शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड

२०७२

लहान नगरपालिका कार्यालय

लहान, सिरहा

विषय : सूचि

	शीर्षकहरु	पेज नं.
१.	भूमिका	१
२.	परिच्छेद- १	
	प्रारम्भिक	२
३.	परिच्छेद-२	
	भू-उपयोग/भवनहरुको वर्गीकरण सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था	८
४.	परिच्छेद-३	
	भवन निर्माण मापदण्ड सम्वन्धि सामान्य व्यवस्था	१०
५.	परिच्छेद-४	
	सडक अधिकार क्षेत्र तथा भवन निर्माण सम्वन्धि सामान्य व्यवस्था	१२
६.	परिच्छेद-५	
	भवन निर्माण अनुमति (नक्शा पास) सम्वन्धि सामान्य व्यवस्था	२३
७.	परिच्छेद-६	
	विविध	३२
८	अनुसूचिहरु	३५

शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७२

<u>**नगरपरिषद्बाट स्वीकृत मिति : २०७२/११/३०**</u>

भूमिका :

स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन र नियमावलीले नगरपालिकाहरुलाई सुव्यवस्थित रुपमा शहरीकरण प्रक्रियालाई मार्ग निर्देशन गर्न नगरपालिका क्षेत्र भित्र बन्ने भवनहरुको वनावटको सुरक्षा लगायत व्यवस्थित तवरले विभिन्न भू-उपयोग गर्न गराउन, स्वच्छ, हराभरा, स्वस्थ, दिगो तथा बस्न उपयुक्त शहरी वातावरण निर्माण गर्न भवन निर्माण मापदण्ड बनाउने र सोही मापदण्डका आधारमा भवन निर्माण कार्यको नियमन् गर्ने अधिकार दिएको छ।

नगर क्षेत्रमा उपलब्ध आधारभूत सेवा सुविधा र विभिन्न अवसरहरु तथा बढ्दो आर्थिक कृयाकलापहरु जस्ता विभिन्न कारणले गर्दा बसाईसराई गरी मानिसहरु शहरमा केन्द्रित हुने गर्दछन । यसरी तिव्र रुपमा हुने जनसंख्या बृद्धिका कारण नयां आवास निर्माणको प्रकृया समेत तिव्र रुपमा हुने हुँदा अनियन्त्रित ढंगबाट शहरीकरण भई नगरमा क्षेत्रमा अस्तव्यस्तताको अवस्था सृजना हुने सम्भावना रहन्छ । तसर्थ बस्ती विकास, शहरी योजना र भवन निर्माण कार्यलाई योजनावद्ध रुपमा अघि बढाउन मापदण्डको आवश्यकता पर्दछ ।

नगरपालिका क्षेत्रभित्र बढ्दो शहरीकरणलाई सुव्यवस्थित गर्दै शहरी सौन्दर्यता बढाउने, सार्वजनिक वा सरकारी, ऐलानी तथा पर्ति जग्गाको संरक्षण गर्ने, जग्गामा निर्माण हुने भवनको रुपरेखा नियन्त्रण गर्ने, घडेरीको विभाजन नियन्त्रण गर्ने, सार्वजनिक सडक अतिक्रमण नियन्त्रण गर्ने, सडकहरुको क्षेत्राधिकार निर्धारण गर्ने, नगरपालिकाभित्र भवन निर्माण गर्दा गरिने नक्सापास प्रक्रियामा सरल, सहज तथा सुव्यवस्थित बनाउँदै जाने, भवन स्ट्रक्चरको सुरक्षा, आगलागीबाट सुरक्षा, पैदल यात्रुहरुको सहज आवागमनको वातावरणको निर्माण गरी योजनाबद्ध रुपमा शहरी विकासलाई अघि वढाउनु यस मापदण्डको प्रमुख उदेश्य रहनेछ ।

यो मापदण्ड निर्माण गर्दा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ र नियमावली २०५६, राष्ट्रिय भवन संहिता २०६०, भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१ र वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धि आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ लाई प्रमुख आधारको रुपमा लिईएको छ । नयाँ विस्तार भएको नगरपालिका भएको हुदा गा.वि.स. रहदा कै अवस्थामा धेरै पक्की घरहरु निर्माण भइ सकेको तथ्य समेतलाई मध्यनजर गर्दै वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धि आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ मा उल्लेखित प्रावधान र सो को भावनाको प्रतिकूल नहुने गरी निर्माण भई सकेका घरहरुको नक्सा पास र अभिलेखिकरण गर्ने विधि र प्रकृया समेत यस मापदण्डमा निर्धारण गरिएको छ ।

परिच्छेद-१
प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

१.१ यो मापदण्डको नाम **"शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड-२०७२, लहान नगरपालिका, लहान"** रहेको छ ।

१.२ यो मापदण्ड बि.सं. २०७३ साल बैशाख १ गते देखि प्रारम्भ हुनेछ ।

१.३ यो मापदण्डको पालना गर्नु वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माणमा संलग्न हुने सबैको कर्तव्य हुनेछ ।

२. मापदण्डको ग्रहण:

नेपाल सरकारबाट प्राप्त अधिकारको प्रयोग गरी लहान नगरपालिका बोर्ड तथा परिषद्बाट स्वीकृत भई यो मापदण्ड ग्रहण भएको छ । यो मापदण्ड सार्वजनिक गराई जनसाधारणलाई यस बारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी लहान नगरपालिका, लहानको हुनेछ ।

३. मापदण्डको संशोधन:

यो मापदण्ड एउटा गतिशील दस्तावेज हो र यसलाई बेला बखतमा संशोधन गर्न आवश्यक भएमा लहान नगरपालिका, लहानको नगरपरिषद्द्वारा निर्णय गरी संशोधन/परिमार्जन गर्न सकिनेछ ।

४. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र प्रयोग

लहान नगरपालिकाको भौगोलिक सीमानाभित्र हुने भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माण लगायत देहायका क्रियाकलापहरुमा यो भवन मापदण्ड लागू हुनेछ ।

४.१ **विकास तथा निर्माण** : यो मापदण्ड सबै शहरी योजना, भवन निर्माण, पुनर्निर्माण तथा मर्मत संभारका साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, तल्ला थप वा परिवर्तनहरुको लागि लागू हुनेछ

४.२ **आंशिक निर्माण :** यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइदा, परिवर्तन गरिदा वा पूनः निर्माण गरिदा जति निर्माण कार्य गरिएको छ, त्यसमा मात्र लागू हुनेछ ।

४.३ **उपयोग परिवर्तन :** भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागू हुनेछ ।

४.४ **पुनः निर्माण :** न.पा.को निरिक्षणवाट भवन असुरक्षित देखिएमा, आगलागि, प्राकृतिक रुपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा, वा भत्काइने संभावना भएमा र सोको लागि न.पा.ले आवश्यक आदेश दिएमा पुनः निर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइनेछ ।

४.५ **विकास अनुमति :** जग्गा विकासको लेआउट नक्शा नगरपालिकाबाट स्वीकृत नभएसम्म कुनै व्यक्ति/संस्था/निकायले स्वीकृत लेआउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

४.६ **भवन निर्माण अनुमति :** न.पा.बाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनैपनि व्यक्ति/संस्था/निकायले कुनै पनि भवन निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप गर्ने वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्न पाइने छैन ।

४.७ **पुराना भवन निर्माण अनुमति :** यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडी नगरपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भईरहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधिभित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिईएको मानिनेछ । माथि उल्लेख भएअनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य शुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

५. पारिभाषा :

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,

५.१ "ऐन" भन्नाले स्थानीय स्वायत शासन ऐन, २०५५ लाई जनाउँदछ ।

५.२ "नियमावली" भन्नाले स्थानीय शासन नियमावली, २०५६ लाई जनाउँदछ ।

५.३ "न.पा." भन्नाले लहान नगरपालिकालाई जनाउँदछ ।

५.४ "प्रमुख" भन्नाले लहान नगरपालिकाको नगर प्रमुख पदमा निर्वाचित वा मनोनित वा नगर प्रमुखको जिम्मेवारी वहन गरेको बहालवाला नगर प्रमुखलाई जनाउँदछ ।

५.५ "कार्यकारी अधिकृत" भन्नाले ऐनको दफा २५३ बमोजिम नगरपालिकाको सचिव भई कामकाज गर्न नियुक्त कर्मचारीलाई जनाउँदछ ।

५.६ "अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति" भन्नाले यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको लागि नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीहरुलाई जनाउँदछ ।

५.७ "विकास" भन्नाले जमिनको कुनैपनि सतह वा भागमा गरिने स्थायी वा अस्थायी निर्माण वा भईरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रुप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई जनाउँदछ ।

५.८ "Building Code" भन्नाले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट तयार गरिएको भवन संहिता, २०६० लाई जनाउदछ ।

५.९ "भवनको क्षेत्रफल" भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लीन्थलेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफललाई जनाउँदछ ।

५.१० "थप तथा परिवर्तन" भन्नाले मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने कलम, बीम, भूई वा आवत जावतका कुनै पहुचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई जनाउँदछ ।

५.११ "सेवा सुविधा" भन्नाले सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैंचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउँदछ ।

५.१२ "बार्दली" भन्नाले कुनैपनि भवनमा भएको पारापीट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड जस्ता छेकवार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवतजावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सनलाई जनाउँदछ ।

५.१३ “वेसमेन्ट/सेमी वेसमेन्ट” भन्नाले पूर्ण वा आशिंक रुपले जमीन मुनी रहेको भवनको तल्लालाई जनाउँदछ ।

५.१४ “भवन”- भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्ट्रक्चरलाई जनाउँदछ । यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छ :

(क) जग, प्लीन्थ, गारो, भूई, छाना, चिम्नी, प्लम्वीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु
(ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्शन आदि ।
(ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।
(घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्टक्चरहरु आदि ।
(ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि ।

- “सभा भवन” भन्नाले रमाइलो गर्न, मनोरन्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक ब्यायामशाला, रेष्टुारा, खाने बस्ने घरहरु, पुजाकोठाहरु, नाचघर, क्लवहरु, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।
- “व्यवसायिक भवन” भन्नाले व्यवसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैकहरु, पेशागत फर्महरु, ब्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ ।
- “शैक्षिक भवन” भन्नाले उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रुपमा पूर्ण रुपले प्रयोग हुने भवनलाई जनाउँदछ । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कार्मचारीहरुको लागि आवासीय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पसभित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउनेछ ।
- “औद्योगिक भवन” भन्नाले एसेम्वली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्यास प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ ।
- “संस्थागत भवन” भन्नाले :सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन, अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, वालवालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरुलाई सुत्ने ब्यवस्था भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ । यसमा निम्नलिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छ : धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, झ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।
- “व्यापारिक भवनहरु” भन्नाले निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु : पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- “बहुतल्ले भवन वा अग्ला भवनहरु” भन्नाले ५ तल्ला भन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १७ मिटर भन्दा बढी उचाई भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

- “आवासीय भवन” भन्नाले साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवनलाई जनाउँदछ जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको वसोवास, अपार्टमेन्ट घरहरु, फ्लाटहरु र निजी ग्यारेजहरु समावेश हुन सक्छ ।
- “कार्यालय भवनहरु” भन्नाले कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरुको लागि कार्यालय सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ । कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छ :
  - प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदी ।
  - लेखापढी, लेखारेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाईलिङ्ग, प्रकाशनकोलागि सम्पादनसम्बन्धि कार्यहरु ।
- विशेष भवन” भन्नाले औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकुलित बनाइएका भवनहरु, १७ मी. भन्दा बढी उँचाई भएका भवनहरु र ६०० व.मी. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घरहरुलाई जनाउँदछ । शैक्षिक संघ संस्थाहरु, सरकारी, अर्धसरकारी, गैरसरकारी संघसंस्था, नरसिंग होम, पोलिक्लिनिक, तारे होटल, सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह, सपिंग कम्पलेक्स, सुपर मार्केट, साना/घरेलु उद्योग, मोटर गाडी मर्मत कारखाना र नगरपालिकाले विशेष प्रकारका भनी तोकिएका अन्य भवनहरुलाई विशेष प्रकारका भवन मानिनेछ ।
- “भण्डार गृह” भन्नाले भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ । यसमा गोदाम घर, कोल्ड स्टोर, ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदी समावेश हुन सक्छ ।
- “छुट्टै भवन” भन्नाले अन्य भवनहरुले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चौतर्फी खाली जग्गा भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- “टाँसिएको भवन (Attached Building)” भन्नाले जग्गाको साँध सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव वा बनाएका भवनलाई जनाउँदछ ।
- “जोडिएका भवन (Joined Building)” भन्नाले बेग्ला-बैग्लै स्वामित्व भव्एको एक आपसमा भारवहन अङ्गहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- “ असुरक्षित भवन” भन्नाले निम्न लिखित भवनहरुलाई जनाउँदछ :
  - असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर
  - अस्वस्थ घर
  - आवत जावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको घर
  - आगलागीको खतरा बढी भएको घर
  - रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण घर
  - मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको) घर ।

५.१५ “निर्माण रेखा” भन्नाले सेट ब्याक, दायाँ-बायाँ किनाराको दूरी र पछाडी किनाराको दूरीले निर्धारण गरेको रेखालाई जनाउँदछ । यो रेखालाई नाघेर कुनै पनि निर्माण (पूर्ण वा आंशिक) बाहिर निकाल्न पाईनेछैन ।

५.१६ “भवनको उचाई” भन्नाले :

(क) समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पो सम्मको उचाईलाई जनाउँदछ ।

(ख) स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन विन्दुसम्मको उचाईलाई जनाउँदछ ।

५.१७ "कोठाको उचाई" भन्नाले तयारी भुई सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दूरीलाई जनाउँदछ ।

५.१८ "छज्जा" भन्नाले तल लेखिए अनुसार भएमा लिन्टेलको लेभेलसम्म गारो देखि भवनको द्वारसम्मको क्यान्टिलिभर प्रोजेक्शन लाई जनाउँदछ ।

(क) घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरी राख्ने ।
(ख) यसको उचाई जमीनबाट २.३ मी. भन्दा कम नराख्ने ।
(ग) यसमा कुनै स्ट्रक्चर नराख्ने र माथिल्लो भाग आकाश तर्फ खुल्ला राख्ने ।

५.१९ "उपयोग परिवर्तन" भन्नाले स्वीकृति लिएको (नक्सा पास गरेको) भन्दा बेग्लै किसिमको उपयोग गर्नुपरेमा सम्बन्धित निकायबाट अनमति लिनुपर्ने विधिलाई जनाउँदछ ।

५.२० "आवास इकाई" भन्नाले एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सोको भागलाई जनाउँदछ ।

५.२१ "संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास)" भन्नाले दुई वा दुईभन्दा बढी आवास इकाईहरु राखी बनाइएको दुई वा बढी तल्ला भएको आवासीय भवनलाई जनाउँदछ ।

५.२२ "सामूहिक आवास" भन्नाले साझा सेवा सुविधाहरु भएको दुई वा दुईभन्दा बढी आवास इकाईहरु भएको एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवनलाई जनाउँदछ ।

५.२३ "लहरे आवास (Row Housing)" भन्नाले अगाडी पछाडी र भवन भित्रमात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जाडिएका भवनहरुको लहरे समूहलाई जनाउँदछ ।

५.२४ "सेवा मार्ग" भन्नाले सेवा सुविधा पु-याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्लीलाई जनाउँदछ ।

५.२५ "मौजुदा भवनहरु" भन्नाले यस भवन मापदण्ड लागु हुन अगाडी नगरपालिकाबाट स्वीकृत भएको विद्यमान भवन वा स्ट्रक्चरलाई जनाउँदछ ।

५.२६ "मौजुदा उपयोग" भन्नाले यस भवन मापदण्ड लागु हुन अगाडी नगरपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत रुपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोगलाई जनाउँदछ ।

५.२७ "भूई" भन्नाले कुनैपनि तल्लाको तल्लो सतहलाई जनाउँदछ । जमिन सतहको तल्लालाई भुई तल्ला भनिन्छ । त्यसमाथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला, त्यसपछिको तल्लालाई दोश्रो तल्ला आदी भनिन्छ ।

५.२८ "पोर्च" भन्नाले भवनमा पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नकालागि बनाइएका माथि छाना भएको ठाउँलाई जनाउँदछ ।

५.२९ "पारापीट" भन्नाले छाना वा भुईको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिङ्गलाई जनाउँदछ ।

५.३० "जग" भन्नाले स्ट्रक्चरको जमिनसंग जोडिएको भागलाई जनाउँदछ जसले यसमाथि आईपरेको भार (लोड) लाई वितरण गर्दछ ।

५.३१ "फुटिङ्ग" भन्नाले भवनको भारलाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इट्टा, ढुङ्गा वा कंक्रिटले गारो वा कोलमको बेशमा निर्माण गरिने जगको इकाईलाई जनाउँदछ ।

५.३२ "प्लीन्थ" भन्नाले कुनैपनि भवन वा निर्माणको जमीनको सतहभन्दा माथि भुई वा तल्लाको सतहभन्दा मुनिको स्ट्रक्चरको भागलाई जनाउँदछ ।

५.३३ "प्लीन्थ एरिया" भन्नाले कुनै तल्ला वा बेसमेन्टको भुई लेभलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

५.३४ "ढाकेको क्षेत्र (Covered Area)" भन्नाले प्लीन्थ लेभलमा भवन वा निर्माणले ढाकेको जमीन क्षेत्रलाई जनाउँदछ । तर निम्न लिखित भागहरुलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन :

- बगैचा, इनार तथा सो सम्बन्धि स्ट्रक्चरहरु, नर्सरी, पानी पोखरी, स्वीमिङ्गपुल (नढाकिएको), त्यस वरिपरिको प्लेटफर्म, खुल्ला धारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा ।
- ढल, कल्भर्ट पाइप, कैच पीट, च्याम्बर,गटर आदी तथा कम्पाउण्ड वाल, मूल द्वार, छज्जा वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्शनहरु र माथि कम्तिमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भ-याङ्ग, -याम्प आदी ।

५.३५ "खुल्ला क्षेत्र (Open Space)" भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनैपनि भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

५.३६ **"ग्राउण्ड कभरेज** (जमीनमा भवनले ओगटेको क्षेत्रफल)" भन्नाले प्रस्तावित भवन र विद्यमान भवनको भुई तल्लाद्वारा चर्चिएको क्षेत्रफल र प्रस्तावित जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई जनाउँदछ । सो अनुपातलाई १०० ले गुणन गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई ग्राउण्ड कभरेज प्रतिशत भनिन्छ । भवनको बाहिरी मोहडासम्म नापेर निकालेको कुनैपनि तल्लाको समथर क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजको हिसाव निकालिनेछ । फिल्ड जग्गाको आधारमा सेट ब्याक सडकको जग्गा बाहेकलाई कभरेज एरिया मानिनेछ ।

५.३७ "भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio)" भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तल्लाहरुको कूल क्षेत्रफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

तर यस अन्तर्गत निम्न लिखित भागहरुलाई तथा यस मापदण्ड अन्तर्गत समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई गणना गरिने छैन :

- आवासीय तथा ब्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमी बेसमेन्ट ।
- सवैभन्दा माथिल्लो तल्लामा रहेको भ-याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा), लिफ्टको मेशिन रुम ।
- कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तल्ला नउठाएको पोर्च, खुल्ला भ-याङ्ग, जमीनमुनीको पानी टंकी, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी आदी ।

५.३८ "सडक अधिकार क्षेत्र (RoW: Right of Way)" भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखा देखि दुवैतर्फको सीमाना वीचको चौडाईलाई जनाउँदछ ।

५.३९ "सेट ब्याक (Set Back)" भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा वा केही निर्माण गर्दा साँध सीमाना, सार्वजनिक सम्पति तथा सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरीलाई जनाउँदछ ।

५.४० "किरण सतह (Light Plane)" सेट ब्याक रेखामाथी सडक अधिकार क्षेत्र र दुबैतर्फको सेट ब्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेट ब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।

५.४१ "माटो परिक्षण (Soil Test)" भन्नाले शहरी विकास मंत्रालयबाट जारी भएको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया/विधिलाई जनाउँदछ ।

५.४२ "भू-उपयोग (Land Use)" भन्नाले विद्यमान मापदण्डमा वर्गीकृत उद्देश्यका लागि भूमिको प्रयोगलाई जनाउँदछ ।

५.४३ "भू-उपयोग क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

५.४४ "अतिक्रमण" भन्नाले स्थानीय निकायको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पतिमा स्थायी अस्थायी रुपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनैपनि कार्यलाई जनाउँदछ ।

५.४५ "स्वीकृत भएको" भन्नाले यस मापदण्ड अन्तर्गत नगरपालिकाले स्वीकृत गरेकोलाई जनाउँदछ ।

परिच्छेद-२

भू-उपयोग/भवनहररुको वर्गीकरण सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था

१. भू-उपयोग क्षेत्र :

लहान नगरपालिका क्षेत्रलाई देहाय वमोजिम विभिन्न किसिमको भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा वर्गीकरण गरिएको छ । यस सम्बन्धि अन्य व्यवस्था **तालिका नं. १, २ र ३** मा गरिए बमोजिम हुनेछ ।

- **आवासीय क्षेत्र :** यस क्षेत्रमा मुख्य रुपमा आवासीय कियाकलापको प्रभुत्व रह्नेछ । यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापहरुलाई यो मापदण्ड अनुरुप स्वीकृति दिइनेछ ।

- **आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र :** यस क्षेत्रमा मुख्य रुपमा आवासीय कियाकलापका साथै ब्यापारिक गतिविधिहरुको प्रभुत्व रह्नेछ । यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापहरुका साथै अन्य व्यापारिक गतिविधिहरुलाई यो मापदण्ड अनुरुप स्वीकृति दिइनेछ ।

- **व्यापारिक क्षेत्र :** मुख्यरुपमा ब्यापारिक कियाकलापको प्रभुत्व रह्ने यस क्षेत्रमा आवासीय कियाकलापको मिश्रण रह्नेछ । अन्य उपयोगको हकमा यो मापदण्डमा तोकिएबमोजिम हुनेछ ।

- **संस्थागत क्षेत्र :** यस क्षेत्र अन्तर्गत हाल विभिन्न सरकारी, अर्ध सरकारी वा अन्य संघ संस्थाहरु विद्यमान रहेको क्षेत्रलाई लिइएको छ । यस क्षेत्रमा जग्गा तथा भवनको उपभोगको हकमा यो मापदण्डमा तोकिएबमोजिम हुनेछ ।

- **छरिएको वस्ती तथा कृषि क्षेत्र :** हाल मुख्यरुपमा कृषिको लागि प्रयोग भइरहेको क्षेत्र जहाँ विस्तारै वस्ती विकास हुदै जाने स्थिति देखा परेको छ, यसलाई आवासीय क्षेत्र मानिएको छ । यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापहरुलाई यो मापदण्ड अनुरुप स्वीकृति दिइनेछ ।

- **संरक्षण क्षेत्र :** यस क्षेत्र अन्तर्गत ऐतिहासिक, धार्मिक एवं पर्यटकीय दृष्टिकोणबाट महत्वपूर्ण स्थानहरुलाई राखिएको छ । यस क्षेत्रभित्र सम्वन्धित निकायको मापदण्ड तथा नगरपालिकाले तोकेबमोजिम मापदण्ड लागू हुनेछ । जग्गा तथा भवनको उपभोगको हकमा नगरपालिकाले तोकेबमोजिम हुनेछ ।

यसका साथै स्थानीय स्वयत शासन ऐनले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउन सक्नेछ । यस प्रयोजनका लागि राष्ट्रिय वन नीति, २०७१ ले आत्मसात गरेको "एक घर-एक रुख, एक गाउँ-एक वन, एक नगर-अनेक उद्यान" को अवधारणालाई मध्य नजर गर्दै राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति, २०६९ले निर्धारण गरेबमोजिम भूमीलाई विभाजन गर्ने गरी भू-उपयोग नक्शा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनका लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ । जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा स्थानीय निकायले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

२. भवनहरुको वर्गीकरण

भवनहरुलाई प्राविधिक र उपयोगका आधारमा देहाय बमोजिम वर्गीकरण गरिएको छ ।

(क) प्राविधिक आधारमा भवनहरुको वर्गीकरण : भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार भवनलाई चार वटा वर्गमा विभाजन गरिएको छ ।

- "क वर्ग" : विकसित मुलकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरु ।
- "ख वर्ग" : प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भुइतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पांच (४.५) मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरु ।
- "ग वर्ग" : प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर सम्म भएका भवनहरु ।
- "घ वर्ग" : खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिए देखी बाहेकको काचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बास खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरु ।

(ख) उपयोगका आधारमा भवनहरुको वर्गीकरण :

- आवासीय भवन
- व्यापारिक भवन
- सभा भवन
- व्यवसायिक भवन
- शैक्षिक भवन
- औद्योगिक भवन
- संस्थागत भवन
- कार्यालय भवन
- भण्डार गृह

परिच्छेद-३
भवन निर्माण मापदण्ड सम्वन्धि सामान्य व्यवस्था

१. भवन मापदण्ड :

नगरपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने कुनैपनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ संस्थाले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सासहित तोकिएको ढाँचामा नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । यसरी पेश हुन आएको नक्सा दरखास्तउपर नगरपालिकाले वा अधिकार प्राप्त व्यक्तिले विद्यमान मापदण्ड अनुरुप पेश भए नभएको हेरी जाँच गरी विद्यमान मापदण्ड अनुसारको भवन निर्माणको लागि उक्त नक्सासहितको दरखास्त पेश भएको भए स्वीकृति प्रदान गर्नेछ ।

भवन निर्माणको स्वीकृतिका लागि नक्सासहित दरखास्त पेश हुँदा देहाय बमोजिम मापदण्ड पूरा भएको हुनुपर्दछ ।

१.१ भवन संहिताको प्रयोग :

भवन निर्माण गर्दा निम्न वर्गका भवनहरुले भवन संहिता (Building code), २०६० मा उल्लेखित देहायका प्रावधानहरु अनिवार्य पालना गर्नु पर्नेछ ।

- क वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. ०००
- ख वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. १०१ देखि ११४ सम्म, एन.बी. सी. २०६, २०७ र २०८
- ग वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. २०१, २०२ र २०५
- घ वर्गका भवनका लागि :- एन.बी. सी. २०३ र २०४

१.२ माटो परिक्षण :

सार्वजनिक भवन, “क” बर्गका भवन र “ख”वर्गका तीन तला भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्दा अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयवाट जारी भएको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गराउनु पर्नेछ ।

१.३ आवत-जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम :

(क) कुनैपनि भवन वा प्लटमा आवत-जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो (निजी वा सार्वजनिक) जोडिएको हुनुपर्दछ ।

(ख) कुनैपनि भवन निर्माण गर्दा आवत-जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्र माथि अतिकमण हुनेगरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाईने छैन । कुनैपनि प्रकारको निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई पहिलेदेखि भईरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट बञ्चित हुनेगरी गर्न पाईने छैन ।

(ग) प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने प्रवेशको माध्यम बाटोको चौडाई ४ मी. भन्दा कम हुनु हुदैन । ४ मी. भन्दा कम चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन । भूलबस त्यस्तो दरखास्त दर्ता भएमा पनि स्वीकृति प्रदान गरिने छैन ।

(घ) घनारुपमा भवनहरु निर्माण भैसकेको क्षेत्र जहाँ सडक चौडाई ४ मी. भन्दा कम छ र लम्बाई ५० मी. भन्दा बढी छ, त्यस्तो ठाउँमा निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सीमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मी. पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यम बाटोको चौडाईलाई ४ मी. बनाइनेछ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सीमानाबाट न्यूनतम ३ फीट ० ईन्च सेट ब्याक दूरी छाड्नु पर्नेछ ।

१.४ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल :

(क) व्यापारिक क्षेत्र बाहेकमा वा विशेष प्रकारको भवन भनी तोकिएको बाहेकको भवन निर्माणको लागि कम्तिमा ५ धुर क्षेत्रफलको घडेरी/जग्गा हुनुपर्नेछ । हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडी नक्सा पास भई इजाजत पत्र प्राप्त भएका/नक्सा पासकालागि दर्ता भएका घडेरी/जग्गाहरु तथा घडरीको किता काट भै ५ धुर भन्दा कम क्षेत्रफल कायम भईसकेको घडेरी/जग्गाहरु हकमा यो मापदण्ड लागु हुनेछैन ।

(ख) ५ धुर भन्दा घटीको क्षेत्रफलमा कित्ताकाट गर्न नपाइने भएतापनि संधियार र जग्गाधनीहरुले एकआपसमा न्यूनतम प्लट साइज पुरा गर्नका निमित्त ५ धुर भन्दा कम कित्ताकाट गर्न नगरपालिकाले अनुमति दिन सक्नेछ । तर यस्तो कित्ताकाट गर्नका लागि नगरपालिकासंग अनिवार्य स्वीकृत लिनुपर्नेछ ।

(ग) अंशवण्डा वा संयुक्त स्वामित्वको कारणबाट पछि कित्ता काट भई तोकिएको क्षेत्रफल भन्दा कम क्षेत्रफल भएका घडेरी/जग्गाहरु समेतमा निर्माणको निमित्त न.पा.ले स्वीकृति दिनेछैन ।

(घ) न.पा. द्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकएका भवनहरुको निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल देहाय बमोजिम हुनेछ ।

भू-उपयोग क्षेत्र		**घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल**
व्यापारिक क्षेत्र	:	२० धुर
आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र	:	३० धुर
आवासीय क्षेत्र	:	४० धुर
छरिएको वस्ती तथा कृषि क्षेत्र	:	४० धुर
संस्थागत क्षेत्र	:	५० धुर
औद्योगिक क्षेत्र	:	५० धुर
संरक्षण क्षेत्र	:	५० धुर

प्रचलित ऐन नियमले तोकेको अवस्थामा सम्बन्धित ऐन नियमद्वारा तोकिए वमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

परिच्छेद-४
सडक अधिकार क्षेत्र तथा भवन निर्माण सम्वन्धि सामान्य व्यवस्था

१. सडक अधिकार क्षेत्र (Rights of Way) :

(क) न.पा. क्षेत्रभित्रका पुराना सडकहरु एवम् गल्लीहरु जसको लम्बाई ५० मी. वा सो भन्दा बढी छ भने त्यस्तो किसिमको प्रवेश माध्यम वा सडकको सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ४ मी. चौडाई तथा यो मापदण्ड लागु भएपछि नयाँ खुलेका वा खुल्ने सडकहरुको हकमा कम्तिमा ६ मी. चौडाई हुनुपर्नेछ । तर ५० मी. भन्दा कम लम्वाई भएको पुरानो गोरेटो, पुरानो गल्ली, पुरानो सडक तथा पुरानो कोलियासंग जोडिएको घडेरीको हकमा ४ मी. भन्दा कम चौडाईमा समेत निर्माणको निमित्त अवस्था हेरी न.पा.ले स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

(ख) नगरपालिका क्षेत्रभित्रका विभिन्न वडाहरु अन्तर्गतका विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र कित्ता नापी नक्सामा देखाइए अनुसार हुनेछ र कम्तिमा ४ मी. भन्दा कम हुने छैन ।

(घ) नगर भित्रका रणनीतिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार १० मीटर हुनेछ ।

(घ) दुई वा सो भन्दा वढी वडालाई जोडने सडकहरुको क्षेत्राधिकार न्यूनतम ८ मीटर हुनेछ ।

(ङ) एउटै वडामा आवत जावतका लागि प्रयोग हुने गल्ली सडकको क्षेत्राधिकार न्यूनतम ६ मीटर हुनेछ ।

(ग) नगरपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भई बनेका तथा हालको मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडी बनेका यस्ता भवनहरु भत्काएर पुनः निर्माण गर्नु पर्दा तथा नगरपालिकाबाट स्वीकृत प्राप्त भई बनेका पुराना भवनहरुमा तल्ला थप गर्नु पर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।

(घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढी भएको अवस्थामा यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट व्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइनेछ ।

(ङ) जग्गा बिकास कार्यक्रम लागु गरिएको अवस्थामा भने सडक अधिकार क्षेत्र तोकिए भन्दा भिन्न तर नगरपालिकाले स्वीकृति दिए वमोजिम पनि हुन सक्नेछ ।

(च) घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास सडकको चौडाई भन्दा कम्तिमा २० प्रतिशतले बढी हुनु पर्नेछ ।

(छ) सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्शापास तथा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(ज) नगरपालिकाले साविकका गल्ली समेतलाई कम्तीमा ४ मीटर चौडाई कायम गर्ने सक्नेछ र गल्ली भित्र समेत एम्बुलेन्स, दमकल पुग्ने सक्ने व्यवस्था गर्नेछ ।

२. सेटव्याक (Set- Back) :

२.१ सडक तर्फको सेट व्याक :

(क) नगरपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएको बाहेकको कुनैपनि भवन निर्माण कार्यको लागि सडकको क्षेत्राधिकार छाडेर सडक तर्फको न्यूनतम सेट व्याक दूरी न्यूनतम १.५ मीटर छाडनु पर्नेछ ।

(ख) घनारुपमा भवनहरु निर्माण भैसकेको क्षेत्र जहाँ सडक चौडाई ४ मी. भन्दा कम छ र लम्बाई ५० मी. भन्दा बढी छ, त्यस्तो ठाउँमा निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सीमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मी. पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यम बाटोको चौडाईलाई ४ मी. बनाइनेछ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सीमानाबाट न्यूनतम ३ फीट ० ईन्च सेट ब्याक दूरी छाड्नु पर्नेछ ।

(ग) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासंग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नकोलागि त्यस्तो जग्गाको सांधबाट न्यूनतम १.५ मी. जग्गा छाड्नु पर्नेछ ।

(घ) विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माणको निमित्त **तालिका नं. १** मा तोकिए बमोजिमको सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ ।

(ङ) मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकति दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुनेगरी (**लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी**) स्वीकृति दिइनेछैन ।

२.२ पछ्याडी किनारा र दायाँ-बायाँ किनारा तर्फको सेटव्याक (मार्जिन) :

(क) नगरपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएको बाहेकको भवनमा झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन राखी भवन निर्माण गर्नु पर्दा प्लटको पछ्याडी किनारा एवम् दुवै छेउ जतापट्टि झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन राख्न प्रस्ताव गरिएको छ, त्यतापट्टि न्यूनतम १ मी. जग्गा छाड्नु पर्नेछ ।

(ख) प्रस्तावित भवनमा झ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए सँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए भवन संहिता, २०६० को प्रतिकुल नहुने गरि टाँसिएको भवन निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

(ग) विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माणको निमित्त **तालिका नं. १** मा तोकिए बमोजिमको मार्जिन छाड्नु पर्नेछ ।

तालिका नं.-०१

भवनहरुको निमित्त स्वीकृति दिन सकिने न्यूनतम सेट ब्याक तथा मार्जिन

सि.नं.	भवनको प्रकार	सडक क्षेत्राधिकार पछिको न्यूनतम सेट ब्याक दूरी (फीट)	झ्याल,ढोका राख्नुपरेमा दायाँ-बायाँ र पछ्याडीतिर भवन सम्मको न्यूनतम मार्जिन (फीट)	
			दायाँ-बायाँ	पछ्याडी
१.	विशेष प्रकारका भवन बाहेकका भवनहरु (**आवासीय भवनहरु** आदी)	५	३.२५	३.२५
२.	**विशेष प्रकारका भवनहरु**			
	(क) स्कूल, क्याम्पस	१६	६.५०	६.५०
	(ख) कार्यालय भवन (संस्थागत)	१६	६.५०	६.५०
	(ग) सभा गृह, सिनेमा हल, भिडियो हल आदी	१६	१०	१०
	(घ) साधारण होटेल, रेष्टुरेन्ट, लज, शपिङ्ग कम्पलेक्स, पोलि क्लिनिक आदी	१६	५	५
	(ङ) ठूला उद्योग	१६	१६	१६
	(च) घरेलु तथा साना उद्योग	१०	६.५	६.५
	(छ) मोटर गाडी मर्मत कारखाना	१६	६.५	६.५

नोट :-

(क) तारे होटेल, सिनेमा हल आदी तथा प्रचलित ऐन नियमले तोकेको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमद्वारा तोकिए वमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

(ख) माथि उल्लेख नगरिएका भवनहरुको हकमा भवनको प्रकृति र प्रयोजनको आधारमा नगरपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नु पर्नेछ ।

३. भुईदेखि सिलिङ्गसम्मको उचाई :

(क) व्यापारीक तथा आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुईदेखि सिलिङ्गसम्मको न्यूनतम उचाइ ३ मी. तथा अधिकतम उचाई ३.३५ मी. हुनुपर्नेछ ।

(ख) विशेष प्रकारका भवनहरुको लागि भुईदेखि सिलिङ्गसम्मको न्यूनतम उचाइ **तालिका नं. २ र ३** मा तोकिए बमोजिम एवम् अधिकतम उचाई नगरपालिकाले तोकिए दिए/स्वीकृत गरि दिएवमोजिम हुनेछ ।

४. तल्ला संख्या र भवनको उचाई :

(क) विशेष प्रकारको भवनबाहेकमा स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम तल्ला संख्या र भवनको उचाई **तालिका नं. २** मा उल्लेख गरिए वमोजिम हुनेछ । विशेष प्रकारको भवनको लागि समेत **तालिका नं. ३** मा उल्लेख भएवमोजिम हुनेछ ।

(ख) स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि ८ फीट ० इन्च सम्म भर्यांग ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । तर यस्तो निर्मााण हुने तल्लामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनुहुदैन ।

(ग) सवैभन्दा माथिल्लो तल्लामा अधिकतम उचााई भन्दा मााथि ३ फीट ३ इन्चसम्म प्यारापेट वाल निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।

(घ) भवन निर्माण गर्न स्विकृति दिदा घर अगाडीको सडकको चौडाईमा दुवै तर्फको सेट व्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा भन्दा अग्लो हुने गरि स्विकृति दिइने छैन ।

(ङ) भवन निर्माण गर्न स्किृति दिदा Light Plane लाई छेक्ने गरि स्विकृति दिइने छैन ।

(च) परानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा हालको मापदण्ड अनुसारको तल्ला संख्या र उचाइलाई स्वीकृति दिइनेछ ।

(छ) पूर्ण व्यापारिक तथा व्यवसायीक प्रयोजनका भवन बाहेकका अन्य भवन निर्माण गर्न स्किकृति दिदा १७ मिटर भन्दा अग्लो हुने गरि भवन निर्माण गर्न स्विकृति दिइने छैन ।

(ज) अन्य नक्शा पास स्वीकृति सम्बन्धमा नेपाल सरकारबाट जारी भएको भवन निर्माण संहिता, २०६० अनुरुप हुनेछ ।

सेट ब्याक र लाइट प्लेन सम्बन्धि स्केच अनुसूची - १ (क) मा देखाइएको छ ।

४. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground coverage) र फ्लोर एरिया रेस्यो (FAR) :

लहान नगरपालिकाको प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा विशेष प्रकारको भवनहरु भनी नगरपालिकाले तोकेको बाहेकका भवनहरु तथा विशेष प्रकारका भवनहरुको लागि **तालिका नं. २ र ३** वमोजिम Ground coverage र FAR लागु हुनेछ ।

फ्लोर एरिया रेसियो (फार) सम्बन्धि स्केच अनुसूची - १ (ख) मा देखाइएको छ ।

तालिका नं. - ०२

विशेष प्रकारका भवन बाहेकका भवनहरुको निमित्त स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, सिलिङ्ग उचाई, तल्ला संख्या, भवनको उचाई र फार

भू-उपयोग क्षेत्र	भवनको प्रकार	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (%)	हरेक तल्लाको अधिकतम सिलिङ्ग उचाई (फीट)	अधिकतम तल्ला संख्या	भवनको अधिकतम उचाई (फीट)	अधिकतम FAR
आवासीय क्षेत्र, आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र, व्यापारिक क्षेत्र, छरिएको वस्ती तथा कृषि क्षेत्र र संस्थागत क्षेत्र	५ धुर सम्म	८०	११	४	४७	३.००
	५ धुर देखि १० धुरसम्म	७५	११	४	४७	३.००
	१० धुर देखि १५ धुरसम्म	७०	११	५	५८	२.५०
	१५ धुरभन्दा बढी	६०	११	५	५८	२.००

तालिका नं. - ०३

विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, सिलिङ्ग उचाई, तल्ला संख्या, भवनको उचाई र फार

भू-उपयोग क्षेत्र	भवनको प्रकार	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (%)	हरेक तल्लाको अधिकतम सिलिङ्ग उचाई (फीट)	अधिकतम तल्ला संख्या	भवनको अधिकतम उचाई (फीट)	अधिकतम FAR
आवासीय क्षेत्र, आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र, व्यापारिक क्षेत्र र छरिएको वस्ती तथा कृषि क्षेत्र	स्कूल/क्याम्पस	५०	११	३	३६	२.००
	कार्यालय (संस्थागत)	५०	११	३	३६	२.००
	व्यापारिक भवन (पार्किङ्ग क्षेत्र बाहेक)	७५	११	५	५८	२.५०
	होटेल/लज	५०	११	५	५८	१.५०
	सभा गृह, सिनेमाहल, भिडियो हल	४०	१५	३	४७	१.५०
	तारे होटेल	४०	११	५	५८	१.५०
	मर्मत सम्बन्धि वर्कशप	६०	११	३	३६	२.००
	साना तथा घरेलु उद्योग	६०	११	३	३६	२.००
	अस्पताल/नरसिङ्ग होम/स्वास्थ्य केन्द्र	४०	११	४	४७	२.००
औद्योगिक	स्कूल/क्याम्पस	५०	११	३	३६	२.००
	कार्यालय (संस्थागत)	५०	११	३	३६	२.००
	व्यापारिक भवन (पार्किङ्ग क्षेत्र बाहेक)	६०	११	४	४७	२.००
	औद्योगिक	५०	११	३	३६	२.००
संस्थागत क्षेत्र	स्कूल/क्याम्पस	५०	११	३	३६	२.००
	कार्यालय (संस्थागत)	५०	११	३	३६	२.००
	सभा गृह,	४०	१५	३	४७	१.५०
	व्यापारिक भवन (पार्किङ्ग क्षेत्र बाहेक)	६०	११	५	५८	२.००
	अस्पताल/नरसिङ्ग होम/स्वास्थ्य केन्द्र	४०	११	४	४७	२.००
संरक्षण क्षेत्र	सम्बन्धित भवनहरु	४०	११	३	३६	१.५०

नोट :-

(क) प्रचलित ऐन नियमले तोकेको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमद्वारा तोकिए वमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

(ख) माथि उल्लेख नगरिएका भवनहरुको हकमा भवनको प्रकृति र प्रयोजनको आधारमा नगरपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नु पर्नेछ ।

५. विशेष प्रकारका भवनहरु :
शैक्षिक संघ संस्थाहरु, सरकारी, अर्धसरकारी, गैरसरकारी संघसंस्था, नरसिंग होम, पोलिक्लिनिक, तारे होटल, सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह, सपिंग कम्पलेक्स, सुपर मार्केट, साना/घरेलु उद्योग, मोटर गाडी मर्मत कारखाना र नगरपालिकाले विशेष प्रकारका भनी तोकिएका अन्य भवनहरुलाई विशेष प्रकारका भवन मानिनेछ।

६. विविध :

६.१ कम्पाउण्ड पर्खाल निर्माण :

(क) कम्पाउण्ड पर्खालको समेत अनिवार्य रुपमा नक्शा पास गराउनु पर्नेछ।

(ख) सडक अधिकार क्षेत्रबाट सेट ब्याक छोडेर मात्र कम्पाउण्ड पर्खाल लगाउन पाइनेछ । तर यस्तो पर्खालसंग कुनैपनि किसिमको स्थायी/अस्थायी निर्माण गर्न वा जोड्न पाईने छैन।

(ग) कुनैपनि कम्पाउण्ड पर्खालको उचाई अगाडीको सडक सतहको केन्द्र रेखाको सतहबाट बढीमा ४ फीट हुने सो भन्दा माथि बढीमा ३ फीटसम्म जाली राख्न सकिनेछ । सो भन्दा बढी उचाईको कम्पाउण्ड पर्खाल आवश्यक पर्ने अवस्थामा सो को स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा प्रयोजन हेरी नगरपालिकाले यस्तो बढी उचाईको पर्खालको लागि विशेष स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ।

(घ) जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउनु पर्नेछ।

६.२ वेसमेन्ट निर्माण :

(क) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल डिजाइन ड्र्ईङ्गको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टीलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ।

(ख) प्रत्येक बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट सबै भागमा भूई देखि सिलिङ्गसम्म २.५ मी. भन्दा कम उचाईको वा ४.५ मी. भन्दा बढी उचाईको हुने छैन।

(ग) बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा आदि जस्ता भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्डहरु लागु हुनेछन्।

६.३ बन्द झ्याल :

(क) घडेरीको सीमाबाट मार्जिन नछोडी साँधबाट भवन निर्माण गर्न प्रस्ताव भएको अवस्थामा त्यस्तो भवनमा तोकिएको मार्जिन नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द झ्याल (पर्खाल वा भेन्टिलेशनको लागि) राख्न पाइने छैन।

६.४ घामपानीबाट वचावटको लागि छज्जा :

(क) घामपानीबाट वचावटको लागि सडक क्षेत्राधिकार र सेट ब्याक भित्र वार्दली, छज्जा आदी कुनै पनि संरचनाहरु निर्माण गर्न पाइने छैन । तर मार्जिन भित्र पर्ने गरी बढीमा २ फीटसम्मको छज्जा राख्न पाइनेछ। यस्तो छज्जालाई वार्दली वा अन्य किसिमको प्रयोगमा ल्याउन पाईने छैन।

(ख) भवन निर्माण क्षेत्रभित्र पनि ३ फीट ३ इन्च भन्दा बढीको वार्दली, छज्जा आदी निकाल्न पाइने छैन।

६.५ खानेपानी :

(क) जमिनमुनी खानेपानीको टंकी बनाउदा सडक अधिकार क्षेत्रभित्र बनाउन पाइने छैन।

(ख) खानेपानीको पाइप जडान गर्दा न.पा.को स्वीकृति बमोजिम गर्नुपर्नेछ।

६.६ विद्युत :

(क) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नुपर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नुपर्नेछ तथा विधुत प्राधिरणको प्रचलित ऐन नियममा प्रत्यक्ष बाधा नपर्ने गरी आफ्नो जग्गाको क्षेत्राधिकारबाट देहाय वमोजिमको न्यूनतम दूरी छोडी भवन निर्माण कार्य गर्नुपर्नेछ ।

- २३०/४०० देखि ११,००० सम्मको विधुत भोल्टेजको तार भएको अवस्था : १.२५ मी.
- ११ के.भि. भन्दा माथि ३३ के.भि. सम्मको विधुत भोल्टेजको तार भएको अवस्था : २.०० मी.

(ख) अग्ला भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटकालागि सम्बन्धित निकायले तोके वमोजिमका प्रावधानहरु राख्नुपर्नेछ ।

(ग) विद्युतको हाइटेन्शन लाइनको वीच केन्द्रबाट २५ फीट जग्गा छाडेर मात्र निर्माण कार्य गर्नुपर्नेछ ।

६.७ फोहरमैला :

(क) आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नुपर्दछ ।

(ख) फोहरमैला सम्बन्धित निकाय वा नगरपालिकाले तोकेको समय र स्थानमा व्यवस्थापन गर्नुपर्नेछ ।

६.८ खोला/नदी एवम् कुलो, ताल किनाराबाट छाड्नुपर्ने दूरी :

(क) खोला /नदी :

१. तट्बन्ध भएको अवस्थामा : १० मी.
२. तट्बन्ध नभएको अवस्थामा : ३० मी.

(ख) मुख्य कुलो :

१. तट्बन्ध भएको अवस्थामा : १ मी.
२. तट्बन्ध नभएको अवस्थामा : २ मी.

(ग) ताल : ५० मी.

भवन निर्माणका लागि प्रस्तावित जग्गा र खोला/नदी एवम् कुलो, तालको सीमाना एकिन गर्दा नापी नक्शा अनुसार निर्धारण गरिनेछ । यसरी छोडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रुपमा कायम गरिनेछ ।

६.९ सेवा सुविधा :

नगरपालिकाबाट स्वीकृति भएको नक्शावमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्वन्धित निकायलाई सिफारिश लेखी पठाइनेछ । नगरपालिकाबाट गरिएको सिफारिश प्राप्त भएपछि मात्र सम्वन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ ।

कुनैपनि नयाँ भवन निर्माण वा भइरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्वन्धि निम्न लिखित प्रावधानहरु समावेश गर्नुपर्दछ ।

(क) प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दूरीभित्रमा सतह ढल छ भने प्लटभित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेवमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।

(ख) सतह ढलमा कुनैपनि किसिमको ठोस फोहरमैला सेप्टिक ट्याङ्कको फोहर एवम् विषालु पदार्थ समावेश गरी पठाउन पाईने छैन ।

(ग) चर्पीको साथै सेप्टीक ट्याङ्क र सोक-पिट नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिने छैन ।

(घ) सडक अधिकार क्षेत्रभित्र खानपानी ट्याङ्की तथा सेप्टीक ट्याङ्क र सोक-पिट निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्ता निर्माणको लागि प्लट सीमानाबाट १ मी. जग्गा छोड्नुपर्दछ ।

६.१० पार्किङको व्यवस्था :

(क) विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त (आवासीय तथा साना घरेलु उद्योग बाहेकमा) जम्मा जग्गाको कम्तिमा १५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोडनु पर्नेछ । यस्ता भवहरुको निमित्त जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत नगरपालिकाले पार्किङको लागि छोडनु पर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।

(ख) गाडी सम्बन्धि मर्मत उद्योग कारखानाको लागि जम्मा जग्गाको कम्तिमा २५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोडनु पर्नेछ । यस्तो उद्योग, कारखानाका लागि जग्गाको क्षेत्रफलका आधारमा समेत नगरपालिकाले पार्किङको लागि छोडनु पर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।

(ग) भवनको प्रयोजन/उपयोगको परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।

६.११ पेट्रोल पम्पहरु सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था :

पेट्रोल पम्प तथा मर्मत संभार सेवा केन्द्र (सर्भिस स्टेशन) हरुको लागि तल दिइएका विनियमहरु सिफारिश गरिएको छ ।

- ३० मी. भन्दा कम चौडाई भएका साना सडकहरुका लागि सडक चोकबाट न्यूनतम दूरी : ५० मी.
- ३० मी. भन्दा बढी चौडाई भएका ठूला सडकहरुका लागि सडक चोकबाट न्यूनतम दूरी : १०० मी.
- २० मी. भन्दा कम चौडाई भएको सडकहरुमा पेट्रोल पम्पहरु राखिने छैन ।
- अधिकतम ग्रउण्ड कभरेज : २० प्रतिशत
- अधिकतम फार : २.००
- अधिकतम उचाई : ६ मी.
- अगाडीको न्यूनतम सेट ब्याक : ६ मी.
- सम्बन्धित निकाय (उद्योग मंत्रालय, आयल निगम, सडक विभाग आदी) बाट स्वीकृत भएको हुनुपर्नेछ ।

६.१२ बस टर्मिनल सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था :

- जमिन तल्लाको ५ प्रतिशत ठाउँ यात्रीहरुको सुविधाको लागि र टिकट काउन्टर तथा कार्यालय
- पहिलो तथा दोश्रो तल्लाको ठाउँ हुलाक, प्रहरी चौकी तथा अन्य अत्यावश्यक सेवाहरु
- कभरेज र फारमा बेसलाईन विसौनीहरु समावेश हुनेछैन ।

६.१३ आवसीय प्रयोजनको निमित्त जग्गा विकास (Plotting) सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था :

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले घडेरी जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्वन्धी स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा तोकिएको ढांचामा तोकिएको मापदण्ड अनुसारको जग्गा विकासको योजना (प्लान) सहित दरखास्त दिनुपर्नेछ । त्यस्तो दरखास्तउपर नगरपालिकाले वा अधिकार प्राप्त व्यक्तिले मापदण्ड अनुरुप पेश भए नभएको हेरी मापदण्ड अनुसारको भएमा जग्गा विकासको लागि स्वीकृति (Planning Permit) दिईनेछ । अनुमति प्राप्त गरेपछि मात्र जग्गा विकासको कार्य सुरु गर्नुपर्नेछ । तल उल्लेखित मापदण्ड वाहेक अन्य मापदण्डको हकमा जग्गा विकास गर्न प्रस्तावित क्षेत्र जुन प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रमा पर्दछ, सोही वमोजिमको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(क) १ कट्ठा वा सोभन्दा वढीको जग्गामा विकास गर्दा यस नगरपालिकावाट अनिवार्यरुपमा स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

(ख) एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

(ग) जग्गा विकासको विस्तृत योजना (प्लान) नगरपालिकामा पेश गरी स्वीकृत भएपछि मात्र बेचविखन गर्नुपर्नेछ ।

(घ) नगरपालिकावाट स्वीकृति प्राप्त वा तोकिएको मापदण्ड पालना नगरी जग्गा विकास गरी बेचविखन गरिएको अवस्थामा नकसा पास गर्न/निर्माण निमित्त इजाजत दिन तथा पूर्वाधार एवं सेवा सुविधा उपलव्ध गराउन नगरपालिका वाध्य हुने छैन ।

जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले सम्वन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, ग्रभेल, खानेपानी, विजुली, नाली आदी के कसरी विस्तार एवं व्यवस्था गर्ने हो सोको विस्तृति योजना पेश गरी नगरपालिकावाट स्वीकृति लिनुपर्नेछ । यस्तो पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको निर्माण विस्तार नभए सम्म घडेरी तथा घडेरीकोरुपमा जग्गा वेचविखन गर्न समेत स्वीकृत दिईने छैन । साथै जग्गा विकास गर्दा देहाय वमोजिमका प्रावधानहरु अनिवार्यरुपमा हुनुपर्नेछ ।

६.१३.१ सडक :

(क) जग्गा विकास तथा प्लटिङ्गमा जाने मूल सडकको चौडाई कम्तीमा ८ मीटर हुनुपर्नेछ ।

(ख) प्लटिङ्ग भित्र कम्तीमा ६ मीटर सडक चौडाई र सडक सिमानावाट १.५ सेटव्याक हुनुपर्नेछ ।

(ग) प्लटहरुमा आवत जावत गर्ने वाटो निजी वा सार्वजनिक वाटो संग जोडिएको हुनुपर्नेछ ।

(घ) साविक देखि सार्वजनिक रुपमा चल्दै आएको वाटोलाई कायमै राखिनु पर्नेछ ।

(ङ) हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि जग्गा विकास भएको घडेरी/जग्गाको हकमा यी प्रवाधनहरु लागु हुने छैनन् । तर, उक्त क्षेत्रमा जग्गा विकासको कार्य विस्तार गर्दा भने यी प्रवाधनहरु लागु हुनेछन् । यस्तो अवस्थामा मुख्या मार्गसंग जोड्ने सडकको चौडाई पुरानै कायम रहन सक्नेछ ।

(च) विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा वाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

(छ) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

(ज) ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।

(झ) बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनावाट लाभान्वित हुने भवन र जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

६.१३.२ घडेरी क्षेत्रफल :

(क) न्यूनतम क्षेत्रफल :- ६ धुर

(ख) मोहडाको न्यूनतम चौडाई :- २० फिट

(ग) लक्षित वर्ग, स्थान आदीको आधारमा जग्गा विकास कार्यक्रमको निम्त नगरपालिकाले घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल र मोहडाको न्यूनतम चौडाई माथि उल्लेख गरिएको भन्दा फरक तोक्न सकिनेछ ।

(घ) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्वन्धी नियमहरु, २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्नेछ ।

(ङ) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (**Row Housing**) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

६.१३.३ खुल्ला क्षेत्र (सडक वाहेक) :

(क) ३ कट्ठा देखि ३० कट्ठाभन्दा कम घडेरी जग्गामा :- जम्मा जग्गाको ५ प्रतिशत

(ख) ३० कट्ठा देखि ६० कट्ठाभन्दा कम घडेरी जग्गामा :- जम्मा जग्गाको ३.५ प्रतिशत

(ग) ६० कट्ठा देखिमाथि जति सुकै घडेरी जग्गा :- जम्मा जग्गाको २.५ प्रतिशत

साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

स्वीकृत मापदण्ड वमोजिम जग्गा प्लटिङ्ग नगरेमा सो क्षेत्रमा खानेपानीको धारा जडान, विजुली र अन्य पूर्वाधार नगरिने र जग्गा रोक्का राख्न सकिनेछ ।

६.१३.४ घडेरीको विभाजन :

(क) जग्गा विकास गरिएको क्षेत्रमा घडेरीको विभाजन गर्नुपर्दा नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ ।

(ख) घडेरी विभाजन गर्दा तोकिएको न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल भन्दा कम हुनेगरी गर्न पाइने छैन ।

७. भवन निर्माण सम्वन्धि मार्गदर्शक सिद्धान्तहरु :

०१. सार्वजनिक भवन संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तैः नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्रविकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरुबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्थानीय निकायले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय निकायले निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।

०२. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।

०३. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिंदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसंग तोकिएको ढाचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्के प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्व स्थानीय निकायलाई दिनुपर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिका कार्यालयले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

०४. भवनको प्लिन्थको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, र्‍याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

०५. एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

०६. नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाचा, आकार र रंगका भवनहरुमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछ ।

०७. नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।

०८. शहरको स्वरुपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिईनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

०९. तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन । निर्माण अवधि पछि छत माथि पिलर राखि राख्ने पाईनैछैन ।

१०. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिईनेछैन ।

११. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिईनेछैन ।

१२. नापीनक्सा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

१३. प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रुपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१४. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

१५. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

१६. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैनं ।

१७. खानी तथा भूगर्भ विभाग र जिल्ला दैवीक प्रकोप उद्धार समितिले निषेध गरेका स्थानहरुमा भवन निर्माण गर्न अनुमति दिनेछैन ।

१८. सरकारी, सार्वजनिक तथा सामाजिक संस्थाको भवन निर्माण गर्दा अपाङ्गहरुको पहुँच हुने गरि निर्माण गनुपर्नेछ ।

१९. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएका भवनहरुमा धारा तथा विजुली जडानको सिफारिश गरिने छैन ।

२०. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र विना भवनको बैकिङ्ग र इन्सोरेन्स गर्न पाईने छैन ।

२१. आवसीय भवनलाई व्यवसायिक लगायत अन्य प्रयोजनकालागि प्रयोग गर्न पाईने छैन । आवसीय भवनलाई आंशिकरुपमा समेत व्यवसायिक प्रयोजनमा लगाईएमा उक्त भवनलाई व्यवसायिक भवन मानिनेछ ।

२२. नक्सापास नभएका, भवन निर्माण सम्वन्धी मापदण्ड पुरा नगरेका, भवन संहिता पुरा नगरेका र अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरु सार्वजनिक निकायले भाडामा लिन पाईनेछैन ।

२३. क र ख वर्गका भवनहरुको निर्माण गर्दा रेन वाटर हाभेस्टिङ्ग प्रविधि अपनाउनु पर्नेछ ।

२४. क र ख वर्गका भवनहरुको निर्माण स्थलमा निर्माण अवधि भरी भवन निर्माण अनुमति पत्र, नक्सा, सेटव्याक, Ground Coverage Ration, Floor Area Ratio आदि विवरण सहितको होर्डिङ्गवोर्ड राखिनुपर्नेछ ।

२५. निर्माण सामाग्री :-

(क) भवन निर्माणको सामग्रीहरु राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसारको हुनेछ ।

(ख) भवन निर्माण कार्यकोलागि छिकाईएको कुनै पनि निर्माण सामग्री सडक, नाली, पेटी वा अन्य सार्वजनिक मात्र निर्माण सामग्री राख्ने अनुमतिको लागि आवेदन गरेमा न.पा.ले मांग वमोजिम निर्माण सामग्री राख्ने अनुमति दिन सक्नेछ । यस्तो अवस्थामा सवारी, पैदल यात्रुहरुलाई आवतजवतमा कुनै किसिमको वाधा अवरोध हुनेगरी र नालीमा पानीको वहाव रोकिने गरी निर्माण सामग्री राख्न पाइने छैन ।

२६. कुनै पनि सार्वजनिक सडक वा स्थानमा विज्ञापन सम्वन्धी कुनै पनि वोर्डहरु राख्नु पर्दा नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्नु पर्नेछ । अन्यथा नियमानुसार उक्त वोर्डहरु हटाई जरिवाना गर्न सकिनेछ ।

परिच्छेद-५
भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) सम्वन्धि सामान्य व्यवस्था

१. भवनको ढांचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण :

(क) नगरपालिका कार्यालयमा सूचिकृत नभएको कन्सल्टेन्सी/इन्जीनियर/सव इन्जीनियरले तयार गरेको नक्सालाई स्वीकृति प्रदान गरिने छैन । तर विशेष प्रकारका भवनहरुको लागि यस कार्यालयमा सूचिकृत नभएता पनि अनुभवी कन्सल्टेन्सी/इन्जीनियरहरुको हकमा लागु हुनेछैन ।

(ख) माथी उल्लेखित "क" र "ख" वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा अन्य सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरिवेक्षण आर्किटेक्ट इन्जिनियर वा भवन क्षेत्रमा काम गरेको ५ बर्षको अनुभव प्राप्त सिभिल इन्जिनियर/कन्सल्टेन्सीवाट गराउनु पर्नेछ ।

(ग) माथी उल्लेखित "ग" र "घ" वर्गका भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण इन्जिनियरवाट वा सम्वन्धित विषयमा प्रमाण पत्र तह उतिर्ण गरेको सव इन्जिनियरवाट गरि इन्जिनियरवाट चेक जाँच भएको हुनु पर्नेछ ।

(घ) नक्सा/डिजाइन तोकिएको इन्जीनियरले नाम र दर्ता नं. सहित प्रमाणित गर्नु पर्ने छ ।

(ङ) भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्ड विपरित नक्सा निर्माण वा प्रमाणित गरेमा सम्वन्धी प्राविधिक/कन्सल्टेन्सी समेत जम्मेवार हुनेछ ।

२. नगरपालिकाको कर्मचारीहरुका लागि आचार संहिता :

नगरपालिका कर्मचारीको काम स्वीकृत नक्सा तथा मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण भएको छ छैन भन्ने विषयको अनुगमन गर्ने समेत रहेकोले निजहरु भवनको डिजाईन, नक्सा तथा जग्गा विकास योजना निर्माणमा संलग्न भएमा Conflict of Interest हुन जाने भएकोले प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रुपमा नगरपालिकाका कर्मचारीहरु नगरपालिकाको लगानीमा निर्माण हुने योजना बाहेकका लहान नगर क्षेत्र भित्र निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढांचा र नक्सा बनाउने कार्यमा नगरपालिका कार्यालयमा कार्यरत कर्मचारीहरु संलग्न हुन पाउने छैनन् । यस व्यवस्थाको प्रवाधन विपरीत गरेको पाइएमा सम्वन्धित कर्मचारीलाई प्रचलित कानून अनुसार तत्काल आवश्यक कारवाही गरिनेछ ।

३. भवन निर्माण अनुमति शुल्क/दस्तुर :

भवन निर्माण अनुमति (नक्शा पास) र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र तथा अन्य अनुमति शुल्क/दस्तुर नगर परिषद्ले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

४. भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरुः

(क) **नगरपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा निकायले नयाँ नक्शा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि कार्यालयवाट उपलव्ध गराइने ढाँचामा नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ । दरखास्त साथ देहायका कागजातहरु संलग्न राखिएको हुनु पर्नेछ ।** नक्सा पास दरखास्त फारामको ढाँचा **अनुसूची - २** मा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ ।

- निर्माण गरिने भवनको डिजाइनर तथा भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिको सहिछाप भएको A3 वा A4 साइजको कम्प्युटर प्रिन्ट वा एमोनिया प्रिन्ट नक्सा (साइट म्याप, लोकेसन प्लान, सवडिभिजन/लेआउटप्लान, भवन नक्सा, सेवा सुविधा योजना आदी खुलाइएको) - ३ प्रति
- जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि - १ प्रति
- चालु आ.व.को मालपोत वा एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपी - १ प्रति
- नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति
- अरुको जग्गामा निर्माण गर्ने भएमा जग्गाधनीको हक भोगको निस्सा तथा वडाअध्यक्ष वा वडासचिव वा नक्शा पास उपशाखाको रोहवरमा सहीछाप गरेको मञ्जुरीनामा लिखत र मञ्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १-१ प्रति
- बाटोकोलागि मञ्जुरीनामा दिएको अवस्थामा मञ्जुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा तथा नापी नक्शाको प्रमाणित प्रतिलिपी- १-१ प्रति तथा वडाअध्यक्ष वा वडासचिव वा नक्शा पास उपशाखाको रोहवरमा सहीछाप गरेको मञ्जुरीनामा लिखत र मञ्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १-१ प्रति
- घरनक्शा तयार गर्ने प्राविधिक/डिजाइनरको न.पा.मा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति
- सधियारहरुको नाम, थर र पत्राचार गर्न सकिने ठेगाना उल्लेख गरिएको चारकिल्ला प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी - १ प्रति
- भवन निर्माण गर्ने जग्गाको कित्ता नं. स्पष्ट देखिने नापी कार्यालयवाट प्रमाणित नापी नक्सा-१ प्रति
- न.पा.ले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसारको सडक नापी नक्शामा अथवा नगर विकास समितिको नक्शामा देखिएको अवस्थामा वाहेक न.पा.ले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसारको भवन निर्माण गर्ने जग्गासम्म पुग्न बाटो भएको प्रमाण - १ प्रति
- घर अगाडीको सडकको नगरपालिकाले कायम गरेको क्षेत्राधिकार अनुसार जग्गा छाडन मञ्जुर छु भनी गरेको कवुलियतनामा
- सार्वजनिक, सरकारी तथा गुठीको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्वन्धित अधिकार प्राप्त व्यक्ति वा संस्थाको सक्कल स्वीकृति पत्र- १ प्रति
- नक्शावाला मोही भएको भए जग्गाधनी वा गठीको सक्कल स्वीकृति पत्र - १ प्रति
- धितो/दृष्टिबन्धकमा रहेको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्रको सक्कल प्रति - १ प्रति
- वारेस राखी नक्सा पास गर्नु पर्ने भएमा वारेसनामा र वारेसको ना.प्र.प.को प्रतिलिपि - १ प्रति

(ख) साविक भवन भत्काई पुनः निर्माण, थप भवन निर्माण, तला थप गर्न तथा छाना/मोहडा फेर्नका लागि देहायका कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

- साविक घरको नक्सा पास भए सो को प्रतिलिपि - १ प्रति
- नक्सा पास नगरेको भए नयां नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि आवश्यक कागजातको अतिरिक्त थप निम्न कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।
    - साविक भवन भत्काई पुनः निर्माणका लागि साविक घरको भुईं तल्लाको प्लान, चारै तिरको एलिभेसन र साइटप्लान
    - थप भवन निर्माण तथा तला थप गर्नको लागि साविक घरको सवै तल्लाको प्लान, चारै तर्फको एलिभेसन, सवै भन्दा अग्लो भागवाट खिचिएको सेक्सन एलिभेसन, साइट प्लान र आर.सि.सि. डिटेल (पिलर, विम, स्लेव, सिलवेण्ड, लिन्टलवेण्ड र सेफ्टी टेंक)
- फेर्न प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथसाथै साविक भैरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नुपर्नेछ ।

(ग) कम्पाउण्ड पर्खाल लगाउने, अस्थायी निर्माण गर्ने तथा अन्य प्रावधानहरुको सम्बन्धमा :

- निर्माण गरिने कम्पाउण्ड पर्खालको डिजाइनर तथा पर्खाल निर्माण गर्ने व्यक्तिको सहिछाप भएको A3 वा A4 साइजको कम्प्युटर प्रिन्ट वा एमोनिया प्रिन्ट नक्सा (साइट म्याप, लोकेसन प्लान, सवडिभिजन/लेआउटप्लान, पर्खाल नक्सा, सेवा सुविधा योजना आदी खुलाइएको) - ३ प्रति
- अन्य कागजातहरुको हकमा नयाँ नक्शा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सवै कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।
- स्वीकृत नक्शा फेरवदल गरी निर्माण कार्य गर्नुपरेमा सम्बन्धित घरधनीले फेरबदल गर्न खोजेअनुसारको पुनः नक्शा तयार गरी नगरपालिकामा स्वीकृतिको लागि पेश गर्नुपर्नेछ र स्वीकृत भएपछि मात्र निर्माण कार्य शुरु गर्नु पर्नेछ ।

(घ) साइटप्लान/लोकेसनप्लान /ल्याण्डस्केप नक्सा र भवन नक्साको स्केल र खुलाउनु पर्ने कुराहरु :

- **लोकेसन प्लान :** स्वीकृत ले-आउट योजना नभएको क्षेत्रमा छिमेकको जग्गा समेतको सिमाना तथा सडकको नाम र अवस्थिति देखाइएको १:१०,००० स्केलको लोकेसन प्लान तयार गर्नुपर्नेछ ।
- **साइट प्लान :** साइट प्लानको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १: १०० र ५०० बर्ग मि. भन्दा माथिको लागि १:५०० हुनु पर्ने छ । प्लानमा तल लेखिएका कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछ :

(क) साइटको सिमानाहरु र त्यससंगै जोडिएको जग्गाहरु

(ख) साइटको अवस्थिति

- Width of existing road (access)
- Right of way of the road
- Right of way from the center line of the road
- Distance of building line from the center line of the road
- Distance of building line from the edge of the exiting road
- Set Back

- Side and rear margins
- Margins fromm public land, river, stream, canal etc.
- Septic Tank & Soak-Pit
- High tension line and distance of building line from its edge, if passes above the proposed site / plot

(ग) भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकहरुको नामहरु (भएमा मात्र) ।

(घ) साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरु ।

(ङ) माथि (क) को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गासंगै जोडिएको संगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुग्ने पहुच मार्ग ।

(च) हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुचको लागि भवन संगै छोडिएको ठाउँ ।

(छ) घरको दायाँ बायाँ तथा पछाडी सडक भएमा सो सडकको चौडाई ।

(ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।

(झ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु ।

(ञ) जग्गाको क्षेत्रफल र कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग ।

(ट) आवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाइएको पार्किङ्ग योजना ।

- **<u>ले-आउट प्लान :</u>** नगरपालिकाले स्किकृत गरेको :भू-उपयोग योजनामा उल्लेखित शर्तहरु अनुसार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ ।

- **<u>ल्याण्डस्केप नक्शा</u>** : यसको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १:५०० हुनेछ । यसमा आवागमन, पार्किङ्ग स्थलहरु, बाटाहरु, हरियाली तथा बृक्षरोपणहरु अंकित गरिएको हुन्छ ।
- **<u>भवन नक्शा:</u>** भवनको नक्शा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्ग मि. सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा २५० वर्ग मि.भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० बर्ग कि.मि. वा सो भन्दा माथिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १:१०० स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

(क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका भूई नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) र फाउण्डेशन वा ट्रेन्च प्लान समावेश भएको हुनेछ । यसै प्रष्ट रुपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा अवस्थिति, भऱ्याङ्गको चौडाइ र राम्पहरु र अन्य निकासका बाटोहरु, लीफ्ट राख्नु पर्ने भएमा लिफ्ट कोठा तथा लीफ्ट पिटको डिटेलहरु देखाउनु पर्नेछ ।

(ख) भवनको सबै भागहरुको उपयोग देखाउनु पर्नेछ ।

(ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरुको एकिन अवस्थिति देखाउनु पर्नेछ ।

(घ) सेक्सन नक्शाहरु अनिवार्य रुपमा समावेश भएको हुनु पर्नेछ । यसमा फुटीङ्ग (जग) को साइजहरु, बेसमेन्ट गारोको मोटाई, गारो, फ्रेमीङ मेम्बरहरुको साइज तथा स्पेसीङ्गहरु, फ्लोर स्लावहरु र छानाका स्लावहरु । सेक्शनमा भवन तथा कोठाहरुको उचाइहरु र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भऱ्याङ्ग, भान्छाकोठा, ट्वाइलेट, वाथरुम भएर काटिएको हुनु पर्नेछ ।

(ङ) सबै एलीभेसनहरु देखाउनु पर्नेछ ।

(च) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरुको नाप दिनु पर्नेछ ।

(छ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान समावेश हुनु पर्नेछ ।

(ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।

(झ) पार्किङ्ग स्थानहरु भएमा सो को डिटेल दिनु पर्नेछ ।

(ञ) भेन्टिलेटरहरुको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरुको साइजहरु समेत खुल्ने गरी क्रमबद्ध रुपमा विस्तृत विवरणहरु (Opening Schedule) समेत दिनु पर्नेछ ।

(ट) न.पा.ले तोके बमोजिम गर्न आवश्यक अन्य सबै विवरणहरु ।

- **Dimension :**
  - Necessary dimensions should be written down (dimensions read out and not measured)
  - Dimensions should be presented in the following way:
    - Element to element dimension
    - Center to center dimension
    - Total dimension
    - Internal dimension of room / space
- **General Structural Drawings :**

  Structure Details including Plan & Section of :
    - Foundation
    - Collumn (minimum 12"x 12")
    - Walls
    - Slab
    - Staircase
    - Cantilever
    - Earthquake Considaration
    - Ductility Detailing
    - Other Details if required by Municipality

(ङ) बहुतल्ले/विशेष भवनहरुको भवन योजना :

भुई तल्ला सहित ५ तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरु भएको वा १७ मि. भन्दा बढी उचाई भएको र सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक, भण्डारण तथा खतरायुक्त उपयोगहरु भएको विशेष भवनहरुको सन्दर्भमा निम्न लिखित थप विवरणहरु समावेश हुनु पर्नेछ :

(क) आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुच मार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था ।

(ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भऱ्याङ्गको साथै बार्दलीसम्मको पहुँच, करीडर तथा लवीवाटको पहुँच ।

(ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु

(घ) रिफ्यूज च्याम्वर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।

(ङ) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने टयाङकहरु ।

(च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति

(छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेलहरु

(ज) पानी टयाङक तथा पम्पहाउसको अवस्थिति तथा नाप

(झ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरुको अवस्थिति तथा विवरणहरु ।

(ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरुको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरु

- **खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरु :**

१. खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरु, इलेभेसनहरु तथा सेक्सनहरु, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरुको विवरण न.पा.ले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

२. २०० बर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय घडेरीहरुको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरुको लागि तल दिइएका प्रावधानहरु लागू हुनेछ :

(क) बगैंचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नको लागि छुट्टै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।

(ख) जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र बर्षात्को पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

५. भवन निर्माण अनुमति दिने (नक्शा पास गर्ने) प्रकृया :

प्राप्त भएका दरखास्त र आवश्यक कागजात रितपुर्वक भए/नभएको जांच बुझ गर्ने, साँध सधियारहरुको जानकारीका लागि सूचना प्रकाशन गर्ने, कर्मचारी खटाई स्थलगत जांच बुझ गर्ने, नक्सामा हेरफेर गर्ने, उजुरी दिने, भवन निर्माणको म्याद थप गर्ने व्यवस्था स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ । नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति प्रकृया **अनुसूची - ३** मा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ । यसका अतिरिक्त देहाय अनुसार हुनेछ :

(१) भवन निर्माणको अनुमति दिदा चर (प्लिन्थ लेभल) सम्म पहिलो चरण र सुपर स्ट्रक्चर दोश्रो चरण गरी दुई चरणमा २ (दुई) वर्षको लागि नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति दिइनेछ । पहिलो चरणमा चर (प्लिन्थ लेभल) सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्लिन्थ लेभल सम्मको निर्माण कार्य सम्पन गरी नगरपालिकालाई जानकारी दिएपछि नगरपालिका कार्यालयवाट जांचवुझ गरि भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार बनाइएको पाइएमा मात्रै सुपर स्ट्रक्चर (दोश्रो चरण) को निर्माण अनुमति दिइने छ ।

(२) तल्ला थपको लागि अनुमति मांग गर्नेहरुको सम्बन्धमा सुपर स्ट्रक्चरको अनुमति पत्र दिइनेछ र सोही सम्बन्धि प्रकृयाहरु मात्र अपनाइनेछ ।

(३) विधिवत नक्शा पास भएको मितिले २ (दुई) वर्षभित्रमा निर्माण कार्य सम्पन्न गरिसक्नु पर्नेछ । सो अवधि भित्र निर्माण कार्य पूरा हुन नसकेमा सम्बन्धित व्यक्ति/निकाय/संस्थाले नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति नविकरण (म्याद थप) कालागि आवेदन गरेमा न.पा.ले नियमानुसार लाग्ने ५ प्रतिशत दस्तुर लिई बढीमा एक पटकको लागि मात्र पुनः २ (दुई) वर्षको लागि नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति नविकरण (म्याद थप) गर्न सकिनेछ । सो अवधि भित्र पनि निर्माण कार्य पूरा नभएमा पुनः शुरु प्रकृयाहरु अपनाई नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति लिनुपर्नेछ ।

(४) निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी बनेका भवनहरुको सम्बन्धमा मापदण्ड भित्र नपर्ने भागहरु घरधनीद्वारा भत्काई दरखास्त पेश भएपछि मात्र विशेष व्यवस्था (न.पा.ले तोके अनुसार) गरी अपनाई विद्यमान मापदण्ड भित्र पारी नक्शा स्वीकृत गर्न सकिनेछ ।

६. नगरपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघी/नक्शा पास नभई निर्माण भएका भवनहरु सम्वन्धि व्यवस्था :

लहान नगरपालिका वि.सं. २०३२ सालमा घोषणा भई १० वटा वडा रहेको अवस्थामा यस क्षेत्रका ढोडना, तरिगना-गोविन्दपुर, भदैया, वस्तिपुर, पडरिया, सिस्वनी, ब्रहमान गोरछारी, सोनमती मझौरा र भवानीपुर कालाबन्जर गा.वि.स.लाई समेटी मिति २०७१/०८/१६ को नेपाल सरकार (मन्त्री परिषद्) को निर्णयानुसार क्षेत्र विस्तार भई २२ वटा वडा भएको नगरपालिका हो । नगरपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघी यस नगरपालिकामा समाहित भएका गा.वि.स.हरुमा नक्सा पासको व्यवस्था नरहेको र यस नगरक्षेत्रमा नक्सा पास नभई निर्माण भएका पक्की भवनहरुको संख्या उल्लेख्य मात्रामा रहेको छ । यस तथ्यलाई मध्यनजर गरी नगरपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघी/नक्शा पास नभई निर्माण भएका भवनहरुका सम्वन्धमा निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ :

(क) नगरपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघी/नक्शा पास नभई निर्माण भएका भवनका धनीहरुलाई नगरपालिका कार्यालयवाट आ.व. २०७३/०७४ सम्मको समय दिई नक्सा पास गराई नियमित गर्न/गराउन सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गरि आव्हान गरिनेछ ।

(ख) पूर्व निर्मित भवनको नक्सा पास गर्न दरखास्त साथ निम्नानुसार कागजात पेश गर्नु पर्नेछ ।

- जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि - १ प्रति
- नापी कार्यालयवाट प्रमाणित भएको जग्गाको नक्सा - १ प्रति
- घर धनीको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति
- भवन संहिता अनुशरण गरि भवन निर्माण भए/नभएको सम्वन्धमा प्राविधिक प्रतिवेदन
- नगरपालिकामा दर्ता भएको कन्सलटेन्सी/आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरिङमा स्नातक गरेको सिभिल इन्जिनियरवाट तयार भई सहि छाप भएको नक्सा - ३ प्रति

(ग) नगरपालिका कार्यालयमा नक्सा पासका लागि दरखास्त दर्ता भए पछि कार्यालयले स्थलगत जाँचबुँझ गर्न प्राविधिक कर्मचारीहरुलाई फिल्डमा खटाउनेछ ।

(घ) फिल्डमा खटिने प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत अध्ययन गरि सडकको क्षेत्राधिकार मिचे नमिचेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण भए नभएको र भवनको वर्तमान अवस्था समेत अध्ययन गरि नक्सा पास गर्न मिल्ने/नमिल्ने सम्वन्धमा आफ्नो राय ठहर सहितको प्रतिवेदन नगरपालिका कार्यालयमा पेश गनुपर्नेछ ।

(ङ) नक्सा पास गर्न मिल्ने ठहर सहितको प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त हुन आएमा १७ मिटर सम्म उचाई भएका घरको नगरपालिका कार्यालयले नक्सा पास गरि दिनेछ । तर निर्माण भइसकेका १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनका हकमा भवन डिभिजन कार्यालयको सिफारिशमा मात्र नक्सा पास गरिनेछ ।

(च) सडकको क्षेत्राधिकार, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा नमिचेका तर भवन संहिता पालना भएको भनी प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त नभएका र नगरपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीहरुबाट स्थलगत निरिक्षण गर्दा अभिलेखिकरण मात्र गर्न सकिने भनी प्रतिवेदन प्राप्त भएका भवनहरुलाई नगरपालिकामा अभिलेख राखी अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र दिईनेछ ।

(छ) अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैनन ।

७. निर्माण कार्य गर्दा अनिवार्य रुपमा पालन गर्नुपर्ने शर्तहरु :

१. मापदण्ड अनुसार तथा नक्शापास अनुसार निर्माण कार्य गर्नुपर्ने दायित्व :

- विधिवत नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति प्राप्त भएपछि मात्र निर्माण कार्य शुरु गर्न पाइनेछ । निर्माण अनुमति पाएको कारण वा नक्शा तथा स्पेसीफिकेशनहरु स्वीकृत गरिएका कारण वा भवन निर्माण हुदा न.पा.ले निरिक्षण गरिएको कारण कै आधारमा धनीलाई यस मापदण्ड/नक्शापास अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहिताबाट मुक्त भएको मानिने छैन ।

- निर्माण कार्य गर्दा भवन निर्माण आचार संहिता तथा प्रस्तुत मापदण्ड वमोजिम पालना गर्नुपर्ने शर्तहरु एवम् अनुमति पत्र सम्बन्धि जानकारीहरु हासिल गरी सो को पालना गर्नुपर्नेछ । पास भएको नक्शा विपरीत वा नक्शा पास बेगर निर्माण कार्य गरेमा साविक वमोजिम पाउने भौतिक सुविधाबाट बञ्चित गर्न सकिनेछ र कुनै पनि समयमा दण्ड जरिवाना गर्ने एवम् भत्काउने तर्फ कारवाही हुनेछ ।

२. निर्माण स्थलमा कागजतहरु /दस्तावेजहरु राख्ने :

- .निर्माणको अवस्थामा भवन निर्माण अनुमति पत्रको प्रतिलिपी देखिने गरी टाँस गर्नुपर्नेछ ।
- प्लिन्थ लेभेलसम्मको नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति प्राप्त भएपछि सो नक्शाको एक प्रति निर्माण स्थलमा अनिवार्य रुपमा राख्नुपर्नेछ, अन्यथा नक्शा पास तथा निर्माण अनुमतिको लागि कारवाही गरिने छैन ।
- यस न.पा. तथा अन्य सम्वन्धित निकायका कर्मचारीहरुले जुनसुकै बखत जांच गर्न आउदा निर्माण अनुमति पत्र र बनिरहेको वा बनिसकेको घर/पर्खालको नक्शा अनिवार्य रुपमा देखाउनु पर्नेछ ।

३. निर्माण कार्य भइरहँदा निर्माणको चेकिङ्ग कार्य :
नक्शा बनाउने प्राविधिक वा नगरपालिकाको प्राविधिकबाट अनिवार्य रुपमा विभिन्न चरणमा चेकिङ्ग/सुपरवेक्षण गराउनु पर्नेछ । स्वीकृत नक्शा वमोजिम भवनको निर्माण कार्य गर्ने/गराउने जिम्मेवारी घर धनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुनेछ । न.पा.मा निरिक्षण इकाई नभएको अवस्थामा नक्शापास उपशाखा वा अन्य सम्बन्धित उपशाखा वा शाखाले निरिक्षण इकाईको जिम्मेवारी वहन गर्नेछ ।

४. भवन निर्माण गर्दा नगरपालिकामा सूचिकृत प्राविधिक/कन्सलटेन्सीबाट रेखाङ्कन गराएर मात्र निर्माण कार्य शुरु गर्नुपर्नेछ ।

५. भवन निर्माण गर्दा तालिम प्राप्त/न.पा.बाट इजाजत प्राप्त कालीगढ, मिस्त्री, ठेकेदार जस्ता दक्ष जनशक्ति मात्र लगाउन पाइनेछ ।

६. सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा अपाङ्गहरुको पहुच हुनेगरी अपाङ्गमैत्री भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

७. भवन बनाउदा दायाँ बायाँ तथा अन्य भवनहरुको लाइन मिलाएर निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

८. भवन निर्माण गर्दा अरुको निकास बन्द गर्न पाइने छैन ।

९. भवन बनाउँदा आफ्नो घरको अगाडी आफ्नो जग्गाको हदसम्म पक्की नाला आफैंले निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

१०. वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तिमा २ वटा रुख विरुवा लगाउनु पर्नेछ ।

११. भवन निर्माण सामाग्रीहरु भवन संहिता अनुसारको हुनु पर्नेछ ।

१२. भवन निर्माण गर्दा निर्माण सामाग्रीहरु सडकमा सवारी तथा पैदल यात्रीहरुको आवागमनमा असर पर्ने गरि र नालीको पानीको बहावमा रोकावट आउने गरि राख्न थुपार्न पाइने छैन ।

१३. छतको पानी जथाभावी फाल्न पाइने छैन । पाइपद्वारा नाली वा निश्चत ठाउँमा फाल्नु पर्नेछ । अन्यथा सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिने छेन र प्रचलित कानून वमोजिम जरिवाना गर्न सकिनेछ ।

१४. भवन निर्माण गर्दा छिमेकीलाई दुर्गन्ध नआउने गरि आफ्नो हकभोगको जग्गामा अनिवार्य रुपमा चर्पी/सेप्टिक ट्याङ्क निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

१५. आवासीय भवन निर्माण गर्दा सवै कोठाहरुमा उज्यालो पुग्ने गरि निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

१६. मूल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माण अवधि पछि छत माथि पिलर राखि राख्ने पाईनैछैन ।

१७. कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रवाट निस्कने फोहर पानी प्रशोधन नगरि खोला, ताल, पोखरीमा मिसाउन पाइने छैन । उक्त कार्य गरेको पाइएमा सो कार्य बन्द गर्न लगाई आर्थिक जरिवाना समेत गरिने छ ।

८. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्दा अपनाउने कार्यविधिहरु :

भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पाँउ भनी दरखास्त साथ भवनको अग्र भाग वा अग्र भागमा स्थान नभएमा भवनको दायाँ बायाँ वा पछाडी कम्तीमा दुई वटा बहुबर्षीय विरुवा लगाएको फोटो देखिने गरि भवनको फोटो सहित सूचिकृत प्राविधिक/कन्सलटेन्सीबाट भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण भई मापदण्डको अनुशरण गरी तथा स्वीकृत नक्शा वमोजिम निर्माण कार्य भएको व्यहोराको लिखित प्रतिवेदन संलग्न राखी आएमा मापदण्ड अनुशरण गरी तथा स्वीकृत नक्शा वमोजिम निर्माण कार्य भए/नभएको व्यहोरा सम्बन्धमा नगरपालिका कार्यालयले आफ्नो प्राविधिकवाट चेक जांच/परिक्षण गराई मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने प्रकृया **अनुसूची-६** मा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ । यसका अतिरिक्त देहाय अनुसार हुनेछ ।

:

१. नगरपालिकाबाट जाँच परिक्षण हुदाँ खटिएको कर्मचारीहरुलाई आवश्यक सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

२. नगरपालिकाबाट चेक जाँच/परिक्षण हुदा मापदण्ड तथा स्वीकृत नक्शा विपरित गरी निर्माण कार्य भए गरेको पाइएमा सेवा सुविधाबाट बञ्चित हुनु पर्नेछ । साथै जुनसुकै बखत नगरपालिकाले जरिवाना गर्न वा घर भत्काउने आदेश दिन सक्नेछ ।

३. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिदा भवनकोलागि न्यूनतम कुराहरु जस्तै : गारो, छत, झ्याल ढोकाको खापा भएको र चर्पी तथा सेप्टिक ट्याङ्क निर्माण भएकोमा दिन सकिनेछ ।

४. मापदण्ड विपरित निर्माण भएकोमा हटाउनु/भत्काउनु पर्ने भाग जति हटाई/भत्काई आएपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ ।

५. भूई तल्ला भन्दा बढीको निर्माण अनुमति पाएकोमा अनुमति पाएजति सवै तल्ला निर्माण भई नसकेको अवस्थामा निर्माण भएको तल्लाको मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ । बाँकी भाग ऐनले तोकेको म्यादभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गरेपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ ।

६. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिदा घरको अगाडी आफ्नो जग्गाको हदसम्म पक्की नाला निर्माण भएकोमा दिन सकिनेछ ।

७. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिदा छतको पानी पाइपद्वारा नाली वा निश्चत ठाउँमा फाल्ने व्यवस्था गरेकोमा दिन सकिनेछ ।

८. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिदा निर्माण कार्य गर्दा पालन गर्नुपर्ने अन्य शर्तहरु पूरा गरेको अवसथामा दिन सकिनेछ ।

९. नक्शापास तथा निर्माण अनुमति वेगर निर्माण भएकोमा तोकिएको दण्ड जरिवाना तिरी रितपूर्वक नक्शा पास भएपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ ।

१०. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र अनिवार्य रुपमा लिइसकेपछि मात्र सेवासुविधा जस्तै : विधुत, खानेपानी, मूल्याङ्कन, श्रेस्तामा घर कायम आदी सम्बन्धि सिफारिश दिइनेछ ।

११. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र अनिवार्य रुपमा लिइसकेपछि मात्र धरौटी रकम फिर्ता गरिनेछ ।

१२. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र अनिवार्य रुपमा लिइसकेपछि ऐन नियमअनुसारको समयावधि भित्र धरौटी रकम फिर्ता लिइसक्नु पर्नेछ, अन्यथा नगरपालिकाले सदरस्याहा गरी नगरपालिकाको कोषमा दाखिला गर्नेछ ।

१२. घरनक्शा नामसारी सम्बन्धि व्यवस्था :

घरनक्शा पास गराई निर्माण सम्पन्न भएका भवनहरु मालपोत कार्यालयबाट पास गराउने लिखत रजिष्ट्रेशनमा घर भनी उल्लेख भई भवनको मूल्याङ्कन वमोजिमको राजस्व तिरेको हकमा नक्शा नामसारीको लागि दरखास्त पेश हुन आएमा नगरपालिकाले तोकेको दस्तुर लिई नामसारी गरी दिन सकिनेछ ।

परिच्छेद-६
विविध

१. अटेरी ब्यक्तिको सूचीमा नाम दर्ता :

(क) नगरपालिका क्षेत्रभित्र नक्सापास नगराई वा निर्माण अनुमति नलिई घर, टहरा वा अन्य संरचना निर्माण कार्य गर्ने, नक्सा पास गराएर पनि सो अनुसारको संरचना निर्माण नगर्ने वा यस मापदण्डको अवहेलना वा उल्लंघन गर्ने ब्यक्ति/संस्थालाई सो नगर्नको लागि नगरपालिकाले २ पटकसम्म लिखित सूचना गर्नेछ । सो सूचना प्राप्त गरिसकेपछि पनि सम्पर्क नगर्ने वा आदेश निर्देशनको उल्लंघन गर्ने ब्यक्ति वा संस्थाको नाम नगरपालिकाले अटेरी ब्यक्तिको कालो सूचीमा दर्ता गर्नेछ । त्यस्ता अटेरी ब्यक्ति/संस्थाले आदेश निर्देशनको पूर्ण पालना वा तोकिएको कार्य नगरे/नगराए सम्मका लागि वडा समिति तथा नगरपालिकाबाट कुनै किसिमको सिफारिस वा सेवा सुविधा प्रदान नगरी त्यसतो संरचनाको नक्सा पास समेत गरिने छैन ।

(ख) माथि बुँदा नं. (१) (क) बमोजिम निर्माण भएको घर, टहरा संरचनामा कुनै पनि किसिमको ब्यापार, ब्यवसाय, कलकारखाना आदी संचालनको लागि अनुमति समेत दिइने छैन ।

२. पुरस्कार र दण्ड सजाय :

(क) नगरपालिकाले तोकेको नियम र प्रकृया नपुर्‍याई जथाभावी घर, टहरा वा संरचना निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाको बारेमा कसैले नगरपालिकामा जानकारी गराएमा त्यस्ता व्यक्ति वा संस्थाबाट नगरपालिकाले नियमानुसार असुल उपर गरेको दण्ड जरिवाना रकमको नगरपालिकाले तोकि दिएको प्रतिशत रकम जानकारी गराउने व्यक्ति वा संस्थालाई पुरस्कार स्वरुप प्रदान गरिनेछ र जानकारी गराउने व्यक्तिको नाम गोप्य राखिनेछ ।

(ख) यस मापदण्डमा उल्लेख भएको कुराहरुमा सोही वमोजिम र अन्य कुराहरुको हकमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ तथा स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ बमोजिम भए नभएको निरीक्षण गर्नको लागि नगरपालिकाका पदाधिकारी, कार्यकारी अधिकृत, कर्मचारीहरु आएमा सम्वन्धित ब्यक्तिले आवश्यक सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

(ग) स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ तथा स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ बमोजिम तोकिएको काम कुराहरुको उल्लंघन गर्ने ब्यक्तिलाई सोही ऐन, नियमावलीमा तोकिए बमोजिमको दण्ड जरिवाना हुनेछ । यस मापदण्डमा उल्लेख भएका काम कुराहरुको नियम उल्लंघन गर्ने ब्यक्तिलाई (ख) नं. बमोजिम निरिक्षणको लागि गएका पदाधिकारी वा कर्मचारीलाई सहयोग नगरेमा वा सम्वन्धित शाखाको कर्मचारी वा नगर प्रहरी इकाईको प्रतिवेदन र सम्वन्धित वडा अध्यक्षको सिफारिसको आधारमा पटकै पिच्छे नगरपालिकाले तोके वमोजिम जरिवाना हुनेछ ।

घ) माथि (ग) नं. बमोजिम कायम भएको जरिवानाको रकम घर नक्शा र राजश्व उपशाखामा लगत खडा गर्नुका साथै अटेरी ब्यक्तिको सूचीमा नाम दर्ता गरिनेछ ।

ङ) कायम भएको जरिवानाको रकम नगरपालिकामा दाखिला नगरेसम्म र अटेरी ब्यक्तिले तोकिएको कार्य नगरेसम्मका लागि वडा समिति तथा नगरपालिकाबाट प्रवाह गरिने सम्पूर्ण सेवासुविधाहरु रोक्का राखिने छ ।

च) नगरपालिकाले तोकेको नियम र प्रकृयालाइ वेवास्ता गरी भवन वा संरचना निर्माण गर्ने ब्यक्ति वा संस्थाले सामान्य प्रकृतिको गलती, कमि कमजोरी भएको सर्जमिनबाट वा निरीक्षणबाट देखिन आएमा नगर प्रमुखले तोके बमोजिमको जरिवाना गरी सार्वजनिक स्थान अतिक्रमण गरी वा नक्सामा पास भएको भन्दा फरक भवन वा संरचना बनाएको वाहेकलाई मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र उपलब्ध गराईने छ ।

३. भवनको नक्सा /जग्गा विकास योजना बनाउने :

भवन निर्माण/घडेरी जग्गा विकास गर्न चाहने व्यक्ति वा संस्थाले न.पा.मा सूचिकृत भई इजाजत लिएका व्यक्ति वा कन्सलटेन्सीहरुबाट नगरपालिकाले तोके अनुसारको मापदण्ड बमोजिमको भवनको नक्सा/जग्गा विकास योजना (प्लान) बनाई पेश गर्नुपर्नेछ । नक्सा/योजना (प्लान) बनाउन चाहने योग्यता पुगेका व्यक्ति वा कन्सलटेन्सीहरुले नगरपालिकामा सूचिकृत भई स्वीकृती लिएर मात्र त्यस्तो नक्सा/योजना (प्लान) बनाउनका लागि आह्वान गर्न सक्नेछ र नगरपालिकाबाट त्यस्तो सूचिकृत सम्बन्धि व्यवस्था नभए सम्म लागु हुने छैन ।

४. प्रमाण-पत्र लिन अनिवार्य गर्न सक्ने :

(क) यस नगरपालिका क्षेत्र भित्र भवन बनाउने मिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदार वा निजहरुको संस्थाहरु संग साझेदारीमा भुकम्पीय जोखिमबाट बच्न सक्ने गरी भवन निर्माण सम्बन्धि तालिम प्रशिक्षणहरु प्रदान गरी प्रमाण-पत्र लिएर मात्र निर्माण कार्य गर्न/गराउन नगरपालिकाले अनिवार्य गर्न सक्नेछ ।

(ख) नक्सा पास गराई भवन निर्माणको कार्य थालनी गर्दा लहान न.पा. कार्यालयबाट प्रमाणपत्र प्राप्त गरेका भवन निर्माण गर्ने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारसँग नै अनिवार्य रुपले निर्माण कार्य गर्नु गराउनु पर्नेछ । तर कार्यालयबाट राजमिस्त्री, कालीगढ,ठेकेदार्रहरुलाई तालिम प्रशिक्षण प्रदान पश्चातमात्र लागु गरिनेछ ।

(ग) भवन निर्माण गर्ने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदार्रहरुलाई तालिम प्रशिक्षणको कार्य सम्पन्न भएपछि यस कार्यालयमा भवन निर्माणका लाीग नक्सा पास गर्न आउने घरधनीहरुले यस कार्यालयबाट प्रमाण पत्र प्राप्त गरेका राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारसँग मात्र भवन निर्माणको कार्य गर्नु गराउनु पर्नेछ ।

(घ) नक्सा पासका लागि नक्सा दरखास्त फाराम दर्ता गर्न आएका बखत नै भवन निर्माण गराउन चाहने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारलाई बोलाएर निजसँग कार्यालयमा सम्झौता गर्नु गराउनु पर्नेछ ।

(ङ) भवन निर्माण कार्यको स्थलगत चेक जाँच/निरिक्षण गर्दा कार्यालयबाट प्रमाण पत्र प्राप्त गरेका राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारहरुले निर्माण कार्य गरिरहेको नपाईएमा वा नठहरिएमा घरधनीहरुबाट यस कार्यालयमा भएको सम्झौता अनुसार पटक्कै पिच्छे नगरपालिकाले तोके वमोजिम जरिवाना लाग्ने छ ।

(च) भवन निर्माण सम्पन्न भएपछि भवन निर्माण गर्ने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदार तथा घरधनी दुबै कार्यालयमा उपस्थित भई राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारले उक्त भवन मैले आफैले निर्माण कार्य सम्पन्न गरेको हो भनी लिखित प्रतिवेदन प्राप्त भएपछि मात्र घरधनीहरुलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिईनेछ ।

(छ) पास भएको नक्सा विपरित भवन निर्माण गरीरहेको वा गरेको पाईएमा निर्माण गर्ने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारको प्रमाण पत्र समेत खारेज गरी भवन भत्काउन आदेश दिन सकिने छ ।

(ज) यस कार्यालयबाट तालिम प्रशिक्षण लिएका राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारहरुले प्रमाण पत्र प्रत्येक आ.ब.को आश्विन मसान्तसम्म तोकिएको नविकरण दस्तुर बुझाइ नविकरण गराई सक्नु पर्नेछ । तोकिएको समय भित्र नवीकरण नगराएमा तोकिए अनुसार जरिवाना लाग्नेछ तथा दुई वर्षभित्र नविकरण नगराएमा कार्यालयबाट दिईएको प्रमाण-पत्र खारेज गरिने छ ।

(झ) नगरपालिकाको मापदण्ड, नीति नियमका पालना गरी समय भित्रमा नै निर्माणको कार्य सम्पन्न गर्ने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारहरुलाई यस कार्यालयबाट प्रत्येक वर्ष हुने नगरपरिषद् वा नगरपालिका बैठकबाट प्रोत्साहन स्वरुप सम्मान गरिनेछ ।

५. मापदण्डको व्याख्या :

१. यो मापदण्डको कुनै प्रावधानको अर्थ स्पष्ट नभएमा नगरपालिका बोर्डद्वारा हुने व्याख्यालाई आधिकारिक व्याख्या मानिनेछ ।

२. विद्यमान मापदण्डमा व्यवस्था नभएका वा स्पष्ट नभएका वा अपुग भएका प्रावधानहरुको हकमा नगरपालिकाले आवश्यक प्रावधानहरुको व्यवस्था गरी नगरवासीहरुलाई जानकारी गराउनेछ ।

३. यस मापदण्डका विभिन्न प्रावधानहरुमा तोकिएको न्यूनतम शर्तहरु पूरा भएका नक्शा दरखास्तहरुलाई मात्र नगरपालिकाद्वारा स्वीकृत गरिनेछ ।

६. खारेजी र बचाउ :

(क) हालसम्म लागु रहेको भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र निर्माण अनुमति तथा नक्शा पास कार्यविधि खारेज गरिएको छ ।

(ख) यो मापदण्ड लागु हुनु अगाडी लागु रहेको भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र निर्माण अनुमति सम्बन्धि कार्यविधि अनुसार भवन निर्माण अनुमतिको लागि नक्शा सहित दरखास्त दर्ता भएका तथा निर्माण अनुमति प्राप्त गरिसकेका प्रस्तावित भवन निर्माणको हकमा त्यस समयमा लागु रहेको भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र निर्माण अनुमति सम्बन्धि कार्यविधि अनुसार नै हुनेछ ।

(ग) यो मापदण्ड लागु हुनु अगाडी लागु रहेको भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र निर्माण अनुमति सम्बन्धि कार्यविधि वमोजिम भए गरेको काम कुराहरुलाई यसै मापदण्ड वमोजिम भए गरे सरह मान्यता दिइनेछ ।

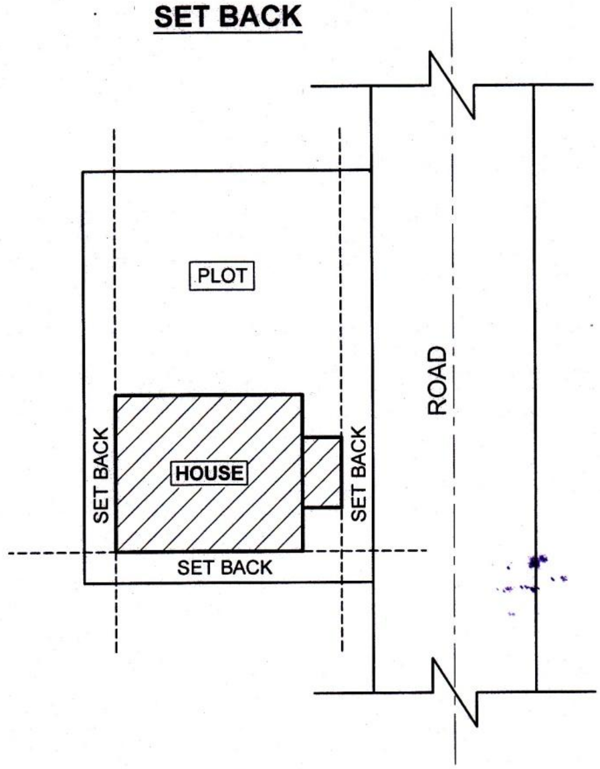
अनुसूची

यस मापदण्डमा देहाय अनुसारको अनुसूचीहरु समावेश गरिएका छन । यी अनुसूचीहरु यस मापदण्डको अभिन्न अङ्गको रुपमा रहने छन ।

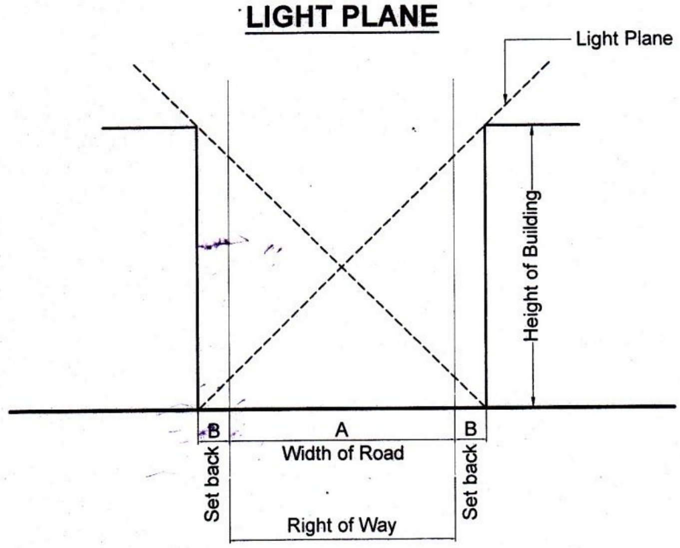
- अनुसुची - १ :- सेट ब्याक, लाइट प्लेन र फ्लोर एरिया रेस्यो सम्बन्धि स्केच
  (क) सेट ब्याक र लाइट प्लेन
  (ख) फ्लोर एरिया रेस्यो (फार)
- अनुसुची - २ :- नक्सा पास दरखास्त फारामको ढाँचा
- अनुसुची - ३ :- नक्सा पास तथा निर्माण अनुमति प्रकृया
- अनुसुची - ४ :- प्लिन्थ लेभल सम्मको इजाजत प्रमाणपत्रको ढाँचा
- अनुसुची - ५ :- सुपर स्टक्चर निर्माण इजाजत प्रमाणपत्रको ढाँचा
- अनुसुची - ६ :- निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने प्रकृया
- अनुसुची - ७ :- निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रको ढाँचा

अनुसूची ९ (क)

SET BACK



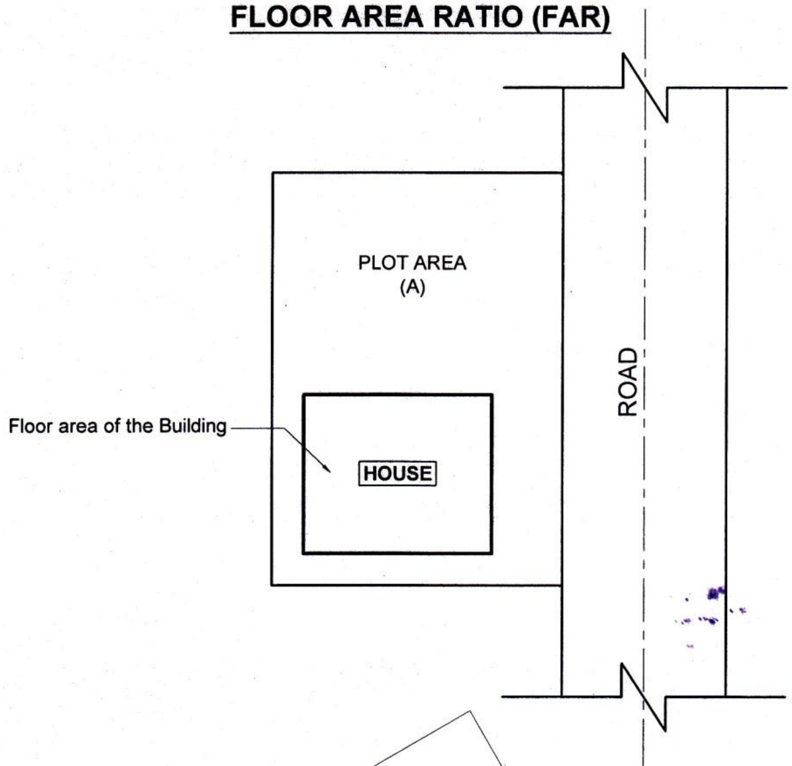
LIGHT PLANE

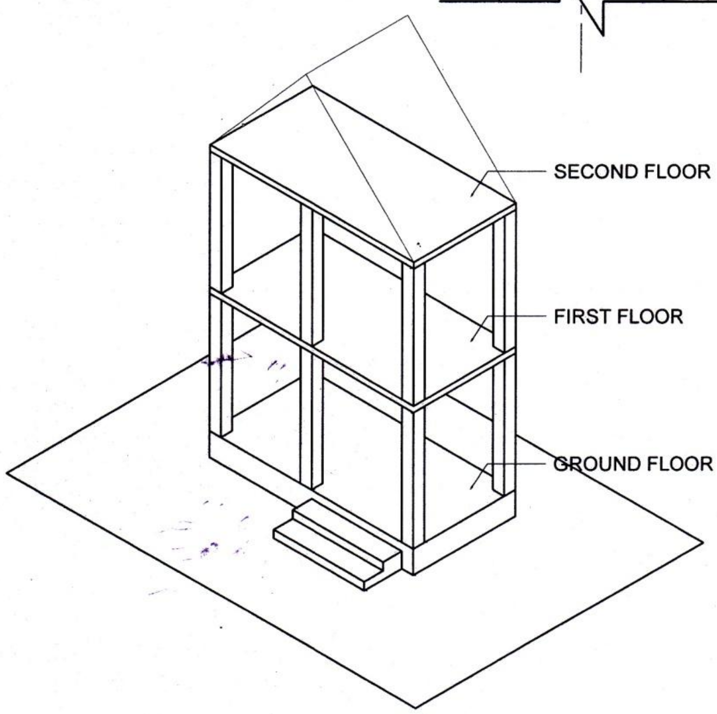


Maximum Height of the Building = 2 (A+2B)

अनुसूची 9 (ख)

FLOOR AREA RATIO (FAR)





Total floor area (Ground Floor + First Floor + Second Floor) = B

$$\text{Floor Area Ratio} = \frac{B}{A} = \frac{\text{Total Floor Area}}{\text{Plot Area}}$$

अनुसुची - २ :- नक्सा पास दरखास्त फारामको ढाँचा

(नियम १४९ सँग सम्वन्धित)

सि.नं.
कम्प्यूटर दर्ता नं. :
मिति :-

श्री लहान नगरपालिका कार्यालय,
लहान (सिरहा) ।

विषय :- नक्सा पास सम्वन्धमा ।

मैले/हामीले देहाय वमोजिम निर्माण कार्य गर्ने भएकोले, उक्त निर्माण गर्ने भवन आदिको विवरण तपसिलमा खुलाई आफ्नो हकभोगको निस्साको नक्कल, कित्ता नापी नक्साको नक्कल र घरको आवश्यक नक्सा सहित निवेदन पेश गरेको छु /छौं । उक्त नक्सा पास गरी निर्माण कार्य गर्न स्वीकृत पाउन अनुरोध गर्दछु/गर्दछौं । यस दरखास्तमा लेखिएको व्यहोरा ठीक साँचो छ। झूठ्ठा ठहरे कानून वमोजिम सहुँला बुझाउँला ।

तपसिल :-

१. जग्गा धनीको नाम थर वतन :-

२. नक्सा वालाको नाम, थर, वतन :-
नागरिकता प्रमाण-पत्र नं. :-
पति/पिताको नाम :-

३. जग्गा रहेको ठाउँ :-
हालको वडा नं. :- टोल :-..................
साविक गा.वि.स. .... वडा नं. :-..............

४. जग्गाको कित्ता नं........... क्षेत्रफल :-..............

५. बन्ने भवनको प्रयोजन :- स्वामित्व :-.............

६. जग्गाको चारकिल्ला तथा सधियारको नाम :-
पूर्व तर्फ :- .... फिटसम्म आफ्नो जग्गा पछि श्री .... को जग्गा
पश्चिम तर्फ :- .... फिटसम्म आफ्नो जग्गा पछि श्री .... को जग्गा
उत्तर तर्फ :- .... फिटसम्म आफ्नो जग्गा पछि श्री .... को जग्गा
दक्षिण तर्फ :- .... फिटसम्म आफ्नो जग्गा पछि श्री .... को जग्गा

७. निर्माण कार्यको किसिम :-
(क) नयाँ घर निर्माण :- (ख) तल्ला थप्ने :-
(ग) साविकको घर भत्काई पुनः निर्माण गर्ने (घ) घर निर्माण विस्तार :-
(ङ) जग्गाको पक्की पर्खाल लगाउने :- (च) घरको मोहडा फेर्ने :-
(छ) घरको छाना फेर्ने :-

निवेदकको

सही :-
पुरा नाम, थर :-
उमेर :-
ठेगाना :- गा.वि.स./न.पा. ....वडा नं. :-
टेलिफोन नं. :-
नक्सा दर्ता गर्न ल्याउनेको सही :-
नाम, थर :-
उमेर :-
मिति :-

अनुसुची -३
नक्सा पास तथा निर्माण अनुमति प्रकृया :

सि.नं.	कार्य विवरण	जिम्मेवारी शाखा र व्यक्ति	कैफियत
१	आवश्यक कागजात संलग्न राखी दरखास्त दिने	निवेदक	
२	तोक आदेश	कार्यकारी अधिकृत / नगर प्रमुख	
३	मापदण्ड अनुसारको भवन नक्सा र संलग्न कागजातहरु भए नभएको जांचबुझ गर्ने	इन्जिनियर	
४	राजस्व यकिन गरि राजस्व शाखामा पठाउने	घर नक्सा उप शाखा	
५	राजस्व काट्ने	राजस्व शाखा	
६	मुल दर्ता	दर्ता चलानी	
७	१५ दिने सूचना प्रकाशन गर्ने र प्रकाशित गरेको मुचुल्का तयार गर्ने	घर नक्सा उप शाखा	
८	उजुरी परेमा छानविन गर्ने	घरनक्सा/कार्यकारी अधिकृत	
९	१५ दिने सूचना तामेली पश्चात सम्बन्धित निवेदक अनिवार्य सम्पर्क गर्ने र कागजात अध्ययन गरि सर्जमिनको मिति निर्धारण गरि निवेदकलाई जानकारी दिने	निवेदक/घरनक्सा उप शाखा	
१०	निर्धारित मितिमा सधियारहरुलाई सम्वन्धित निर्माण स्थलमा बोलाउने र नियमानुसार सर्जमिन गर्ने	निवेदक/घरनक्सा उप शाखा	
११	सर्जमिन बमोजिम हक बेहक र अन्य खिचलो भए प्रमुखको निर्देशन अनुसार दुवै पक्षलाई बोलाई छलफल गराई छिनोफानो गर्ने	घर नक्सा उप शाखा	
१२	सर्जमिन बमोजिम हक बेहक नदेखिएमा तथा अन्य खिचलो छिनोफानो भएमा प्लिन्थ लेभल सम्म (पहिलो चरण) निर्माण अनुमतिका लागि टिप्पणी उठाउने	घर नक्सा उप शाखा	
१३	टिप्पणीमा राय पेश गर्ने	इन्जिनियर	
१४	प्लिन्थ लेवल सम्म (पहिलो चरण) निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्ने	कार्यकारी अधिकृत / नगर प्रमुख	
१५	प्लिन्थ लेभल सम्मको काम सम्पन्न भई निवेदन प्राप्त भएमा सुपरिवेक्षण गर्ने	घर नक्सा उप शाखा	
१६	प्लिन्थ लेभल सम्मको निर्माण कार्यको प्रतिवेदन दिने	घर नक्सा उप शाखा	
१७	प्राप्त प्रतिवेदनका आधारमा सुपर स्ट्रक्चर निर्माण अनुमति दिन टिप्पणी उठाउने	घर नक्सा उप शाखा	
१८	टिप्पणीमा राय पेश गर्ने	इन्जिनियर	
१९	सुपर स्ट्रक्चर निर्माण (दोश्रो चरण) कार्यका लागि अनुमति प्रदान गर्ने	कार्यकारी अधिकृत / नगर प्रमुख	

अनुसुची - ४ :- प्लिन्थ लेभल सम्मको इजाजत प्रमाणपत्रको ढाँचा

लहान नगरपालिका कार्यालय

लहान (सिरहा)

☎ :- ०३३ ५६०१३८ कार्यालय, ५६०१३९ प्रशासन, ५६०३७० राजश्व

Lahan Municipality Office

Lahan (Siraha)

पत्र संख्या :-

चलानी नं. :-

मिति :-

बिषय : प्लीन्थ लेभल (प्रथम चरण) सम्म निर्माण गर्ने स्वीकृति ।

श्री ....

.... ।

तपाईले निम्न विवरण खुलाई निर्माण कार्य गर्न नक्सा पास गरी निर्माण ईजाजत-पत्र उपलव्ध गराई पाउँ भनि मिति २० / / गतेका दिन यस कार्यालयमा दिनु भएको नक्सा समेतको निवेदनउपर स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १५३ वमोजिम जाँच वुझ हुँदा निम्न वमोजिम प्रथम चरण (प्लीन्थ लेभल) सम्म निर्माण कार्य गर्ने गरी यो निर्माण अनुमति दिइएको छ ।

साँध संधियार लगायत सार्वजनिक उपयोगको केहीलाई वाधा असर नपर्नेगरी आफ्नो जग्गा अगाडी सडक प्रयोजनको लागि .... फीट जग्गा छाडेर पक्की नाला अनिवार्य रुपले निर्माण गरी यस अनुमति-पत्र साथ संलग्न नक्सानुसार न.पा.को प्राविधिकवाट ले-आउट गराई प्लीन्थ लेभलसम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न गरी लिखित निवेदन पेश गर्न जानकारी गराईन्छ ।

तपसिल :

१.	जग्गाको विवरण :	(क) लहान न.पा. वडा नं....	(ख) साविक गा.वि.स. :-	
	(ग) वडा नं. :-	(घ) कित्ता नं. :-	(ङ) क्षेत्रफल :-	
२.	जग्गाको स्वीकृत नाप :-	(क) लम्वाई :-	(ख) चौडाई :-	
३.	निर्माण कार्यको विवरण :-			
	(क) .... घर/पक्की पर्खाल	(ख) लम्वाई :-	(ग) चौडाई :-	
	(घ) उचाई :-	(ङ)जम्मा वर्ग फिट :-	(च) मोहडा :-	
४.	सडकको चौडाई :-	छाड्नु पर्ने :-	जम्मा सडक :-	
५.	जग्गाको चार किल्ला :-	पूर्व :-	पश्चिम :-	
		उत्तर :-	दक्षिण :-	

....	....	....	....
(फाँटवाला)	(इन्जीनियर)	कार्यकारी अधिकृत	प्रमुख

अनुसुची - ५ :- सुपर स्टक्चर निर्माण इजाजत प्रमाणपत्रको ढाँचा

लहान नगरपालिका कार्यालय

लहान (सिरहा) ☎ :- ०३३ { ५६०१३८ कार्यालय, ५६०१३९ प्रशासन, ५६०३७० राजश्व }

Lahan Municipality Office

Lahan (Siraha)

पत्र संख्या :-

चलानी नं. :-

मिति :-

बिषय : सुपर स्ट्रक्चर (दोश्रो चरण) निर्माण अनुमति-पत्र ।

श्री ....

.... ।

तपाईले यस नगरपालिकाको वडा नं. ...... स्थित साविक गा.वि.स............................ वडा नं. ..... स्थित .... टोलमा .... रहेको कित्ता नं. .... को क्षेत्रफल .... जग्गामा .... निर्माण गर्न स्वीकृतिकालागि यस नगरपालिका कार्यालय समक्ष मिति .... मा पेश गर्नु भएको नक्सा सहितको आवेदन उपर आवश्यक कार्यवाही भै नक्सा पास गरी दिन मिति .... मा निर्णय भएको हुँदा तपसिल वमोजिमको स्वीकृत विवरणका अतिरिक्त यस अनुमति-पत्रको पछाडि उल्लेखित शर्तहरुको परिधिभित्र रही नक्सा पास गरिएको मितिले २ वर्षभित्र पारित नक्सा अनुसारको निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न गराउन पाउने गरी स्थानी स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १५५ र १५६ वमोजिम पारित नक्सासहित यो सुपर स्ट्रक्चर (दोश्रो चरण) निर्माण अनुमति-पत्र प्रदान गरिएकोछ ।

तपसिल :

निर्माणका लागि स्वीकृत विवरण :-

१. .... निर्माण ।

२. जम्मा क्षेत्रफल (कूल वर्गफिट) ....

   क) नयाँ घर वनाउने भए (कूल वर्गफिट)
   लम्वाई .... चौडाई .... उचाई .... मोहडा........... तल्ला संख्या ....

   ख) तल्ला थप गर्ने भए (कूल वर्गफिट)
   लम्वाई .... चौडाई .... उचाई .... मोहडा........... तल्ला संख्या ....

   ग) वाउण्ड्री वाल भए (कूल वर्गफिट)
   लम्वाई .... चौडाई .... उचाई .... मोहडा........... तल्ला संख्या ....

   घ) घर विस्तार गर्ने भए (कूल वर्गफिट)
   लम्वाई .... चौडाई .... उचाई .... मोहडा........... तल्ला संख्या ....

   ङ) सडकको चौडाई : ....च) छाड्नुपर्ने : .... छ) जम्मा सडकको चौडाई :- ....

   ज) जग्गाको नाँप :- पुर्व :-............ पश्चिम .... उत्तर .... दक्षिण ....

३. छोड्नु वा हटाउनु पर्ने भए सो को विवरण :-

....	....	....	....
(फाँटवाला)	(इन्जीनियर)	कार्यकारी अधिकृत	प्रमुख

अनुसूची -६

निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने प्रकृया :

सि.नं.	कार्य विवरण	जिम्मेवारी शाखा र व्यक्ति	कैफियत
१	आवश्यक कागजात संलग्न राखी दरखास्त दिने	निवेदक	
२	तोक आदेश	प्रमुख/कार्यकारी अधिकृत	
३	मूल दर्ता	दर्ता चलानी	
४	मापदण्ड अनुशरण गरी तथा स्वीकृत नक्शा वमोजिम निर्माण कार्य भए/नभएको व्यहोरा तथा पालना गर्नुपर्ने शर्तहरु पालन भए/नभएको सम्बन्धमा प्राविधिकवाट चेक जांच/परिक्षण	घर नक्सा उप शाखा	
५	निर्माण कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन पेश गर्ने	घर नक्सा उप शाखा	
६	प्राप्त प्रतिवेदनका आधारमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन टिप्पणी उठाउने	घर नक्सा उप शाखा	
७	टिप्पणीमा राय पेश गर्ने	इन्जिनियर	
८	निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान	घरनक्सा उपशाखा/नगर प्रमुख	
९	धरौटी रकम फिर्ता	घरनक्सा उप शाखा/लेखा शाखा	
१०	सेवा सुविधाको निमित्त सिफारिश	प्रकृति हेरी विभिन्न शाखा / उपशाखाहरु	

अनुसुची - ७ :- निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रको ढाँचा

लहान नगरपालिका कार्यालय

लहान (सिरहा)

Lahan Municipality Office

Lahan (Siraha)

☎ :- ०३३ { ५६०१३८ कार्यालय, ५६०१३९ प्रशासन, ५६०३७० राजश्व }

पत्र संख्या :-

चलानी नं. :-

मिति :-

बिषय : निमार्ण सम्पन्न प्रमाण-पत्र ।

श्री ....
.... ।

तपाईले निम्न विवरण खुलाई निर्माण कार्य गर्ने गरि यस न.पा.वाट घर नकसा पास गराई निर्माण गर्नु भएकोमा सो निर्माण कार्यको सम्पन्न प्रमाण-पत्र उपलव्ध गराई पाउँ भनि यस कार्यालयमा दिनु भएको निवेदन उपर आवश्यक कार्यवाही हुँदा निम्न वमोजिमको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको देखिएकोले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २५५ वमोजिम यो निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान गरिएको छ ।

तपसिल

१. जग्गाको विवरण :- लहान न.पा. वडा नं. .... साविक गा.वि.स. ....वडा नं. .... कि.नं. ....

२. सम्पन्न निर्माण कार्यको विवरण :-

लम्वाई	चौडाई	उचाई	घर नक्सा पास मिति	निर्माण सम्पन्न कार्य	निर्माण सम्पन्न आ.व.	वर्ग फिट
				भूई तल्ले पक्की घर		
				एक तल्ले पक्की घर		
				दुई तल्ले पक्की घर		
				तीन तल्ले पक्की घर		
				चार तल्ले पक्की घर		
				विस्तार		

३. सम्पन्न निर्माण कार्यको वर्तमान भौतिक अवस्था :-

क) आर.सि.सि. छत ढलान भएको/जस्तापाता, खपरैल वा एस्वेस्टस सिटको छाना भएको ।
ख) झ्याल ढोका लगाई प्लास्टर गरेको/नगरेको ।
ग) विद्युत वायरिंग/रंग रोगन भए/नभएको ।
घ) सर्फेस फिनिसिंग भए/नभएको ।

४. अन्य :-

....	....	....	....
(फाँटवाला)	(इन्जीनियर)	(कार्यकारी अधिकृत)	(प्रमुख)