



गोदावरी नगरपालिका बज्रबाराही, ललितपुर।

गोदावरी नगरपालिकाको घना बस्ती (Core Area) सम्बन्धी मापदण्ड, २०८०

प्रस्तावना:

गोदावरी नगरपालिकाले “भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका-२०८०” निर्माण गरी लागु गरी सकेकोमा यस नगर क्षेत्रको घना बस्ती (Core Area) मा निर्माण हुने भवनको हकमा फरक भवन निर्माण मापदण्ड आवश्यक रहेको हुनाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२) ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी गोदावरी नगरपालिका, नगर कार्यपालिकाले यो मापदण्ड स्वीकृत गरी लागु गरेको छ ।

परिच्छेद - १

प्रारम्भिक

१ मापदण्डको नाम

यस मापदण्डको नाम “घना बस्ती (Core Area) सम्बन्धी मापदण्ड, २०८०” रहेको छ ।

२ मापदण्डको कार्यान्वयन

यस मापदण्ड गोदावरी नगरपालिकाले नगरकायपालिकाबाट स्वीकृत भइ स्थानीय राजपत्रमा पकाशित भएपछि नगरक्षेत्रको घना बस्ती (Core Area) मा लागु गरिनेछ ।

३ परिभाषा: विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,

- (क) “नगरपालिका” भन्नाले गोदावरी नगरपालिका सम्झनुपर्छ ।
- (ख) “प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत” भन्नाले गोदावरी नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनुपर्छ ।
- (ग) “आवासीय भवन” भन्नाले आवासीय प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (घ) “मिश्रित आवासीय भवन” भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ङ) **सेटब्याक (Set Back):** भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध-सीमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
- (च) **सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way):** भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउँदछ ।
- (छ) **भुईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio):** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरी को क्षेत्रफलको भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
- (ज) **जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):** भन्नाले भवनको भुईँ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

- (झ)भवन : आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरंजन एवम् अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण सम्झनुपर्छ ।
- (ञ)कित्ता : कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गाधनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भू-भाग सम्झनुपर्छ ।
- (ट)किरण सतह (Light Plane): भन्नाले सेटव्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटव्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।
- (ठ)टाँसेको भवन (Attached Building): भन्नाले जग्गाको साँध-सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- (ड)व्यापारिक भवन: भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ढ)भवनको उचाई: भन्नाले प्लिन्थ लेभलबाट सबै भन्दा माथिल्लो तलासम्मको उचाईलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ण)घना बस्ती (Core Area): भन्नाले नेपाल सरकारको सम्पदा बस्ती संरक्षण तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७३ मा सम्पदा बस्ती भनि सुचीकृत गरिएका लेले, चापागाँउ, प्याङ्गाँउ बुलु, ठेचो, बाडेगाउँ, ठैब क्षेत्र (२०२१ सालको नापी नक्सामा जनाएको पुरानो घना बस्ती क्षेत्र) जनाउँदछ ।

परिच्छेद - २

घना बस्ती (Core Area) क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण सम्बन्धी निर्माण मापदण्डहरू

४. सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way; ROW)

- (क) कुनै पनि भवन वा प्लटमा आवत जावतको निम्ति आवश्यक पर्ने (निजि वा सार्वजनिक) बाटो जोडिएको हुनुपर्नेछ । साथै वडा कार्यालयबाट सिफारिस भई आए अनुसार अन्य बाटोलाई पनि मान्यता दिइनेछ ।
- (ख) बाटोको सडक अधिकार क्षेत्रमा पर्ने गरी कुनै पनि भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (ग) बाटोको सडक अधिकार क्षेत्रको हकमा कम्तीमा नापी नक्सामा भए अनुसारको छाड्नु पर्नेछ । तर साविक बमोजिमका घरहरू भन्दा अगाडि बाटो तर्फ भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन । र बाटोको चौडाई कम्तीमा १.२ मिटर कायम गर्नुपर्नेछ ।
- (घ) MTMP मा भएका बाटोको हकमा सोहि बमोजिमको बाटो र सेटव्याक मापदण्ड लागु हुनेछ ।

५. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)

यस नगर क्षेत्र भित्रको घना बस्ती (Core Area) मा निम्न बमोजिमको जग्गा उपयोग प्रतिशत कायम गरिएको छ :

	भवनको प्रकार	जग्गा उपयोग प्रतिशत
क	आवासीय	१००

ख	अन्य	भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका, २०८० बमोजिम हुने
---	------	---

६. भुई क्षेत्र अनुपात (Floor Area Ratio; F.A.R)

(क) ३.० तल्ला र भर्याङ्ग छोप्ने संगै कोठाहरु र ३.० तल्ला माथि बुइगल सहितका भवनहरुको हकमा F.A.R लागु हुने छैन । (तर भवनको उचाई ३८ फिट भन्दा बढी गर्न पाइनेछैन ।)

(ख) बुँदा न (क) भन्दा बढी निर्माण गर्नुपर्ने हकमा “भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका, २०८०” बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

७. Setback सम्बन्धी व्यवस्था

यस नगर क्षेत्र भित्रको घना बस्ती (Core Area) मा निम्न बमोजिमको Setback कायम गरिएको छ :

भवनको प्रकार	बाटो तर्फ	साँध तर्फ
आवासीय (३.० तल्ला र भर्याङ्ग छोप्ने संगै कोठाहरु र ३.० तल्ला माथि बुइगल सहितका भवनहरु)	- छाड्नु नपर्ने - साविक पदछाप अनुरूप साविक बमोजिम नै भवनहरुको लहर कायम गर्नु पर्नेछ ।	३.० फिट (झ्याल/टप राख्ने भएमा)
अन्य सबै	“भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका, २०८०” बमोजिम हुनेछ ।	

पुनश्च:

(क) पुराना भवन भत्काई नयाँ भवन बनाउँदा साविक पदछाप अनुरूप लहर कायम गरी भवन निर्माण गर्दा सबै भन्दा माथिल्लो तल्लामा बढीमा दुई (२) फिटसम्मको टप निकाल्न सकिनेछ ।

(ख) घना बस्ती क्षेत्रमा निर्माण कार्य गर्दा सडक/चोक तर्फ सेटब्याक नछाडी निर्माण कार्य गरेमा प्लिन्थ लेबलसम्मको उचाई बढीमा एक (१) फिट सम्म गर्न सकिनेछ, तर सडक/चोक तर्फ सडक अधिकार क्षेत्रमा पर्ने गरी कुनै किसिमको खुडकिला निर्माण गर्न पाइनेछैन ।

(ग) माथि उल्लेखित मापदण्ड बाहेकको हकमा “भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी निर्देशिका, २०८०” बमोजिम हुनेछ ।

परिच्छेद - ३

घना बस्ती (Core Area) क्षेत्रको सीमा क्षेत्र

९. घना बस्ती (Core Area) को सिमाङ्कन देहाय बमोजिम हुनेछ ।

(१) वडा नं. ५ (लेले) :

- क) पुर्व: वडा कार्यालयबाट पश्चिम तर्फ ।
- ख) पश्चिम: डबली (जलकुमारी/ बालकुमारी) मन्दिर देखि पुर्व तर्फ ।
- ग) दक्षिण: तल्लो टोल, माझा टोल (बाटोबाट उत्तर) ।
- घ) उत्तर: माथिल्लो टोल (नगरकोटी बस्ती) माझा टोल गुठी भवन हुँदै तल्लो टोल (बाटोबाट दक्षिण) ।

(२) वडा नं. ११ (चापागाँउ) :

- क) पुर्व: ओखा पोखरी — न्हाक पोखरी — तह्र पोखरी — राजकुलो हुँदै पाउली चोकसम्म ।
- ख) पश्चिम: ११ नं. वडा कार्यालयबाट पागल वनको बाटो — सिवा पोखरी हुँदै चापागाँउ पुलिस चौकीसम्म ।
- ग) दक्षिण: पाउली चोक — मेन रोड — ११ नं. वडा कार्यालय हुँदै पागल वनको बाटो ।
- घ) उत्तर: चापागाँउ पुलिस चौकी — देपखा हुँदै ओखापोखरीसम्म ।

(३) वडा नं. ११ (बुलु) :

- क) पुर्व: लाङ्गाचा — मेखल्चा — बुलु पार्क - बुलु चौर — हुँदै बज्रबाराही स्कूलसम्म ।
- ख) पश्चिम: प्याङगाँउ पोखरी रोड — मेन रोड — पाउली चोक — भैरव मन्दिर हुँदै बज्रबाराही स्कूलसम्म (बाटोको पश्चिम एक कित्तासम्म) ।
- ग) दक्षिण : प्याङगाँउ पोखरी रोड हुँदै लाङ्गाचासम्म ।
- घ) उत्तर: बज्रबाराही स्कूलको दक्षिण तर्फ ।

(४) वडा नं. ११ (प्याङगाँउ) :

क) पुर्व: प्याङगाँउ चौर हुँदै पिपल बोट देखि सभाहलसम्मको उत्तरको एक कित्तासम्म र सभाहल देखि पिपलबोट पश्चिम तर्फको क्षेत्रहरु ।

ख) पश्चिम: प्याङगाँउ पोखरी र प्याङगाँउ चौरबाट पुर्व तर्फका बस्ती क्षेत्रहरु ।

ग) दक्षिण: प्याङगाँउ चौर हुँदै पिपलबोट दोबाटोसम्म ।

घ) उत्तर: प्याङगाँउ पोखरी रोड देखि सभा हलसम्म उत्तरको एक कित्तासम्म र सभा हल देखि पिपलबोटसम्म उत्तर तर्फ ४० मिटरसम्म ।

(५) वडा नं. १२ (ठेचो) :

(५.१) पुर्वी क्षेत्र : -

क) पुर्व: राजकुलोको पश्चिम तर्फ ।

ख) पश्चिम: मेन रोडको पुर्व तर्फ ।

ग) उत्तर: फोडगा पोखरीको दक्षिण तर्फ ।

घ) दक्षिण: ११ र १२ वडा सिमानाबाट उत्तर तर्फ ।

(५.२) पश्चिम क्षेत्र : -

क) पुर्व: मेन रोडको पश्चिम तर्फ ।

ख) पश्चिम: पाचो लाखी ट्र्याक — ठेचो बाहिरी सडक हुँदै फोडगा पोखरीसम्म ।

ग) दक्षिण: साल्चा ट्र्याक — पाचो फल्चा हुँदै पाचो लाखी ट्र्याकसम्म ।

घ) उत्तर: फोडगा पोखरीको दक्षिण तर्फ ।

(५.३) मेन रोडबाट पिङ्गलसम्मको सिधा बाटोको दायाँ-बायाँ एक कित्तासम्म ।

(६) वडा नं. १४ (ठैब) : -

क) पुर्व: सातदोबाटो-गोदावरी मूल सडकको पश्चिम तर्फ ।

ख) पश्चिम: ठैब चोक फूलचोकी कलेज, गणेश मन्दिर, अन्तल चपा हुँदै कूलो जाने बाटोसँग जोडिएका कित्ताहरु साथै सो बाटोको पूर्व तर्फ ।

ग) दक्षिण: वडा कार्यालयसँगैको ढोकाबाट उत्तर तर्फ, वडा कार्यालयबाट पश्चिम जगत विरको घर हुँदै कूलो जाने बाटोको उत्तर तर्फ ।

घ) उत्तर: ठैब चोकबाट फूलचोकी कलेज जाने बाटोको दक्षिण तर्फ ।

(७) वडा नं. १४ (बाडेगाँउ) : -

क) पुर्व: टुर्ली राजकुलो, दिवाकरको टक्सटाइल,प्रेमनातीको घर र ढोखा ननीको पश्चिम तर्फको भाग हुँदै पुलिस चौकीको उत्तर तर्फको भाग ।

ख) पश्चिम: बुद्ध मा.वि. हुँदै व्याडगाँउ, लुसीझोल, टुँझोल, क्वाननी टागमे हुँदै टाङ्गा ढोकाको पुर्व तर्फ ।

ग) दक्षिण: बाडेगाँउ बसस्टपबाट बुद्ध मा.वि. सडकको उत्तर तर्फ ।

घ) उत्तर: टाङ्गा ढोकाबाट दक्षिण भाग ।

परिच्छेद - ४

९. बाधा अडकाउ फुकाउने अधिकार: यस मापदण्डको उद्देश्य कार्यान्वयन गर्न केही बाधा अडकाउ भएमा कार्यपालिकाले बाधा अडकाउ फुकाउन सक्नेछ ।

१०. प्रचलित कानून बमोजिम हुने: यस मापदण्डमा उल्लेख भएदेखि बाहेकका अन्य विषयहरूमा प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ ।

११. खारेजी र बचाऊ: (क) यस मापदण्ड जारी हुनु भन्दा अगाडि भए गरेका काम कारवाही यसै मापदण्ड बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

(ख) यो मापदण्ड संशोधन वा कुनै दफा खारेजी गर्नु परेमा नगर कार्यपालिकालाई पूर्ण अधिकार हुनेछ ।

आज्ञाले
अच्युतराज रेग्मी
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत