बस्ती विकास,शहरी योजना तथा भवन निर्माण कार्यविधि २०७७

गाउँपालिका भित्र निर्माण हुने भवन, पुर्वाधार तथा आवसीय संरचनालाइ सुरक्षित बनाइ व्यवस्थित बस्ति विकास तथा शहरी विकासका निम्ति मापदण्ड निर्धारण, नक्सा पास तथा आवश्यक प्रक्रिया सम्बन्धि व्यवस्था गर्न वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा १०२ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरि गाउँकार्यपालिकाले यो कार्यविधि बनाएको छ ।

प्रारम्भिक :-

मिति २०७२ साल बैशाख २ गते र २९ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट मुलुकमा जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षती हुन गएको छ । आवाश, शैक्षिक संस्था, स्वास्थ्य संस्था, व्यापारिक प्रतिष्ठान, कार्यालय भवनहरु, बस्तिहरु, खानेपानी, बाटोजस्ता भौतिक संरचनाहरु तहसनहसभएका छन् । यस अकल्पनीय दुःखद घटना पश्चात भवन लगायत भौतिक संरचनाहरुको वैज्ञानिक र व्यवस्थित मापदण्डको आवश्यकता अझ टड्कारो भएको छ ।चम्पादेवीच गाउँपालिकाले यस अघि नै सामान्य भवन मापदण्ड लागु गर्दै आएको भएतापनि हालको अवस्था पूर्ण रुपमा भवन संहिता कार्यान्वयन गर्नका लागि दरिलो मापदण्डको आवश्यकता महशुस गरिएको परिप्रेक्षमा नेपाल सरकार (माननीय मन्त्रीस्तरको) मिति २०७२/०४/२९ को निर्णयानुसार स्वीकृत वस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ जारी गरी संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयबाट निर्देशन भएबमोजिम उक्त आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ समेतलाई आधार मानी चम्पादेवी गाउँपालिकाको मिति २०७७/०७/२३ मा बसेको गाउँ कार्यपालिकाले यो कार्यविधि बनाएको छ ।

१. कार्यविधिको नाम र कार्यान्वयन :-

यो कार्यविधिको नाम चम्पादेवी गाउँपालिकाको **बस्ती विकास,शहरी योजना तथा भवन निर्माण कार्यविधि** २०७७ रहेको छ ।यो कार्यविधि तुरुन्त लागूं हुनेछ ।

२. पारिभाषिक शब्दरु :-

(क) "जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)"भन्नाले भवनको भुई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणान गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँछ ।

(ख) "भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio)"भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

(ग) "सेटब्याक (Set Back)"भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा सौंध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नुपर्ने न्यूनतम दूरीलाई जनाउँछ ।

(घ) "सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)" भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउँछ ।

(ङ) "खुल्ला क्षेत्र (Open Space)"भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजानिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचनो निर्माण गर्न नपापाउने गरी खुला क्षेत्र भनी घोषना गरेका सार्वजानिक, पर्ती, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।

(च) "टाँसिएको भवन (Attached Building)"भन्नाले जग्गाको साँध सिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

(छ) "जोडिएको भवन (Joined Building)"भन्नाले बेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवाहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

(ज) "आंशिक निर्माण सम्पन्न" भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तल्ला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

(झ) "स्थानीय तह यस आधारभूत निर्माण मार्गदर्शनको प्रयोजनका लागि स्थानीय तह" भन्नाले चम्पादेवी गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।

(ञ) "तोकिएको प्राविधिक समिति" भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

(ट) "नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan)"भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

(ठ) "सार्वजानिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)"भन्नाले केहि स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक खुल्ला क्षेत्र आदि सार्बजानिक प्रयोगका लागि समेत खुला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

(ड) "वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप" भन्नाले नेपाल सरकार मन्त्रीपरिषदले २०७०/०६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँछ ।

(ढ) "क वर्गका भवन"(International State-of-the-Art) भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसार विकसित मुलुकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतलाई अनुसरण गरी ईन्टरनेश्नल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाईने आधुनिक भवनहरुलाई जनाउँदछ । संसारका बिभिन्न बिकसित मुलुक तथा हाम्रै मुलुकमा गरिएका भुकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि बिशिष्ट अनुसन्धान अध्ययनबाट तर्जुमा भएका स्थापीत बिशिष्ट पद्धतीबाट डिजाईन गरीएका भवनहरु यस बर्गमा पर्दछन् । साथै भुकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि उच्च प्राबधान भएका बिकसित मुलुकहरुका भवन निर्माण संहिता(Building Code) हरुलाई अनुशरण गरी तर नेपालको भुकम्पीय बिशेषता समेतलाई समेटी डिजाइन निर्माण गरीने भवनहरु समेत यस बर्गमा पर्दछन् । यस अन्तर्गत घर अगाडिको सडक लेवलबाट १८ मिटर अग्लो वा पाँच वा सो भन्दा बढी तला भएको बढी उचाईका (High Rise) भवनहरुपर्दछन । साथै विशेष प्रयोगका भवनहरु जस्तैः सिनेमा हल, सार्वजानिक भवनहरु (जहाँ धेरै मानिसहरु जम्मा हुन्छन), विद्यालय भवनहरु, अस्पताल आदिका साथै राष्ट्रिय महत्वत्त्वका संवेदनशील

क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तैः दुरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजनसंचार, पेट्रोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरु, विमानस्थल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बन्ने भवनहरु, सांस्कृतिक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजानिक प्रयोजनका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन ।

(ण) "ख वर्गका भवन" (Professionally Engineered) भन्नाले भवन ऐन, २०५५ कव दफा ८(ख) अनुसार भुँईतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी भुँई तला सहित ३ तला भन्दा बढी वा Structural Span ४.५ मिटर (१४'९") भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ । भवन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभुत प्राबधानहरु(Standard Code Provision) को अनुसरण गरी डिजाईन गरीएका भवनहरु यस बर्गमा पर्दछन् । इन्जिनियर प्राबिधिकहरुद्वारा डिजाइन भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यबिधि २०७२ र एउटा पीलर वा गारो देखि अर्को पिलर वा गारो सम्मको दुरी(Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा बढि भएका आवासीय एंव अन्य भवनहरु यस बर्गमा पर्दछन् । सार्थ "ग" र"घ" वर्गका भवनहरुको लागि दिइएका अधिकतम प्राबधानहरु भन्दा फरक अवस्था भएका अन्य सम्पुर्ण भवनहरु समेत यसै बर्गमा पर्दछन् । यस बर्गका भवनहरु डिजाईन 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(Impiosed Load)
4) NBC 104: Wind Load
5) NBC 105: Seismic Design of Building 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: Masonary: Unreinforced
10) NBC 110: Plain and Reinforced Concrete
11) NBC 111: Steel
12) NBC 112: Timber
13) NBC 113: Alumimium
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

(त)"ग वर्गका भवन"(Mandatory rules of Thumb-MRT) भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(ग) अनुसार भुँईतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तलासम्म वा Structural Span ४.५ मिटर (१४'९") भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ । म्यानडेटरी रुल्स अफ थम्ब(Mandatory Rules of Thumb) अथवा न्यूनतम पालना गर्नै पर्ने प्राबधानहरुको पालना गरी डिजाइन गरिने सामान्यतया नेपाली शहर बजारमा चलन चल्तिमा रहेका जस्ता भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै घरको गारो वा पिलर जग्गाको सिमानामा नजोडीएका घरहरु मात्र यस बर्गमा पर्दछन् । यस्तो पिलर वा गारोहरु जग्गाको सिमानामा जोडिई जग Eccentric बनाउनुपर्ने खालका

घरहरु भने "ख" वर्ग अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । यस वर्गका भवनहरुको डिजाइनका लागी नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

1) NBC 201: Mandatory Rules of thumb: Reinforced Concrete Building With Masonary Infill
2) NBC 202: Mandatory Rules of thumb: Load Bearing Masonary
3) NBC 205: Mandatory Rules of thumb: Reinforced Concrite Building Without Masonary Infill

(थ) "घ वर्गका भवन"(Guidelines for Rural Buildings) भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(घ) क,ख,ग, वर्गमा नपरेका इट्टा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरि निर्माण भएका अधिकतम २ तलाका भवनहरुलाई जनाउँदछ । ग्रामीण भेगका घरहरुका लागी सुझाइएका निर्देशिका(Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरी बनाइने ग्रामीण भेगका बन्ने जस्ता घरहरु यस वर्गमा पर्दछन् । यस्ता घरहरुको भुईं तलाको क्षेत्रफल ७५० वर्गफीट तथा जम्मा तलाहरुको क्षेत्रफल १५०० वर्गफीट भन्दा बढी हुनु हुदैन् । यस वर्गका घरहरुको डिजाइनका लागी नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

1) NBC 203: Guidelines for Earthquake Resistance Building Construction: Low Strength Masonary
2) NBC 204: Guidelines for Earthquake Resistance Building Construction:
3) Earth Building (EB)

(द) "माटो परीक्षण" भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको "माटो परिक्षण निर्देशिका" ले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया/विधिलाई जनाउँदछ ।

(ध) "आधारभूत सार्वजानिक पूर्वाधार सेवाहरु" भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली आदीलाई जनाउँदछ ।

(न) "संस्थागत भवन" भन्नाले विद्यालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेड कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

(न्न) "सभा-सम्मेलन भवन" भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैरआवासीय प्रयोजनका सिनेमाहल, संयुक्त बजार, बिशाल बजार, मल्टिपल कम्प्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

(प) "सार्वजानिक भवन" भन्नाले संस्थागत भवन, सभासम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई जनाउँदछ ।

(फ) "व्यापारिक भवन" भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै व्यापारिक प्रयोजनमा रहेका र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।

(ब) "ईन्जिनियर/आर्किटेक्टर" भन्नाले नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

भवनको डिजाईन एवं निर्माण सुपरिवेक्षणको व्यवस्थापन

(क) गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाईन गर्न नपाउने :- यस गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले यस गाउँपालिकाको क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरुको नक्सा निर्माण र ड्रईङ डिजाईन जस्ता कार्यमा प्रत्यक्ष वा परोक्ष रुपमा संलग्न हुन पाउने छैनन । तर सार्वजानिक

प्रयोजनका लागि आफु कार्यरत र यस गाउँपालिकाको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजानिक भवनहरुको नक्सा निर्माण, सुपरीवेक्षण र डिजाईन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाईन गरिएको नक्शामा समेत ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाईनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

(ख) निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्ने प्रतिबन्ध :- गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाइन वा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्न प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित कानुन, भवन संहिता तथा निर्माण संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनेछ । मापदण्ड विपरीत नक्सा तयार एवं स्वीकृत भएमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको Structural Design प्रमाणित गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यसको जिम्मेवारी सोही व्यक्ति हुनेछ । नक्सामा नक्सा तयार गर्ने, डिजाईन गर्ने, भवन सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल इन्जिनियरीङ्ग काउन्सिल दर्ता नम्वर उल्लेख गरी निज आफैले अनिवार्य रुपमा दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । साथै नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको दर्ता नम्वर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ ।

(ग) ईन्जिनियरिङ्ग परामर्शदाता सूचीकृत हुनु पर्ने :- यस गाउँ क्षेत्रमा घर नक्सा सम्वन्धि ड्रइङ डिजाइन सुपरीवेक्षण जस्ता परामर्श सेवा दिने व्यक्ति संस्था (परामर्शदाता) यस गाउँपालिकामा सूचीकृत भएको हुनु पर्नेछ ।

(घ) सार्वजानिक उपयोगिता सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्ने :- अव उप्रान्त पूर्ण वा आंशिक रुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नदिएका भवनहरुमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

(ङ) गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिस आवश्यक पर्ने :- गाउँपालिकाले गाउँक्षेत्रमा निर्माण हुने भवन ऐन २०५५ को दफा ८(क) अनुसारका भवनहरुको नक्सा पास गर्दा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्सा शाखाको प्रमुख, सम्वन्धित विज्ञहरु, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको इन्जिनियर, शहरी विकास कार्यालयको प्रमुख वा निजले तोकेको इन्जिनियर प्रतिनिधि, नापि कार्यालयका नापी अधिकृत रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सा पास गर्नुपर्ने छ । तर गाउँपालिकाको निर्णयबाट जुन सुकै वर्गका भवनमा प्राविधिक समितिको सिफारिस आवश्यक पर्ने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरु नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनु पर्नेछ । प्लानिङ परमिट Structural Permit तथा बाताबरणीय परिक्षणको हकमा ऐन नियमावलीले तोकेको व्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।

(च) संस्थागत भवन तथा क वर्गका भवन निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा तेस्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नुपर्ने, गाउँपालिकाले संस्थागत भवनको निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिँदा गाउँपालिका वा स्वामित्वकर्ताले आवश्यक

ठानेमा तेस्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गरी सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमति र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन सकिनेछ । यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले भवन निर्माणको नक्सा निर्माण,डिजाईन तथा सुपरिवेक्षणको निमित्त नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउनसिलबाट दर्ता सर्टिफाइड भएका ईन्जिनियरहरुको हरेक वर्ष अध्यावधिक रोस्टर बनाई रोस्टरमा भएका ईन्जिनियरहरुबाट तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनुपर्नेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तराष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाईनमा गाउँपालिकाले Pre-Review को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

(छ) भवन निर्माणको आंशिक अनुमति, गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति एकै पटक नदिइ पहिलो पटक डिपिसि लेभलसम्मको मात्र अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसि भए नभएको सुपरिवेक्षण गरि क,ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ दफा ११(३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तलाको अनुमति प्रदान गरिनेछ । गाउँपालिकाले उपरोक्त प्रक्रिया पुरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा सात दिनभित्र निवेदकको टुङ्गो लगाउने व्यवस्था गर्नेछ ।

(ज) भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रहि भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्मन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाण प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि थप निर्माण गर्नुपर्दा नक्सा पासको सुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनुपर्नेछ ।

(झ) भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजानिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाइने :- आर्थिक वर्ष २०७७/०७८ देखि सरकारि निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अघि गाउँपालिका, जिल्ला स्थित शहरी विकास कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन । यस विपरित भाडा सम्झौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

(ञ) भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरि सार्वजानिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजानिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्वाहि गर्ने, राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी नक्सा पास नगरि सार्वजानिक निकायको लगानीमा भवन निर्माण गरेमा वा गाउँ क्षेत्रमा नक्सा पास नगरि भवन निर्माण गरेमा गाउँपालिका गाउँकार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरि यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजानिक गरि तालुक निकायमा त्यस्ता पदाधिकारिलाइ कार्वाहिका लागि लेखि पठाउनुपर्नेछ । गाउँपालिकाको लागानीमा बन्ने भवनमा समेत यस प्रावधानबमोजिम निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

४. सडकको क्षेत्राधिकारभित्र बनेका गैरकानूनी संरचनाहरु हटाउने :-

सडकको क्षेत्राधिकारभित्र बनेका गैरकानूनी संरचनाहरु र तिनका स्वामित्वकर्ताको नाम सहितको विवरण सार्वजानिक गरी गाउँपालिकाको गाउँकार्यपालिको बैठकको निर्णय बमोजिमको म्याद लिई स्वामित्वकर्ता बाट नै हटाउन लगाईनेछ । तोकिएको समयमा पनि त्यस्तो गैरकानूनी संरचनाहरु

नहटाउनेको हकमा शून्य सहनशीलताको नीति अपनाई गाउँपालिकाले भत्काउनेछ। त्यसरी ती संरचनाहरु भत्काउन लागेको खर्च समेत सम्बन्धित स्वामित्वकर्ता बाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ । सडकको अतिक्रमण हटाई यसको विस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिन अध्यक्षको नेतृत्वमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत, जिल्ला बन, मालपोत र नापी कार्यालयका प्रमुख वा प्रतिनिधी, गाउँपालिकाका ईन्जिनियर, ईलाका प्रहरी प्रमुख, उद्योग वाणिज्य संघ र निर्माण व्यावसायी संघका प्रतिनिधी, गाउँपालिकामा क्रियाशिल राजनैतिक दलका एक/एक जना प्रतिनिधी सदस्य रहेको एक सडक तथा सार्वजानिक जग्गा संरक्षण समिति गठन गर्न सकिनेछ । साथै यस गाउँ क्षेत्रका सडकहरुको अभिलेख अध्यावधिक गरि सो अभिलेखलांई मालपोत र नापी कार्यालयमा लगतबद्ध गरिनेछ ।

५. **खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धि व्यवस्था :-**

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजानिक तथा सरकारी जग्गाहरुको अभिलेख अध्यावधिक गरि तिनको संरक्षण समेत गर्ने नीति लिनेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जमिनलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरि सो क्षेत्रमा सार्वजानिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्दै लगिनेछ । यस कार्यमा पनि दफा ५ बमोजिम गठन भएको समितिको सहयोग र सल्लाह लिन सकिनेछ । सार्वजानिक, ऐलानी, पर्ती जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रीपरिषद) को निर्णय बिना कोही कसैलाई कुनै प्रयोजनका लागि हक भोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस समेत गरिने छैन ।

६. **भवन निर्माण ईजाजत पत्र राख्ने व्यवस्था :-**

भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण ईजाजत पत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माण स्थलमा देखिने गरि राख्नुपर्नेछ । निर्माणधिन क र ख वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माण स्थलमा प्राविधिक सुपरिवेक्षकको विवरणका साथै स्वीकृत भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्ड जस्तै : Ground Coverage Ratio, Floor Area निर्माण गर्दा छाड्नुपर्ने Setback क्षेत्र आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरि होर्डिङ बोर्डमा राख्नुपर्नेछ ।

७. यस गाउँपालिकामा भवन निर्माण सम्वन्धमा यस मापदण्डमा उल्लेख भएको विषयमा यसै बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएको विषयमा शहरी विकास मन्त्रालयबाट तयार गरिएको भवन निर्माणको मापदण्ड २०७१ तथा सोही मन्त्रालयबाट स्वीकृत शहरी योजना सम्वन्धि आधारभूत मापदण्ड २०७१ तथा अन्य प्रचलित कानूनको मापदण्ड बमोजिम हुनेछ ।

८. **भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन :-**

यस गाउँपालिकाले भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय तथा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेका प्रक्रिया पुरा गरि गाउँ क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा Risk Sensitive भू-उपयोग योजना कार्यान्वयनमा ल्याउन सक्नेछ । यस प्रयोजनका लागि गाउँपालिकाको परिषदबाट भूमीलाई राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९ का आधारमा विभाजन गरिनेछ । यसरी भू-उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षमतामा तोकिएको प्रयोजनका लागि मात्र भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

९. **भवन निर्माणमा बन्देज :-**

जोखिम नक्साङ्कनका आधारमा जिल्ला दैविक प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भू-क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गरि प्रतिवन्ध

लगाउने गरि यस गाउँपालिकामा सिफारिस गरेमा गाउँपालिकाले उक्त क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न आंशिक वा पूर्ण प्रतिवन्ध लगाउन सक्नेछ ।

१०. **भवन संहिताको कार्यान्वयन :-**

चालु आर्थिक वर्षभित्र यस गाउँपालिकाले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० लाई कार्यान्वयनमा ल्याउनेछ ।

११. **जग्गा प्लटिंग सम्वन्धि व्यवस्थाहरु :-**

जग्गाको प्लटिंग गरि विक्रि वितरण गरिने जस्तो जग्गाको कारोवार गर्न चाहने संस्थाले व्यावसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनका लागि जग्गा विकास, सामूहिक आवास, कुनै पिन सर्व साधारण भेला हुने सुपर मार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तीय संस्था पोलिक्लिनिक आदले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा यस गाउँपालिकाले उक्त कार्यहरुको Planning Permit स्वीकृत गर्न सक्नेछ । यसरि Planning Permit दिँदा प्लटिंग गरिने जग्गाको क्षेत्रफल तोकि बाटो बाहेक कुल जमिनको कम्तीमा ५% वा गाउँपरिषदले तोकेको निश्चित प्रतिशत जमिन प्लटिंगको जग्गाभित्र पर्ने गरि उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजानिक स्वामित्वमा राख्नुपर्नेछ । सो प्लटिंग क्षेत्रमा प्रवेश गर्ने मुल सडकको चौडाई कम्तीमा ८ मिटर, प्लटिंग क्षेत्रमा सडकको चौडाई कम्तीमा ६ मिटर र सडक किनारबाट सेटब्याक १.५ मिटर हुनुपर्नेछ । प्लटिंग गरिने जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल ३० रोपनी वा गाउँपालिका परिषदले निर्धारण गरेबमोजिम हुनेछ । तर गाउँपालिका स्वयंले यस्तो कार्य गर्न चाहेमा यो न्यूनतम क्षेत्रफलको सीमा लागू हुनेछैन । प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिकमको खम्बा, बिजुलिको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिंग कर्ताकै हुनेगरि प्लटिंगको Planning Permit स्वीकृत गरिनेछ । साथै प्लटिंग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नुपर्नेछ । उपरोक्त मापदण्डहरु पुरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्न सकिनेछ । यस प्रावधान विपरित प्लटिंग गरेमा उक्त प्लटिंग क्षेत्रमा सार्वजानिक उपयोगितहरु जस्तै धारा, बिजुली, टेलिफोन जस्ता सेवाहरु जडान हुने छैनन । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लागाउन सकिनेछ ।

१२. **जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने :-**

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु पहिचान गरि तत्काल भत्काउन लगाउनेछ । घरको स्वामित्व कर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिकाले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याईनेछ । साथै यस मापदण्डमा तोकिए अनुसार पर्खाल लगाउन अनुमति दिँदा सेटव्याक छाडेर मात्र पर्खाल लगाउने अनुमति प्रदान गरिनेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजानिक आवागमनलाई प्रतिकुल प्रभाव नपर्ने गरि रुख विरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटव्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

१३. **योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धि आधारभूत मापदण्डहरु :-**

१. यस मापदण्ड जारि भएको मितिदेखि भवन निर्माणको मापदण्डहरु पुन्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरि संधियारको मञ्जुरनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन ।

२. यस मापदण्ड जारी भएको मितिदेखि भवन संहिता सम्वन्धि मापदण्डहरुलाई प्रतिकूल हुने गरि कुनै पनि शर्त तोकि नक्सा स्वीकृत गरिनेछैन । तर गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा

भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरणमैत्री स्थानिय शासन प्रारुप २०७० मा व्यवस्थित गाउँ क्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरु पुरा गर्नुपर्ने शर्तहरु समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन ।

३. यस गाउँ क्षेत्रमा निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न आंशिक सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाईने छैन साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिईसकेपछि गाउँपालिकहरुको पूर्व स्वीकृति तथा नँक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति बिना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाईने छैन ।

४. भवनको उपयोगिता परिवर्तन गर्न अनुमति लिनुपर्ने :- भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोनको लागि लिईएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवन उपयोगमा ल्याउनुपर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नुपरेमा यो मापदण्ड, स्वीकृति भू-उपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रुपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले गाउँपालिकाको स्वीकृतिबिना भवनको उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान गरेको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजानिक उपयोगिताहरु काट्न सम्वन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्वन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनुपर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृतिबिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बञ्चित गर्न सक्नेछ ।

५. भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका पाँच तलाभन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ महल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्होम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगाएत १५ मिटरभन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरि पेश गर्नुपर्ने र दश हजार वर्ग फिटभन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geo-Technical Investigation) गर्नुपर्नेछ । माटो परिक्षण नगरि निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरुमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरु काट्न यस गाउँपालिकाले सम्वन्धित निकायलाई लेखिपठाउनेछ र सम्वन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।

६. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र बिना बैंकिङ कारोबार र इन्सोरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिकाले सम्वन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र बैंकिग र इन्सोरेन्स निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

७. प्रचलित कानूनको परिधि भित्र रही शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भौगर्भिक विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरि तोकेको स्थानमा मात्र ५ तला भन्दाबढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायहरुबाट अग्ला संरचनाहरु निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिँए सम्म १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरि निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागको अग्रीम स्वीकृति नलिई ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाईने छैन ।

८. अब उप्रान्त आवाशिय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल राख्न पाईने छैन यदि कसैले सटर पसल राखि भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ साथै ६ मिटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाईने छैन र सटर राख्दा कम्तीमा २ मिटरको सेटव्याक छोड्नुपर्नेछ। आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो सम्पूर्ण भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनावद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन ।

९. गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालना नगरेका क र ख वर्गका भवनको हकमा मापदण्ड विपरित संरचनालाई स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनका प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्व कर्ताले अटेर गरि गाउँपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्वन्धित स्वामित्व कर्ताबाट सरकारी बाँकिसरह बिगो सहित असुल उपर गरिनेछ । साथै गाउँपालिकाले यसरी भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहितको विवरण आफ्नो website मा सार्वजानिक गर्नेछ ।

१०. गाउँपालिका क्षेत्रमा मापदण्ड विपरित निर्माण भएका ग र घ वर्गका संरचनालाई समेत स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनका प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्व कर्ताले अटेर गरि गाउँपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्वन्धित स्वामित्व कर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह बिगो सहित असुल उपर गरिनेछ ।

११. साविक वस्तीमा साना बाटाहरुमा समेत एम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तीमा ४ मिटर हुने गरि गाउँपालिकाले बाटो बिस्तार गर्ने नीति लिइनेछ । तर ऐतिहाँसिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने गाउँपालिका परिषदको निर्णयबाट यस प्रावधान विषेश मापदण्ड तय गर्न सकिनेछ ।

१२. धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टि प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङहोम, बैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमा हल, व्यामारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पाइनेछ ।

१३. सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा गाउँपालिकाले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरि पर्खालको उचाई ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फीट जालि/रेलिङ राख्ने गरि स्वीकृति लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताको लागि गाउँपालिकाको परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ। सरकारी वा कुटनैतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनुपर्ने भएमा सम्वन्धित निकायको सिफारिस र सोको स्ट्रकचरल डिजाईन सहित निवेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले आवश्यकता पुष्टि भएमा यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ । यसरी पर्खाल निर्माण गर्दा घर नक्सा जस्तै स्वीकृति लिनुपर्नेछ र तोकिएको सेटव्याक (१.५) मिटर छोड्नुपर्नेछ ।

१४. क,ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौता पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेबमोजिम हुनुपर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसँग सम्झौता गरि उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नुपर्नेछ । सो नगरेसम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का गर्नुपर्नेछ । डिजाईन र सुपरिभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाईनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१५. आर्थिक वर्ष २०७७/०७८देखि गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन संहिता, भवन मापदण्ड र वातावारण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप सम्वन्धमा कम्तीमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिकामा सूचिकृत भएका निर्माण व्यावसायी (डकर्मी/कालीगढ/स्थानीय ठेकेदार)हरुले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहबरमा भवन स्वामित्व कर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरि भवन निर्माण गर्न पाउनेछन । यस प्रयोजनको लागि नगर विकास प्रशिक्षण केन्द्र लगायत स्थानीय विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायक संस्थाहरुसंग समन्वय गरि प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरि निजको सहयोगमा यस गाउँपालिकामा सो सम्वन्धि तालिमहरु सञ्चालन गर्ने नीति लिईनेछ ।

१६. स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै अस्पताल, नर्सिङ होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको एकीन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यस गाउँपालिकाद्वारा स्वीकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यहि कायम हुनेछ ।

१७. शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डका अलवा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकीन गरेर मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यो मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१८. प्राचीन स्मारक संरक्षक ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमती प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृत दिनु पर्नेछ ।

१९. अब उप्रान्त हुने क र ख वर्गका भवनहरुले वर्षादको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिनमुनी पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेसम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिने छैन । तर गाउँपालिकाको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागु गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन ।

२०. कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको स्वीकृत बिना होर्डिंग बोर्ड, टावर एन्टेना राख्न पाईने छैन । गाउँपालिकाले यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकुल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

२१. गाउँपालिका क्षेत्रमा सार्वजानिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारमा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि गाउँपालिकाको सहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकुल असर नपर्ने गरि फिनिसिङ गर्नुपर्नेछ। साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिलर ठड्याई राख्न पाइने छैन। यसरी राखेमा उक्त पिल्लर भत्काउन लगाउनु पर्नेछ। यस प्रयोजनका लागि चालु आ.व. को हकमा गाउँपालिकाले निश्चित समय सिमा तोकी घर धनीलाई मौका प्रदान गर्नु पर्नेछ।

२२. गाउँपालिकाले आफ्नो परिषदको निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डिजाईन, ढाँचा, तला र आकारको भवनहरुमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरुपता कायम गर्न सक्नेछ। सार्वजानिक भवनमा रङ्गहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृति गरिएको सार्वजानिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्वन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ।

२३. अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन, सपिङ कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नकसाका साथ पेश गर्नु पर्नेछ।

२४. ख र ग वर्गका भवनको निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुपति माग गरिएमा ख वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर बढीको हकमा Structural Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ।

२५. गाउँपालिकाले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रहि कारणवस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ। यसरी पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ।

२६. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाईन गर्दा सुरक्षा सम्वन्धी ध्यान पुऱ्याइ भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ र गाउँप्रलिकाले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्नेछ।

२७. सार्वजानिक वा निजि कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन। साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरि कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन।

२८. नदी उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजानिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन। यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटविरुवा कायम गर्नुपर्नेछ।

२९. अव निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको चौडाई १२ मिटर हुनुपर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरुलाई सोही बमोजिम श्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको कार्यान्वयन गर्न लेखि पठाउनु पर्नेछ। यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा केन्द्रबाट कम्तीमा ६ मिटर सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) र सडक क्षेत्राधिकार सीमाबाट सटर राखेमा २ मिटर र सटर नराखेमा १.५ मिटर सेटव्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिनुपर्नेछ। तर भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिक रुपमा उक्त ६ मिटर चौडाई कायम गर्न संभव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा गाउँ सभाको निर्णयबाट ४ मिटरमा नघट्ने गरी बाटोको चौडाई निर्धारण गर्न सकिनेछ।

३०. भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकीएको सेटब्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नुपर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरि खुड्किला र्‍याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन सकिने छैन ।

३१. भवनमा १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत स्ट्रक्चरल डिजाईन पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक क्षेत्रमा पर्ने गरि छज्जा बार्दलि वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।

३२. भवन संहिता २०६० अनुसार भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको आईसोलेटेड पिल्लर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवाहन गार्ने निर्माण गर्न पाईने छ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासीय बस्तीका घरमा संयुक्त पिल्लर (Combined Column Footing) लगायतका ईन्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गरि घर निर्माण गर्न बाधा पर्ने छैन ।

३३. गाउँपालिका क्षेत्रमा सडकसम्वन्धि ऐन लगायतका प्रचलित कानुनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरेअनुरुप सडक क्षेत्र र सेटब्याक कायम हुनेछ । तर गाउँपालिकाले यस्तो सेटब्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटरभन्दा कम हुने गरि निर्धारण गर्ने छैन । सामान्यतया Height Set Back Ratioयस प्रकार हुनेछ ।

(क) १० मिटर उचाईसम्मका भवनहरुको हकमा १.५ मिटर

(ख) १०-१५ मिटर उचाईसम्मका निजी भवनहरुको हकमा २ मिटर

(ग) १०-१५ मिटर उचाईसम्मका सार्वजानिक भवनहरुको हकमा ३ मिटर

(घ) १५ मिटर भन्दा बढी उचाईका भवनहरुको हकमा ५ मिटर

३४. जग्गा उपयोग प्रतिशत :- आवासीय भवनका लागि २५० वर्ग मिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७०% र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६०% भन्दा बढी भवनको भुँईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरि स्वीकृति दिनुपर्नेछ । सरकारी अर्ध सरकारी सार्वजानिक भवनहरुलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा भवनको भुँईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफल ५०% भन्दा बढी नहुने गरि दिनुपर्नेछ ।

३५. नयाँ बाटो घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाईभन्दा २०% ले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।

३६. जतिसुकै तलाका सार्वजानिक र क वर्गका ५ तला वा १७ मिटरभन्दा अग्ला वा दश हजार वर्ग फीट भन्दा ठुला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकासले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नुपर्नेछ ।

३७. अब उप्रान्त न्यूनतम १ तलाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजानिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिस गर्न सकिनेछ ।

३८. नापी नक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजानिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गर्न पाईने छैन ।

३९. भवनहरुको Structural Analysis Report कम्तीमा Structural Engineer वा Structural Design मा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।

४०. यस मापदण्डमा उल्लेखित कुराहरु साविकमा लागु भएका मापदण्ड भन्दा खुकुलो भएको पाईएमा साविकको मापदण्ड बमोजिम नै हुनेछ ।

४१. नक्सा पास गर्दा सेफ्टीक ट्याङ्कको व्यवस्था सहितको नक्सा पास गर्नु पर्नेछ ।

१४. भवन सम्बन्धि मापदण्ड

१. FAR, Ground Coverage आदि सुविधा लिने प्रयोजनको लागि मञ्जुरी नामाबाट नक्सा पास गर्दा यो मापदण्ड कार्यान्वयनमा प्रतिकुल असर पर्ने भएकोले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को मञ्जुरी नामा लिई नक्सा पास गर्न सक्ने प्रावधानमा संशोधन नभएसम्मको लागि घर निर्माण हुने जग्गाको पुरै कित्ताको मञ्जुरी नामा दिनुपर्ने र सो कित्ताको जग्गा रोक्का मालपोत कार्यालयमा लेखि पठाएर रोक्का भई आएपछि मात्र नक्सा पास प्रक्रिया अघि बढाईनेछ । गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्र धिकार भित्र FAR २.० कायम हुनेछ ।

२. जग्गा धनीले घर भएको जग्गाको कित्ताकाट गरि बेचविखन गर्ने प्रयोजनका लागि घर बाटो लगाएतका सिफारिस माग गरेमा सो जग्गाको कित्ता काट गर्दा बनिसकेको घर यस मापदण्ड बमोजिम रहने भएमा मात्र त्यस्तो सिफारिस प्रदान गरिनेछ ।

३. यस गाउँपालिकाको क्षेत्रमा ३ आना भन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरि कित्ता काट गर्ने प्रयोजनका लागि घर बाटो सिफारिस गरिने छैन तर यस अघि कित्ता काट भैसकेको र पुरै कित्ता जग्गा विक्रि गर्दा तथा ३ आना भन्दा बढी क्षेत्रफल बनाउने गरि छिमेकि कित्तासंग गाभ्ने गरि जग्गा किनबेच गर्दा यो ३ आनाको व्यवस्था लागू हुने छैन ।

४. यस गाउँपालिका क्षेत्रमा बन्ने घरमा झ्याल, ढोका राख्न घर धनीले आफ्नो जग्गाको किनाराबाट कम्तीमा ३ फिट जमिन छोड्नु पर्नेछ । बाटो नभएको जग्गामा घर निर्माण अनुमति दिईने छैन ।

५. शौचालयको झ्याल, ढोका, भान्सातर्फ खुल्ला हुनु हुदैन् । शौचालयमा उज्यालो र भेन्टीलेसनको लागी कम्तीमा भुई क्षेत्रफलको १/२० क्षेत्रफल वरावरको झ्याल वा भेन्टीलेसनको व्यवस्था हुनुपर्नेछ । उज्यालोको लागी झ्याल राख्न नसकीने स्थितिमा भेन्टिलेसनको लागी १ वर्ग मिटरको खुल्ला आकाशमा जोडीने गरी साफ्ट राख्नुपर्नेछ वा एकजस्ट फयान/कम्प्रेसर फयानको व्यबस्था गरी दुसीत हावालाई ११० एमएम (४ इन्च) भन्दा ठुलो पाइपबाट भरयाङको छाना भन्दा अग्लो स्थानबाट विसर्जन गर्नु पर्नेछ । सोको लागी वैकल्पिक उर्जा श्रोतको अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

६. बुइगलमा आवाश्यकता अनुसारको भेन्टिलेसन र उज्यालोको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।

७. भूमिगत/अर्धभूमिगत तला पर्याप्त भेन्टिलेसन र पानी छीर्न नसक्नेगरी निर्माण गरिएकोहुनुपर्नेछ र यसलाई आवासको नीमीत्त प्रयोग गर्न दिइनेछैन ।

८. छत तथा वलेसी, भान्सा र बाथरुमको पानी व्यवस्थीत तवरले आफ्नो जग्गामा मात्र राख्नुपर्नेछ । सडक बाटोमा पानी खसाल्न पाइनेछैन । यस्तो पानीको नीकासको

व्यवस्था सम्बन्धित भवन र अन्य भवनको पर्खाल वा जगलाई असर नपार्ने गरी गरीएको हुनुपर्नेछ ।

९. भवनसँग जोडीएको भागभन्दा चिम्नि कम्तिमा १ मिटरमाथी रहनु पर्दछ ।

१०. हरेक भवनमा D.P.C. को व्यवस्था हुनुपर्नेछ । सोको लागी जमिनको सतह भन्दा कम्तिमा ३० सेन्टीमिटर माथी र कम्तिमा ६.५ सेन्टिमिटर(अढाई इन्च) को P.C.C. गर्नुपर्नेछ ।

११. भवनको पेटी सार्वजनीक जग्गा वा सडक/बाटो, सेटव्याकमा बनाउन दिइनेछैन र जोडिएको भवनको हकमा छिमेकको पेटीसँग मिलेको हुनुपर्नेछ ।

१२. भवनमा जाने खुडकीलाहरु, सिडीहरु र कौसी सेटव्याक छाडी निजी जग्गामा बनाउनुपर्नेछ ।

१३. १५ मिटर(५ तला) भन्दा माथीको उचाईमा प्रवेहको माध्याम(बाटो) सँग सोझै सम्पर्क नहुने वा प्लिन्थ एरीया ५०० वर्गमिटर भन्दा बढी भएका भवनमा एकओटा अतीरीक्त सिढिको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

१४. भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुर्याउनेगरी राख्नुपर्दछ । सडकको अधिकारक्षेत्र अतीक्रमण गरी खुड्कीला, र्याम्प आदी राखीएमा भवन नीर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

१५. एक मिटरभन्दा लामो छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रकचरल डिजाइन पेश नभएका "ग" वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिईनेछैन ।

१६. सार्वजनीक भवनहरु रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धि निर्देशीका, २०६९ बमोजीम हुनेछ ।

१७. यस गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आबासीय भवन, सार्वजानिक सरोकारका भवनहरु (सरकारी कार्यालय,अस्पताल,नर्सिङ होम,शैक्षिक संस्था, बैंक तथा वित्तीय संस्था, व्यापारिक केन्द्र, सुपर मार्केट, फुटसल,होटल, पार्टी प्यालेस, सिनेमा हल आदि) बालमैत्री र अपाङ्गमैत्री हुनुको साथै आपतकालीन निष्कासन द्वार र भर्याङ (Emergency Exit Door And Ladder) को व्यवस्था भएको हुनुपर्नेछ । साथै १५ मिटर भन्दा बहुतले भवनहरुमा अनिवार्य रुपमा (Lift/Escalator, Fire Scape) को व्यवस्था समेत गरिएको हुनुपर्नेछ ।

१८. नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको हाईटेन्सन लाईनको क्षेत्रभित्र भवन नक्सा पास गरिने छैन । विद्युत प्रसारण लाईनमा नजिकको तारदेखि भवन संरचना सम्म तपसिल बमोजिमको सेटव्याक दुरि कायम गरिनेछ ।

(क) २२० V वा ४०० V वितरण लाईनमा- १.२५ मिटर

(ख) ११ KV लाईनमा- १.५ मिटर

(ग) ३३ KV लाईनमा- २ मिटर

(घ) ६६ KV लाईनमा- ३ मिटर

(ङ) १३२ KV लाईनमा- ५ मिटर

१९. सामान्यतया खोला, नदि, ताल, कुलो आदि संग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिंदा निम्नानुसार गरिनेछ।

(क) खोला/नदि किनाराबाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।

(ख) ताल किनाराबाट २० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।

(ग) २० फुट भन्दा माथिको कुलो/खोल्साको किनाराबाट ३ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।

(घ) २० फुट सम्मको कुलो/खोल्साको किनाराबाट १.५० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।

नोटः माथि जे उल्लेख भएता पनि छज्जा ३ फुट सम्म क्यान्टलिभर हाल्न पाउने छ। तर जमिन एरिया भने खुल्ला छोड्नु पर्नेछ। यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रुपमा विकास गर्नुपर्नेछ।

२०. सुरक्षाको दृष्टिले भवनको भुँई तलाले चर्चेको चौडाईको २.५ गुणा मात्र उचाई बनाउनु पर्नेछ।

२१. जगः भवनको सबभन्दा महत्वपूर्ण पक्ष जगको गहिराई माटोको प्रकार, आवासीय वा सार्वजानिक प्रयोजन, घरको तला, पिलरको आकार (लम्बाई चौडाई) आदिमा भर पर्दछ। सामान्यतया आवासीय प्रयोजनको दुई तिन तलाको घरमा साविक जमिन भन्दा तल कम्तिमा ५×५×५ फिट गहिरो जग बनाइनु पर्नेछ। जग पुरिसकेपछि डिपिसी गर्दा चारैतिर (यथाशक्य छड्के समेत) बिम र पिलर बनाए जस्तै गरी बन्धन बाँध्नु पर्नेछ। भवनमा वेस टाइ विम, प्लिन्थ टाइ बिम अनिबार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ।

२२. पिलर र विमः पिलर र बिम घरको आकार, घर धनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा, घरको प्रयोजन (आवासीय वा सार्वजानिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ। पिलरको हात्तीपाइलेको लेवल १८० डिग्रीमा हुनु पर्नेछ। पिलर ९० डिग्रीमा ठहरीएको हुनुपर्नेछ। भरसक पिलरहरु एउटै लाइन, ग्रिडमा पार्नु पर्छद। सामान्यतया आवासीय प्रयोजनको घरमा १२"×१२" को पिलर हुनु पर्नेछ। एउटा पिलर देखि अर्को पिलरको दुरी बढीमा १४'९" हुनु पर्नेछ। सो पिलरमा कम्तिमा ४ लाइनको ४ वटा र ५ लाइनको ४ वटा गरी ८ वटा डन्डी र २ लाइन (८ एमएम) का डन्डीमा ४-६" मा राखिएका डवल चुरी हुनु पर्नेछ। रिङको हुक ३" लामो १३५ डिग्रीमा मोड्ने गर्नुपर्छ। प्रत्येक तलामा एउटा पिलरको ढलान एकैपटक नगरी आधा गरी दुई पटक गर्नुपर्नेछ। घरको विम पनि पिलरको जस्तै डण्डी र चुरी राखेर कम्तिमा ९"×१२" को मोटाईका बनाउनु पर्नेछ। यस्तो बिममा कम्तिमा ४ वटा डण्डी १६ एम एम को हुनु पर्नेछ। विमको सबै डण्डीहरु पिलरको डण्डी भित्र पर्ने गरी राख्नु पर्नेछ। बिमको रिङ राख्दा पिलरको छेउबाट लम्वाइको एक तिहाइ भागमा ४" को अन्तरमा र बाँकी भागमा ६" को अन्तरमा राखिनु पर्छ। डिपिसी पिलर बिम जहाँ पनि डण्डी फरक-फरक लम्बाइका प्रयोग गर्नु पर्छ र डण्डी गाँस्दा कम्तीमा डण्डीको ब्यासको ६० गुणा खप्टिने गाँसिनु पर्छ। पिलरको

डण्डीको गँसाइ विमको २' माथी वा तलबाट गर्नु पर्छ माथै विमको डण्डीको गँसाइ पिलरको छेउबाट लम्बाइको एक तिहाइ भाग छोडी गर्नु पर्नेछ ।

२३. ढलानः घरको ढलान पनि घरको आकार, प्रकार, घर धनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा र चाहना, घरको प्रयोजन आवासीय वा सार्वजानिक प्रयोजन आदिमा भर पर्दछ । आर सि सी ढलान एवं M20 (१:१.५:३) को हुनु पर्नेछ । पिलरमा १.५" विममा १" र स्ल्याबमा ०.७५" कंक्रिट कभर राख्नु पर्नेछ । सामान्यतयाः आबासीय प्रयोजनको घरमा सिढी र छानामा ५ इन्चको ढलान भए पुग्छ । ढलान गर्दा कम्तीमा २.५ लाइनको डण्डीको जाली ६ इन्चको अन्तरमा बाँधिनु पर्छ । विमको नजिक र टपमा डबल जालि बुन्नु पर्छ । सुरक्षाको दृष्टिले ढलानको जालि फर्माभन्दा एक इन्च माथि बनाइनु पर्छ ताकी जालि माथि मसला परोस मसला जालिमा झुण्डिने अवस्था नहोस । ढलान गरेको एक दिन पछि कम्तिमा ७ दिन सम्म क्युरिङ गर्नु पर्नेछ ।

२४. कंक्रिट बनाउने विधिः

(क) सामान्य आवासीय प्रयोजनका घरमा M15 को कंक्रिट भए पुग्छ जसमा सिमेण्ट, बालुवा र गिट्टिको अनुपात १:२:४ हुनुपर्छ ।

(ख) ठूलो निर्माणमा M20 (सिमेण्ट, बालुवा र गिट्टिको अनुपात १:१.५:३) हुनुपर्छ ।

- यस्ता सामाग्रीको मिश्रण, घोलाई (यथाशक्य मिक्सर/भाइब्रेटरले) राम्रोसंग गरिनु पर्छ ।
- सामाग्री (डण्डी, सिमेण्ट आदि) गुणस्तर चिन्हयुक्त हुनु पर्छ । बालुवा माटो अभ्रख नमिसिएको दानादार हुनुपर्छ ।
- गिट्टि साह्रो ढुंगाको र सानो ठूलो आकारको पानी सफा आइरन मुक्त हुनुपर्छ । तापक्रम १०-३० डिग्री सेल्सियस भए राम्रो -ईँ डिग्री भन्दा कम र ४ डिग्री भन्दा बढी तापक्रम कंक्रिट कामको लागि राम्रो मानिन्छ । कम तापक्रमले ढलान जम्दैन भने तापक्रम भएमा पानी तुरुन्त सोसिन्छ । त्यसैले अधिक चिसो र गर्मीमा ढलान राम्रो हुँदैन ।

२५. गारो : भवनमा लगाइने गारो घरको आकार प्रकार घरको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा र घरको प्रयोजन (आवासीय वा सार्वजानिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । सकभर ९ इन्चको गारो लागाउनु राम्रो ढलान गर्ने वित्तिकै गारो नलगाइ ढलान गरेको कम्तिमा ३ हप्ता पछि गारो लगाउनु पर्छ । घरको स्ट्रकचरको काम सकेर गारो लगाउँदा राम्रो हुन्छ । गारो लगाउँदा बिच बिचमा ठाडो र तेर्सो गरी २ लाइनको डण्डी राख्नु पर्छ । गारो लगाउँदा झ्याल र ढोकामा कम्तीमा ३" मोटाई हुने गरि पिलर सँग टाँसी Still Band and Lintel Band राख्नु पर्दछ । गारोमा आवश्यकताअनुसार सारो ढुंगा वा राम्ररी पाकेको इट्टा प्रयोग गर्न सकिन्छ । गारोको मसलामा सिमेण्ट र बालुवाको अनुपात १:५ तथा पलस्टर गर्दा सो अनुपात सिलिङमा १:३ अन्यत्र १:४ हुनुपर्दछ ।

२६. बिना डिजाइन १ मिटर भन्दा बढि छज्जा राख्न पाइने छैन । आवासिय प्रयोजनको भवनको भन्याङको चौडाइ कम्तिमा १.० मी. तथा प्रत्येक सिढीको चौडाइ कम्तिमा ०.२५ मी. र उचाइ बढीमा ०.१७५ मी. हुनु पर्नेछ । अन्य प्रयोजनको लागी तपशिल बमोजीमको हुनेछ ।

भवनको उपयोगको आधारमा निम्न भागहरुको नाप निम्न अनुसार हुने छ।

तपशिल:

भवनको प्रकार	प्यासेज (करिडोर न्यनतम मिटरमा)	सिढींको चौडाइ (न्युनतम मिटर)	खुड्किला (न्युनतम मिटर)	
			चौडाइ	उचाई
आवसीय/आवसीय तथा व्यापरिक मिश्रित ३ तल्ला सम्म	१.०	१.०	०.२५	०.१५०-०.१७५
आवसीय/आवसीय तथा व्यापरिक मिश्रित ३ तल्ला बढी	१.२	१.२	०.२५	०.१५०-०.१७५
व्यापरिक आवासीय तथा मिश्रित	१.२	१.२	०.२७५	०.१५०
व्यवसायिक, शैक्षिक, स्वास्थ्य, आवसीय तथा व्यावसायिक मिश्रित संस्थागत, औद्योगिक, धेरै मानिस जम्मा हुने शैक्षिक, स्वास्थ्य भवन	१.५	१.५	०.३०	०.१५०

२७. गारो वाला भवन निर्माण गर्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड :-

(क) सिमेण्टको गारोमा ढुंगाको चिनाइवाला भवन बढिमा २ तलासम्म बनाउन पाइनेछ।

(ख) त्यस्तो भवनको कोठको भित्री लम्बाई बढीमा ११' सम्म हुनुपर्नेछ।

(ग) त्यस्तो भवनको एक तलाको उचाइ १०' र भवनको जम्मा उचाइ बढीमा २०' सम्म हुनेछ।

(घ) जगको गहिराई र चौडाई ३'६"×३'६" हुनुपर्नेछ।

(ङ) भवनको लम्बाई चौडाईको ३ गुणाभन्दा बढी हुनुहुँदैन।

(च) जगदेखि प्लिन्थ लेवल (डि पि सी) सम्म कम्तीमा ३ वटा स्टेप फुटिङ (३'६",२'६",१'६") हुनुपर्नेछ।

(छ) जगमा ६" को एक तह ढुंगा सोलिङ गरि सिमेन्ट, बालुवा र गिट्टि १:२:४ को अनुपातमा मिसाई ३" को पि सि सी ढलान गर्नुपर्नेछ। साथै प्रत्येक कुनामा १६ एम एमको ठाडो डण्डी ब्याण्ड र स्टिचसँग जोडि राखिएको हुनुपर्नेछ।

(ज) पि सि सीमाथि सिमेन्ट बालुवा र गिट्टि १:२:४ को अनुपातमा मिसाई ३'१८" को राउन्डिङ आर सि सी ढलान गर्नुपर्नेछ जसमा १२ एम एमको २ वटा छड, ८ एम एमको रिङ्गहरु ६/६ ईन्चको अन्तरमा पर्ने गरी जग बन्धन गर्नुपर्नेछ।

(झ) जमिनमाथि सामान्यतया १'६" मा टाई विम ६"×१८" को हुने गरि ४ वटा १२ एम एमको रड, ८ एम एमको रिङ ६/६ ईन्चको अन्तरमा राखि सिमेन्ट, बालुवा र गिट्टि १:२:४ को अनुपातमा मिसाई आर सि सी ढलान गर्नुपर्नेछ।

- पेश भएका नक्सा "ग" र "घ" वर्गको भवनको लागी ७ दिन
- पेश भएका नक्सा "ख" वर्गको भवनको लागी १५ दिन
- पेश भएका नक्सा "क" वर्गको भवमको लागी ३० दिन
- पेश भएका नक्सा/डिजाइनमा सच्याउनु पर्ने, थप्नु पर्ने विषय, बुदाहरु भएको खण्डमा यस्ता चक्र पक्रिया अझ लामो हुन सक्नेछ । लामो समय लाग्ने भएमा गा.पा. ले सम्बन्धित व्यक्ति/संस्थालाइ सोको जानकारी गराउने छ ।

१५) अन्य मापदण्ड

क) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्राप्ति तथा धरौटी फिर्ता भइसके पछि गा.पा. को स्विकृति बिना नक्सा अनुसारको मापदण्डलाइ असर पर्ने किसिमले कुनै पनि फेरवदल गर्न पाइने छैन । यदि फेरबदल हुन गएमा नियमानुसार कारबाही भैजाने छ ।

ख) कन्सलटेन्सीको भुमिका

- सम्बन्धित घरधनिलाइ दिने नक्सा तथा कार्यालय प्रतिहरु बेग्लाबैग्लै बाइण्डिङ गरि पेश गर्नु पर्ने छ ।
- नक्साका प्रत्येक पानाहरुमा डिजाइनरका दस्तखत तथा कन्सल्टेन्सिको छाप अनिवार्य रुपमा हुनु पर्ने छ ।
- सबै नक्शाहरु अनिबार्य रुपमा A3 साइजमा पेश गर्नु पर्नेछ ।

नक्सा बनाउने कन्सल्टेन्सी गा.पा. मा सुचिकृत भइ दर्ता पत्र लिएको हुनु पर्ने छ

ग) यो मापदण्डमा उल्लेख भएका कुराहरु उल्लंघन भएमा सम्बन्धित व्याक्ती वा सस्थालाई कानुनबमोजीम कारवाही गरीनेछ ।

घ) निर्माण सम्पन्न प्रमााणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनीक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन । निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरुले भवन भाडामा लाउन र व्यापारीक प्रयोजनमा लगाउन पाउने स्वीकृति प्राप्त गर्ने छैनन् ।

ङ) स्वीकृति विना निर्माण भएका वा उपयोग परिवर्तन गरेका या निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलीएका आधारभुत सार्वजनीक सेवाहरुबाट बन्चित गरिनेछ ।

च) मापदण्ड पालना गरी बनेका कुनैपनी भवनलाई गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउनेछ । भवनका स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेका कारणले त्यस्तो भवन गाउँपालिका आँफैले भत्काउन परेमा भत्काउन लागेको खर्च निजबाट सरकारी बाँकी सरह अशुल उपर गरीनेछ ।

छ) मापदण्ड पुर्याएर भवन नीर्माण अनुमती वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचवीखान गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुनेगरी कित्ताकाट वा बेचबिखान गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वत खारेज हुनेछ र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आँफैले भत्काउने वा भत्काउन लगाउनेछ । साथै भत्काउँदा लाग्ने सम्पुर्ण खर्च घरधनिबाटै असुलउपर गरिनेछ ।

ज. यस मापदण्ड लागुहुन अघि अन्य निकायबाट मापदण्ड लागु भएको अवस्थामा सोहि बमोजिम हुनेछ ।

१६) पेश भएका घरनक्शा फाराम तथा नक्साहरुमा केरमेट गर्ने ,खुर्किने तथा टिपेक्स प्रयोग गर्न पाईने छैन ।

१७) भवन निर्माण अनुमति, नक्सा पास र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण लिने, दिने कार्यविधि :

- जग्गा धनी स्वयं उपस्थित भई देहायका कागजातहरु संलग्न स्वीकृत ढाँचा दिएको निवेदन
  - (क) भवन निर्माण कर्ताको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी
  - (ख) जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपी
  - (ग) भवन निर्माणको काम गर्ने कालिगढले तालिम लिएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी
  - (घ) भवनको नक्साको ड्रईङ्ग डिजाईन र निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसंग जग्गा धनीले गरेको सम्झौताको प्रतिलिपी र त्यस्तो प्राविधिकको नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी
  - (ङ) गाउँपालिकालाई यस आ.व. सम्म तिर्नु पर्ने मालपोत, एकीकृत सम्पत्ति कर लगाएका सबै कर तिरेको रसिद
  - (च) खरिद, नामसारी गरिएको जग्गाको हकमा मालपोत कार्यालयको रजिस्ट्रेसन फाराम, राजिनामाको प्रतिलिपी
  - (छ) निर्माण हुने घरको नक्सा ३ सेट (ट्रेस नक्सा १ सेट, फोटोकपी २ सेट)
  - (ज) घर निर्माण गरिने जग्गाको नापी कार्यलयबाट प्रमाणित ब्लु प्रिन्ट र ट्रेस नक्सा
  - (झ) जग्गाको चार किल्ला किटानी भएको मुचुल्का
  - (ञ) गुठी जग्गा भए गुठीको सिफारिस
  - (ट) धितो रोक्का राखिएको जग्गा भए धितो रोक्का राख्ने निकाय संस्थाको स्वीकृति वा सिफारिस
  - (ठ) वारेस राखी नक्सा पास भए वारेशनामा र वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपी ।
- उपरोक्त कागजातहरु संलग्न गरी दिएको निवेदन अभिलेखमा दर्ता गरी सोको ७ दिनभित्र गाउँपालिकाले आवश्यक जाँचबुझ गरी भवन निर्माण स्थल, सम्वन्धित वडा कार्यालय एवं सो वडाका अन्य सार्वजानिक स्थलमा सँधियार एवं सरोकारवालाको जानकारीका लागि सूचना टाँस गर्नेछ ।
- सूचना टाँस गरेको १५ दिन भित्र सूचना टाँसको मुचुल्का र सँधियार एवंम् सरोकारवालाको राय सहितको मुचुल्का तयार गरिनेछ ।
- यस्तो मुचुल्का प्राप्त भएको ७ दिनभित्र स्वीकृत ढाँचा बमोजिमको अभिलेख राखी नक्सा पास गरेर डि पि सी लेबल सम्मको भवन निर्माण अनुमतिपत्र प्रदान गरिनेछ । त्यस्तो अनुमति पाएका जग्गा धनिले भवन निर्माण स्थलमा भवन निर्माण अवधिभर होडिङ्ग वोर्ड अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ ।
- डि पि सी लेभलसम्मको निर्माण कार्य समाप्त भएपछि प्रथम तला निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ र त्यसपछि प्रत्येक निर्माण कार्य समाप्ति पश्चात अर्को तलाको निर्माण अनुपति प्रदान गरिनेछ ।

- भवन निर्माण अनुमति लिएको र नक्सा पास गरेको २ वर्षभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गरिसक्नु पर्नेछ ।
- भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्सा पास अनुसारको निर्माण कार्य एवं रंगरोगन पूर्ण रुपमा सम्पन्न गरि सोको चेक जाँच गराई प्राविधिकको सिफारिस र निर्माण कार्य सम्पन्न भएको दृष्य देखिने फोटाहरु संलग्न भएको निवेदन प्राप्त भएपछि गाउँपालिकाले आवश्यक जाँचबुझ गरि प्राविधिकको सिफारिसमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्नेछ ।
- भवन निर्माण अनुमति माग र नक्सा पासका लागि निवेदन दिँदा, नक्सा पास र निर्माण सम्पन्न प्रमाण दिँदा लाग्ने शुल्क गाउँपरिषदले समय समयमा निर्धारण गरेबमोजिम हुनेछ ।

नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजतको लागि निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

१. निर्माण गरिने घरको नक्सा (गाउँपालिकाद्वारा तोकिएको ढाँचामा)- ३ प्रति
२. जग्गा धनी प्रमाण पूर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपी- १ प्रति
३. चालु आर्थिक वर्षको मालपोत/एकीकृत सम्पत्ति कर तिरेको रसिद- १ प्रति
४. नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपी-१ प्रति
५. कित्ता नम्वर स्पष्ट भएको ठूलो नापी नक्सा (सक्कल) तथा फाईल नक्सा(सक्कल)- १/१ प्रति
६. घर नक्सा तयार गरिने प्राविधिकको गाउँपालिकामा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी- १ प्रति
७. राजीनामाको फोटोकपी-१ प्रति
८. चौकिल्ला प्रमाणित- १ प्रति
९. पहिला नक्सा पास भएको भए सो नक्सा र प्रमाण पत्र (सक्कल)- १ प्रति
१०. नक्सा बनाउने व्यक्ति/फर्म/कम्पनीको गाउँपालिकामा व्यावसाय दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी-१ प्रति
११. ३ तलाभन्दा बढी तला निर्माण गर्ने भएमा भवन सुपरीवेक्षण गर्ने व्यक्ति/फर्म/कम्पनी र घर धनीबिच भएको सम्झौता पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपी
१२. गाउँपालिकाले माग गरेबमोजिमका अन्य कागजातहरु
१३. नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजतका लागि मञ्जुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्ष वा नक्सा पास उपशाखाको रोहवरमा मञ्जुरीनामा गरेको पत्र र मञ्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपी १/१ प्रति
१४. बाटोको लागि जग्गा दिएको अवस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मञ्जुरीनामा गरेको पत्र र मञ्जुरीनामा लिने र दिने दुवैको नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी र मञ्जुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपूर्जा तथा कित्ता-नापी नक्साको १-१ प्रति प्रमाणित प्रतिलिपी
१५. गुठीको जग्गा भए सम्वन्धित गुठीको सिफारिस पत्र
१६. नक्सावाला मोही भएमा जग्गा धनी वा गुठीको स्वीकृति पत्र
१७. कुनै निकायमा धितोको लागि जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्र

१८. वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भएमा वारेशको नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको १ प्रति प्रमाणित प्रतिलिपी

१८) घर नक्सा नियमित (निर्माण भैसकेका पुराना घर सम्वन्धि कार्यविधि)

१. साविक गाउँपालिकाबाट नक्सा पास वा नियमित भईसकैका भवनहरु यस गाउँपालिकाबाट स्वीकृत भएको मानिनेछ।

२. घर नक्सा नियमित गर्दा तत्कालिन अवस्थामा तोकिएको सेटव्याकलाई आधार मानि वा सेटव्याक तोक्नु भन्दा अगाबै निर्माण भएको घरहरुलाई सेटव्याक दुरी नपुगेको कारण घरनक्सा नियमित गर्न अप्ठ्यारो पर्ने छैन।

३. साबिक गा. वि. स. बाट निर्माण कार्यको अनुमति लिई निर्माण भएका संरचनाको नक्सा नियमित गर्न यो मापदण्डका कारण बाधा पर्ने छैन।

४. १७ मिटर भन्दा कम उचाईका भवनहरुले (गाउँपालिकाको मापदण्ड घोषणा हुनु पुर्व निर्माण भएका भवनहरु) भवन नियमित प्रमाणपत्रका लागि नयाँ घर पास जस्तै सम्वन्धित घरको नक्सा एवं संधियारको मुचुल्का सहित निवेदन दिनुपर्नेछ। पेश गर्नुपर्ने कागजातहरु एवं नक्सा सोहि अनुरुप रहनेछन तर भवनको नक्सामा Structural Drawing संलग्न अनिवार्य छैन। नापी तथा लालपुर्जामा एकरुपता भएको तथा अन्य कुनै विवाद नपरेको भवन मात्र भवन कायमको प्रक्रियामा जानेछन।

५. निर्माण भैसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई नियमित गर्दा शहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्सा नियमित गरिनेछ।

६. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको बढीमा १ वर्षभित्रमा पुराना घरहरुको हकमा घर नक्सा नियमित गर्नका लागि निवेदन दिई सक्नुपर्नेछ।

७. घर नक्सा नियमित गर्दा गाउँपालिकाका क्षेत्रभित्रका सडकहरुमा यदि घरको छज्जा/पेटी वा केहि भाग हाल कायम भएको बाटोको क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने तर त्यस्ता संरचनाको कारणले तत्काल सार्वजानिक आवागमनमा असर नपर्ने देखिएमा उक्त भाग गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायबाट भत्काउने आदेश दिएको बखत घर धनि आफैले भत्काउनु कबुलियत नामा गरि घर नक्सा नियमित गरिनेछ।

८. घर नक्सा नियमित गर्दा नापी नक्सामा कायम रहेको सार्वजानिक क्षेत्र (कुलो, खोला, खोल्सा, बाटो, जंगल आदि) मिचेर बनाईएको घरको नक्सा नियमित गरिने छैन।

९. घर नक्सा नियमित गर्दा राजमार्गमा रहेका घरहरुको सडकाधिकार (केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ २१/२१ मिटर) भित्र छज्जा, झाप, पेटी आदि परेमा उक्त घरहरुको नक्सा नियमित गरिनेछैन।

१०. विवादित भवनको हकमा सम्वन्धित निकायबाट अनुमति/सिफारिस लिनुपर्नेछ।

११. भवनहरुमा रहेका कमि कमजोरी, जोखिम, पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याएर(मापदण्ड अनुसार साइड मार्जिन, सडकको केन्द्रबाट छोसडएको दुरी, सडके अधिकार क्षेत्र नपुग भएका स्थानहरुमा आवश्यक परेको अवस्थामा जगाधनी आफैले उक्त संरचना वा

संरचनाको भाग हटाइदिने तथा भवन संहिता अनुसार कमि कमजोरी, जोखिमहरुमा सवलिकरण गर्ने कागज गराई) गाँउपालिकाले अभिलेखमा राख्नेछ ।

१२. उक्त भवन तथा संरचनाहरुको आर्कीटेक्चरल नक्साहरु (साइट प्लान, फ्लोर प्लान, इलिभेसनहरु, अग्लो स्थानबाट काटीएको सेक्सन तथा स्थलगत रुपामा देखीएअनुसारका सेक्सनल डिटेलहरु) असिस्टेण्ट सव इन्जिनियर वा सो भन्दा माथीका प्राबिधीकबाट तयार गराई पेश गरेमा प्रेशीत नक्सा प्रमाणीत गरी स्थलगत सर्जीमीन अनुसार गाउँपालीकाले अभिलेखमा राख्नेछ ।

१३. उक्त भवन तथा संरचनाहरुको आर्कीटेक्चरल नक्साहरु पेश गरी आवश्यक सम्पुर्ण डिटेलहरु मात्र उल्लेखगरी तोकीएको दरखास्त दिएमा स्थलगत सर्जीमीन अनुसार गाउँपालिकाले अभिलेखमा राख्नेछ ।

१४. वाँसको बारवेर गरी माटोको लिउन गरेका/गाउँका र प्लास्टीक/खर/कर्कट पाताको छाना भएका अधिकतम ३ तले अस्थाई किसिमका घरहरुलाई निसरक्षण गरी कमी कमजोरी, जोखीम र पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड र सतर्कता औंल्याई गाउँपालीकाले निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ ।

१५. माटोको जोडाईमा इटा/ढुंगा वा बाँस/काठ/सेन्टरवेरा/टीनको वारवेर गरी प्लास्टिक/खर/कर्कटा पाताको छाना लगाएका अधिकतम ३ तले अस्थाई कीसीमका घरहरुलाई निरीक्षण गरी कमि कमजोरी, जोखिम र पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड र सतर्कता औंल्याई गाउँपालिकाले निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ ।

१६. दिएको दरखास्तमा सडक अधिकारक्षेत्र, सेटव्याक, छोडीएको साइड मार्जीन, सडकको केन्द्रबाट छोडीएको दुरी, सेप्टि टेंक, सोकपीट तथा ग्राउण्ड कभरेज उल्लेख भएको साइट प्लान तथा लोकेसन प्लान संलग्न गरीनेछ ।

१७. पाँचतला भन्दा अग्ला भवन हरुको हकमा भने प्राबिधिक समितिको सिफारीस अनुसार गरीनेछ।

१८. यो मापदण्ड लागु भए पश्चात निर्माण गरी नक्सापासको लागी पेश हुने ख तथा ग वर्गका भवन तथा संरचनाहरुमा यस मापदण्ड तथा राष्ट्रिय भवन संहिता पालना भएकोमा नक्सापाश दस्तुरको शतप्रतीशत जरीवाना लिई १५ दिने सूचना प्रकाशीत गरी सर्जीमीन पश्चात घर भएको प्रमाणपत्र जारी गरीनेछ । यस्ता भवनहरुमा पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड पालना नभएको स्थितीमा उक्त उल्लंघन अभिलेखमा उल्लेख गरी राखीनेछ ।

१९. माथिका क. र ख. को व्यवस्थाअनुसार नक्सापाश गरी वा नीवेदन नदीएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ती जग्गा आदी अतीक्रमण गरेकम भवनहरु गाउँपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

२०. सार्वजनीक, क वर्गका तथा ख वर्गका ५ तला भन्दा अग्ला भवन तथा संरचना निर्माण गर्न संवन्धित भवन तथा संरचना निर्माणकर्ताले माटो परीक्षण गराई सोओी अनुसारको प्रेशित स्ट्रकचरल डिजाइन र प्राबिधिक समितिको सीफारीसमा निर्माण अनुमती दिइनेछ ।

२१. स्वीकृती प्रदान गरीएको अवधीभीत्र निर्माणकार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जती तलाका नीर्माणकार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माणकार्य गर्न पुन अनुमती लिनुपर्नेछ ।

२२. घर भवन नियमित प्रमाण पत्रले कुनै पनि अर्थमा घर सुरक्षित छ वा पूर्ण रुपमा नक्सा पास भएको भन्ने जनाउने छैन ।

१९) तला थप ईजाजत सम्बन्धि कार्यविधि

(क) ९"x९" पिलर भएका

यस अघि अनुमति लिई वा नलिई निर्माण भएका घरहरुका लागि मान्यता प्राप्त ईन्जिनियर/आर्किटेक्टको सिफारिसमा भुईंतला अथवा भुईंतलाभन्दा कम क्षेत्रफलमा र भुईंतलादेखि बढीमा १ तला थप गर्न अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

(ख) ९"x१२"पिलर भएका

यस अघि अनुमति लिई वा नलिई निर्माण भएका घरहरुका लागि मान्यता प्राप्त ईन्जिनियर/आर्किटेक्टको सिफारिसमा भुईंतला अथवा भुईंतलाभन्दा कम क्षेत्रफलमा र भुईंतलादेखि बढीमा २ तला थप गर्न अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

(ग) यदि माथि उल्लेखित बुँदा नम्बर क र ख को उल्लंघन गरि भवन निर्माण गरेमा घर नक्सा नियमित गरिने छैन । साथै त्यस्ता भवनहरुलाई सम्बन्धित घरधनीबाट खर्च भराउने गरि गाउँपालिकाले भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

(घ) पुराना घरहरुमा तला थप गर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र र तोकिएको सेटब्याक मापदण्ड पूर्ण रुपमा पालना गर्नुपर्नेछ । साथै लगायतका सुरक्षित प्रविधि अनिवार्य रुपमा अपनाउनु पर्नेछ ।

२०) साविक घर भत्काई पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नका निमित्त निम्न बमोजिमका कागजात पेश गर्नुपर्नेछ ।

१. पहिले नक्सा पास गरेको भए सोको १ प्रति फोटोकपी

२. पहिले नक्सा पास नगरेको तर नापी नक्सामा घर वा निर्माण देखिएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त निम्न बमोजिम कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

(अ) साविक घर भत्काई पुनः निर्माण गर्नका लागि साविक घर स्पष्ट देखिने साईट प्लान ।

(आ) थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त साविक घरकै तलाको प्लान, चारैतिरको एलिभेशन, सबैभन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सनल एलिभेशन र साईट प्लान ।

२१) छाना फेर्ने तथा मोहडा फेर्ने सम्वन्धमा

१. फेर्न प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाका साथै साविक भईरहेको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नु पर्नेछ ।

२२) कम्पाउन्ड वाल लगाउने, अस्थायी निर्माण गर्ने तथा अन्य प्रावधानहरुको सम्वन्धमा :-

१. कम्पाउन्ड वाल लगाउने तथा निर्माण गर्नका लागि नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजत दिने प्रक्रिया सम्वन्धमा नक्सा पास उपशाखाबाट जानकारी लिन सकिनेछ ।

२. अन्य कागजातका हकमा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजतका लागि आवश्यक पर्ने कागजातहरु बमोजिम पेश गर्नुपर्नेछ ।

३. स्वीकृत नक्सा फेरबदल गरि निर्माण कार्य गर्नुपरेमा सम्वन्धित घर धनीले फेरबदल गर्न खोजेको अनुसार पुनः नक्सा (स्वीकृत मापदण्ड भित्र मात्र) तयार गरि गाउँपालिकामा स्वीकृतको लागि पेश गुनरनुपर्नेछ र स्वीकृत भएपछिमात्र निर्माण कार्य सुरु गरि सम्पन्न गर्न सकिनेछ ।

४. वातावरण सन्तुलनका लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तीमा २ वटा रुख विरुवा लगाउनु पर्नेछ ।

५. छतको पानी जथाभावी फाल्न पाईने छैन । सो पानीलाई व्यवस्थित रुपले नाली वा निश्चित ठाउँमा फालिनु पर्नेछ ।

६. अन्य केही विवरणहरु खुलाउनु पर्ने भएमा छुट्टै कागजमा खुलाउन सकिनेछ ।

७. माथि लेखिए अनुसार विवरणहरु नखुलाउने, फाराम पुरा नभर्नेको नक्सा दर्ता स्वीकृत गर्न गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।

२३)बस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको क्षेत्र

क्र.स	क्षेत्र	स्थान
१	वन क्षेत्र	सामुदायिक वन, सरकारी वन, कबुलियति वन, धार्मिक वन, दर्ता भएका निजी वन ।
२	सिमसार क्षेत्र र पानीको मुहान	
३	सार्वजनिक जग्गा	पर्ति, ऐलानी, नेपाल सरकारको स्वामित्वमा रहेका सम्पुर्ण जग्गाहरु, सार्वजनिक प्रयोजनका लागि जग्गाधनिले मन्जुरीनामा दिएका जग्गा , बाटो, पाटी, गुठी जग्गाहरु आदी ।
४	चिरा परेको भुभाग, पहिरो	
५	खोला किनारा, खोल्सा	
६	३० डिग्री भन्दा भिरालो जग्गा	

३. विनियम लागु हुनुअघि निर्माण भईसकेका भवनहरुको यथास्थिति /अभिलेखिकरण नक्सा पास दस्तुर (भवन ऐन ,२०५५ अनुसार वर्गीकृत भवनहरुको आधारमा)

भवनको किसिम	प्रयोजन			
	आवसिय (प्रति व.फि.दर)	औधोगिक /व्यापारिक(प्रति व.फि.दर)	सरकारी (प्रति व.फि.दर)	संस्थागत (प्रति व.फि.दर)
क वर्गका भवनहरुको	७	८	१३	७
ख वर्गका भवनहरुको	७	८	११	६
ग वर्गका भवनहरुको	६	७	१२	५
घ वर्गका भवनहरुको	३	४	४	५

४. फारम दस्तुर:

अभिलेखिकरण फारम दस्तुर : रु ५०० /-

नयाँ नक्सा फारम दस्तुर: रु १००० /-

५. निवेदन दर्ता दस्तुर :रु १०० /-

६. जरिवाना: थप १०%

सडकअधिकार क्षेत्र (ROW)

गाउँपालिकाका मूख्य सडकहरु निम्नानुसार छन । जसको सडक अधिकार क्षेत्र (ROW) सडकको केन्द्र बाट दायाँ र बायाँ ८/८ मिटर हुनेछ र यस भन्दा बाहेकका सडक तथा सहायक सडकहरु को सडक अधिकार क्षेत्र केन्द्र बाट दायाँ बायाँ ६/६ मिटर हुनेछ ।

१) रानीवन घोराखोरी बिलन्दु श्रीचौर सडक,

२) घोराखोरी शेरा फेदिगुठ फलाटेभञ्ज्याङ्ग देखि गा.पा. केन्द्र सडक,

३) गा.पा. केन्द्रबाट पलापु हुँदै नवलपुर सडक,

४) बिलन्दु मिश्रभञ्ज्याङ्ग सिलुङ्ग साईदुवा चिलाउने सडक,

५) मिश्रभञ्ज्याङ्ग दलीडाँडा श्रीचौर सडक,

६) गा.पा. केन्द्रबाट चिप्लिङ हुँदै घोराखोरी सडक,

७) बिलन्दु चित्रे ढङढङ्गे लिखु सडक,

८) जौखोरीया फुलबारी केउरिनी सडक,

९) चिप्लिङ सिल्खुबेसी सडक,

१०) नवलपुर सिल्खुबेसी सडक,

११) भाँगे चित्रे आत्मारा फेदिगुठ सडक,

१२) आत्माराबाट च्यानडाँडा फुलवारी सडक,

१३) पलापुभञ्ज्याङ्ग भोगटेनी फलामे लिखु एकवार (नवलपुर) सडक,

१४) बिलन्दु बोहोराडाँडा डाँडागाउँ मोहोरीया रानीवन सडक,

१५) पलापु हुँदै जल्कीनी सडक,

१६) विलन्दु बाहुनडाँडा धुसेनी मिश्रभञ्ज्याङ्ग सडक,

१७) शेरा कोलचौर मिश्रभञ्ज्याङ्ग सडक,

१८) पलापु हुँदै पुनटार सडक,

चम्पादेवी गाउपालिका

गाउँकार्यपालिकाको कार्यालय

१ नं. प्रदेश, नेपाल

आर्थिक वर्ष ....

भवन अभिलेखिकरणका लागि

दरखास्त फारम

दर्ता नं.

निर्माण कार्यको किसिम

☐ पुरानो अभिलेखीकरण

घरधनिको नाम:..

टोल ....

वडा ....

सम्पर्क नं...

दर्तामिति: ....

" भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण हाम्रो अभियान, सुरक्षित बसोबास योग्य गाउँगाउँ निर्माणको आधार "

मुल्य रु. ५००/-

दरखास्तफारम साथ संलग्नगर्नु पर्ने कागजातहरुः

नयाभवननिर्माणको लागिनक्सापास गर्न अनिवार्य पेश गर्नु पर्ने आवश्यककागजातहरु :

१. जग्गाधनि प्रमाण पत्र २ प्रति र नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी १ प्रति ।

२. चालु आ.व. को मालपोत, सम्पति कर, तिरेको रसिदको प्रतिलिपि १ प्रति ।

३. चार किल्लको सँधियारको नाम, ठेगाना र सम्पर्क नम्बर

४. कित्तानम्बर स्पष्ट भएको नापीबाट प्रमाणित सक्कलनक्सा (ट्रेस नक्सावाल्ु प्रिन्ट)

५. पास गरिने नक्साको प्रतिलिपी(As Built Drawing, Location Plan, Floor Plan,Elevations,Sectional Details (As Directed),Ground Coverage)

६. संरचनासँग रहेको बाटोहरु स्पष्ट रुपमा खुलाइ सम्बन्धित सडक अधिकार क्षेत्र र सेट व्याक लाइन देखाइ पास गर्न मिल्ने र नमिल्ने क्षेत्र साइट प्लानमा छुट्याउनु पर्ने छ ।

७. नक्सावाला मोही भएमा जग्गा धनि वा गुठीको स्विकृति पत्र

८. संरचना कुनै निकायमा धितोको लागि सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायबाट स्विकृत पत्र ।

९. वारेस राखी अभिलेखिकरण गर्ने भए वारेसको प्रमाणित प्रतिलिपी ।

१०. पासपोर्ट साइजको फोटो ३ प्रति ।

११. नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि मञ्जुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्ष वा घर नक्सा पास गर्ने इकाइको रोहवरमा मञ्जुरीनामा गरेको पत्र र मञ्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको एकएक प्रमाणित प्रतिलिपी ।

१२. बाटोको लागि मञ्जुरीनामा दिएको अवस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मञ्जुरीनामा गरेको पत्र, मञ्जुरीनामा दिने बाटो परेका जग्गाको लालपुर्जा, चालु आ.व. को एकीकृत सम्पति कर तिरेको रसिद तथा कित्ता नापी नक्साको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपी ।

१३. घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिक वा कन्सल्टेन्सी गाउँपालिकामा दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी १ प्रति ।

१४. सवै नक्साहरु अनिबार्य रुपमा A3 साइजमा पेश गर्नु पर्ने छ ।

श्रीमान् प्रमुख प्रसाशकीय अधिकृत ज्यू,
चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय
कालिका ओखलढुङ्गा

विषयः भवन अभिलेखिकरण सम्बन्धमा ।

महोदय,

उपरोक्त सम्बन्धमा, मैलै/हामीले मापदण्ड लागु हुनु पूर्व मिति.......................मा भवन निर्माण गरेकोले /निर्माण कार्य सुरु भएकोले उक्त निर्माण गरिएको भवन/टहरा .... आदिको विवरण खुलाई आवश्यक प्रमाणका साथ तपसिलमा उल्लेखित बुँदा एवं शर्तहरुका अधिनमा रही निर्माण भएको भवनको अभिलेखिकरण गर्न पाउन दरखास्त पेश गरको छु/गरेका छौं । मैले/हामीले तल उल्लेख गरेको व्यहोरा ठीक साँचो छ, झुट्ठा ठहरे कानून बमोजिम सहुँला, बुझाउँला ।

१) जग्गाधनीको नाम, थर :...

स्थायी ठेगाना : जिल्लाः................................ गा.पा./गा.पा. :.........................

वडा नं. .... टोल ....

२) पिता/पतिको नाम, थर :...

३) बाजे/ससुराको नाम, थर :...

४) **जग्गा रहेको ठाउँ** :हालको ठेगाना : जिल्ला .... चम्पादेवी गाउँपालिका वडा नं..........कि.नं. :.. क्षेत्रफल ....

५) **जग्गाको चार किल्ला तथा संधियारको नाम :.............................**

क) पूर्व तर्फ .... फिट सम्म आफ्नै जग्गा पछि कित्ता नं.........को जग्गाधनी श्री.. को जग्गा

ख) पश्चिम तर्फ.......फिट सम्म आफ्नै जग्गा पछि कित्ता नं.........को जग्गाधनी श्री.. को जग्गा

ग) उत्तर तर्फ.........फिट सम्म आफ्नै जग्गा पछि कित्ता नं..........को जग्गाधनी श्री.. को जग्गा

घ) दक्षिण तर्फ........फिट सम्म आफ्नै जग्गा पछि कित्ता नं..........को जग्गाधनी श्री.. को जग्गा

६) **निर्माणको किसिम :-**

☐ भूई तला ☐ एक तला ☐ दुई तला ☐ तीन तला ☐ चार तला

७) **निर्माण कार्यको किसिम :-**

☐ पूर्व निर्मित घर ☐ कम्पाउण्डवाल ☐ गयारेज बनाउने ☐ टहरा ☐ अन्य

८) **भवन निर्माणको प्रयोजन :-**

☐ आवासीय ☐ व्यापारिक ☐ अन्य भए खुलाउने

९) **निर्माण भएको घरको मोहडा :-**

☐ पूर्व ☐ पश्चिम ☐ उत्तर ☐ दक्षिण

१०) **चर्पी निकासको व्यवस्था :-**

☐ सेप्टीक ट्याङकी ☐ सोकपिट ☐ अन्य भए खुलाउने

११) **फोहर फाल्ने व्यवस्था :-**

☐ गा.पा. को कन्टेनरमा ☐ आफ्नै जग्गामा ☐ अन्य भए खुलाउने

१२) **बिजुलीको व्यवस्था :-**

भवन निर्माण गरिने जग्गा माथिबाट हाईटेन्सन लाईन गएको छ, छैन ?

☐ छ ☐ छैन

१३) **निर्माण भएको भवन सम्म जाने सडकको किसिम :-**

क) निर्माण भएको भवन सम्म जाने जग्गा नक्सामा सडक भएको/नभएको/नभएको भए विवरण खुलाउने :-

ख) फिल्डमा सडक भएको ।

नभएको : भएको भए चौडाइ फिट :..........

निवेदक

सही :-..

नाम थर :-..

उमेर...... वर्ष जि. .... गा.पा. । गा.पा. ....वाड नं. ....

टोल...................... टेलिफोन नं. .... मिति ....

नक्सा प्रमाणीकरण तथा अभिलेखिकरण गर्न ल्याउनेको

सही :-..

नाम थर :-.. उमेर ....

मिति :-..

वारिस भए वारिसको नाम, थर :-..

उमेर :-...

वतन :-...

निवेदकको तर्फबाट अन्य केही खुलाउनु पर्ने भए तल उल्लेख गर्ने ।

....

कर उप-शाखाको प्रयोजनको लागि :

निवेदक श्री.............................. को नाममा चम्पादेवी गाउँपालिका सम्बन्धित कुनै कर दस्तुर बाँकी रहेको देखिदैन ।

सही :-

नाम :-

मिति :-

पद :-

नक्सा बनाउने प्राविधिकले उल्लेख गर्नुपर्ने विवरण

१) जग्गाधनीको नाम थर :-...

२) घरधनीको नाम, थर :-...

ठेगाना :-..

३) निर्माणको प्रयोजन :-..आवसीय । व्यापारिक अन्य

४) निर्माण भएको जग्गाको कि.नं.................................

जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पुर्जाको क्षेत्रफल .... को वर्ग फिट/मिटर ....

५) फिल्ड नाप अनुसार (भोगमा रहेको) जग्गाको वास्तविक क्षे. .... को वर्ग फिट/मिटर.........

६) भवनको प्लिन्थको क्षेत्रफल वर्ग फिट/मिटर...

७) भवनले ढाक्ने क्षेत्रफल प्रतिशतमा (Ground Coverage) :-

८) साविक भवन/निर्माण तला र क्षेत्रफल सम्बन्धी विवरण :-

निर्माणको क्षेत्रफल वर्गफिट/मिटर	निर्माण भैसकेको जम्मा क्षेत्रफल वर्गकैफियत क्षेत्रफल वर्ग/मिटर फिट/मिटर
जम्मा	

९) अन्य निर्माण (भवन बाहेक जस्तै :- कम्पाउण्डवाल, टहरा) ले ढाकेको क्षेत्रफल (वर्ग फिट/मिटर)...............

१०) अन्य निर्माण (भवन बाहेक जस्तै : कम्पाउण्डवाल, टहरा) ले ढाकी सकेको क्षेत्रफल (वर्ग फिट/मिटर)...............

११) भवन/निर्माण र साविक भवन/निर्माणले ढाक्ने जम्मा क्षेत्रफल (Ground Coverage) :-
क) वर्ग फिट/मिटर.................................... ख)
प्रतिशत...

१२) भवनको तला :- ☐ भुई ☐ एक ☐ दुई ☐ तिन ☐ चार

१३) प्रत्येक तल्लाको लम्बाई चौडाई र सिलिङ्ग सम्मको उचाई :-
भुई :- लम्बाई................ चौडाई.................. उचाई...................(सिलिङ्ग सम्मको)
एक :- लम्बाई................ चौडाई.................. उचाई...................(सिलिङ्ग सम्मको)
दुई :- लम्बाई................ चौडाई.................. उचाई...................(सिलिङ्ग सम्मको)
तिन :- लम्बाई................ चौडाई.................. उचाई...................(सिलिङ्ग सम्मको)
चार :- लम्बाई................ चौडाई.................. उचाई...................(सिलिङ्ग सम्मको)

१४) भवनको कुल उचाई (फिट/मिटर) :-

१५) निर्माणको किसिम :- ☐ पक्की ☐ लोड वियरिङ्ग ☐ फेम स्ट्रकचर ☐ कच्ची

१६) भवनको छानाको किसिम :☐ आर.सी.सी.☐ आर.वि.सी ☐ टायल, जस्ता ☐ अन्य भए खुलाउने ।

१७) सडकबाट प्रस्तावित भवन सम्मको सेट व्याक (आफ्नो जग्गाबाट/सडक छेउबाट/सडक केन्द्रविन्दुबाट):-

१८) भवनको वाहिरी पर्खाल र सिमाना सम्मको दुरीको विवरण : -

दिशा	सडक छ, छैन	झ्याल ढोका छ, छैन ? भए सो को विवरण	न्यनतम छाड्नु पर्ने	छाडिएको	कैफियत
पूर्व					
पश्चिम					
उत्तर					
दक्षिण					
चार					

संलग्न कागजपत्रहरु :

१. ज.ध. प्रमाणपूर्जाको प्रतिलिपि थान -१
२. नेपाली नागरिताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि थान -१

३. नक्सा (साईट प्लान, इलेभेसन, डिजाइन कर्ताको सही र जग्गाधनिको सही भएको)
४. नक्सा डिजाइन गर्नेको इजाजतको पत्रको अध्यावधि भएको फोटोकपी थान -१
५. मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि थान -
६. पेश गरेको कित्ता स्पष्ट देखिने नापी नक्सा (ब्लू प्रिनट) -१
७. निवेदकको फोटो ४ प्रति
८. बाटो खुलेको प्रमाण (नक्सामा बाटो स्पष्ट नभए मात्र)
९. मञ्जुरीमा (निवेदक उपस्थित हुन नसकेको खण्डमा मात्र)

चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय

कालिका ओखलढुङ्गा

भवन अभिलेखिकरणको शर्तनामा :

भवन स्वामित्वकर्ताले अनिवार्य रुपमा पालना गर्नुपर्ने

१) सार्वजनिक जग्गा, बाटो मिचिएको छैन/छैनौं । मिचेको देखिएमा जुनसुकै बेला पनि निर्माण भएको घर, टहरा, पर्खाल हटाउन तयार हुनेछु/छौं ।

२) सार्वजनिक ड्रेन, पर्खाल, बाटो आदि सम्पत्ति बिगार्ने, भत्काउने छैन/छैनौं, बिगारे, भत्काएमा गा.पा.ले तोकेको जरिवाना तिर्न मन्जुर छ/छौं ।

३) ढल तथा ड्रेनमा शौचालयबाट निस्कने फोहर मैला हाल्ने छैन/छैनौं । हालेको शंका लागेमा गा.पा.ले निरीक्षण गर्न, गराउन चाहेमा जुनसुकै बेलामा पनि निरीक्षण गराउन तयार रहनेछु/छौं । साथै सो कार्य गरेको ठहर भएमा गा.पा.ले तोकेको दण्ड जरिवानाको भागी हुन तयार रहनेछु/छौं ।

४) सडक वा सार्वजनिक स्थानमा अनावश्यक रुपमा गा.पा.को स्वीकृत बिना निर्माण सामाग्री राख्ने छैन/छैनौं । यसरी निर्माण सामाग्री राख्दा सोही कारणले बाटो, ढलको क्षति भएँको मात्रासम्म मर्मत सम्भार गर्न तयार हुनेछु/छौं ।

५) साविकदेखी चलिआएको पानीको निकास बन्द गर्ने छैन/छैनौं । ढल निकासको लागि आवश्यक भएमा आफ्नो जग्गाको कुनै छेउबाट ढलको पाईप लैजान दिनेछु/छौं ।

६) भवन बनाइ बचेको जग्गामा अनिवार्य रुपमा करेसावारीखेती गर्ने छौं ।

७) भवन बनाइ बचेको जग्गामा अनिवार्य रुपमा एक फल बृक्ष लगाउने छौं ।

८) भवनमा उपयोग हुने उर्जामा सौर्य उर्जा तथा अन्य वैकल्पिक उर्जाद्धारा पुर्ति गर्ने कुरालाई प्राथमिकता दिने छु/छौं ।

९) चम्पादेवी गाउँपालिकाले अपनाएको फोहरमैला ब्यवस्थापन पद्धीमा कुनै वाधा विरोध तथा झमेला गर्ने छैनौ । तोकेको शुल्क समेत तिर्न बुझाउन तयार छौं ।

१०) प्लाष्टिकजन्य फोहर जलाउने र वातावरण प्रदुषित गर्ने छैनौ ।

११) घरभाडा लगाउंदा घरभाडा लागेको विवरण चम्पादेवी गाउँपालिकामा पेश गर्ने छौं । चम्पादेवी गाउँपालिकाले तोकेको दर अनुसारको घर भाडा कर तिर्न बुझाउन तयार छौं ।

माथि उल्लेखित भएका बुँदाहरुको निशर्त रुपमा पालना गर्नेछु/छौं । कुनै पनि बुँदाहरुको उल्लंघन गरेको ठहर भएमा चम्पादेवी गाउँपालिकाबाट प्रदान गरिने भौतिक तथा अन्य सुविधाबाट समेत बञ्चित गरेमा मेरो/हाम्रो मन्जुरी छ ।

निवेदक वा निवेदक अनुपस्थित भएमा मन्जुरीनामा प्राप्त व्यक्तिको :

सही :..............................

नाम :..............................

ठेगान :..............................

मिति :..............................

फोन नं. ....

सही :..............................

नाम :..............................

ठेगान :..............................

मिति :..............................

फोन नं. ....

दायाँ	बायाँ

चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय
कालिका ओखलढुङ्गा

अमिनको प्रतिवेदन ।

फिल्ड नक्सा

प्रमाणित गर्ने :
नाम:
पद :
दस्तखत :
मिति :

चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय

कालिका ओखलढुङ्गा

(भवन इजाजत व्यवस्थापन शाखा)

कालिका ओखलढुङ्गा

च.नं.:..... मिति ....

प.स.:......

विषयः सर्जमिन मुचुल्का बनाइ पेश गर्ने बारे ।

श्री वडा सचिव ज्यु,

.......वडा कार्यालय,.

....

उक्त विषयमा .... जिल्ला .... गा.पा. वडा नं. .... बस्ने श्री .... ले .... को नाममा दर्ता रहेको चम्पादेवी गाउँपालिका वडा नं. .... को कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... मा निर्माण भएको घर/तल्ला थप/विस्तार/कम्पाउण्ड वालको भवन अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र पाउँ भनी दिएको निवेदन अनुसार भवन अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र प्रदान गर्दा कसैलाई सन्धी-सर्पन पर्छ, पर्दैन? अभिलेखीकरण तथा नक्सा प्रमाणीकरण प्रमाणपत्र दिन मिल्छ, मिल्दैन? भन्ने विषयमा मिति .... दिनको .... बजे उक्त स्थानमा स्थलगत सरजमिन हुने हुँदा सो स्थानमा उपस्थित भई जो हेर्नु बुझ्नु पर्ने हेरी बुझी वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धि आधारभुत निर्माण मापदण्ड, २०७२ को दफा ८(ग) अनुसार भवन अभिलेखमा दर्ता गर्ने प्रयोजनको लागि सर्जमिन मुचुल्का-वनाइ पेश गर्न हुन अनुरोध छ ।

....

शाखा प्रमुख

सर्जमिन मुचुल्का

लिखितम हामी तपसिल बमोजिमका मानिसहरु र सधियारहरु आगे .... जिल्ला.......न.पा./गा.पा............. वडा नं................ वस्ने श्री.................................... ले.............................को नाममा दर्तारहेको चम्पादेवी गाउँपालिका वडा नं.................को कित्ता नं.................छेत्रफल..................को जग्गामा घर । पर्खाल............... बनेका अभिलेखिकरण गरिपाउं भनी भवनको नक्सा र जग्गाको प्रमाण सहित चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालयमा निवेदन दिनु भएकोले निजले निर्माण गरेको उल्लेखित जग्गा भित्र सरकारी जग्गा, बाटो, घाटो,पानी पंधेरो, गौचरण, ढल, पाटीपौवा,आदि सार्वजनिकस्थलको जग्गाको हानी नोक्सानी भइ वधा विरोध पर्छ पर्दैन, निजलाई भवन अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र दिन मिल्छ मिल्दैन , यसमा तपाइहरुले जाने, सुने सम्मको ब्यहोरा अहिले देखि पछि सम्म फरक नपर्ने गरी सत्य सांचो ब्यहोरा वताइ लेखि लेखाइ दिनुहोस भनी निजले दिएको नक्सा, निवेदन, जग्गाको प्रमाण सहित सम्बन्धित गाउंपालिका कार्यालयका कर्मचारीले हामीलाई सोधनी गर्दा हाम्रो चित्त बुझ्यो यसमा हामीले देखे जाने ने सम्मको ब्यहोरा फरक नपारी तपशिलमा लेखि लेखाइ दिएको छौं । ब्यहोरा सत्य सांचो हो । झुठे ठहरेमा कानुन बमोजिम सहौला बुझाउला भनी खटि आएका कर्मचरी मार्फत सर्जमिन मुचुल्का गरी चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालयमा चढायौं ।

तपसिल

१.

२.

३.

४.

५.

निवेदक :

चम्पादेवी गाउँपालिका वडा नं....... वस्ने वर्ष .... को जग्गा धनी श्री...............................
वा अधिकार प्राप्त वारेस प्रतिनिधि ।

रोहवर :

वडा नं........... वडा अध्यक्ष । वडा सचिव श्री..

काम तामेल गर्ने

कर्मचारी श्री...

इति सम्वत...............साल ....महिना...........गते..............शुभम

चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय
कालिका ओखलढुङ्गा
(सयुक्त वडा कार्यालय)
.... कालिका ओखलढुङ्गा

च.नं :......   मिति ....
प.स. :......

विषयः सर्जमिन मुचुल्का बनाइ पेश गरिएको बारे ।

श्री चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय,
कालिका ओखलढुङ्गा

उक्त विषयमा तहां कार्यालयको चं.. नं. ....मिति .... को प्राप्त पत्रअनुसार जिल्ला .... गा.पा. वडा नं. .... बस्ने श्री .... ले .... को नाममा दर्ता रहेको चम्पादेवी गाउँपालिका वडा नं. .... को कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... मा निर्माण भएको घर/तल्ला थप/विस्तार/कम्पाउण्ड वालको भवन अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र पाउँनको लागि दिएको निवेदन अनुसार तोकिए बमोजिम सर्जमिन मुचुल्का बनाइ पेश गरिएको व्यहोरा अनुरोध छ ।

....
वडा सचिव

चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय

कालिका ओखलढुङ्गा

(सयुक्त वडा कार्यालय)

.... कालिका ओखलढुङ्गा

च.नं :......   मिति ....

प.स. :......

विषय: सर्जमिन मुचुल्का बनाइ पेश गरिएको बारे ।

श्री चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय,
कालिका ओखलढुङ्गा

उक्त विषयमा तहां कार्यालयको चं.. नं. ....मिति .... को प्राप्त पत्रअनुसार जिल्ला .... गा.पा. वडा नं. .... बस्ने श्री .... ले .... को नाममा दर्ता रहेको चम्पादेवी गाउँपालिका वडा नं. ...... को कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... मा निर्माण भएको घर/तल्ला थप/विस्तार/कम्पाउण्ड वालको भवन अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र पाउँनको लागि दिएको निवेदन अनुसार तोकिए बमोजिम सर्जमिन मुचुल्का बनाइ पेश गरिएको ब्यहोरा अनुरोध छ ।

....
वडा सचिव

चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय
कालिका ओखलढुङ्गा
(कार्यालय प्रयोजनको लागि मात्र)

मिति :............

श्रीमान् प्रमुख प्रसाशकीय अधिकृत ज्यू,
कालिका ओखलढुङ्गा

विषय : स्थलगत निरीक्षण प्रतिवेदन सम्बन्धमा ।

महोदय,

नक्सावाला श्री/श्रीमती/सुश्री.. ले चम्पादेवी गाउँपालिका वडा नं. .... टोल............................ अन्तर्गत पर्ने कि.नं.................. को भवन अभिलेखीकरण तथा नक्सा प्रमाणिकरणको लागि क्षेत्रफल.. को जग्गामा .... निर्माण गरेको नक्सा सम्बन्धमा कटारी गा.पा. को तर्फबाट म .... पदको श्री.. ले मिति .... मा स्थलगत निरीक्षण गरी प्रतिवेदन पेश गरेको छु ।

१) आवागमन गर्ने बाटो चौडाइ कति छ ? :..................

२) वनेको घरको माथि हाइटेन्सनलाइन छ । छैन् । :..................

३) वनेको घरमा पानीको निकासको ब्यवस्था कस्तो छ ।......................

४) बाटो विस्तार गर्न सम्भव छ । छैन । :......................................

५) घरमा सौर्य उर्जा जडान साथै अन्य वैकल्पिक उर्जा प्रयोगमा छ छैन । :..................

६) करेसावारी खेतीको लागि जमिन छ छैन् ।हालको अवस्था । :.........................

७) पानीको रिजार्ज गर्ने पद्धती अपनाइएको छ छैन । सम्भावना के छ । :.........................
....

८) फोहरमैलाको ब्यवस्थापन कसरी हुदैछ ।
....

९) घर भाडामा छ छैन । भए कतिकोठा कतिमा लगाइको छ ।
....

१०) घरमा वासेवास गर्ने जम्मा संख्या :
   क) १८ वर्ष भन्दा माथिका महिला तथा पुरुष संख्या:.........
   ख) १८ वर्ष भन्दा मुनिका वालक तथा वालिका संख्या:........

११) भवन सम्म जाने बाटोको प्रस्तावित मार्गको नाम :........

१२) बाटोको केन्दविन्दुबाट भवनको दुरी :..................

१३) अन्य कुनै व्यहोरा
....

....

इन्जिनियर

चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय
कालिका ओखलढुङ्गा

विषय : टिप्पणी तथा आदेश

भवन अभिलेखिकरण सम्वन्धमा ।

श्रीमान्

चम्पादेवी गाउँपालिका वडा नं....... वस्ने श्री र श्रीमती र सुश्री ....ले मेरो र हाम्रो नाममा दर्ता रहेको कि.न)..................... को क्षेत्रफल.............................मा भवन अभिलेखिकरण गरी पाऊ भनी मिति...........................मा नक्सा सहित आवश्यक प्रमाण राखी निवेदन दिनु भएको छ ।

वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धि आधारभुत निर्माण मापदण्डमा उल्लेख गरिए वमोजिम यस आधारभुत निर्माण मापदण्ड लागु हुन पुर्व भवन संहिता लागु नभएका स्थानिय निकायहरुको भवनहरुमा **भवन अभिलेखिकरण गर्नको लागी** कसैको उजुरी नपरेको, साथै सम्वन्धित वडा कार्यालयवाट मिति ....मा भई आएको सर्जिमिन मुचुल्का, साथै प्राविधिक प्रतिवेदन समेत यसै साथ सम्लग्न राखी भवन अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र प्रदान गर्न मिल्ने देखिएकोले निर्णयार्थ पेश गरेको छु ।

चम्पादेवी गाउँपालिका कार्यालय
कालिका ओखलढुङ्गा

फोटो

भवन अभिलेखिकरण प्रमाण-पत्र

मितिः

द.नं.:
प.सं.:
च.नं.:

साविक जिल्ला .... गा.पा. .... वडा नं. र हाल जिल्ला .... गा.पा. ...., वडा न.. .... बस्ने श्री/श्रमती/सुश्री................................. साविक कि.नं. .... ले चम्पादेवी गाउँपालिका वडा नं. .... टोल .... हालको कि.नं. .... सिट नं. .... को क्षे.फ. .... जग्गामा जमिन तल्लाको व.फु. .... जम्मा तल्ला (........) जम्मा आएको निवेदन अनुसार यो भवन अभिलेखकरण प्रमाण पत्रको पछाडी उल्लेखित शर्त पालना गर्ने गरी यो भवन अभिलेखीकरण प्रमाण - पत्र प्रदान गरिएको छ।

चार किल्ला

सि.नं.	कि.नं.	पूर्व	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण
१.					
२.					
३.					
४.					
५.					

तयार गर्ने
नामः ....
पदः ....
सहीः ....
मितिः ....

स्वीकृत गर्ने
नामः ....
पदः ....
सहीः ....
मितिः ....