छत्रदेव गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड ३) छत्रदेव गाउँपालिका, मितिः २०७६/०४/२८ (संख्या ४

भाग–२

छत्रदेव गाउँपालिका, अर्घाखाँची

संवत् २०७६ सालको कार्यविधि नं. ४

कार्यविधिको नाम : छत्रदेव गाउँपालिकामा घर नक्सा पास सम्बन्धी कार्यविधि, २०७५

१. **प्रारम्भिकः** आवाश, शैक्षिक संस्था, स्वास्थ्य संस्था, व्यापारिक प्रतिष्ठान, कार्यालय भवनहरु, बस्तिहरु, खानेपानी, बाटोजस्ता भौतिक संरचनाहरूको वैज्ञानिक र व्यवस्थित मापदण्डको आवश्यकता अझ टडकारो भएकोले । छत्रदेव गाउँपालिकाले भवन संहिता कार्यान्वयन गर्नको लागि दरिलो मापदण्डको आवश्यकता महशुस गरी नेपाल

सरकार (माननीय मन्त्री स्तरको) मिति २०७२/४/२९ को निर्णयानुसार स्वीकृत बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ जारी गरी संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयबाट निर्देशन भए बमोजिम उक्त आधारभूत मार्गदर्शन,२०७२ समेतलाई आधार मानी छत्रदेव गाउँपालिकाको यो कार्यविधि बनाएको छ ।

२. कार्यविधिको नाम र कार्यन्वयन:

१. यस कार्यविधिको नाम छत्रदेव गाउँपालिकाको घर नक्सा पास सम्बन्धी कार्यविधि, २०७६ रहेको छ।

२. यो कार्यविधि तुरुन्त लागु हुनेछ।

३. पारिभाषिक शब्दहरु:

- **जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):**भन्नाले भवनको भुई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ।
- **भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio):** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तल्लाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ।
- **सेटब्याक (Set Back):** भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना,सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नुपर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ।

- **सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way):** भन्नाले ऐन,नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउँदछ ।
- **खुल्ला क्षेत्र (Open Space):** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुल्ला क्षेत्र भनी घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।
- **टाँसिएको भवन (Attached Building):** भन्नाले जग्गाको साँध सिमानामा टासेर बनाउन प्रस्ताब गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- **जोडिएको भवन (Joined Building):** भन्नाले बेग्ला बेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवाहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- **आंशिक निर्माण सम्पन्नः** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तल्ला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- **स्थानीयतहः** यस आधारभूत निर्माण मार्ग दर्शनको प्रयोजनका लागि स्थानीय तह भन्नाले छत्रदेव गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।
- **शहरी विकास कार्यालयः** भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
- **तोकिएको प्राविधिक समितिः** भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा

शाखाको इन्जिनियर,शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राबिधिक कार्यालयको प्रतिनिधि,नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ।

- **नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan):** भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने,साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ।
- **सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan):** भन्नाले केही स्वामित्त्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक,खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ।
- **वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप:** भन्नाले नेपाल सरकार मन्त्रीपरिषद्ले २०७०/६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप,२०७०(Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ।
- **क वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(क) अनुसार विकसित मूलुकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुशरण गरी इन्टरनेशनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरुलाई जनाउदछ। यस अन्तर्गत घर अगाडिको सडक लेबलबाट १८ मिटर अग्लो वा पाँच वा सो भन्दा बढीतला भएको बढी उचाईका (High Rise) भवनहरु पर्दछन्।साथै विशेष प्रयोगका भवनहरुजस्तै: सिनेमाहल, सार्वजनिक भवनहरु (जहाँधैरै मानिसहरु जम्मा हुन्छन्), विद्यालय भवनहरु,अस्पताल आदि साथै राष्ट्रिय महत्त्वका संबेदनशील क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तै: दुरसंचार,

रेडियो तथा टेलीभिजन सञ्चार, पेट्रोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरु, बिमानस्थल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बन्ने भवनहरु, सांस्कृतिक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन्।

- **ख वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(ख) अनुसार भुँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढीभुँइतला सहित ३ तला भन्दा बढी वाStructural Span ४.५ मिटर (१४' ९") भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।
- **ग वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(ग)अनुसार भुइँतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्मरउचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर (१४' ९") भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- **घ वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(घ) अनुसार क, ख, ग वर्गमा नपरेका इट्टा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएका अधिकतम २ तलाका भवनहरुलाई जनाउँदछ।
- **माटोपरीक्षण:** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको "माटो परिक्षण निर्देशिका" ले तोकेको परीक्षण प्रकृया/ विधिलाई जनाउँदछ।
- **आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु:** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली आदिलाई जनाउँदछ।
- **संस्थागत भवन:** भन्नाले बिधालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ।

- **सभा-सम्मेलन भवनः** भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमाहल, संयुक्त बजार, विशाल बजार, मल्टिपल कम्प्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
- **सार्वजनिक भवन**ः भन्नाले संस्थागत भवन, सभासम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।
- **व्यापारिक भवन**ः भन्नाले पूर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेका र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।
- **इन्जिनियर/आर्किटेक्टरः** भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त बिशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

४. **भवन निर्माण मापदण्ड तथा संहिता कार्यान्वयन र नक्सा पास जस्ता प्राविधिक कार्यको लागि यस गाउँपालिकामा मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल/आर्किटेक विषयमा इन्जिनियरिङ बिषयमा स्नातक तह उतिर्ण र नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएका सिभिल/आर्किटेक १ को व्यवस्था समेत सेवा करार मार्फत गरिनेछ ।**

५. **भवनको डिजाइन एवं निर्माण सुपरिवेक्षणको व्यवस्थापन**

५.१ गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउनेः यस गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले यस गाउँपालिकाको क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरुको नक्सा निर्माण र ड्रइङ डिजाइन जस्ता कार्यमा प्रत्यक्ष वा परोक्ष रुपमा संलग्न हुन पाउने छैनन् । तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि

आफू कार्यरत र यस गाउँपालिकाको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरुको नक्सा निर्माण, सुपरीवेक्षण र डिजाइन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाईन गरिएको नक्शामा समेत इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

५.२ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्ने प्रतिबन्धःगाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाइन वा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने प्रविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित कानून,भवन संहिता तथा निर्माण, संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राबिधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनेछ । मापदण्ड विपरीत नक्सा तयार एवं स्वीकृत भएमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको **Structural Design** प्रमाणीत गरेमा वा गलत प्रमाणीत गरेमा यसको जिम्मेवार सोही व्यक्ति हुनेछ । नक्सामा नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिल दर्ता नम्बर उल्लेख गरी निज आफैले अनिवार्य रुपमा दस्ताखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । सथै नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको दर्ता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनु पर्नेछ ।नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्सा तयार गर्ने,डिजाइन गर्ने, सुपरिवेक्षण गर्ने तथा नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राबिधिकलाई

आवश्यक कारवाहीको लागि गाउँपालिका अध्यक्षले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा लेखी पठाउनु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सूचिमा समेत राखि नाम सार्वजनिक गर्नुपर्नेछ ।

५.३ इन्जिनियरिङ परामर्शदाता सूचिकृत हुनु पर्ने: यस गाउँ क्षेत्रमा घर नक्सा सम्वन्धी ड्रइङ डिजाइन सुपरीवेक्षण जस्ता परामर्श सेवा दिने व्यक्ति संस्था (परामर्शदाता) यस गाउँपालिकामा सूचिकृत भएको हुनु पर्ने छ ।

५.४ सार्वजनिक उपयोगिता सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिनु पर्ने: अव उप्रान्त पूर्ण वा आंशिक रुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नदिएका भवनहरुमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

५.५ गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दश हजार वर्ग फिटभन्दा वढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिस आवश्यक पर्ने: गाउँपालिकाले गाउँक्षेत्रमा निर्माण हुने भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारका भवनहरुको नक्सा पास गर्दा अध्यक्ष/प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्सा शाखाको प्रमुख, सम्वन्धित विज्ञहरु, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको इन्जिनीयर, शहरी विकास कार्यालयका प्रमुख वा निजले तोकेको इन्जिनियर प्रतिनिधि, नापी 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 । अध्यक्ष/प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत र नापी

अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरु नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलम दर्ता भएको हुनु पर्ने छ । प्लानिङ परमिट Structural Permit तथा वातावरणीय परिक्षणको हकमा सम्वन्धित ऐन नियमावलीले तोकेको व्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।

५.६ संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार वर्गफिटभन्दा बढीक्षेत्रफल भएका भवन निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने, गउँपालिकाले संस्थागत भवन तथा दशहजार वर्गफिट भन्दा वढी क्षेत्रफल भएका भवनको निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा गाउँपालिका वा स्वामित्वकर्ताले आवश्यक ठानेमा तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गरी सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमति र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन सकिनेछ । यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले भबन निर्माणको नक्सा निर्माण, डिजाइन तथा सुपरीवेक्षणको निमित्त नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउन्सिलवाट दर्तासटिफाइड भएका इन्जिनियरहरुको हरेक वर्ष अध्यावधिक रोष्टर बनाई रोष्टरमा भएका इन्जिनियरहरुवाट तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्ने छ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले Pre-Review को व्यबस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

५.७ भवन निर्माणको आंशिक अनुमतिःगाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति एकै पटक नदिई पहिलो पटक डिपिसि लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गर्नु पर्ने छ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसि

भए नभएको सुपरीवेक्षण गरी **क**, **ख** र **ग** वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्व कर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षकबाट समेत प्रमाणीत गरि मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ । गाउँपालिकाले उपरोक्त प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले वढीमा ७ दिन भित्र निवेदकको टुंगो लगाउने व्यवस्था गर्नेछ।

५.८ भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदनः भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ। यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको सुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ।

५.९ भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाइने: आर्थिक वर्ष २०७५/०७६ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले घर भडामा लिनु अघि गाउँपालिका,जिल्ला स्थित सहरी विकास कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयवाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहित तथा मापदण्ड अनुसार भएनभएको 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।

५.१० भवन संहिता तथा मापदण्ड पालन नगरी सार्वजनीक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनीक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कारवाही गर्नेः राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी र नक्सा पसा नगरी सार्वजनिक निकायको लगानीमा भवन निर्माण गरेमा वा गाउँ क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा गाउँपालिका गाउँ कार्यपालिकाको बैठकवाट निर्णय गरी यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरी तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कारवाहीको लागि लेखि पठाउनु पर्ने छ । गाउँपालिकाको लगानीमा वन्ने भवनमा समेत यस प्रावधान वमोजिम भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ।

६. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचानाहरु हटाउनेः

सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु र तिनका स्वामित्वकर्ताको नाम सहितको विवरण सार्वजनिक गरी गाउँकार्यपालिकाको वैठकको निर्णय वमोजिमको म्याद लिइ स्वामित्वकर्तावाट नै हटाउन लगाइने छ। तोकिएको समय सम्म पनि त्यस्तो गैर कानुनी संरचनाहरु नहटाउनेको हकमा शुन्य सहनशिलताको नीति अपनाई गाउपालिकाले भत्काउनेछ । त्यसरी ती संरचनाहरु भत्काउन लागेको खर्च समेत सम्वन्धित स्वामित्वकर्तावाटै सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिने छ। सडकको अतिक्रमण हटाई यसको विस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिन अध्यक्षको नेतृत्वमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत,जिल्ला वन, मालपोत र नापी कार्यालयका

प्रमुख वा प्रतिनिधि, गाउँपालिकाका इन्जिनियर, इलाका प्रहरी प्रमुख, उद्योग वाणिज्य संघ र निर्माण व्यवसायी संघका प्रतिनिधि, गाउँपालिकामा कृयाशिल राजनैतिक दलका १/१ जना प्रतिनिधिहरु सदस्य रहेको एक सडक तथा सार्वजनिक जग्गा संरक्षण समिति गठन गर्न सकिने छ । साथै यस गाउँ क्षेत्रका सडकहरुको अभिलेख अध्यावधिक गरी सो अभिलेखलाई मालपोत र नापी कार्यालयमा अभिलेख गरिनेछ।

७. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरुको अभिलेख अद्यावधिक गरी तिनको संरक्षण समेत गर्ने निति लिनेछ। आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनीक जमिनलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरुमा रुपान्तरण्त गर्दै लगिनेछ। यस कार्यमा पनि दफा ६ वमोजिम गठन भएको समितिको सहयोग र सल्लाह लिन सकिनेछ । सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद) को निर्णय विना कोही कसैलाई कुनै प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस समेत गरिने छैन।

८. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था:

भवनको स्वामित्वककर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ। निर्माणाधीन **क** र **ख** वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माण स्थलमा प्राविधिक सुपरिवेक्षकको विवरणका साथै स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै Ground Coverage Ratio, Floor Area

निर्माण गर्दा छाडनु पर्ने Setback क्षेत्र आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्ननभएसम्म सवैले देख्न सक्ने गरी होर्डिंग वोर्डमा राख्नु पर्नेछ।

९. यस गाउँपालिकामा भवन निर्माण सम्वन्धमा यस मापदण्डमा उल्लेख भएको विषयमा यसै वमोजिम र यसमा उल्लेख नभएको विषयमा सहरी विकास मन्त्रालयवाट तयार गरिएको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड,२०७१ तथा सोही मन्त्रालयवाट स्वीकृत सहरी योजना सम्वन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७१ तथा अन्य प्रचलित कानूनको मापदण्ड बमोजिम हुने छ।

१०. भू–उपयोग योजना कार्यान्वयन

यस गाउँपालिकाले भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय तथा स्थानीय सरकार संचालन ऐनले तोकेका प्रकिया पूरा गरी गाउँ क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा Risk-Sensitive भू–उपयोग योजना कार्यन्वयनमा ल्याउन सक्नेछ । यस प्रयोजनका लागि गाउँपालिकाको सभावाट भूमिलाई राष्ट्रिय भू–उपयोग नीति २०६९ का आधारमा विभाजन गरिनेछ । यसरी भू–उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षमतामा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ।

११. भवन निर्माणमा बन्देज

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले वाढी, पैरो, भू–क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउने गरी यस गाउँपालिकामा सिफारिस गरेमा गाउँपालिकाले उक्त क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न आंशिक वा पूर्ण प्रतिवन्ध लगाउन सक्नेछ।

१२. भवन संहिताको कार्यान्वयन

चालु आर्थिक वर्ष भित्र यस गाउँपालिकाले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० लाई कार्यन्वयनमा ल्याउनेछ।

१३. जग्गा प्लटिंग सम्बन्धी व्यवस्थाहरु:

जग्गाको प्लटिंग गरी बिक्री वितरण गरिने जस्तो जग्गाको कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनको लागि जग्गा विकास, सामूहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिंगहोम, बैंक तथा वित्तीय संस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा यस गाउँपालिकाले उक्त कार्यहरुको Planning Permit स्वीकृत गर्न सक्नेछ । यसरी Planning Permit दिदा प्लटिंग गरिने जग्गाको क्षेत्रफल तोकी बाटो बाहेक कूल जमिनको कम्तिमा ५% वा गाउँ परिषद्ले तोकेको निश्चित प्रतिशत जमिन प्लटिंगको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्नेछ। सो प्लटिंग क्षेत्रमा प्रवेश गर्ने मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर, प्लटिंग क्षेत्रमा सडकको चौडाइ कम्तिमा ६ मिटर र सडक किनारबाट सेट ब्याक १.५ मिटर हुनु पर्नेछ। प्लटिंग गरिने जग्गाको न्युनतम क्षेत्रफल ३० रोपनी वा गाउँपालिका सभाले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ। तर गाउँपालिका स्वयंले यस्तो कार्य गर्न चाहेमा यो न्युनतम क्षेत्रफलको सीमा लागु हुनेछैन । प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, बिजुलिको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिंगकर्ताकै हुने गरी प्लटिंगको Planning Permit स्वीकृत गारिनेछ । साथै प्लटिंग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नु पर्ने छ। उपरोक्त मापदण्डहरु पूरा गरेर

मात्र Planning Permit प्रदान गर्न सकिनेछ। यस प्रावधान विपरित प्लटिंग गरेमा उक्त प्लटिंग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै धारा बिजुली टेलिफोन जस्ता सेवाहरु जडान हुनै छैनन्। साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन सकिने छ। जग्गा प्लटिंग सम्बन्धमा गाउँपालिको आगामी गाउँ सभाले सहरी विकास मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार आवश्यक विनियमावली जारी गरी व्यवस्थित गर्नेछ।

१४. जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने

गाउँपालिकाले आफनो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु पहिचान गरी तत्तकाल भत्काउन लगाउनेछ। घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिकाले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याइनेछ। साथै यस मापदण्डमा तोकिय अनुसार पर्खाल लगाउने अनुमति दिदा सेटब्याक छोडेर मात्र पर्खाल लगाउने अनुमति प्रदान गरिनेछ। तर आफ्नो निजि स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवगमनलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रुख बिरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ। सडकको क्षेत्रधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ।

१५. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरुः

१५.१ यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन निर्माणको मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तानतरण नगरी सँधियारको मन्जुरनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन।

१५.२ यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन संहिता सम्बन्धी मापदण्डहरुलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गरिने छैन । तर गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिंदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिंदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप २०७० मा व्यवस्थित गाउँक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरु पूरा गर्नुपर्ने शर्तहरु समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन ।

१५.३ यस गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थपघट)गर्न पाइने छैन ।

१५.४ भवनको उपयोगिता परिवर्तन गर्न अनुमति लिनु पर्नेः भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवन उपयोगमा ल्याउनु पर्ने छ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मापदण्ड,स्वीकृति भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रहि अनिवार्य रुपमा उपयोग परिवर्तन स्विकृती लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिने छ । कसैले गाउँपालिकाको स्विकृती बिना भनवको उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान गरेको बिद्युत, खानेपानि, टेलीफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउने छ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखी आयबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ । साथै

यसरी स्वीकृति बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाइ गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बञ्चित गर्न सक्ने छ।

१५.५ भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका पाँच तला भन्दा अग्ला सवै भवन र कुनै पनि सर्वसाधरण भेला हुने सपिङ मल, सुपरमार्केट ,स्कुल,कलेज अस्पताल ,नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगाएत १५ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने र दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरुमा जडान भएको बिद्युत, खानेपानी, टेलीफोन आदि उपयोगिताहरु काट्न यस गाउँपालिकाले सम्बिन्धित निकायलाइ लेखी पठाउने छ र सम्बन्धित निकायले पनि लेखी आयबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ।

१५.६ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना बैकिङ कारोवार र इन्सुरेन्स कारोवार नगर्न गाउँपालिकाले सम्बिन्धित निकायलाई लेखी पठाउने छ र बैकिङ र इन्सुरेन्स निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नुपर्नेछ।

१५.७ प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भौगर्भिक विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र ५ तला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिने छ । यी अधिकारिक निकायहरुबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिएसम्म १७ मिटर भन्दा अग्ला

भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन। खानी तथा भू–गर्भ विभागको अग्रिम स्विकृती नलिइ ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्विकृति प्रदान गर्न पाइने छैन।

१५.८ अव उप्रान्त आवसीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन। यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ। साथै ६ मीटर भन्दा कम चौडाइको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ। आवसीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापरिक प्रयोजनमा रहेमा सो सम्पूर्ण भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ तर योजनावद्ध आवसीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन।

१५.९ गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालना नगरेका क र ख वर्गका भवनको हकमा मापदण्ड विपरीत संरचनालाई स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनका प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैले भत्काउन परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बिन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह बिगो सहित असुल उपर गरिनेछ। साथै गाउँपालिकाले यसरी भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगर्ने

उक्त वर्गका भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहितको विवरण आफ्नो Website मा सार्वजनिक गर्नेछ।

१५.१० गाउँपालिका क्षेत्रमा मापदण्ड बिपरित 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 स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैले भत्काउन परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बिन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकि सरह बिगो सहित असुल उपर गरिनेछ।

१५.११ साविक बस्तीमा साना बाटाहरुमा समेत ऐम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ४ मिटर हुने गरी गाउँपालिकाले बाटो बिस्तार गर्ने नीति लिइनेछ तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने गाउँ सभाको निर्णयबाट यस प्रावधान विशेष मापदण्ड तय गर्न सकिनेछ।

१५.१२ धैरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस हस्पिटल, नर्सिङ्ग होम बैंक तथा बित्तिय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृया अगाडि बढाउन पाइनेछ।

१५.१३ सिमा पर्खाल निर्माण गर्दा गाउँपालिकाले तोकि दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली/रेलिङ राख्ने गरी स्विकृती लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ। सहरी सौन्दर्याताको लागि गाउँपालिकाको परिषद्ले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने

सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको सिफारिस र सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले आवश्यकता पुष्टि भएमा यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृत दिन सक्नेछ । यसरी पर्खाल निर्माण गर्दा घर नक्सा जस्तै स्वीकृति लिनु पर्ने छ र तोकिएको Set Back (कम्तिमा १.५ मि.) छोड्नु पर्नेछ।

१५.१४ 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 हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसँग सम्झौता गरी उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नुपर्नेछ । सो नगरेसम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का गर्नुपर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रकृयाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१५.१५ आर्थिक वर्ष २०७५/०७६ देखि गाउँपालिका क्षेत्रमा भवनसंहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिका सूचिकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी/कालिगढ/स्थानीय ठेकेदार) हरुले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउँनेछन् । यस प्रयोजनको लागि नगर विकास परिक्षण केन्द्र लगायत स्थानीय विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका

सेवा प्रदायक सस्थाहरुसँग समन्वय गरि प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरि निजको सहयोगमा यस गाउँपालिकामा सो सम्बन्धी तालिमहरु सञ्चालन गर्ने नीति लिइनेछ।

१५.१६ स्वास्थ्य सस्थाहरु जस्तै अस्पताल, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनाका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रलयलले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्डअनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यस गाउँपालिकाद्वारा स्विकृत मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही कायम हुनेछ।

१५.१७ शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलवा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिएको माप अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ। तर यो मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ।

१५.१८ प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनु पर्नेछ।

१५.१९ अव उप्रान्त हुने क र ख वर्गका भवनहरुले वर्षाद्को पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रवधि अपनाई जमिनमुनि पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। यस्तो व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिने छैन । तर गाउँ सभाको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यव्स्था लागु गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन।

१५.२० कुनै पनि भवनमा गाउँपालिको बोर्ड बैठकको स्विकृती बिना होडिँग बोर्ड, टावर एन्टेना राख्न पाईने छैन । गाउँपालिकाले यस्तो स्वीकृति दिंदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्रविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

१५.२१ गाउँपालिका क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारमा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि नगरको सहरी सौन्दर्यकतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र सहरी सौन्दर्यतालाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी 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.ब को हकमा गाउँपालिकाले निश्चित समय सिमा तोकी घर धनीलाई मौका प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

१५.२२ गाउँपालिकाले कार्यपालिकाको निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकीएको रंग र डिजायन, ढाँचा, तला र आकारको भवनहरुमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरुपता कायम गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृति गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोयमा ल्याउनु पर्नेछ ।

१५.२३ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन, सपिङ्ग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठुला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ।

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

१५.२५ गाउँपालिकाले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्मन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ। यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुन:अनुमति लिनु पर्नेछ।

१५.२६ भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाईन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुऱ्याइ भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ र गाउँपालिकाले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्नेछ।

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

१५.२८ नदी उकासबाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन। यस्तो जमिन स्वत हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटविरुवा कायम गर्नु पर्नेछ।

१५.२९ अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाई ६ मी हुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यलयहरुलाई सोही बमोजिम स्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको कार्यन्वयन गर्न लेखी पठाउनु पर्नेछ। यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृती दिंदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मिटर सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) र सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट १.५ मीटर सेट ब्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिनु पर्नेछ। तर भिरालो क्षेत्रमा प्रविधिकरुपमा उक्त ६ मिटर चौडाई कायम गर्न सम्भव नभएमा प्रविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा गाउँ कार्यपालिकाको निर्णयबाट ४ मिटरमा नघट्ने गरी बाटोको चौडाइ निर्धारण गर्न सकिनेछ।

१५.३० भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटब्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला ,रयाम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन।

१५.३१ भवनमा १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत स्टक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ। सडकको क्षेत्रधिकार र सेटब्याक

क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन।

१५.३२ भवन संहिता, २०६० अनुसार भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन गारो निर्माण गर्न पाइनेछ। तर तोकिएका पुराना तथा घना आवसीय बस्तीका घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका इन्जिनियरिङ्ग प्रविधि प्रयोग गरी घर निर्माण गर्न बाधा पर्नेछैन।

१५.३३ गाउँपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगाएतका प्रचलित कानुनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरुप सडक क्षेत्र र सेटब्याक कायम हुनेछ । तर गाउँपालिकाले यस्तो सेट ब्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्नेछैन। सामान्यतया Height Set Back Ratio यस प्रकार हुनेछ।

क) १० मिटर सम्मका उचाइ सम्मका भवनहरुको हकमा १.५ मिटर

ख) १०-१५ मिटर सम्मका उचाइ सम्मका निजि भवनहरुको हकमा २ मिटर

ग) १०-१५ मिटर सम्मका उचाइ सम्मका सार्वजनीक भवनहरुको हकमा ३ मिटर

घ) १५ मिटर भन्दा बढी उचाइका भवनहरुको हकमा ६ मिटर

१५.३४ जग्गा उपयोग प्रतिशत: आवासीय भवनकालागि २५० वर्गमिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भुइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिनु पर्नेछ। सरकारी अर्ध–सरकारी सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिंदा भवनको भुईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफल ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ।

१५.३५ नयाँ बाटो घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २० प्रतिशतले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ।

१५.३६ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दशहजार वर्गफिट भन्दा ठुला सबै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ।

१५.३७ अब उप्रान्त न्युनतम १ तलाको पूर्ण वा आशिंक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, बिजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिश गर्ने सकिने छ।

१५.३८ नापी नक्शा तथा स्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्शा पास गर्न पाईने छैन।

१५.३९ भवनहरुको Structural Analysis Report कम्तिमा Structural Engineer वा स्टक्चरल डिजाईनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ।

१५.४० यस मापदण्डमा उल्लेखित कुराहरु साविकमा लागु भएका मापदण्ड भन्दा खुकुलो भएको पाइएमा साविकको मावदण्ड बमोजिमनै हुनेछ।

१५.४१ नक्सा पास गर्दा सेप्टिक ट्याङकको व्यवस्था सहितको नक्सा पास गर्नुपर्नेछ।

१६. बिबिधः

१६.१ FAR, Ground Coverage आदि सुविधा लिने प्रयोजनको लागि मन्जुरीनामाबाट नक्सा पास गर्दा यो मापदण्ड कार्यान्वयनमा प्रतिकूल असर पर्ने भएकोले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को मन्जुरीनामा लिई नक्सा पास गर्न सक्ने प्रावधानमा संशोधन नभए सम्मको लागि घर निर्माण हुने जग्गाको पुरै कित्ताको मन्जुरीनामा दिनु पर्ने र सो कित्ताको जग्गा रोक्का मालपोत कार्यालयमा लेखी पठाएर रोक्का भई आए पछि मात्र नक्सा पास प्रकृया अगाडि बढाइनेछ।

१६.२ जग्गा धनीले घर भएको जग्गाको कित्ता काट गरी बेचबिखन 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 गरिने छ।

१६.३ यस गाउँपालिकाको क्षेत्रमा ३ आना भन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरी कित्ता काट गर्ने प्रयोजनको लागि घर बाटो सिफारिस गरिने छैन तर यस अघि कित्ता काट भैसकेको र पुरै कित्ता जग्गा बिक्री गर्दा तथा ३ आना भन्दा बढी क्षेत्रफल बनाउने गरी छिमेकी कित्तासँग गाभ्ने गरी जग्गा किनबेच गर्दा यो ३ आनाको व्यवस्था लागु हुने छैन।

१६.४ यस गाउँपालिका क्षेत्रमा बन्ने घरमा झ्याल,ढोका राख्न घर धनीले आफ्नो जग्गाको किनाराबाट कम्ति ३ फिट जमिन छोड्नु पर्नेछ । बाटो नभएको जग्गामा घर निर्माण अनुमति दिइनेछैन।

१६.५ यस गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवसीय भवन , सार्वजनिक सरोकारका भवनहरु (सरकारी कार्यालय ,अस्पताल,नर्सिङ्ग होम,शैक्षिक संस्था , बैंक तथा वित्तीय संस्था ,ब्यापारिक केन्द्र,सुपरमार्केट,फुटसल,होटल , पार्टि प्यालेस ,सिनेमाहल आदि)बाल मैत्री र अपाङ्ग मैत्री हुनुको साथै आपतकालिन निष्कासन द्वार र भर्याङ्ग (Emergency Exit Door and Ladder)को व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ । साथै १५ मिटर भन्दा अग्ला बहुतले भवनहरुमा अनिवार्य रुपमा (Lift/Escalato, Fire Scape) को व्यवस्था समेत गरिएको हुनु पर्नेछ।

१६.६ नेपाल बिद्युत प्राधिकरणले तोकेको हाइटेन्सन लाइनको क्षेत्र भित्र भवन नक्सा पास गरिने छैन । बिद्युत प्रसारण लाइनमा नजिकको तारदेखि भवन संरचनासम्म तपसिल बमोजिमको सेटब्याक दुरीकायम गरिनेछ।

क) २२० V वा ४०० V बितरण लाइनमा - १.२५ मिटर

ख) ११KV लाइनमा -१.५ मिटर

ग) ३३KV लाइनमा - २.० मिटर

घ) ६६KV लाइनमा -३.० मिटर

ङ) १३२KV लाइनमा - ५.० मिटर

१६.७ सामान्यतया खोला, नदी, ताल, कुलो आदिसँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमतिदिंदा निम्नानुसार गरिनेछ।

- खोला/नदी किनाराबाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।
- ताल किनाराबाट २० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।
- २० फुट भन्दा माथिको कुलो/खोल्साको किनाराबाट ३ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।
- २० फुट सम्मको कुलो/खोल्साको किनाराबाट १.५० मि. छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने।

नोट: माथि जे उल्लेख भएता पनि छज्जा ३ फुट सम्म क्यान्टलिभर हाल्न पाउने छ। तर जमीनएरिया भने खुल्ला छोडनु पर्नेछ। यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रुपमा विकास गर्नुपर्नेछ।

१६.८ सुरक्षाको दृष्टिले भवनको भुइँ तलाले चर्चेको चौडाइको २.५ गुणामात्र उचाई बनाइनु पर्नेछ।

१६.९ जग: भवनको सबभन्दा महत्वपूर्ण पक्ष जगको गहिराई माटोको प्रकार, आवसीय वा सार्वजनिक प्रायोजन, घरको तला, पिलरको आकार (लम्बाई चौडाई) आदिमा भर पर्दछ। सामान्यतया आवसीय प्रयोजनको दुई तिन तलाको घरमा साबिक जमिन भन्दा तल कम्तिमा ५x५x५ 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 अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ ।

१६.१० पिलर र विमः पिलर र बिम घरको आकार, घर धनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा, घरको प्रयोजन (आवसीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । पिलरको हात्तीपाइलेको लेवल १८० डिग्रीमा हुनु पर्नेछ । पिलर ९० डिग्रीमा ठडिएको हनुपर्नेछ । भरसक पिलरहरु एउटै लाइन, ग्रिडमा पार्नु पर्छ । सामान्यतः आवसीय प्रयोजनको घरमा १२"X१२" 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 आधा गरी दुई पटक गर्नुपर्नेछ । घरको बिम पनि पिलरको जस्तै डण्डी र चुरी राखेर कम्तिमा ९"X१२"को मोटाइका बनाइनु 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 लम्बाईको एक तिहाइ भागमा ४"को अन्तरमा र बाँकी भागमा ६" को अन्तरमा राखिनु पर्छ । डिपिसी पिलर बिम जहाँ पनि डण्डी फरक फरक लम्बाईका प्रयोग गर्नु पर्छ र डण्डी गाँस्दा कम्तीमा डण्डीको ब्यासको ६० गुणा खप्टिने गरी गाँसिनु पर्छ । पिलरको डण्डीको गँसाइ विमको २' माथि वा तलबाट गर्नु पर्छ साथै

विमको डण्डीको गँसाइ पिलरको छेउवाट लम्बाईको एक तिहाइ भाग छोडी गर्नु पर्नेछ।

१६.११ ढलान: घरको ढलान पनि घरको आकार, प्रकार, घर धनीको चहाना र लगानी गर्ने इच्छा र चाहाना ,घरको प्रयोजन आवसीय वा सार्वजनिक प्रयोजनआदिमा भर पर्दछ। आर सि सी ढलान एबं M20(१:१.५:३)को हुनु पर्नेछ । पिलर मा १.५" बिममा १" र स्ल्यावमा ०.७५" कंक्रिट कभर राख्नु पर्नेछ । सामान्यत: आवसीय प्रयोजनको घरमा सिढी र छानामा ५ इन्चको ढलान भए पुग्छ । ढलान गर्दा कम्तिमा 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 ता कि जालि माथि मसला परोस मसला जालिमा झुण्डिने अवस्था नहोओस् । ढलान गरेको एक दिन पछि कम्तिमा ७ दिन सम्म क्युरिङ गर्नु पर्नेछ।

१६.१२ कंक्रिट बनाउने बिधिः

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

ख) ठुलो निर्माणमा M२० (सिमेण्ट, बालुवा र गिटीको अनुपात १:१.५:३ हुनुपर्दछ।

- यस्ता सामाग्रीको मिश्रण, घोलाई (यथाशक्य मिक्सर/भाइब्रेटरले) राम्रोसँग गरिनु पर्छ।

- सामाग्री (डण्डी, सिमेण्ट आदि) गुणस्तर चिन्ह युक्त हुनु पर्छ । बालुवा माटो अभख नमिसिएको, दानादार हुनुपर्छ ।

- गिटि साह्रो ढुंगाको र सानो ठुलो आकारको, पानी सफा आइरन मुक्त हुनुपर्छ । तापक्रम १०-३० डिग्री सेल्सियस भए राम्रो, ३ डिग्री भन्दा कम र ४० डिग्री भन्दा बढी तापक्रम कंक्रिट कामको लागि राम्रो मानिन्न । कम तापक्रमले ढलान जम्दैन भने धैरै तापक्रम भएमा पानि तुरन्त सोसिन्छ । त्यसैले अधिक चिसो र गर्मीमा ढलान राम्रो हुँदैन ।

१६.१३ गारो: भवनमा लगाइने गारो घरको आकार प्रकार, घरको चाहाना र लगानी गर्ने इच्छा र घरको प्रयोजन (आवसीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । सकभर ९ इन्चको गारो लगाउनु 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 डन्डी राख्नु पर्छ । गारो लगाउँदा झ्याल र ढोकामा कम्तीमा ३"मोटाइ हुने गरी पिलर सँग टाँसी **Sill Band & Lintel Band** राख्नुपर्दछ । गारोमा आवश्यतानुसार सारो ढुंगा वा राम्ररी पाकेको इट्टा प्रायोग गर्न सकिन्छ । गारोको मसलामा सिमेण्ट र बालुवाको अनुपात १:५ तथा प्लस्टर गर्दा सो अनुपात सिलिङमा १:३ अन्यत्र १:४ हुनुपर्दछ ।

१६.१४ बिना डिजाइन १ मिटर भन्दा बढी छज्जा राख्न पाइने छैन। भर्याङको चौडाइ कम्तिमा ३" तथा प्रत्येक सिँढीको चौडाइ कम्तिमा १०" र उचाइ बढीमा ७ " हुनु पर्नेछ।

१६.१५ गारो वाला भवन निर्माण गर्दा पालाना गर्नुपर्ने मापदण्ड

क) सिमेण्टको गारोमा ढुंगाको चिनाइवाला भवन बढीमा २ तलासम्म बनाउनु पाइनेछ।

ख) त्यस्तो भवनको कोठाको भित्रि लम्बाई बढीमा ११' सम्म हुनु पर्नेछ।

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

घ) जगको गहिराई र चौडाई ३'६"X३'६" हुनु पर्नेछ।

ङ) भवनको लम्बाई चौडाईको ३ गुणा भन्दा बढी हुनुहुँदैन।

च) जगदेखि प्लिन्थ लेवल(डि पि सि)सम्म कम्तिमा ३ वटा फुटिङ (३'६",२' ६",१' ६") हुनु पर्नेछ।

छ) जगमा ६"को एक तह ढुंगा सोलिङ गरि समेन्ट ,बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई ३" को पि सि सि ढलान गर्नु पर्नेछ। सथै प्रत्येक कुनामा १६ एम एमको ठाडो डण्डी बयाण्ड र स्टिचसँग जोडी राखिएको हुनु पर्नेछ।

ज) पि सि सि माथि सिमेन्ट, बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई ३"X१८ " को राउण्डिङ आर सि सि ढलान गर्नु पर्नेछ जसमा १२ एम एमको २ वटा

छड,८ एम एमको रिङ्गहरु ६/६ इन्चको अन्तरमा पर्नेगरी जग बन्धन गर्नु पर्नेछ।

झ) जमिनमाथि सामान्यतया १'६" मा टाइ विम ६"X१८"को हुने गरी ४वटा १२ एमएमको रड, ८ एम एमको रिङ ६/६ इन्चको अन्तरमा राखी सिमेन्ट ,बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई आर सि सि ढलान गर्नु पर्नेछ।

ञ) प्लिन्थ लेवलमाथि गारोको चौडाई १८" हुनु पर्नेछ।

ट) टाई विम (प्लिन्थ लेवल) माथि कुना बन्धन ,सिल ब्याण्ड, घेरा लिन्टेल ब्यान्ड जग बन्धन (३'X१८") जस्तै हुने गरी बनाउनु पर्नेछ । ३"को आर सि सि ढलानमा कम्तिमा १२ एम एमको दुई वटा डण्डीहरु राख्नु पर्नेछ।

ठ) कुना बन्धनको लम्बाई बाहिरी कुनावाट ४/४ फिट सम्म हुनु पर्नेछ साथै कुना बन्धन २/२ फिटको उचाईमा राख्दै जानु पर्नेछ।

ड) झ्याल ढोका राख्दा कुनाबाट २' छोडी राख्नु पर्नेछ साथै झ्याल-झ्याल वा झ्याल ढोकाको दुरी कम्तिमा २' हुनु पर्नेछ।

ढ) फ्लोर तथा छानामा टाई बिम राख्नु पर्नेछ र यसलाई प्लिन्थ टाई बिम जस्तै गरी घेरा बन्दी गर्नुपर्ने छ।

ण) सामान्यतया सबै गारोहरुको चिनाइ एकै उचाईमा लगाउँदै जानु पर्नेछ तथा एक दिनमा ३'३" भन्दा अग्लो गारो लगाउनु हुँदैन।

त) ढलान कार्यको लागि कंक्रिट मिक्सर नभएमा १०% सिमेन्ट थप गरी हातैले मिश्रण गर्न सकिने छ।

१६.१६ भवन निर्माण कार्यमा संलग्न दर्तावाला परामर्शदाता संस्थाले जुन स्तरको प्रविधिकवाट भवनको नक्सा ड्रइङ डिजाइन भएको हो सोही स्तरको प्राविधिकवाट सुपरीवेक्षण हुने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।

१६.१७ क.ख.ग वर्गका भवनको नक्सा पासका लागि गाउँपालिकामा निवेदन स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौता पत्रको प्रति समेत समावेश गर्नु पर्नेछ। यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन, २०५५ को दफा ११(३) बमोजिम हुनु पर्नेछ। डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रकृयाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ।

१६.१८ भवन निर्माणकर्ताले गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना सडक तथा सार्वजनिक स्थलमा निर्माण सामाग्री राख्न पाउने छैन, राखेको पाइएमा गाउँपालिकाले सो सामाग्री जफत गरी नियमानुसार गर्नेछ।

१६.१९ भवन निर्माण अनुमति र नक्सा पास बिना निर्माण भएका भवन सम्बन्धमाः यस क्षेत्रमा गाउँपालिका बाट भवन निर्माण अनुमति नलिई नक्सा पास बिना हालसम्म निर्माण भएका र निर्माण भैरहेका भवनहरुको हकमा एक पटकलाई यस आर्थिक वर्षको अन्त्य सम्मको म्याद दिई त्यस्ता भवनहरु यस मापदण्ड बमोजिम भएको व्यहोरा यस गाउँपालिकामा सूचीकृत इन्जिनियरबाट प्रमाणित भई आएमा आवश्यक जाँचबुझ गरी यस मापदण्ड बमोजिम भएको पाइएमा

तोकिएको शुल्क लिई नक्सा प्रमाणित र निमार्ण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिने छ । सो अवधि पश्चात त्यस्ता भवनहरुको सम्वन्धमा गाउँपालिकाले कुनै कारर्बाही गर्ने छैन र घरधनी स्वयम् जिम्मेवार हुनु पर्नेछ । यो भवन निर्माण मापदण्ड लागु भएपछि यस क्षेत्रमा गाउँपालिकाबाट भवन निर्माण अनुमति नलिई नक्सा पास बिना कुनै ब्यक्ति ,संस्था निकायले घर निर्माण गर्न पाउने छैन, यस प्रावधानका बर्खिलाप गर्ने उपर कानुनी कारबाही हुनेछ ।

१७. भवन निर्माण अनुमति, नक्सा पास र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण लिने, दिने कार्यविधिः

- जग्गा धनी स्वयं उपस्थित भई देहायका कागजातहरु संलग्न स्वीकृत ढाँचा दिएको निवेदन

  (क) भवन निर्माणकर्ताको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि

  (ख) जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि

  (ग) भवन निर्माणको काम गर्ने कालिगढले तालिम लिएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि

  (घ) भवनको नक्साको ड्रइङ्ग डिजाइन र निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग जग्गा धनीले गरेको सम्झौताको प्रतिलिपि र त्यस्तो प्राविधिकको नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि

  (ङ) गाउँपालिकालाई यस आ.व. सम्म तिर्नु पर्ने मालपोत, एकिकृत सम्पक्ति कर लगाएत सबै कर तिरेको रसिद

(च) खरिद, नामसारी गरिएको जग्गाको हकमा मालपोत कार्यालयको रजिस्ट्रेसन फारम, राजिनामाको प्रतिलिपि

(छ) निर्माणहुने घरको नक्सा ३ सेट (ट्रेस नक्सा १ सेट, फोटोकपी २ सेट)

(ज) घर निर्माण गरिने जग्गाको नापी कार्यालयबाट 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 स्विकृति वा सिफारिस

(ठ) वारेस राखी नक्सा पास भए वारेशनामा र वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपि।

- उपरोक्त कागजातहरु संलग्न गरी दिएको निवेदन अभिलेखमा दर्ता गरी सोको ७ दिन भित्र गाउँपालिकाले आवश्यक जाँचबुझ गरी भवन निर्माण स्थल, सम्बन्धित वडा कार्यालय एवं सो वडाका अन्य सार्वजनिक स्थलमा सँधियार एवं सरोकारवालाको जानकारीका लागि सुचना टाँस गर्नेछ।
- सुचना टाँस गरेको १५ दिन भित्र सुचना टाँसको मुचुल्का र सँधियार एवंम् सरोकारवालाको राय सहितको मुचुल्का तयार गरिने छ।
- यस्तो मुचुल्का प्राप्त भएको ७ दिन भित्र स्वीकृत ढाँचा बमोजिमको अभिलेख राखी नक्सा पास गरेर डि पि सि लेवल सम्मको भवन निर्माण अनुमतिपत्र प्रदान गरिने छ । त्यस्तो

अनुमति पाएका जग्गा धनिले भबन निर्माण स्थलमा भबन निर्माण अवधिभर होडिङ्ग वोर्ड अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्ने छ।

- डि पि सि लेवल सम्मको निर्माण कार्य समाप्त भए पछि प्रथम तला निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ र त्यस पछि प्रत्येक निर्माण कार्य समाप्ती पश्चात अर्को तलाको निर्माण अनुमति प्रदान गरिने छ।
- भवन निर्माण अनुमति लिएको र नक्सा पास गरेको २ बर्षभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गरिसक्नु पर्नेछ।
- भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्सा पास अनुसारको निर्माण कार्य एवंम् रंग रोगन कार्य पूर्ण रुपमा सम्पन्न गरी सो को चेक जाँच गराई प्राविधिकको सिफारिस र निर्माण कार्य सम्पन्न भएको दृश्य देखिने फोटाहरु संलग्न भएको निवेदन प्राप्त भए पछि गाउँपालिकाले आवश्यक जाँचबुझ गरी प्राविधिकको सिफारिसमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्नेछ।
- भवन निर्माण अनुमति माग र नक्सा पासको लागि निवेदन दिँदा , नक्सा पास र निर्माण सम्पन्न प्रमाण दिदा लाग्ने शुल्क आर्थिक ऐनले गरेको व्यवस्था बमोजिम हुनेछ।

नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गनु पर्ने छः

१) निर्माण गरिने घरको नक्सा(गाउँपालिका द्वारा तोकिएको ढाँचामा) - ३ प्रति

२) जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि -१ प्रति

३) चालू आर्थिक वर्षको मालपोत/एकिकृत सम्पत्ति कर तिरेको रसिद -१ प्रति

४) नेपाली नागरीकता प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि -१ प्रति

५) कित्ता न. स्पष्ट भएको ठुलो नापी नक्सा(सक्कल) तथा फाइल नक्सा(सक्कल) -१/१ प्रति

६) घर नक्सा तयार गर्ने प्राबिधिकको गाउँपालिकामा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि-१ प्रति

७) राजिनामाको 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/कम्पनिको गाउँपालिकामा व्यवसाय दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि -१ प्रति

११) तीन तल्ला भन्दा बढी तल्ला निर्माण गर्ने भएमा भवनको सुपरीवेक्षण गर्ने व्यक्ति/फर्म/कम्पनि र घरधनीका बीच भएको सम्झौता पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि

१२) गाउँपालिकाले माग गरे बमोजिमका अन्य कागजातहरु

१३) नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि मन्जुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्ष वा नक्सा पास उपशाखाको रोहवरमा मन्जुरीनामा गरेको पत्र र मन्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नागरीकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि १/१ प्रति

१४) बाटोको लागि जग्गा दिएको अबस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मन्जुरीनामा गरेको पत्र र मन्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नागरीकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि र मन्जुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपूर्जा तथा कित्ता-नापी नक्साको एक-एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

१५) गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिस पत्र

१६) नक्सावाला मोही भएमा जग्गाधनी वा गुठीको स्वीकृति पत्र

१७) कुनै निकायमा धितोको लागि जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्वन्धित निकाएको स्वीकृत पत्र ।

१८) वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भएमा वारेशको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको एक प्रति प्रमाणीत प्रतिलिपि ।

घरनक्सा नियमित (निर्माण भइसकेका पुराना घर)सम्बन्धी कार्यविधि

१. साविक गाउँपालिकाबाट नक्सापास वा नियमित भइसकेका भवनहरु यस गाउँपालिकाबाट स्वीकृत भएको मानिनेछ ।

२. घरनक्सानियमित गर्दा तत्कालिन अवस्थामा तोकिएको सेटब्याकलाई आधार मानि वा सेटब्याक तोक्नु भन्दा अगाबै निर्माण भएको घरहरुलाई सेटब्याक दुरी नपुगेको कारण घरनक्सा नियमित गर्न अप्ठ्यारो पर्ने छैन ।

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

४. १७ मिटर भन्दा कम उचाइका भवनहरुले(गाउँपालिकाको मापदण्ड घोषणा हुनुपूर्व निर्माण भएका भवनहरु) भवन नियमित प्रमाण पत्रका लागि नयाँ घर पास जस्तै सम्बन्धित घरको नक्सा एवं संधियारको मुचुल्का सहित निबेदन दिनु पर्नेछ। पेश गर्नुपर्ने कागजातहरु एवं नक्सा सोही अनुरुप रहनेछन् तर भवनको नक्सामा Structural Drawing संलग्न आनिवार्य छैन। नापी तथा लालपुर्जामा एकरुपता भएको तथा अन्य कुनै विवाद नपरेको भवन मात्र भवन कायमको प्रक्रियामा जानेछन्।

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

६. यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मितिदेखि बढीमा दुई बर्षभित्रमा पुराना घरहरुको हकमा घरनक्सा नियमित गर्नको लागि निवेदन दिई सक्नुपर्नेछ।

७. घरनक्सा नियमित गर्दा गाउँपालिका क्षेत्रभित्रका सडकहरुमा यदि घरको छज्जा/पेटी वा केही भाग हाल कायम भएको बाटोको क्षेत्राधिकार भित्रपर्ने तर त्यस्ता संरचनाको कारणले तत्काल सार्वजनिक आवागमनमा असर नपर्ने देखिएमा उक्त भाग गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायबाट भत्काउन आदेश दिएका बखत घरधनी आफैले भत्काउने कबुलियतनामा गरि घरनक्सा नियमित गरिनेछ।

८. घरनक्सा नियमित गर्दा नापी नक्सामा कायम रहेको सार्वजनिक क्षेत्र (कुलो,खोला,खोल्सा,बाटो,जंगल आदि) मिचेर बनाइएको घरको घरनक्सा नियमित गरिने छैन।

९. घरनक्सा नियमित गर्दा गोरुसिङगे-सन्धिखर्क-रिडी-खर्जाङग-तम्घास-मथुराबेशी-बल्कोट-ठुलापोखरा-पाटी-देउराली मोहोडामा रहेका

घरहरुको सडकाधिकार (केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ १५/१५ मिटर) भित्र छज्जा,झाप,पेटी आदि परेमा उक्त घरहरुको नक्सा नियमित गरिने छैन।

१०. बिबादित भवनको हकमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति/सिफारिस लिनुपर्नेछ।

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

तला थप इजाजत सम्बन्धि कार्यबिधि

क) ९''x९'' पिलर भएका

यस अघि अनुमति लिइ वा नलिइ निर्माण भयका घरहरुका लागि मान्यता प्राप्त इन्जिनियर/आर्किटेक्ट को सिफारिसमा भुई तल्ला अथवा भुई तल्ला भन्दा कम क्षेत्रफलमा रभुइँ तल्ला देखि बढीमा १ तल्ला थप गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ।

ख) ९''x१२'' पिलर भएका

यस अघि अनुमति लिई वा नलिई निर्माण भएका घरहरुका लागि मान्यता प्राप्त इन्जिनियर/आर्किटेक्ट को सिफारिसमा भुई तल्ला अथवा भुई तल्ला भन्दा कम क्षेत्रफलमा रभुइँ तल्ला देखि बढीमा २ तल्ला थप गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ।

ग) यदि माथि उल्लेखित बुंदा न. क र ख को उल्लङ्घन गरि भवन निर्माण गरेमा घरनक्सा नियमित गरिने छैन । साथै त्यस्ता भवनहरुलाई सम्वन्धित घरधनीबाट खर्च भराउँने गरी गाउँपालिकाले भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ।

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

साविक घर भत्काई पुनः निर्माण,थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त निम्न वमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नु पर्ने छ ।

१) पहिले नक्सा पास गरेको भए सो को एक प्रति फोटोकपी ।

२) पहिले नक्सा पास गरेको तर नापी नक्सामा घर वा निर्माण देखिएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त निम्न वमोजिम कागजातहरु पेश गनुपर्नेछ ।

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

(आ) थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त साविक घरकै सबै तलाको प्लान,चारैतिरको एलिभेसन,सबभन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सैक्सनल एलिभेसन र साईट प्लान ।

छाना फेर्ने तथा मोहडा फेर्ने सम्वन्धमा:

१) फेर्न प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथै साविक भईरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नु पर्ने छ ।

कम्पाउण्ड वाल लगाउने, अस्थायी निर्माण गर्ने तथा अन्य प्रावधानहरुको सम्वन्धमा:

१) कम्पाउण्ड (वाल) लगाउने तथा निर्माण गर्नको लागि नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत दिने प्रकृया सम्बन्धमा नक्सा पास उपशाखाबाट जानकारी लिन सकिने छ ।

२) अन्य कागजातको हकमा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सवै कागजातहरु बमोजिम पेश गर्नु पर्ने छ।

३) स्वीकृत नक्सा फेरवदल गरी निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित घर धनीले फेरबदल गर्न खोजेको अनुसार पुनः नक्सा (स्वीकृत मापदण्ड भित्र मात्र) तयार गरी गाउँपालिकामा स्वीकृतको लागि पेश गर्नु पर्ने छ र स्वीकृत भएपछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गरी सम्पन्न गर्न सकिने छ।

४) वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तिमा दुई वटा रुख बिरुवा लगाउनु पर्ने छ।

५) छतको पानी जथाभावी फाल्न पाईने छैन। सोपानीलाई व्यवस्थित रुपले नाली वा निश्चित ठाउँमा फालिनु पर्नेछ। अन्यथा सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिने छैन वा अन्य कारवाही समेत हुन सक्ने छ।

६) अन्य केही विवरणहरु खुलाउनु पर्ने भए छुटै कागजमा खुलाउन सकिने छ।

७) माथि लेखिए अनुसार विवरणहरु नखुलाउने,फाराम पुरा नभर्नेको नक्सा दर्ता तथा स्वीकृत गर्न गाउँपालिका वाध्य हुने छैन।

प्रमाणिकरण मितिः२०७६/०४/२८

आज्ञाले

खिमानन्द भुसाल

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

छत्रदेव गाउँपालिका