

(दफा ४ तथा अनुसूची १ को भाग २ संग सम्बन्धित)



बुढीनन्दा नगरपालिकाद्वारा प्रकाशित
स्थानीय राजपत्र

खण्ड २

संख्या : १

मिति: २०७८/११/३० गते

नगरकार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति: २०७८/११/१२
भाग: २

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी
आधारभूत मापदण्ड, २०७८

१. प्रारम्भिक:

२०७२ वैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट जनधनको अपूरणीय क्षति भएको छ। भूकम्पले देशका अधिकांश जिल्लाहरूलाई प्रभावित गरेको भए पनि काठमाण्डौ लगायत १४ पहाडी जिल्लाहरू यसबाट बढी प्रभावित भएका छन्। आवासीय, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक तथा कार्यालय भवनहरू, बस्तीहरू, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू र सामाजिक तथा आर्थिक सम्बन्धका आधारहरू समेत क्षतिग्रस्त भएका छन्।

यस पृष्ठभूमिलाई ध्यानमा राखी बुढिनन्दा नगरपालिकाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५, राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० तथा भवन निर्माण सम्बन्धि परिमार्जित मापदण्डहरूलाई यस नगरपालिकाको प्राविधिक सहयोग र समन्वयमा यस नगरपालिका भित्र कार्यान्वयन हुने गरि सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक आवास, व्यवस्थित बसोबास प्रवर्धनको निमित्त यो बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्ड २०७८ जारी गरेको छ। नगरको सुन्दरता, वातावरण लगायत नगरवासीहरूको सुरक्षा स्वास्थ्य, सरसफाइ तथा गोपनियतालाई समेत ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ। बुढिनन्दा नगरपालिकाको नगरसभाले मापदण्ड बनाइ लागु गरेको छ।

१.१. मापदण्डको नाम :

यो मापदण्डको नाम "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७८" रहेको छ।

१.२. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र :

यो मापदण्डका अधिकार क्षेत्र बुढिनन्दा नगरपालिकाको भौगोलिक सिमाना क्षेत्र रहेको छ।

१.३. मापदण्डको कार्यान्वयन :

यो मापदण्ड बुढिनन्दा नगरपालिकाले लागु गरी कार्यान्वयन गर्ने छ।

१.४. मापदण्डको संशोधन :

यो मापदण्ड बुढिनन्दा नगरपालिकाको बोर्डले समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्ने गरी नगर परिषद्ले संशोधन गर्ने छ।

१.५. मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन :

कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी, जग्गा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न वा निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित निवेदकले नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृत लिनु पर्ने छ।

२. पारिभाषिक शब्दहरू:

जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूईँ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलका अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

भूईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio): भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरी को क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way): भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ तोकेको बराबर दुरी जनाउदछ ।

सेटव्याक (Set Back): भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छोड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

किरण सतह (Light Plane): भन्नाले सेटव्याक रेखा माथी सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फका सेटव्याक जोड्दा हुनआउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।

खुल्ला क्षेत्र (Open Space): भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

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

जोडिएको भवन (Joined Building): भन्नाले वेगवेग्लै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

आंशिक निर्माण सम्पन्न: भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

नगरपालिका: यस मापदण्डका प्रयोजनको लागि नगरपालिका भन्नाले बुढिनन्दा नगरपालिकालाई जनाउँदछ ।

स्थानीय निकाय: यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको प्रयोजनको लागि स्थानीय निकाय भन्नाले नगरपालिकालाई जनाउँदछ ।

प्राविधिक समिति: भन्नाले स्थानीय निकायको प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर, स व - इन्जिनियर, अ. स व - इन्जिनियर तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan): भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan): भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनको सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

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 ।

भवन : आवासीय, संस्थागत, होटेल, उद्योग, मनोरञ्जन एवम अन्य विषेश उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण

क वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाइ निर्माण हुने वा भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

ख वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूईँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्लो वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

ग वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूईँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाइ ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

घ वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढूंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुइ तले भवनलाई जनाउँदछ ।

माटो परीक्षण: भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय वा संघियमामिला तथा स्थानिय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ ।

आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू: भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

सम्बेदनशिल क्षेत्र: भन्नाले नगरपालिकाले तोकेका क्षेत्रहरूलाई जनाउँदछ ।

संस्थागत भवन: भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

सभा-सम्मेलन भवन: भन्नाले मानिसहरू जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भवन: भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलनभवन लगायत सभाहल, सांस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।

व्यापारिक भवन: भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेका भवनलाई जनाउँदछ ।

भवन एकिकरण (House Pooling): भन्नाले एकल स्वामित्वको छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नयाँ बन्न बहुस्वामित्वका एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

आर्किटेक्ट/इन्जिनियर: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ व्यवसाय गर्न अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

आवात जावतको निमित्त बाटो : कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवात जावत गर्नको निमित्त आवश्यक नीजि वा सार्वजनिक बाटो जनाउँदछ ।

विकास :- जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा अस्थायी) वा भइरहेको निर्माण कार्य वा भू-उपयोग परिवर्तन गर्ने कार्य जनाउँदछ ।

अधिकार प्राप्त व्यक्ति/निकाय :- यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त बुढिनन्दा नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारी ।

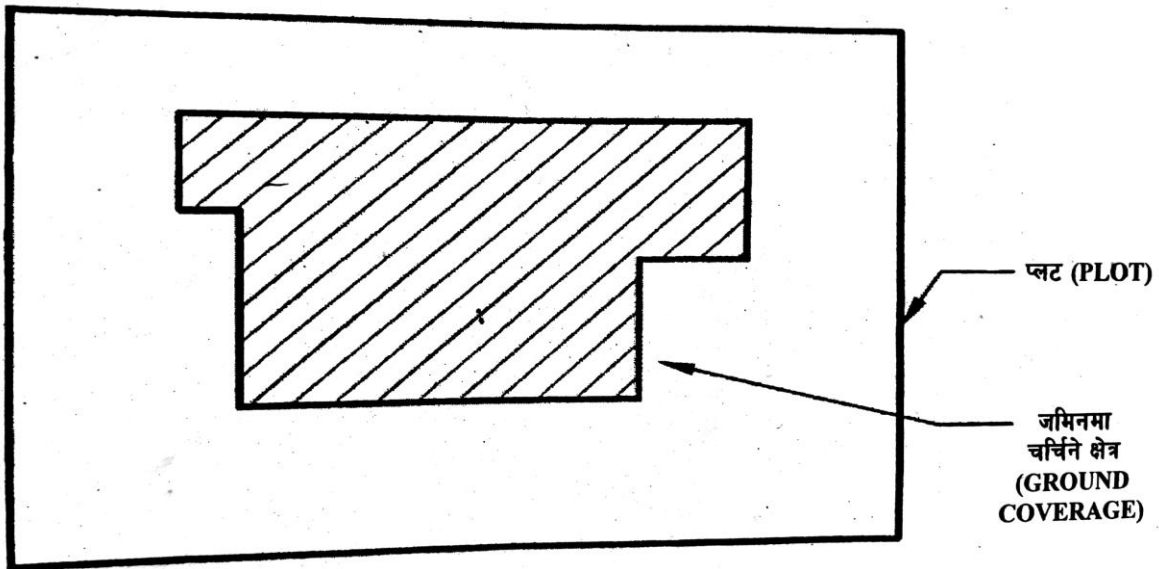
भू-उपयोग :- वर्गीकृत उद्देश्यका लागी भूमिको प्रयोग ।

भू-उपयोग क्षेत्र :- भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।

किता :- कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाण-पत्रले किटान गरेको भू-क्षेत्र ।

३. अन्य शब्दावलिहरु:

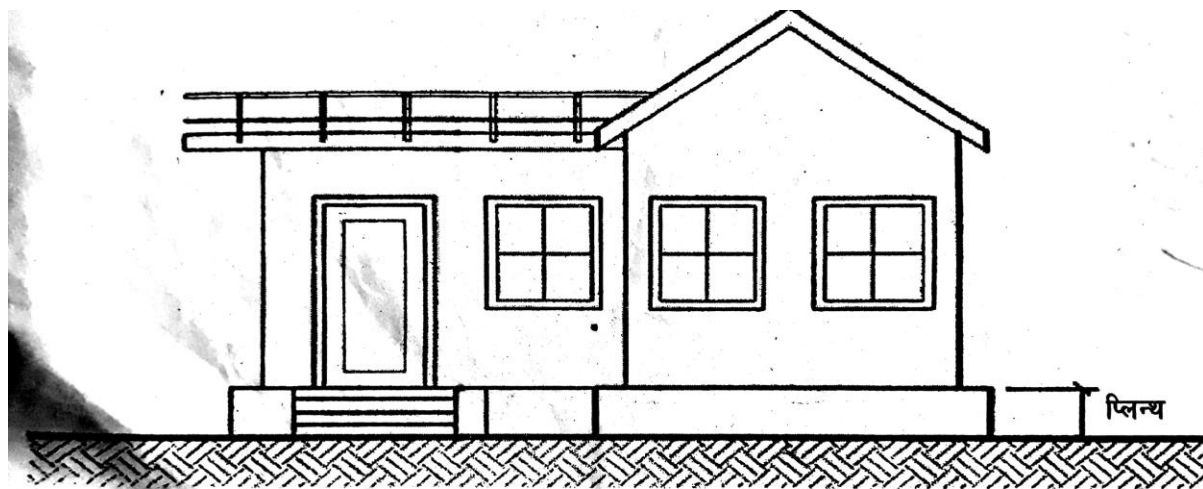
जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (Ground Coverage) : भवनको भुइतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल (चित्र नं. १) ।



चित्र नं. १, जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

प्लट : बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र ।

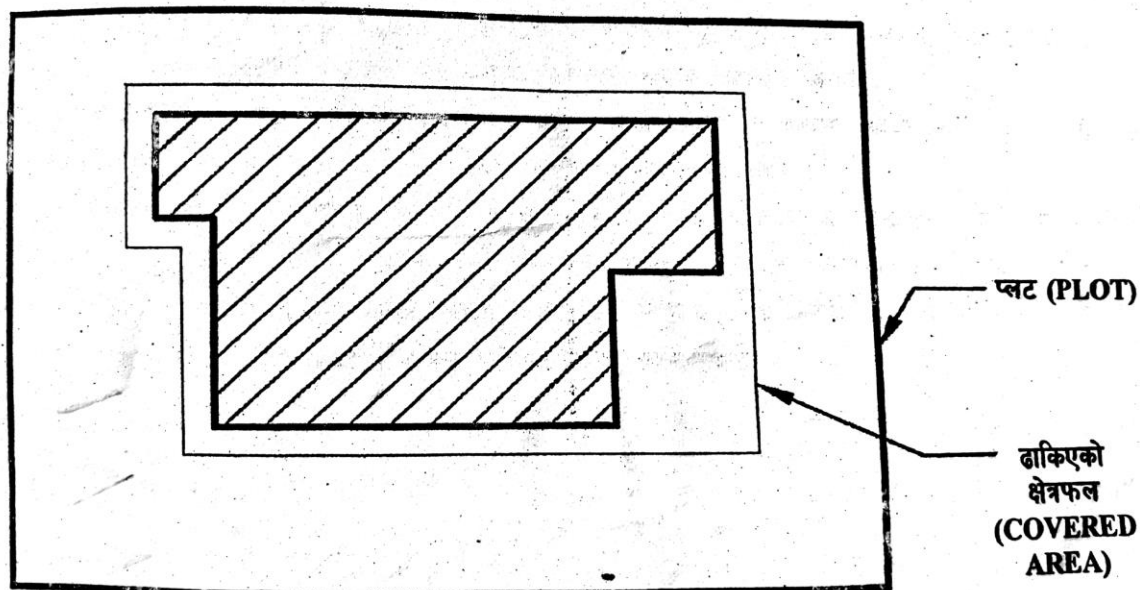
प्लिनथ : जमिनको सतहदेखि र भवनको भुइ तलाको सतहसम्मको भाग -चित्र नं. २)



चित्र नं. २, प्लिन्थ

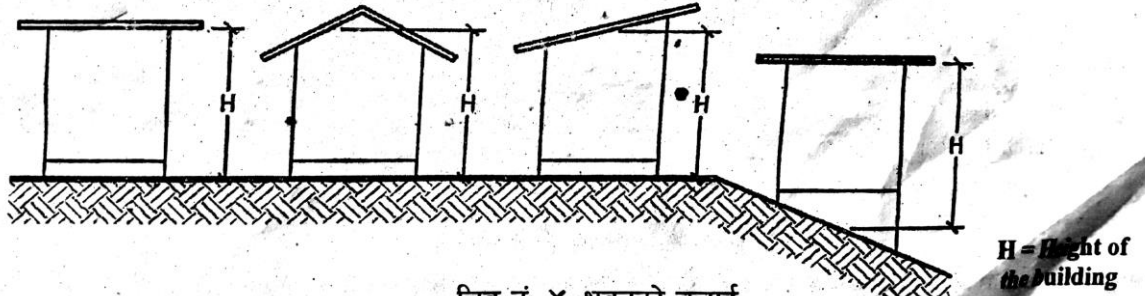
ढाकिएको क्षेत्रफल (Coverage Area) : प्लिन्थ सतह लगायत यसभन्दा माथि भवनको भागले जमिनमा ओगट्ने भाग -चित्र नं. ३) भवनका निम्न भागहरूमा भने यसमा समावेश भएको मानिने छैनन् ।

- बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, नर्सरी, पानिपोखरी र फोहोर, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारो, पानिट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, भुला आदि जस्ता बाहिरी वस्तु आदि ।
- निकासका लागि बनाइएका कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नालीहरू, क्याचपिट, गल्लीपिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुँड, सिमाना घेर्न लगाइएको पर्खाल, तला नउठाइएको डेउठी (पोर्च) खुल्ला भ्याङ्ग ।
- पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन आदि जस्ता सेवा प्याउन आवश्यक हुने निर्माण, मूलढोका, खुल्ला पौडीपोखरी, जमिन मुनिको पानीट्याङ्की



चित्र नं. ३, ढाकिएको क्षेत्रफल

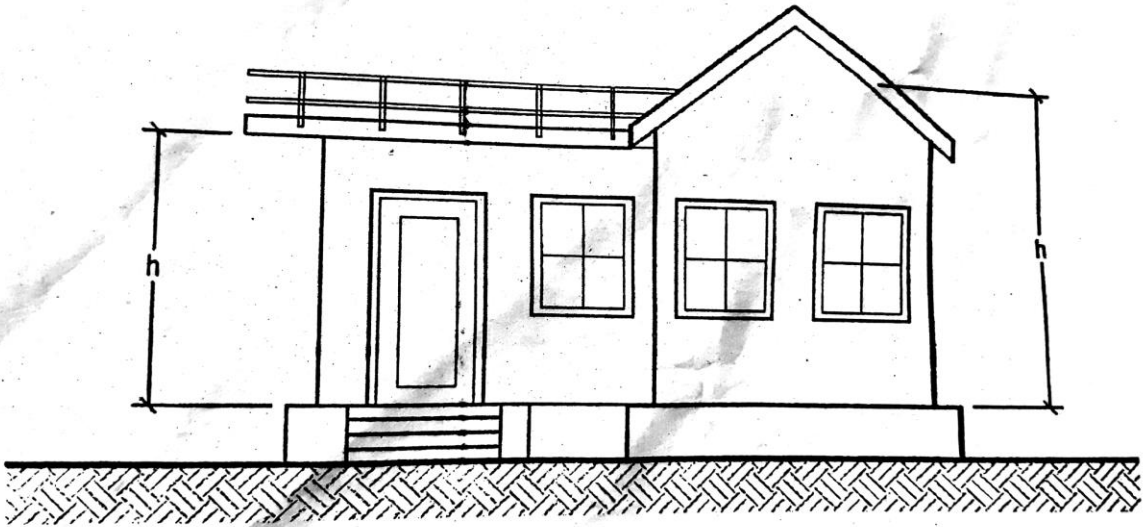
भवनको उचाइ H (Height of Building) जमिनको औसत सतहदेखि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भाग । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औसत सतहदेखि भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाइ मानिने छ -चित्र नं. ४)



चित्र नं. ४, भवनको उचाई

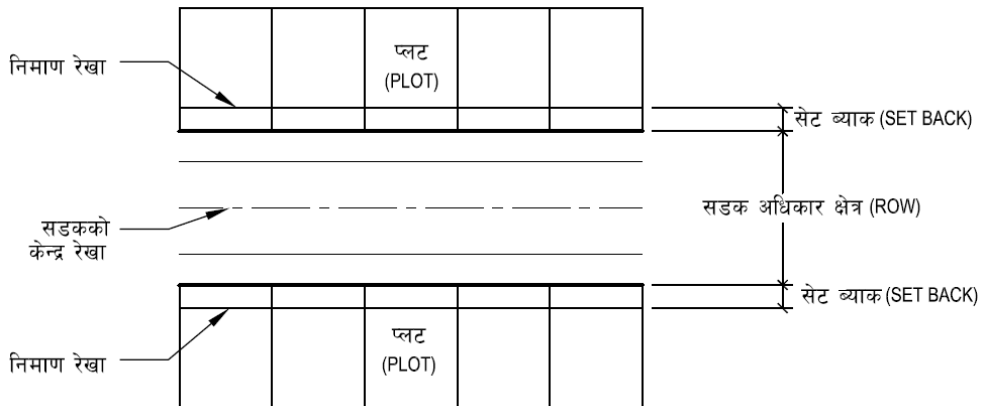
चित्र नं. ४, भवनको उचाई

भुईदेखि सिलिङ्गसम्मको उचाइ (h) : कुनै पनि कोठाको तयारी भुईदेखि तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाइ । भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुइको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाइ -चित्र नं. ५



चित्र नं. ५, भुईदेखि सिलिङ्गसम्मको उचाइ

सडक क्षेत्रअधिकार (Right of Way) तथा सेटब्याक (Set Back) :सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ तोकेको बराबर दुरी (चित्र नं. ६)



चित्र नं. ६, सडक क्षेत्रअधिकार

४. भवनका ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु:

४.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: नगरपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकको निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन।

४.२ भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्न तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति:

- आर्थिक वर्ष २०७२/७३ देखि भवन ऐन २०५५ का दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउन पर्नेछ। नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदले इन्जिनियरहरुको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरुन्जेल क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेका इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउन पर्नेछ। ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउन पर्नेछ।
- नगरपालिका क्षेत्रभित्र क, ख र ग वर्गको भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले भवन निर्माण गर्न प्रचलित कानून बमोजिम स्वीकृतिका लागि दरखास्त दिँदा नक्सा डिजाइन समेत पेश गर्नु पर्दछ।

४.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्नो प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराइ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ। मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदले छानविन गरी कानूनी कारवाही गर्नु पर्नेछ।

४.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग: पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ। नगरपालिकाको स्वीकृत बिना सम्बन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्ने छैनन्।

४.५ तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने: क र ख वर्गका भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ। सोका लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ। राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वको तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा इन्जिनियरहरुको आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ।

४.६ भवन निर्माणको अनुमति दिने: भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ। भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ। प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ।

४.७ सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने: निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन। यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन्।

४.८ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने: सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन्।

५. सीमा पर्खाल निर्माण :

नगरपालिकाले सबै प्रकारका सडकहरु -(मानिस हिड्ने, गल्ली बाटो लगायत मोटर चल्ने बाटो) को छेउमा ईटा, ढुंगा, कंक्रीट, ब्लक आदिमा सिमेन्ट मसला प्रयोग गरी पर्खाल निर्माण स्वीकृत प्रदान गर्दा अधिकतम बढीमा १.२ मिटर अग्लो गारो र सो भन्दा माथिको हकमा बढीमा ०.६ मिटर अग्लो जाली भित्र देखिने गरी निर्माण गर्ने स्वीकृत प्रदान गर्नु पर्दछ।

६. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने:

प्रमुख जिल्ला अधिकारीका नेतृत्वमा, प्रहरी प्रमुख, स्थानीय निकाय प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोको प्रमुख नगरपालिकामा रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गा भित्र बनेको संरचनाहरु हटाइनेछ ।

७. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

- नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेको सार्वजनिक, पर्ति, ऐलानि एवं सरकारी जग्गाजमिनहरुको लगत कायम गरि संरक्षण गर्नु पर्दछ ।
- नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेको सार्वजनिक जमिनलाई खुल्ला क्षेत्र घोषणा गरि सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियालि उद्यानमा रुपान्तरण गर्नु पर्दछ ।
- नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेको सार्वजनिक, ऐलानि तथा पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार मन्त्रीपरिषदको निर्णय बिना हक भोग हस्तान्तरण गर्न, तथा कुनै प्रकारले लिज वा भाडामा दिन पाँइदैन ।
- नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेको सार्वजनिक वा सामुदायिक सम्पति बेचबिखन गर्न वा अरु कुनै व्यहोराले हक हस्तान्तरण गर्न पाउने छैन । यसै गरि नगरपालिकाले आफ्नो नाममा रहेको अचल सम्पति नेपाल सरकारको स्वीकृति नलिई बेचबिखन गर्न वा अरु कुनै व्यहोराले हक हस्तान्तरण गर्न पाउने छैन ।
- प्रमुख जिल्ला अधिकारिको नेतृत्वमा जिल्ला समन्वय अधिकारी, प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित सहरी विकास कार्यालय प्रमुख, नगरका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सो कार्यालयका प्रमुख, जिल्ला प्राविधिक कार्यालय प्रमुख रहेको समिति गठन गरि सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानि, पर्ति जग्गा भित्र बनेको संरचनाहरु हटाउनु पर्दछ ।
- सार्वजनिक, ऐलानि, पर्ति, नदि, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाइ घट्ने गरि निजि जग्गाहरुको हालसाविक गर्नु हुँदैन । यसो गरिएमा सोबाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानुन बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असुल उपर हुने व्यवस्था आधारभुत भवन निर्माण मापदण्ड, २०७२ ले गरेको छ ।
- नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेको सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछन् । आफ्नो क्षेत्रमा रहेको सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नेछन् । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरुलाई संघिय सरकार (मन्त्रिपरिषद) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।

८. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:

क. आंशिक रुपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले नगरपालिकाद्वारा लागु गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा या आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागु भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा नगरपालिकाले तोकेको प्रकृत्या पुऱ्याई नक्सा पास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएको र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेको भवनहरु नगरपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

ख. निर्माण भइसकेका १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथी प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा सहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्सापास गरिदिनेछ ।

ग. यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागु हुन पूर्व भवन संहिता लागु नभएका नगरपालिकामा भवन संहिता अनुसरण नगरी तर नगरपालिकाको स्वीकृति प्राप्त गरी निर्माण भएको भवनहरु या आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र नगरपालिकाले तोकेको प्रकृत्या अनुसार नगरपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखकरण नगरिएको भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैनन् ।

९. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी नगरपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

१०. भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना मापदण्डको आधारमा निर्माण अनुमति दिनु पर्ने:

यस मापदण्डमा उल्लेख भएको विषयमा यस बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएकोमा सहरी विकास मन्त्रालयबाट तयार गरिएको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१ को आधारमा मापदण्ड बनाई आफ्नो परिषद्बाट ६ महिना भित्र अनुमोदन गराई कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् ।

- राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० को प्रयोग देहाय अनुशार हुने गर्दछः
 - 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

११. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था:

नगरपालिकाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रकिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिकरूपमा जोखिम संवेदनशिल भू-उपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् । यस प्रयोजनको लागि नगर परिषदले राष्ट्रिय वन नीति, २०७१ ले आत्मसाथ गरेका “एक घर - एक रुख, एक गाउँ - एक वन, एक नगर - अनेक उद्यानको अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९” को 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 जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउने सिफारिश गरेमा नगरपालिकाले त्यस्ता क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

१२. सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्न बन्देज:

सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमीनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाइ घट्ने गरी निजी जग्गाहरूको हालसाविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोबाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरिनेछ ।

१३. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू:

- १३.१. मापदण्डहरू पुर्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुर्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ, र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।
- १३.२. भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।
- १३.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।
- १३.४. भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुका साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखिपठाउनेछ, र सम्बन्धित निकायहरूले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।
- १३.५. जतिसुकै तलाको सार्वजनिक र क वर्गको भवन तथा ख वर्गको ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्न पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न

पाइने छैन । नगरपालिकाले आफैँ माटो परीक्षण गराई तोकिदिएका क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।

१३.६. जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था:

१३.६.१ जग्गा एकिकरण पद्धतिद्वारा वा ठूलो कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाका कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा विकास प्राधिकरण वा नगर विकास समिति भएकोमा सो र नभएकोमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले यस उप-बूँदा १३.६.६ को प्रतिकूल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

१३.६.२ एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताका लागि हिसाव गरिएको हो सोका प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्न निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरूलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।

१३.६.३ आवासीय प्रयोजनका लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा

(क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ ।

(ख) अधिकतम ३ तला भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएको भवनहरू - (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएको भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्न पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

(ग) आवासीय प्रयोजनका लागि प्रस्तावित भवनहरूमा सटर राख्न पाइने छैन यदि सटर राखेमा भवन स्वतह व्यापारिक मानिनेछ । साथै ६ मिटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र यसरी सटर राख्दा कम्तीमा २ मिटर सेट व्याक छोड्नु पर्नेछ ।

१३.६.४ सार्वजनिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

१३.६.५ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोका लागि र (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रका लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्ता खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाइ ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्ता खुल्ला क्षेत्रफल प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

१३.६.६ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोको व्यवस्था:

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिन प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुन पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्न स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप-बूँदा १३.१३ (ड) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाका हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिन प्रस्तावित योजनाका प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाइग्रे गाडी छिर्न र निस्कन बेग्लामेग्लै ढोका तथा वाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएका जग्गामा १० मिटर सम्म अग्ला 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/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

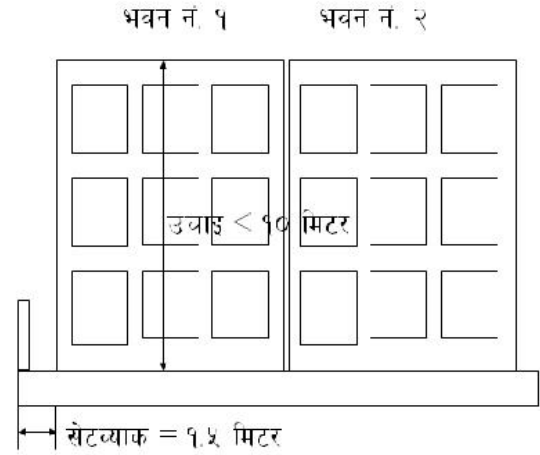
ग. कुनै पनि बाटोका घुम्ती वा मोडका न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

घ. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।

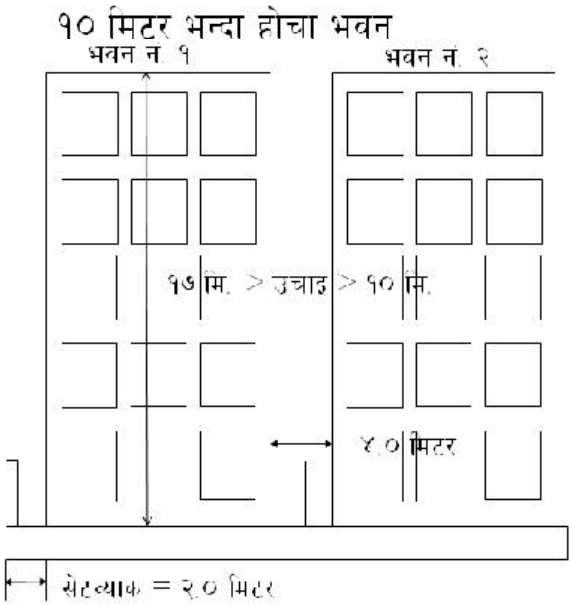
ड. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्न संस्थाले नै गर्नेछ ।

१३.७. भवनका उचाइ र सेटब्याकका अनुपात:

क. १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरुको साँधियार तर्फका न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुन पर्नेछ । भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन नराख्ने भए साँधियार तर्फ तथा एउटै किताका जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेका घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।



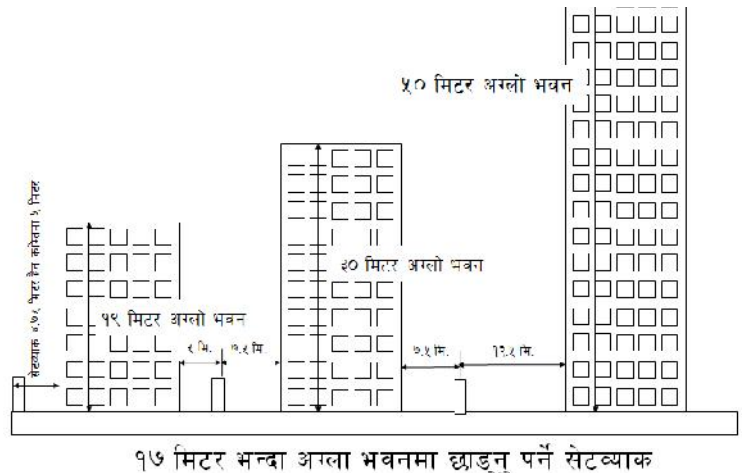
ख. १० मीटर भन्दा बढी तर १७ मीटर सम्म अग्ला भवनहरुका हकमा सार्वजनिक भवनहरुको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मीटर र अन्य भवनहरुको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।



ग. प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा नगर परिषदले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुन 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 मीटर सम्म अग्ला भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भ्याल/ढोका राख्ने भएमा माथी बूँदा १३.७ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१० देखि १७ मिटर सम्म अग्ला भवन

घ. १७ मीटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरुको उचाइ र साँधियार तर्फको सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटब्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।



ड. एउटै किता वा धेरै किता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्ने स्वीकृति दिँदा वा घर बाटो सिफारिस दिँदा दुई भवनहरु बीचका दूरी यस उप-बूँदा १३.७ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

च. मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्ने स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै तर्फको सेटब्याक

जोडदा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।

१३.८. नगरपालिका क्षेत्र भित्र पर्ने लोकमार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित मापदण्डको अधिनमा र Municipal Transportation Master Plan समेतका अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१३.९. आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर, भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्र भित्र तोकिएको आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन दिइने छैन ।

१३.१०. मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालना नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएको कुनै भवन नगरपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

१३.११. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):

क. आवासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०% र सो भन्दा बढीकोलाई ६०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०% भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

१३.१२. भुँइ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR):

क. नगर परिषदले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र मापदण्ड स्वीकृत गरी लागू गर्दा तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा FAR कायम गर्न सक्नेछ ।

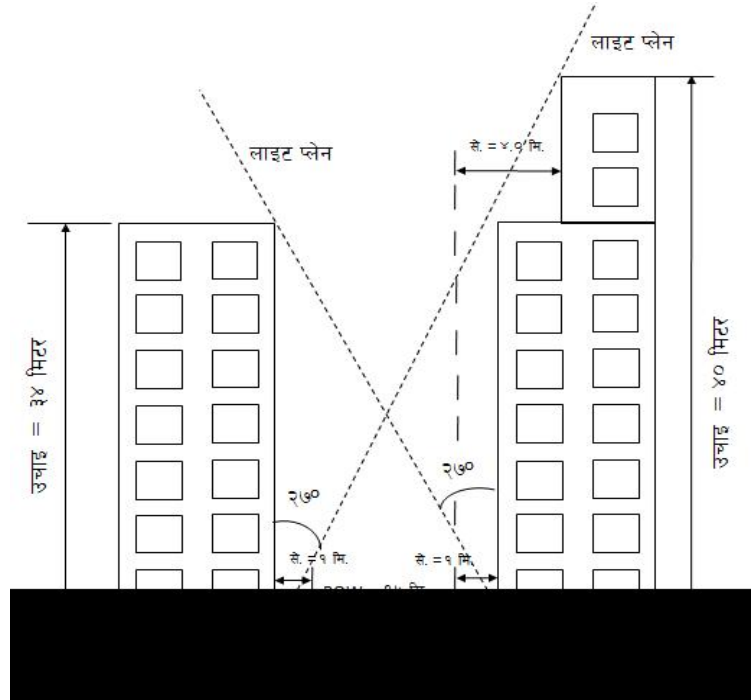
१३.१३. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way: ROW):

क. नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्न पर्दछ । तर, प्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाइ केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम २ मिटर कायम गर्न सकिनेछ । यस्तो नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

ख. यो मापदण्ड लागू हुनु अगावै कायम रहेको र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेको ५० मीटर भन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac / dead-end) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

ग. स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेको ४ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखाबाट २ मिटर कायम गरिनेछ ।

घ. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ । यी उपबुँदा ख, ग र घ अनुसार बाटोको चौडाई बढाउन आवश्यक भवन र जग्गा प्राप्त गर्न आफ्नो श्रोतबाट वा सो बाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ताहरुबाट भवन/जग्गाधनीलाई क्षतिपूर्ति नगरपालिकाले दिलाई मात्र प्राप्त गर्नु पर्नेछ । साथै, यसरी चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटव्याक छोड्नु पर्ने छैन ।



ड. घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्ने स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाइ र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाइ र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।

- १३.१४. सार्वजनिक भवन/संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन, प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) को क्षेत्र बाट ५०० मिटर सम्म संरचनाहरू निर्माण गर्न पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिइसकेको आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र नगरपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र नगरपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ । सम्बन्धित निकायको सिफारिस बिना नक्सा पासको निवेदन स्वीकृत तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने अधिकारीलाई नियमानुसमर आवश्यक कारवाही गरिनेछ ।
- १३.१५. सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्ता पर्खाल लगाउने स्वीकृति दिइनेछ ।
- १३.१६. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरू जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।
- १३.१७. भवन संहिता २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सीमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Isolated Column Footing) वा भारवहन गारो (Load Bearing Wall) निर्माण गर्न दिइनेछ । माथी बूँदा १३.७.(ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्ने छैन ।
- १३.१८. क, ख र ग वर्गको भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेका प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्भौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यस नियमानुसार अर्को प्राविधिक मार्फत निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्भौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनु पर्नेछ । यस्ता सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ ।
- १३.१९. भवनको प्लिनथको उचाइ वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, ज्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।
- १३.२०. एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १३.२१. आर्थिक वर्ष २०७३/०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएका कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणका लागि नियुक्त भएका प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्भौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरूले यस्ता तालिम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने निकायमा निवेदन दिन सक्नेछन् ।
- १३.२२. नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषदको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएको मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगको भवनहरूमात्र निर्माण गर्न प्रावधानहरू लागु गर्न सक्नेछन् । सार्वजनिक भवनहरू रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।
- १३.२३. नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि (Rain Water Harvesting) पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेको भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।
- १३.२४. शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्तो संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्तो संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ ।

- १३.२५. तोकिएको मूल सडक किनाराको भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगारोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १३.२६. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।
- १३.२७. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- १३.२८. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- १३.२९. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- १३.३०. अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाइ ६ मी. हुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरूलाई सोही बमोजिमले सेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरूमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको कार्यन्वयन गर्न लेखि पठाउनु पर्नेछ । यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृत दिंदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मीटर सडकको क्षेत्राधिकार(ROW) र सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट १.५ मीटर सेट ब्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिनु पर्नेछ । तर हिमाली/पहाडी जिल्लाका उपत्यका(Valley) एवं समथल भू-भाग देखि बाहेकका भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिकरूपमा उक्त ६ मिटर चौडाई कायम गर्न सम्भव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा सम्बन्धित स्थानिय निकायको परिषद्को निर्णयबाट ४ मिटरमा नघट्ने गरी निर्धारण गर्न सक्नेछ ।
- १३.३१. नापी नक्शा तथा सेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्शा पास गर्न पाइने छैन ।
- १३.३२. भवनहरूको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।
- १३.३३. नक्सा पास गर्दा सेप्टिक ट्याङ्कको व्यवस्था सहितको नक्सा पास गर्नुपर्नेछ ।
- १३.३४. स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल, नर्सिग 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 निकायकालागि स्विकृत मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।
- १३.३५. शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यो मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।
- १३.३६. प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भुगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तलाभन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी अधिकारिक निकायहरूबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भुगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । खानी तथा भुगर्भ विभागको अग्रिम स्वीकृती नलिइ ३० degree भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन ।

१३.३७. विविध:

- क. नापीनक्सा तथा श्रेष्ठामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- ख. प्रत्येक घरमा सेप्टिक ट्याङ्की अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीको मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- घ. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न नगरपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

१३.३८. अन्यः

१. खोला, नदी, कुलो, ताल किनारामा गरिने भवन निर्माण

१) आफ्नो अधिकार क्षेत्रभित्र नगरपालिकाहरुले खोला, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्टयाई यस क्षेत्र आसपासको निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड नगरसभाबाट स्वीकृत गराउनु पर्दछ ।

२) खोला, नदी, ताल, कुलो आदिसँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिँदा निम्नानुसार गर्नु पर्दछ :

- खोला र नदी किनाराबाट ३० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- ताल किनाराबाट ५० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- कुलाको किनाराबाट १० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रुपमा कायम गर्ने ।

२) गैर आवासीय उपयोग क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माणको मापदण्ड

गैर आवासीय उपयोग क्षेत्रमा कुराको अतिरिक्त देहायका मापदण्ड पुरा हुने गरि भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गर्नु पर्दछ ।

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
छात्रावासः	<ul style="list-style-type: none">■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेजः ५० प्रतिशत■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियोः २.०■ पहुँचमार्ग न्युनतम चौडाइः १२ मि.
पाहुनाघर, बोर्डिङ तथा लजहरुः	<ul style="list-style-type: none">■ न्युनतम घडेरीको साइजः ५०० वर्ग.मि.■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेजः ४० प्रतिशत■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियोः १.५■ पहुँचमार्ग न्युनतम चौडाइः १२ मि.
धर्मशाला तथा रात्री बासः	<ul style="list-style-type: none">■ न्युनतम घडेरीको साइजः ८०० वर्ग.मि.■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेजः ४० प्रतिशत■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियोः १.५■ पहुँचमार्ग न्युनतम चौडाइः १२ मि.
सामुदायिक केन्द्रः	<ul style="list-style-type: none">■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेजः ४० प्रतिशत■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियोः १.५.
थोक व्यापार, गोदामघर निर्माणः	<ul style="list-style-type: none">■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेजः ४० प्रतिशत■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियोः १.५■ पहुँचमार्ग न्युनतम चौडाइः २० मि.

सरकारी कार्यालयहरु:	<ul style="list-style-type: none"> ■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज: ५० प्रतिशत ■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो: २.०
अडिटोरियम, सामुदायिक हल:	<ul style="list-style-type: none"> ■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज: ३५ प्रतिशत ■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो: १.० ■ पहुँचमार्ग न्यूनतम चौडाइ: २० मि.
धार्मिक स्थलहरु:	<ul style="list-style-type: none"> ■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज: ४० प्रतिशत ■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो: १.० ■ जमिन तल्ला मुनि बेसमेन्ट र ग्राउन्ड कभरेजको विस्तारलाई अनुमति दिइनेछ र यसलाई पार्किङ तथा सेवाहरुको लागि प्रयोग गरिएमा फ्लोर एरिया रेसियो भित्र गणना गरिदैन ।
प्रहरी चौकि:	<ul style="list-style-type: none"> ■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज: ५० प्रतिशत ■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो: १.२५ ■ पहुँचमार्ग न्यूनतम चौडाइ: १२ मि.
होटेल:	<ul style="list-style-type: none"> ■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज: ४० प्रतिशत ■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो: १.५ ■ पहुँचमार्ग न्यूनतम चौडाइ: १२ मि. ■ बेसमेन्ट यदि पार्किङ सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेसियोमा समावेश गर्न नपर्ने
औद्योगिक क्षेत्र:	<ul style="list-style-type: none"> ■ समुह उद्योग र सेवा केन्द्र न्यूनतम प्लट साइज: २००० ब.मि. ■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज: ३० प्रतिशत ■ पहुँचमार्ग न्यूनतम चौडाइ: १२ मि. ■ बेसमेन्ट यदि पार्किङ सेवाहरुमा उपयोग भएको भए फ्लोर एरिया रेसियोमा समावेश गर्न नपर्ने
नयाँ पेट्रोल पम्पहरु:	<ul style="list-style-type: none"> ■ ग्राउन्ड कभरेज: २० प्रतिशत ■ फ्लोर एरिया रेसियो: २.० ■ अधिकतम उचाइ: ६ मि. ■ नयाँ पेट्रोल पम्पहरु २० मि. भन्दा कम चौडाइ भएका सडकहरुमा राखिने छैन । ■ अगाडिको सेटब्याक न्यूनतम ६ मि. सम्बन्धित निकाय (उद्योग, मन्त्रालय, आयल निगम, सडक विभाग आदि) बाट स्वीकृत भएको हुनुपर्ने

३. स्वास्थ्य संस्थाहरूमा निर्माण हुने भवन निर्माणको मापदण्ड

स्वास्थ्य संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकार बाट स्वीकृत बस्ती विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड, २०७२ को अलावा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले स्वीकृत गरेको “निजि तथा गैर सरकारी स्वास्थ्य संस्था स्थापना संचालन नीति, मापदण्ड एवं पुर्वाधार निर्देशिका” ले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण गर्नु पर्दछ । सो निर्देशिकाहरूमा लेखेकोमा सोहि अनुसार अन्य कुराको हकमा देहायको मापदण्ड पालना गर्नु पर्दछ ।

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
अस्पताल	<ul style="list-style-type: none">■ जग्गा ५५ ब.मि. प्रति शैया■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज: ३५ प्रतिशत■ जमिन तल्ला मुनि बेसमेन्ट र ग्राउन्ड कभरेजका विस्तारलाई अनुमति दिन सकिनेछ । यसलाई पार्किङ्ग तथा सेवाहरूको लागि प्रयोग गरिनेछ भने फ्लोर एरिया रेसियो भित्र गणना गरिँदैन ।
स्वास्थ्य केन्द्र र नसीङ्ग होम	<ul style="list-style-type: none">■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज: ३५ प्रतिशत■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो: २.०

४) शैक्षिक संस्थारुमा निर्माण हुने भवन निर्माणको मापदण्ड

शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत बस्ती विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड, २०७२ को अलावा शिक्षा मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण गर्नु पर्दछ । सो निर्देशिकाहरूमा लेखेकोमा सोहि अनुसार अन्य कुराको हकमा देहायको मापदण्ड पालना गर्नु पर्दछ ।

उपयोग क्षेत्र	मापदण्ड
नर्सिग विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा उच्च माध्यमिक मा.वि.	<ul style="list-style-type: none">■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज: ४० प्रतिशत■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो: १.२५
महा-विद्यालय	<ul style="list-style-type: none">■ अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज: ३० प्रतिशत■ अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो: १.२५

५) विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवन निर्माणको मापदण्ड

यस मार्गदर्शनमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएतापनि विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरू हवाई उड्डयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै विमानस्थलको सीमा (एयरपोर्ट भित्रका रनवे लगायतका पुर्वाधारलाई संरक्षण गर्न घेरी लगाईएको तारबार) बाट ५०० मिटर आसपासमा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उड्डयन प्राधिकरणको सहमति लिई निर्माण अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ ।

६) हाइटेन्सन विद्युत लाईन आसपास निर्माण हुने भवन निर्माणको मापदण्ड

भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्सन विद्युतलाइन मुनि र दायाँ बायाँ छोड्नु पर्ने दुरीका साथै अन्य प्रावधानहरूका सम्बन्धमा विद्युत नियमावली, २०५० ले निर्धारण गरेको देहायको मापदण्ड लागू हुनेछ । उक्त नियमावलीले निर्धारण गरेको मापदण्ड विपरीत

भवन निर्माण गरिएको निरीक्षणका क्रममा भेटिएमा त्यस्ता घरधनीलाई नगरपालिकाले प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड जरिवाना गर्न सक्नेछ ।

(क) २३० र ४०० देखि ११००० भोल्टसम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तीमा १.२५/१.२५ मिटर छाड्नु पर्नेछ ।

(ख) ११००० भोल्ट तार छेउबाट कम्तीमा १.५/१.५ मिटर छाड्नु पर्नेछ ।

(ग) ३३००० भोल्ट तार छेउबाट कम्तीमा २/२ मिटर छाड्नु पर्नेछ ।

(घ) ६६ के.भी. प्रसारण लाइनको टावरको केन्द्रविन्दुबाट कम्तीमा ६/६ मिटर छाड्नु पर्नेछ ।

(ङ) १३२ के.भी. प्रसारण लाइनको टावरको केन्द्रविन्दुबाट कम्तीमा ९/९ मिटर छाड्नु पर्नेछ ।

(च) अन्य प्रावधान विद्युत नियमावली, २०५० ले तोके अनुसार हुनेछ ।

१४. सुरक्षित बस्ती विकासका लागि आवश्यक नम्स र स्टेन्डर्ड:

हाम्रो समाजमा प्रकृतिमा निहित जोखिमहरूको मूल्याङ्कन विना नै बस्तीहरूको अनियन्त्रित विकास र विस्तार भइरहेको छ । जोखिम सँगसँगै छरिएको बस्तीहरूमा पूर्वाधार सेवाहरू पुऱ्याउन चुनौतिपूर्ण हुनुका साथै महंगी पनि हुने गर्दछ । यहि २०७२ बैशाख १२ को भूकम्पले विद्यमान बस्तीहरूमा चिरा पारी अत्यधिक क्षति पुऱ्याएर बाढी पहिरो जस्ता अन्य प्रकोपलाई पनि निम्त्याएका छ र बस्तीहरू जोखिमपूर्ण भएका छन् । विद्यमान केही बस्तीहरूमा जोखिम मोलेर बसिरहेको परिवारहरूलाई सुरक्षित स्थानमा स्थानान्तरण गराउन आवश्यक भएकोले नयाँ बस्तीहरू निर्माण गर्दा जोखिम न्यूनिकरण गर्न यो आधारभूत नम्स र स्टेन्डर्ड जारी गरिएको छ ।

हामीकहाँ अबै सम्म पनि कहाँ बस्ती बसाल्न हुन्छ, कहाँ हुँदैन भनेर वैज्ञानिक रूपमा भू-क्षेत्रहरूको पहिचान भइसकेको छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागबाट तयार भई जारी भएको भौगर्भिक नक्साहरू (Engineering and Environmental Geological Maps) ले बस्ती विकासलाई केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भए पनि विभिन्न कारणहरूले गर्दा यी नक्साहरू विस्तृत रूपमा प्रयोगमा आइसकेका छैनन् । यस्तो प्रयोजनको लागि तयार हुँदै गरेको विस्तृत भौगर्भिक नक्सा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भई लागू भएपछि सोलाई आधार मानी बस्ती विकास गरिने उद्देश्य राख्दै बस्ती विकासको स्वीकृति दिँदा हाललाई खानी तथा भूगर्भ विभागको भूगर्भविदहरूको संलग्नतामा तयार पारिएको यी नम्स र स्टेन्डर्ड अनुसरण गरिनेछन् । आधिकारिक भौगर्भिक नक्सा लागू भएपछि यी नम्स र स्टेन्डर्डहरू स्वतः सोही भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन् ।

१४.१ सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरू

भूकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरूबाट न्यूनतम जोखिम भएको ठाँउहरूमा मात्र बस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । निम्न आधारहरूमा सुरक्षित स्थानको पहिचान गरिनेछ :

१४.१.१. खानी तथा भूगर्भ विभागबाट नक्शांकन गरी गहिरो चिरा परको भु-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल तलैया वा त्यस्तो प्राकृतिक स्थान माथी माटो भरिएको क्षेत्रहरूबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।

१४.१.२. पहिरोबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमीनको फेदीबाट कम्तीमा ३ मिटर छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ । तर, ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निःशेधित गरेको क्षेत्रमा बस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरूको सल्लाह बमोजिम बस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

१४.१.३. बाढीबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सतह भन्दा माथिको जमीनलाई छनोट गर्नु पर्दछ । त्यस्तो क्षेत्र सानो नालाबाट न्यूनतम १० मिटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर टाढा हुन पर्दछ ।

१४.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने:

१४.२.१. आपतकालीन स्थानान्तरण वा पुनःस्थापना गराउँदा सहभागिता मुलक छिटो एवं सरल मूल्यांकन विधि (

Participatory Rapid Appraisal) अपनाइ खतरा र संभावित जोखिमहरु पहिचान गरि सुरक्षित स्थानको छनोट गर्न स्थानीय बासिन्दाहरुको अनुभवलाई बटुली उक्त क्षेत्रमा घटेको विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धि ऐतिहासिक जानकारीहरु संकलन गरि त्यस्ता जानकारीहरुलाई साधारण रूपले हातले कोरिएका चित्र एवं म्यापद्वारा चित्रण गर्न सकिनेछ ।

१४.२.२. दीर्घकालीन बस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने भू-वैज्ञानिक र जल-विज्ञानका विशेषज्ञहरुद्वारा उक्त स्थानको विस्तृत जाँच गराउनु पर्नेछ । त्यस्तो अध्ययनमा भूकम्प, बाढी, पहिरोका घटनाहरु, वर्षा तथा बाढीको तथ्यांक आदि सम्मिलित विवरण र विश्लेषण समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो अध्ययनको आधारमा भवन र भौतिक संरचनाहरु निर्माण गर्दा अपनाउनु पर्ने उपयुक्त सावधानीहरु निर्धारण गर्न सकिनेछ ।

१४.३ जोखिमयुक्त बस्तीका स्थानान्तरण

प्राकृतिक प्रकोपका दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त बस्तीहरु नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गर्न सक्नेछन् ।

१४.४ बस्ती विकासका लागि अन्य आधारभूत आयामहरु

१४.४.१. स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरु जस्तै: भूमिको उपलब्धता, खानेपानीको स्रोत, सडक र बिजुलीको पहुँच, र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरुका आधारमा छनोट गर्नु पर्नेछ ।

१४.४.२. बस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्म निर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुग्ने वा नपुग्ने वारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नु पर्दछ ।

१४.४.३. यस्ता बस्तीहरुमा निर्माण गरिने आवास भवनहरुमा मौलिक संस्कृति र स्वामित्व भल्किने निर्माण पद्धतिलाई प्राथमिकता दिनु पर्नेछ ।

१४.४.४. स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनावद्ध रूपमा थप बस्ती विकासको लागि जमीनको उपलब्धता भएको जमिन क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइनेछ ।

१४.५ भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण

१४.५.१. सार्वजनिक खुला ठाउँ र सामुदायिक स्थानको प्रावधान गर्दा यस्ता क्षेत्रहरु मोटर गुड्न सक्ने ठुला बाटोले जोडिएको र एक अर्काको पुरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गर्नु पर्दछ ।

१४.५.२. योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरु जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्न प्रावधान राख्नु पर्नेछ ।

१४.६ प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम व्यवस्थापनमा सामुदायिक क्षमता

घरपरिवार र समुदाय दुवैका प्राकृतिक जोखिमहरूसँग सामना गर्ने क्षमता बृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरुको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिनु र विपदसँग जुध्ने क्षमताको विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरु संचालन गर्नु पर्नेछ । नयाँ भवन निर्माण गर्दा भूकम्प प्रतिरोधात्मक बनाईने र पुराना भवनहरुलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) गर्न प्रावधानलाई कार्यान्वयन गर्नु पर्नेछ । बस्तीको कम्तिमा ५०% भाग खुला क्षेत्रको रूपमा छुट्याउन पर्नेछ । खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरु, र अन्य सामुदायिक सुविधाहरुको उचित व्यवस्थापन गरि बस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गर्नु पर्नेछ ।

१५. बाधा अड्चन फुकाउने

१५.१. यस मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अड्चन आएमा यस मापदण्डको प्रावधानलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयको परामर्शमा सहरी विकास मन्त्रालयले बाधा अड्चन फुकाउन सक्नेछ ।

१५.२. यस मापदण्डले तोकेको कुराहरु यस बमोजिम र यसले नतोकेको कुराहरु हाल भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएको अन्य नगरपालिकाको सोही बमोजिम र सो लागू नभएको क्षेत्रहरुमा सहरी विकास मन्त्रालयले स्वीकृत गरी जारी गरेको भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

१६) पेट्रोलपम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगमको मापदण्ड, २०६४

क) साधारण विक्रेता, प्याक्ड विक्रेता र मट्टितेल वितरक भई पेट्रोलियम पदार्थ बिक्री वितरण गर्न आवश्यक न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल

- न्यूनतम क्षेत्रफल: महानगर, उपमहानगर, नगरपालिका, गाँउपालिकाका जग्गाको क्षेत्रफल कम्तिमा क्रमशः १२ आना, १ रोपनी १.५ रोपनी, २ रोपनी
- पेट्रोल पम्प खोल्न आवश्यक पर्ने जग्गाको सडक तर्फको न्यूनतम मोहडा: महानगर, उपमहानगर, नगरपालिका, गाँउपालिकाको लागि क्रमशः १८ मि., २० मि., ३० मि. र ३० मि. घटिमा ६ मि. निकास भएको हुनुपर्छ।
- सार्वजनिक सडकको सीमादेखि पम्प यार्ड सम्मको एप्रोच सडक कालोपत्रे भएको हुनुपर्छ।
- विक्रि स्थलमा सेल्स काउन्टर, स्टोररुम, ट्वाइलेट, स्वस्थ खानेपानीको व्यवस्था हुनुपर्छ।
- अग्नी सुरक्षा, ड्रेनेज लगायतको प्रवन्ध हुनुपर्ने।

ख) सडक छेउको पेट्रोलपम्प जडान वा स्थापना गर्दा अपनाउनु पर्ने मापदण्डका शर्तहरू:

- सामान्यतया सडकको एक किनारातर्फ दुईवटा पेट्रोल पम्पहरूको दुरि कम्तिमा ३०० मि. हुनुपर्छ।
- कुनै पनि सडक चोकमा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन। मुख्य मुख्य सडकको चोक परेमा बस्ती चोकदेखि पेट्रोल पम्प रहने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मि. रहनु पर्नेछ तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडकसँग (सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाइ ५ मी. भन्दा कम छ त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ) चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने दुरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ४० मि. सम्म हुनेछ।
- आवासीय क्षेत्र, पुरातात्विक क्षेत्र, स्मारक स्थलमा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन र पेट्रोल पम्प रहने स्थलसम्म जाने सडकको चौडाइ कम्तिमा ५.५ मि. हुनु पर्नेछ। महानगर, नगरपालिका र नगर विकास समितिहरूले आवासीय क्षेत्रको व्याख्या गर्नेछ।
- पेट्रोल पम्पको कार्यालय तथा मोविल आदि भण्डारण गर्न निर्माण गरिने घर र ट्वाइलेट आदि पम्पदेखि कम्तिमा ४ मि. दुरिमा हुनु पर्नेछ।
- मुल सडकमा चलिरहेका अन्य सवारी साधनको सामान्य वहावलाई हस्तक्षेप नगर्नका लागि कुनै एक सडकको दुवै किनारातर्फ पेट्रोल पम्प स्थापना हुने गरि मात्र सहमति दिनु पर्नेछ। (विस्तृत विवरणका लागि पेट्रोल पम्प सम्बन्धि नेपाल आयल निगमको मापदण्डबाट जानकारी लिनुहुन)

१७. माटो परिक्षणको व्यवस्था

- जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्दछ।
- नगरपालिकाले आफैँ माटो परिक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनु पर्दछ।
- खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गरेको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन।

१८. भवन निर्माणको सुपरिवेक्षणको प्राविधिक जनशक्ति

- क वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षणका लागि भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ (३) सम्बन्धित डिजाइनकर्ता समावेश गर्नु पर्दछ। भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्दछ।
- ख वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षणका लागि नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भएको सिभिल इन्जिनियर वा आर्किटेक्टसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समावेश गर्नु पर्दछ। भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्दछ।

- ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षणका लागि मान्यताप्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरिङ्ग वा आर्किटेक्ट विषयमा कम्तिमा प्रमाणपत्र तह उत्तिर्ण गरेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समावेश गर्नु पर्दछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्दछ ।
- आफ्नो सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनु पर्दछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा समावेश गर्नु पर्दछ ।

१९. अतिरिक्त प्रावधानहरु:-

- ग वर्गका भवनको हकमा सम्पूर्ण Architectural Design को साथै Detail Structural Drawing पेश गर्नुपर्ने
- ख वर्गका भवनको हकमा Structural Analysis Report सहित Structural Drawing पेश गर्नुपर्ने
- ५ तल्ला भन्दा माथिको भवनको हकमा तारे होटल, हस्पिटल, तथा अन्य महत्वपूर्ण भवनको हकमा Soil Test सहित Electrical, Sanitary तथा Fire Fighting को प्रावधान सहितको नक्सा पेश गर्नुपर्ने

२०. विविध

निर्माण स्वीकृति दिने सन्दर्भमा दस्तुर कायम गर्दा भवनको प्रयोजन अनुसार गर्नु पर्दछ । साथै, एक प्रयोजनका लागि निर्माण स्वीकृति दिँदा एकल रूपमा निर्माण हुने र संयुक्त रूपमा निर्माण हुने भवनहरु बीच भिन्न भिन्न दर कायम गर्न पाइने छैन ।

भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य व्यवस्था

१. अनुमति नलिइ भवन निर्माण गर्न नहुने : नगरपालिका क्षेत्रमा प्रमुखबाट भवन निर्माण गर्ने अनुमति नलिइ कसैले पनि भवन निर्माण गर्न हुँदैन ।

स्पष्टीकरण : यस परिच्छेदमा 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 पर्छ ।

२. अनुमतिको लागि दरखास्त : (१) नगरपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको ढाँचामा नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

स्पष्टीकरण : यस परिच्छेदमा सरकारी कार्यालय भन्नाले सर्वोच्च अदालत, संसद, राजपरिषद, अख्तियार दुरुपयोग अनुसन्धान आयोग, महालेखा परीक्षक, लोक सेवा आयोग तथा अन्य संवैधानिक निकायको कार्यालय र शाही नेपाली सेना एवं नेपाल प्रहरी लगायतका सबै सरकारी कार्यालय र अदालत समेत सम्भन्नु पर्छ ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा सरकारी निकायले राष्ट्रिय सुरक्षाका दृष्टिले भवनको नक्सा पेश गर्न नमिल्ने भएमा दरखास्तमा भवनको लम्बाई, चौडाई, उचाई र तल्ला तथा जम्मा क्षेत्रफल मात्र उल्लेख गर्न सक्नेछ ।

स्पष्टीकरण : यस परिच्छेदमा नक्सा भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धीरेखाचित्र, विवरण र अन्य कागजपत्र सम्भन्तु पर्दछ।

३. **नक्सामा खुलाउनु पर्ने** : नयाँ भवन निर्माण गर्ने नक्सामा अन्य कुराहरुको अतिरिक्त सो भवनको छुट्टै चर्पी र सोकपिट तथा त्यस्ता भवन अर्को भवनसँग जोडी बनाउने भएमा सो भवनको छुट्टै क्लास रहने गरी नक्सामा खुलाउनु पर्नेछ।
४. **हक भोगको निस्सा वा मन्जुरीको लिखत पेश गर्नु पर्ने** : भवन निर्माण गर्ने अनुमतिका लागि दफा २ बमोजिम दरखास्त दिँदा आफ्नो हक भोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए हक भोगको निस्सा र अरुको हक भोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजका हक भोगको निस्सा सहित मन्जुरीको लिखत पेश गर्नु पर्नेछ।
५. **जाँच बुझ्नु गर्ने** : भवन निर्माण गर्ने अनुमतिका लागि दफा २ बमोजिम दरखास्त परेपछि सो दरखास्त रित पूर्वकको छ छैन जाँचबुझ गरी कुनै रित नपुगेको भए सो पुऱ्याउन लगाई रित पूर्वकको दरखास्त परेको सातदिनभित्र नगरपालिकाले देहाय बमोजिम गर्नु पर्नेछ
(क) त्यस्ता भवनको निर्माणबाट साँधियार कसैलाई पिर मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाई पन्ध्र दिनभित्र उजुरी गर्न आउनु भनी आफ्नो कार्यालयमा, साँधियारका घर दैलोमा र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देखे गरी सूचना टाँस्ने,
(ख)खण्ड (क) बमोजिमका सूचनामा उल्लेखित म्याद नाघेका तीन दिनभित्र इन्जिनियर वा सव-इन्जिनियर र अन्य कर्मचारी समेतसंयुक्त रुपमा खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँच गर्न लगाउने।
६. **प्रतिवेदन पेश गर्ने** : दफा ५ का खण्ड (ख) बमोजिम खटिएका कर्मचारीहरुले भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्ने सन्दर्भमा सरजमिन गर्दा सरजमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरु समेत खुलाई सरजमिन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने व्यहोरा खुलाई त्यसरी जाँचबुझ गर्न खटिएका मितिले पन्ध्र दिनभित्र नगरपालिका समक्ष प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ।
७. **अनुमति दिने** : (१) दफा ५ का खण्ड (क) बमोजिम उजुर नपरेकोमा दफा ६ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएका मितिले सातदिनभित्र प्रमुखले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनु पर्नेछ।
(२) दफा ५ का खण्ड (क) बमोजिम उजुर परेकोमा सम्बन्धित पक्षलाई बोलाई तथ्य कुरा पत्ता लगाई हक बेहकमा निर्णय दिनु पर्ने अवस्थामा बाहेक दफा ६ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले तीसदिनभित्र प्रमुखले अनुमति दिनु पर्नेछ।
(३) दफा ५ का खण्ड (क) बमोजिम परेका उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरो मेरो परी हक बेहक छुट्याउनु पर्ने देखिन आएमा त्यस्ता उजुरी परेको मितिले पैतीसदिनभित्र अदालतमा उजुरी गर्न जानु भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षहरुलाई सुनाउनु पर्नेछ। तर त्यस्ता जग्गा मध्ये केही भागमा मात्र विवाद परेका र त्यस्ता विवाद परे जतिका जग्गामा अदालतबाट ठहर बमोजिम हुने गरी बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मन्जुर गरी अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्ता दरखास्त प्राप्त भएका मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रमुखले अनुमति दिन सक्नेछ।
(४) यस दफा बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिँदा नगरपालिकाले तोकिएका बमोजिमको दस्तुर लिनु पर्नेछ।
८. **नक्सा पास गर्ने** :
(१) दफा ७ बमोजिम प्रमुखले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिँदा त्यस्ता भवनको नक्सा समेत पास गरी दिनु पर्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम प्रमुखले कुनै भवनको नक्सा पास गर्दा भौतिक विकास योजना र प्रचलित कानून बमोजिम निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरी नक्सामा आवश्यक थपघट गरी पास गर्न सक्नेछ ।

९. **नक्सामा हेरफेर गर्न** : दफा ८ बमोजिम पास भएको नक्सामा पछि केही हेरफेर गर्नु परेमा तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्वाई, चौडाई बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानून बमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नका लागि प्रमुखले नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

१०. **सूचना दिनु** : दफा ९ मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि दफा ६ बमोजिम प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्रमुखले त्यसको कारण खुलाई त्यस्ता प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सातदिनभित्र दफा २ बमोजिम भवन निर्माण गर्न अनुमितको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा सरकारी निकायलाई सूचना दिनु पर्नेछ ।

११. **उजुरी दिन सक्ने** :

(१) प्रमुखले दफा ७ बमोजिम म्यादभित्र अनुमति नदिएमा त्यस्ता म्याद नाघेका मितिले र दफा १० बमोजिम दिएको सूचनामा चित्त नबुझेमा त्यस्ता सूचना पाएको मितिले पैंतीस दिनभित्र दफा २ बमोजिम भवन निर्माण गर्न अनुमितको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा निकायले नगरपालिका समक्ष उजुरी दिन सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम कुनै उजुरी परेमा नगरपालिकाले तथ्य कुरा बुझी अनुमति दिनु पर्ने देखिएमा यथाशीघ्र अनुमति दिनको लागि प्रमुखलाई निर्देशन दिनु पर्नेछ ।

१२. **भवन निर्माण गर्नु पर्ने अवधि** :

(१) यस मापदण्ड बमोजिम कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएकोमा त्यसरी अनुमति पाएका मितिले दुई वर्षभित्र त्यस्ता भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादभित्र भवन निर्माण गर्न नसकेमा म्याद थपको लागि नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम कुनै दरखास्त परेमा प्रमुखले पहिले लागेको दस्तुरको पाँच प्रतिशत दस्तुर लिई दुई वर्षका लागि भवन निर्माण गर्ने म्याद थप गरि दिन सक्नेछ ।

१३. **जाँच बुझ र कारबाही** : (१) नगरपालिका क्षेत्रमा कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरुको जाँचबुझ गर्न प्रमुखले कुनै इन्जिनियर, सव-इन्जिनियर वा कर्मचारीलाई खटाउन सक्नेछ :-

(क) त्यस्ता भवन निर्माण गर्न यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन ।

(ख) त्यस्ता भवन यस मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ, छैन, र

(ग) त्यस्ता भवनले सार्वजनिक जग्गा, बाटो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिचेका छ, छैन ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न खटिएको व्यक्तिले त्यसरी खटिएका मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रचलित कानूनको रित पुऱ्याई जाँचबुझ गरी आफ्नो सुभाबसहितको प्रतिवेदन प्रमुख समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ ।

(३) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसंग सम्बन्धित सबैले उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको प्रश्नको जवाफ दिनु र मागेका कागजपत्र दिनु वा देखाउनु र आवश्यक सहयोग पुऱ्याउनु पर्नेछ ।

(४) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति नदिए वा सार्वजनिक जग्गा, बाटो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिचि भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनु पर्नेछ ।

(५) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सामा प्रमुखको स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा प्रमुखले एक लाख रुपैयासम्म

जरिवाना गर्न वा सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिन सक्नेछ ।

(६) उपदफा (४) वा (५) बमोजिम आदेश दिनु अघि प्रमुखले त्यस्ता भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो सफाई पेश गर्ने मनासिब मौका दिनु पर्नेछ ।

१४. **पुनरावेदन** : दफा १३ का उपदफा (४) वा (५) बमोजिम प्रमुखले दिएको आदेशमा चित्त नबुझे व्यक्तिले त्यस्ता आदेश पाएको मितिले पैतीसदिनभित्र पुनरावेदन अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ र त्यस्ता पुनरावेदनको सम्बन्धमा पुनरावेदन अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

१५. **भवन भत्काउन र लागेको खर्च असुल गर्ने** :

(१) दफा १३ का उपदफा (४) वा (५) बमोजिम कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्ता आदेश उपर दफा १४ बमोजिम पुनरावेदन परेकोमा पुनरावेदन अदालतबाट त्यस्ता भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरी निर्णय भएको मितिले पैतीसदिनभित्र र पुनरावेदन नपरेकोमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले पैतीसदिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले प्रमुखको आदेश वा पुनरावेदन अदालतको निर्णय बमोजिम त्यस्ता भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्ता भवन वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा नगरपालिकाले त्यस्ता भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन सक्नेछ र त्यसरी भत्काउँदा लागेका खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गरिनेछ ।

१६. **अधिकार प्रत्यायोजन** : प्रमुखले यस मापदण्ड बमोजिम आफूलाई प्राप्त अधिकार उपप्रमुख वा अन्य कुनै सदस्यलाई पत्यायोजन गर्न सक्नेछ ।

१७. **भवन निर्माण मापदण्ड अनुरूप भवन निर्माण गर्नु पर्ने** : कुनै व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले भवन निर्माण गर्दा भवन मापदण्डमा तोकिएको स्तर अनुरूप बनाउन पर्नेछ । त्यसरी भवन निर्माण गर्दा सो भवनको नक्सा र डिजाइन जुन स्तरको डिजाइनकर्ता, इन्जिनियर वा आर्किटेक्टबाट प्रमाणित गराइएको हो कम्तीमा सोही स्तरको डिजाइनकर्ता वा निजको प्रतिनिधि, इन्जिनियर वा आर्किटेक्टको रेखदेखमा निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

१८. **भवनको डिजाइन तथा नक्सा स्वीकृति सम्बन्धी व्यवस्था** : (१) नगरपालिका क्षेत्रभित्र भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले भवन निर्माण गर्न प्रचलित कानून बमोजिम स्वीकृतिको लागि नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिँदा नक्सासाथ डिजाइन समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।

१९. **मापदण्ड विपरीत नक्सा स्वीकृत गर्न नहुने** : (१) नगरपालिकाले भवन निर्माण सम्बन्धि उल्लेखित मापदण्ड विपरीत हुने गरी नक्सा स्वीकृत गर्नु हुँदैन ।

२०. **भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्न सक्ने** :

(१) कुनै व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्डमा तोकिएको स्तर अनुरूप भवन निर्माण गरे नगरको सुपरिवेक्षण गर्न सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम सुपरिवेक्षण गर्दा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्डमा तोकिएका स्तर अनुरूप नभएका भवन निर्माण गर्ने सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायलाई आवश्यक निर्देशन दिन सक्नेछ र त्यस्ता निर्देशन पालना गर्न सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायको कर्तव्य हुनेछ ।

२१. **सजाय** :

(१) कसैले यस मापदण्ड बमोजिम नक्सा स्वीकृत नगराई वा त्यस्ता स्वीकृत नक्सा वा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड विपरीत हुने गरी भवन निर्माण गरेमा नगरपालिकाले त्यस्ता निर्माण तुरुन्त रोक्न आदेश दिनु पर्नेछ ।

(२) कसैले यस मापदण्ड बमोजिम नक्सा स्वीकृत नगराई वा त्यस्ता स्वीकृत नक्सा वा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड विपरीत हुने गरी भवन निर्माण गरेमा नगरपालिकाले त्यस्ता भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिई त्यस्ता कार्य गर्ने व्यक्ति वा स्थालाई एक लाख रुपैयासम्म जरिवाना गर्न सक्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम नगरपालिकाले भवन निर्माणको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिएकोमा सो भाग नभत्काएसम्म त्यस्ता सम्पत्ति कसैलाई पनि कुनै व्यहोराले हक छाडी दिन वा धितो बन्धकी दिन नपाउने गरी रोक्का राख्ने, त्यस्तो निर्माण भएको भवनमा धारा, बिजली, टेलिफोन आदि वितरण गर्न नलगाउने तथा वितरण गरिसकेका भए पनि त्यस्ता धारा, बिजली, टेलिफोन आदिका लाइन काट्ने समेत सम्बन्धित कार्यालयहरुमा लेखी पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखी आए बमोजिम गरी दिनु पर्नेछ ।

२२. भवन भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्ने :

(१) दफा १४ को उपदफा (२) बमोजिम कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर दफा १५ बमोजिम पुनरावेदन परकोमा पुनरावेदन अदालतबाट त्यस्ता भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरी निर्णय भएको मितिले पैतीस दिनाभित्र र पुनरावेदन नपरकोमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले पैतीस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादाभित्र सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले त्यस्ता भवन वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा नगरपालिकाको कार्यालयले नै त्यस्ता भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन सक्ने छ र त्यसरी भत्काउँदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम नगरपालिकाको कार्यालयले भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउँदा भरमग्दुर प्रयास गर्दागर्दै पनि भत्काउनु पर्ने भागभन्दा बढी भाग भत्किन गएमा नगरपालिका जवाफदेही हुने छैन र त्यसरी भत्काउनु पर्नेभन्दा बढी भाग भत्किन गई क्षति पुग्न गए बापत सम्बन्धित व्यक्तिले क्षतिपूति माग गर्न पाउने छैन ।

(४) उपदफा (२) बमोजिम नगरपालिकाको कार्यालयले भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउँदा सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्षको रोहवरमा र निजहरू नभएमा वा उपस्थित नभएमा स्थानियस्तरको कम्तीमा चारजना वासिन्दाको रोहवरमा भत्काउनु पर्नेछ ।

२३. सहयोग गर्नु पर्ने : दफा १६ का उपदफा (२) बमोजिम नगरपालिकाको कार्यालयले भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउँदा कसैले बाधा विरोध गरेमा नगरपालिकाले स्थानीय प्रशासनको सहयोग माग गर्न सक्नेछ र त्यसरी सहयोग माग भएमा नगरपालिकाको कार्यालयलाई आवश्यक सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

२४. सूचना प्रकाशन गर्नु पर्ने :

(१) नगरपालिकाको कार्यालयले भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड लागु गरिएको सूचना सर्वसाधारणको जानकारीको लागि स्थानिय तथा राष्ट्रिय पत्र-पत्रिकामा प्रकाशन गर्नु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम सूचना प्रकाशन भएपछि भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्डको प्रतिलिपि लिन चाहने व्यक्तिले तोकिएका दस्तुर बुभाई नगरपालिकाको कार्यालयबाट भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्डको प्रतिलिपि प्राप्त गर्न सक्नेछ ।

२५. यस नगरपालिकाको “ बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७८ ”अनुसूचिमा तोकिए बमोजिम कायम हुनेछन् ।

पुराना भवनहरूका अभिलेख व्यवस्थापन सम्बन्धि निर्देशिका

नक्शापास प्रमाण पत्र लिई वा नलिई भवन निर्माण मापदण्ड २०७८, लागु हुन पूर्व वा पछि समेत निर्माण कार्य संचालन गरी सकेका वा गर्दै गरेका वा तला थप गर्ने सम्बन्धी कार्य लाई नियमन गर्दै भवनहरूको नक्सा पास एवं अभिलेखिकरण गर्ने कार्यलाई व्यवस्थित गर्न बाञ्छनिय भएकोले नगर कार्यपालिका बाट मिति २०७८/११/३० गते पुराना भवनहरूको अभिलेख व्यवस्थापन सम्बन्धी निर्देशिका, २०७७ स्वीकृत गरी लागु गरिएको छ ।

१. अभिलेखिकरण गर्ने :

क. २०७८/११/३० गते अगाडीका घरहरूमा :

अ. २०७८/११/३० गते भन्दा अगावै भवन निर्माण भै सकेका तर सडक मापदण्ड पुरा भएको कुरा सम्बन्धित वडा कार्यालयले मुचुल्का सहित सिफारिस गरि पठाएमा जस्ताको त्यस्तै जुन अवस्थामा छ सोही बमोजिमको नक्शा माग, फोटो माग गरी हालको राजश्वमा (स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ मा तिन गुणा उल्लेख भएतापनि) १५० % थप नक्शापास दस्तुर लिने र “अव तला थप गर्न नपाउने गरी” भन्ने छाप लगाई मापदण्ड लागु हुनु पूर्व निर्माण भएको घर संरचना भनि प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने । त्यस्ता भवनहरूको सडकको अधिकार क्षेत्रका विषयमा सम्बन्धित वडाले ६ मि. को सडक भएको, नक्शापास गरि दिँदा फरक नपर्ने व्यहोराको सिफारिस आएपछि मात्र उपलब्ध गराउने तर गुरुर्योजनाका सडक बाहेक अन्य सडकको हकमा खुलाई पठाउने ।

आ. ९“X ९” का पिलरबाट भुईतला नक्शापास गरी/नगरी १ तला सम्मको भवन/संरचना निर्माण भैसकेका र लोडवियरिङ्ग संरचनाका हकमा वढिमा पहिलो र दोश्रो तलाको आधा क्षेत्रफलको लागी निर्माण अनुमति दिने र भर्याङ्गको टोपि र छत भने निर्माण गर्न नदिने । साथै अन्य कुरा दफा १ बमोजिम हुने ।

इ. ९“X१२” र १२“X१२” का पिलरबाट भुईतला नक्शापास गरीसकेका र नगरी निर्माण भएका भवन र संरचनाहरूको हकमा वढिमा तिन तलाको अनुमति दिने । र भर्याङ्ग को टोपि राख्न नपाइने । साथै अन्य कुराहरू दफा १ बमोजिम नै हुने ।

ई. लोडवियरिङ्ग संरचनाका भवनहरू हुन भने अरु जम्मै दफा १ बमोजिम गर्ने तर नक्शापास दस्तुरमा थप १५०% नक्शापास दस्तुर लिने सो घरहरू नियम १ बमोजिम भवन निर्माण मापदण्ड २०७८ लागु हुन पूर्वका घर भनेर प्रमाणपत्रमा उल्लेख गरेर दिने ।

ख. २०७८/११/३० गते पछाडीका घरहरूमा :

२०७८/११/३० गते भन्दा पछीभवन निर्माण मापदण्ड लागु भै सकेपछि भवन निर्माण गरेका तर नक्शापास नगरेको संरचनाहरूको हकमा भने घरहरूलाई निम्न प्रकारले वर्गिकरण गर्ने ।

१. ९“X९” का पिलर भएका भवनहरू हुन भने अरु जम्मै दफा १ बमोजिम गर्ने तर नक्शापास दस्तुरमा थप २००% नक्शापास दस्तुर लिने सो घरहरू नियम १ बमोजिम भवन निर्माण मापदण्ड २०७८ लागु हुन पूर्वका घर भनेर प्रमाणपत्रमा उल्लेख गरेर दिने ।

२. ९“X १२” को पिलरमा बनेका भवनहरू लाई आंशिक मापदण्ड लागु भएको भन्ने उल्लेख गर्ने, अन्य कुराको हकमा नियम १ (क)(२) बमोजिम गर्ने साथै नक्शापास दस्तुर भने हालको नक्शापास दस्तुरमा थप १५० % राजश्व लिने ।

३. १२“X१२” का पिलरहरू भएका ३ तला सम्मका १००० वर्ग फि सम्मका घरहरूलाई आंशिक मापदण्ड पुरा भएका भवन भनि प्रमाणपत्रमा उल्लेख गरी अव तला थप गर्न नपाउने गरि भन्ने छाप लगाई हालको नक्शापास दस्तुरको मा थप १०० % नक्शापास दस्तुर लिई अन्य कुराहरू दफा १ बमोजिम गर्ने र नक्शापास गरिदिने ।

ग. दफा १ क र ख मा उल्लेखित भवनहरुको नक्शापास गरि दिनका लागि तपशिल बमोजिमका कार्यहरु गर्ने ।

१. पुराना भवनको अभिलेखिकरण गर्न ३५ दिने सुचना प्रकाशन गर्ने ।
२. अनुसुची १ बमोजिम निवेदनको फाराम सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट रु.३००१- लिई उपलब्ध गराउने ।
३. निवेदन दर्ता भई सकेपश्चात अनुसुचि २ बमोजिम स्थलगत मुचुल्का गरिनेछ ।
४. स्थलगत मुचुल्का भई आए पश्चात अनुसुची ३ बमोजिमको ढाँचा मा वडा कार्यालयले सिफारिस गरी गाउँपालिकामा पठाउनुपर्नेछ ।

घ. नक्सापास सम्बन्धी अन्य व्यवस्था :

१. यसरी नक्शापास गर्दा असुल भएको थप नक्शापास दस्तुर ४०% ले हुन आउने रकम सम्बन्धीत वडा कार्यालयको खातामा पठाइनेछ ।
२. मिति २०७८/११/३० गते देखी भवन निर्माण मापदण्ड २०७८ बमोजिम निर्माण नभएका घर संरचनाहरुलाई नक्सापास गरिने छैन त्यस्ता घरहरु निर्माण भएको जानकारी भएमा तुरुन्त नियमानुसार कारवाहीको प्रकृया अगाडी बढाइनेछ ।
३. मिति २०७८/११/३० गते देखि लागु हुने गरी जुन मितिमा घर नक्सापासको लागी राजश्व तिरी दर्ता गरिन्छ, सो मितिदेखि १ वर्ष भित्र आंशिक नक्सापास लिई सक्नुपर्नेछ । यदि त्यो समायवधि सम्म आंशिक नक्सापास नलिएमा त्यो रसिद मान्य हुने छैन र पुनः राजश्व तिरेपछि मात्र प्रकृया अगाडी बढाइनेछ ।
४. सम्बन्धित जग्गाधनीले निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिँदा आंशिक नक्सापास भएको मितिदेखि २ वर्ष भित्र लिइसक्नुपर्नेछ । यदि निर्माण सम्पन्न गर्न नसक्ने अवस्था भएमा उक्त २ वर्ष भित्र कार्यालयमा आई कारण खुलाई लिखित निवेदन दिएको खण्डमा थप ५ प्रतिशत दस्तुर लिई बढिमा अर्को २ वर्षसम्मको लागि म्याद थप गर्न सकिनेछ । यदि सो अवधिभित्र पनि निर्माण कार्य पुरा नभएमा नक्शा बनाई १०० %राजस्व तिरी नक्शापास गर्नुपर्नेछ ।

ड. बाधा अड्काउ फुकाउ :

- १) वडामा दिएको निवेदन अनुसार वडाबाट खटि गएको डोरलाई कुनै शंका भएमा, संधियारको जग्गा विवाद (छिनोफानो) नटुङ्गिने समय सम्म नक्शापास प्रकृया अगाडी बढ्ने छैन तर समस्या समाधान भएपछी मात्र त्यही आ.व. भित्र नक्सापास गरिसक्नु पर्नेछ ।
- २) कुनै कुराको द्विविधा भएमा तथा मापदण्डमा हेरफेर गर्नुपर्ने विषेश परिस्थिती भएमा पुर्वाधार समितिको सिफारिस बमोजिम गाउँ कार्यपालिकाको निर्णय अन्तिम निर्णय मानिने छ ।
- ३) नक्सापास फारम दस्तुर नगरपालिकाको नियमानुसार न.पा. कार्यालयमै लिइनेछ ।

च. सम्बन्धित जग्गाधनिले सम्बन्धित संधियारहरुको उपस्थितिमा सम्बन्धित TLO(Tole Lane Organition) को रोहबरमा नापी शाखाबाट जग्गा छुट्टाउने व्यवस्था गर्ने र सोहि बमोजिम मुचुल्का गर्ने ।

१. पुराना भवन र संरचनाको नक्शा निर्माण बापत तपशिल बमोजिमको सेवा शुल्क परामर्शदाताहरुले नवढाई लिनुपर्नेछ । सो शुल्क भन्दा बढि लिइएको पाइएमा त्यस्ता परामर्श दाताहरुलाई कालो सुचिमा राखिनेछ ।

क. भुईतलाको १००० वर्गफीट सम्मका भवन र संरचनाको रु. ७०००१- (सात हजार) सम्म ।

ख. १००० वर्ग फिट देखी २००० वर्गफीट सम्मका भवन र संरचनाको रु. १०००० ।- (दश हजार सय) सम्म ।

ग. २००० वर्ग फिट देखी माथीका भवन र संरचनाको रु. १५००० ।- (पन्ध्र हजार) सम्म ।

घ. माथि उल्लेखित प्रत्येक थप तलाको रकममा पहिलो तलामा माथि उल्लेखित रकमको ३५% लेहुन आउनेरकम कम लिने साथै दोस्रो तलामा माथी उल्लेखित भुईतलाकोरकमको ४०% ले हुन आउने रकम कम लिने ।

अनुसुचि-१
(कार्यविधिको दफा १ (ग) २ संग सम्बन्धीत)
निवेदनको ढाँचा

मिति :

श्रीमान अध्यक्ष ज्यु

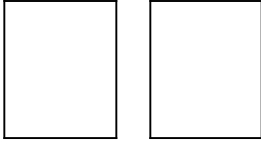
..... वडा कार्यालय, बुढिनन्दा

विषय: घर नक्शापासका लागी सिफारिस पाँउ ।

महोदय,

सविनय सेवामा निवेदन गर्नाको कारण मेरो नाउँमा दर्ता कायम भएको साविक जिल्ला बाजुरा
..... वडा नं..... हाल बुढिनन्दा न.पा. वडा नं..... कि.न. क्षेत्र.
..... जग्गामा मैले सालमा कोठाको तलाको क्षेत्र.
को तले घर निर्माण गरेको र पुर्वमा..... को पश्चिममा..... को उत्तरमा
..... दक्षिणमा को जग्गाको सांघ-सिमानालाई समेत असर नपुर्याई निर्माण
गरेको र सो घरको नक्शा नगरेकोले न.पा.ले निर्माण गरेको मापदण्ड राम्रोसंग बुझी (सहमत) भै दस्तुर दिन समेत तयार
भै घर नक्शापासका लागी सिफारिस गरिदिनुहुन यो निवेदन सादर पेश गरेको छु । मैले माथी उल्लेख गरेका विवरण भुटा
ठहरे कानुन बमोजिम सहने छु र बुझाउने छु ।

दायाँ बायाँ



हस्ताक्षर

निवेदक :

नामथर :

ठेगाना :

टोल :

सम्पर्क नं.

वडाबाट काटेको र.न.

वडा कार्यालयले निवेदन साथ निम्न कागजात प्रमाण माग गर्ने ।

क) नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि-१ थान

ख) जग्गाधनि प्रमाणपुर्जा प्रतिलिपि-१ थान

ग) चालु आर्थिक वर्षको एकीकृत सम्पत्ती कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि-१ थान

घ) घरको नक्सा-१ प्रती

ङ) वडामा बुझाउनुपर्ने अन्य करहरु, बुझाएको प्रमाण-१ थान च) जग्गाकोनक्शा-१ थान

(यि जम्मै कागजपत्र सम्बन्धित व्यक्तिले चिल्लो फाइलमा राखि बुझाउनुपर्ने वडामा निवेदन दर्ता गरी दर्ता नं फाइलमा समेत राख्ने)

वडाबाट सो घरको लागी तपशिल बमोजिमको प्रकृया अघि बढाउने ।

क) सर्जमिन गर्ने:

अनुसुचि-२
(कार्यविधिको दफा १ (ग) ३ संग सम्बन्धीत)

(सरजमिनको ढाँचा)

“सरजमिन”

बुढिनन्दा न.पा. वडा न. सावीक..... कि.न. क्षे.फ.
..... मा श्री ले यस कार्यालयमा दिएको निवेदनमा
माथी स्थलगत चेकजाँच (मुचुल्का मार्फत गर्दा) श्री ले सालमा
निर्माण गरेको ठिक साँचो हो । यो घरको नक्शापास गरिदिएमा हामिलाई कुनै किसिमको दावि-विरोध छैन । पछि होइन छैन
भनि कहिँ कतै उजुरी समेत गर्ने छैनौ । साथै वडा कार्यालयबाट खटि आएको डोरले सोधनी गर्दा हाम्रो चित्त बुभ्यो ।
निजले सडक अधिकार क्षेत्र मि. समेत छाडी घर निर्माण गरेको ।

साक्षिहरु:

.....

.....

.....

रोहवरमा.....टोल विकास समितिको अध्यक्ष

वडा अध्यक्ष..... वडा समितिको कार्यालय

काम तामेल गर्ने कर्मचारी:.....

इति संवत्.....

सरजमिन भै आइ सकेपछि वडाबाट तपशिलको ढाँचामा न.पा. सिफारिस गरि पठाउनु पर्नेछ ।

अनुसुचि-३
(कार्यविधिको दफा १ (ग) ४ संग सम्बन्धीत)
सिफारिसपत्रको ढाँचा

प.स.

च.नं.

मिति :

श्री बुढिनन्दा न.पा. का.पा.को कार्याल, बाजुरा ।

विषय : घर नक्शापासको लागी सिफारिस गरि पठाइएको बारे ।

प्रस्तुत विषयमा बुढिनन्दा न.पा. वडा नं. साविक..... कि.न. क्षे.फ. जग्गामा घर निर्माण गरेका जग्गाधनी श्री ले यस कार्यालयमा घर नक्शापासका लागी सिफारिस गरिपाँउ भनि दिएको निवेदन माथी जाँचवृष्ण गर्दा निजले पेश गरेको घरको नक्शापास गर्न मनासिव देखी नक्शापास नियमानुसार गरि दिन हुन सिफारिस गरिन्छ ।

.....
वडा अध्यक्ष
.....

न.पा. कार्यालयमा सिफारिस पत्र साथ तपशिल बमोजिमका कागजात सहित आवेदन दर्ता गर्नुपर्नेछ ।

क) सिफारिस पत्र-१ थान

ख) नक्शाको Original Copy / Photocopy - १/१ थान

ग) नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १ थान

घ) एकीकृत सम्पत्ती कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रती

ङ) पासपोर्ट साइजको फोटो - ४ थान

च) प्लास्टिक कोटेड फाइल - १ थान

छ) नक्शापास फारम - १ थान (सम्बन्धित व्यक्तिले भरी ल्याउनु पर्ने) र राजश्व तिरि ल्याउने ।

माथी उल्लेखित कागजपत्र पेश भएमा गा.पा.को नक्शा उपशाखाले दर्ता गर्ने र टोकन दिने टोकन अनुसारको काम अधी वढाउने ।

नक्शापास फारममा

१) अगाडीको कभर-१

२) नक्शापासको लागी निवेदन फारम-१

३) नक्शापास प्रमाणपत्र-२

४) निर्माण सम्पन्न प्र.प.-२

५) पछाडिको कभर-१

(नक्शापास प्रमाणपत्रमा मिति..... को वडा कार्यालयको च.न. को सिफारिस पत्रको आधारमा भन्ने उल्लेख गर्ने ।)

पुराना भवनहरुका अभिलेख व्यवस्थापन सम्बन्धि निर्देशिका, २०७७, मूल्य रू. : १०/-