



अजयमेरु गाउँपालिका

## स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ३

संख्या: ९

मिति: २०७७/११/१०

भाग-२

अजयमेरु गाउँपालिका

भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

र

भवन निर्माण अनुमति तथा नक्सा पास सम्बन्धी कार्यविधि

२०७७



## 1. प्रारम्भिक:

मिति २०७२ बैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षती भयो । आवास, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक प्रतिष्ठान, तथा कार्यालय भवनहरू, वस्तीहरू, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू तथा अन्य सामाजिक आर्थिक संरचनाहरू तहसनहस भए । यस पृष्ठभूमिलाई ध्यानमा राखी नेपाल सरकार (सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय) ले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० तथा भवन सम्बन्धी परिमार्जित मापदण्डहरूलाई सहरी विकास मन्त्रालयको प्राविधिक सहयोग र समन्वयमा सबै नगरपालिका तथा गाउँ पालिकाहरूमा कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक आवास, व्यवस्थित बसोबास प्रवर्द्धनको निमित्त नेपाल सरकार (माननीय मन्त्री स्तर)को मिति २०७२।०४।२९ को निर्णय अनुसार वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूतमार्गदर्शन, २०७२ जारी गरिसकेको छ । सम्बन्धित गाउँ विकास समिति तथा गाउँपालिकाका परिषद्बाट स्वीकृत गरी लागु गर्नु पर्ने सो मार्गदर्शनको आधारमा अन्य प्रचलित मापदण्ड, संहिता, कानून आदिमा भएका व्यवस्थाहरूको अनुकूल हुने गरी यस गाउँपालिकाले यो भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड गाउँपालिकाको विशेष परिषद्बाट पारित गरी कार्यान्वयनमा ल्याएको छ ।

## 2. पारिभाषिक शब्दहरू:

- **जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):** भन्नाले भवनको भूँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।
- **भूँई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio):** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
- **सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way):** भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।
- **सेटब्याक (Set Back):** भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडकअधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
- **खुल्ला क्षेत्र (Open Space):** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुला क्षेत्र भनी घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।
- **टाँसेएको भवन (Attached Building):** भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- **जोडिएको भवन (Joined Building):** भन्नाले बेगलाबेगलै स्वामित्व भएको एक आपसमा भार वहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- **आंशिक निर्माण सम्पन्न:** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- **गाउँपालिका:** यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि गाउँपालिका भन्नाले अजयमेरु गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।
- **स्थानीय निकाय:** यस आधारभूत निर्माण मार्गदर्शनको प्रयोजनका लागि स्थानीय निकाय भन्नाले नगरपालिका, उपमहानगरपालिका, महानगरपालिका र गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।

- **शहरी विकास कार्यालय:**भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
- **तोकिएको प्राविधिक समिति:**भन्नालेस्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वाशाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिककार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितकोसमितिलाई जनाउँदछ ।
- **नियन्त्रित भौतिक योजना(Secured Physical Plan)** भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाईपर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- **सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan):** भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकासगरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेतखुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ।
- **वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप:**भन्नाले नेपाल सरकार मन्त्रीपरिषदले २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीयशासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।
- **क वर्गका भवन:**भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(क) अनुसारविकसित मुलुकमा अपानाइएका भवन संहिता समेतको अनुशरण गरी इन्टरनेशनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- **ख वर्गका भवन:**भन्नाले भवन ऐन२०५५ को दफा ८ (ख) अनुसार भुँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढि,भुँइ तला सहित ३ तला भन्दा बढि वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढि भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- **ग वर्गका भवन:**भन्नाले भवन ऐन२०५५ को दफा ८ (ग) अनुसार भुँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- **घ वर्गका भवन:**भन्नाले भवन ऐन२०५५ को दफा ८ (घ) अनुसार क, ख, ग वर्गमा नपरेका इटा,ढुंगा,माटो,बाँस,खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएका अधिकतम २ तलाका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- **माटो परीक्षण:**भन्नाले सहरी विकासमन्त्रालय वा सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको “माटो परीक्षण निर्देशिका”ले तोकेको परीक्षण प्रकृया / विधिलाई जनाउँछ ।
- **आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु:**भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
- **संस्थागत भवन:**भन्नाले विद्यालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
- **सभा-सम्मेलन भवन:**भन्नाले मानिसहरु जमघट हुनेगैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त बजार,विशाल बजार, मल्टिपल कम्प्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
- **सार्वजनिक भवन:**भन्नाले संस्थागत भवन, सभासम्मेलन भवन लगायत सभाहल-, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।
- **व्यापारिक भवन:**भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।
- **इन्जिनियर/आर्किटेक्टर:**भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

३. भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता कार्यान्वयन र नक्सा पास जस्ता प्राविधिक कार्यको लागि यस गाउँपालिकामा हाल मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाटसिभिल /आर्किटेक ईन्जिनियरिङ विषयमा स्नातक तह उत्तीर्ण र नेपाल ईन्जिनियरिंग काउन्सिलमा दर्ता भएका आर्किटेक/सिभिल ईन्जिनियर १ को ब्यवस्था समेत सेवा करार मार्फत गरिएकोछ ।

४. भवनको डिजाइन एवं निर्माण सुरपरिवेक्षणको व्यवस्थापन

४.१ गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्साडिजाइन गर्न नपाउने: यस गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले यस गाउँपालिकाकोक्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरूको नक्सा निर्माण र ड्रइङ डिजाइन जस्ता कार्यमा प्रत्यक्ष वा परोक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउनेछैनन्। तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत यस गाउँपालिकाको लगानीमानिर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरूको नक्सा निर्माण, सुपरीवेक्षण र डिजाइन गर्नयस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाइन गरिएकोनक्शामा समेत इन्जिनियरिङ काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइनकर्ताले प्रमाणितगर्नुपर्नेछ ।

४.२ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सानिर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्न प्रतिबन्ध: गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्साडिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवनप्रचलित कानून,भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणितगराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्नप्रतिवेदन दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तयार एवं स्वीकृत भएमा तथाभवन संहिता विपरित भवनको Structural डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमायसको जिम्मेवार सोही व्यक्ति हुनेछ । नक्सामा नक्सा तयार गर्ने, डिजाइनगर्ने, भवन सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलदर्ता नम्बर उल्लेख गरी निज आफैले अनिवार्य रूपमा दस्तखत समेत गरेकोहुनुपर्नेछ । साथै नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाकाप्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिङकाउन्सिलको दर्ता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । नक्साप्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथानिर्माण मापदण्ड विपरित नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, सुपरीवेक्षण गर्नेतथा नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कारबाहीको लागिगाउँपालिका अध्यक्षले नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमालेखी पठाउनु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सूचीमासमेत राखी नाम सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ ।

४.३ इन्जिनियरिङ परामर्शदाता सूचिकृत हुनु पर्ने - यस गाउँ क्षेत्रमा घर नक्सा सम्बन्धी ड्रइङ डिजाइन सुपरीवेक्षण जस्ता परामर्श सेवा दिने ब्यक्ति,संस्था (परामर्शदाता) यस गाउँपालिकामा सूचिकृत भएको हुनु पर्नेछ ।

४.४ सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवननिर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिनु पर्ने: अब उपरान्त पूर्ण वा आंशिकरूपमाभवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नलिईएका भवनहरूमा विदुत, टेलिफोन रखानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

४.५ गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार वर्गफिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघिसिफारिस आवश्यक पर्ने: गाउँपालिकाले गाउँक्षेत्रमा निर्माण हुने भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क)अनुसारका भवनहरूको नक्सा पास गर्दा प्रमुख प्रसासकिय अधिकृतको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्सा शाखाको प्रमुख, सम्बन्धित विज्ञहरू, रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सा पास गर्नुपर्ने छ । तर गाउँपालिकाको निर्णयबाट जुनसुकै बर्गका भवनमा प्राविधिक समितिको सिफारिस आवश्यक पर्ने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । प्रमुख प्रसासकिय अधिकृत र नक्सा शाखाको प्रमुख बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरू नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ । प्लानिङ परमिट, Structural Permit तथा वातावरणीय परिक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोकेको ब्यवस्था अनुसार नै गर्नुपर्नेछ ।

४.७ संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार वर्गफिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माणसम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने: गाउँपालिकाले संस्थागत भवन तथा दशहजार वर्गफिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवनको निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माणसम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा गाउँपालिकावास्वामित्वकर्ताले आवश्यक ठानेमा तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गरी सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमति र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन सकिनेछ। यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले भवननिर्माणको नक्सा निर्माण, डिजाइन तथा सुपरीवेक्षणको निमित्त नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउन्सिलबाट दर्ता सर्टिफाईड भएका ईन्जिनियरहरूको हरेक वर्ष अध्यावधिक रोष्टर बनाई रोष्टरमा भएका ईन्जिनियरहरूबाट तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्नेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले Peer Review को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

४.८ भवन निर्माणको आंशिक अनुमति: गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति एकै पटक नदिई पहिलो पटक डिपिसि लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ। भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसी भए नभएको सुपरीवेक्षण गरीक, ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्व कर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरीवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिनेछ । गाउँपालिकाले उपरोक्त प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा १५ दिन भित्र निवेदनको टूंगो लगाउने ब्यवस्था गर्नेछ।

४.९ भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन: भवन संहिता र मापदण्डको परिधि भित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जतितलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

४.१० भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाईने: आर्थिक वर्ष २०७२/०७३ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा

सञ्चालित निकायहरु तथासंगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अधिगाउँपालिका,जिल्ला स्थित सहरी विकास कार्यालयवा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवनसंहिता तथा मापदण्ड अनुसार भएनभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्नप्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन्। यस विपरित भाडासम्झौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ।

४.११ भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिकभवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यबाहीगर्ने: राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरीर नक्सा पास नगरी सार्वजनिक निकयको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा गाउँ क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमागाउँपालिकाको बोर्ड बैठकबाट निर्णय गरी यसमा संलग्नपदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरी तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाईकारबाहीको लागि लेखि पठाउनु पर्नेछ। गाउँपालिकाको लगानीमा बन्नेभवनमा समेत यस प्रावधान बमोजिम भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

५.सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने  
सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनीसंरचनाहरु र तिनका स्वामित्वकर्ताको नाम सहितको विवरणसार्वजनिक गरी गाउँपालिकाको वोर्ड बैठकको निर्णय बमोजिमको म्याद दिई स्वामित्वकर्ताबाट नै हटाउन लगाइनेछ ।तोकिएको समय सम्म पनि त्यस्ता गैर कानूनीसंरचनाहरुनहटाउनेहरुको हकमा शून्य सहनशीलताको नीति अपनाई गाउँपालिकाले भत्काउनेछ । त्यसरी ती संरचनाहरु भत्काउन लागेको खर्च समेत सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाटै सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ । सडकको अतिक्रमण हटाई यसको बिस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिन प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा स्थानीय विकास अधिकारी,जनपद र सशस्त्र प्रहरी प्रमुख,यस गाउँपालिकाका कार्यकारी अधिकृत, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका प्रमुख ,जिल्ला वन,मालपोत र नापी कार्यालयका प्रमुख,उद्योग वाणिज्य संघ र निर्माण ब्यवसायी संघका प्रतिनिधि,गाउँपालिकामा कृयाशिल राजनैतिक दलका १।१ जना प्रतिनिधिहरु सदस्य रहेको एक सडक तथा सार्वजनिक जग्गा संरक्षण समिति गठन गर्न सकिनेछ । साथै यस गाउँ क्षेत्रका सडकहरुको अभिलेख अद्यावधिक गरी सो अभिलेखलाई मालपोत र नापी कार्यालयमा लगतबद्ध गरिनेछ ।

६.खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

गाउँपालिकाले आफ्नोक्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरुको अभिलेख अद्यावधिक गरी तिनको संरक्षण समेत गर्ने नीति लिनेछ ।आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जमिनहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणागरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्ययानहरुमा रुपान्तरणगर्दै लगिनेछ । यस कार्यमा पनि दफा ५ बमोजिम गठन भएको समितिको सहयोग र सल्लाह लिन सकिनेछ । सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद) को निर्णय बिना कोहि कसैलाई कुनैपनि प्रयोजनको लागि हकभोगहस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस समेत गरिने छैन । यस गाउँ क्षेत्रमा सार्वजनिक

जमिन तथा सडक क्षेत्र घट्ने र निजि जमिन बढ्ने गरी कुनै पनि जमिनको हाल साबिक गर्न नदिइने नीति लिइनेछ ।

7. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने ब्यवस्था:

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृतभवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ। निर्माणाधीनक र खवर्गका भवनहरूको हकमा स्वामित्वकर्ताहरूले निर्माणस्थलमा प्राविधिक सुपरिवेक्षकको विवरणका साथै स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरूजस्तै Ground Coverage Ratio, Floor Area Ratio निर्माण गर्दा छाड्नुपर्ने Setback क्षेत्र आदि विवरणहरू निर्माणकार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्नसक्ने गरी होर्डिंग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ।

८. यस गाउँपालिकामा भवन निर्माण सम्बन्धमा यस मापदण्डमा उल्लेख भएको विषयमा यसै बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएको विषयमा सहरी विकास मन्त्रालयबाट तयार गरिएको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड २०७१ तथा सोही मन्त्रालयबाट स्वीकृत सहरी योजना सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७१ तथा अन्य प्रचलित कानूनका मापदण्ड बमोजिम हुनेछ।

९. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन

यस गाउँपालिकाले भूमिसूधार तथा ब्यवस्थामन्त्रालय तथा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेका प्रक्रिया पूरा गरी गाउँक्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिकरूपमा Risks-Sensitive भू-उपयोग योजनाकार्यान्वयनमा ल्याउन सक्नेछ। यस प्रयोजनका लागि गाउँपालिकाको परिषदबाट भूमीलाई राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९ का आधारमा बिभाजन गरिनेछ । यसरी भू-उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

१०. भवन निर्माणमा बन्देज

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धारसमितिले बाढी, पैरो, भू-क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउने गरी यस गाउँपालिकामा सिफारिस गरेमा गाउँपालिकाले उक्त क्षेत्रमा भवननिर्माण गर्न आंशिक वा पूर्ण प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ ।

११. भवन संहिताको कार्यान्वयन

चालू आर्थिक वर्ष भित्र यस गाउँपालिकाले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० लाई कार्यान्वयनमा ल्याउनेछ।

१२. जग्गा प्लटिंग सम्बन्धी व्यवस्थाहरू:

जग्गाको प्लटिंग गरी बिक्रीबितरण गरिने जस्तो जग्गाको कारोबार गर्न चाहनेसंस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजनको लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेलाहुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा यस गाउँपालिकाले



उक्त कार्यहरूको Planning Permit स्वीकृतगर्नसक्नेछ। यसरी Planning Permit दिँदा प्लटिङ गरिने जग्गाको क्षेत्रफल तोकी बाटो बाहेककूल जमिनको कम्तिमा ५ % वा गाउँपरिषद्ले तोकेको निश्चित प्रतिशत जमिनप्लटिङको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्न पर्नेछ। सो प्लटिङ क्षेत्रमा प्रवेश गर्ने मूल सडकको चौडाईकम्तिमा ८ मिटर, प्लटिङ क्षेत्रमा सडकको चौडाई कम्तिमा ६ मिटर र सडक किनाराबाट सेट ब्याक १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । प्लटिङ गरिने जग्गाको न्युनतम क्षेत्रफल ३० रोपनी वा गाउँपरिषद्ले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ । तर गाउँपालिका स्वयंले यस्तो कार्य गर्न चाहेमा यो न्युनतम क्षेत्रफलको सीमा लागू हुनेछैन । प्लटिङ गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, बिजुलिकोखम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिङकर्ताकै हुने गरी प्लटिङको Planning Permit स्वीकृत गरिनेछ । साथै प्लटिङ गरिएकोहरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नु पर्ने छ। उपरोक्तमापदण्डहरू पूरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्न सकिनेछ । यसप्रावधान विपरित प्लटिङ गरेमा उक्त प्लटिङ क्षेत्रमा सार्वजनिकउपयोगिताहरू जस्तै धारा बिजुली टेलिफोन जस्ता सेवाहरू जडान हुने छैनन् । साथै उक्त जग्गारोक्का राख्न लगाउन सकिने छ । जग्गा प्लटिङ सम्बन्धमा गाउँपालिकाको आगामी गाउँपरिषद्लेसहरी विकास मन्त्रालयले निर्धारणगरेको मापदण्ड अनुसार आवश्यक विनियमावली जारी गरी व्यवस्थित गर्नेछ ।

#### १४. जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्तपर्खालहरू पहिचान गरी तत्काल भत्काउन लगाउनेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सोसंरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिकाले भत्काईआवागमनलाई सहज तुल्याइनेछ । साथै यस मापदण्डमा तोकिए अनुसार पर्खाललगाउने अनुमति दिँदा सेटब्याक छाडेर मात्र पर्खाल लाउने अनुमति प्रदानगरिनेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाईप्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रूख विरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडककोक्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतकासंरचनाहरू समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

-; योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरू

१४.१ यस मापदण्ड जारी भएको मितिदेखि भवननिर्माणका मापदण्डहरू पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्वहस्तान्तरण नगरी साँधियारको मन्जुरनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन।

१४.२ यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन संहितातथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरूलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकीनक्सा स्वीकृत गरिने छैन । तर गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमतिदिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृतवातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप २०७० मा ब्यवस्थित गाउँक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरू पूरा गर्नु पर्ने शर्तहरू समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन।

१४.३ यस गाउँक्षेत्रमा निर्माण हुने नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न वाआंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि

गाउँपालिकारुको पूर्वस्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

१४.४ भवनको उपयोगिता परिवर्तन गर्न अनुमति लिनु पर्ने :भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुनप्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवन उपयोगमा ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मापदण्ड, स्वीकृतभूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्यरूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैलेगाउँपालिकाको स्वीकृती बिनाभवनको उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमाजडान भएको विद्दूत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखीआएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तनगर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाटवञ्चित गर्न सक्नेछ ।

१४.५ भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख)वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुनेसपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नसिडहोम, पोलिक्लिनिक आदिकोभवन लगायत १५ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परीक्षण गरी पेशगर्नुपर्ने र दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएकाउक्त वर्गका भवनहरूमा जडानभएको विद्दुत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न यस गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायलाईलेखी पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनुपर्नेछ ।

१४.६ निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र विना बैकिङकारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायलाईलेखि पठाउनेछ र बैकिङ र इन्सुरेन्स निकायहरूलेपनि उक्त कार्यमा सहयोगगर्नु पर्नेछ ।

१४.७ प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही सहरी विकासमन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरीतोकेको स्थानमा मात्र पाँच तलाभन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचनानिर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायहरूबाट अग्लासंरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकेिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनकोनक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमाप्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने पाइने छैन ।खानीतथा भू-गर्भ बिभागको अग्रिम स्वीकृती नलिइ ३० degree भन्दा बढी भिरालोजमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन ।

१४.८ अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माणहुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले सटर पसल राखी भवननिर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः ब्यापारिक भवन मानिनेछ । साथै ६मीटर भन्दा कम चौडाइको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र

सटरराख्दा कम्तिमा २ मीटरको सेटब्याक छोडनु पर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका लागिनिर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो सम्पूर्ण भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ। तर योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमाकुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन ।

१४.९ गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालन नगरेकाक र खवर्गकाभवनको हकमा मापदण्ड विपरीत संरचनालाई स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधानअनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वाभत्काउन सक्नेछन्। घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैलेभत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्तावाट सरकारीबाँकि सरह बिगो सहित असुल उपर गरिनेछ । साथै गाउँपालिकालेयसरी भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगर्ने ऊक्त वर्गका भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहितको विवरण आफ्नो website मा सार्वजनिक गर्नेछ ।

१४.१० गाउँपालिका क्षेत्रमा मापदण्ड विपरित निर्माण भएकाग र घवर्गका संरचनालाई समेत गाउँपालिकाले स्थानीय स्वायत्त शासनऐनको प्रावधान अनुसार पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनसक्नेछ। घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैले भत्काउनुपरेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्तावाट सरकारी बाँकि सरहबिगो सहित असुल उपर गरिनेछ।

१४.११ साविक बस्तीहरुका साना बाटाहरुमा समेतऐम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ४ मीटर हुने गरी गाउँपालिकाले बाटो विस्तार गर्ने नीति लिइनेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वकास्थानमा भने गाउँपरिषद्को निर्णयबाट यस प्रावधानमाविशेष मापदण्ड तय गर्न सकिनेछ ।

१४.१२ धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिकसंस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नसिर्इंग होम, बैंक तथा वित्तियसंस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचनानिर्माण गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाईनेछ।

१४.१३ सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा गाउँपालिकालेतोकि दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारोनिर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली/रेलिड राख्ने गरी स्वीकृती लिएर मात्रगर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्याताको लागि गाउँपालिकाको परिषदलेतोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्नसक्नेछ। सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणलेअग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको सिफारिस र सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले आवश्यकता पुष्टी भएमा यस्तो अग्लोपर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ । यसरी पर्खाल निर्माण गर्दा घर नक्सा जस्तै स्वीकृती लिनु पर्नेछ र तोकिएको सेट ब्याक (कम्तिमा १.५ मिटर) छोड्नु पर्नेछ ।

१४.१४क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्तागर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेबमजिम हुनु पर्नेछ। यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत् सुपरभिजन गराउन निजसंग संझौतागरी उक्त संझौतापत्र पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का गर्नु पर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१४.१५ आर्थिक वर्ष २०७३/०७४ देखि गाउँपालिका क्षेत्रमा भवनसंहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्रीस्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिकामा सूचीकृत भएका निर्माण व्यवसायि (डकर्मी/कालिगढ/स्थानीय ठेकेदार) हरूले मात्र सुपरवेक्षणको लागि नियुक्तभएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्वीपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछन् । यस प्रयोजनको लागि गाउँ विकास प्रशिक्षण केन्द्रलगायत स्थानीय विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायकसस्थाहरूसंग समन्वय गरी प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरी निजको सहयोगमा यस गाउँपालिकामा सो सम्बन्धी तालिमहरू सञ्चालन गर्ने नीति लिइनेछ ।

१४.१७ स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल, नर्सिगहोम, 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 गर्नुपर्नेछ। तर यस गाउँपालिकाद्वारा स्विकृत मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ।

१४.१८ शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्यमापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको 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।

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

१४.२० अब उपरान्त निर्माण हुनेक र ख वर्गका भवनहरूले वर्षाको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रवधि अपनाई जमिनमूनि पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। यस्तो व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिने छैन। तर गाउँपरिषदको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधापुग्ने छैन।

१४.२१ कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको बोर्ड बैठकको स्वीकृति बिना होर्डिंग बोर्ड, टावर, एन्टेनाराख्न पाईने छैन। गाउँपालिकाले यस्तो स्वीकृति दिंदा सो जडान भएकोउपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचनाराख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ।

१४.२२ गाउँ/ग्रामीण क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूलसडक किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि गाउँको सहरीसौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टरमात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र सहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल असर नपर्नेगरी फिनिशिड गर्नुपर्नेछ। साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिलरठड्याई राख्न पाईने छैन। यसरी राखेमा उक्त पिलर भत्काउन लगाउनु पर्नेछ। यसप्रयोजनका लागि चालू आ.व.को हकमा गाउँपालिकाले निश्चित समय-सिमा तोकी घरधनीलाई मौका प्रदान गर्नु पर्नेछ।

१४.२३ गाउँपालिकाले आफ्नोपरिषद्को निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डकोपरिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डिजायन, ढाँचा, तला र आकारकाभवनहरुमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्नसक्नेछ।सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाटस्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ।

१४.२५ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन, सपिंगकम्प्लेक्स, व्यापारिक महल , डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सापास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ।

१४.२६ **ख** र गवर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा **ख वर्गकोपाँच** तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा**ग वर्गको**हकमा नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनयरबाट सो भवनतला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदानगर्नु पर्नेछ ।

१४.२७ गाउँपालिकाले स्वीकृत मापदण्डको परिधिभित्रै कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अबधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुननसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छसो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ। यसरी प्रमाणपत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पूनः अनुमति लिनु पर्नेछ।

१४.२८ भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाईन गर्दासुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुर्‍याइ भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ र गाउँपालिकाले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।

१४.२९ सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असरपर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन।

१४.३० नदी उकासबाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन। यस्तो जमिनस्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति विभाग वावनमन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गर्नुपर्नेछ।

१४.३१अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोकोन्यूनतम चौडाई ६ मी. हुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरुलाई सोहीबमोजिम सेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाकोकार्यान्वयन गर्न लेखि पठाउनु पर्नेछ। यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृतीदिंदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मीटर सडकको क्षेत्राधिकार (RoW) र सडकक्षेत्राधिकार सिमाबाट १.५ मीटर सेट ब्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृतिदिनु पर्नेछ। तर भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिकरूपमा उक्त ६ मिटर चौडाई कायम गर्नसम्भव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा गाउँपरिषद्को निर्णयबाट ४ मिटरमा नघट्ने गरी बाटोको चौडाइ निर्धारण गर्न सकिनेछ।

१४.३२ भवनको प्लिनथको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रतथा तोकिएको सेटब्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकारक्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, र्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्नप्रमाणपत्र दिन सकिने छैन।

१४.३३ भवनमा १ मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीनिर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत स्ट्रक्चरल डिजाइन पेशगर्नु पर्नेछ। सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा, बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन।

१४.३४ भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दाजग्गाको साँधसिमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन गार्हो निर्माण गर्न पाइनेछ। तरतोकिएका पुराना तथा घना आवासीय बस्तीका घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका इन्जिनियरिड प्रविधि प्रयोग गरीघर निर्माण गर्न बाधापर्नेछैन।

१४.३६ गाउँपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगायतप्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा गाउँ/ग्रामीण यातायात गुर्योजनालेनिर्धारण गरे अनुरूप सडक क्षेत्र र सेटब्याक कायम हुनेछ। तर गाउँपालिकाले यस्तो सेटब्याक सडक किनारबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्ने छैन। सामान्यतः Height Set Back Ratio यस प्रकार हुनेछ -

- क) १० मिटर उचाइ सम्मका भवनहरुको हकमा १.५ मिटर
- ख) १०-१५ मिटर उचाइ सम्मका निजि भवनहरुको हकमा २ मिटर
- ग) १०-१५ मिटर उचाइ सम्मका सार्वजनिक भवनहरुको हकमा ३ मिटर
- घ) १५ मिटर भन्दा बढि उचाइका भवनहरुको हकमा ६ मिटर

१४.३७ जग्गा उपयोग प्रतिशतः आवासीय भवनकालागि २५०वर्गमिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भूइतलाले

चर्चिनेक्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिनु पर्नेछ। सरकारी, अर्ध-सरकारी सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा भवनको भूइतलाले चर्चिनेक्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनुपर्नेछ।

१४.३८ नयाँ बाटोको घुम्ति वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २०% ले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ।

१४.३९ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दशहजार वर्गफिट भन्दा ठूलासबै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास वा सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकासमन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नुपर्नेछ।

१४.४० अब उपरान्त न्यूनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आशिकनिर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोनआदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ ।

१४.४१ नापी नक्शा तथा सेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्शा पास गर्न पाईने छैन ।

१४.४२ भवनहरूको Structural Analysis Report माकम्तिमा Structural Engineer वा स्टक्चरल डिजाईनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

१४.४३ यस मापदण्डमा उल्लेखित कुराहरू साविकमा लागू भएका मापदण्ड भन्दा खुकुलो भएको पाइएमा साविकको मापदण्ड बमोजिम नै हुनेछ ।

१४.४४ नक्सा पास गर्दा सेप्टिक ट्याङ्कको व्यावस्था सहितको नक्सा पास गर्नुपर्नेछ ।

१५.बिबिध:

१५.१ FAR, Ground Coverage आदि सुबिधा लिने प्रयोजनको लागि मन्जुरीनामाबाट नक्सा पास गर्दा यो मापदण्ड कार्यान्वयनमा प्रतिकूल असर पर्ने भएकोले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को मन्जुरीनामा लिई नक्सा पास गर्न सक्ने प्रावधानमा संशोधन नभए सम्मको लागि घर निर्माण हुने जग्गाको पुरै कित्ताको मन्जुरीनामा दिनु पर्ने र सो कित्ताको जग्गा रोक्का राख्न मालपोत कार्यालयमा लेखी पठाएर रोक्का भई आए पछि मात्र नक्सा पास प्रकृया अघि बढाइनेछ ।

१५.२ जग्गा धनीले घर भएको जग्गाको कित्ता काट गरी बेचबिखन गर्ने प्रयोजनका लागि घर बाटो लगाएतका सिफारिस माग गरेमा सो जग्गाको कित्ता काट गर्दा बनिसकेको घर यस मापदण्ड बमोजिम रहने भएमा मात्र त्यस्तो सिफारिस प्रदान गरिनेछ ।

१५.३ यस गाउँपालिका क्षेत्रमा ३ आना भन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरी कित्ता काट गर्ने प्रयोजनको लागि घर बाटो सिफारिस गरिने छैन तर यस अघि कित्ता काट भैसकेको र पुरै कित्ता जग्गा बिक्री गर्दा तथा ३ आना भन्दा बढि क्षेत्रफल बनाउने गरी छिमेकी कित्तासंग गाभ्ने गरी जग्गा किनबेच गर्दा यो ३ आनाको ब्यवस्था लागू हुने छैन ।

१५.४ यस गाउँ/ग्रामीण क्षेत्रमा बन्ने घरमा झ्याल,ढोका राख्न घर धनीले आफ्नो जग्गाको किनाराबाट कम्ती ३ फिट जमिन छोड्नु पर्नेछ । बाटो नभएको जग्गामा घर निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।

१५.५ यस गाउँ/ग्रामीण क्षेत्रमा निर्माण हुने अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासीय भवन,सार्वजनिक सरोकारका भवनहरु(सरकारी कार्यालय,अस्पताल,नर्सिङ्ग होम,शैक्षिकसंस्था,,बैंकतथा वित्तियसंस्था,ब्यापारिक केन्द्र,सुपरमार्केट, फुटसल , होटल ,पार्टि प्यालेस, सिनेमाहल, आदि) वाल मैत्री र अपांग मैत्री हुनुका साथै आपत कालिन निष्कासन द्वारर भर्याङ (Emergency Exit Door and Ladder) को ब्यवस्था भएका हुनु पर्नेछ । साथै १५ मिटर भन्दा अग्ला बहुतले भवनहरुमा अनिवार्य रुपमा Lift/Escalator,Fire Escape को ब्यवस्था समेत गरिएको हुनु पर्नेछ ।

१५.६ नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको हाइटेन्सन लाइनको क्षेत्र(हाल दायाँ बायाँ ९।९ मिटर) भित्र भवन नक्सा पास गरिनेछैन ।

१५.७ नदी,खोलाको किनाराबाट कम्तीमा ३० मिटर तथा कुलो खोल्साको किनाराबाट कम्तीमा १० मिटर छोडी भवनको नक्सा पास गरिनेछ । यस्ता खोला,खोल्साका भागहरु हरियाली क्षेत्र बनाइनु पर्नेछ ।

१५.८ सुरक्षाको दृष्टिले भवनको भुँइ तलाले चर्चेको क्षेत्रफलको २.५ गुणा मात्र उचाई बनाइनु पर्नेछ ।

१५.९ जग : भवनको सबैभन्दा महत्वपूर्ण पक्ष जगको गहिराई माटोको प्रकार,आवासीय वा सार्वजनिक प्रयोजन,घरको तला,पिलरको आकार(लम्बाई,चौडाइ) आदिमा भर पर्दछ । सामान्यतःआवासीय प्रयोजनको २-३ तलाको घरमा साबिक जमिनभन्दा तल कम्तीमा ५\*५\*५ फिट गहिरो जग बनाइनु पर्नेछ । जग पुरिइसके पछि डिपिसी गर्दा चारैतिर ( यथाशक्य छड्के समेत)विम र पिलर बनाए जस्तै गरी बन्धन बाँध्नु पर्नेछ । भवनमा वेस टाइ विम,प्लिन्थ टाइ विम र स्ल्याप टाइ विम अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ ।

१५.१० पिलर र विम : पिलर र विम पनि घरको आकार,घर धनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा,घरको प्रयोजन(आवासीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । पिलरको हातीपाइलेको लेवल १८०डिग्रीमा हुनु पर्नेछ । पिलर ९० डिग्रीमा ठडिएको हुनु पर्नेछ । भरसक पिलरहरु एउटै लाइन,ग्रिडमा पार्नु पर्छ । सामान्यतःआवासीय प्रयोजनको घरमा १२" \*१२" को पिलर हुनु पर्नेछ । एउटा पिलरदेखि अर्को पिलरको दुरी बढिमा १४'९" हुनु पर्नेछ । सो पिलरमा कम्तीमा ४ लाइनको ४ वटा र ५ लाइनको ४ वटा गरी ८ वटा डण्डी र २ लाइन (८ एम एम)का डण्डीमा ४-६ इन्चको अन्तरमा राखिएका डवल चुरी हुनु पर्नेछ । रिडको हुक ३" लामो र १३५ डिग्रीमा मोड्ने गर्नु पर्छ । प्रत्येक तलामा एउटा पिलरको ढलान एकै पटक नगरी आधा आधा गरी दुई पटक गर्नु पर्नेछ । घरको विम पनि पिलरको जस्तै डण्डी र चुरी राखेर कम्तीमा ९\*१२ इन्चको मोटाइका बनाइनु पर्नेछ । यस्तो विममा कम्तीमा ४ वटा डण्डी १६ एम एम को हुनु पर्नेछ । विमका सबै डण्डीहरु पिलरको डण्डी भित्र पर्ने गरी राख्नु पर्नेछ । विममा रिड राख्दा पिलरको छेउबाट लम्बाइको एक तिहाइ भागमा ४" को अन्तरमा र बाँकी भागमा ६" को अन्तरमा राखिनु पर्छ । डिपिसी,पिलर,विम जहाँ पनि डण्डी गाँस्दा सबै एकै ठाँउमा र एकै पटक पर्ने गरी नगाँसी फरक फरक ठाँउमा गाँसिनुपर्छ । यसको लागि डण्डी फरक फरक लम्बाइका प्रयोग गर्नु पर्छ र डण्डी गाँस्दा कम्तीमाडण्डीको ब्यासको ६० गुणा खप्तिने गरी गाँसिनु पर्छ । पिलरको डण्डीको गाँसाइ विमको २' माथि वा तलबाट गर्नु पर्छ साथै विमको डण्डीको गाँसाइ पिलरको छेउबाट लम्बाइको एक तिहाइ भाग छोडी गर्नु पर्नेछ ।



१५.११ ढलान : भवनको ढलान पनि घरको आकार,प्रकार,घर धनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा र चाहना,घरको प्रयोजन(आवासीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । आर सि सि ढलान एम २५(१:१.५:३) को हुनु पर्नेछ । पिलरमा .५",विममा १" र स्ल्यावमा .७५" कंक्रीट कभर राख्नु पर्नेछ । सामान्यतःआवासीय प्रयोजनको घरमा सिदि र छानामा ५ इन्चको ढलान भए पुग्छ । ढलान गर्दा कम्तीमा २.५ लाइनको ढण्डीको जाली ६ इन्चको अन्तरमा बाँधिनु पर्छ । विमको नजिक र टपमा डवल जाली बुन्नु पर्छ । सुरक्षाको दृष्टिले ढलानको जाली फर्माभन्दा एक इन्च माथि पर्ने गरी बनाइनु पर्छ ता कि जालिमाथि मसला परोस् मसला जालीमा झुण्डिने अवस्था नहोओस् । ढलान गरेको १ दिन पछि कम्तिमा ७ दिनसम्म क्युरिड गर्नु पर्नेछ ।

१५.१२ कंक्रीट बनाउने बिधि :

क)सामान्य आवासीय प्रयोजनका घरमा - एम १५ को कंक्रीट भए पुग्छ जसमा सिमेण्ट,बालुवा र गिटीको अनुपात १:२:४ हुनुपर्छ ।

ख) ठूलो निर्माणमा -एम २५ (सिमेण्ट,बालुवा र गिटीको अनुपात १:१.५:३) हुनुपर्छ ।

यस्ता सामग्रीको मिश्रण , घोलाइ (यथाशक्य मिक्सर/भाइब्रेटरले) राम्रोसंग गरिनु पर्छ ।

सामग्री (डण्डी,सिमेण्ट आदि )गुणस्तर चिन्ह युक्त हुनुपर्छ । बालुवा माटो अभ्रख नमिसिएको,दानादार हुनुपर्छ । गिटी साह्रो ढुंगाको र सानो ठूलो आकारको,पानी सफा आइरन मुक्त हुनुपर्छ । तापक्रम १०-३० डिग्री सेल्सियस भए राम्रो,-३ डिग्री भन्दा कम र ४० डिग्री भन्दा बढि तापक्रम कंक्रीट कामको लागि राम्रो मानिन्न । कम तापक्रमले ढलान जम्दैन भने धेरै तापक्रम भएमा पानी तुरुन्त सोसिन्छ । त्यसैले अधिक चिसो र गर्मीमा ढलान राम्रो हुँदैन ।

१५.१३ गारो : भवनमा लगाइने गारो घरको आकार,प्रकार,घर धनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा र घरको प्रयोजन(आवासीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । सकभर ९ इन्चको गारो लगाहनु राम्रो , ढलान गर्ने बित्तिकै गारो नलगाई ढलान गरेको कम्तीमा ३ हप्ता पछि गारो लगाउनु पर्छ । घरको स्ट्रकचरको काम सकेर गारो लगाउँदा राम्रो हुन्छ । गारो लगाउँदा बिचबिचमा ठाडो र तेर्सो गरी २ लाइनका डण्डी राख्नु पर्छ । गारो लगाउँदा झ्याल र ढोकामा कम्तीमा ३" मोटाइ हुने गरीपिलरसंग टाँसी **Sill Band & Lintel Band** राख्नुपर्छ । गारोमा आवश्यकतानुसार सारो ढुंगा वा राम्ररी पाकेको इट्टा प्रयोग गर्न सकिन्छ । गारोको मसलामा सिमेण्ट र बालुवाको अनुपात १ : ५ तथा प्लास्टर गर्दा सो अनुपात सिलिडमा १:३ र अन्यत्र १:४ हुनुपर्छ ।

१५.१४ बिना डिजाइन १ मिटर भन्दा बढि छज्जा राख्न पाइने छैन । भर्याडको चौडाइ कम्तिमा ३' तथा प्रत्येक सिदीको चौडाइ कम्तिमा १०" र उचाइ बढिमा ७" हुनु पर्नेछ ।

१५.१५ गारो वाला (Load Bearing) भवन निर्माण गर्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड

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

ख)त्यस्तो भवनको कोठाको भित्री लम्बाई बढिमा ११' सम्म हुनु पर्नेछ ।

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

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

ड)भवनको लम्बाई चौडाईको ३ गुणा भन्दा बढि हुनु हुँदैन ।

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

छ)जगमा ६"को एक तह ढुंगा सोलिड गरी सिमेण्ट,बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई ३"को पि सि सि ढलान गर्नु पर्नेछ । साथै प्रत्येक कुनामा १६ एम एमको डण्डी ब्याण्ड र स्टिचसंग जोडी राखिएको हुनु पर्नेछ ।

ज)पि सि सि माथि सिमेन्ट,बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई ३"\*१८" को राउण्डिड आर सि सि ढलान गर्नु पर्नेछ जसमा १२ एम एम का २ वटा छड,८ एम एम का रिडहरु ६/६ इन्चको अन्तरमा पर्ने गरी जग बन्धन गर्नु पर्नेछ ।

झ)जमिनमाथि सामान्यतया १'६" मा टाई विम ६"\*१८" को हुने गरी ४ वटा १२ एम एम का रड,८ एम एम का रिड ६/६ इन्चको अन्तरमा राखी सिमेन्ट,बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई आर सि सि ढलान गर्नु पर्नेछ ।

ञ)प्लिन्थ लेवलमाथि गारोको चौडाई १८" हुनु पर्नेछ ।

ट) टाई विम (प्लिन्थ लेवल)माथि कुना बन्धन,सिल ब्याण्ड,घेरा लिन्डल ब्यान्ड जग बन्धन (३"\*१८")जस्तै हुने गरी बनाउनु पर्नेछ । ३" आर सि सि ढलानमा कम्तिमा १२ एम एम को दुई वटा डण्डीहरु राख्नु पर्नेछ ।

ठ)कुना बन्धनको लम्बाई कुनाबाट ३/३ फिट सम्म हुनु पर्नेछ साथै कुना बन्धन २/२ फिटको उचाईमा राख्दै जानु पर्नेछ ।

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

ढ)फ्लोर तथा छानामा टाई विम राख्नु पर्नेछ र यसलाई प्लिन्थ टाई विम जस्तै गरी घेरा बन्दी गर्नु पर्नेछ ।

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

त)ढलान कार्यका लागि कंक्रीट मिक्सर उपलब्ध नभएमा १०% सिमेन्ट थप गरी हातैले मिश्रण गर्न सकिनेछ ।

१५.१६ भवन निर्माण कार्यमा संलग्न दर्तावाला परामर्शदाता संस्थाले जुन स्तरको प्राबिधिकबाट भवनको नक्सा ड्रइङ डिजाइन भएको हो सोही स्तरको प्राबिधिकबाट सुपरीवेक्षण हुने ब्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

१५.१७क,ख,ग वर्गका भवनको नक्सा पासका लागि गाउँपालिकामा निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक संग भएको सम्झौता पत्रको प्रति समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) बमोजिम हुनु पर्नेछ । दिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रकृयाको जिम्मेवारी दिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१५.१८ भवन निर्माणकर्ताले गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना सडक तथा सार्वजनिक स्थलमा निर्माण सामग्री साख्र पाइने छैन , राखेको पाइएमा गाउँपालिकाले सो सामग्री जफत गरी नियमानुसार गर्नेछ ।

१५.१९भवन निर्माण अनुमति र नक्सा पास बिना निर्माण भएका भवन सम्बन्धमा : यस गाउँ/ग्रामीण क्षेत्रमा गाउँपालिकाबाट भवन निर्माण अनुमति नलिई नक्सा पास बिना हालसम्म निर्माण भएका र निर्माण भैरहेका भवनहरुको हकमा एक पटकलाई यस आर्थिक वर्षको अन्त्य सम्मको म्याद दिई त्यस्ता भवनहरु यस मापदण्ड बमोजिम भएको ब्यहोरा यस गाउँपालिकामा सूचिकृत इन्जिनियरबाट प्रमाणित भई आएमा आवश्यक जाँचबुझ गरी यस मापदण्ड बमोजिम भएको पाइएमातोकोिएको शुल्क तथा बिलम्ब शुल्क लिई नक्सा प्रमाणित र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । सो अवधि पश्चात त्यस्ता भवनहरुको सम्बन्धमा गाउँपालिकाले कुनै कारबाही गर्ने छैन र घरधनी स्वयं जिम्मेवार हुनु पर्नेछ । यो भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएपछि यस गाउँ/ग्रामीण क्षेत्रमा गाउँपालिकाबाट भवन निर्माण अनुमति नलिई नक्सा पास बिना कुनै पनि ब्यक्ति,संस्था वा निकायले घर निर्माण गर्न पाउने पाउने छैन , यस प्रावधानको बर्खिलाप गर्ने उपर कानूनी कारबाही हुनेछ ।

**१६.भवन निर्माण अनुमति,नक्सा पास र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण लिने,दिने कार्यविधि:**

- जग्गा धनी स्वयं उपस्थित भई देहायका कागजातहरु संलग्न गरी अनुसूची १ बमोजिमको ढाँचामादिएको निवेदन (क) भवन निर्माणकर्ताको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी (ख)जग्गा धनी प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपी(ग)गाउँपालिकालाई यस आ.व.सम्म तिर्नु पर्ने मालपोत,एकिकृत सम्पत्ति कर लगायत सबै कर तिरेको रसिद(घ)खरिद ,नामसारी गरिएको जग्गाको हकमा मालपोत कार्यालयको रजिस्ट्रेसन फाराम,राजिनामाको प्रतिलिपी(ङ) निर्माण हुने घरको नक्सा ३ सेट (ट्रेस नक्सा १ सेट, फोटोकपी २ सेट)(च) घर निर्माण गरिने जग्गाको नापी कार्यालयबाट प्रमाणित ब्लु प्रिन्ट र ट्रेस नक्सा(छ)जग्गाको चार किल्ला किटानी भएको मुचुल्का (ज) गुठी जग्गा भए गुठीको सिफारिस (झ)धितो,रोक्का राखिएको जग्गा भए धितो,रोक्का राख्ने निकाय,संस्थाको स्विकृति वा सिफारिस (ञ)वारेश राखी नक्सा पास गर्ने भए वारेशनामा र वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपी
- उपरोक्त कागजातहरु संलग्न गरी दिएको निवेदन अनुसूची २ बमोजिमको अभिलेखमा दर्ता गरी सो को ७ दिन भित्र गाउँपालिकाले आवश्यक जाँचबुझ गरी भवन निर्माण स्थल , सम्बन्धित वडा कार्यालय एवं सो वडाका अन्य सार्वजनिक स्थलमा साँधियार एवं सरोकारवालाको जानकारीका लागि अनुसूची ३ बमोजिमको सूचना टाँस गर्नेछ ।
- सूचना टाँस गरेको १५ दिन भित्र सूचना टाँसको मुचुल्का र साँधियार एवं सरोकारवालाको राय सहितको मुचुल्का तयार गरिनेछ ।
- यस्तो मुचुल्का प्राप्त भएको ७ दिन भित्र अनुसूची ४ बमोजिमको अभिलेख राखी नक्सा पास गरेर अनुसूची ५ बमोजिमको डिपिसि लेवल सम्मको भवन निर्माण अनुमति पत्र प्रदान गरिनेछ । त्यस्तो अनुमति पाएका जग्गा धनीले भवन निर्माण स्थलमा भवन निर्माण अवधिभर अनुसूची ६ बमोजिमको होडिड बोर्ड अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ ।
- डिपिसि लेवल सम्मको निर्माण कार्य समाप्तभए पछि प्रथम तला निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ र त्यस पछि प्रत्येक तलाको निर्माण कार्य समाप्ती पश्चात अर्को तलाको निर्माण अनुमती प्रदान गरिनेछ ।
- भवन निर्माण अनुमति लिएको र नक्सा पास गरेको २ वर्षभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गरिसक्नु पर्नेछ अन्यथा पुनः अनुमति लिने र नक्सा पास प्रकृया थालनी गर्नु पर्नेछ ।
- भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्सा पास अनुसारको निर्माण कार्य एवं रंग रोगन कार्य पूर्ण रुपमा सम्पन्न गरी सो को चेक जाँच गराई प्राविधिकको सिफारिस र निर्माण कार्य सम्पन्न भएको दृश्य देखिने फोटोहरु संलग्न भएको निवेदन प्राप्त भएपछि गाउँपालिकाले आवश्यक जाँचबुझ गरी प्राविधिकको सिफारिसमा अनुसूची ७ बमोजिमको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ ।
- भवन निर्माण अनुमति माग र नक्सा पासको लागि निवेदन दिँदा,नक्सा पास र निर्माण सम्पन्न प्रमाण दिँदा लाग्ने शुल्क गाउँपरिषदले समय समयमा निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

अनुसूची १

(नक्सा पास/भवन निर्माण अनुमति /भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पाउन दिइने निवेदनको नमूना)

श्री अजयमेरुगाउँपालिका कार्यालय,  
भद्रपुर, डडेल्धुरा

मिति:

विषय:नक्सा पास/भवन निर्माण अनुमति /भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण बारे ।

मैले/हामीले/यस संस्था/निकायले देहाय बमोजिमको निर्माण कार्य गर्नु पर्ने भएकोले आवश्यक कागजातहरु संलग्न गरी यो निवेदन दिएको छु/छौं । नक्सा पास/भवन निर्माण अनुमति /भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पाउँ ।

१)जग्गा धनीको नाम,थर,वतन:

२)नक्सावालाको नाम,थर,वतन:

पिता/पतिको नाम,थर:

नागरिकता नं.

३)घर निर्माण हुने,भएको जग्गाको विवरण:

हालको वडा नं.

टोल:

साविक वडा नं.

जग्गाको कि.नं.

जग्गाको क्षे.फ.

स्वामित्व:निजी/सामुहिक/गुठी/सार्वजनिक/अन्य

४)जग्गाको नाप:

मोहडा:

पछाडि:

दायाँ

वायाँ

५)बन्ने घरको प्रयोजन:आवास/ब्यापार/सरकारी/सार्वजनिक

६)जग्गाको चार किल्ला तथा सँधियारको विवरण:

पूर्व:कि.नं.

( श्री

)

पश्चिम:कि.नं.

( श्री

)

उत्तर:कि.नं.

( श्री

)

दक्षिण:कि.नं.

( श्री

)

७)निर्माण कार्यको किसिम:छान्ने

क.नयाँ घर निर्माण	ख.तला थप
ग.साविकको घर भत्काई पुनः निर्माण गर्ने	घ.घर निर्माण विस्तार
ड.घरको मोहोडा फेर्ने	च.घरको छाना फेर्ने

छ.सिमा पर्खाल लगाउने	ज.अन्य(उल्लेख गर्ने)

यो निवेदन र संलग्न कागजातमा उल्लेखित विवरण सहि साँचो हो, झुट्टा ठहरे कानून बमोजिम सहुँला, बुझाउँला ।  
निवेदक

दस्तखतः

नाम, थरः

ठेगानाः

मितिः

सम्पर्क नं.

निवेदनसाथ संलग्न कागजातहरु

(क) भवन निर्माणकर्ताको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी

(ख) जग्गा धनी प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपी

(ग) गाउँपालिकालाई यस आ.व.सम्म तिर्नु पर्ने मालपोत, एकिकृत सम्पत्ति कर लगायत सबै कर तिरेको रसिद

(घ) खरिद, नामसारी गरिएको जग्गाको हकमा मालपोत कार्यालयको रजिस्ट्रेसन फाराम, प्रतिलिपी

(ङ) निर्माण हुने घरको नक्सा ३ सेट (ट्रेस नक्सा १ सेट, फोटोकपी २ सेट)

(च) घर निर्माण गरिने जग्गाको नापी कार्यालयबाट प्रमाणित ब्लु प्रिन्ट र ट्रेस नक्सा

(छ) जग्गाको चार किल्ला किटानी भएको मुचुल्का

(ज) गुठी जग्गा भए गुठीको सिफारिस

(झ) धितो, रोक्का राखिएको जग्गा भए धितो, रोक्का राख्ने निकाय, संस्थाको स्विकृति वा सिफारिस

(ञ) वारेश राखी नक्सा पास गर्ने भए वारेशनामा र वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपी



अनुसूची ३  
(दाबी बिरोध बारेको सूचना)

अजयमेरुगाउँपालिका कार्यालय  
भद्रपुर, डडेल्धुरा

मिति:

दाबी बिरोध बारेको १५ दिने सूचना

यस गाउँपालिकाका निम्न अनुसारका ब्यक्तिले तपसिल बमोजिमको चौहद्दीभित्र घर बनाउन पाउँ भनी नक्सा पास र भवन निर्माण अनुमतिका लागि यस कार्यालयमा निवेदन पेस गरेकोमा संधियार सर्बसाधारणको नाममा जानकारीक लागि स्थानीयसरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा ३१ बमोजिन यो सूचना प्रकाशित गरिएको छ । अतःनिजको घर निर्माण हुँदा संधियारहरुलाई कुनै किसिमको बाधा,पिर,मर्का,हानी,नोकसानी वा असर पर्ने भए सो को प्रमाण सहित यो सूचना प्रकाशन भएको मितिले १५ दिन भित्र यस कार्यालयमा उजुरी गर्न आउनु हुन सूचित गरिन्छ । म्याद नाघी आएका उजुरी उपर कुनै कारबाही नहुने रनिवेदकलाई नियमअनुसारको कारबाही प्रक्रियाबाटनक्सा पास र भवन निर्माण अनुमति दिन सकिने ब्यहोरा समेत सम्बन्धित सबैलाई जानकारी गराइन्छ ।

सि.नं.	निवेदकको नाम,थर	ठेगाना	जग्गाको कि.नं.	जग्गाको क्षे.फ.	चार किल्ला,संधियार
					पूर्व- पश्चिम- उत्तर- दक्षिण-

प्रमुख प्रसासकिय अधिकृत





अनुसूची ५  
(निर्माण इजाजत पत्र)

अजयमेरुगाउँपालिका कार्यालय  
भद्रपुर, डडेल्धुरा

आ.व.  
च.नं.

मिति:

विषय:निर्माण अनुमति

श्री.....

अजयमेरुगाउँपालिका वडा नं.

तपाईंले अजयमेरुगाउँपालिका वडा नं.

स्थित कि.नं.....

क्षेत्रफल ० - ० - ० - ० को जग्गामा पेश भएको नक्सा बमोजिम नयाँ घर निर्माण गर्ने / तला थप गर्ने /साविकको घर भत्काई पुनः निर्माण गर्ने /घर निर्माण विस्तार गर्ने /घरको मोहोडा फेर्ने/घरको छाना फेर्ने/सिमा पर्खाल लगाउने कार्य गर्न नक्सा पास / निर्माण अनुमतिका लागि निवेदन दिनु भएकोमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को दफा १५५ अनुसार निर्माण अनुमति दिइएको र सोही ऐनको दफा १५६ अनुसार नक्सा पास गरिएको छ । स्वीकृत नक्सा र यस गाउँपालिकाद्वारा तोकिएका मापदण्डका अधिनमा रही निर्माण कार्य गरेर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु हुन जानकारी गराइन्छ ।

प्रमुख प्रसासकिय अधिकृत

अनुसूची ६

भवन निर्माण स्थलमा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माण अवधिभर राख्नु पर्ने होडिड बोर्ड

१)घर धनीको नाम,थर:

२)घर धनीको ठेगाना:

३)जग्गाको कि.नं.

४)जग्गाको क्षेत्रफल:

५)जग्गाको संधियार:

पूर्व

पश्चिम

उत्तर

दक्षिण

६)घरको नक्सा पास भएको र निर्माण अनुमति लिएको मिति:

७) निर्माण गरिसक्नु पर्ने मिति:

८)घरको भुई तलाको क्षेत्रफल: ९)घरको कूल क्षेत्रफल:

१०)Ground Coverage Ratio:

११) Floor Area Ratio:

१२)Setback

१३)घरको तला संख्या र उचाई:

अनुसूची ७  
(निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र)  
अजयमेरुगाउँपालिका कार्यालय  
भद्रपुर, डडेल्धुरा

आ.व.  
च.नं.

मिति:

निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र

श्री को अजयमेरुगाउँपालिका वडा नं.  
मा निम्न बमोजिमको भवनको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको ब्यहोरा प्रमाणित गरिन्छ ।

१) जग्गाको विवरण:हालको ठेगाना:अमरगढी गाउँपालिका वडा नं.

साविकको ठेगाना:

कि.नं.

क्षेत्रफल:

२)चार किल्ला

पूर्व

पश्चिम

उत्तर

दक्षिण

३)निर्माण कार्य/ किसिम:

४)नक्सा पास भएको,निर्माण अनुमति लिएको मिति:

५)घरको भुई तलाको क्षेत्रफल:

६)घरको कूल क्षेत्रफल:

७)घरको तला संख्या:

८)घरको उचाई:

९)घडेरीसंग जोडिएको सडकको चौडाई:

१०)सडकको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने दुरी:

छोडेको दुरी:

११)हाइटेन्सन लाइनबाट छोड्नु पर्ने दुरी:

छोडेको दुरी:

१२)नदी किनारा/खोल्साबाट छोड्नु पर्ने दुरी:

छोडेको दुरी

१३)सेफ्टी ट्यांकी भएको/नभएको:

१४)ढल निकास भएको/नभएको:

१५)सडकको नाम:

सिफारिस गर्ने

जाँच गर्ने

प्रमाणित गर्ने

आज्ञाले,

गंगाराम सापकोटा

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत