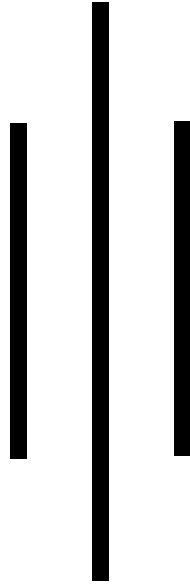


भवन तथा योजना मापदण्ड २०७४

“हरित नगर समृद्ध दमक”



**दमक नगरपालिका**  
**नगर कार्यपालिकाको कार्यालय**  
**दमक, भापा**  
**१ नं. प्रदेश**



संशोधन सहितको  
**भवन तथा योजना मापदण्ड-२०७४**

## भूमिका

“हरित नगर समृद्ध दमक” भन्ने दूरदृष्टिका साथ शहरीकरण तर्फ तिब्ररूपमा लम्किरहेको दमक नगरपालिकामा विभिन्न प्रयोजनको निमित्त भवन निर्माणका गतिविधिहरू एवं शहरी सुविधाका मागहरू बढ्दै गएको पाइन्छ। यस सन्दर्भमा शहरको भौतिक विकासलाई योजनावद्ध ढङ्गबाट अधि बढाउनु भवन निर्माण एवं योजना सम्बन्धी मापदण्डहरू तयार गरी कार्यान्वयन गरिनु आवश्यक हुन आउँछ। शहरभित्रको कुनै पनि जग्गा अथवा त्यसमा बन्ने भवनको उपभोग वा उपभोगमा परिवर्तन लगायत कस्तो ठाउँमा कस्तो खालको उपभोगको निमित्त स्वीकृति दिने वा नदिने भन्ने खालको प्रावधान योजनावद्ध शहरी विकासको निमित्त आवश्यक पर्दछ भने शहरी क्षेत्र भित्र गुचमुच्च भवनहरू मात्रै नबनाई स्वच्छ वातावरण समेत तयार गर्नको निमित्त विभिन्न किसिमका प्रावधानहरूको पनि आवश्यकता हुन जान्छ। घडेरीभित्र बन्ने निर्माणको प्रकृति वा भवनको रूपरेखालाई नियन्त्रण/निर्देशन गरी योग्यता, सुरक्षा आदि जस्ता संवेदनशील पक्षलाई भवन निर्माणको क्रममा समेट्न समेत भवन सम्बन्धी मापदण्डको आवश्यकता पर्दछ। मापदण्डमा भविष्यमा सडक चौडा गर्न सकिने प्रावधान रहोस् एवं सेवा सुविधा विस्तार गर्न सकियोस् भन्ने उद्देश्यले सडक अधिकार क्षेत्र लगायतका प्रावधानहरू पनि समावेश गरिएको छ। अझ सीमित स्रोत भएको परिप्रेक्षमा हेर्नुपर्दा नगर क्षेत्र भित्र कुन क्षेत्रमा पूर्वाधार एवं सेवा सुविधा कुन कुन चरणमा विस्तार गर्दै लैजाने जसबाट चरणवद्ध शहरी विकासको निमित्त टेवा पुग्न सक्दछ भन्ने पक्ष महत्वपूर्ण रहन्छ।

समग्रमा हेर्दा एकातर्फ नगर क्षेत्र भित्रको सीमित एवं महँगो जग्गा नगरवासीको भवन निर्माण वा जग्गाको उपभोग सम्बन्धी हकसँग गाँसिएको देखिन्छ भने अर्को तर्फ तिनै नगरवासीहरूको निमित्त स्वच्छ शहरी वातावरण तयार गरी सीमित स्रोतको परिचालनबाट अधिकतम सेवा सुविधा प्रदान गर्नु पर्ने टड्कारो आवश्यकता देखा पर्दछ। तसर्थ यि सबै कुराहरूमाथि मध्यनजर राख्दै भवन तथा योजना मापदण्ड तयार गरी कार्यान्वयनको निमित्त अधि सारिएको छ। नगरवासीहरूबाट यो मापदण्डको पालन भई योजनावद्ध शहरी विकासमा टेवा पुऱ्याउन सहयोग पुग्नेछ भन्ने विश्वासका साथ दमक नगरपालिका आफ्ना नगरवासीहरूलाई स्वच्छ, सुरक्षित र सेवा सुविधायुक्त नगर बनाउन सदा तत्पर रहने प्रतिवद्धता जाहेर गर्दछ।

bds gu/kflnsf  
bds, eflkf

## विषय सूची

	पृष्ठ
<b>१. भूमिका</b>	
<b>परिचय</b>	१
१.१. मापदण्डको नाम	१
१.२. मापदण्डको ग्रहण	१
१.३. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र	१
१.४. मापदण्डको संशोधन	१
१.५. मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन	१
१.६. परिभाषा	२
<b>२. भू-उपयोग क्षेत्र</b>	५
<b>३. भवन मापदण्ड</b>	५
३.१. आवत-जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम	५
३.२. घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	६
३.३. सडक अधिकार क्षेत्र	६
३.४. बाटोको मध्यरेखादेखि भवनको अगाडिको भागसम्म छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी	७
३.५. निर्माण रेखा	७
३.६. पछाडि किनारा र दायाँ बायाँ किनारामा छाड्नु पर्ने दूरी	८
३.७. ग्राउण्ड कभरेज	८
३.८. भूईँदेखि सिलिङ्गसम्मको उँचाई	९
३.९. तला संख्या र भवनको उँचाई	९
३.१०. सेवा सुविधा	१०
३.१०.१. सतह ढल	११
३.१०.२. जमीन मुनिको ढलको निकास	११
३.१०.३. खानेपानी, सेप्टिक ट्यांकी/सोस ट्यांकी	११
३.१०.४. विद्युत	१२
३.१०.५. फोहोर मैला	१२
३.१०.६. बाटो अवरोध व्यवस्थापन	१२
३.१०.७. पार्किङ्गको व्यवस्था	१२
३.१०.८. नदी, कुलो, होली, खोल्सी, नहर, पैनीको किनाराबाट छाड्नु पर्ने दूरी	१३
३.१०.९. विशेष प्रकारका भवनहरु	१३

४.	<b>योजना मापदण्ड</b>	१४
४.१.	जग्गा तथा भवनको उपभोग	१४
४.२.	शहरी क्षेत्र विस्तारको प्राथमिकता एवं पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको व्यवस्थाको लागि लगानीको जिम्मेवारी	१५
४.३.	आवासीय प्रयोजनको लागि जग्गा विकास	१६
४.३.१.	सडकको चौडाई	१६
४.३.२.	घडेरीको क्षेत्रफल	१७
४.३.३.	खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक)	१७
४.३.४.	पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा	१७
४.३.५.	घडेरीको विभाजन	१७
५.	<b>विविध</b>	१८
५.१.	अतिरिक्त प्रावधानहरु	१८
५.२.	बेसमेन्ट निर्माण	१९
५.३.	कम्पाउण्ड पर्खाल	१९
५.४.	बन्द भ्याल/भेन्टिलेशन	२०
५.५.	घामपानीबाट बचावको लागि छज्जा	२०
५.६.	भवनको बाहिरी भाग/पर्खाल भन्दा बाहिरपट्टि बार्दली, खुल्ला भरेङ्ग आदि निर्माण	२०
५.७.	पेट्रोल पम्पको निर्माण	२०
५.८.	विज्ञापन सम्बन्धी बोर्डहरु	२१
५.९.	अन्य विशेष व्यवस्था	२१
५.१०.	मापदण्डको व्याख्या	२२

## १. परिचय

भौतिक तथा वातावरणीय विकास योजना अनुरूप दमक नगरपालिकाको भौतिक तथा वातावरणीय विकास योजना सम्बन्धी योजना तथा कार्यक्रमहरू कार्यान्वयन गरी दीर्घकालसम्म नगरवासीहरूको जीवनस्तर उकास्न सहयोग पुर्याउनको लागि यो भवन तथा योजना मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

### १.१. मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम “संसोधित भवन तथा योजना मापदण्ड-२०७४, दमक नगरपालिका” रहेको छ ।

### १.२. मापदण्डको ग्रहण

दमक नगरपालिका बोर्ड/नगर सभाबाट स्वीकृत भई यो मापदण्ड ग्रहण भएको छ । यो मापदण्ड सार्वजनिक गराई जनसाधारणलाई यसबारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी दमक नगरपालिकाको हुनेछ ।

### १.३. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र दमक नगरपालिका को भौगोलिक सीमाना भित्र रहेको छ ।

### १.४. मापदण्डको संशोधन

यस मापदण्डमा संशोधन गर्न आवश्यक भएमा संशोधनका अंशहरू दमक नगरपालिका बोर्ड/नगर सभामा छलफल भई सो बोर्ड/नगर सभाको बहुमतद्वारा संशोधन गर्न सकिने छ ।

### १.५. मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन

कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी/जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न जग्गा/घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, निर्माण कार्य गर्न परेमा सम्बन्धित निवेदकले नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रितपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

- (क) भवन सम्बन्धी मापदण्ड : जग्गामा निर्माण हुने भवनको रुपरेखा नियन्त्रण गर्नको लागि ।
- (ख) योजना सम्बन्धी मापदण्ड : जग्गा एवं भवनको उपभोग वा भई रहेको उपभोगमा परिवर्तन गर्न वा विकास गर्नका लागि निर्देशन गर्नका लागि ।
- (ग) विशेष मापदण्ड : नगरपालिकाको नीति अनुरूप तोकिएको क्षेत्रमा अतिरिक्त नियन्त्रणको लागि ।
- (घ) निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड : सुरक्षित भवनको निर्माणको लागि ।

(ड) जग्गा विकास सम्बन्धी मापदण्ड : घडेरीको विभाजनको नियन्त्रणको लागि ।

हालको मापदण्ड भवन सम्बन्धी, योजना सम्बन्धी र केही हदसम्म जग्गा विकास सम्बन्धी मापदण्डहरू समावेश गरिएको छ ।

#### १.६. परिभाषा

विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्नानुसार शब्दहरूको अर्थ हुनेछ ।

- (क) 'आवत-जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम' भन्नाले कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवत-जावत गर्नको निमित्त आवश्यक निजी वा सार्वजनिक बाटोलाई जनाउने छ ।
- (ख) 'विकास' भन्नाले जमीनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी/अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ ।
- (ग) 'अधिकारप्राप्त निकाय/व्यक्ति' भन्नाले यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त दमक नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीलाई 'अधिकारप्राप्त निकाय/व्यक्ति'लाई मानिने छ ।
- (घ) 'एकीकृत कार्यमूलक योजना' भन्नाले दमक नगरपालिकाको एकीकृत विकासको निमित्त दमक नगरपालिका, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र स्थानीय प्रयासद्वारा शहरीक्षेत्र विकास कार्यक्रमद्वारा संयुक्त रूपमा तयार गरिएको योजनालाई जनाउँछ ।
- (ङ) 'भौतिक तथा वातावरणीय योजना' भन्नाले दमक नगरपालिकाको भौतिक तथा वातावरणीय दृष्टिकोणबाट शहरी विकास एवं विस्तार गर्नको लागि दमक नगरपालिका, शहरी विकास तथा भवन निर्माण र स्थानीय प्रयासद्वारा शहरी क्षेत्र विकास कार्यक्रमद्वारा तयार गरिएको योजनालाई भौतिक तथा वातावरणीय विकास योजना मानिएको छ ।
- (च) 'भू-उपयोग' भन्नाले विद्यमान मापदण्डमा वर्गीकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई भू-उपयोगद्वारा जनाइएको छ ।
- (छ) 'भू-उपयोग क्षेत्र' भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र मानिने छ ।
- (ज) 'विस्तार क्षेत्र' भन्नाले शहरको क्रमिक विस्तार सँगसँगै क्रमवद्ध र मित्तव्ययी किसिमले पूर्वाधारको व्यवस्था गर्न अथवा सुधार गर्ने अभिप्रायले विद्यमान मापदण्डले किटान गरेको भौगोलिक क्षेत्र मानिनेछ ।
- (झ) 'कित्ता' भन्नाले कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गाधनी प्रमाण पत्रले किटान गरेको क्षेत्र मानिने छ ।

- (ज) 'भवन' भन्नाले आवासीय, व्यापारिक, संस्थागत होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि निर्माण गरिएको सेवा सुविधायुक्त निर्माण संरचना मानिने छ ।
- (ट) 'ग्राउण्ड कभरेज (जमीनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल)' भन्नाले प्रस्तावित भवन र विद्यमान भवनद्वारा चर्चिएको क्षेत्रफल र प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई ग्राउण्ड कभरेज भनिन्छ । भवनको बाहिरी मोहडासम्म नापेर निकालिएको कुनै पनि तलाको समथर क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजको हिसाब गरिन्छ ।
- (ठ) 'प्लिनथ' भन्नाले कुनै पनि भवन वा संरचनाको जमीनमाथि टाईविम/डि.पि.सी. लेबल ढोका बस्ने भुँई लेबललाई मानिने छ ।
- (ड) 'ढाकिएको क्षेत्रफल' भन्नाले प्लिनथ सतहभन्दा लगत्तै माथि कुनै भवन वा निर्माणले चर्चेको भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल मानिएको छ । तर निम्नलिखित भागहरूलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।
- बगैँचा, ईनार र त्यस सम्बन्धी निर्माण विरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहोरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, टंकी, बेञ्च चिप्लेटी, भुला जस्ता बाहिरी वस्तु आदि ।
  - निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएको साना नालीहरू, क्याचपिट, गल्लीपिट, ईन्स्पेक्सन चेम्बर, ढुँड आदि ।
  - कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउडी(पोर्च), खुल्ला भ्याङ्ग, ज्याम्प, बाहिरपट्टि भुण्डिएको भ्याल, गारो भन्दा बाहिर रहेको बलेंसी छानाले ढाकेको भाग आदि ।
  - गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सबस्टेसन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।
- (ढ) 'भवनको उचाई' भन्नाले जग्गाको औसत सतहदेखि कुनै पनि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई भवनको जम्मा उचाई मानिने छ । भिरालो छाना भएको अवस्था भिरालो छानाको औसत सतहलाई उचाईमा गणना गरिने छ ।
- सबैभन्दा माथिल्लो तलामा ३ फिट ३ इञ्च सम्मको प्यारापिट वाल र ८ फिट उचाई सम्मको भ्याङ्ग ढाक्ने भाग, लिफ्टको मेशिन रुम र पानी ट्याँकी र त्यसको लागि आवश्यक निर्माणलाई भवनको उचाईमा गणना गरिने छैन । तर यदि भ्याङ्गलाई ढाक्ने भागसँगै कुनै पनि कोठा निर्माण भएको छ भने त्यस्तो भ्याङ्ग छोप्ने भागलाई पनि भवनको उचाईमा गणना गरिनेछ ।

- (ण) 'भुँईदेखि सिलिङसम्मको उचाई' भन्नाले कुनै पनि कोठाको तयारी भुँईदेखि तयारी सिलिङ सम्मको नापिएको न्यूनतम उचाईलाई भुँईदेखि सिलिङसम्मको उचाई मानिने छ ।
- (त) 'सडक अधिकार क्षेत्र' भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्ररेखा देखि दुवैतर्फ तोकिएको बराबर दूरीलाई मानिने छ ।
- (थ) 'सेट-ब्याक' भन्नाले सडक अधिकार क्षेत्रको किनाराबाट भवन वा सडकको कायम चौडाई हो । भवन बाहिरी भाग सम्मको न्यूनतम दूरीलाई जनाउदछ । यसलाई सडक केन्द्र रेखाबाट समेत नाप लिन सकिनेछ ।
- (द) 'दायाँ बायाँ किनाराको दूरी (मार्जिन)' भन्नाले जग्गाको दायाँ बायाँको साँधदेखि भवन निर्माण गर्ने सीमाना सम्मको न्यूनतम दूरीलाई दायाँ बायाँको किनाराको दूरी मानिने छ ।
- (ध) 'पछाडि किनाराको दूरी(मार्जिन)' भन्नाले जग्गाको पछाडिको साँधदेखि भवन निर्माण गर्ने सीमाना सम्मको न्यूनतम दूरीलाई पछाडि किनाराको दूरी मानिने छ ।
- (न) 'निर्माण रेखा' भन्नाले सेटब्याक, दायाँ बायाँ किनाराको दूरी र पछाडि किनाराको दूरीले निर्धारण गरेको रेखालाई निर्माण रेखा मानिने छ । यो रेखा नाघेर कुनै पनि निर्माण (पूर्ण वा आंशिक) बाहिर निकाल्न पाइने छैन ।
- (प) 'भुँईक्षेत्रको अनुपात' भन्नाले भवनका सम्पूर्ण भुँईहरूको निर्मित क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई दुईक्षेत्रको अनुपात मानिने छ ।

$$\text{'भुँईक्षेत्रको अनुपात'} = \frac{\text{सबै भुँईहरूको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्र}}{\text{प्लटको क्षेत्रफल}}$$

यस अन्तर्गत निम्नलिखित भागहरूलाई गणना गरिने छैन ।

- आवासीय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमी बेसमेन्ट ।
  - सबैभन्दा माथिल्लो तल्लामा रहेको भ्याङ्गको छोज्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा), लिफ्टको मेशिन रुम ।
  - कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तल्ला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भ्याङ्ग, च्याम्प, जमीन मुनिको पानी ट्याँकी, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी आदि ।
- (फ) 'बनावट एवं ढाँचा' भन्नाले भवनको उचाई, निर्माण सामग्री, छाना, भ्याल, वारदली, कर्निस, आदिले झल्काउने रुपरेखालाई भवनको बनावट एवं ढाँचा मानिने छ ।



- (म) 'बार्दली' भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकबार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई बार्दली मानिने छ ।
- (य) 'बेसमेण्ट/सेमीबेसमेण्ट' भन्नाले कुनै पनि भवनको जमीनभन्दा मुनिको भागलाई बेसमेण्ट/सेमीबेसमेण्ट मानिने छ ।

## २. भू-उपयोग क्षेत्र

दमक नगरपालिकाभित्रको जग्गाको भू-उपयोग क्षेत्र दमक नगरपालिकाले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

## ३. भवन मापदण्ड

नगरपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने कुनै पनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्धसरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा नगरपालिका समक्ष आवेदन दिनु पर्नेछ । यसरी पेश हुन आएको नक्सा आवेदन उपर नगरपालिकाले वा अधिकार प्राप्त व्यक्तिले विद्यमान मापदण्ड अनुरूप पेश भए नभएको हेरी विद्यमान मापदण्ड अनुसारको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गर्नेछ ।

भवन निर्माणको स्वीकृतिका लागि नक्सा आवेदन पेश हुँदा निम्न बमोजिम मापदण्ड पूरा भएको हुनु पर्दछ ।

### ३.१. आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम

- (क) कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने (निजी वा सार्वजनिक) बाटो सँग जोडिएको हुनु पर्ने छ ।
- (ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त छुट्याएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई पहिलेदेखि भईरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट वञ्चित हुने गरी गर्न पाइने छैन ।
- (ग) पुरानो एवं भित्री बस्तीमा भवन निर्माणको लागि प्रस्तावित प्लट सम्म पुग्ने प्रवेशको माध्यमको चौडाई १४ फिट भन्दा कम हुनु हुँदैन । अन्य ठाउँमा तथा नयाँ सडकहरूको हकमा सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक २० फिट भन्दा कम सडक चौडाई हुनु हुँदैन । तोकिएको न्यूनतम सडक चौडाई भन्दा कम भएको अवस्थामा घर नक्सा आवेदन दर्ता गरिने छैन ।

- (घ) पुराना एवं भित्री बस्तीहरूमा रहेका २०६९ श्रावण भन्दा अघि खुलेका बाटोहरूलाई सुधार गरी चौडा गर्ने क्रममा २० फिट सम्म चौडा गर्न नसकिने अवस्था भएमा कम्तिमा १४ फिट सम्म चौडा गर्नु पर्ने छ ।
- (ङ) अर्को बाटोसँग लिंक नभएको नयाँ निर्माण गरिने बाटोको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र न्यूनतम २० फिट कायम गरी कल-डे-स्याक(चोक) राख्नुपर्नेछ । कल-डे-स्याकको लागि न्यूनतम १२०० वर्ग फिट (लम्बाई चौडाई नगरपालिकाले तोके बमोजिम) हुनु पर्नेछ ।

**३.२. घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल (२०६९ साल श्रावण महिना भन्दा अघि कित्ताकाट भएको जग्गाको हकमा मात्र) :**

- (क) व्यापारिक क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि बाटो बाहेक कम्तिमा ३ धूर क्षेत्रफलको घडेरी जग्गा हुनु पर्नेछ ।
- (ख) व्यापारिक क्षेत्र बाहेक अरु क्षेत्रहरूमा भवन निर्माणको लागि बाटो बाहेक कम्तिमा ५ धूर क्षेत्रफलको घडेरी जग्गा हुनु पर्नेछ ।
- (ग) नगरपालिकाद्वारा विशेष प्रकारका भनी तोकिएका भवनहरूको निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल २.५ कठ्ठा हुनु पर्नेछ ।
- (घ) यो कार्यविधि कार्यान्वयन पश्चात नयाँ कित्ता काट हुने घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ८ घुर हुनुपर्नेछ । साथै घडेरीको मुख ३४ फिट भन्दा बढी भएको घडेरीलाई उपयुक्त मानिनेछ ।

**३.३. सडक अधिकार क्षेत्र**

- (क) दमक नगरपालिका क्षेत्र भित्र नयाँ खुल्ने सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र नाला बाहेक २० फिट हुनेछ तर पुराना तथा भित्री बस्तीहरूमा २०६९ श्रावण भन्दा अघि खुलेका सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र न्यूनतम १४ फिट हुनु पर्नेछ ।
- (ख) नगरपालिका क्षेत्र भित्रका विभिन्न वडाहरू अन्तर्गत विभिन्न सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र तालिका १ तथा दमक नगरपालिकाले तोकेको नक्सा बमोजिम हुनेछ ।
- (ग) नगरपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भई बनेका तथा हालका मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरूको हकमा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागू हुने छैन । तर त्यस्ता भवनहरू भत्काएर पुनर्निर्माण गर्नु पर्दा साथै तला थप गर्नु पर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागू हुनेछ ।
- (घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढी भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको अधिकार क्षेत्रबाट घर सम्मको न्यूनतम दूरी छोडी भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइनेछ ।

३.४. बाटोको मध्यरेखा देखि भवनको अगाडिको भागसम्म छाड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी (Setback)

(क) बाटोको मध्यरेखा देखि भवनको अगाडिको भागसम्म छाड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी (Setback) निम्न तालिका अनुसार हुनेछ ।

तालिका नं. १

क्र. सं.	बाटोको चौडाई (अधिकार क्षेत्र)	बाटोको मध्यरेखा देखि भवनको अगाडिको भागसम्म छाड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी (सेटब्याक)
१	नेपाल सरकारको मापदण्डमा परेका सडक	नेपाल सरकारको नियम अनुसार
२	रिड रोड (चक्रपथ) ५० फिट	३५ फिट
३	६० फिट	३५ फिट
४	५० फिट	३० फिट
५	४० फिट	२८ फिट
६	३० फिट	२५ फिट
७	२० फिट	१६ फिट
८	१५ फिट देखि २० फिट सम्म	१६ फिट
९	१४ फिट वा सो भन्दा कम (वि.सं. २०६९ श्रावण भन्दा अघि खुलेको सडक)	१२ फिट ३ ईञ्च

नोट:- **➤** २० फिट भन्दा बढी चौडाई भएका तर उल्लेखित चौडाई कायम नरहेका बाटोको हकमा कायम रहेको सडक चौडाई र सडक किनाराबाट छाड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी नघट्ने गरी सेटब्याक छोडी भवन/संरचना निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

**➤**  $l_j = \begin{cases} 2069 > f_j \\ e_{bbf} cl\# vh\{f ; fy\} 14 lkm^e e_{bbf} sd rrf^f0\{e0\{60 ld^< e_{bbf} sd n\{af0\{ePsf ; fy\} lgsf; gePsf af^fj? < lgsf; ePsf cfl\h\}af^fj?df s\{Dtdf 10 lkm^ af^fj\}rf^f0\{sfod u<l lsg^af^ go\}td 3 lkm^ 3 0Gr \%f^! ; <rgf lgd\}f ug\{kg\% \end{cases}$

(ख) प्रस्तावित जग्गा सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि त्यस्तो जग्गाको साँधबाट कमिमा ३ फिट ३ ईञ्च छाड्नु पर्नेछ ।

३.५. निर्माण रेखा

(क) भ्याल ढोका राखी भवन निर्माण गर्नु पर्दा जग्गाको जुन किनारा पट्टि भ्याल ढोका राख्ने हो, त्यता पट्टि तोकिएको सेटब्याक दूरी वा मार्जिन छोड्नु पर्नेछ ।

- (ख) सार्वजनिक जग्गाको साँध तर्फ र सडकसँग जोडिएको किनारा तर्फ बाहेक अन्य साँधियारको किनारा तर्फ भ्याल ढोका नराखी निर्माणको लागि प्रस्ताव आएमा आफ्नो साँधबाट ६ ईन्च सिस्मिक ग्याप छाडी निर्माण गर्न सकिनेछ । तर त्यसरी साँधबाट निर्माण गर्दा कुनै पनि किसिमको भेण्टिलेसन, ग्रील, शीशा, आदि राख्न पाइने छैन । तर Air Circulation को लागि मात्र अत्यावश्यक भएमा नगरपालिकाको इन्जिनियरलाई निरीक्षण गराई इन्जिनियरले प्रतिवेदन दिएमा मान्छेको औसत उँचाई भन्दा माथि पर्ने गरी बढीमा १२"×१२" को जाली Fixed गरेको प्रति तला सिंढीमा एक वटा र कोठाको हकमा प्रति कोठा एकवटा Ventilation र बढीमा ३ इन्ची सम्मको पानीबिट/छज्जी राख्न सकिनेछ । तर सो पानीबिट/छज्जी र भेण्टिलेशनबाट अरुलाई असर गर्न पाइने छैन ।

### ३.६ पछाडि किनारा र दायाँ बायाँ किनारामा छाड्नु पर्ने दूरी

- (क) 5 tnf; Ddsf]#<x?sf]xsdf %ofn vf]gnf0{l; dfgf tkm{#^ldf 3 lkm^ 3 OGr dflhg %f]g' kg%, %ofn gvff]g] tkm{klg 6 OGr l; l:ds Uofk %f\*L #< lgdf]f ug{kg% M 5 tnf eGb a(l tnf ePsf] xsdf %ofn vf]g]sf] nflu Gogtd 5 lkm^ dflhg %f]g' kg% M  
 agf]f- %ofn e]gfn] 1= af]x< kNnf vf]ng] 2= leq kNnf vf]ng] 3= ; ?jf/:nf0l\*ड kNnf ePsf] 4= lkm; l; ; f jf kNnf ePsf] 5= kNnf gePsf]vNnf efu ; ajhf0{aèffp% M
- (ख) भ्याल ढोका नराखी भवन निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको किनारा तर्फ सार्वजनिक जग्गा परेको अवस्थामा उक्त सार्वजनिक जग्गा सँगको साँधपट्टि कम्तिमा ३ फिट ३ ईन्च सेटव्याक छोड्नु पर्दछ ।

### ३.७ ग्राउण्ड कभरेज

- (क) दमक नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्रको आधारमा निम्न बमोजिमको ग्राउण्ड कभरेज स्वीकृति गरिनेछ ।

तालिका २  
स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज

क्र.सं.	भवन/संरचनाको उपयोग किसिम	घडेरीको क्षेत्रफल (धूर)	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (%)	कैफियत
१	आवासीय	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ १५ धुर सम्म</li> <li>▪ १५ धुर भन्दा माथि</li> </ul>	<p>७०</p> <p>६०</p>	
२	व्यापारिक एवम् सरकारी, अर्धसरकारी वा सार्वजनिक	स्वीकृत घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल भन्दा माथि	५०	

- (ख) पुरानो भवन भत्काएर नयाँ निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्डमा उल्लेख भए बमोजिमको ग्राउण्ड कभरेज स्वीकृति गरिनेछ ।
- (ग) बाउण्ड्री वाल, ढोका, तला नथपेको पोर्च, खुल्ला भन्ध्याङ्ग, ग्याम्प, खुल्ला पौडी पोखरी, जमीन मुनीको पानी ट्याँकी आदि ग्राउण्ड कभरेजमा समावेश गरिने छैन ।
- (घ) माथि उल्लेखित सबै क्षेत्रहरूमा नगरपालिकाले विशेष किसिमको वा थप मापदण्ड तोक्न सक्नेछ ।

३.८. भुँईदेखि सिलिड सम्मको उँचाई

- (क) आवासीय प्रयोजनको निमित्त भुँईदेखि सिलिडसम्मको उँचाई कम्तिमा १० फिट देखि बढीमा १२ फिट सम्म हुनुपर्नेछ
- (ख) विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि भुँईदेखि सिलिडसम्मको न्यूनतम एवं अधिकतम उँचाई नगरपालिकाले तोके बमोजिम हुने छ ।

३.९. तला संख्या र भवनको उँचाई

- (क) धार्मिक तथा पर्यटकीय क्षेत्रमा बाहेक अन्य क्षेत्रमा स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम तला संख्या र भवनको उँचाई प्रस्तावित निर्माण सँग जोडिएको सडकको चौडाईको आधारमा तालिका ३ बमोजिम हुनेछ ।

तालिका ३  
स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम तला संख्या र उँचाई

सडकको चौडाई (फिट)	अधिकतम तला संख्या	भवनको अधिकतम उँचाई (फिट)	कैफियत
१४ फिट वा सोभन्दा कम	३	३६	धार्मिक तथा पर्यटकीय क्षेत्र बाहेक
१५ देखि २० फिट सम्म	५	५८	
२० फिट भन्दा माथि	डिजाइन अनुसार तला संख्या तोकिएको छ		

- (ख) तल्ला थप गर्ने प्रयोजनका लागि दुई वा दुई भन्दा बढी सडकहरूसँग जोडिएको घडेरीको हकमा बढी चौडाईको सडकलाई आधार मानिने छ ।
- (ग) धार्मिक तथा पर्यटकीय क्षेत्रमा अधिकतम तला संख्या र भवनको उँचाई क्रमशः ३ तला र ३६ फिट स्वीकृत गरिनेछ ।
- (घ) स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उँचाई भन्दा माथि ८ फिट सम्म भन्दा बढी भाग निर्माण गर्न स्वीकृत दिन सकिने छ । तर त्यस्तो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनु हुँदैन ।
- (ङ) सबै भन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम उँचाई भन्दा माथि ३ फिट ३ ईञ्च सम्म प्यारापेट वाल निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।
- (च) पुरानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा हालको मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उँचाई स्वीकृत दिइनेछ ।
- (छ) पुरानो भवनको तला थप गर्नुपर्दा कन्सल्टेन्सी/नगरपालिकाको प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा बढीमा ३ तलाको मात्र नक्सापास प्रक्रिया अगाडि बढाउन सकिनेछ । साथै पुरानो बनिसकेको भवनलाई नगरपालिकाका प्राविधिकले निर्माणको स्थिति हेरी तला थप गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ ।
- (च) नयाँ वा पुरानो घरको अन्तिम तलामा ट्रेस र टिनको छाना लगाई घर/संरचनालाई सुरक्षित गर्ने कार्यको नगरपालिका प्रोत्साहन गर्दछ ।

### ३.१०. सेवा सुविधा

नगरपालिकाबाट स्वीकृत भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारिस गरि पठाइनेछ । नगरपालिकाबाट सिफारिस पत्र प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भईरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नुपर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धि निम्नलिखित प्रावधानहरू हुनु पर्दछ ।

### ३.१०.१. सतह ढल

- (क) प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दूरी भित्र सतह ढल छ भने प्लटभित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्नेछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।
- (ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहोर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।
- (ग) आफ्नो जग्गाको सिमाना नाघ्ने गरी छतको पानी खसाल्न पाइने छैन, यदि त्यस्तो प्रमाणित भएमा छत काटिनेछ । साथै छतको पानी पाइपबाट जमिनमा सोसिने गरी खसाल्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।

### ३.१०.२. जमीन मुनिको ढलको विकास

- (क) चर्पी नभएको भवन निर्माणको स्वीकृति दिइने छैन ।
- (ख) नगरपालिकाको मापदण्ड अनुसार अनिवार्य रूपमा सेप्टिक ट्यांकी तथा सकपिटको निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) घर बाहिर खुल्ला ठाउँमा सेप्टिक ट्यांकी वा सोस ट्यांकी निर्माण गर्दा साँधियारको साँधबाट ३ फिट ३ इन्च मार्जिन छाड्नु पर्नेछ । यदि घरभित्रै सेप्टिक ट्यांकी वा सोस ट्यांकी राखेमा सिमाना तर्फ ३ फिट ३ इन्च भन्दा कम मार्जिन भएता पनि सो तर्फ ट्यांकीको बाल पूरै प्लाष्टर घोला हाली भुँई पनि सिमानाबाट ३ फिट ३ इन्च को दुरीमा नघट्ने गरी भुँई ढलाई, प्लाष्टर घोला हाली फिनिसिड गर्नु पर्नेछ ताकि आफ्नो सेप्टिक ट्यांकी वा सोस ट्यांकीबाट साँधियारको तर्फ फोहोर पानी सोसिएर नजावस् ।
- (घ) सार्वजनिक ढल, सतह ढल, होली, खोला, आदिमा सिधै सेप्टिक ट्यांकी वा शौचालयको निकास लगायत अन्य फोहोर मैला हाल्न पाइने छैन । कसैले त्यसो गरेमा नगरपालिकाको नियम अनुसार कडा कारवाही गरिनेछ । साथै होली/खोलाको पानी बग्ने अधिकार क्षेत्र मिची कुनै संरचना बनाउन पाइने छैन ।

### ३.१०.३. खानेपानी, सेप्टिक ट्यांकी/सोस ट्यांकी

- (क) सेप्टिक ट्यांकी/सोस ट्यांकी र जमीनमुनी खानेपानी ट्यांकी बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्रबाट न्यूनतम ५ फिट छाडेर निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- (ख) खानेपानीको पाइप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।
- (ग) सेटब्याक छोडेको जग्गा भित्रबाट खानेपानीको पाइप विस्तार गर्न सकिनेछ ।

### ३.१०.४. विद्युत

- (क) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन, जग्गाबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा नयाँ निर्माण तथा तला थप गर्नुपर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियम अनुसार गर्नु पर्दछ ।
- (ख) अग्ला भवनहरूमा चट्टयाङ्गबाट बच्चनको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरू व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

### ३.१०.५. फोहोर मैला

- (क) आफ्नो घरबाट निस्कने फोहोर मैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ ।
- (ख) फोहोर मैला फाल्नु पर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको स्थान तथा समयमा फाल्नु पर्दछ ।

### ३.१०.६. बाटो अवरोध व्यवस्थापन

कुनै पनि सार्वजनिक स्थल वा बाटोको अधिकार क्षेत्र भित्र निर्माण सामाग्री खसाली वा अन्य कुनै कारणबाट बाटो अवरोध गर्न पाइने छैन । यदि कसैले बाटोको अधिकार क्षेत्र मिची बाटो अवरोध हुने गरी निर्माण सामाग्री राखेमा, व्यापार गरेमा, गाईवस्तु बाँधेमा, धान, घाँस दाउरा सुकाएमा, कच्ची सेडहरू बनाएमा, खेती गरेमा नगरपालिकाले सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थालाई सो कार्य नगर्न वा हटाउनको लागि सूचित गर्नेछ । २४ घण्टा भित्र उक्त कार्य नगरेमा नगरपालिकाले सो सामग्रीहरू हटाउनेछ वा बरामद गरी उठाई लानेछ । साथै सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थालाई प्रचलित ऐन कानूनको परिधीमा रही नगरपालिकाको नियमानुसार कडा कारवाही गरिनेछ । साथै सो अवरोधबाट भएको क्षतिको सम्बन्धित पक्षले २४ घण्टाभित्र पिडितलाई क्षतिपूर्ति दिनुपर्नेछ ।

### ३.१०.७. पार्किङको व्यवस्था

- (क) विशेष प्रकारका भवनहरूको निमित्त(आवासीय तथा घरेलू उद्योग बाहेकमा) जम्मा जग्गाको कम्तिमा २०% जग्गा पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ । जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत नगरपालिकाले पार्किङको लागि छोड्नु पर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।
- (ख) गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जम्मा जग्गाको कम्तिमा ३५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोड्नु पर्नेछ । जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत नगरपालिकाले पार्किङको लागि छोड्नु पर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।
- (ग) भवनको प्रयोजन, उपभोग परिवर्तन गर्नुपर्दा पनि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।



३.१०.८. नदी, कुलो, होली, खोल्सी, नहर, पैनीको किनाराबाट छाड्नु पर्ने दूरी  
नदी, कुलो, होली, खोल्सी, नहर, पैनी सँग जोडिएको जग्गामा भवन निर्माणको  
लागि प्रस्ताव गर्दा पानी बग्ने अधिकार क्षेत्र बाहेक निम्न बमोजिमको दूरी छोडेर मात्र  
निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

(क) नदी

- तटबन्ध भएको अवस्थामा : १० मिटर छाड्ने
- तटबन्ध नभएको अवस्थामा : ३० मिटर छाड्ने

(ख) नहर, होली, खोल्सी

- तटबन्ध भएको अवस्थामा : २ मिटर छाड्ने
- तटबन्ध नभएको अवस्थामा : ५ मिटर छाड्ने

(ग) कुलो, पैनी

- १ मिटर छाड्ने

निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा र नदी कुलोको अधिकार क्षेत्र/सीमाना नापी  
नक्सा अनुसार निर्धारण गर्नु पर्नेछ ।

३.१०.९. विशेष प्रकारका भवनहरू

(क) निम्नलिखित प्रयोजनका भवनहरूलाई विशेष प्रकारका भवनहरू मानिने  
छ ।

- शैक्षिक संघ संस्थाहरू
- सरकारी, अर्ध सरकारी गैर सरकारी संघ संस्थाहरू
- नर्सिङ्ग होम, पोलिक्लिनिक, अस्पताल
- तारे होटल
- सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह
- सपिङ्ग कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट
- साना तथा घरेलु उद्योग, ठूला उद्योग
- मोटर गाडी मर्मत कारखाना
- नगरपालिकाले विशेष प्रकारको भनी तोकेका भवनहरू

(ख) विशेष प्रकारका भवनहरू निर्माण गर्दा निम्नानुसारका मापदण्डहरू  
पालना गर्नु पर्दछ ।

- (अ) अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ५०% (भू-उपयोग क्षेत्र, भवनको  
प्रकृति तथा प्रयोजनको आधारमा)
- (आ) भुँइदेखि सिलिङ सम्मको उँचाई : भवनको प्रयोजन अनुसार  
नगरपालिकाले तोकिदिए/स्वीकृतिदिए बमोजिम ।

- (इ) अधिकतम तला संख्या र भवनको उँचाई : भवनको प्रयोजन अनुसार नगरपालिका तोकिए/स्वीकृतिए बमोजिम ।
- (ई) अन्य प्रावधानहरू नगरपालिका तोकिए/स्वीकृतिए बमोजिम हुनेछ ।

#### ४. योजना मापदण्ड

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले भवन निर्माण, भवन वा जग्गाको प्रयोग, प्रयोगमा परिवर्तन तथा जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धी स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा निवेदन दिनुपर्नेछ । त्यस्तो निवेदन उपर नगरपालिकाले निम्न किसिमको बुँदा समावेश गरी स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

- (क) प्लट भित्र बनेको वा प्रस्तावित भवनको उपभोग अथवा प्लटको केही अंशको उपभोग ।
- (ख) सेवा सुविधा एवं पूर्वाधारको व्यवस्था ।

#### ४.१. जग्गा तथा भवनको उपभोग

- (क) यस मापदण्डमा विकास भनेर परिभाषित गरिएको सँग सम्बन्धित कुनै पनि क्रियाकलापलाई (विद्यमान भवनको उपभोगमा परिवर्तन समेत) तालिका ४ मा प्रस्तुत गरिए बमोजिम स्वीकृति दिन सकिने छ ।
- (ख) नगरपालिकाले विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा विभिन्न किसिमका क्रियाकलापहरूलाई विशेष स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- (ग) तालिका ४ मा उल्लेख नगरिएका क्रियाकलाप वा उपभोगको प्रकृतिलाई स्वीकृति दिने वा नदिने वा विशेष स्वीकृति दिने अधिकार नगरपालिकामा निहित रहनेछ ।

#### तालिका ४

#### मुख्य भू-उपयोग क्षेत्रमा जग्गा तथा भवनको उपभोगको स्वीकृति

क्र. सं.	उपयोग	भू-उपयोग क्षेत्र				
		आवासीय तथा व्यापारिक	आवासीय	स्वास्थ्य	धार्मिक तथा पर्यटकीय	औद्योगिक
१	आवासीय	क	क	क	क	क
२	आवासीय तथा व्यापारिक	क	क	क	क	क
३	होटल, लज	क	ग	ग	ग	ख
४	शैक्षिक संस्था	ग	क	क	ग	ग
५	सरकारी तथा गैर सरकारी संस्था	ग	ग	ग	ग	ग
६	नर्सिङ्गहोम, पोलिक्लिनिक	ग	ग	क	ग	ख

७	सिनेमा हल	क	ग	ख	ग	ख
८	नाचघर	क	ग	ख	ग	ख
९	सभागृह	क	ग	ख	ग	ख
१०	साना तथा घरेलु उद्योग	ग	ग	ख	ग	क
११	ठूला उद्योग	ख	ख	ख	ख	क
१२	मोटर मर्मत कारखाना	ग	ग	ख	ख	ग
१३	बसपार्क	ग	ग	ख	ख	ख
१४	रंगशाला	ख	ग	ख	ख	ख
१५	वधशाला	ग	ग	ख	ख	ख

नोट:- 'क' - स्वीकृति दिने, 'ख' - स्वीकृति नदिने, 'ग' - नगरपालिकाद्वारा विशेष स्वीकृति दिने।

- नगरपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्षा लगायत संवेदनशील क्षेत्रमा नगरपालिकाले तोके बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नु पर्नेछ।
- धार्मिक तथा पर्यटकीय क्षेत्र, स्मारक तथा संरक्षण क्षेत्र सम्बन्धित निकायको समेत मापदण्ड पालना गर्नु पर्नेछ।
- नगरपालिकाले विशेष क्षेत्र एवं उपभोगहरू (खानी, बाढी, जलाशय, स्मारक, संरक्षण, कुखुरापालन आदि जस्ता विभिन्न पेशागत क्षेत्रहरू एवं उपभोगहरू आदि) तोकिएको विशेष प्रकारको प्रावधान राखी विशेष प्रकारको स्वीकृति दिन सक्नेछ।
- मनोरञ्जन तथा पर्यटकीय क्षेत्रहरूमा जग्गा तथा भवनको उपभोगको हकमा नगरपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ। साथै नगरपालिकाको अन्य कुनै क्षेत्रमा जग्गा तथा भवनको उपभोग नगरपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ।

#### ४.२. शहरी क्षेत्र विस्तारको प्राथमिकता एवं पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको व्यवस्थाको लागि लगानीको जिम्मेवारी

- (क) दमक नगरपालिकाको शहरी क्षेत्रको विस्तारको प्राथमिकता, एवं पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको व्यवस्था (सडक, ढल, सतह ढल, जमीन मुनीको ढल, खानेपानी, विद्युत तथा दूरसंचार) को लागि लगानीको जिम्मेवारी दमक नगरपालिकामा राखिएको शहरी क्षेत्र विस्तारको प्राथमिकता, नक्सा तथा तालिका ५ मा तोकिए बमोजिम हुनेछ।

तालिका ५

शहरी क्षेत्र विस्तारको प्राथमिकता, एवं पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको व्यवस्थाको लागि लगानीको जिम्मेवारी

शहरी क्षेत्र विस्तारको चरण	शहरी क्षेत्र विस्तार प्राथमिकता	लगानीको लागि जिम्मेवारी
प्रथम चरण	१	नगरपालिका र उपभोक्ता
द्वितीय चरण	२	नगरपालिका र उपभोक्ता

- (ख) पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको विस्तार तथा व्यवस्थापनको निमित्त खर्चको सहभागिता विकासको प्रकृति हेरी नगरपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।
- (ग) प्राथमिकता क्रम १, २ को क्षेत्रहरू दमक नगरपालिकामा राखिएको शहरी क्षेत्र विस्तारको प्राथमिकता नक्सामा देखाइए बमोजिम हुनेछ ।

४.३. आवासीय प्रयोजनका लागि जग्गा विकास

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले आवासीय प्रयोजनका लागि जग्गा विकास गर्न चाहेमा नगरपालिकाको अनिवार्य इजाजत लिई नगरपालिकाले तयार पारेको **जग्गा विकास (प्लटिङ आवेदन तथा कार्यविधि २०७४)** अनुरूप निम्नानुसारको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ । सो बाहेक अन्य मापदण्डको हकमा जग्गा विकास गर्न प्रस्तावित क्षेत्र जुन भू-उपयोग क्षेत्रमा पर्दछ सोही बमोजिमको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

४.३.१. सडकको चौडाई

- (क) नगरपालिका क्षेत्र भित्र लोकमार्ग बाहेक ४० फिट चौडाई भन्दा माथिका सडकलाई मुख्य सडक मानिनेछ । मुख्य सडकसँग जोड्ने सडकको न्यूनतम चौडाई ३० फिट हुनु पर्नेछ ।
- (ख) अन्य सडकहरूको न्यूनतम चौडाई नाला बाहेक २० फिट हुनु पर्नेछ ।
- (ग) ६० मिटर भन्दा कम लम्बाई भएका र अर्को बाटोसँग लिङ्ग नभएका/निकास नभएका बाटोमा गाडी घुमाउनको लागि कल-डे-स्याक (चोक) राख्नु पर्नेछ । यसको क्षेत्रफल घटीमा १२०० वर्ग फिट (लम्बाई, चौडाई नगरपालिकाले तोके बमोजिम) हुनु पर्नेछ । तर बाटोको न्यूनतम चौडाई नाला बाहेक २० फिट हुनुपर्नेछ ।
- घ) जग्गा प्लटिङ गर्दा साँधियार सँग जोडिएको सिमानाबाट बाटो खोल्नु परे साँधियारले समते उक्त प्लटिङ बाटोमा जग्गा छाड्नु पर्ने अवस्था आएमा साँधियारको आधिकारिक लिखित स्वीकृति लिनुपर्नेछ । साँधियार सहमत नभए प्लटिङ गर्ने व्यक्ति वा संस्था आफैले मापदण्ड बमोजिम एकलौटी बाटो खोली साँधियारको घरलाई समेत सेटब्याक छोड्ने गरी व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।

#### ४.३.२. घडेरीको क्षेत्रफल

- (क) संशोधित मापदण्ड-२०७४ कार्यान्वयन पश्चात नयाँ कित्ता काट हुने घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ८ घुर हुनुपर्नेछ । साथै घडेरीको मुख ३४ फिट भन्दा बढी भएको घडेरीलाई उपयुक्त मानिनेछ ।
- (ख) जग्गा विकास गर्न प्रस्ताव गरिएको स्थान तथा उपभोगको आधारमा समेत नगरपालिकाले न्यूनतम क्षेत्रफल तोक्न सक्नेछ ।

#### ४.३.३. खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक)

- (क) जग्गा विकास गर्दा सडक बाहेक न्यूनतम ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्र छोड्नु पर्नेछ । साथै यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्गमिटर भन्दा कम र सोको चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

#### ४.३.४. पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा

जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा निकायले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा (सडक, खानेपानी, विद्युत, संचार, ढल आदि) के कसरी विस्तार एवं व्यवस्था गर्ने हो सो को विस्तृत विवरण पेश गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिनु पर्नेछ । यस्तो पूर्वाधार तथा सुविधाको निर्माण विस्तारको लागि प्राथमिकता तथा जिम्मेवारी नगरपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

#### ४.३.५. घडेरीको विभाजन

- (क) जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) गर्नु पर्ने भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाबाट अनिवार्य इजाजत-पत्र लिई नगरपालिकाद्वारा तोकिएको मापदण्ड बमोजिम घडेरी विभाजन तथा संरचना/पूर्वाधार निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- (ख) संशोधित मापदण्ड २०७४ कार्यान्वयन पश्चात नयाँ कित्ता काट हुने घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ८ घुर हुनुपर्नेछ । साथै घडेरीको मुख ३४ फिट भन्दा बढी भएको घडेरीलाई उपयुक्त मानिनेछ ।
- (ग) जग्गा विकास(प्लटिङ्ग) वा बेचबिखन गर्दा न्यूनतम नाला बाहेक २० फिट चौडाईको सडक फायल नक्सामै कित्ताकाट गरी नेपाल सरकारको नाममा चढाई बाटो बाहेकको जग्गा मात्र बेचबिखन गर्नु पर्नेछ ।
- (घ) अन्य कुराहरु जग्गा विकास (प्लटिङ्ग आवेदन तथा कार्यविधि २०७४) अनुसार हुनेछ ।

## ५. विविध

### ५.१. अतिरिक्त प्रावधानहरू

- (क) कुनै पनि स्थायी प्रकृतिको (नगरपालिकाले अस्थायी प्रकृतिको भनी तोकेको बाहेक) निर्माणको लागि दमक नगरपालिकाबाट ईजाजत लिएका परामर्शदाता/प्राविधिकद्वारा नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्ड अनुसार नक्सा पेश गरिएको हुनु पर्दछ ।
- (ख) तीन तला भन्दा बढी तला संख्या भएका वा स्ट्रक्चरल स्पान ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका 'ख' वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि दमक नगरपालिकाबाट ईजाजत प्राप्त परामर्शदाता/ईञ्जिनियर (ईञ्जिनियरिङ्ग परिषद्बाट काउन्सिल नम्बर प्राप्त)द्वारा नक्साको साथमा डिटेल् स्ट्रक्चरल डिजाइन तथा सो को रिपोर्ट/क्याल्कुलेशन समेत दमक नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) तीन तला भन्दा बढी तला संख्या भएका भवनहरू तथा नगरपालिकाले आवश्यक छ भनी तोकिएका भवनहरू निर्माणको लागि स्वीकृति लिंदा घर नक्साको अर्किटेक्चरल तथा स्ट्रक्चरल डिजाईन नक्सामा अनिवार्य भूकम्प, आगलागी तथा अन्य प्रकोपबाट सुरक्षित रहने गरी साथै लिफ्ट प्रयोजन समेतको व्यवस्था भएको घर नक्सा नगरपालिकामा पेश गर्दा परामर्शदाता/ईञ्जिनियर (ईञ्जिनियरिङ्ग परिषद्बाट काउन्सिल नम्बर प्राप्त)द्वारा सिफारिस गरिएको हुनुपर्दछ ।
- (घ) धार्मिक तथा पर्यटकीय क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा नगरपालिकाले तोकिएका बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।
- (ङ) नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता र दमक नगरपालिकाको संशोधित भवन तथा योजना मापदण्ड २०७४ अनुसार स्वीकृत भएका भवन निर्माण गर्दा दमक नगरपालिकामा सूचिकृत भई दर्ता गरिएका तालिम प्राप्त निर्माण व्यवसायी, साना निर्माण व्यवसायी, निर्माण कर्मी कालिगढ, मिस्त्री वा ज्यामीद्वारा निर्माण कार्य गराउनु पर्नेछ ।
- (च) घरको छत माथि टेलिफोन/मोबाइलको टावर, होर्डिङ्ग बोर्ड, रुख विरुवा, तरकारी खेती आदि राख्न वा लगाउन पाइने छैन । यदि राख्न अत्यावश्यक भएमा सम्बन्धित पक्षले भार क्याल्कुलेशन गरी रिपोर्टमा काउन्सिल नं. उल्लेख गरी इञ्जिनियरले राख्न सकिने प्रतिवेदन दिएमा, नगरपालिकाको इञ्जिनियरको स्थलगत प्रतिवेदनमा दिन सकिने भनि किटान गरी पेश गरे पश्चात वातावरणीय परीक्षणका लागि छरछिमेकको स्थलगत सर्जिमिन मन्जुरी लिई इजाजत दिन सकिनेछ ।

- (छ) घर/संरचना निर्माण गर्दा, उपभोग गर्दा वा बोट विरुवा लगाउदा, खेतीपाति, पशुपालन, व्यवसाय गर्दा कुनै पनि कारणबाट छिमेकीलाई असर गर्न पाइने छैन । सो भए गरेको प्रमाणित भएमा प्रचलित ऐन कानूनको परिधिमा रही नगरपालिकाको नियम अनुसार सम्बन्धितलाई कार्यवाही गर्न सकिनेछ ।

### ५.२. बेसमेन्ट निर्माण

- (क) आवासीय उपभोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।
- (ख) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइने छ ।
- सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु तथा अन्य वस्तुहरू स्टोर गर्नको निमित्त ।
  - भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने, एयर कन्डिसन, जेनेरेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरूको निमित्त ।
  - पार्किङ्गको निमित्त ।
  - नगरपालिकाले तोकेको अन्य प्रयोजनको निमित्त ।
- (ग) बेसमेन्ट, सेमीबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल नक्साको साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेसन समेतको व्यवस्था स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (घ) बेसमेन्ट, सेमीबेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा आदि जस्ता मापदण्डहरू लागू हुनेछन् ।

### ५.३. कम्पाउण्ड पर्खाल

- (क) कम्पाउण्डवाल निर्माण गर्दा जमिन देखि माथि बढिमा ४ फिट उँचाईमा बेन्ड सहितको ईटाको गारो र सो देखि माथि ३ फिट सम्म तार जाली राख्नु पर्ने साथै प्रत्येक १० फिट देखि १२ फिटको फरकमा आर.सि.सि. पिलर अनिवार्य राख्नु पर्ने । कम्पाउण्डवालमै जोडेर टहरो आदि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (ख) सडक अधिकार क्षेत्रको किनारा/नालाको बाहिरी किनाराबाट स्ल्याब राख्ने भाग छाडी कम्पाउण्डवाल लगाउन पाइनेछ । तर यस्तो कम्पाउण्डवालसँग कुनै पनि किसिमको स्थायी, अस्थायी टहरा/संरचना निर्माण गर्न वा जोड्न पाइने छैन ।
- (ग) सेटब्याकको परिधिभित्रबाट खानेपानीको पाइपलाइन विस्तार गर्न सकिनेछ

#### ५.४. बन्द भ्याल/भेन्टिलेशन

शून्य मार्जिन वा ६” सिस्मिक ग्याप छाडी निर्माण गरिएको भवनमा खुल्ला भेन्टिलेशन राख्न पाइने छैन । Air Circulation को लागि मात्र अत्यावश्यक भएमा नगरपालिकाको इन्जिनियरलाई निरीक्षण गराई इन्जिनियरले प्रतिवेदन दिएमा न्यूनतम ६ इन्ची मार्जिन छोडिएको भए मान्छेको औसत उँचाई भन्दा माथि पर्ने गरी बढीमा १२”×१२” को जाली Fixed गरेको प्रति तला सिंढीमा एक वटा र कोठाको हकमा प्रति कोठा एकवटा Ventilation राख्न सकिनेछ । भेन्टिलेशनबाट अरुलाई असर गर्न पाइनेछ छैन ।

#### ५.५. घाम पानीबाट बचावटको लागि छज्जा

- (क) घामपानीबाट बचावटको लागि अगाडि, दायाँ बायाँ तथा पछाडिको मार्जिन भित्र पर्ने गरी बढीमा २ फिट सम्मको छज्जा निर्माण गर्न पाइनेछ तर बाटोको सेटब्याकतर्फ सेटब्याक भित्र पर्ने गरी उक्त छज्जा तान्न पाइने छैन ।
- (ख) उल्लेखित विभिन्न अवस्थामा निर्माण गर्न पाइने छज्जालाई कोठा तथा बालकोनीको प्रयोगमा ल्याउन पाइने छैन ।
- (ग) भवनको छत/छाना बाट पानी भुँईमा खसाउँदा छत/छानाको पानी भुँई सम्म पाइपद्वारा सुरक्षित तवरले भार्न Rain Water Harvesting विधि अपनाउनु पर्नेछ साथै उक्त पानी आफ्नै जग्गामा सोसिने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।

#### ५.६. भवनको बाहिरी भाग/पर्खाल भन्दा बाहिर पट्टि बार्दली, खुल्ला भरेङ्ग आदि निर्माण सम्बन्धमा

- (क) भवनको बाहिरी भाग/पर्खाल भन्दा बाहिर पट्टि निस्कने गरी साथै साँधियार तर्फको मार्जिन र सेटब्याक मिचिने गरी बार्दली, खुल्ला भरेङ्ग, आदि निर्माण गर्न पाइने छैन ।

#### ५.७. पेट्रोल पम्पको निर्माण

- (क) पेट्रोल पम्प र सो सम्बन्धी निर्माणको लागि सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्नु पर्ने छ ।
- (ख) पेट्रोल पम्पलाई जोड्ने तथा पेट्रोल पम्प हाताभित्र रहने मार्गहरू आर.सी.सी. वा कालोपत्रे गरिएको हुनु पर्नेछ ।



**५.८. विज्ञापन सम्बन्धी बोर्डहरू**

(क) विज्ञापन सम्बन्धी कुनै पनि बोर्ड/होर्डिङ्ग बोर्डहरू राख्नु पर्दा नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्नु पर्नेछ ।

**५.९. अन्य विशेष प्रावधानहरू**

(क)

वि.सं. २०६९ श्रावण महिना भन्दा अघि निर्माण भएका आर.सि.सि. घरको तला थप गर्न सामान्यतया पिलरमा ४ सुते रड चारवटा मात्र लगाइएको भएमा तला थप गर्न नसकिने वा भुँडतला मात्र सिमित राख्नु पर्ने, पिलरमा ४ सुते रड ६ वटा सम्म लगाइएको भएमा पहिलो तला सम्म थप गर्न सकिने साथै माथिका दुवै अवस्थामा ट्रेस हाली टिनको छाना लगाई निर्माण गर्न सकिने छ । तर ईञ्जिनियरले पेश गरेको प्रतिवेदन अनुसार प्रक्रिया अगाडि बढाइनेछ ।

(ख)

घर/संरचना निर्माण गर्दा शहरको सुन्दरता नबिग्रने गरी घरको प्लिन्थ हाईट, सेप्टिक ट्याँकी, नाला आदि सकेसम्म समानस्तरको उँचाई तथा सेटव्याक कायम गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

(ग)

दमक नगरपालिका क्षेत्रमा कुनैपनि बाटोमा हम्स (Speed Breaker) राख्न पाइने छैन । बनिसकेका हम्स (Speed Breaker) हटाइने छ । कुनै विशेष स्थानमा बनाउनु पर्ने भएमा नगरपालिकाको स्वीकृति लिई मापदण्ड अनुसार बनाउनु पर्नेछ ।

(घ)

दमक नगरक्षेत्रको बाटोहरूमा विभिन्न पर्चा पम्फेट छर्न पाइने छैन । साथै कुनै कार्यक्रमको बहानामा सार्वजनिक बाटो छेकेर वा ढाकेर अवरोध गरी कार्यक्रम गर्न पाइने छैन ।

(ङ)

नगर क्षेत्रमा विपदमा बाहेक मार्किङ्ग गर्न पाइने छैन ।

(च)

घरधनी वा निर्माणकर्मीले सेप्टिक ट्याँकी वा सोस ट्याँकीबाट निकासको पाईप ढल तथा होली, खोला आदिमा जोडि फोहोर बगाउन अत्यन्तै दण्डनीय हुने भएकोले सो गर्न गराउन पाइने छैन । यदि कसैले गरे गराएको प्रमाणित भएमा

प्रचलित कानून ऐनको परिधी भित्र रही दमक नगरपालिकाको नियम अनुसार कार्यवाही हुनेछ । साथै होली खोल्सी पोखरीमा विषादी हाली माछा मार्ने वा करेन्ट हाली माछा मार्ने कार्य दण्डनीय हुनेछ ।

#### ५.१०. मापदण्डको व्याख्या

विद्यमान मापदण्डमा व्यवस्था नभएका वा नपुग भएका प्रावधानहरूको आवश्यकता परेमा नगरपालिकाले व्याख्या एवं थप प्रावधानहरूको व्यवस्था गर्न सक्नेछ ।