य हुने छैन । यस्को लागि नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयमा समेत आवश्यक सहयोगको लागि अनुरोध गर्नेछ । तर यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिले नै २ आना २ पैसा (८५५.६३ स्क्वायर फी.) भन्दा कम जग्गाको कित्ता काट भईसकेको छ भने सो जग्गामा घर बनाउन दिईने छ ।

४.१२ विशेष प्रकारका भवनहरू

पेट्रोल पम्प निर्माणको लागि निम्न मापदण्ड पालना गर्नु पर्नेछ .

ground coverage: २०%

floor area ratio : २.०

आधिकतम उचाई: ६ मी.

न्यूनतम set back: ६ मी.

नया पेट्रोल पम्पहरू २० मी. भन्दा कम चौडाई भएका सडकमा राखिनेछैन ।

खुल्ला क्षेत्र (buffer) कायम गर्न र गाडीको आवत जावतलाई सहज तुल्याउन पेट्रोल पम्पको जग्गाको क्षेत्रफल ७६२ वर्ग मि (न्यूनतम) र सडक तिरको मोहडाको चौडाई ३० मि (न्यूनतम) हुनु पर्नेछ । पेट्रोल पम्पको स्थान तोक्दा सडकको चौवाटोबाट वा आवसीय क्षेत्र बाट १०० मी. दूरी कायम गर्नुपर्नेछ पेट्रोल पम्प राख्न सम्बन्धित निकायबाट (आएल निगम, सडक विभाग, भवन बिभाग) बाट पूर्वस्वीकृति लिएको हुनुपर्छ

४.१३ निर्माण सामग्री

- क) भवन निर्माण सामग्री बाटोमा राखेर मानिस/सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा पुऱ्याउन पाईने छैन ।
ख) नगरपालिकाले तोकेको गुणस्तर मापदण्ड अनुसार कच्चा पदार्थ तथा निर्माण सामग्री प्रयोग गर्नु पर्नेछ ।

४.१४ विज्ञापन सम्बन्धी बोर्ड (Hoarding Board)

नगरपालिकाको स्वीकृती लिएर मात्र विज्ञापन सम्बन्धी कुनै पनि बोर्डहरू राख्नु पर्नेछ ।

४.१५ पुराना घरहरूको नक्सा नियमित गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था

यस नगर क्षेत्र भित्र नक्सा पास विना बनिसकेका पुराना घरहरूलाई यस उ.म.न.पा.बाट नक्सा पासको लागि दर्ता हुन आउने समय निर्धारण गरि सो समय भित्र आउनेलाई निम्नानुसार ब्यबस्था गर्ने ।

- भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६ बमोजिम स्वीकृती लिई ४ वर्ष अवधि नपुगेका मापदण्ड बमोजिम निर्माण सम्पन्न भैसकेकालाई तोकिएको प्रक्रिया अनुसार हुने ।
- स्वीकृति बिना निर्माण भई सकेका घरहरूलाई अभिलेखिकरण मात्र गर्ने ।
- स्वीकृति नक्सा अनुसार आंशिक निर्माण गरि बसेका थप निर्माण गर्न चाहनेलाई तल (तल्ला थपको लागि) गरिएको ब्यबस्था अनुसार हुने ।
- सडक, सार्वजनिक जग्गा कुलो आदि मिचेर निर्माण भएका घरहरूलाई उक्त भाग भत्काई आएमा प्रमाण भित्रको भागलाई नक्सा पास / अभिलेखीकरण गर्ने ।
- स्वीकृत मापदण्ड भित्र रही निर्माण स्वीकृती लिएका तर मापदण्ड भन्दा फरक पारी FAR, Light Plane, Set Back, Ground Coverage लाई Cross गरी निर्माण गरिसकेका घरहरूलाई थप १०० प्रतिशत राजश्व लिई अभिलेखीकरण मात्र गरिदिने ।
- NBC को Criteria भित्र रही Structure निर्माण गर्ने गरी ईजाजत लिई NBC Follow नगरी निर्माण गरेका भवनहरूलाई थप १०० प्रतिशत लिई अभिलेखीकरण मात्र गर्ने ।

- बु.उ.म.न.पा.को विस्तारित क्षेत्र साविक मोतिपूर र सेमलार गा.वी.स. हालको वडा नं. १४,१५,१६,१७,१८,१९ मा बनिसकेका घरहरूमा कुनै मापदण्ड आकर्षित नहुने, सार्वजनिक जग्गा, सडक, कुलो आदी मिचेर बनेका बाहेक सम्पूर्ण भवनहरू अभिलेखिकरण गर्ने र प्रस्तावित स.अ.क्षे. भित्र पर्ने गरी साविककै निर्माण भएका घरहरूलाई सडकको भाग कटाई बाकी भाग अभिलेखीकरण गरिदिने ।
- यो मापदण्ड लागु हुनुपूर्व बनेका र हाल मापदण्ड नपुग्ने भवनहरूको नक्सा पास हुने छैन . तर अभिलेखीकरण गरी नियमानुसार घर कायम तथा मूल्यांकनसम्म गर्न सकिनेछ ।

४.१६ भवनको उपयोग परिवर्तन :

कुनै पनि भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्दा स्वीकृति लिनु पर्नेछ यसका लागि सम्बन्धीत भवनको प्रकार अनुसार प्रयोजन परिवर्तनका लागि अनुमति दिन सकिनेछ । तर तोकिएको मापदण्ड पुगेको देखिएमा मात्र स्वीकृति दिइनेछ ।

४.१७ विरुवा, बगैँचा, करेसावारी :

प्रत्येक घरमा न्यूनतम् दुई विरुवा र करेसावारी वा कौशी तरकारी वा बगैँचा अनिवार्य हुनु पर्नेछ । नक्सा पास गर्दा नक्सा मा न्यूनतम् २ बोटा रुख अनिवार्य देखाउनु पर्दछ । साथै निर्वाण सम्पन्न लिदा रोपिएका बोटबिरुवा सहित को फोटो अनिवार्य पेस गर्नु पर्नेछ ।

४.१८ रड प्रयोग :

क) नगर क्षेत्रम निर्माण हुने घर भवन तथा संरचनामा नेपाल सरकार बाट निर्धारित ऋययिगच ऋयमभ अनुसारको रड प्रयोग हुनेछ ।

ख) Green City को अवधारणा र पर्यटकीय दृष्टिकोणलाई मध्यनजर गरी आवाशीय र आवाशीय तथा व्यापारिक प्रयोजनका भवनको मोहडामा हरियो वा हरियो मिश्रित रड प्रयोग अनिवार्य हुनेछ ।

४.१९ तल्ला थप

पुराना ९''*९'' पिलरमा भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६ अनुरूप बनेका घरहरू

- यस प्रकृतिका घरहरू विगतमा अनुमति लीई आशिक निर्माण भई अन्य भाग बन्न बांकी भएमा नयां व्यवस्था अनुरूप गर्न अव उपरान्त नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद\मा दर्ता भएका सिविल वा आर्किटेक्चरल इन्जिनियरबाट तला थपको लागि योग्य रहेको ब्यहोरा प्रमाणित भई आएमा अनुमति दिने .
- हालको FAR/Light Plane Ground Coverage को Criteria भित्र रहेन गरि भुई तल्ला र प्रथम तल्ला RCC निर्माण ईजाजत दिने र दोश्रो तल्ला Light Structure टिनको छाना निर्माण गर्ने गरि अधिकतम तिन तल्ला मात्र निर्माण गर्ने अनुमति दिने तर छज्जमा कोठा निर्माण गर्न नपाउने गरि व्यवस्था गर्ने .

४.२ NBC लागु भई सकेपछी निर्माण भएका घरहरू :

- यस प्रकृतिका घरहरू विगतमा अनुमति लीई आशिक निर्माण भई अन्य भाग बन्न बांकी भएमा नयां व्यवस्था अनुरूप गर्न अव उपरान्त नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद\मा दर्ता भएका सिभील वा स्ट्रक्चरल इन्जिनियरबाट तला थपको लागि योग्य रहेको ब्यहोरा प्रमाणित भई आएमा अनुमति दिने .
- ९''*१२'' को पिलरमा ईजाजत लिई निर्माण गरेका घरहरूलाई FAR Ground Coverage/ Light Plane को Criteria भित्र रही भुई तल्ला, प्रथम तल्ला र दोश्रो तल्ला RCC र थप एक तल्ला, टिनको छाना निर्माण गर्ने गरि जम्मा अधिकतम चार तल्ला सम्म निर्माण गर्ने व्यवस्था गर्ने तर छज्जामा कोठा निर्माण गर्न नपाउने गरि .
- विद्यमान भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ NBC को Criteria भित्र रहेका भवनहरूलाई सोहि अनुरूप नै हुने गरी व्यवस्था मिलाउने .

५. विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

५.१ विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोगहरू

- विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोगहरूको विस्तृत विवरण अनुसुची ३ को तालिकामा देखाइएको छ ।

५.२ पुरानो बस्ती क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

- पुरानो बस्ती क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसुची ३ को तालिकामा देखाइएको छ

५.३ आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

- आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसुची ३ को तालिकामा देखाइएको छ

५.४ व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

- व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसुची ३ को तालिकामा देखाइएको छ

नोट: ठूला व्यापारिक एवं औद्योगिक भवनहरूको हकमा २००० वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिनथ भएको भवनमाभूमिगत पार्किङ्ग (लथघङ्गचजचद्रलथघ म्कचणत्रथज) वा जमिन सतहमै पार्किङ्गको अनिवार्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

स्कूल, क्याम्पस, सिनेमा हल, थिएटर, सभा गृह, होटेल तथा सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स

बनाउनको लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल ३ (तिन) रोपनी वा १५२६.७६ व मि हुनु पर्नेछ।

५.५ पर्यटकीय व्यावसायिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

- पर्यटकीय व्यावसायिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसुची ३ को तालिकामा देखाइएको छ

५.६ औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

- औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसुची ३ को तालिकामा देखाइएको छ

५.७ संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

- संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसुची ३ को तालिकामा देखाइएको छ

५.८ संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

- संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरूको विस्तृत विवरण अनुसुची ३ को तालिकामा देखाइएको छ

५.९ सेटब्याक (SETBACK) सम्बन्धी व्यवस्था

- सेटब्याक (SETBACK) सम्बन्धी व्यवस्थाको विस्तृत विवरण अनुसुची ४ को तालिकामा सुची देखाइएको छ ।
- साना सिंचाईका कुलाहरू (नक्सामा देखिने हाल प्रयोजनमा रहे-नरहेका र नक्सामा नदेखिएता पनि हाल प्रयोजनमा रहेका) सबै कुलाहरू सुखौरा खोला, खोल्सिहरू अन्य सार्वजनिक जग्गाहरू, बन, साना पोखरीहरू, सार्वजनिक महत्वको संरचनाहरू (मठमन्दिर, पाटी, पौवा, संवेदनशील सुरक्षा निकाय) का संरचनाहरू आदि तर्फ ५' वा १.५ मिटर सेटब्याक राख्ने र उक्त सेटब्याकमा अधिकतम ३' सम्म छज्जा राख्न पाउने र उक्त छज्जामा **Structural Safety** हुने गरी कोठा समेत निर्माण गर्न मिल्ने ।
- मुख्य सिंचाईका कुलोहरू १६/३६, १६, ३६, ११ मौजा, खडवा नयांगाउ कुलो, बेलवास कुलोहरू, अन्य शाखा कुलोहरू नफाटे सम्म १०' वा ३ मिटर सेटब्याक हुने उक्त सेटब्याकमा ३' सम्म छज्जा राख्न साथै **Structurally Safe** हुने गरी कोठा समेत निर्माण गर्न पाउने ।

- नदीको हकमा तिनाउ तथा दानव नदीको RoW परिभाषित गरी निर्माण प्रकृत्यामा रहेको तिनाउ तथा दानव करिडोरलाई म्याच गर्ने गरि नीति तय गर्ने ।

सडक तर्फ

- ५ तला (१७ मि) सम्मका आवासिय भवनमा ५' वा १.५ मी. र ब्यापारिक भवनहरूमा ६'६" वा २ मी.,
- उक्त सेटब्याकमा छज्जा राख्न नपाउने ।
- राष्ट्रिय राजमार्गहरूको हकमा नेपाल सरकार सडक विभागले तोके बमोजिम हुने ।
- विद्युत लाईनको हकमा नेपाल सरकार विद्युत प्राधिकरणले तोके बमोजिम हुने ।

सधियार तर्फ

- ५ तला (१७ मि) सम्मका आवासिय भवनमा १.० मी. र ब्यापारिक भवनहरूमा ५' वा १.५ मी.,

५.१० पार्किङ्ग:

निम्न उपयोगको भवन निर्माण गरेमा तालिका बमोजिम सतह पार्किङ्गको व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।

क्र.	उपयोग	जग्गाको क्षेत्रफल
१.	तारे होटल	२५
२.	सिनेमा घर, सभागृह, थिएटर आदि	२५
३.	व्यापारिक, कम्प्लेक्स जस्तै – सुपर मार्केट	२५
४.	स्कूल क्याम्पस	२०
५.	पोलिक्लिनिक, नर्सिङ्गहोम आदि	२५
६.	सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय	२५

ब्यापारिक भवनहरूको हकमा, यदि कोर एरियामा भए न्यूनतम parking को लागि total buildup area को १०% अनिवार्य बाटोतर्फ छोड्नुपर्नेछ, यसरी छोड्दा बाटोको आधिकार क्षेत्र, set back लाइ गन्न पाईने छैन ।

५.११ भूमिगत तला (Basement)

भूमिगत तलालाई आवासको निमित्त प्रयोग गर्न पाइने छैन । भूमिगत तल्ला आवश्यकता अनुसार दुई तल्लासम्म पनि निर्माण गर्न पाइनेछ ।

५.१२ भूमिगत तल्ला निम्न अवस्थामा FAR मा गणना हुने छैन

- पार्किङ्ग प्रयोजन वा Storage को लागि प्रयोग हुने भूमिगत तल्ला (Basement) FAR मा गणना हुने छैन ।
- अर्ध भूमिगत तल्ला (Semi Basement) तल्लाहरु FAR मा गणना हुने छैन ।
- भुईँ तल्ला (Ground Floor) पार्किङ्गको लागि मात्र प्रयोग हुने भएमा र सोही अनुसार खुल्ला रहेको अवस्थामा FAR मा गणना हुने छैन ।

५.१३ मर्मत तथा मोहडा फेर्ने

- बु.उ.म.न.पा. बाट घरनक्सा पास गरी निर्माण गरेका घरहरु मर्मत तथा मोहडा फेर्न चाहेमा साविक पास भएको नक्सा तथा अन्य आवश्यक प्रमाणहरु संलग्न गरी नयां बनाउन चाहे अनुरूप नक्सा तयार पारी बु.उ.म.न.पा. बाट तोकिए बमोजिम राजश्व दाखिला गरी मर्मत ईजाजत लिएर मात्र मर्मत कार्य गर्न पाउने ।

५.१४ हरियाली व्यवस्थापन

- हरेक घरलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिनु अगाडि एक घर दुई विरुवाको नीति लिई आफ्नै जग्गा वा स्वीकृत Site Plan को जग्गा भित्र न्युनतम दुई वटा विरुवा रोप्ने व्यवस्था गर्ने ।

५.१५ उर्जा व्यवस्थापन

- हरेक घरले निर्माण सम्पन्न संगै घरमा Solar System जडान गरि आएमा न.पा. द्वारा नक्सापास दस्तुरको २० प्रतिशत रकम घर सम्पन्न प्रमाण पत्र लिए पश्चात फिर्ता गर्ने नीति लिने ।

५.१६ आकाशे पानी व्यवस्थापन

- सम्बन्धित व्यक्ति को घर **Compound** बाट निस्कने आकाशेपानीलाई **Rain Water Harvesting Program** तर्फ लाने नीति लिई भविष्यमा हुने दैनिक उपभोग्य पानि अभावलाई न्यूनीकरण गर्ने नीति लिने । तत्कालको लागि अनिवार्य रुपमा **Soak pit** बनाई ब्यवस्थित गर्नु पर्ने सोझै सडक तथा नालीमा निष्काशन गर्न नपाउने व्यवस्था गर्ने ।

५.१७ जनशक्ति व्यवस्थापन

- बुटवल उपमहानगरपालिकाबाट स्वीकृत लिएर बन्ने भवनहरू भुकम्पिय तथा अन्य जोखिमबाट सुरक्षित रहने गरी निर्माण गर्नको लागि निर्माण संग सम्बन्धित निर्माणकर्मी तथा मजदुरहरू (Electrician तथा Plumber समेत) अनिवार्य तालिम प्राप्त हुनुपर्नेछ । उपयुक्त निर्माण प्रविधिको तालिम दिने व्यवस्था बुटवल उपमहानगरपालिकाद्वारा मिलाइने हुदा तालिम लिन चाहने सम्पूर्ण ब्यक्तिहरूले आफ्नो ब्यवसाय वा ब्यक्तिगत विवरण यस कार्यालयमा अनिवार्य रूपमा सुचिकृत गरेको हुनु पर्नेछ ।

५.१८ निर्माण भई सकेका घरका कित्ताहरू कित्ताकाट गर्ने व्यवस्था सम्बन्धमा ।

- उत्तर घरको लागि मापदण्ड बमोजिमको Ground Coverage, Set Back, FAR Light Plane ले निर्धारण गरेको क्षेत्रफल यथावत राखी बांकी जग्गा मात्र बेच बिखन वा हक हस्तान्तरण गर्न मिल्ने तर अंशवंडा र अदालतबाट हक कयम भई आएको हकमा यो व्यवस्था आकर्षित नहुने ।

५.१९ अन्य व्यवस्थाहरू

- सेप्टिक ट्यांक (Septic Tank):— भवन निर्माण गर्दा सेप्टिक ट्यांक अनिवार्य रूपमा राख्नु पर्नेछ । सेप्टिक ट्यांक खानेपानीको श्रोत भन्दा कम्तिमा पनि १६ मी. टाढा रहनु पर्नेछ । मानिसहरू बस्ने घर वा आवासभन्दा संभव भएसम्म पर राख्नु पर्नेछ ।
- लिफ्ट सम्बन्धी व्यवस्था :—१७ मी. भन्दा बढी उचाई भएको भवनमा लिफ्टको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । लिफ्ट सम्बन्धी अन्य व्यवस्था (National Building Code) अनुसार हुनेछ । भन्ड्याडको बिचमा रहेको खाली ठाउँ मा लिफ्ट निर्माण गर्न पाई ने छैन ।
- Void को साइज १.५ मी ह १.५ मी. भएमा Void ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुने छैन । सो भन्दा सानो Void भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछ ।
- निर्माण स्वीकृत लिएको तर ४ वर्ष भित्रमा निर्माण सम्पन्न नलिएका भवनहरूको हकमा साबिकको मापदण्ड पुरा गरेका साथै स्वीकृत नक्सा भित्र रहि निर्माण सम्पन्न गरी बसेकालाई पूनःप्रकृत्यामा ल्याई सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने र इजाजत भन्दा बढी तथा साविकको मापदण्ड समेत

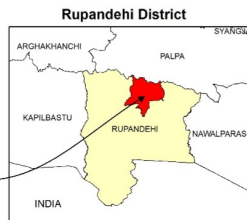
नपुने गरी निर्माण गरेका भवनहरूलाई अभिलेखीकरण मात्र गर्ने । स्वीकृत लिएको ४ वर्ष नपूगेको भएमा स्वीकृत बमोजिम नै निर्माण भएको भवनहरूलाई बांकी प्रकृया पूरा गरी नक्सा पास गरी दिने र साविकको मापदण्ड समेत पुग्ने गरी निर्माण भएकालाई अभिलेखीकरण मात्र गरिनेछ ।

- यस मापदण्डमा उल्लेख नभएका तथा वडा नं १४ देखी १९ सम्म को बारेमा राष्ट्रिय भवन संहिता एवं अन्य प्रचलित कानूनको अधिनमा रही सम्बन्धित भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड २०७४ बमोजिम हुनेछः

६.१ प्रचलित कानून बमोजिम हुने यस मापदण्डमा उल्लेख भएका कुराहरूमा अन्य प्रचलित कानूनको अधिनमा रही यस मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्नेछ र यसमा उल्लेख नभएका कुराहरूमा प्रचलित कानून अनुसार हुनेछ ।

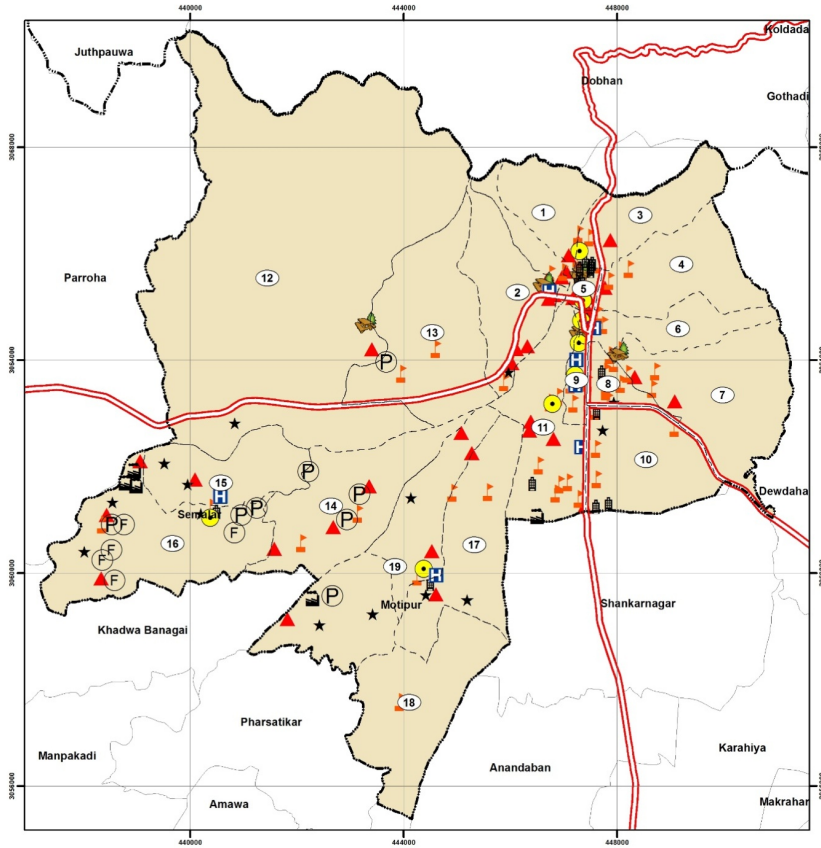
६.२ प्रचलित कानून बमोजिम भएको कार्य मान्य हुने : यो मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अघि अन्य प्रचलित कानून भवन निर्माण मापदण्ड राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसार कानूनको रीतपूर्वक भइसकेके काम कारवाहीलाई यस मापदण्डले प्रतिकूल असर पारेको मानिने छैन ।

बुटवल उपमहानगरपालिकाका आवश्यक नक्साहरु



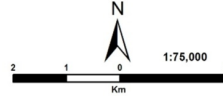
Legend	
	Butwal Sub Metropolitan City
SRN Condition	
	Existing
	Planned
	Under Construction

	Butwal Sub Metropolitan City Rupandehi	Coordinate System: Modified UTM 84 Projection: Transverse Mercator Datum: Everest Adj 1937 False Easting: 500,000.0000 False Northing: 0.0000 Central Meridian: 84.0000 Scale Factor: 0.9999 Latitude Of Origin: 0.0000 Units: Meter



Indicative Development Potential (IDP) Map

Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi



Legend

- District Line
- Municipality Boundary
- - - Ward Boundary
- == SRN

IDP Category

- ★ Places
- 🏭 Factory
- 🐟 Fish farming
- 🏥 Health Centers
- 📍 Market Area
- 🏢 Office Building
- 🌳 Park
- 🐔 Poultry farming
- 🎓 Schools
- 🏠 Temple



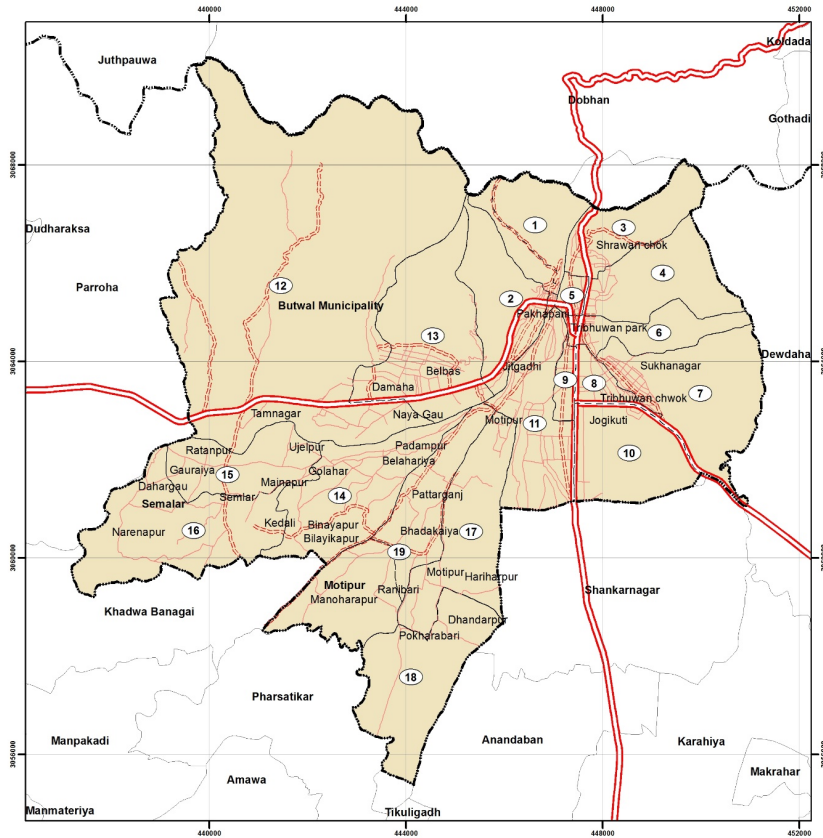
Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi



Next Consult Pvt. Ltd.
Kathmandu

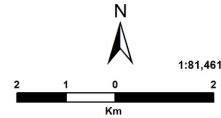
Coordinate System: Modified UTM84
Projection: Transverse Mercator
Datum: Everest Adj 1937
false easting: 500,000,000
false northing: 0.0000
central meridian: 84,0000
scale factor: 0.9999
latitude of origin: 0.0000
Units: Meter

खण्ड १ बटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७



**Road Map
Road Class A**

Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi



Legend

- Municipality Boundary
- Ward Boundary
- SRN
- Road Class A
- Other Roads



Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi

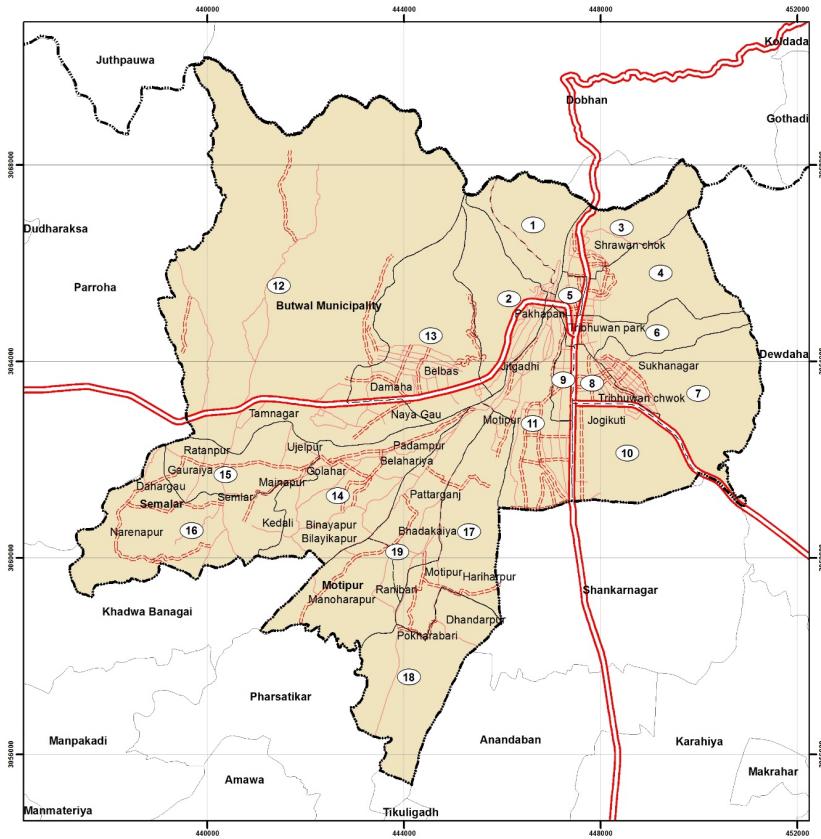


Next Consult Pvt. Ltd.
Kathmandu

Coordinate System: Modified UTM84
Projection: Transverse Mercator
Datum: Everest Adj: 1937
false easting: 500,000.0000
false northing: 0.0000
central meridian: 84.0000
scale factor: 0.9998
latitude of origin: 0.0000
Units: Meter

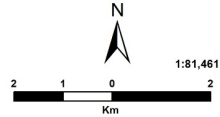
3a

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७



**Road Map
Road Class B**

Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi



Legend

- Municipality Boundary
- Ward Boundary
- SRN
- Road Class B
- Other Roads



**Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi**

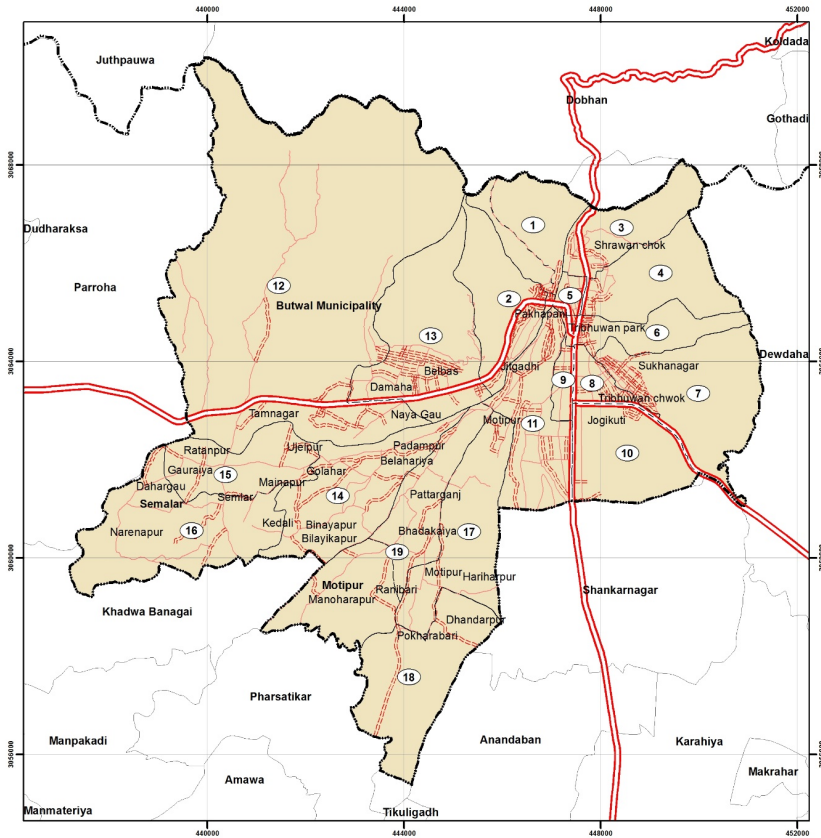


**Next Consult Pvt. Ltd.
Kathmandu**

Coordinate System: Modified UTM84
Projection: Transverse Mercator
Datum: Everest Adj: 1937
false easting: 500,000.0000
false northing: 0.0000
central meridian: 84.0000
scale factor: 0.9998
latitude of origin: 0.0000
Units: Meter

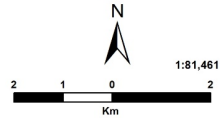
3b

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७



**Road Map
Road Class C**

Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi



Legend

- Municipality Boundary
- Ward Boundary
- SRN
- Road Class C
- Other Roads



**Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi**

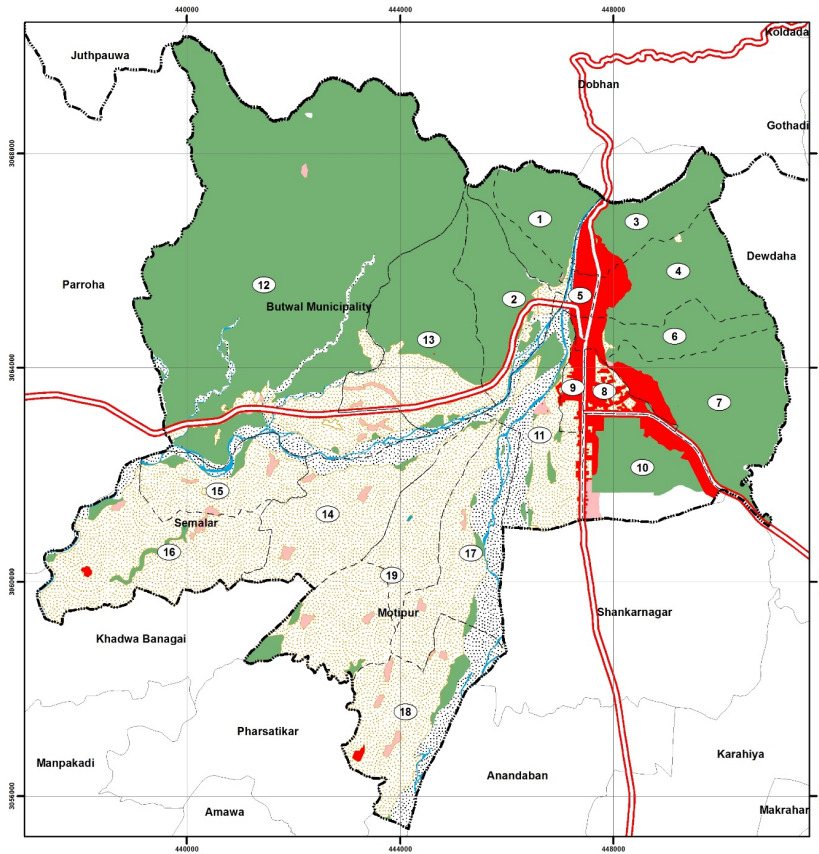


**Next Consult Pvt. Ltd.
Kathmandu**

Coordinate System: Modified UTM84
Projection: Transverse Mercator
Datum: Everest Adj: 1937
false easting: 500,000.0000
false northing: 0.0000
central meridian: 84.0000
scale factor: 0.9998
latitude of origin: 0.0000
Units: Meter

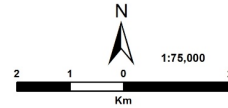
3c

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७



Land Use Map

Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi



Legend

- Municipality Boundary
- Ward Boundary
- SRN
- Land Use Pattern**
- Barren Land
- Built up area
- Cultivation
- Forest /Bush
- River bed
- Water body



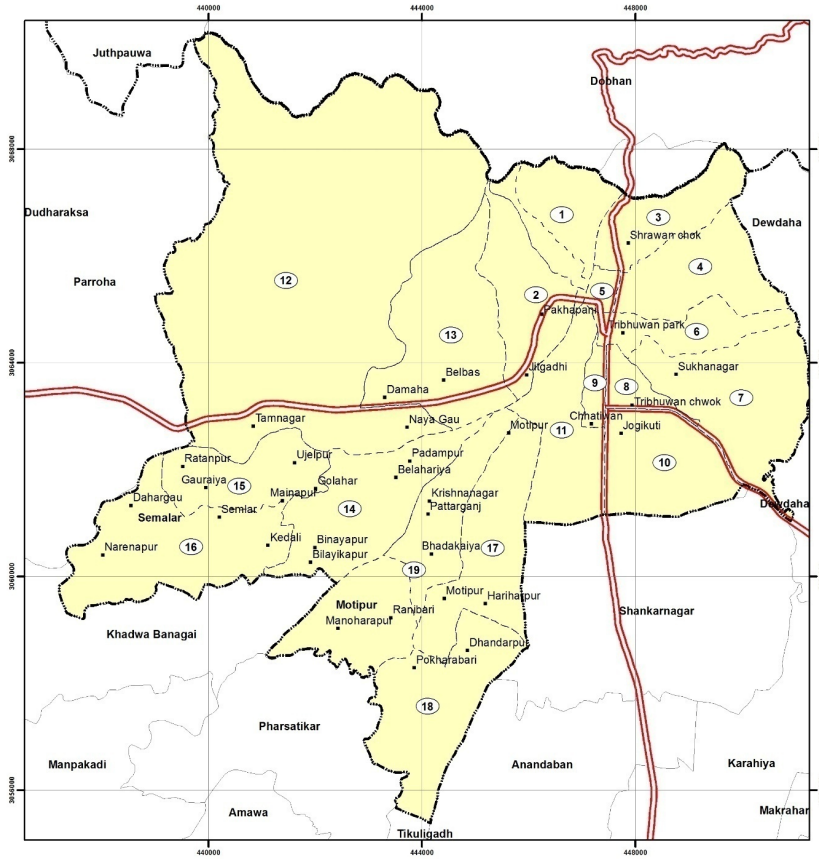
**Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi**



**Next Consult Pvt. Ltd.
Kathmandu**

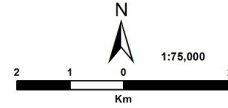
Coordinate System: Modified UTM64
Projection: Transverse Mercator
Datum: Everest Adj. 1937
false easting: 500 000 0000
false northing: 0 0000
central meridian: 84 0000
scale factor: 0 9999
latitude of origin: 0 0000
Units: Meter

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७



Ward Division Map

Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi



Legend

- Butwal Sub Metropolitan City
- Municipality Boundary
- Ward Boundary
- Settlements
- SRN

Butwal Sub Metropolitan City
Rupandehi

Next Consult Pvt. Ltd.
Kathmandu

Coordinate System: Modified UTM84
Projection: Transverse Mercator
Datum: Everest Adj: 1937
false easting: 500,000.0000
false northing: 0.0000
central meridian: 84.0000
scale factor: 0.9999
latitude of origin: 0.0000
Units: Meter

अनुसुची १

क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी ब्यबस्था तथा सिमा

दफा ४.१.१ संग सम्बन्धित

सि नं	क्षेत्र	भवन को प्रकार	भू उपयोग क्षेत्रफल	अधिकतम उचाई (फिट)	अधिकतम तल्ला	न्यूनतम तल्ला को उचाई (फिट)	कैफियत
१	भित्री जग्गा	<ul style="list-style-type: none"> ■ खालि जग्गामा ■ पुरानो भवन भत्काए पछि 		५० ५०	४ ४	१० १०	पुरानो भवन भत्काए को ठाउमा अधिकतम १००%
२	आवासीय क्षेत्र						
२.१	ब्यावसायिक उप क्षेत्र	<ul style="list-style-type: none"> ■ व्यापारिक आवासीय ■ व्यापारिक/ आवासीय ■ व्यापारिक/ आवासीय 	३९.७३ व मि — ७९.४६ व मि ७९.४६ व मि भन्दा माथि १२७.१६ व मि			१० १०	

सि नं	क्षेत्र	भवन को प्रकार	भू उपयोग क्षेत्रफल	अधिकत म उचाई (फिट)	अधि कत मत ल्ला	न्यूनतम तल्ला को उचाई (फिट)	कैफियत	
२. २	मिश्रित आवासीय उप क्षेत्र	<ul style="list-style-type: none"> ■ व्यापारिक/ आवासीय ■ स्कुल, क्याम्पस ■ (अर्ध सरकारी ■ सिनेमाहल, सभा हल ■ तारे होटल ■ पोली क्लिनिक . नर्सिंग होम व्यवसायिक भवन, सुपरमार्केट	१२७.१६ व मि भन्दा माथि २२२.५३ व मि २२२.५३ व मि भन्दा माथि			१०		
		<ul style="list-style-type: none"> ■ व्यापारिक/ आवासीय 					११	
		<ul style="list-style-type: none"> ■ व्यापारिक/ आवासीय 	३९.७३ व मि — ७९.४६ व मि				१०	
		<ul style="list-style-type: none"> ■ व्यापारिक/ आवासीय 				१०		

सि नं	क्षेत्र	भवन को प्रकार	भू उपयोग क्षेत्रफल	अधिकत म उचाई (फिट)	अधि कत मत ल्ला	न्यूनतम तल्ला को उचाई (फिट)	कैफियत
		<ul style="list-style-type: none"> ■ स्कूल, क्याम्पस ■ (अर्ध सरकारी ■ सिनेमाहल, सभा हल ■ तारे होटल ■ पोली क्लिनिक . नर्सिंग होम व्यवसायिक भवन, सुपरमार्केट 	<p>७९.४६ व मि भन्दा माथि १२७.१६ व मि</p> <p>१२७.१६ व मि भन्दा माथि २२२.५३ व मि</p> <p>२२२.५३ व मि भन्दा माथि</p>			<p>१०</p> <p>१०</p>	
२. ३	मिश्रित कृषि उप क्षेत्र	<ul style="list-style-type: none"> ■ व्यापारिक आवासीय ■ व्यापारिक/ आवासीय ■ व्यापारिक/ आवासीय 	<p>३९.७३ व मि — ७९.४६ व मि</p> <p>७९.४६ व मि भन्दा माथि १२७.१६ व मि</p> <p>१२७.१६ व मि भन्दा माथि २२२.५३ व मि</p>			<p>१०</p> <p>१०</p> <p>१०</p>	

सि नं	क्षेत्र	भवन को प्रकार	भू उपयोग क्षेत्रफल	अधिकत म उचाई (फिट)	अधि कत मत ल्ला	न्यूनतम तल्ला को उचाई (फिट)	कैफियत
		<ul style="list-style-type: none"> ■ व्यापारिक/ आवासीय ■ स्कुल, क्याम्पस ■ (अर्ध सरकारी ■ सिनेमाहल, सभा हल ■ तारे होटल ■ पोली क्लिनिक . नर्सिंग होम व्यवसायिक भवन, सुपरमार्केट 	२२२.५३ व मि भन्दा माथि			११	

अनुसुची २

विकासशील क्षेत्र अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रहरूमा स्वीकृत उपयोगहरू

दफा २.१ संग सम्बन्धित

क्र.स.	उपयोग	क्षेत्रहरू						
		पुरानो बस्ती	आवासीय	व्यापारिक	पर्यटकीय व्यवसायिक	औद्योगिक	संस्थागत	संवेदनशील
१	आवास	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗
२	सयुक्त आवास	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗
३	पेट्रोल पम्पहरू	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓
४	उद्योग							
४.१	साना उद्योग	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
४.२	ठुला उद्योग	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗
५	छात्रावास	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗
६	गेस्ट हाउस, लज	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗
७	होटेल	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗
८	धर्मशाला	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗
९	स्थानीय पसलहरू	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७

क्र.स.	उपयोग	क्षेत्रहरु						
		पुरानो बस्ती	आवासीय	व्यापारिक	पर्यटकीय व्यवसायिक	औध्योगिक	संस्थागत	संवेदनशील
१०	सामुदायिक केन्द्र	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗
११	थोक व्यापारःगोदामघर	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗
१२	बस टर्मिनल	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
१३	सेवा केन्द्र	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✗
१४	सरकारी कार्यालयहरु, एकीकृत कार्यालय कम्प्लेक्स	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
१५	स्वास्थ्य संस्थाहरु							
१५.१	अस्पताल	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓
१५.२	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिङ्ग होम	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
१६	शैक्षिक संस्थाहरु							
१६.१	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यामिक विद्यालय	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗
१६.२	महाविद्यालय	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
१६.३	शैक्षिक तथा अनुसन्धान केन्द्र	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
१७	सामुदायिक हल	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗
१८	धार्मिक स्थलहरु	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗

खण्ड १ बुटवल, फाल्गुण २९ गते, २०७४ साल संख्या ७

क्र.स.	उपयोग	क्षेत्रहरु						
		पुरानो बस्ती	आवासीय	व्यापारिक	पर्यटकीय व्यवसायिक	औध्योगिक	संस्थागत	संवेदनशील
१९	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरु							
१९.१	प्रहरी चौकी:	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
१९.२	सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरु	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓
२०	मिश्रित							
२०.१	व्यापारिक कम आवास	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
२०.२	साना उद्योग कम आवास	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
२०.३	सेवा कम आवास	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗

अनुसूची ३

पुरानो बस्ती क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

दफा ५.२ संग सम्बन्धित

क्र.स.	उपयोग	पुरानो बस्तीक्षेत्र			कैफियत
			FAR	जग्गा उपयोग -%	
१	आवास	३१.७९ व. मि. सम्म	४	१००	अधिकतम ५तला
		३१.७९ व. मि. देखी २५० व मि	४	७०	
		२५० व मि भन्दा बढी	४	६०	
२	सयुक्त आवास		२	५०	
३	उद्योग				
३.१	साना उद्योग		१.५	५०	
४	छात्रावास		२	५०	
५	गेस्ट हाउस, लज		१.५	४०	
६	धर्मशाला		१.५	४०	
७	स्थानीय पसलहरू		१.५	५०	
८	सामुदायिक केन्द्र		१.५	४०	
९	बस टर्मिनल		३ तला	५	
१०	स्वास्थ्य संस्थाहरू				
	स्वास्थ्यकेन्द्र(नर्सिङ्ग होम)		२	३५	
११	शैक्षिक संस्थाहरू				
११.१	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यमिक विद्यालय		४०	४०	
१२	सामुदायिक हल		१	३५	
१३	धार्मिक स्थलहरू		१	४०	
१४	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू				
१४.१	प्रहरी चौकी:		१.२५	५०	
१५	मिश्रित				
१५.१	व्यापारिक कम आवास		३	५०	
१५.२	साना उद्योग कम आवास		२.५	५०	
१५.३	सेवा कम आवास		३	५०	

अनुसूची ३

आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथामापदण्डहरू

दफा ५.३ संग सम्बन्धित

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ. ए. आर
आवासीय भवन	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	७० प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्ग मि भन्दा माथि	६० प्रतिशत	३.०
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	७० प्रतिशत	१.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मि भन्दा माथि	६० प्रतिशत	२.५
स्कुल क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.२५
पोलीक्लिनिक, नर्सिगहोम		३५ प्रतिशत	१.२५

अनुसूची ३

आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

दफा ५.४ संग सम्बन्धित

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ. ए. आर
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	७० प्रतिशत	३
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मि भन्दा माथि	६० प्रतिशत	३
सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	५० प्रतिशत	२
सिनेमा हल, थिएटर सभा गृह	२५० वर्ग मि भन्दा माथि	३५ प्रतिशत	१
व्यापारिक कम्प्लेक्स		४० प्रतिशत	२

अनुसूची ३

पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

दफा ५.५ संग सम्बन्धित

क्र.स.	उपयोग	पर्यटकीय व्यावसायीक क्षेत्र		
		FAR	जग्गा	कैफियत
१	उद्योग			
१.१	साना उद्योग	१.५	५०	
२	छात्राबास	१.५	४०	
३	गेस्ट हाउस, लज	१.५	४०	
४	होटेल	१.५	६०	
५	धर्मशाला	१.५	४०	
६	स्थानीय पसलहरू	१.५	६०	
७	सामुदायीक केन्द्र	२	३५	
८	बस टर्मिनल	३ तला	५	
९	सेवा केन्द्र	१.५	५०	
१०	स्वास्थ्य संस्थाहरू			
१०.२	स्वास्थ्य केन्द्र / नर्सीङ्ग होम	२	३५	
११	धार्मिक स्थलहरू		४०	
१२	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू			
१२.१	प्रहरी चौकी	१.२५	५०	
१३	मिश्रित			
१३.१	व्यापारिक कम आवास		४०	
१३.२	साना उद्योग कम आवास	१.५	४०	
१३.३	सेवा कम आवास	१.५	४०	

अनुसूची ३

औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

दफा ५.६ संग सम्बन्धित

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ. ए. आर
आवासीय भवन	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	७० प्रतिशत	२
आवासीय भवन	२५० वर्ग मि भन्दा माथि	६० प्रतिशत	२
प्रा बि स्कुल		४० प्रतिशत	१.२५
आवासीय तथा व्यापारिक भवन	न्युनतम ७० वर्ग मि देखि २५० वर्ग मि सम्म	६० प्रतिशत	२
पोलीक्लिनिक, नर्सिंगहोम		३५ प्रतिशत	१.२५

अनुसूची ३

संवेदनशील क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्डहरू

दफा ५.७ संग सम्बन्धित

क्र.स.	उपयोग	संवेदनशील क्षेत्र		
		FAR	जग्गा	कैफियत
१	स्वास्थ्य संस्थाहरू			
१.१	अस्पताल	१.२५	३५	
१.२	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम	२	३५	
१.३	सुरक्षा सम्बन्धी सेवाहरू			
२	प्रहरी चौकी:	१.२५	५०	
३	सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रहरू			

अनुसूची ३
संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत उपयोग तथा महत्पूर्ण मापदण्डहरु
दफा ५.८ संग सम्बन्धित

क्र.स.	उपयोग	संस्थागत क्षेत्र		
		FAR	जग्गाउपयोग(%)	कैफियत
१	बस टर्मिनल	२ तला	५	
२	सेवा केन्द्र	२.५	५०	
३	सरकारी	२	५०	
४	कार्यालयहरु स्वास्थ्य संस्थाहरु			
४.१	अस्पताल	१.२५	३५	
४.२	स्वास्थ्य केन्द्र	२	३५	
५	शैक्षिक संस्थाहरु			
५.१	नर्सरी विद्यालय, प्राथमिक	२.५	४०	
५.२	मिडियम विद्यालय	१.२५	३०	
५.३	शैक्षिक तथा			
५.३.१	प्रमाणस्थान केन्द्रहित	१.२५	३०	
५.३.२	शैक्षिक क्षेत्र		७०	
५.३.३	खेलकुद तथा साँस्कृतिक	०.५	२०	
५.३.४	पार्कहरु तथा			
६	सुरक्षा सम्बन्धी	१	३५	
७	सुरक्षा सम्बन्धी			
७.१	प्रोहनीहञ्चौकी:	१.२५	५०	
८	मिश्रित			
८.१	व्यापारिक कम		२.५	५०
८.२	साना उद्योग कम		२.५	५०
८.३	सेवा कम आवास		२.५	५०

अनुसूची ४

(नक्सा पास/भवन निर्माण अनुमति /भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पाउन

दिइने निवेदनको नमूना)

बुटवल उपमहानगरपालिका

नगर कार्यपालिका को कार्यालय

बुटवल, रुपन्देही

मिति:.....

श्री बुटवल उपमहानगरपालिका कार्यालय,

रुपन्देही

विषय:नक्सा पास/भवन निर्माण अनुमति /भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण बारे ।

मैले/हामीले/यस संस्था/निकायले देहाय बमोजिमको निर्माण कार्य गर्नु पर्ने भएकोले आवश्यक कागजातहरु संलग्न गरी यो निवेदन दिएको छु/छौं । नक्सा पास/भवन निर्माण अनुमति /भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पाउँ ।

१) जग्गा धनीको नाम,थर,वतन:

२) नक्सावालाको नाम,थर,वतन:

पिता/पतिको नाम,थर:

नागरिकता नं.

३) घर निर्माण हुने,भएको जग्गाको विवरण:

हालको वडा नं.

टोल:

साविक वडा नं.

जग्गाको कि.नं.

जग्गाको क्षे.फ.

स्वामित्व:निजी/सामुहिक/गुठी/सार्वजनिक/अन्य

४) जग्गाको नाप:

मोहडा:

पछाडि:

दायाँ

बायाँ

५) बन्ने घरको प्रयोजन:आवास/ब्यापार/सरकारी/सार्वजनिक

६) जग्गाको चार किल्ला तथा सँधियारको विवरण:

पूर्व:कि.नं. (श्री)

पश्चिम:कि.नं. (श्री)

उत्तर:कि.नं. (श्री)

दक्षिण:कि.नं. (श्री)

७)निर्माण कार्यको किसिम:

क.नयाँ घर निर्माण	ख.तला थप
ग.साविकको घर भत्काई पुनः निर्माण गर्ने	घ.घर निर्माण विस्तार
ड.घरको मोहोडा फेर्ने	च.घरको छाना फेर्ने
छ.सिमा पर्खाल लगाउने	ज.अन्य(उल्लेख गर्ने)

८)भवन निर्माण गर्ने कालिगढको नाम,थर:

ठेगाना:

१) भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, थर:

ठेगाना:

नेपाल इ.का.दर्ता नं.

जग्गा धनीसंग भएको सम्झौताको मिति:

यो निवेदन र संलग्न कागजातमा उल्लेखित विवरण सहि साँचो हो, झुट्टा ठहरे कानून बमोजिम सहुँला, बुझाउँला ।

निवेदक

दस्तखत:.....

नाम, थर:.....

ठेगाना:.....

मिति:.....

सम्पर्क

नं.....

निवेदनसाथ संलग्न कागजातहरू

क) भवन निर्माणकर्ताको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि -१ प्रति

ख) जग्गा धनी प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपि-१ प्रति

ग) भवन निर्माणको काम गर्ने कालिगढ र निर्माणकर्ताबिच भएको सम्झौता- १ प्रति

घ) भवनको नक्साको ड्रइङ डिजाइन र निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्न प्राविधिकसंग जग्गा धनीले गरेको सम्झौताको प्रतिलिपि र त्यस्तो प्राविधिकको नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि

ङ) उपमहानगरपालिकालाई यस आ.व.सम्म तिर्नु पर्ने मालपोत, एकीकृत सम्पत्ति कर लगायत सबै कर तिरेको रसिद

- च) खरिद ,नामसारी गरिएको जग्गाको हकमा मालपोत कार्यालयको रजिस्ट्रेसन फाराम,राजिनामाको प्रतिलिपि-१ प्रति
- छ) निर्माण हुने घरको नक्सा ३ सेट (ट्रेस नक्सा १ सेट, फोटोकपी २ सेट)
- ज) घर निर्माण गरिने जग्गाको नापी कार्यालयबाट प्रमाणित ब्लु प्रिन्ट र ट्रेस नक्सा-१ प्रति
- झ) जग्गाको चार किल्ला किटानी भएको मुचुल्का-१ प्रति
- ञ) गुठी जग्गा भए गुठीको सिफारिस
- ट) धितो,रोक्का राखिएको जग्गा भए धितो,रोक्का राख्ने निकाय,संस्थाको स्वीकृति वा सिफारिस
- ठ) वारेश राखी नक्सा पास गर्ने भए वारेशनामा र वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपी
- ड) नक्सावाला मोही भएका जग्गाधनी वा गुठीको सिफारिसपत्र
- ढ) बाटोको लागि मञ्जुरीनामा लिएको आवस्थामा वडा अध्यक्षको रहोवरमा मञ्जुरीनामा दिने लिने दुबैको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि-१ प्रति र मञ्जुरीनामा दिने बटोपरेको जग्गाको लालपुर्जा तथा कित्ता नक्साको प्रतिलिपि -१ प्रति
- ण) नक्सापास तथा निर्माण इजाजतको मञ्जुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्षवा नक्सापास उपसाखाको रहोबरमा मञ्जुरीनामा गरेको पत्र, मञ्जुरीनामा दिने लिने दुबैको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि-१ प्रति
- त) घरको नक्शा तयार पर्ने प्राविधिकको उपामनाहगरपालिकामा दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि
- थ) पहिले नक्शा पास भएको भए सो नक्शा र प्रमाणपत्रको (सक्कल) -१ प्रति
- द) घर बनाउने ब्यक्ति/ फर्म/ कम्पनीको उपमहानगरपालिका मा ब्यबसाय दर्ता भएको प्रमाणपत्र को प्रतिलिपि -१ प्रति
- ध) स्टकचरल नक्शा
- न) तिन तल्ला वा १००० ब. फि. प्लिनथ area भन्दा बढी निर्माण गर्नुपर्नेभए भवनको structural drawing तथा design पेस गर्नुपर्नेछ
- न) उ.प.न.पा. ले मागगरे अनुसार अन्य कागज पत्रहरु

अनुसूची ५

भवन निर्माण सम्बन्धी निवेदन दर्ता रजिस्टर

बुटवल उपमहानगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

बुटवल, रुपन्देही

द.नं •	मिति	निवेदक को नाम,थर	ठेगाना	जग्गाको कि.नं.	जग्गा को क्षे.फ.	घरको तला संख्या,उ चाई	घरको भुइ तलाको क्षे.फ.	घरको कूल क्षे.फ.	कैफिय त

अनुसूची ६
(दाबी बिरोध बारेको सूचना)
बुटवल उपमहानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
बुटवल, रुपन्देही

मिति:.....

दाबी बिरोध बारेको १५ दिने सूचना

यस बुटवल उपमहानगरपालिकाका निम्न अनुसारका ब्यक्तिले तपसिल बमोजिमको चौहद्दीभित्र घर बनाउन पाउँ भनी नक्सा पास र भवन निर्माण अनुमतिका लागि यस कार्यालयमा निवेदन दिएकाले यो सूचना प्रकाशित गरिएको छ । अतः निजको घर निर्माण हुँदा संधियारहरुलाई कुनै किसिमको बाधा,पिर,मर्का,हानी,नोक्सानी वा असर पर्ने भए सो को प्रमाण सहित यो सूचना प्रकाशन भएको मितिले १५ दिन भित्र यस कार्यालयमा उजुरी गर्न आउनु हुन सूचित गरिन्छ । म्याद नाघी आएका उजुरी उपर कुनै कारबाही नहुने र निवेदकलाई नक्सा पास र भवन निर्माण अनुमति दिन सकिने ब्यहोरा समेत सम्बन्धित सबैलाई जानकारी गराइन्छ ।

सि.नं.	निवेदकको नाम,थर	ठेगाना	जग्गाको कि.नं.	जग्गाको क्षे.फ.	चार किल्ला,संधियार
					पूर्व- पश्चिम- उत्तर- दक्षिण-

.....

कार्यकारी अधिकृत

अनुसूची ७

भवन निर्माण सम्बन्धी निवेदनको कारबाही अभिलेख

बुटवल उपमहानगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

बुटवल, रुपन्देही

च. नं.	मिति	घर धनीको नाम, थर	ठेगाना	कि.नं., क्षे.फ.	घरको तला संख्या र उचाई	घरको भुङ्ग तलाको क्षे.फ.	घरको कूल क्षे.फ.	नक्सा पास, निर्माण अनुमति पत्रको मिति	घर निर्माण सम्पन्न प्र.प.को मिति	प्रा.सुपरीवेक्षकको नाम, इ प द नं.	कै.

अनुसूची ८
(निर्माण इजाजत पत्र)
बुटवल उपमहानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
बुटवल, रुपन्देही

आ.व.

च.नं.

मिति:.....

विषय:निर्माण अनुमति ।

श्री.....

बुटवल उप-महानगरपालिका वडा नं.

तपाईंले बुटवल उप-महानगरपालिका वडा नं.....स्थित कि.नं.....
क्षेत्रफल ० - ० - ० - ० को जग्गामा पेश भएको नक्सा बमोजिम नयाँ घर निर्माण गर्ने / तला
थप गर्ने / साविकको घर भत्काई पुनः निर्माण गर्ने / घर निर्माण विस्तार गर्ने / घरको मोहोडा फेर्ने/
घरको छाना फेर्ने/ सिमा परखाल लगाउने कार्य गर्न नक्सा पास / निर्माण अनुमतिका लागि निवेदन
दिनु भएककोमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को दफा १५५ अनुसार निर्माण अनुमति
दिइएको र सोही ऐनको दफा १५६ अनुसार नक्सा पास गरिएको छ । स्वीकृत नक्सा र यस
उपमहानगरपालिकाद्वारा तोकिएका मापदण्डका अधिनमा रही निर्माण कार्य गरेर निर्माण सम्पन्न
प्रमाण पत्र लिनु हुन जानकारी गराइन्छ ।

.....
कार्यकारी अधिकृत

अनुसूची ९

भवन निर्माण स्थलमा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माण अवधिभर राख्नु पर्ने होडिङ बोर्ड

बुटवल उपमहानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
बुटवल, रुपन्देही

१) घर धनीको नाम, थर:

२) घर धनीको ठेगाना:

३) जग्गाको कि.नं.

४) जग्गाको क्षेत्रफल:

५) जग्गाको संधियार:

पूर्व

पश्चिम

उत्तर

दक्षिण

६) घरको नक्सा पास भएको र निर्माण अनुमति लिएको मिति:

७) निर्माण गरिसक्नु पर्ने मिति:

८) घरको भुई तलाको क्षेत्रफल:

९) घरको कूल

क्षेत्रफल:

१०) Ground Coverage Ratio:

११) Floor Area Ratio:

१२) Setback

१३) घरको तला संख्या र उचाई:

१४) घरको नक्सा ड्रइङ, डिजाइन र सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको

नाम, थर:

ठेगाना:

ने.इ.प.दर्ता नं. र मिति:

१५) निर्माण कार्यमा संलग्न कालिगढको नाम, ठेगाना:

अनुसूची १०

(निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र)
बुटवल उपमहानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
बुटवल, रुपन्देही

आ.व.

च.नं.

मिति:.....

निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र

श्री को बुटवल उप-महानगरपालिका वडा नं.....

मा निम्न बमोजिमको भवनको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको ब्यहोरा प्रमाणित गरिन्छ ।

१)जग्गाको विवरण:

हालको ठेगाना: बुटवल उप-महानगरपालिका

वडा नं.

साविकको ठेगाना:

कि.नं.

क्षेत्रफल:

२)चार किल्ला

पूर्व

पश्चिम

उत्तर

दक्षिण

३)निर्माण कार्य/ किसिम:

४)नक्सा पास भएको,निर्माण अनुमति लिएको मिति:

५)घरको भुई तलाको क्षेत्रफल:

६)घरको कूल क्षेत्रफल:

७)घरको तला संख्या:

८)घरको उचाई:

९)घडेरीसंग जोडिएको सडकको चौडाई:

१०)सडकको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने दुरी:

छोडेको दुरी:

- ११) हाइटेन्सन लाइनबाट छोड्नु पर्ने दुरी: छोडेको दुरी:
१२) नदी किनारा/खोल्साबाट छोड्नु पर्ने दुरी: छोडेको दुरी
१३) सेप्टी ट्यांकी भएको/नभएको:
१४) ढल निकास भएको/नभएको:
१५) सडकको नाम:

.....

.....

.....
सिफारिस गर्ने
गर्ने

जाँच गर्ने

प्रमाणित

अनुसूची ११

प्रस्तावित योजनाको भौतिक विवरण

बुटवल उपमहानगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

बुटवल, रुपन्देही

क्र.सं.	विवरण	कैफियत प्रक्रियाको लागि आवश्यक विवरण पुग नपुग
१	योजनाको क्षेत्रफल	
२	जग्गाको	
३	कित्ता संख्या	
४	सार्वजनिक/ पर्ती जग्गा भए सोको विवरण	
५	राजकुलो भए सोको विवरण	
६	अयाजोनाको २० मि. सिमाना भित्र नदी खोला खोल्सा भए सोको विवरण	
७	high tension line भए सोको विवरण	
८	भू-प्रयोगको विवरण क)घडेरीको क्षेत्रफल तथा प्रतिशत ख) सडकले ओगटेको क्षेत्रफल तथा प्रतिशत ग) खुल्ला क्षेत्रले ओगटेको क्षेत्रफल तथा प्रतिशत घ) आन्य स्कूल बजार/क्लबले ओगटेको क्षेत्रफल तथा प्रतिशत	
९	अन्य	

अनुसूची १२

प्रस्तावित योजनाको भौतिक विवरण

बुटवल उपमहानगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

बुटवल, रुपन्देही

क्र. सं.	विवरण	प्रस्तावित योजना अनुसार			कैफियत	
		क्षेत्रफल	लम्बाई	चौडाई	प्रतिशत	मापदण्डअनुसार भए/नभएको
१	सडक					
२	खुल्ला सडक					
३	डाउन ब्लक पुग्ने सडक					
४	साइड प्लटमा पुग्ने सडक					
५	लास्ट प्लटमा पुग्ने सडक					
६	सडकको जम्मा क्षेत्रफल					
७	खुल्ला क्षेत्र					
८	सडकको न्यूनतम क्षेत्रफल					
९	पार्किंग क्षेत्र					
१०	अन्य स्कूल, क्लब बजार क्षेत्र आदि					
११	बर्षातको पानी बग्ने ढल को बेवस्ता					
१२	फोहर पानीको ढलको बेवस्ता					
१३	अन्य विवरण					

क.

प्रस्तावित घडेरीको विवरण

घडेरीको विवरण								
Symbol	Shap rectangular/triangular	Side "A" Feet/metre	Side "B" Feet/metre	Side "C" Feet/metre	Area Feet/metre	in Bigha Kattaha Dhur	adjoining road width	remarks

ख.

प्रस्तावित सडकको विवरण

घडेरीको विवरण								
Symbol	Shap rectangular/triangular	Side "A" Feet/metre	Side "B" Feet/metre	Side "C" Feet/metre	Area Feet/metre	in Bigha Kattaha Dhur	adjoining road width	remarks
कैफियत								

ग.

खुल्ला क्षेत्रको विवरण

घडेरीको विवरण								
Symbol	Shap rectangular/triangular	Side "A" Feet/metre	Side "B" Feet/metre	Side "C" Feet/metre	Area Feet/metre	in Bigha Kattaha	adjoining road width	remarks

						Dhur		
कैफियत								

घ.

अन्य सुविधाको विवरण

घडेरीको विवरण								
Symbol	Shape rectangular/triangular	Side "A" Feet/metre	Side "B" Feet/metre	Side "C" Feet/metre	Area Feet/metre	in Bigha Katta Dhur	adjoining road width	remarks
कैफियत								

अनुसूची १३

प्रारम्भिक- डी.पी.सी.चारणको योजना स्वीकृत पत्र
बुटवल उपमहानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
बुटवल, रुपन्देही

श्रीमान्/श्रमिती/सुश्री/श्रीबुटवल उप-महानगरपालिका वडा नं
...हालको अन्तर्गत..... टोलमा रहेको कि.नं.....
क्षेत्रफल

..... जग्गामायाजनको नक्शा पास सम्बन्धी प्रक्रिया पुरा भैसकको
हुँदा नगर बिकासका सम्पूर्ण नियम कानून पालना गर्ने शर्तहरू तथा कैफियतमा खुलाएका अन्य शर्तहरू
भित्र रही यसैसाथ दिईएको योजना नक्शा बमोजिम प्रारम्भिक डी.पी.सी.चारण सम्ममा कार्य गर्न यो
ईजजात पत्र दिईएको छ । तसर्थ

निम्न शर्त बमोजिम इजाजत पत्र पाएको २ वर्ष भित्र पास नक्शा बमोजिम कार्य गर्नु होला । म्याद
भित्र स्वीकृति योजना कार्यनयन नागेरमा अर्को योजना नक्शा पास गरी गर्नु पर्ने र पास योजना नक्शा
फेरबदल गरी मापदण्ड लाई समेत आँच आउने गरी निर्माण भएमा योजना स्वीकृति प्रमाणपत्र दिन
कार्यालय बाध्य हुने छैन ।

शर्तहरू :

.....
योजनाकार वा जग्गा धनीको सहि स्थलगत निरीक्षकको सहि स्वीकृति गर्ने

आज्ञाले

प्रमाणीकरण मिति: २०७४/०६/३१

भरत मणी पाण्डे

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत