गोलन्जोर गाउँपालिकको भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मार्गदर्शन २०७४

गाउँ कार्यपालिकावाट पारित मितिः२०७४/०७/२०

परिचयः यस गाउँपालिका क्षेत्रमा नयाँ बन्ने सडक बाटो र भवनलाई व्यस्थित रुपमा निर्माण गरि बजार र गाउँ बस्तीहरुलाई प्रकोप जन्य जोखिमलाई न्यूनिकरण गरि आम समुदायमा सुरक्षित आवासको निर्माणमा अभिप्ररत गर्न यस गाउँपालिकाले भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मार्गदर्शन २०७४ लागु गरेको छ ।

लक्ष्यः आगामी दिनमा यस गाउँपालिका क्षेत्रमा अब निर्माण हुने भवन सडक र बाटो व्यबस्थित र सुरक्षित रुपमा निर्माण गराउने लक्षय यस गाउँपालिकाले लिएको छ ।

रणनीतिः आगामी दिनमा बन्ने सडक बाटो र भवनको निश्चित मापदण्ड भित्र ल्याई ५ बर्षमा यस गाउँपालिकालाई व्यबस्थित सडक बजार तथा भवन बनाउने रणनित यस गाउँपालिकाको रहेको छ ।

सडकको चौडाहा	सडकको न्युनतम चौडाहा ६ मिटर हुनुपर्ने । सडकको सेटब्याक सडकककको किनाराबाट १.५ मिटर हुनुपर्ने । हिमाली तथा पाहाडी क्षेत्रका भिरालो जमिनको हकमा न्युनतम ४ मिटर कायम गर्न सकिने । घुम्ति वा मोडको न्युनतम अर्धव्यास सडकको चौडाहा भन्दा कम्तिमा २० प्रतिशतले बढी हुनुपर्ने । सार्वजानिक जग्गालाई बाटो देखाइ नक्शापास गर्न नपाइने ।
खालि राख्नुपर्ने जमिन	आवासिय भवनमा २५० वर्गमिटर सम्मको क्षेत्रमा ३० प्रतिशत र सो भन्दा बढिको क्षेत्रफलमा ४० प्रतिशत जमिन खाली राखनुपर्ने । सरकारी अर्धसरकारी र सार्वजनिक भवनमा ५० प्रतिशत जमिन खाली राखनुपर्ने ।
ओपनिङ्ग सेटब्याक	झ्याल र ढोका राखन न्युनतम १.५ मिटर जमिनको सिमानावाट छोडनु पर्ने ।
FAR (Floor Area Ratio)	आवासिय भवनको निम्ति **FAR=2** व्यवसायिक भवनको निम्ति **FAR=1.75**
सेफ्टि टयाङ्की	नस्शा पास गर्दा सेफ्टि टयाङ्की सहितको नक्शा पेश गर्नु पर्ने

जग्गा प्लटिङ्ग	जग्गा प्लटिङ्ग गर्दा यस गाउँपालिकाबाट **Planning Permit** लिनु पर्ने । प्लटिङ्गमा जाने मुल सडकको चौडाहा कम्तिमा ८ मिटर हुनुपर्ने प्लटिङ्ग भित्र कम्तिमा ६ मिटर सडक चौडाहा र सडक सिमानाबाट १.५ मिटर सेट ब्याक हुनुपर्ने । उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र हुनुपर्ने।
जोखिम क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि निषेध	३० डिग्रि भन्दा भिरालो जमिनमा भवन बनाउन नपाउँने । खानी भु-गर्भ बिभाग र जिल्ला दैवि प्रकोप उद्धार समितिकले निषेध गरेको स्थानमा भवन वनाउन नपाउँने ।
Right of Way सडकको क्षेत्राधिकार	राष्ट्रिय राजमार्गको केन्द्रवाट दुवै तर्फ(दाया,वाया) पहिलै बस्ति विकास भएको क्षेत्रमा १५ मिटर र सेट व्याक ६ मि रहेको स्थानमा भवन नियमित गर्ने । पहिलै वस्ति विकास नभएको क्षेत्र र सार्वजनिक ऐलानी पर्ति जग्गामा राष्ट्रिय राजमार्गको केन्द्रबाट २५ मी र सेटव्याक ६ मी कायम गरि नक्सा पास गर्ने।

१) व्यापारिक प्रयोजन घर

(क) व्यापारिक प्रयोजन सर्टर निकालेर बनाएको आर.सि.सि घर प्रथम तला(भूई तला) प्रति स्क्वायर फिट रु.५ ।

(ख) व्यापारिक प्रयोजन सर्टर निकालेर बनाएको आर.सि.सि घर दोस्रो तला प्रति स्क्वायर फिट रु.६ ।

(ग) व्यापारिक प्रयोजन सर्टर निकालेर बनाएको आर.सि.सि घर तेस्रो तला र सो भन्दा माथि तला प्रति स्क्वायर फिट रु.७ ।

२) आवासिय घर

(क) आवासिय घर बनाएको आर.सि.सि घर पहिलो तलाको प्रति स्क्वायर फिट रु.४ ।

(ख) आवासिय घर बनाएको आर.सि.सि घर दोस्रो तलाको प्रति स्क्वायर फिट रु.५ ।

(ग) आवासिय घर बनाएको आर.सि.सि घर तेस्रो तला र सो भन्दा माथि प्रति स्क्वायर फिट रु.६ ।

गोलन्जोर गाउँपालिका

ग्वालटार सिन्धुली