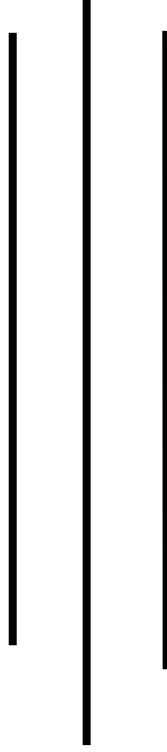




# भवन निर्माण मापदण्ड, २०७७



## ज्वालामूर्खी गाउँपालिका गाउँकार्यपालिकाको कार्यालय

साँघभञ्ज्याङ, धादिङ  
बागमती प्रदेश, नेपाल

Email :[info@jwalamukhimun.gov.np](mailto:info@jwalamukhimun.gov.np)

Website:[jwalamukhimun.gov.np](http://jwalamukhimun.gov.np)

# भवन निर्माण मापदण्ड, २०७७

प्रमाणीकरण मिति

२०७७।

## प्रस्तावना

२०७२ साल वैशाख १२ गतेको विनाशकारी भूकम्पबाट पुग्न गएको क्षति र यस क्रममा कमजोर भवन संरचना तथा साँघुरा बाटोघाटोको कारणले भोग्नु परेको समस्या साथै खुला स्थानको अभाव लगायतका हाम्रा शहरी योजना तर्जुमा, बस्ती विकास तथा भवनका मापदण्डको सन्दर्भमा कमजोरीहरु महशुस भै नेपालमा भवन निर्माणको सन्दर्भमा साविकमा भएका नीतिहरुको परिमार्जन गर्नुपर्ने आवश्यकता महशुस गरी नेपाल सरकारले बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ जारी गरी कार्यान्वयनमा रहेको तथा राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० लागू भैसकेकोले सो मापदण्डको दफा १७ ले गाउँपालिकाहरुले आफ्नो मापदण्ड आफैँ तर्जुमा गरी लागू गर्न पाउने भनी प्रदान गरेको अधिकारका साथै स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनको परिच्छेद ७ उल्लेखित प्रावधानहरु कार्यान्वयन गर्न वाञ्छनीय भएकोले यो मापदण्ड स्थानीय राजपत्रमा प्रकाशन भएको मिति देखी लागू हुनेछ ।

## परिच्छेद १ प्रारम्भिक

### १.संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

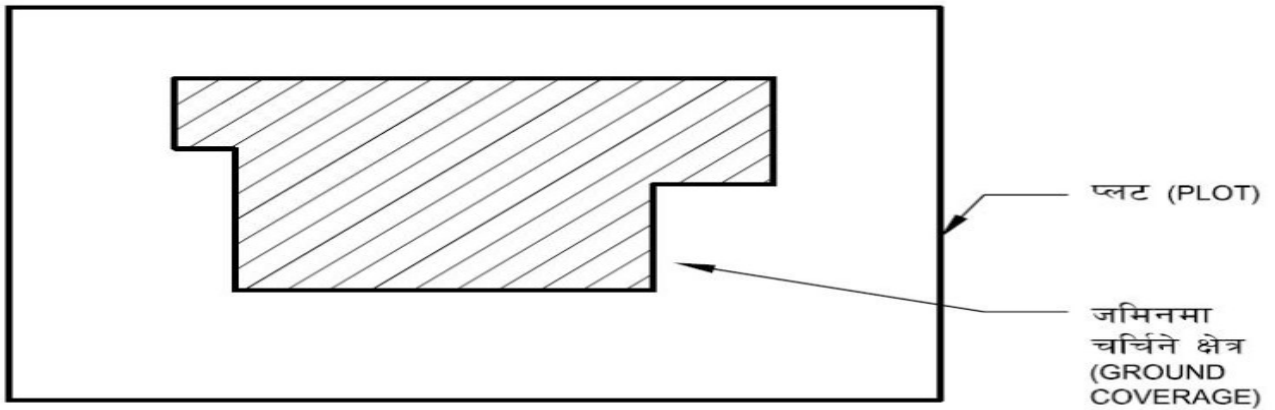
- क) मापदण्डको नाम :यो मापदण्डको नाम “ज्वालामूखी गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड २०७७” रहेको छ ।
- ख) मापदण्डको अधिकार क्षेत्र : यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र ज्वालामूखी गाउँपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहने छ ।
- ग) मापदण्डको कार्यान्वयन : यो मापदण्ड ज्वालामूखी गाउँपालिकाले लागू गरि कार्यान्वयन गर्नेछ ।
- घ) मापदण्डको संशोधन :यो मापदण्ड ज्वालामूखी गाउँपालिकाको गाउँकार्यपालिका बैठकले आवश्यकता अनुसार संशोधन गर्न सक्ने छ ।
- ङ) मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन क्षेत्र: कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भूउपयोग वा कृयाकलाप प्रस्ताव गर्न वा परिवर्तन गर्न,जग्गा, घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित निवेदकले गाउँपालिकाको तोकिएको ढाँचामा रीतपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

### २. परिभाषा:

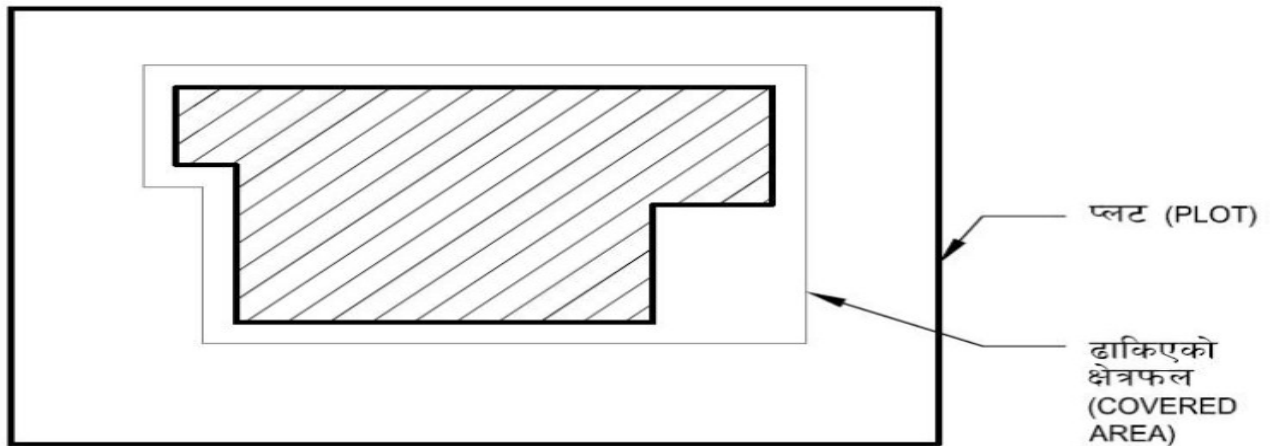
- (१) “गाउँपालिका” भन्नाले ज्वालामूखी गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।
- (२) “स्वीकृत” भन्नाले सम्बन्धित विषयमा तोकिएका अधिकारीद्वारा दिइने लिखित सहमतिलाई जनाउँदछ ।
- (३) “स्थानीय तह” भन्नाले ज्वालामूखी गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।
- (४) “सहरी विकास कार्यालय” भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
- (५) “विकास” भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतहको भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भूउपयोग परिवर्तन सम्बन्धित कार्य गर्ने भन्ने कुरालाई जनाउँदछ ।
- (६) “आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु” भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
- (७) “आंशिक निर्माण सम्पन्न” भन्नाले बस्न वा उपयोग गर्न मिले गरी न्यूनतम १ तल्ला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- (८) “निर्माण” भन्नाले जग्गा जमिनमा बन्ने स्थायी, अस्थायी जुनसुकै किसिमको भवन तथा भवनको उपयोगको निमित्त बनाउने शौचालय,स्नान घर, टहरा, पम्प, ढल,सेप्टिक ट्याङ्की, सोकपिट, पर्खाल आदि समेतको निर्माणलाई जनाउँदछ ।
- (९) “भवन निर्माण” भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुराना भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्ने, तल्ला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी भ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान, टहरा, तवेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने कार्य सम्भन्नु पर्दछ र सो शब्दले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवन समेतलाई जनाउँदछ ।
- (१०) “निर्माण स्थल” भन्नाले भवन तथा पर्खाल आदि निर्माण गर्न प्रस्तावित भू-भागलाई जनाउँदछ ।
- (११) “प्लट” भन्नाले निर्माणको निमित्त प्रस्तावित जग्गाको कूल क्षेत्रफललाई जनाउँदछ ।

- (१२) “घडेरी” भन्नाले नाप जाँच गरिएको चारकिल्ला स्पष्ट भएको कित्ता नाप र मालपोत स्वामित्व र क्षेत्रफल उल्लेख भएको एक भू-उपयोग र आवश्यक सहायक उपयोगको लागि सो जमिनलाई सामान्यतया पुनः खण्डीकरण नगरी विकास गर्न स्वीकृत गरिएको जमिनको टुकालाई जनाउँदछ ।
- (१३) “भू-उपयोग क्षेत्र” भन्नाले यस गाउँपालिकाको सिमानाभित्रको भू-उपयोगको उद्देश्यले भू-विभाजन गरी तोकिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- (१४) “भवन” भन्नाले जमिनमा स्थायी रूपमा निर्मित पर्खाल र छानाहरु सहित बनेको आवास वा संरचनालाई जनाउँदछ । यसले मानिस स्थायी वा अस्थायी रूपमा बसोबास गर्ने, सरसमानको भण्डारण र संरक्षण गर्ने जमिनभन्दा माथि निर्मित गारोबाट बनेका कोठा/कोठाहरु भएको संरचनालाई समेत जनाउँदछ । सो अन्तर्गत घर, विद्यालय, कलेज, अस्पताल, सभागृह, व्यवसायिक एवं उद्योग संचालन गर्ने भवन, चलचित्र भवन, तालिम केन्द्र, अनाथलय, वृद्धाश्रम, प्रवचन केन्द्र, टहरा, तवेला, ग्यारेज, शौचालय, स्नानघर आदि पर्दछन् ।
- (१५) “क वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ । संसारका विभिन्न विकसित मुलुक तथा हाम्रै मुलुकमा गरिएका भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि विशिष्ट अनुसन्धान अध्ययनबाट तर्जुमा भएका स्थापित विशिष्ट पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि उच्च प्रावधान भएका विकसित मुलुकहरुका भवन निर्माण गरिने भवनहरु समेत यस वर्गमा पर्दछन् । यस अन्तर्गत घर अगाडिको सडक लेबलबाट १८ मिटर अग्लो वा पाँच वा सो भन्दा बढी तल्ला भएको बढी उचाइका (High Rise) भवनहरु पर्दछन् । साथै विशेष प्रयोगका भवनहरु जस्तै सिनेमाहल, सार्वजनिक भवनहरु जहाँ धेरै मानिसहरु जम्मा हुन्छन् । विद्यालय भवनहरु, अस्पताल आदिका साथै राष्ट्रिय महत्वका संवेदनशील क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तै: दुरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजन संचार, पेट्रोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरु, विमानस्थल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बनिने भवनहरु, सांस्कृतिक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् ।
- (१६) “ख वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ । भवन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभूत प्रावधानहरु (Standard Code Provisions) को अनुसरण गरी डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् साथै “ग” र “घ” वर्गको भवनहरुको लागि दिइएका अधिकतम प्रावधानहरु भन्दा फरक अवस्था भएका अन्य सम्पूर्ण भवनहरु समेत यसै वर्गमा पर्दछन् ।
- (१७) “ग वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ । म्यान्डेटरी रूलस् अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) अथवा न्यूनतम पालना गर्नु पर्ने प्रावधानहरुको पालना गरी डिजाइन गरिने सामान्यतया नेपाली शहर बजारमा चलन चल्तीमा रहेका जस्ता भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै घरको गारो वा पिलर जग्गाको सिमाना नजोडिएका घरहरु मात्र यस वर्गमा पर्दछन् । यस्तो पिलर वा गारोहरु जग्गाको सिमानामा जोडिई जग Eccentric बनाउनु पर्ने खालका घरहरु भने “ख” वर्ग अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ ।
- (१८) “घ वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ । ग्रामीण भेकमा घरहरुका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidance of Rural Building) अनुसार डिजाइन गरी बनाइने ग्रामिण भेगहरुमा बन्ने घरहरु यस वर्गमा पर्दछन् । यसमा पराल, छवाली वा फुसको छाना भएका कच्ची घर तथा भिँगटी वा टायलका छाना भएका माटोको जोडाइमा ढुङ्गा वा इट्टाको गारो लगाई बनाइने घरहरु पर्दछन् । यस्ता घरहरुको भूँइ तलाको क्षेत्रफल ७५० वर्ग फिट तथा जम्मा तलाहरुको क्षेत्रफल १५०० वर्गफिट भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।
- (१९) “आवासीय भवन” भन्नाले बसोबास प्रयोजनका लागि मात्र बनाइने भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (२०) “मिश्रित आवासीय भवन” भन्नाले तल्लो तल्लाहरु विभिन्न व्यवसायिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तल्ला आवासीय प्रयोजनमा भएको वा विभिन्न तला विभिन्न प्रयोजनको साथै आवासीय प्रयोजनमा पनि भएका भवनलाई जनाउँदछ ।
- (२१) “व्यवसायिक भवन” भन्नाले व्यवसायिक प्रयोजनका लागि बनाइने भवनलाई जनाउँदछ । तल्लो तल्ला व्यवसायिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तल्ला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई पनि व्यवसायिक भवन भन्ने बुझ्नु पर्छ ।
- (२२) “सामूहिक आवास” भन्नाले एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्माण गरेको एक तल्ले वा धेरै तल्लाहरु भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरुको समूहलाई जनाउँदछ ।
- (२३) “टाँसिएको भवन (Attached Building)” भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

- (२४) “जोडिएको भवन (Joined Building)” भन्नाले वेग्गावेग्लै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (२५) “संस्थागत भवन” भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
- (२६) “सभा-सम्मेलन भवन” भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारेहोटल आदिलाई जनाउँदछ ।
- (२७) “सार्वजनिक भवन” भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई जनाउँदछ ।
- (२८) “भवन एकीकरण (House Pooling)” भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।
- (२९) “नक्सा” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धी रेखाचित्र, विवरण र अन्य कागजपत्रलाई जनाउँदछ ।
- (३०) “जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)” भन्नाले भवनको भूँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।  
 जस्तै: जमिनले ओगटको अनुपात (जि.सि.आर.) =  $\frac{\text{भवन निर्माणले ढाकेको कित्ताको कूल क्षेत्रफल (व.मि.)}}{\text{भूँईको कूल क्षेत्रफल (व.मि.)}}$



- (३१) “ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area)” भन्नाले प्लिन्थ सतह लगायत यस भन्दामाथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भागलाई जनाउँदछ ।

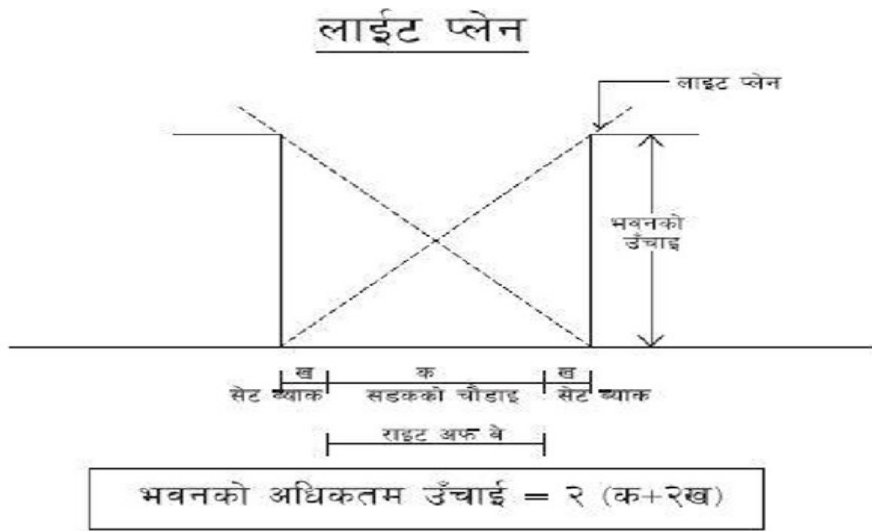


- (३२) “भूँई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio)” भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तल्लाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
- (३३) “सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)” भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउँदछ ।



(३४) “सेटब्याक (Set Back)” भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नुपर्ने न्यूनतम दूरीलाई जनाउँदछ ।

(३५) “किरण सतह (Light Plane)” भन्नाले सेटब्याक रेखामाथि सडकको अधिकारक्षेत्र र दुवैतर्फको सेटब्याक जोड्दा हुनआउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्कोतर्फको सेटब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।



(३६) “सडक रेखा (Road Line)” भन्नाले सडक चौडाईको विचको रेखा भन्ने जनाउँदछ ।

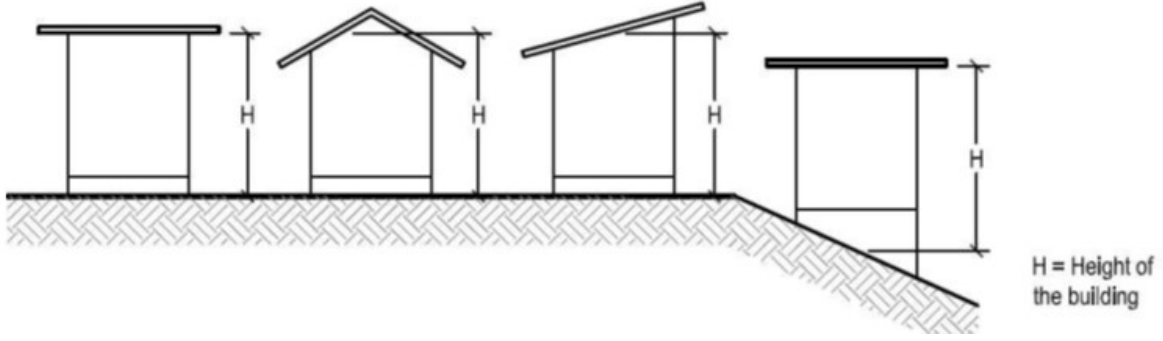
(३७) “खुल्ला क्षेत्र (Open Space)” भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

(३८) “निर्माण रेखा (Construction Line)” भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटोघाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा तोकिएको निश्चित रेखालाई जनाउँदछ ।

(३९) “भूमिगत तल्ला वा कोठा (Basement)” भन्नाले कुनै पनि भवनको कम्तिमा आधा उचाई जमिनको सतहभन्दा मुनि परेको कोठालाई जनाउँदछ ।

(४०) “सेमी वेसमेन्ट” भन्नाले जग्गाको प्राकृतिक स्लोप वा लेभल फरकको कारणबाट सडकतर्फको मोहडामा डण्डी सहितका भेन्टिलेटर बाहेक बन्द पर्खाल भइ अन्य मोहडातर्फ खुल्ला भ्याल ढोका राखी बनाइने कोठा वा कोठाहरुलाई जनाउँदछ । सहायक बाटो जोडिएमा सो तर्फ खुल्ला भ्याल ढोका राख्न सकिने छ । उक्त सहायक सडकको घरको उचाइ टाई विम (डिपिसि) लाई प्लिनथ लेभल मानि कूल उचाई गणना गरिनेछ ।

(४१) “भवनको उचाई (Height of Building)” भन्नाले जमिनको औसत सतहदेखि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई जनाउँदछ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औसत सतहदेखि भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाई मानिनेछ ।



- (४२) “तल्लाको उचाई” भन्नाले एक भुईँदेखि त्यसको ठीकमाथिको भुईँसम्मको ठाडो दुरीलाई जनाउँदछ । यसमा भुईँको सम्पूर्ण वनोट समेत समावेश हुनेछ ।
- (४३) “बार्दली” भन्नाले भवनको गारोभन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निम्ति वा छोटो समय बस्न वा अन्य प्रयोजनको निम्ति प्रयोग गरिने छेकवार सहितको भागलाई जनाउँदछ ।
- (४४) “बलेनी पाखा” भन्नाले भवनको गारोलाई आकाशे पानीबाट बचाउन गारोभन्दा बाहिर निकाली पट्टीमाथि भिङ्गटी टायलले छाएको र तल काठका टुंडालले थाम्ने गरी बनाएको भागलाई जनाउँदछ ।
- (४५) “क्यान्टिलिभर” भन्नाले घरको मुख्य गारोभन्दा बाहिर टप निकाली सो टपबाट माथिल्लो तलाको टप जोडिने गरी गारो बनाई उपयोग गरिने भागलाई जनाउँदछ ।
- (४६) “प्लिनथ लेभल” भन्नाले भुईँ तलाको तयारी भुईँका लेभललाई जनाउँदछ ।



- (४७) “भन्याङ्ग खण्ड” भन्नाले भन्याङ्ग राख्नको लागि जमिन तल्लादेखि छुट्याइएको वा गारोले घेरिएको भाग र सोलाई अन्तिम तल्लामाथि भन्याङ्ग छोप्ने गरी बनाइने भाग समेतलाई जनाउँदछ ।
- (४८) “घरको पेटी” भन्नाले बाटो र प्रवेशद्वार भएको भित्ताबीचको कम उचाईको निर्माणलाई जनाउँदछ ।
- (४९) “भुईँ (Floor)” भन्नाले सामान्यतया मानिसहरु हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतहलाई जनाउँदछ ।
- (५०) “Travel Distance” भन्नाले भवनको कुनै पनि फ्लोरको Extreme Corner बाट मूल प्रवेश द्वार वा भन्याङ्गसम्म पुग्न तय गर्नु पर्ने दूरीलाई जनाउँदछ ।
- (५१) “निकास (Sewer)” भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नालीहरुलाई जनाउँदछ ।
- (५२) “बाहिर निस्कने बाटो (Exit)” भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थानलाई जनाउँदछ ।

- (५३) **निजी ग्यारेज (Private Garage)**“ भन्नाले कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरु पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ ।
- (५४) **“निर्माणको उचाई (Height of Construction)”** भन्नाले निर्माणको उचाई भन्नाले समतल छानाको लागि औसत जमीनको लेभलबाट घरको सबभन्दा उचाईमा रहेको भागलाई जनाउँदछ । स्लोप छानाको लागि पनि छानाको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । जमीन स्लोप पारी अगाडि र पछाडिको मोहडाको हकमा फरक तल्ला देखिने भएमा सबभन्दा तल्लो तलाको जमीनबाट उचाई नापिने छ ।
- (५५) **“सडक (Road)”** भन्नाले गोरेटो बाटो बाहेक कच्ची, पक्की मोटर बाटोलाई जनाउँछ ।
- (५६) **“कोठाको उचाई (Room Height)”** भन्नाले तयारी भुँडको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतहसम्मको दूरीलाई जनाउँदछ । टाई विम, विम, दलिन आदि भएको र तयारी सिलिङ्ग नभएको अवस्थामा त्यस्तो टाई-विम, विम वा दलिनको मुनिपट्टिको भागसम्म जनाउँदछ ।
- (५७) **“बाटोको रेखा”** भन्नाले बाटोको दुवै तर्फको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखालाई जनाउँदछ ।
- (५८) **“तल्ला”** भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुँईहरु वा भुँईदेखि सिलिङ्ग बीचको भागलाई जनाउँदछ ।
- (५९) **“शौचालय”** भन्नाले मानिसहरुलाई दिसापिसाव गर्नको निमित्त बनाइएको (पानी फ्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहित) कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई जनाउँदछ ।
- (६०) **“भ्याल”** भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भागलाई जनाउँदछ ।
- (६१) **“प्राविधिक समिति”** भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित शाखाको इन्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक/पुर्वाधार विकास कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
- (६२) **“नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan)”** भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- (६३) **“सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)”** भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- (६४) **“वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप”** भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (**Environment Friendly Local Governance Framework, 2013**) लाई जनाउँदछ ।
- (६५) **“माटो परीक्षण”** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण प्रकृया र विधिलाई जनाउँदछ ।
- (६६) **“सम्बेदनशिल क्षेत्र”** भन्नाले राष्ट्रपती निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई जनाउँदछ ।
- (६७) **“आर्किटेक्ट/इन्जिनियर”** भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।
- (६८) **“ग्रामिण क्षेत्र”** भन्नाले कृषि भू-उपयोगको प्रभुत्व भएको, जन घनत्व करिब १ घरधुरी प्रति हेक्टर भएको, छरिएका एवं पातलो बसोबासको अवस्थिति भएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । तर यस उपक्षेत्र भित्र कुनै कुनै स्थानमा बाक्लो (सहरी) गाउँ पनि हुनसक्छन ।
- (६९) **“अध्यक्ष”** भन्नाले गाउँपालिका अध्यक्षलाई जनाउँदछ ।
- (७०) **“प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत”** भन्नाले गाउँपालिका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई जनाउँदछ ।
- (७१) **“ऐन”** भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐनलाई जनाउँदछ ।

## परिच्छेद-२ जनशक्ति व्यवस्थापन

### ३. जनशक्ति व्यवस्थापन

यस मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि आवश्यक न्यूनतम् जनशक्ति गाउँपालिकाले व्यवस्थापन गर्नेछ ।

## परिच्छेद-३

### भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु

#### ४. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु:

१. नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने : स्थानीय तहको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही स्थानीय तहमा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।
२. भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति :
  - (क) “क” वर्गका भवनहरु स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इन्जिनियरिङ्गमा स्नातकोत्तर तह पुरा गरेको वा मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरी कम्तिमा १० वर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको वा सिभिल इन्जिनियरिङ्ग संकायमा स्नातकोत्तर पुरा गरी कम्तिमा ३ वर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको इन्जिनियरबाट डिजाइन गराउनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरु कम्तिमा ८ आना क्षेत्रफलमा बनेको हुनु पर्दछ ।
  - (ख) “ख” वर्गका भवनहरु मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरी कम्तिमा ५ वर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको इन्जिनियरबाट डिजाइन गराउनु पर्नेछ । । यस्ता भवनहरु कम्तिमा ४ आना क्षेत्रफलमा बनेको हुनु पर्दछ ।
  - (ग) “ग” वर्गको भवनहरु मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चरल इन्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरेको इन्जिनियरबाट डिजाइन गराउनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरु कम्तिमा २ आना क्षेत्रफलमा बनेको हुनु पर्दछ ।
  - (घ) “घ” वर्गको भवनहरु सि.टी.इ.भि.टी. (CTEVT) मातहतका मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चर विषयमा असिष्टेन्ट सब-इन्जिनियर पुरा गरेको व्यक्तिबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गराउनु पर्नेछ ।
  - (ङ) माथि विभिन्न वर्गका भवनहरुका लागि दिइएका न्यूनतम योग्यता हुन् । न्यूनतम योग्यताभन्दा बढी योग्यता भएकाहरुले कुनै पनि भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन् ।
  - (च) “क” वर्गको भवनको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले “ख”, “ग” र “घ” सबै वर्गका भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्ने छन् । त्यस्तै “ख” वर्गको भवनको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले “ग” र “घ” का तथा “ग” का लागि योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले “घ” का समेत भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन् ।
  - (छ) भवनको डिजाइन गर्दा तथा नक्सा बनाउदा प्रचलित भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्डको अधिनमा रही सम्बन्धित घरधनीले गाउँपालिकामा दर्ता भएका नक्सा बनाउने प्राविधिक वा फर्मबाट मात्र बनाउनु पर्नेछ । गाउँपालिकामा आवद्ध वा अनुमती नलिएका प्राविधिक तथा फर्मले बनाएको नक्सा पास हुनेछैन ।
  - (ज) स्वीकृतिका लागि पेश गरिने दरखास्त, नक्सा र डिजाइन कागजातहरुको साथमा अन्य आवश्यक कागजातहरुको अतिरिक्त सम्बन्धित डिजाइनरको योग्यता खुलेको प्रमाण पत्र पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ । परामर्शदाता कम्पनीको हकमा कम्पनी दर्ताको प्रमाण पत्र पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ ।
  - (झ) गाउँपालिका क्षेत्रभित्र जुनसुकै व्यक्ति, सरकारी संस्था वा अन्य निकायहरुले भवन निर्माण गर्नुपर्दा गा.पा.बाट नक्सा स्वीकृत वा नक्सा पास गरेपछि मात्र भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।

३. संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवम् दश हजार वर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति : गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवम् दश हजार वर्गफिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिश आवश्यक पर्नेछ । गा.पा.ले यस दफा वमोजिमका भवन निर्माणको स्वीकृति दिँदा आफुलाई आवश्यक प्राविधिक जनशक्ति पदपूर्ति भै सकेको अवस्थामा आफैँ, अन्य विज्ञ विशेषज्ञहरुको समेत परामर्श लिई वा नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकारका अन्य निकायहरु समेतको संलग्नतामा एक प्राविधिक समिति गठन गरी उक्त समितिको सिफारिशमा नक्सा पास गर्ने छ ।

४. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र स्थानीय तहले आफ्ना प्राविधिकहरुबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरीत नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई गाउँपालिका र नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले छानविन गरी कानून कारवाही गर्ने छ ।

५. भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन: भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएकोछ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिई सकेपछि थप निर्माण गर्नुपर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुजेमा निश्चित अवधिसम्मको लागि निर्माण अवधिको म्याद थप गर्न माग



गर्नु पर्ने तथा त्यस्तो म्याद समेत समाप्त भएको अवस्थामा नियमानुसारको दस्तुर तिरी निर्धारित प्रकृया अवलम्बन गरी पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

६. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग : पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र स्थानीय तहले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिश गर्नेछ । स्थानीय तहको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्ने छैनन् ।
७. तेश्रोपक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नुपर्ने : क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा गाउँपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि गाउँपालिकाले इन्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रोपक्षीय जाँच गराउनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिका भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।
८. भवन निर्माणको अनुमति दिने: भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सि.सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार उक्त डि.पि.सि बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र गाउँपालिकाले निवेदनमाथि निर्णय दिनेछ ।
९. सार्वजनिक निकाय/तहले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने : निर्माण मापदण्ड विपरीत हुनेगरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नुहुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने जनप्रतिनिधिहरू, कर्मचारीहरू व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।
१०. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने : सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरू, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरूले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवनमात्र भाडामा लिनेछन् ।

#### परिच्छेद-४

५. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरू हटाइने : प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित सहरी विकास कार्यालय प्रमुख, स्थानीय तह प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोका प्रमुख, प्राविधिक कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरू हटाइनेछ ।
६. जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने: गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका ४ फिटभन्दा अग्ला, जोखिमयुक्त पर्खालहरू घरधनी स्वयंले तत्काल भत्काउनु पर्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गा.पा. स्वयंमूले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनु पर्नेछ । साथै यस मापदण्डमा तोकिए अनुसार पर्खाल लगाउने अनुमति दिँदा सेटब्याक छाडेर मात्र पर्खाल लगाउने अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रुख बिरुवाको हरित बार लगाउन सकिने छ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरू समेत भत्काउनु पर्नेछ ।
७. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था : गा.पा.ले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरू तथा खुल्ला क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्नेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेको सार्वजनिक जग्गाहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रहरूलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरूमा रूपान्तरण गर्नेछ । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार ( मन्त्रिपरिषद् ) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।
८. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने : क. यस ज्वालामूखी गाउँपालिकामा “भवन निर्माण मापदण्ड-२०७७” लागू हुनुपूर्व नक्सा पास प्रकृत्यामा रहेका १७ मिटरभन्दा कम उचाईको भवनले ज्वालामूखी गाउँपालिकाद्वारा लागू गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा २०७७ महिना कार्तिक २ गते देखि २०७७ चैत्र मसान्त भित्रको समय दिई नक्सा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा स्थानीय तहले तोकेको प्रक्रिया पुऱ्याई नक्सा पास गरीदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरू स्थानीय तहले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

- ख. निर्माण भइसकेको १७ मिटरभन्दा अग्ला भवनलाई माथि प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिशमा नक्सा पास गरी दिइनेछ ।
- ग. यस गाउँपालिकाको गठन हुनुपूर्व साविकमा गा.वि.स. हुँदा भवन संहिता लागु नभएकोमा हालसम्म निर्माण भएका भवनहरूले सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको, सडकको अधिकार क्षेत्रबाट छोड्नु पर्ने सेटव्याक आदि छोडेर निर्माण भएको अवस्थामा २०७७ कार्तिक १ गतेदेखि २०७८ असार मसान्त भित्र ज्वालामूखी गाउँपालिकाले नक्सा पास दस्तुरमा आवासीय भवनमा २५(पच्चीस) प्रतिशत र व्यापारिक भवनमा १५ (पन्ध्र) प्रतिशत छुट दिई नक्सा पास गरी आफ्नो अभिलेखमा दर्ता गराउनेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरूलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरूले भाडामा लिने पाउने छैनन्।
- घ. यस ज्वालामूखी गाउँपालिकामा “भवन निर्माण मापदण्ड-२०७७” लागु हुनुपूर्व भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गरिसकेको र हाल निर्माण हुने क्रममा स्वीकृत नक्सा भन्दा फरक निर्माण भएको देखिएकोमा उक्त प्रकृतिका भवनहरूले भवन निर्माण मापदण्ड (सडकको अधिकार क्षेत्र तथा सेटव्याक) तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको सावर्जनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा २०७७ कार्तिके देखि २०७८ असार मसान्त भित्रको समयमा नक्सा संसोधन गरि नक्सा पास गर्न तथा निर्माण सम्पन्न लिन आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा ज्वालामूखी गाउँपालिकाले थप भएको क्षेत्रफलको नक्सा पास दस्तुर लिई नक्सा पास तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिनेछ ।
- ड. यस ज्वालामूखी गाउँपालिकामा नक्सा पास प्रक्रिया पूरा गरी निर्माण भएका भवनहरूमा तल्ला थप गर्नको लागि तत्कालिन नक्सा पास भएको सडक मापदण्ड, सडकको अधिकार क्षेत्र तथा सेटव्याक पूरा भएका तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा र “भवन निर्माण मापदण्ड-२०७७” अनुसार आवश्यकता भएमा भूकम्पीय प्रबलीकरण (Retrofitting) सहित तल्ला थपको अनुमति प्रदान गरिने छ । यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व अस्थायी स्वीकृती प्राप्त गरी सकेका भवनहरूको हकमा साविकको मापदण्ड बमोजिम नक्सा नियमित गर्न सकिनेछ । तर निर्माण प्रारम्भ नगरिसकेको भवनको हकमा यसै मापदण्ड बमोजिम स्वीकृती दिइनेछ ।
९. **भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमति पत्र राख्नुपर्ने :**  
भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभन्दा आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी गा.पा.ले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नुपर्नेछ ।
१०. **भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था :**  
गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ ले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी गाउँपालिका क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रूपमा जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नक्सा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् । यस प्रयोजनका लागि गाउँ सभाले राष्ट्रिय वन नीति, २०७१ ले आत्मसाथ गरेको “एक घर-एक गाउँ, एक गाउँ-एक वन, एक नगर-अनेक उद्यान” को अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै “राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९” का आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भू-उपयोग नक्सा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ । जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरूको संलग्नतामा जोखिमपूर्ण क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा स्थानीय तहले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।
११. **सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हाल साविक गर्न बन्देज :**  
सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारो, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवम् सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरूको हाल साविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोबाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीहरूबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

## परिच्छेद-५

### १२. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू :

- मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कृने खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेच बिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय तहले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउन लगाउनेछ ।
- भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुनेगरी कुनैपनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

३. सबै वर्गमा पर्ने भवनहरू भूकम्पीय सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवन संहिताको प्रावधान अनुसार डिजाइन र निर्माण कार्य गर्नुपर्नेछ । निजी आवासीय वा अन्य जुनसुकै प्रयोजनका लागि बन्ने भवनहरू तथा सरकारी वा जुनसुकै निकायद्वारा निर्माण गरिने भवनहरूका हकमा पनि यो प्रावधान लागू हुनेछ । नयाँ निर्माणका अतिरिक्त पुनः निर्माण, आंशिक निर्माण तथा मोहोडा फेर्ने कार्यमा समेत निर्माण संहिता अनुसार गर्नुपर्नेछ ।
४. “क” वर्गका इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट डिजाइन पद्धति अनुसार डिजाइन गरिने भवनहरूमा नेपालको भूकम्पीय विशेषता समेत विचार गरिएको हुनु पर्दछ । भवन बन्ने ठाउँको जमिनको परिक्षण (Soil Test) गरी सो को आधारमा सुरक्षित भार वहन क्षमता (Safe Bearing Capacity) लिई जगको डिजाइन गरिएको हुनु पर्दछ । International State of the Art पद्धति अनुसार नै डिजाइनरले नयाँ निर्माण सामग्री र निर्माण पद्धतिको प्रयोग गर्ने गरी भवनहरूको डिजाइन गर्न सक्ने छन् । तर सो निर्माण सामग्री तथा निर्माण पद्धति उपयुक्त तथा पर्याप्त छ भनी आवश्यक कागजात (Document), तथ्याङ्क तथा तथ्यहरू (Facts and Figures) प्रस्तुत गर्ने र प्रमाणित गर्ने दायित्व डिजाइनरको नै हुनेछ ।
५. “ख” वर्गमा पर्ने भवनहरूको डिजाइन गर्दा भारको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ । सो न्यूनतम भारभन्दा कम भारको लागि डिजाइन गर्न पाइने छैन । यस वर्गका भवनहरू डिजाइन गर्दा नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरूको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।
1. NBC 101 : Materials Specifications
  2. NBC 102 : Unit Weight of Material
  3. NBC 103 : Occupancy Load (Imposed Load)
  4. NBC 104 : Wind Load
  5. NBC 105 : Seismic Design of Buildings in Nepal
  6. NBC 106 : Snow Load
  7. NBC 107 : Provisional Recommendation on Fire Safety
  8. NBC 108 : Site Consideration for Seismic Hazards
  9. NBC 109 : Masonry : Unreinforced
  10. NBC 110 : Plain and Reinforced concrete
  11. NBC 111 : Steel
  12. NBC 112 : Timber
  13. NBC 113 : Aluminium
  14. NBC 114 : Construction Safety
  15. NBC 206 : Architectural Design Requirement
  16. NBC 207 : Electrical Design Requirements for (Public Building)
  17. NBC 208 : Sanitary and Plumbing Design Requirements
६. “ख”, “ग” र “घ” वर्गमा पर्ने सक्ने जुनसुकै भवनलाई पनि “क” वर्गको स्टेट अफ द आर्ट पद्धतिबाट डिजाइन गर्न सकिनेछ । तर त्यसो गर्दा स्पष्टसँग स्टेट अफ द आर्ट मुताबिक डिजाइन गरिएको भनी उल्लेख गर्न सकिनेछ । तर त्यसो गर्दा सम्पूर्ण प्रावधानहरू सोही अनुसार पालना गरिएको हुनुपर्नेछ ।
७. “ग” र “घ” वर्गमा पर्ने भवनहरू भवन संहिताको खण्डहरू क्रमशः : म्यान्डेटरी रूल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) तथा निर्देशिका (Guidelines) मा दिइएका प्रावधानहरू अनुसार डिजाइन गर्नुपर्दछ । ग वर्गका भवनहरूको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरूको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।
1. NBC 201 : Mandatory Rules of Thumb : Reinforced Concrete Building with Masonry Infill
  2. NBC 202 : Mandatory Rules of Thumb : Load Bearing Masonry
  3. NBC 203 : Mandatory Rules of Thumb : Reinforced Concrete Building without Masonry infill
- संहिताका उपर्युक्त खण्डहरूमा दिइएका प्रकृतिका भवनहरू मात्र तिनीहरूमा रहेका प्रावधान अनुसार डिजाइन गर्न पाइनेछ । त्यस बाहेकका फरक प्रकृतिका सम्पूर्ण भवनहरू न्यूनतम “ख” वर्गको डिजाइन पद्धति वा “क” वर्गको पद्धतिबाट डिजाइन गर्नु पर्नेछ । तर “ग” र “घ” मा पर्ने भवनहरूलाई पनि “ख” वर्गको अनुसार Data Analysis र Design Calculation गरी डिजाइन गर्न सकिनेछ ।
८. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सावर्जनिक भवन र क वर्गको भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन । तर ख, ग र घ वर्गहरूको हकमा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ । साथै निर्माण सम्पन्न

प्रमाणपत्र लिइसकेपछि सम्बन्धित निकायहरूको पूर्व स्वीकृति बिना तथा नक्सा पास र भवन निर्माण अनुमति बिना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

९. भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरीत नहुने गरी स्थानीय तहबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय तहले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ, र सम्बन्धित निकायहरूले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।
१०. जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र “क” वर्गका भवन तथा “ख” वर्गका ३ तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको **माटो परीक्षण निर्देशिका** अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइनेछैन ।
११. जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था:
१२. जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोवार, सामूहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा विकास प्राधिकरण वा गाउँ कार्यपालिका वा प्राविधिक समितिको सिफारिशमा स्थानीय तहले यसै उप-बूँदा १३.११.६ को प्रतिकूल नहुनेगरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।
१३. एक मिटरभन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमिन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाब गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदन साथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमिनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरूलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।
१४. आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा
  - (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नुपर्दछ ।
  - (ख) एउटै उचाईका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनुपर्नेछ ।
१५. सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरु योजना सहित पेश गर्नुपर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिशमा स्थानीय तहले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।
१६. भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको
  - (क) कम्तीमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र
  - (ख) कम्तीमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनुपर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटरभन्दा कम र सोको चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध र सिमानामा छोएको हुनुहुँदैन ।
१७. प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोको व्यवस्था:
  - क) सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसँग जोडिने प्रस्तावित याजेनाको मूल सडकको चौडाई कम्तीमा ८ मिटर हुनुपर्नेछ । विद्यमान घना वस्तीलाई भवन एकीकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप-बूँदा १४.१३ (ड) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ । यस्ता बाटोहरूको चौडाई, बाटोको लम्बाई र आवश्यकताहरू तल उल्लेखित तालिका अनुसार हुनेछ ।

बाटोको चौडाई:

सि.नं.	प्रयोगको किसिम	बाटोको न्यूनतम चौडाई
१	मुल सडक जोड्ने बाटोको न्यूनतम चौडाई	८ मिटर
२	ब्लकदेखि ब्लकसम्म जाने बाटो	६ मिटर
३	प्लटदेखि प्लटसम्म जाने बाटो	६ मिटर
४	कल-डि-स्याक	५० मिटर लामो बाटोसम्म टर्निङ पर्याप्त पुग्नुपर्ने

ख. प्लटको साइज : आवासीय क्षेत्रमा Planning गरिनु अघि न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफलको तर्जुमा गर्नुपर्ने हुन्छ, उक्त क्षेत्रफलको तर्जुमा गर्दा त्यस क्षेत्रको बनावट, हावापानी, भौगोलिक स्थिति, सांस्कृतिक तथा आर्थिक स्थितिलाई ध्यानमा राखेर कित्ताकाट गरी घडेरीको आकार प्रकार छुट्याउनुपर्ने हुँदा तल उल्लेखित तालिका अनुरूप हुनेछ ।

सि.नं.	घडेरीको गुण	प्रस्तावित मापदण्ड
१	ग्रामीण वस्तीमा आवासकोलागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	१०२ वर्ग मिटर
२	अन्य क्षेत्रमा आवासकोलागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	१०२ वर्ग मिटर
३	मोहडाको न्यूनतम चौडाई	८ मिटर

ग) ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु:

- १) बाटोको रेखाङ्कन गर्दा स्थानीय टोपोग्राफी तर्फ उचित ध्यान दिनुपर्नेछ जसबाट पछि खानेपानी, ढल निकास, विद्युत, टेलिफोन आदि विस्तार गर्न र आगलागीको समयमा वारुण यन्त्र समेत सरल तथा सुगम हुन सकोस् ।
- २) हाल कायम रहेको बाटो, कुलो, पानीको मुहान, पोखरी, मठमन्दिर, ढल वा पानीको निकासलाई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्दा बन्द गर्न तथा स्थायी अथवा अस्थायी रूपले सार्वजनिक जग्गा जमिन अथवा अन्य सम्पत्ति मिच्च, कब्जा गर्न अथवा अन्य कुनै नोक्सानी गर्न पाइने छैन ।
- घ) नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा : विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडकदेखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाइग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा बाटो (Gate and Lane) हुनुपर्नेछ । ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक बाटाले छोएको जग्गामा १० मिटरसम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ । ८ मिटर वा सोभन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटरभन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।
- ङ ) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटरभन्दा बढी हुनुपर्नेछ ।
- च) ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।
- छ) बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्तरूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी याजेना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।
- ज) कुनै क्षेत्रमा प्लटिङ्ग गर्दा प्लटिङ्गको कारणले नजिकका बस्ती वा घडेरीहरुमा डुबानको समस्या आउन सक्ने खतरा भएमा वर्षातको पानी निकासको व्यवस्था प्लटिङ्गकर्तालेनै मिलाउनु पर्नेछ ।

१८. भवनको उचाई र सेटब्याकको अनुपात:

- क) १० मिटरसम्म अग्ला भवनहरुको सधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर हुनुपर्नेछ : भ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेशन नराख्ने भए सधियार तर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन सहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।
- ख) १० मिटरभन्दा बढी तर १७ मिटरसम्म अग्ला भवनहरुको हकमा सार्वजनिक भवनहरुको सधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरुको सधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग) गा.पा.को मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ भवन सहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटरसम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका राख्ने भएमा माथि बुँदा १३.१२ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- घ) १७ मिटरभन्दा अग्ला जनुसुकै भवनहरुको उचाई र सधियार तर्फको सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटब्याक ५ मिटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ङ) एउटै किता वा धेरै किता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा घर-बाटो सिफारिश दिँदा दुई भवनहरु बीचको दूरी यसै उप-बुँदा १४.७ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- च) मूल सडक किनारमा भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाइमा सडकको दुवै तर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन ।
- छ) हाल प्रयोगमा आएका सडक (नापी भएका वा नभएको) बाट घर बनाउदा अनिवार्य सडक सिमाबाट १.५ मिटर छाडी मात्र बनाउनु पर्नेछ तर व्यवसायिक प्रयोजनका लागि २ मिटर छाडी बनाउनु पर्नेछ ।

१९. गा.पा.को क्षेत्र भित्र पर्ने लोकमार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरुको अधिनमा र गाउँपालिका क्षेत्रमा Rural Municipal Transportation Master Plan स्वीकृत भएको अवस्थामा त्यस समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छ ।
२०. आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिन्छ तर, भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्रभित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा लगाउन दिइने छैन ।
२१. मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनैपनि भवनलाई गा.पा.ले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउने छ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरीत निर्माण भएको कुनै भवन गा.पा.ले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्नेखर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

## २२. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):

- क. आवासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्ग मिटरसम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०% र सोभन्दा बढीकोलाई ६०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।
- ख. सरकारी, अर्धसरकारी, सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न ५०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. शैक्षिक भवनका निर्माणहरु: शैक्षिक भवन वा निर्माणहरुको वरिपरिको खुला भाग कम्तिमा पनि ५ मिटर हुनुपर्नेछ । पुनश्च: शैक्षिक भवनहरुको हकमा शिक्षा मन्त्रालय तथा शिक्षा विभागबाट प्राप्त मापदण्ड/निर्देशनहरु समेत पालना गर्नुपर्नेछ, तर गाउँपालिकाले स्वीकृत गरेको मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा गाउँपालिकाकै मापदण्ड कायम हुनेछ ।
- घ. संस्थागत (Institutional) भवन निर्माण : यस्ता भवन वा निर्माण वरिपरिको खुला भाग कम्तिमा पनि ५ मिटर हुनुपर्नेछ ।
- ङ. सभा, सम्मेलन वा भीड जम्मा हुने (Assembly) भवन वा निर्माणहरुको निमित्त अगाडिको खुला भाग कम्तिमा १२ मिटर र अरु खुला भाग कम्तिमा ६ मिटरको हुनुपर्ने छ ।
- च. १०,००० वर्गफीट. भन्दा धेरै प्लिनथ क्षेत्रफल भएका व्यापारिक (Business), व्यवसायिक (Mercantile) र स्टोर सम्बन्धी भवन निर्माणको निमित्त वरिपरिको खुला भाग ५ मिटर भन्दा कम हुनु हुदैन ।
- छ. औद्योगिक भवनको निर्माणको लागि वरिपरिको खुला भाग १६ मिटरसम्म उचाईको लागि ५ मिटर भन्दा कम हुनुहुदैन र १६ मिटर भन्दा माथि प्रत्येक थप १ मिटरको लागि ०.२५ मिटरको दरले खुला भाग बढाउनु पर्दछ ।
- ज.स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै : अस्पताल, नर्सिङ होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर स्थानीय तहका लागि स्वीकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

## २३. भुँई क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR)

यस गाउँपालिकामा आवासीय भवनहरु निर्माण गर्दा भवनको अधिकतम भुँई क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio) तलको तालिकामा उल्लेख भए अनुसारको कायम गर्नु पर्नेछ ।

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम भुँई क्षेत्रको अनुपात (एफ.ए.आर )
आवासीय भवन	२५० वर्ग मीटर सम्म	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्गमीटर भन्दा बढी	२.५
व्यापारिक भवन	२५० वर्गमीटरसम्म	२.५
व्यापारिक भवन	२५० वर्गमीटर भन्दा बढी	२.५
स्कूल क्याम्पस		१.२५
पोलीक्लिनिक, नर्सिङ होम		१.२५
छात्रावास		२.०

२४. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way) :

- क). नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्नु पर्दछ । तर, प्राविधिक समितिको सिफारिशमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाई केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम २ मिटर कायम गर्न सकिनेछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।
- ख). यो मापदण्ड लागू हुनु अगावै निर्माण भइसकेका भवनको हकमा ५० मिटर भन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac/dead-end) को क्षेत्राधिकार यो बाटोको केन्द्र रेखाबाट सेटब्याक सहित न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ । तर पहिले कायम भईसकेको बाटोको क्षेत्राधिकार घट्न पाउने छैन । यो क्षेत्र भित्र भ्यालको छज्जा, क्यान्टिलिभर आदि निर्माण हुने छैन र Cul-de-Sac को लम्बाई नाप गर्दा मूल सडकको किनाराबाट नापी गरिने छ ।
- ग). स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मिटरभन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मिटर कायम गरिनेछ ।
- घ). कुनैपनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ ।
- ङ). घना शहरी क्षेत्रमा भवन एकीकरण (House Pooling) गरी पुनः निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।
- च). गाउँपालिका क्षेत्रभित्र सडक अधिकार क्षेत्र निम्नानुसार तोकिएका छन् ।

सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया १०/१० मिटर चौडाई निर्धारण भएका सडकहरु:

क्र.स	सडकको नाम	वाड नं	लम्बाई ( कि.मी)
१	छापाथोक रातमाटा मजिटा सडक (प्रमुख सडक)	१	९
२	एकले पिपल मजुवा पिपलटार मैदि सडक खण्ड(प्रमुख सडक)	१	८
३	मैदि रिङरोड	१,२,३	७
४	माथिल्लो हटिया ठुलोचौर धारापानि	२	४
५	शिरिस पानि पलेडाँडा धारापानि	२	३.५
६	किँदौरी स्याउली शिरिषपानि	३	६
७	डुडे समिभञ्ज्याड माथिल्लो हटिया	३	४
८	साँधभञ्ज्याड मिलनचोक डुडेभञ्ज्याड	४	१०
९	साँधभञ्ज्याड - खरी - बुडकोटघाट	५	१८.५
१०	धौखोला साँधभञ्ज्याड	६	२.५
११	हलाकभञ्ज्याड साल्वास देउराली	६	५
१२	राम्चे डाँडा धारापानी बुडकोटघाट देउराली वाङ्गेरह सडक	७	१८

सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ७.५/७.५ मिटर चौडाई निर्धारण भएका सडकहरु:

क्र.स	सडकको नाम	वाड नं	लम्बाई ( कि.मी)
१	पुजारिगौडा छविसे सडक शाखा सडक	१	५
२	देविस्थान कफलस्वौरा सडक	१	४

३	पलेडाँडा चालिसे	२	७
४	राना साँडा समिभञ्ज्याड	३	२
५	किद्रि कासिराम डाँडा	३	१५
६	दोभानटार मण्डलि मिलानचोक सडक	४	७
७	धौखोला आँखेरी ढोला मैदि सडक	४	५
८	अँगोरी विसौना वाराहाकालिका डुडेभञ्ज्याड	४	७
९	रातामाटा - भेडावारी - किराखोर - इजारा - धुसेनी	५	१२
१०	मैदान - ढाँडागाउ - आलेगाउ - काप्रीगाँउ - कुमालटारी	५	९
११	अन्नपूर्ण - चालिसे - जलदेवी	५	५
१२	बाघखोला - ढोडेनी - जौवारी - हौसे	५	२
१३	रातामाटा - जौवारी - ढाँडेनी	५	१.५
१४	अम्बटे - बुधिपुर	५	३
१५	बाहुनचौर - बटडाँडा	५	२
१६	रातामाटा - सिमलश्वारा	५	२
१७	भदवार - घट्टे लाउने चौतारी - जौवारी	५	३
१८	हटिया - सार्की गाँउ - बिष्णु डाँडा	५	१
१९	सुशील डाँडा - कोट - मैदान	५	१
२०	मौला - बिष्णु डाँडा - त्रिपुरा - विचारे	५	५
२१	मैदान - त्रिपुरा - भेडावारी - अर्चले	५	३
२२	मिलनटोल - दलित बस्ती	५	०.४
२३	ठुलो पोखरी - राम्चे - भण्डा देवी - मिलनचोक	५	०.७
२४	इजारा - अलैचे - अर्चले	५	२
२५	माथ्लो डाँडा - हटिया - खुर्खुरे	५	०.७
२६	ढावामोड - ढावा	५	०.३
२७	पचुवा - पाँचमुरे - कालिमाटी - पिपलटार	५	२
२८	बेल भञ्ज्याड - कसेनी	५	०.७
२९	बेल भञ्ज्याड - सिक्के	५	०.५
३०	कुमालटारी - भतेरचौर - पहरे	५	०.७
३१	सिम्ले - भाङ्गो - दुवार	५	०.५
३२	चुलिडाडा धारापानि	६	०.३५
३३	देउराली गौरी गाँउ भकारे	६	४
३४	घट्टार गौरा पुच्छर पाखागाँउ मोटर बाटो	७	३
३५	धारा पानी कुवापानी ठाटि चौर वडा कार्यलय सडक	७	२.५
३६	चिसापानि ज्यामिरे स्वारा सडक	७	२
३७	चिसापानि धारापानी स्वारा हुदै पिपलडाँडा सडक	७	१.५
३८	ठुलो चौतारा भदौरे फाँट सडक	७	३



३९	ठुलो पधेरो पिपलडाडा जौबारी साधभन्ज्याड सडक	७	३
४०	थुम्क गहतेरि ज्यामिरे वर डाँडा सडक	७	३
४१	देउराली गहतचौर छापडाँडा भुवनेस्वरी सडक	७	२.५
४२	धारापानि अँधेरी कृषि सडक	७	४.५
४३	भदौरे डुम्रेगैरे सडक	७	२
४४	माथिल्लो रामपुर वडहरे ज्यामिरेस्वाँरा ढोडेनी देउराली सडक	७	२
४५	समिखोला बाँभगरा सिमला काँर गण्डकी सडक	७	२
४६	सामुदायिक भवन लामिगैरा सडक	७	२.५
४७	भोरलाभयाड भट्टडाँडा सडक	७	१.५
४८	वाडगेसमि हुँदै खुमटार सडक	७	२
४९	रामपुर धर्मशाला हुँदै मन्टार सडक	७	३
५०	गैरापाटा चर्चघर सडक	७	३
५१	रामपुरटार हुँदै बाभगरा कृषि सडक	७	२.५
५२	डुम्रिचैर हुँदै रामचेटार सडक	७	२
५३	धर्मशाला हुँदै लामागरा कृषि सडक	७	२.५
५४	जल्कीनी फाँट हुँदै माजा चौर सडक	७	१.५
५५	गैरापाटा हुँदै खुमलटार भुम्री सडक	७	०.५
५६	नयाँ चौतारा सडक	७	०.५
५७	कुवापानि हुँदै स्कुल पिपलडाँडा सडक	७	०.५

सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट दाँया बाँया ५/५ मिटर चौडाई निर्धारण भएका सडकहरु:

क्र.स	सडकको नाम	वाड नं	लम्वाई ( कि.मि)
१	पुजारी डाँडा जलजली सडक	१	६
२	वराम गाउँ आसापानि सडक	१	७
३	आल्पाडाँडा ज्ञलाज्मा सडक	१	५
४	मजिटार जोगेटार पिल्यटार सडक	१	४
५	शिव मन्दिर ठुलोपोखरी सडक	१	२.५
६	धारापानी सिम्ले सडक	१	२.१
७	आल्पाडाडा धोदे सडक	१	३.४
८	कालिकाटि ताकि सडक	१	४
९	रातामाता शाखा सडक	१	४
१०	लट्टे डाँडा लप्से सडक	१	३
११	सातदोवाटो काफालपानि छोरी गण्डकी	२	७
१२	सातादोवाटो विचेटार	२	५

१३	आले डाडाँ विरौटो	२	४.५
१४	गौजे सो खर्क तिन्धोवाटो	२	३
१५	छाविसे छागे	२	२
१६	चिहान डाडाँ विमिरे	२	१.५
१७	छापथोक भहरे	२	५
१८	भगरे जामुने हुदै लप्से	२	१.५
१९	खरी डाडाँगिद्धरे पानि	२	३
२०	पालेडाडा तहुलो धारापानि रुमिध	२	५
२१	वाटुलो चौर	२	३.५
२२	गैरी गाउ वेसी	२	२
२३	ठुलो चौर पधेलि	२	२
२४	हेल्थ पोस्ट जाने	२	१.१
२५	पोयोलि गाँउ वेसी	२	४
२६	अमराइ स्याउले देउरालि	३	५
२७	ठकुरी चौतरा ग्यालमा	३	५
२८	बरवोटे डाँडा गाँउ	३	३
२९	मुडुले भगरे डाँडा	३	५
३०	समिभञ्ज्याड दशमुडे	३	३
३१	रानि स्वारा आसटारी	३	७
३२	मडुले आदाले ग्यालमा	३	५
३३	गोरिल लाउने इजरा	३	१२
३४	समिभञ्ज्याड भाते चौर	३	१२
३५	धारापानि दलित वस्ती	३	३
३६	लामो सोति तिनपारे	३	५
३७	सिरिस पानि ठकुरि गाउँ	३	१०
३८	दैलो चौतारा तिलार	३	५
३९	देउराली वारविसे	३	५
४०	डण्डे धारा आहाले	३	७
४१	गोडिला धारापानि	३	१०
४२	पाठकधारा गाटो	३	३
४३	टारी नमागाँउ विकुवा	३	२.५
४४	ठुलो पधेरो दरवार वराहकालिका सडक	४	३
४५	मिश्र गाउँ तिन घरे किदेरी सडक	४	४
४६	अर्याल गाँउ टारी सडक	४	३
४७	कालिकास्थान पोखरी पानि टारी सडक	४	३

४८	ढकाल गाँउ निवुवा स्वारा टारी सडक	४	२
४९	वाभोगरा ढकाल गाँउ सडक	४	१
५०	वराहकालिका गुरुड गाँउ( ढकाल गाउँ चौतारा	४	४
५१	साँधभञ्ज्याड लेक डाँडा सडक	४	३
५२	सातदोवाटो पुच्छार चोतारा सडक	४	३
५३	वगुवाटार तिनखण्डे चिलाउने पानि	४	२
५४	भुडभुडे छाप गैडि सडक	४	३
५५	तिन खण्डे पुच्छार चौतारा	४	२
५६	पुच्छार चौतारा थुपालेपानि	४	१.५
५७	ओखले सिरान चौतारा	४	१.५
५८	विर चौतारा अखिटारी सडक	४	२
५९	चापको वोट हटिया सडक	४	१.५
६०	गणेश स्थान कामिगाँउ ढकाल चौतारा	४	२
६१	नेवारपानि खमरी गैह्र सडक	४	३
६२	ठुलो पधेरो किलिन ढोला सडक	४	२
६३	आरुस्वारा ज्यामिरे खोला	४	२
६४	कमेरो खोला जोगिभिर मण्डलि	४	३
६५	ढाडे गौडा अगेरी विसौना	४	२
६६	पुच्छार चौतारा छाप गैडि	४	२
६७	दरवार जोगि डाँडा सडक	४	१
६८	वराहकालिका वायु स्थान डाडे गैडा	४	३
६९	भुवालेपानि चोट पानि सडक	४	१
७०	चोरपानि भुयुटारा भुवालेपानि	४	१
७१	कुसिनचौर - चनौटे	५	२
७२	नरवदी - चँलिसे - गाडें - जलदेवी	५	२.५
७३	ठुलोचौर - बाहुनचौर	५	०.८
७४	गैरीगाँउ - रातामाटा - ठुलोखेत	५	२
७५	ढाँडा गाउ - भट्ट थुम्का	५	२
७६	बिष्णु डाँडा - धवाडी	५	०.७
७७	शंखरे - भाके	५	०.७
७८	भालु खोला - रातामाटा	५	०.५
७९	आले गाँउ - अँधेरी	५	२
८०	काप्री गाँउ - खुम्टार - अँधेरी	५	०.५
८१	मिलनचोक - बाँभगरा - रयले	५	२
८२	रयले - दुवार	५	०.५

८३	भैंडावारी - रातामाटा - थुम्का	५	१
८४	रातामाटा - बिचारे	५	१
८५	माथ्लो डाँडा - देउराली	५	०.४
८६	केउरिनी - अलैचे	५	३
८७	मुखिया गाँउ - अर्चले	५	०.५
८८	काकी गाँउ - खुर्खुरे	५	०.७
८९	भिरा चौतारो - साकी गाँउ	५	०.८
९०	अर्चले - कुम्मेगैरा	५	१
९१	अर्चले - माभी खर्क -जौवारी	५	०.५
९२	देउराली काउले डाँडा	६	६
९३	साधभञ्ज्याड खत्रिगाँउ	६	३
९४	काउलेडाँडा दलित बस्ति	६	३
९५	आचार्य गाँउ देखि ज्यामिरे	६	२
९६	साधभञ्ज्याड गुरुडगाँउ तिमलसिनाटोल	६	१.५
९७	हुलाकभञ्ज्याड कृषि सडक	६	५

माथि नसमेटिएका अन्य सम्पूर्ण साना गल्लीहरु - गाउँकार्यपालिकाबाट विशेष निर्णय गरि नक्सा पास गर्न सकिने छ ।

२५. हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायौं बायाँ छाडनु पर्ने दूरी : भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायौं बायाँ छाडनु पर्ने दूरी विद्युत नियमावली २०५० ले तोकेको देहाएको मापदण्ड बमोजिम हुनेछ ।

संरचना	(Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
हाई टेन्सन लाइन (HTL)	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु हाई टेन्सन लाइनको नजिक निर्माण गर्दा केबुल या तारको छेउबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने		विद्युत नियमावली २०५०
	२३०/४०० देखि ११,००० भोल्ट सम्म	१.२५ मिटर	विद्युत प्राधिकरणले समय समयमा तोकेका प्रावधान बमोजिम समेत हेरफेर हुन सक्नेछ ।
	११,००० देखि ३३,००० भोल्ट सम्म	२.० मिटर	
	३३,००० भोल्ट भन्दा धेरै	४.० मिटर	

२६. सार्वजनिक भवन/संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने भए त्यस्ता निकायहरुबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्थानीय तहले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउने छ ।

प्राचीन स्मारक संरक्षण केन्द्र, २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय तहले निर्माण स्वीकृति दिनेछ । सम्बन्धित निकायको सिफारिश विना नक्सा पासको निवेदन स्वीकारने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने स्थानीय तहको प्रमुखलाई संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले/प्रदेश सरकारले आवश्यक कारवाही गर्नेछ ।

२७. सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथि ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्नेगरी दिइनेछ । सोभन्दा अग्लो पर्खाल निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत

- निवेदन साथ पेश गर्नुपर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिश सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय तहले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइने छ ।
२८. न्यूनतम एक तल्लाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय तहले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरू जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।
  २९. भवन संहिता, २०६० अनुसारको “ग” वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ ।
  ३०. “क”, “ख” र “ग” वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ र बस्ती विकास मापदण्ड, २०७२ अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै निमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरीवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरीवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय तहलाई दिनुपर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय तहले कालो सूचीमा राख्नेछ । गाउँपालिकालाई सो जानकारी नगरेसम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का गर्न सक्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।
  ३१. भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
  ३२. एक मिटरभन्दा लामो क्यान्टिलिभर, छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको “ग” वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
  ३३. भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालीगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरीवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालीगढ तथा ठेकेदारहरूले यस्तो तालिम निःशुल्क पाउनको लागि आफूलाई पायक पर्ने स्थानीय तहमा निवेदन दिन सक्नेछन् ।
  ३४. सार्वजनिक भवनहरू रंग रोगन गर्दा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।
  ३५. नयाँ निर्माण हुने “क” र “ख” वर्गका भवनले छानाको पानी जमिनमुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
  ३६. नक्सा डिजाइन गर्दा सेप्टिक ट्यांक / पानी ट्यांक / Rain water harvesting system plan सहितको नक्सा पास गर्नु पर्दछ ।
  ३७. कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना होडिङ्ग बोर्ड, टावर आदि राख्न पाइने छैन । गाउँपालिकाले कुनै यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना र सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र राख्न स्वीकृति दिन सक्नेछ । साथै शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिश गरेमा कुनै पनि भवनमा होडिङ्ग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन ।
  ३८. तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याई राख्न पाइने छैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर गाउँपालिकाले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।
  ३९. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।
  ४०. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
  ४१. “क”, “ख” र “ग” वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिए पछि तल्ला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा प्राविधिकबाट सो भवनको तल्ला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित भएमा मात्र तल्ला थपको अनुमति दिइनेछ ।
  ४२. नयाँ भवन बनाउदा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल २ आना कायम गरिने छ ।
  ४३. संस्थागत स्वामित्वमा रहेका भवनहरू आवसीय भवनमा गणना गरिने छैन ।
  ४४. भवन निर्माण गर्दा भवनमा जडान हुने विद्युत वायरिङ र स्यानिटरी पाइपहरूले विम र पिल्लरलाई कमजोर बनाउने गरी लैजान पाइने छैन ।

४५. निवेदन साथ चालु आर्थिक वर्ष सम्मको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको घरजग्गा कर, बहाल कर, व्यवसाय कर तथा गाउँपालिकालाई तिर्नु वा बुझाउनु पर्ने सबै प्रकारका कर तिरेको कागजात संलग्न गरी बुझाउनु पर्नेछ ।
४६. सावर्जनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
४७. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
४८. नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेका भौतिक विकास आयोजनाहरूमा आयोजना लागू भएका मापदण्डहरूमा त्यस आयोजनासँग सम्बन्धित नदीको किनारबाट जति सेटब्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ सोको प्रतिकूल नहुने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
४९. नदी किनारमा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा :
- मुख्य नदी किनारबाट ३० मिटर, सहायक नदी किनारबाट २० मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइने छ । यसरी नदी किनारको मापन गर्ने कार्य नापी नक्सालाई आधार मानी गर्नुपर्ने छ ।
५०. नापी नक्सामा कूलो भएको जग्गामा भवन निर्माण गर्दा राजकूलोको केन्द्रबाट दायाँ बायाँ (सेटब्याक बाहेक ) ३.५ मिटर, छाडी भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिइनेछ ।
५१. सार्वजनिक पाटी/पौवा/पोखरी/कुवा/पुरातात्विक साँस्कृतिक सम्पदाहरू/चिहान आदिबाट चारै तर्फ ५ मिटर छोडेर मात्र भौतिक संरचनाहरू निर्माण गर्न पाइनेछ ।
५२. खोल्साको छेउबाट ७ मिटर छोडेर मात्र भौतिक संरचनाहरू निर्माण गर्न पाइनेछ ।
५३. यस मापदण्डमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएपनि भविष्यमा विमानस्थल निर्माण भए विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरू हवाई उड्डयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै विमानस्थलको सीमा (एयरपोर्ट भित्रका रन वे लगायतका पूर्वाधारलाई संरक्षण गर्न घेरा लगाइएको तारवार) बाट ५०० मिटर आसपासमा १७ मिटरभन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उड्डयन प्राधिकरणको सहमती लिई निर्माण अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ ।
५४. फुटसल निर्माण गर्दा लम्बाई ३८-४२ मि र चौडाई २०-२५ मि हुनु पर्दछ । साथै कपडा फेर्ने कोठा, चर्पी तथा दुई पाङ्ग्रे र चार पाङ्ग्रे सवारी साधनको लागि पार्किङको समेत डिजाइन तथा व्यवस्था गरेको हुनु पर्दछ ।
५५. स्विमिङ पुल निर्माण गर्दा बयष्क र बालबालिकाहरूलाई छुट्टै स्विमिङ पुल निर्माण गर्नु पर्दछ । साथै **Filteration plant, Sedimentation tank, Balancing Tank**, कपडा फेर्ने कोठा, चर्पी तथा तथा दुई पाङ्ग्रे र चार पाङ्ग्रे सवारी साधनको लागि पार्किङको समेत डिजाइन तथा व्यवस्था गरेको हुनु पर्दछ ।
५६. भू जोखिम संवेदनशील क्षेत्रमा गाउँपालिकाको प्राविधिकले जोखिम मूल्याङ्कन गरे पश्चात मात्र भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
५७. निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरूको नक्सा पेश गर्दा नक्साको साथै NBC पालना गरी तयार गरीएको **Detail Structural Drawing** समेतको सुझाव दिई सच्याउन लगाउने वा डिजाइन सम्बन्धमा **Structural Analysis** को **Soft/ Hard Copy** माग गर्न वा अन्य जानकारी गाउँपालिकाले माग गर्न सक्नेछ । डिजाइनबाट थप बुझ्नु पर्ने भएमा डिजाइनरले सूचना भए मुताविक गाउँपालिकामा उपस्थित भई डिजाइनको बारेमा व्याख्या गर्नु पर्नेछ ।
५८. गाउँपालिकाले नक्सापास नभएका भवनहरूलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र बिना बैङ्कीङ कारोबार नगर्न र घर जग्गा नामसारी नगर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ साथै घर निर्माण सम्पन्न /नियमित प्रमाण पत्र बिना लालपुर्जामा घर कायम गर्न सिफारिश दिइने छैन ।
५९. घर नक्सा इजाजत लिदा पेश गरेको जग्गाको क्षेत्रफल जग्गा धनि पुर्जामा वा कित्ता नक्सामा जुन घटी हुनेछ त्यसैलाई जग्गाको क्षेत्रफल कायम मानिनेछ । यसमा विवाद देखिएमा सम्बन्धित निकायबाट जग्गा धनि स्वयमले स्पष्ट क्षेत्रफल किटान भएको प्रमाण पेश गर्नुपर्नेछ ।
६०. सामान्य रुपमा पेश गरेको नक्सा भन्दा २५ वर्गफिट सम्म बढी निर्माण भएमा (अरुलाई बाधा नपुगेको खण्डमा मात्र) सामान्य अतिरिक्त दस्तुर १० प्रतिशत लिई निर्माण सम्पन्न दिइनेछ । साथै सो भन्दा बढी भएमा हालको दस्तुरमा २५ प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क लाग्नेछ ।
६१. घर पर्खाल निर्माण गर्दा प्रयोग हुने निर्माण सामग्री सडक पेटी, नाला माथि राख्न पाउने छैन ।
६२. नक्सामा निम्न कुराहरू हुनुपर्नेछ
- क) प्रत्येक फ्लोर प्लान (१:१००) स्केलमा मिटरमा भएमा / (१ :९६ ) स्केलमा फिटमा भएमा
- ख) चार मोहडा (१:१००) स्केलमा मिटरमा भएमा / (१ :९६ )स्केलमा फिटमा भएमा
- ग) भन्ज्याङ्ग देखिने र जगदेखि भवनको सबभन्दा उच्च विन्दुसम्मको उचाई देखाइएको सेक्सन (१:१००) स्केलमा मिटरमा भएमा / (१ :९६ )स्केलमा फिटमा भएमा

- घ) साइट प्लान १ रोपनी भन्दा कम जग्गालाई (१:१००) स्केलमा, १-३ रोपनीलाई (१ :२००) स्केलमा र ३ रोपनी भन्दा बढी जग्गालाई (१:४००) स्केलमा, मिटरमा भएमा /१ रोपनी भन्दा कम जग्गालाई (१:९६) स्केलमा, १-३ रोपनीलाई (१ :१९२) स्केलमा र ३ रोपनी भन्दा बढी जग्गालाई (१:३८४) स्केलमा, फिटमा भएमा
- ड) लोकेशन प्लान (स्केलमा बनाउनु पर्दैन)
- च)सबै नक्साहरु अनिवार्य रुपमा A3 वा A1 साइजमा पेश गर्नु पर्नेछ ।

६३. विविध :

- क. नापी नक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- ख. प्रत्येक घरमा सेफ्टिक ट्यांक अनिवार्यरुपमा राख्नेगरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीको मुहान आदि मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- घ. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय तहबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।
- ड. Sewerage System भएका स्थानहरुमा अनिवार्य रुपमा Sewerage संग जोड्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।
- च. वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तिमा दुई वटा रुख विरुवा अनिवार्य रुपमा लगाउनु पर्नेछ ।

### परिच्छेद-७

#### नक्सा पास सम्बन्धी व्यवस्था

६४. नक्सा पास सम्बन्धी व्यवस्था :

- सम्बन्धित घरधनीले गाउँपालिकाद्वारा तोकिएको दस्तुर तिरी राजस्व उपशाखाबाट घरनक्सा फाराम खरिद गर्नुपर्नेछ । उक्त फाराममा अनुसूची १ बमोजिमका कागजात तथा नक्सा संलग्न राखी गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ ।
- नक्सा पास प्रक्रियामा तोकिए अनुसारको नक्सा जाँच गर्ने कार्य नक्सापास इकाईले गर्नेछ । सम्बन्धित कागजातहरु तथा घरको नक्सा संलग्न राखी नक्सा पास फाराम भरेर गाउँपालिकामा पेश गरेपछि सर्वप्रथम भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार नक्सा भए नभएको जाँच गराउनु पर्नेछ ।
- नक्सापास गर्नको निमित्त घरधनीद्वारा पेश गरिने दरखास्त फारम, नक्सा तथा डिजाइन गाउँपालिकाद्वारा तयार गरिएको ढाँचा अनुसार हुनु पर्नेछ ।
- नक्सा पास गर्नको निमित्त पेश गरिने दरखास्त फारम, नक्सा तथा डिजाइन कागजातहरुमा तोकिएका स्थानहरुमा घरधनी वा घरधनीको अख्तियारवाला तथा डिजाइनर, निर्माणकर्मी/ निर्माण व्यवसायीको नाम, ठेगाना तथा सही छाप भएको हुनु पर्दछ । डिजाइनर, निर्माणकर्मी /निर्माण व्यवसायीको गाउँपालिकामा भएको दर्ता नं. वा सम्बन्धित निकायमा भएको दर्ता नं. समेत उल्लेख भएको हुनु पर्दछ ।
- स्वीकृतिका लागि पेश गरिएको नक्सा वा डिजाइनमा मापदण्ड वा संहिता अन्य प्रचलित कानून अनुरूप नमिलेका केही कुरा भएमा गाउँपालिकाले त्यसलाई संशोधन गर्न लगाउने छ तर नियतवश केही कुरा लुकाएको वा विवरण फरक पारेको देखिएमा नक्सा स्वीकृत नगर्ने अधिकार नक्सा स्वीकृती दिने अधिकारीमा निहित हुनेछ । यस्तो यथार्थ विवरण फरक परेमा सम्बन्धित घरधनी वा डिजाइनर जिम्मेवार हुनेछ । यथार्थ लुकाइ वा गलत व्याख्या गरी नक्सा पास भएको अवस्थामा त्यस्तो तथ्य पत्ता लागेपछि नक्सा अस्वीकृत वा खारेज हुन सक्नेछ । निर्माण कार्य भइसकेको वा हुँदै गरेको भए त्यसलाई पनि गाउँपालिकाले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।
- सम्बन्धित घरधनीले गाउँपालिकाबाट तोकिएको नक्सापास दस्तुर रकम तिरी भवनमा प्रयोग हुने निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मीलाई अनिवार्य रुपमा गा.पा.मा पेश गर्नुपर्नेछ । नक्सापास इकाईबाट सम्बन्धित घरधनी, निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीलाई भवन संहिताको महत्व तथा नक्सा अनुसार बनाउन अभिप्रेरित गर्न छोटो संक्षेपीकरण गर्नेछ । संक्षेपीकरण पश्चात ईन्जिनियरद्वारा सबै कागजात तथा नक्सा चेक जाँच गरेपछि नक्सा दर्ताको तोक आदेश गर्नेछ । यदि यस चरणसम्म सम्बन्धित घरधनीले निर्माणकर्मी /निर्माणव्यवसायी र सुपरिवेक्षकको निक्थौल गरेको छैन भने पहिलो चरणको अस्थायी ईजाजतपत्र लिनुपूर्व निजहरुलाई गाउँपालिकामा पेश गर्ने सर्तनामा गराई ईन्जिनियरले दर्ताको तोक लगाउने छ । ईन्जिनियरको तोकआदेश पश्चात गाउँपालिकाले तोकिएको नक्सा पास दस्तुर गाउँपालिकाको राजश्व शाखामा नगद दाखिला गरी सक्कलै रसिद नक्सा फाइलमा राख्नु पर्नेछ ।
- नक्सा दर्ता भएपछि First come first Service को आधारमा गाउँपालिकाले संधियारको नाममा पन्ध्र दिने सार्वजनिक सूचना जारी गर्नेछ । घरधनीले उक्त सूचनाको मुचुल्कामा चारैतर्फका संधियारहरु तथा पाँचजना छरछिमेकिहरुलाई

दस्तखत गराउनको लागि उपस्थित गराउनु पर्नेछ । यस्तो सूचनाको तामेलीको काम गाउँपालिकाले गर्नेछ । मुचुल्कामा सूचना तामेली गर्ने कर्मचारीले आफ्ना नामथर, पद लेखेर दस्तखत गरी सम्बन्धित वडा समितिका वडा अध्यक्षलाई अनिवार्य रुपमा सहीछाप गराउनु पर्नेछ ।

८. पहिलो सर्जमिन संधियारको नाममा पन्ध्र दिने सूचना जारी गरेको म्यादभित्र कसैको पनि उजुरी नपरेको खण्डमा गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारी तथा अमिनको रोहवरमा वडा समितिका वडा अध्यक्षबाट सर्जमिन मुचुल्का तयार गर्न लगाउनु पर्दछ । सर्जमिन मुचुल्कामा अनिवार्य रुपमा चारैतर्फका संधियारहरु, सातजना छरछिमेकी साक्षीहरु, घरधनी तथा वडाअध्यक्षको हस्ताक्षर हुनु पर्दछ । संधियार, साक्षी, घरधनीको अनिवार्य रुपमा नागरिकता प्रमाण पत्र नम्बर र नागरिकता प्रमाणपत्र लिएको जिल्ला उल्लेख हुनु पर्दछ र संभव भएसम्म मोवाइल नं/फोन नं समेत उल्लेख गर्नुपर्नेछ । सम्बन्धित संधियार उपस्थित नभएको खण्डमा निजको एकासगोलका परिवारका कुनै पनि सदस्यलाई सहिछाप गराउन बाधा पर्ने छैन (एकासगोलका परिवारका सदस्य भन्नाले पिता, माता, पति, पत्नि, छोरा, विवाह नभएका छोरी आदि सम्भन्तु पर्दछ ) ।
९. दोस्रो सर्जमिन र प्राविधिक प्रतिवेदन स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ ले निर्देशित गरे अनुसार संधियारको नाममा प्रकाशित पन्ध्र दिने सूचना अवधिभर कुनै संधियारको दावीविरोध पर्न आएमा मिलापत्र नभएसम्म दोस्रो सर्जमिन हुने छैन । उजुरी पर्न नआएमा सम्बन्धित वडा अध्यक्ष र गाउँपालिकाको अमिन तथा प्राविधिकबाट दोस्रो सर्जमिन हुनेछ । सम्बन्धित जग्गामा घर निर्माण गर्न उपयुक्त छ वा छैन भन्ने फिल्ड रिपोर्ट सम्बन्धित प्राविधिकले पेश गर्नेछ । दोस्रो सर्जमिनमा प्राविधिक तथा अमिनसँगै जान अनुकूल नभएमा सर्जमिन पछि पनि अमिन तथा प्राविधिकको स्थलगत प्रतिवेदन हुन अनिवार्य छ ।
१०. मापदण्ड लागु हुनु पूर्व पहिलेको प्रकृयाबाट नक्सापास भईसकेको वा नक्सापास नगरी निर्माण सम्पन्न भई हाल निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गर्नु पर्दा हाल निर्माण भएको घर वा संरचना निर्माणकर्ताले आफ्नो जग्गा भरी निर्माण गरिसकेको तथा भ्याल अर्काको जग्गामानै खोलिन देखिएमा आवेदन पेश भएपछि स्थलगत सर्जमिन गर्दा सम्बन्धित संधियारहरुले ( मन्जुरीनामा लिएका जग्गा धनीले हुने छैन, अधिकृत वारेशनामाले मात्र हुन्छ ) मेरो तर्फ निजले निर्माण गरिसकेको खुल्ने भ्यालले वा अरु कुनै संरचनाले असर पारेको छैन वा यस भ्याल मेरो जग्गा तर्फ खोल्नेगरी बनाएको विषयमा केही कुनै प्रकारको उजुर वाजुर गर्ने छैन भनि हस्ताक्षर गरिदिएमा र As Built नक्सा बनाई पेश गरेमा, नक्सा मापदण्ड अनुरूप छ /छैन चेक गरेर तथा सम्बन्धित दस्तुर लिएर मात्र १५ दिन भित्रमा नक्सापास प्रमाण पत्र जारी गर्न सकिनेछ । तर हकभोगको विषयमा भने अदालत तथा सम्बन्धित निकायको निर्णयानुसार हुनेछ ।
११. अनुमती रोक्का हुने अवस्था : नापी नक्सा र निर्माणस्थल नमिलेमा, दाविविरोध पर्न आएकोमा, मिलापत्र नभएमा, वा छानविनबाट निर्णय लिन समस्या भई तेरो मेरो हक बाहेक प्रस्ट गर्नु पर्ने अवस्था आएमा सम्बन्धित अदालतबाट तेरो मेरो हक बाहेक प्रष्ट भई नआएसम्म अनुमती रोक्का रहने छ ।
१२. प्रथम चरणको अनुमतिपत्र (प्लिनथ लेवल ईजाजत) र ले-आउटको व्यवस्था गाउँपालिकाको अमिन र प्राविधिक कर्मचारीको लिखित प्रतिवेदन पश्चात प्रथम चरणको अस्थायी अनुमतिपत्र ( प्लिनथ लेवल ईजाजत) दिइनेछ । सर्जमिन गर्दा घर निर्माण भएको पाईएमा नियम अनुसार तोकिएको जरिवाना लिई सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिइनेछ । यदि पहिले घरधनीले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिवेक्षक प्राविधिकको निर्याल नगरेको अवस्था हो भने सम्बन्धित घरधनीले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिवेक्षक प्राविधिकको निर्याल गरी तिनीहरुलाई समेत गाउँपालिकामा उपस्थित गराई आफू स्वयं पनि उपस्थित हुनु पर्नेछ । यसरी उपस्थित भईसकेपछि नक्सापास उप शाखाबाट छोटो संक्षेपीकरण गरेपश्चात मात्र बाँकी प्रकृया पूरा गरी प्रथम चरणको ईजाजत दिइनेछ । प्रथम चरणको ईजाजत प्राप्त गरेपछि गाउँपालिकाद्वारा तोकिएको प्राविधिकलाई फिल्डमा लगी बन्ने भवनको ले-आउट गराउनु पर्नेछ । यसरी ले-आउट गर्ने प्राविधिकले गाउँपालिकामा ले-आउट प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । गाउँपालिकाको प्राविधिकले गरी दिएको ले-आउट मुताविक घरधनीले जग खन्ने काम शुरु गरी निर्माण कार्य अगाडि बढाउनु पर्ने हुन्छ ।
१३. दोस्रो चरणको स्थायी अनुमति पत्र (सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत) प्लिनथ लेभलसम्मको काम सम्पन्न भएपछि प्लिनथ ईजाजतसँग दिइएको खाली फारमको पछाडि पट्टि नक्सा दर्ता फारममा सही गर्ने निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राविधिक सुपरिवेक्षकको प्लिनथ लेभलसम्मको काम स्विकृत नक्सा बमोजिम



निर्माण भएको भनी सहि गराई सम्बन्धि घरधनीले समेत सही गरी दोस्रो चरणको ईजाजतका लागि पेश गर्नु पर्नेछ । स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको गाउँपालिकाका प्राविधिकबाट निरीक्षण गरी प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको गाउँपालिकाका प्राविधिकबाट निरीक्षण गरी प्रतिवेदन पेश गरे पछि सोको आधारमा सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिइनेछ । ईजाजत लिनु भन्दा अगाडि घर निर्माण सुरु गरिएको वा निर्माण भईरहेको वा भईसकेको भए नियम अनुसार तोकिएको जरिवाना लिई प्लिन्थ ईजाजत नदिई सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिइनेछ ।

१४. दोस्रो चरणको अनुमति रोक्का स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माणाधिन भवन नमिलेको प्रतिवेदन आएमा नक्सा सुधार नगरेसम्म तथा मापदण्डले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा सो भत्काई नियमित नगरेसम्म दोस्रो स्थायी अनुमती पत्र (सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत) रोक्का रहनेछ । मापदण्डले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा दोस्रो चरणको ईजाजत पूर्ण रूपले रोक्का रहनेछ भने भवन निर्माण संहिता २०६० को पालना नभएको देखिएमा उक्त कारणबाट भवनलाई ठूलो जोखिम नहुने प्रमाणित भएको खण्डमा घरधनीलाई जरिवाना तथा निर्माणमा संलग्नहरूलाई चरणगत कारवाही गरी घरधनीका कमजोरीलाई सुधारने सर्तमा दोस्रो चरणको ईजाजत दिइनेछ ।

१५. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र (नक्सापास प्रमाण पत्र) दिने व्यवस्था भवनको निर्माण सम्पन्न भएपछि सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिइएको खाली फारमको पछाडि पट्टि संलग्न निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राविधिक सुपरिवेक्षकको सुपरस्ट्रक्चर लेभलसम्मको काम स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माण भएको भनी सहि गराई सम्बन्धित घरधनीले समेत सही गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रका लागि पेश गर्नु पर्नेछ । स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको गाउँपालिकाको प्राविधिकबाट निरीक्षण हुनेछ । मापदण्ड र संहिताले तोके अनुसार निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त भए पछि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ । भवन निर्माण संहिताको हकमा गाउँपालिकाका प्राविधिकले विशेष गरी तपशिलका भूकम्प प्रतिरोधी तत्वहरू भए नभएको जाँच गर्नेछ ।

क. सामान्य पिल्लरवाला भवनका लागि :

- सबै पिल्लरको साइज न्यूनतम १२\*१२ इन्चको हुनुपर्नेछ ।
- स्वीकृत नक्सामै भएको अवस्थामा बाहेक सबै पिल्लरहरू गिडमा हुनु पर्नेछ ।
- तीन तल्लासम्मको भवनका लागि सबै गारोहरूलाई पिल्लरमा बाँध्नका लागि सिल तथा लिन्टल व्याण्ड बाँध्नु पर्नेछ ।
- नरम तल्ला प्रभाव तथा छोटो पिल्लर प्रभाव (Soft storey Effect and Short Column Effect) हुने गरी भवनहरू निर्माण गर्न पाइनेछैन ।
- पिल्लर र बिमको जोर्नी स्वीकृत नक्सामा देखाइए बमोजिम नै मजबुत तरिकाले बनाएको हुनुपर्नेछ ।

ख. सामान्य गारोवाला भवनका लागि :

- सबै गारोहरूको मोटाइ न्यूनतम १० इन्चको हुनु पर्नेछ ।
- सबै गारोहरूमा सिल तथा लिन्टल व्याण्ड र हरेक कुनामा हरेक २ फिटको उचाइमा स्टिच बाधेको हुनुपर्नेछ ।
- भवनको हरेक कुना तथा भ्याल ढोकाको दायाँवायाँ ठाडो डण्डी राख्नु पर्नेछ ।
- भवनको कुनै पनि दिशामा गारोमा न्यूनतम २ वटा पुरा गारो (Through wall) निर्माण गरेको हुनु पर्नेछ ।
- भवनमा भ्यालढोका तथा भेन्टिलेसन कुनाबाट न्यूनतम २ फिट छोडेर मात्र राख्नु पर्नेछ ।

यी न्यूनतम बुँदाहरू मात्र हुन । यी बाहेक भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत स्ट्रक्चरल नक्साले देखाए बमोजिम अन्य बुँदाहरू भए नभएको समेत जाँच गाउँपालिकाबाट गएका प्राविधिकले गर्नुपर्नेछ । माथि लेखिएका न्यूनतम ५ वटै बुँदाहरू पालना भएका छन् भने त्यस्ता भवनहरूलाई भवन निर्माण संहिता पूर्ण पालना भएको भनि प्रमाणित गरिनेछ । यदि माथि उल्लेखित न्यूनतम ५ वटा बुँदाहरू मध्ये पहिलो ३ वटा बुँदाहरू मात्र पालना भएका छन् भने त्यस्ता भवनहरूलाई भवन निर्माण संहिता आंशिक रूपमा पालना भएकोभनि प्रमाणित गरिनेछ भने यदि पहिलो ३ वटा बुँदाहरू मध्ये एक वटा बुँदा पनि पालना भएको छैन भने त्यस्ता भवनहरूलाई भवन निर्माण संहिता पालना नभएको भनि प्रमाणित गरिनेछ ।

१६. निर्माण सम्पन्न रोक्का : स्वीकृत नक्सा अनुसार घर नमिलेको प्रतिवेदन आएमा नक्सा सुधार नगरेसम्म, मापदण्ड पालना नभएकोमा सो भत्काई नियमित नगरेसम्म निर्माण सम्पन्न रोक्का राखिनेछ । पछि, घर नियमित भई आएको

प्रतिवेदन आएमा मात्र प्रमाण पत्र दिइनेछ । प्रचलित मापदण्डले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पूर्ण रूपले रोक्का रहनेछ भने भवन निर्माण संहिताको पालना नभएको देखिएमा उक्त कारणबाट भवनलाई ठूलो जोखिम नहुने प्रमाणित भएको खण्डमा पहिले जरिवाना नतिरेको अवस्थामा घरधनीलाई जरिवाना तथा निर्माणमा संलग्नहरूलाई चरणगत कारवाही पहिले नगरेको अवस्थामा चरणगत कारवाही गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रमै भुक्तम्पीय दृष्टिकोणले असुरक्षित भवन तथा राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता अनुसार नबनेको भनी उल्लेख गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ । तर यदि भवन निर्माण संहिताको पालना नभएको कारणले भवनलाई ठूलो जोखिम रहेको देखिएमा त्यस्ता भवनहरूको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र रोक्का गरी त्यस्ता भवनहरूलाई भत्काउन आदेश दिइनेछ ।

१७. घर नम्बर प्रदान तथा रेकर्ड कायम : यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिएका भवनहरूलाई घर नम्बर प्रदान गरिनेछ साथै राजश्व शाखा लगायतका शाखाहरूमा रेकर्ड कायम गरिनेछ ।

१८. भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण तथा गाउँपालिकाद्वारा फिल्ड जाँच :

क) भवन निर्माणलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत भएको नक्सा, डिजाइन अनुसारको बनाउने मुख्य जिम्मेवारी घरधनी, निर्माणकर्मी, ठेकेदार तथा सुपरिवेक्षक परामर्शदाताको हुनेछ । गाउँपालिकाले निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्सा, डिजाइन अनुसारको निर्माण कार्य भए- नभएको फिल्ड जाँच गर्नेछ । फिल्ड जाँच गर्दा भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्सा, डिजाइन अनुसार नभएको पाइएमा गाउँपालिकाले निर्माण रोक्का गर्ने देखि विभिन्न चरणमा निर्माणकर्मी, ठेकेदारको दर्ता खारेज गर्ने, सुपरिवेक्षकको दर्ता खारेज गर्ने लगायतका कारवाही गर्न सक्नेछ ।

ख) निर्माण कार्यलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्सा, डिजाइन अनुरूप बनाउनको लागि घरधनीले निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण गर्न प्राविधिक सुपरिवेक्षक राख्नु पर्नेछ । यस्तो सुपरिवेक्षक कम्तीमा जुन वर्गको भवन हो सो को डिजाइनको लागि योग्यता पुगेको प्राविधिक हुनु पर्नेछ । नक्सा स्वीकृतीको लागि दिइने दरखास्तमा नै सम्बन्धित सुपरिवेक्षकको नाम उल्लेख गरी सो प्राविधिकको हस्ताक्षर समेत राख्नु पर्नेछ । तर कुनै कारणवश पछि सुपरिवेक्षक परिवर्तन गर्नु पर्ने भएमा गाउँपालिकालाई लिखित जानकारी दिई सुपरिवेक्षक परिवर्तन गर्न सकिनेछ । तर सो कार्य गर्नु परेमा परिवर्तन भएका सम्बन्धित सुपरिवेक्षकको समेत हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

ग) सुपरिवेक्षकले भवन निर्माण कार्यको नियमित सुपरिवेक्षण गर्नु पर्नेछ । तर निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षणको प्राविधिक प्रतिवेदन कम्तीमा निम्न चरणमा गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

- डि.पी.सी. गरी सकेपछि
- सुपरस्ट्रक्चरको काम सम्पन्न भएपछि
- घरको निर्माण सम्पन्न भएपछि

घ) नक्सापास शाखाले भवन निर्माणको निम्नानुसारको समयमा फिल्ड जाँच गर्नेछ ।

- भवनको ले-आउट गर्ने बेलामा
- सुपरस्ट्रक्चरको काम सम्पन्न भएपछि
- घरको निर्माण सम्पन्न भएपछि

ङ) माथिको तीनै अवस्थामा फिल्ड जाँचको लागि घरधनीले दरखास्तमा संलग्न फाराम अनुसार सम्बन्धित गाउँपालिकामा निवेदन दिनुपर्नेछ । निवेदनको साथमा सम्बन्धित अवस्थाको सुपरिवेक्षकको प्राविधिक प्रतिवेदन पनि संलग्न गर्नुपर्नेछ ।

च) सुपरिवेक्षकले विभिन्न अवस्थाको प्राविधिक प्रतिवेदन तयार पार्दा प्रयोग गरिएको निर्माण सामग्रीको गुणस्तर, सम्बन्धित अंगको नाप, साइज आदि स्वीकृत नक्सा, डिजाइन तथा भवन निर्माण संहिता अनुसार भए नभएको उल्लेख गर्नुपर्नेछ ।

छ) गाउँपालिकामा दर्ता भएका निर्माण व्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मीहरूले स्वीकृत नक्सा, डिजाइनहरूको पूर्ण पालना गरी भवन निर्माण संहिताको पालना नगरी वा स्वीकृत नक्सा र डिजाइन अनुरूप नहुने गरी निर्माण गरेको पाइएमा गाउँपालिकाले नियमानुसार कारवाही गर्नेछ ।

कारवाहीको चरणहरू

- पहिलो पटक गल्ती भेटिएमा निजलाई सजग गराउनका लागि सचेतपत्र दिने,
- दोस्रो पटक पनि गल्ती भेटिएमा निजको प्रमाणपत्र एक वर्षका लागि निलम्बन,
- तेस्रोतथा अन्तिम पटक पनि गल्ती भेटिएमा निजकोदर्ता खारेजी गरी गाउँपालिका क्षेत्र भित्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न हुन नपाउने ।

ज) नक्सापास इकाईले समय समयमा दर्ता भएका सूचीकृत निर्माण कर्मी, निर्माण व्यवसायी तथा ठेकेदार कम्पनीहरूको कार्यको अनुगमन तथा मुल्यांकन गर्नेछ ।

झ) ज्वालामुखी गाउँपालिकाभित्र कार्यरत निर्माण व्यवसायी, निर्माणकर्मी र ठेकेदार कम्पनीहरूलाई स्वीकृत नक्सा अनुसार निर्माण गर्न अभिप्रेरित गर्न हरेक वर्ष माघ २ मा मनाइने “भूकम्प सुरक्षा दिवस” का दिन उत्कृष्ट निर्माण व्यवसायी / ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मीको रूपमा सम्मान गरिनेछ ।

१९. नक्सा पास दस्तुर : नक्सा पास दस्तुर गाउँपालिकाले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

२०. जरिवाना सम्बन्धमा :

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ मा उल्लेख भए अनुसार गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरू स्वीकृती नलिई वा स्वीकृति लिएको भन्दा फरक निर्माण गरेमा सो ऐन अनुसार रु. १०,०००।-(अक्षरेपी दश हजार) सम्म जरिवाना गर्न सक्ने वा सो भवन वा भवनको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

२१. सुरक्षित वस्ती विकासका लागि आधारभूत मान्यता र मापदण्ड :

हाम्रो समाजमा प्रकृतिमा निहित जोखिमहरूको मूल्यांकन विना नै वस्तीहरूको अनियन्त्रित विकास र विस्तार भइरहेको छ । जोखिम सँगसँगै छरिएका वस्तीहरूमा पूर्वाधार सेवाहरू पुऱ्याउनु चुनौतिपूर्ण हुनुको साथै महंगो पनि हुने गर्दछ । विगत २०७२ बैशाख १२ को भूकम्पले विद्यमान वस्तीहरूमा चिरा पारी अत्याधिक क्षति पुऱ्याएर बाढी पहिरोजस्ता अन्य प्रकोपलाई पनि निम्त्याएको छ र वस्तीहरू जोखिमपूर्ण भएका छन् । विद्यमान केही वस्तीहरूमा जोखिम मोलेर बसिरहेका परिवारहरूलाई सुरक्षित स्थानमा स्थानान्तरण गराउनु आवश्यक भएकाले नयाँ वस्तीहरू निर्माण गर्दा जोखिम न्यूनीकरण गर्न यो आधारभूत मान्यता र मापदण्ड जारी गरिएको छ ।

हामीकहाँ अभैसम्म पनि कहाँ वस्ती बसाल्न हुन्छ, कहाँ हुँदैन भन्ने वैज्ञानिक रूपमा भू-क्षेत्रहरूको पहिचान भइसकेको छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागबाट तयार भई जारी भएका भौगर्भिक नक्साहरू (Engineering and Environmental Geological Maps) ले वस्ती विकासलाई केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भए पनि विभिन्न कारणहरूले गर्दा यी नक्साहरू विस्तृत रूपमा प्रयोगमा आइसकेका छैनन् । यस्तो प्रयोजनका लागि तयार हुँदै गरेको विस्तृत भौगर्भिक नक्सा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भई लागू भएपछि सोलाई आधार मानी वस्ती विकास गरिने उद्देश्य राख्दै वस्ती विकासको स्वीकृति दिँदा हाललाई खानी तथा भूगर्भ विभागका भूगर्भविद्हरूको संलग्नतामा तयार पारिएका यी मान्यता र मापदण्ड अनुसरण गरिने छन् । आधिकारिक भौगर्भिक नक्सा लागू भएपछि यी मान्यता र मापदण्डहरू स्वतः सोही भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन् ।

१. सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरू : भूकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरूबाट न्यूनतम जोखिम भएका ठाउँहरूमा मात्र वस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । निम्न आधारहरूमा सुरक्षित स्थानको पहिचान गरिनेछ ।

(क) खानी तथा भूगर्भ विभागबाट नक्साकन गरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय दरारहरूका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माण कार्य गर्नु पूर्व भौगर्भिक अध्ययन गराई प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । साथै पहिरो चिरा परेको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल-तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थानमाथि माटो भरिएका क्षेत्रहरूबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।

(ख) पहिरोबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी : स्थान छनोट गर्दा समथर जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नुपर्दछ र भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तीमा ३ मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ । तर, ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेधित गरेको क्षेत्रमा वस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरूको सल्लाह बमोजिम वस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

(ग) बाढीबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी : स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सहतभन्दा माथिको जमिनलाई छनोट गर्नुपर्दछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मिटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर टाढा हुनुपर्दछ ।

२. सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने:

(क) आपतकालीन स्थानान्तरण वा पुनर्स्थापना गराउँदा सहभागितामूलक द्रुत लेखाजोखा (Participatory Rapid Appraisal) विधि अपनाई खतरा र संभावित जोखिमहरू पहिचान गरी सुरक्षित स्थानको छनोट गर्न स्थानीय वासिन्दाहरूको अनुभवलाई बटुली उक्त क्षेत्रमा घटेका विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धी ऐतिहासिक जानकारीहरू संकलन गरी त्यस्ता जानकारीहरूलाई साधारणरूपले हातले कोरिएका चित्र एवम् नक्साद्वारा चित्रण गर्न सकिनेछ ।

(ख) दीर्घकालीन वस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने भू-वैज्ञानिक र जल-विज्ञानका विशेषज्ञहरूद्वारा उक्त स्थानको विस्तृत जाँच गराउनु पर्नेछ । त्यस्ता अध्ययनमा भूकम्प, बाढी, पहिरोका घटनाहरू, वर्षा तथा बाढीको तथ्यांक

आदि सम्मिलित विवरण र विश्लेषण समावेश गर्नुपर्नेछ । यस्ता अध्ययनका आधारमा भवन र भौतिक संरचनाहरू निर्माण गर्दा अपनाउन पर्ने उपयुक्त सावधानीहरू निर्धारण गर्न सकिनेछ ।

३. जोखिमयुक्त वस्तीको स्थानान्तरण: प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त वस्तीहरू स्थानीय तहलाई जानकारी गराई स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनर्स्थापना गरिनेछ ।

४. वस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरू

(क) स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरू जस्तै: भूमिको उपलब्धता, खानेपानीको स्रोत, सडक र बिजुलीको पहुँच र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरूको आधारमा छनोट गर्नुपर्नेछ ।

(ख) वस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्मनिर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुर्याने वा नपुर्याने बारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नुपर्नेछ ।

(ग) यस्ता वस्तीहरूमा निर्माण गरिने आवास भवनहरूमा मौलिक संस्कृति र स्वामित्व भल्कने निर्माण पद्धतिलाई प्राथमिकता दिनु पर्नेछ ।

(घ) स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनाबद्धरूपमा थप वस्ती विकासका लागि जमिनको उपलब्धता भएको जमिन क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइनेछ ।

५. भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण

(क) सार्वजनिक खुला ठाउँ र सामुदायिक स्थानको प्रावधान गर्दा यस्ता क्षेत्रहरू मोटर गुड्न सक्ने ठूला बाटोले जोडिएका र एक अर्काको पूरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गर्नु पर्दछ ।

(ख) योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरू जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्ने प्रावधान राख्नु पर्नेछ ।

६. प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम व्यवस्थापनमा सामुदायिक क्षमता

घर परिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरूसँग सामना गर्ने क्षमता वृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरूको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्सँग जुध्ने क्षमता विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्नुपर्नेछ ।

नयाँ भवन निर्माण गर्दा भूकम्प प्रतिरोधात्मक बनाइने र पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय प्रबलीकरण (Retrofitting) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गर्नुपर्नेछ । वस्तीको कम्तीमा ५०% भाग खुला क्षेत्रको रूपमा छुट्याउनु पर्नेछ । खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरू र अन्य सामुदायिक सुविधाहरूको उचित व्यवस्थापन गरी वस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गर्नु पर्नेछ ।

६५. नेपाल सरकार तथा प्रदेश सरकारको मापदण्ड लागू हुने :

यस मापदण्डमा उल्लेख भएको मापदण्ड र प्रक्रिया नेपाल सरकारको राष्ट्रिय र प्रदेश सरकारको प्रादेशिक मापदण्ड भन्दा फरक पर्न गएमा नेपाल सरकार तथा प्रदेश सरकारको मापदण्ड नै लागू हुनेछ ।

### परिच्छेद-७

#### विविध

६६. विविध :

क. नापी नक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

ख. प्रत्येक घरमा सेप्टिक ट्यांक अनिवार्यरूपमा राख्नेगरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीको मुहान आदि मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

घ. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय तहबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

ङ. Sewerage System भएका स्थानहरूमा अनिवार्य रूपमा Sewerage संग जोड्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।

च. वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तीमा दुई वटा रुख विरुवा अनिवार्य रूपमा लगाउनु पर्नेछ ।

## अनुसुची १

**क.नक्सा पासको लागि समावेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरु:**

- निर्माण गरिने घरको नक्सा गा.पा.द्वारा तोकिएको ढाँचा-४ प्रति
- स्ट्रक्चर डिजाइन नक्सा -४ प्रति
- जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि-१ प्रति
- चालु आर्थिक वर्षको सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रति
- नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि -१ प्रति
- कित्ता नं. स्पष्ट भएको नापी नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि -१ प्रति
- घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको गा. पा. मा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि -१
- नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि मंजुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्ष वा नक्सा पास उपशाखाको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र र मंजुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको एक एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि पेश गर्नुपर्ने छ ।
- बाटोको लागि मंजुरीनामा दिएको अवस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र मंजुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको जग्गा धनी प्रमाण पुर्जा, चालु आर्थिक वर्षको सम्पति कर तिरेको रसिद तथा कित्ता नापी नक्साको एक एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि पेश गर्नुपर्नेछ ।
- गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिश पत्र ।
- नक्सावाला मोही भएमा जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति
- वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेश लिने व्यक्तिको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि ।
- पासपोर्ट साईजको फोटो ५ प्रति ।
- सम्बन्धित घर निर्माण गर्ने निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीको गा.पा.मा व्यवसाय दर्ता गरेको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति
- १००० स्क्वायर भन्दा बढी जग्गामा घरहरु बनेका छन् भने अनिवार्य रुपमा स्ट्रक्चर एनालाईसिस गर्नुपर्दछ ।
- २ आना भन्दा कममा बनेको घरहरुको नक्सापास हुनेछैन (२ वा २ आना भन्दा बढी जग्गा हुनुपर्नेछ । )

**ख.साविक घर भत्काई पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा तल्ला थप गर्नको लागि समावेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरु:**

१. पहिले नक्सा पास गरेको भए सोको एक प्रति फोटोकपी
२. पहिले नक्सा पास नगरेको तर नापी नक्सामा घर वा निर्माण देखिएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि आवश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नु पर्ने छ ।
  - अ) साविक घर भत्काई पुनःनिर्माण गर्नको लागि नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरु मात्र
  - आ) थप घर निर्माण तथा तल्ला थप गर्नको निमित्त साविक घरको सबै तल्लाको प्लान चारैतिरको एलिभेसन, सबभन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सनल एलिभेसन र साइट प्लान

**ग.छाना फेर्ने तथा मोहडा फेर्नेको लागि समावेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरु:**

१. फेर्ने प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथै साविक भईरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नुपर्नेछ ।
२. अन्य कागजातहरुको हकमा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।
३. स्वीकृत नक्सा फेर बदल गरी निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित घर धनीले फेरबदल गर्न खोजेको अनुसार पुनःनक्सा तयार गरी गा.पा.मा स्वीकृतको लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृत भएपछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गरी सम्पन्न गर्न सकिनेछ ।
४. अन्य केही विवरणहरु खुलाउनु पर्ने भए छुट्टै कागजमा खुलाउन सकिने छ ।

५. माथि लेखिए अनुसार विवरणहरु नखुलाउने फारम पुरा नभनेको नक्सा दर्ता तथा स्वीकृत गर्न गा.पा. बाध्य हुने छैन ।

**घ.नक्सा पास प्रक्रिया र मापदण्ड लागु हुनु अघि निर्माण सम्पन्न भएका घरहरुको नियमित गर्ने सम्बन्धमा ।**

१.नियमित गर्नको लागि सामावेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरु

- निर्माण सम्पन्न भएको भवनको नक्सा २ प्रति (गापाद्वारा तोकिएको ढाँचामा)
- जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि
- चालु आर्थिक वर्षको सम्पत्ति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रति
- नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि -१ प्रति
- कित्ता नं. स्पष्ट भएको नापी नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि -१ प्रति
- घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको गा.पा. मा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि -१
- नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि मंजुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्ष वा नक्सा पास उपशाखाको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र र मंजुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको एक एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि पेश गर्नुपर्ने छ ।
- बाटोको लागि मंजुरीनामा दिएको अवस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र मंजुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको जग्गा धनी प्रमाण पुर्जा, चालु आर्थिक वर्षको सम्पत्ति कर तिरेको रसिद तथा कित्ता नापी नक्साको एक एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि पेश गर्नुपर्नेछ ।
- गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिश पत्र ।
- नक्सावाला मोही भएमा जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति
- वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेश लिने व्यक्तिको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि ।
- पासपोर्ट साईजको फोटो ५ प्रति ।
- १००० स्क्वायर भन्दा बढी जग्गामा घरहरु बनेका छन् भने अनिवार्य रुपमा स्टक्चर एनालाईसिस गर्नुपर्दछ ।

**ङ.नक्सा नामसारी गर्न सामावेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरु**

- नक्सा नामसारी गरीपाउँ भन्ने व्यहोराको घरधनीको निवेदन
- जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि
- सम्बन्धित मालपोत कार्यालयबाट हस्तान्तरण भएको कागजातको प्रतिलिपि
- गा.पा.बाट जारी गरिएका सक्कल प्रमाण पत्रहरु

## अनुसुची २

परामर्शदाता फर्म,व्यक्ति सूचिकृत गर्न आवश्यक पर्ने कागजातहरु :

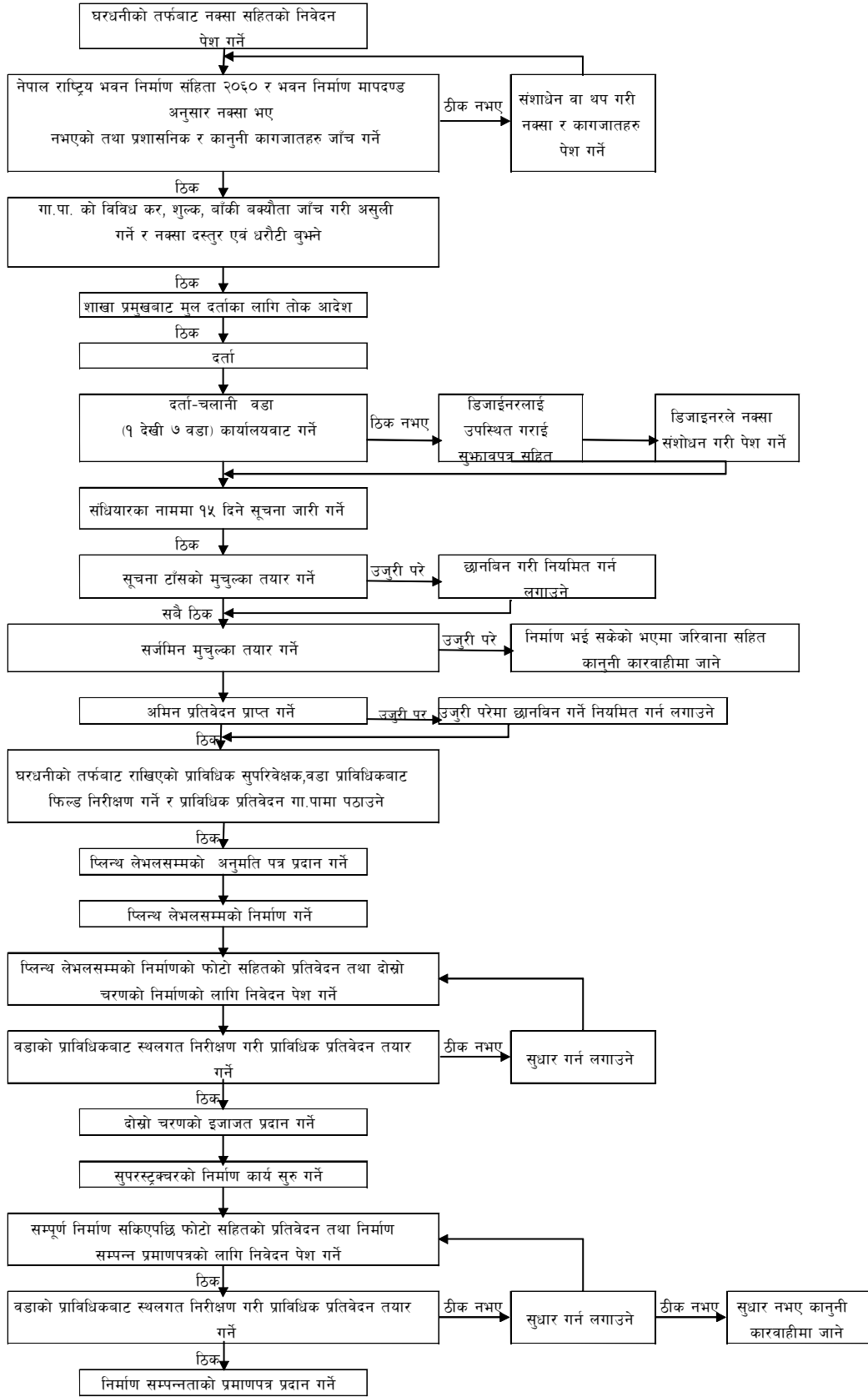
### १.फर्म (Consultancy) को हकमा

- क) संस्था दर्ताको प्रमाण-पत्र -१ प्रति
- ख) स्थाई लेखा नं. वा मूल्य अभिवृद्धि कर दर्ताको प्रमाण-पत्र - १ प्रति
- ग) कर चुक्ताको प्रमाण-पत्र - १ प्रति
- घ) व्यवसायिक इजाजत-पत्र - १ प्रति
- ङ) गाउँपालिकाले तोके वमोजिमको दस्तुर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रति
- च) संलग्न कर्मचारिहरुको नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि, योग्यताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि र दस्तखतको नमुना - १/१ प्रति
- छ) कालो सुचीमा नरहेको स्वघोषणा
- ज) ईन्जिनियरिङ काउन्सिल सर्टिफिकेट

### २. व्यक्ति (Engineer/ Sub-Engineer) को हकमा

- क) नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति
- ख) स्थाई लेखा नं. वा मूल्य अभिवृद्धि कर दर्ताको प्रमाण-पत्र - १ प्रति
- ग) योग्यताको प्रमाणपत्र - १ प्रति
- घ) दस्तखतको नमुना
- ङ) गाउँपालिकाले तोके वमोजिमको दस्तुर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रति
- च) कालो सुचीमा नरहेको स्वघोषणा
- छ) ईन्जिनियरिङ काउन्सिल सर्टिफिकेट

**अनुसूची ३**  
**नक्सा पासका लागि अपनाउनु पर्ने आवश्यक प्रक्रियाहरु**





**अनुसुची ४**  
**कार्य विवरण जिम्मेवारी**

क्र.सं.	कार्य विवरण	जिम्मेवारी	कैफियत
१.	दर्ता प्रकृया		
१.१	घरधनीको तर्फबाट नक्सा सहितको निवेदन पेश	घरधनी, घरधनीको तर्फबाट राखिएको प्राविधिक	नक्सा बनाउने प्राविधिक र घरधनीले मापदण्ड बमोजिम नक्सा बनाई पेश गरेको भनि नक्सामा सहिछाप गर्नुपर्ने
१.२	नक्साहरु जाँच गर्ने	नक्सा पास उपशाखा	
१.३	प्रशासनिक तथा कानूनी कागजातहरु जाँच गर्ने	कानून/जग्गा उपशाखा	कानून/जग्गा उपशाखा नभएको अवस्थामा नक्सा पास उपशाखा (वा अन्य सम्बन्धित शाखा/उपशाखा) ले हेर्ने
१.४	गा.पा. को विविध कर, शुल्क, बाँकी बक्यौता जाँच गरी असुली गर्ने तथा नक्सा दस्तुर एवं धरौटी बुझ्ने	राजस्व उपशाखा	
१.५	मूल दर्ताको लागि टोक आदेश	कार्यालय प्रमुख	
१.६	शाखा दर्ता (वडागत रुपमा दर्ता गर्ने)	नक्सा पास उपशाखा	
२.	प्लिनथ लेभलसम्म निर्माणको लागि निर्माण इजाजत प्रदान गर्ने सम्बन्धी प्रकृया		सुपरस्ट्रक्चरको निर्माण कार्यको लागि अनिवार्य रुपमा निर्माण इजाजत लिनु पर्ने
२.१	संघियारको नाममा १५ दिने सूचना जारी गर्ने	नक्सा पास उपशाखा	
२.२.	सूचनाको टाँस मुचुल्का तयार गर्ने	नक्सा पास उपशाखा	
२.३	उजुरी परेमा छानविन गर्ने	कानून/जग्गा उपशाखा	कानून/जग्गा उपशाखा नभएको अवस्थामा नक्सा पास उपशाखा (वा अन्य सम्बन्धित शाखा/उपशाखा) ले हेर्ने तथा उजुरीको विषय अनुसार सम्बन्धित कार्य विवरणको बुँदामा जाने
२.४	सर्जमिन मुचुल्का तयार गर्ने	नक्सा पास उपशाखा	वडा समितिको कार्यालयको सहयोगमा
२.५	भवन तथा योजना मापदण्ड २०६९ र नेपाल राष्ट्रिय नक्सा पास उपशाखा र भवन निर्माण संहिता २०६० अनुसार जाँच गर्ने	नक्सा पास उपशाखा र प्राविधिक शाखा,	
२.६	नो अब्जेक्सन प्रमाण पत्र	जु.ई., इन्जिनियर, प्रमुख	
२.७	प्राविधिक तथा प्रशासनिक प्रतिवेदन प्राप्त गर्ने	नक्सा पास उपशाखा	
२.८	निर्माणको निमित्त स्वीकृति प्रदान गर्न टिप्पणी उठाउने	नक्सा पास उपशाखा	
२.९	प्लिनथ लेभलसम्म निर्माणको लागि निर्माण इजाजत प्रदान गर्ने	नक्सा पास उपशाखा, ईन्जिनियर, नगर प्रमुख	

३.	स्थायी नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत	नक्सा पास उपशाखा, इन्जिनियर, गा.पा. प्रमुख	सुपरस्ट्रक्चरको निर्माणको लागि स्वीकृति दिने
३.१	घरधनीको तर्फबाट राखिएको प्राविधिक सुपरिवेक्षकबाट प्लिनथ लेभलसम्म भएको निर्माण कार्यको प्राविधिक प्रतिवेदनको साथै घरधनीबाट निवेदन प्राप्त गर्ने	घर धनी, सुपरिवेक्षक	
३.२	गा.पा. को प्राविधिकद्वारा फिल्ड निरीक्षण गरी प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त गर्ने	घरधनी, निरीक्षण इकाई, नक्सा पास उपशाखा	
३.३	निर्माण कार्यको स्वीकृति प्रदान गर्ने	नक्सा पास उपशाखा, इन्जिनियर, नगर प्रमुख	
४	निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने	नक्सा पास उपशाखा, इन्जिनियर, नगर प्रमुख	
४.१	घरधनीको तर्फबाट राखिएको प्राविधिक सुपरिवेक्षकबाट सुपरस्ट्रक्चरको निर्माण कार्यको प्राविधिक प्रतिवेदन साथै घरधनीबाट निवेदन प्राप्त गर्ने	घरधनी, सुपरिवेक्षक	
४.२	वडाको को प्राविधिकद्वारा फिल्ड निरीक्षण गरी प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त गर्ने र स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माण भएको अवस्थामा सुपरस्ट्रक्चरको निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्नका लागि टिप्पणी उठाउने	घरधनी, निरीक्षण इकाई	सुपरस्ट्रक्चरको निर्माण कार्य सम्पन्न पुरा वा आंशिक के हो सो को विवरण प्रस्ट खुलाउने निरीक्षण इकाई नभएको अवस्थामा नक्सा पास उपशाखाले हेर्ने
४.३	निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न टिप्पणी उठाउने	निरीक्षण इकाई, इन्जिनियर इन्जिनियर	
४.४	निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने	नक्सा पास उपशाखा, निरीक्षण इकाई, इन्जिनियर गा.पा. प्रमुख	सेवासुविधाको निमित्त सिफारिश गरिदिने
५.	धरौटी फिर्ता	निरीक्षण इकाई, राजस्व शाखा, घरधनी	निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरेको सात दिन भित्र आवश्यकताको आधारमा कट्टा गरी धरौटी रकम फिर्ता गर्ने

**नोट :**

- तला थपको लागि इजाजत माग गर्नेहरुको सम्बन्धमा सुपरस्ट्रक्चरको इजाजत दिने र सो सम्बन्धी प्रकृया अपनाउने ।
- गा.पा. हुनुभन्दा अगाडि बनेको भवनहरुको सम्बन्धमा विशेष व्यवस्था गा.पा.ले तोके अनुसारको विधि अपनाई नक्सा स्वीकृत र निर्माण सम्पन्न दिने ।

- निर्माण स्वीकृति प्राप्त नगरी बनेको भवनहरुको सम्बन्धमा मापदण्ड भित्र नपर्ने भागहरु घरधनीद्वारा भत्काई निवेदन पेश भएपछि विशेष व्यवस्था गा.पा.ले तोके अनुसारको विधि अपनाई विद्यमान मापदण्ड भित्र रहि नक्सा स्वीकृत गर्ने ।
- निरीक्षण ईकाई नभएको अवस्थामा नक्सा पास उपशाखा वा अन्य सम्बन्धित उपशाखा वा शाखाले हेर्ने ।