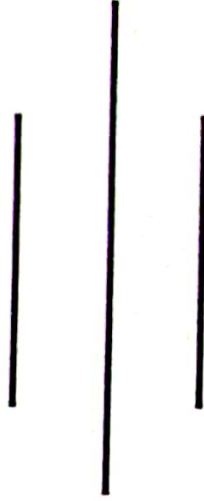




सखुवान्नकारकट्टी गाउँपालिका कार्यालय
सखुवान्नकारकट्टी, सिरहा

शहरी योजना
तथा
भवन निर्माण मापदण्ड
२०७४



जयगंगा ईन्जिनियरिङ्ग कम्पनी प्रा.लि.
विराटनगर, मोरङ

विषय : सूचि

शीर्षकहरु	पेज नं.
१.	भूमिका १
२.	परिच्छेद -१
प्रारम्भिक	२
३.	परिच्छेद - २
भू-उपयोग/भवनहरुको वर्गीकरण सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था	८
४.	परिच्छेद - ३
भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था	१०
५.	परिच्छेद -४
सडक अधिकार क्षेत्र तथा भवन निर्माण सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था	१२
६.	परिच्छेद -५
भवन निर्माण अनुमति (नक्सा पास) सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था	२२
७.	परिच्छेद - ६
विविध	३१
८.	अनुसुचिहरु
	३४



शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०७४

भूमिका :

स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन र नियमावलीले गाउँपालिकाहरूलाई सुव्यवस्थित रूपमा शहरीकरण प्रक्रियालाई माग निर्देशन गर्न गाउँपालिका क्षेत्र भित्र बस्ने भवनहरूको बनावटको सुरक्षा लगायत व्यवस्थित तवरले विभिन्न भू-पयोग गर्न गराउन, स्वच्छ, हराभरा, स्वस्थ, दिगो तथा बस्न उपयुक्त शहरी वातावरण निर्माण गर्न भवन निर्माण मापदण्ड बनाउने र सोही मापदण्डका आधारमा भवन निर्माण कार्यको नियमन गर्ने अधिकार दिएको छ ।

गाउँ क्षेत्रमा उपलब्ध आधारभूत सेवा सुविधा विभिन्न अवसरहरू तथा बढ्दो आर्थिक कृषाकलापहरू जस्ता विभिन्न कारणले गर्दा बसाईसराई गरी मानिसहरू शहरमा केन्द्रित हुने गर्दछन् । यसरी तिब्र रूपमा हुने जनसंख्या वृद्धिका कारण नयाँ आवास निर्माणको प्रकृया समेत तिब्र रूपमा हुने हुदाँ अनियन्त्रित ढंगबाट शहरीकरण भई गाउँ क्षेत्रमा अस्तव्यस्तताको अवस्था सृजना हुने सम्भावना र हुन्छ । तसर्थ बस्ती विकास, शहरी योजना र भवन निर्माण कार्यलाई योजनावद्ध रूपमा अघि बढाउन मापदण्डको आवश्यकता पर्दछ ।

गाउँपालिका क्षेत्रभित्र बढ्दो शहरीकरणलाई सुव्यवस्थित गर्दै शहरी सौन्दर्यता बढाउने, सार्वजनिक वा सरकारी, ऐलानी तथा पर्ति जग्गाको संरक्षण गर्ने, जग्गामा निर्माण हुने भवनको रूपरेखा नियन्त्रण गर्ने, घडेरीको विभाजन नियन्त्रण गर्ने, सार्वजनिक सडक अतिक्रमण नियन्त्रण गर्ने, सडकहरूको क्षेत्राधिकार निर्धारण गर्ने, गाउँपालिकाभित्र भवन निर्माण गर्दा गरिने नक्सापास प्रक्रियामा सरल, सहज तथा सुव्यवस्थित बनाउँदै जाने, भवन स्ट्रक्चरको सुरक्षा, आगलागीबाट सुरक्षा, पैदल यात्रुहरूको सहज आवागमनको वातावरणको निर्माण गरी योजनावद्ध रूपमा शहरी विकासलाई अघि बढाउनु यस मापदण्डको प्रमुख उद्देश्य रहनेछ ।

यो मापदण्ड निर्माण गर्दा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ र नियमावली २०५६, राष्ट्रिय भवन संहिता २०६०, भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१ र बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ लाई प्रमुख आधारको रूपमा लिईएको छ । नयाँ विस्तार भएको गाउँपालिका भएको हुदाँ गा.वि.स. रहदा कै अवस्थामा धेरै पक्की घरहरू निर्माण भई सकेको तथ्य समेतलाई मध्यनजर गर्दै बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण



सम्बन्धि आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ मा उल्लेखित प्रावधान र सो को भावनाको प्रतिकूल नहुने गरी निर्माण भई सकेका घरहरूको नक्सा पास र अभिलेखिकरण गर्ने विधि र प्रकृया समेत यस मापदण्डमा निर्धारण गरिएको छ ।

परिच्छेद -१

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

- १.१. यो मापदण्डको नाम "शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड - २०७२ सखुवान्नकारकट्टी गाउँपालिका, सखुवान्नकारकट्टी" रहेको छ ।
- १.२. यो मापदण्ड वि.सं. २०७३ साल बैशाख १ गते देखि प्रारम्भ हुनेछ ।
- १.३. यो मापदण्डको पालना गर्नु बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माणमा संलग्न हुने सबैको कर्तव्य हुनेछ ।

२. मापदण्डको ग्रहण :

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

३. मापदण्डको संशोधन :

यो मापदण्ड एउटा गतिशील दस्तावेज हो र यसलाई बेला बखतमा संशोधन गर्न आवश्यक भएमा सखुवान्नकारकट्टी गाउँपालिका, सखुवान्नकारकट्टीको गाउँपरिषदद्वारा निर्णय गरी संशोधन/परिमार्जन गर्न सकिने छ ।

४. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र प्रयोग

सखुवान्नकारकट्टी गाउँपालिकाको भौगोलिक सीमानाभित्र हुने भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माण लगायत देहायका क्रियाकलापहरूमा यो भवन मापदण्ड लागु हुनेछ ।

- ४.१. विकास तथा निर्माण : यो मापदण्ड सबै शहरी योजना, भवन निर्माण, पुननिर्माण तथा मर्मत संभारका साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, तल्ला थप वा परिवर्तनहरूको लागि लागु हुनेछ ।



- ४.२. आशिक निर्माण : यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइदा, परिवर्तन गरिदा वा पुनः निर्माण गरिदा जति निर्माण कार्य गरिएको छ, त्यसमा मात्र लागु हुनेछ ।
- ४.३. उपयोग परिवर्तन: भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागु हुनेछ ।
- ४.४. पुनः निर्माण: गा.पा. को निरिक्षणबाट भवन असुरक्षित देखिएमा, आगलागि, प्राकृतिक रूपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा, वा भत्काइने संभावना भएमा र सोको लागि गा.पा. ले आवश्यक आदेश दिएमा पुनः निर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइनेछ ।
- ४.५. विकास अनुमति: जग्गा विकासको लेआउट नक्शा गाउपालिकाबाट स्वीकृत नभएसम्म कुनै व्यक्ति/संस्था/निकायले स्वीकृत लेखाउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनः निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।
- ४.६. भवन निर्माण अनुमति : गा.पा. बाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त गाडी कुनै पनि व्यक्ति/संस्था/निकायले कुनै पनि भवन निर्माण गर्ने, पुनः निर्माण गर्ने, थप गर्ने वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्न पाइने छैन ।
- ४.७. पुराना भवन निर्माण अनुमति : यो मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडी गाउपालिकाले कुनै भवन निर्माण कार्य भईरहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधिभित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिईएको मानिनेछ । माथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य शुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

५. परिभाषा :

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,

- ५.१. "ऐन" भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ लाई जनाउँदछ ।
- ५.२. "नियमावली" भन्नाले स्थानीय शासन नियमावली, २०५६ लाई जनाउँदछ ।
- ५.३. "गा.पा." भन्नाले सखुवान्नकारकटी गाउपालिकालाई जनाउँदछ ।



- ५.४. “प्रमुख” भन्नाले सखुवान्नकारकट्टी गाउँपालिकाको प्रमुख पदमा निर्वाचित वा मनोनित वा गाउँपालिका प्रमुखको जिम्मेवारी वहन गरेको वहालवाला गाउँ प्रमुखलाई जनाउँदछ ।
- ५.५. “कार्यकारी अधिकृत” भन्नाले ऐनको दफा २५३ बमोजिम गाउँपालिकाको सचिव भई कामकाज गर्न नियुक्त कर्मचारीलाई जनाउँदछ ।
- ५.६. “अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति” भन्नाले यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको लागि गाउँपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीहरूलाई जनाउँदछ ।
- ५.७. “विकास” भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने स्थायी वा अस्थायी निर्माण वा भईरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपयोग गर्ने कार्यलाई जनाउँदछ ।
- ५.८. “Building Code” भन्नाले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट तयार गरिएको भवन संहिता, २०६० लाई जनाउँदछ ।
- ५.९. “भवनको क्षेत्रफल” भन्नाले बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लानथलदेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफललाई जनाउँदछ ।
- ५.१०. “थप तथा परिवर्तन” भन्नाले मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने कलम, बीम, भुईँ वा आवत जावतका कुनै पहुँचलाई बन्दा वा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई जनाउँदछ ।
- ५.११. “सेवा सुविधा” भन्नाले सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैँचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरू र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरूलाई समेत जनाउँदछ ।
- ५.१२. “बार्दली” भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको पारापीट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड जस्ता छेकवार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवतजावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सनलाई जनाउँदछ ।



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

क) जल, प्लिन्थ, गारो, भुईं, छाना, चिन्ती, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु

ख) वरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्सन आदि ।

ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।

घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्ट्रक्चरहरु आदि ।

ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि ।

➤ "सभा भवन" भन्नाले रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जन समूह भेला हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ । यसमा नाचघर सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजिम, शारिरीक व्यायामशाला, रेष्टूरा, खाने बस्ने घरहरु, पुजाकोठाहरु, नाचघर, क्लबहरु, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाईजहाल, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छ ।

➤ "व्यवसायिक भवन" भन्नाले व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैंकहरु, पेशागत फर्महरु, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ ।

➤ "शैक्षिक भवन" भन्नाले उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवनलाई जनाउँदछ । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासीय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासँग आवद्ध आफ्नो क्याम्पसभित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई मेट जनाउनेछ ।

➤ "औद्योगिक भवन" भन्नाले एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावरप्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्यास प्लान्टहरु, मीलहरु, दुग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु



उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ ।

- “संस्थागत भवन” भन्नाले सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरूका लागि सभा भवन, अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरूको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरू, दुहुराहरूको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरू दुहुराहरूको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरूलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ । यसमा निम्नलिखित भवनहरू समावेश हुन सक्छ : धर्मशालाहरू, अस्पतालहरू, भ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरू आदि ।
- “व्यापारिक भवनहरू” भन्नाले निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरू : पसलहरू, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- “बहुतल्ले भवन वा अग्ला भवनहरू” भन्नाले ५ तल्ला भन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १७ मिटर भन्दा उचाई भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- “आवासीय भवन” भन्नाले साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवनलाई जनाउँदछ जसमा पकाउने सुविधाहरू रहेको हुन्छ । यसमा एक वा बढी परिवारको बसोबास, अपार्टमेन्ट घरहरू, फ्याटहरू र निजी ग्यारेजहरू समावेश हुन सक्छ ।
- “कार्यालय भवनहरू” भन्नाले कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरूको लागि कार्यालय सहायक कार्यहरूको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ । कार्यालय उद्देश्यहरूमा निम्न लिखित विषयहरू समावेश हुन सक्छ :
 - प्रशासनिक उद्देश्यहरू, सहायक कार्यहरू, रकम कारोबार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदी ।
 - प्रशासनिक, लेखारेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाईलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धि कार्यहरू ।
- “विशेष भवन” भन्नाले औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरू, होटेलहरू, छात्रावासहरू, पूर्णत : वातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरू, १७ मी. भन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र ६०० व.मी. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको



घरहरूलाई जनाउँदछ । शैक्षिक संघ संस्थाहरु, सरकारी, अर्धसरकारी, गैरसरकारी संघसंस्था, नर्सिंह होम, पोलिक्लिनिक, तारे होटल, सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह, सपिंग कम्पलेक्स, सुपर मार्केट, साना/घरेलु उद्योग, मोटर गाडी मर्मत कारखाना र गाउपालिकाले विशेष प्रकारका भनी तोकिएका अन्य भवनहरूलाई विशेष प्रकारका भवन मानिनेछ ।

- “भण्डार गृह” भन्नाले भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँदछ । यसमा गोदाम घर, कोल्ड स्टोर, ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि समावेश हुन सक्छ ।
- “छुट्टै भवन” भन्नाले अन्य भवनहरूले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चौतर्फी खाली जग्गा भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- “टाँसिएको भवन (Attached Building)” भन्नाले जग्गाको साँध सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव वा बनाएका भवनलाई जनाउँदछ ।
- “जोडिएका भवन” (Joined Building)” भन्नाले वेग्ला वैग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अङ्गहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- “असुरक्षित भवन” भन्नाले निम्न लिखित भवनहरूलाई जनाउँदछ :
 - असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर
 - अस्वस्थ घर
 - आवत जावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको घर
 - आगलागीको खतरा बढी भएको घर
 - रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण घर
 - मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जनकल्याणमा खतरा भएको (प्रयोगमा नभएको) घर ।

५.१४. “निर्माण रेखा” भन्नाले सेट व्याक, दायाँ - बायाँ किनाराको दुरी र पछाडी किनाराको दुरीले निर्धारण गरेको रेखालाई जनाउँदछ । यो रेखालाई नाघेर कुनै पनि निर्माण (पूर्ण वा आंशिक) बाहिर निकाल्न पाइने छैन ।

५.१५. “भवनको उचाई” भन्नाले :

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



- ख) स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन विन्द सम्मको उचाईलाई जनाउँदछ ।
- ५.१६. "कोठाको उचाई" भन्नाले तयारी भुईं सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दुरीलाई जनाउँदछ ।
- ५.१७. "छज्जा" भन्नाले तल लेखिए अनुसार भएमा लिन्टेलको लेभेलसम्म गारो देखि भवनकोद्वार सम्मको क्यान्टिलिभर प्रोजेक्सनलाई जनाउँदछ ।
- क) घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरी राख्ने ।
- ख) यसको उचाई जमीनवाट २.३. मी. भन्दा कम नराख्ने ।
- ग) यसमा कुनै स्ट्रक्चर नराख्ने र माथिल्लो भाग आकाश तर्फ खुल्ला राख्ने ।
- ५.१८. "उपयोग परिवर्तन" भन्नाले स्वीकृति लिएको (नक्सा पास गरेको) भन्दा वेग्लै किसिमको उपयोग गर्नुपरेमा सम्बन्धित निकायवाट अनुमति लिनुपर्ने विधिलाई जनाउँदछ ।
- ५.१९. "आवास इकाई" भन्नाले एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सोको भागलाई जनाउँदछ ।
- ५.२०. "संयुक्त आवास (एपार्टमेन्ट आवास)" भन्नाले दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाईहरू राखी बनाइएको दुई वा बढी तल्ला भएको आवासीय भवनलाई जनाउँदछ ।
- ५.२१. "सामुहिक आवास" भन्नाले साभ्ना सेवा सुविधाहरू भएको दुई वा दुईभन्दा बढी आवास इकाईहरू भएको एक वा बढी तल्ला भएको निति वा निर्माण हुने भवनलाई जनाउँदछ ।
- ५.२२. "लहरे आवास (Row Housing)" भन्नाले अगाडी पछाडी र भवन भित्रमात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जाडिएका भवनहरूको लहरे समूहलाई जनाउँदछ ।
- ५.२३. "सेवा मार्ग" भन्नाले सेवा सुविधा पुऱ्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्लीलाई जनाउँदछ ।
- ५.२४. "मौजुदा भवनहरू" भन्नाले यस भवन मापदण्ड लागु हुन अगाडी गाउपालिकावाट स्वीकृत भई अधिकृत रुपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोगलाई जनाउँदछ ।
- ५.२५. "मौजुदा उपयोग" भन्नाले यस भवन मापदण्ड लागु हुन अगाडी गाउपालिकावाट स्वीकृत भई अधिकृत रुपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोगलाई जनाउँदछ ।



- ५.२६. "भुई" भन्नाले कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतहलाई जनाउँदछ । जमिन सतहको तल्लालाई भुई तल्ला भनिन्छ । त्यसमाथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला, त्यसपछिको तल्लालाई दोश्रो तल्ला आदी भनिन्छ ।
- ५.२७. "पोर्च" भन्नाले भवनमा पैदल वा गाडीवाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएका माथि छाना भएको ठाउँलाई जनाउँदछ ।
- ५.२८. "पारापीट" भन्नाले छाना वा भुईको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिङ्गलाई जनाउँदछ ।
- ५.२९. "जग" भन्नाले स्ट्रक्चरको जमिनसँग जोडिएको भागलाई जनाउँदछ जसले यसमाथि आईपरेको भार (लोड) लाई वितरण गर्दछ ।
- ५.३०. "फुटिङ्ग" भन्नाले भवनको भारलाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इट्टा, ढुङ्गा वा कंक्रीटले गारो वा कोलमको वेशमा निर्माण गरिने जगको इकाईलाई जनाउँदछ ।
- ५.३१. "प्लीन्थ" भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि भुई वा तल्लाको सतहभन्दा मुनिको स्ट्रक्चरको भागलाई जनाउँदछ ।
- ५.३२. "प्लीन्थ एरिया" भन्नाले कुनै तल्ला वा वेसमेन्टको भुई लेभमा ढाकेको जमीन क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- ५.३३. "ढाकेको क्षेत्र (Covered Area)" भन्नाले प्लीन्थ लेभलमा भवन वा निर्माणले ढाकेको जमीन क्षेत्रलाई जनाउँदछ । तर निम्न लिखित भागहरूलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।
- वगैचा, इनार तथा सो सम्बन्धि स्ट्रक्चरहरू, नर्सरी, पानी पोखरी, स्वीमिङ्गपुल (नढाकिएको), त्यस वरिपरिको प्लेटफर्म, खुल्ला धारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा ।
 - ढल, कल्भर्ट पाइप, कैच पीट, च्याम्बर, गटर आदी तथा कम्पाउण्ड वाल, मुल द्वार, छज्जा वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्सनहरू र माथि कम्तिमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भन्याङ्ग, च्याम्प आदी ।
- ५.३४. "खुल्ला क्षेत्र (Open Space)" भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनैपनि भौतिक संरचना निर्माण गर्न निर्षध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।



- ५.४२. "भू-उपयोग क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- ५.४३. "अतिक्रमण" भन्नाले स्थानीय निकायको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पतिमा स्थायी अस्थायी रूपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्यलाई जनाउँदछ ।
- ५.४४. "स्वीकृत भएको" भन्नाले यस मापदण्ड अन्तर्गत गाउँपालिकाले स्वीकृत गरेकोलाई जनाउँदछ ।

परिच्छेद -२

भू-उपयोग/भवनहरूको वर्गीकरण सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था

१. भू-उपयोग क्षेत्र:

सखुवान्नकारकट्टी गाउँपालिका क्षेत्रलाई देहाय बमोजिम विभिन्न किसिमको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा वर्गीकरण गरिएको छ । यस सम्बन्धि अन्य व्यवस्था तालिका नं. १, २ र ३ मा गरिए बमोजिम हुनेछ ।

- आवासीय क्षेत्र : यस क्षेत्रमा मुख्य रूपमा आवासीय क्रियाकलापको प्रभुत्व रहनेछ । यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापहरूलाई यो मापदण्ड अनुरूप स्वीकृति दिइनेछ ।
- आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र : यस क्षेत्रमा मुख्य आवासीय क्रियाकलापका साथै व्यापारिक गतिविधिहरूको प्रभुत्व रहनेछ । यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापहरूका साथै अन्य व्यापारिक गतिविधिहरूलाई यो मापदण्ड अनुरूप स्वीकृति दिइनेछ ।
- व्यापारिक क्षेत्र : मुख्य रूपमा व्यापारिक क्रियाकलापको प्रभुत्व रहने यस क्षेत्रमा आवश्यक क्रियाकलापको मिश्रण रहनेछ । अन्य उपयोगको हकमा यो मापदण्डमा तोकिएबमोजिम हुनेछ ।
- संस्थागत क्षेत्र : यस क्षेत्र अन्तर्गत हाल विभिन्न सरकारी, अर्ध सरकारी वा अन्य संघ संस्थाहरू विद्यमान रहेको क्षेत्रलाई लिइएको छ, यसलाई आवासीय क्षेत्र मानिएको छ । यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापहरूलाई यो मापदण्ड अनुरूप स्वीकृति दिइनेछ ।
- संरक्षण क्षेत्र : यस क्षेत्र अन्तर्गत ऐतिहासिक, धार्मिक एवं पर्यटकीय दृष्टिकोणबाट महत्वपूर्ण स्थानहरूलाई राखिएको छ । यस क्षेत्रभित्र सम्बन्धित निकायको मापदण्ड तथा गाउँपालिकाले तोकेबमोजिम मापदण्ड लागू हुनेछ । जग्गा तथा भवनको उपभोगको हकमा गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ । यसका साथै स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रक्रिया पुरा गरी गाउँ क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रूपमा जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउन सक्नेछ । यस प्रयोजनका लागि राष्ट्रिय वन नीति,



२०७१ ले आत्मसाथ गरेको "एक घर-एक रुख, एक गाउँ - एक वन, एक गाउँ-अनेक उद्यान" को अवधारणालाई मध्य नजर गर्दै राष्ट्रिय भू-उपयोग नीती, २०६९ ले निर्धारण गरे बमोजिम भूमिलालाई विभाजन गर्ने गरी भू-उपयोग नक्शा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनका लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ । जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा स्थानीय निकायले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

२. भवनहरुको वर्गीकरण

भवनहरुलाई प्राविधिक र उपयोगका आधारमा देहाय बमोजिम वर्गीकरण गरिएको छ ।

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

➤ "क वर्ग": विकसित मुलुकमा अपनाइएका भवन सहिता समेतको अनुसरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरु ।

➤ "ख वर्ग" : प्लिनथ एरिया एक हजार वर्ग फिट भन्दा बढी, भुइतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीस्टर भन्दा बढी भएका भवनहरु ।

➤ "ग वर्ग" : प्लिनथ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुइतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच (४.५) मीटर सम्म भएका भवनहरु ।

➤ "घर वर्ग" : खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिए देखी वाहेकको काचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, वास खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरु ।

ख) उपयोगका आधारमा भवनहरुको वर्गीकरण :

➤ आवासीय भवन

➤ व्यापारिक भवन

➤ सभा भवन

➤ व्यवसायिक भवन

➤ शैक्षिक भवन

➤ औद्योगिक भवन

➤ संस्थागत भवन



➤ कार्यालय भवन

➤ भण्डार गृह

परिच्छेद -३

भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था

१. भवन मापदण्ड :

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

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

१.१. भवन संहिताको प्रयोग :

भवन निर्माण गर्दा निम्न वर्गका भवनहरूले भवन संहिता (Building Code), २०६० मा उल्लेखित देहायका प्रावधानहरू अनिवार्य पालना गर्नु पर्नेछ ।

➤ क वर्गका भवनका लागि : - एन.वी.सी. ०००

➤ ख वर्गका भवनका लागि :- एन.वी.सी. १०१ देखि ११४ सम्म, एन.वी.सी. २०६, २०७ र २०८

➤ ग वर्गका भवनका लागि :- एन.वी.सी. २०१, २०२ र २०५

➤ घ वर्गका भवनका लागि :- एन.वी.सी. २०३ र २०४

१.२. माटो परिक्षण

सार्वजनिक भवन, "क" वर्गका भवन र "ख" वर्गका तीन तल्ला भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्दा अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयबाट जारी भएको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गराउनु पर्नेछ ।

१.३. आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम :



- क) कुनै पनि भवन वा प्लटमा आवत-जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो (निजी वा सार्वजनिक) जोडिएको हुनुपर्दछ ।
- ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत-जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्र माथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई पहिलेदेखि भईरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट वञ्चित हुनेगरी गर्न पाइने छैन ।
- ग) प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने प्रवेशको माध्यम बाटोको चौडाई ४ मी. भन्दा कम हुनु हुदैन । ४ मी. भन्दा कम चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन । भुलवस त्यसतो दरखास्त दर्ता भएमा पनि स्वीकृति प्रदान गरिने छैन ।
- घ) घनारूपमा भवनहरू निर्माण भैसकेको क्षेत्र जहाँ सडक चौडाई ४ मी. भन्दा कम छ र लम्बाई ५० मी भन्दा बढी छ, त्यस्तो ठाउँमा निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सीमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मी. पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यम बाटोको चौलाईलाई ४ मी. बनाइनेछ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सीमानाबाट न्यूनतम ३ फीट ० इन्च सेट व्याक दुरी छाड्नु पर्नेछ ।

१.४. घडेरीको न्यूनमत क्षेत्रफल :

- क) व्यापारिक क्षेत्र बाहेकमा वा विशेष प्रकारको भवन भनी तोकिएको बाहेकको भवन निर्माणका लागि कमिमा ५ धुर क्षेत्रफलको घडेरी/जग्गा हुनुपर्नेछ । हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडी नक्सा पास भई इजाजत पत्र प्राप्त भएका/नक्सा पासका लागि दर्ता भएका घडेरी/जग्गाहरू तथा घडेरीको कित्ता काट भै ५ धुर भन्दा कम क्षेत्रफल कायम भईसकेका घडेरी/जग्गाहरू हकमा यो मापदण्ड लागु हुनेछैन ।
- ख) ५ धुर भन्दा घटी क्षेत्रफलमा कित्ताकाट गर्न नपाइने भएतापनि संधियार र जग्गाधनीहरूले एक आपसमा न्यूनतम प्लट साइज पुरा गर्नका निमित्त ५ धुर भन्दा कम कित्ताकाट गर्न गाउँपालिकाले अनुमति दिन सक्नेछ । तर यस्तो कित्ताकाट गर्नका लागि गाउँपालिका संग अनिवार्य स्वीकृत लिनुपर्नेछ ।
- ग) अंशवण्डा वा संयुक्त स्वामित्वको कारणबाट पछि कित्ता काट भई तोकिएको क्षेत्रफल भन्दा कम क्षेत्रफल भएका घडेरी/जग्गाहरू समेतमा निर्माणको निमित्त गा.पा. ले स्वीकृति दिनेछैन ।



घ) गा.पा. द्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएका भवनहरूको निर्माणको लागि घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल देहाय वमोजिम हुनेछ ।

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

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

परिच्छेद - ४

सडक अधिकार क्षेत्र तथा भवन निर्माण सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था

१. सडक अधिकार क्षेत्र (Rights of Way) :

- गा.पा. क्षेत्रभित्रका पुराना सडकहरू एवम् गल्लीहरू जसको लम्बाई ५० मी. वा सो भन्दा बढी छ भने त्यस्तो किसिमको प्रवेश माध्यम वा सडकको सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ४ मी. चौडाई तथा यो मापदण्ड लागु भएपछि नयाँ खुलेका वा खुल्ने सडकहरूको हकमा कम्तिमा ६ मी. चौडाई हुनुपर्नेछ । तर ५० मी. भन्दा कम लम्बाई भएको पुरानो गोरेटो, पुरानो गल्ली, पुरानो सडक तथा पुरानो कोलियासँग जोडिएको घडेरीको हकमा ४ मी. भन्दा कम चौडाईमा समेत निर्माणको निमित्त अवस्था हेरी गा.पा.ले स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- गाउँपालिका क्षेत्रभित्रका विभिन्न वाडाहरू अन्तर्गतका विभिन्न सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र कित्ता नापी नक्सामा देखाइए अनुसार हुनेछ र कम्तिमा ४ मी. भन्दा कम हुने छैन ।
- गाउँ भित्रका रणनीतिक सडकहरूको क्षेत्राधिकार १० मीटर हुनेछ ।
- दुई वा सो भन्दा बढी वडालाई जोडने सडकहरूको क्षेत्राधिकार न्यूनतम ८ मीटर हुनेछ ।
- एउटै वडामा आवत जावतका लागि प्रयोग हुने गल्ली सडकको क्षेत्राधिकार न्यूनतम ६ मीटर हुनेछ ।
- गाउँपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भई बनेका तथा हालको मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडी बनेका यस्ता भवनहरू भत्काएर पुनः निर्माण गर्नु पर्दा तथा गाउँपालिकाबाट स्वीकृत प्राप्त भई बनेका पुराना भवनहरूमा तल्ला थप गर्नु पर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।



- छ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढी भएको अवस्थामा यस सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट व्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृत दिइनेछ ।
- ज) जग्गा विकास कार्यक्रम लागु गरिएको अवस्थामा भने सडक अधिकार क्षेत्र तोकिए भन्दा भिन्न तर गाउँपालिकाले स्वीकृति दिए वमोजिम पनि हुन सक्नेछ ।
- झ) घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास सडकको चौडाई भन्दा कम्तिमा २०% ले बढी हुनु पर्नेछ ।
- ञ) सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सापास तथा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ट) गाउँपालिकाले साविकका गल्ली समेतलाई कम्तीमा ४ मीटर चौडाई कायम गर्न सक्नेछ र गल्लीभित्र समेत एम्बुलेन्स, दमकल पुग्न सक्ने व्यवस्था गर्नेछ ।

२. सेटब्याक (Set-Back):

२.१. सडक तर्फको सेट व्याक :

- क) गाउँपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएको बाहेकको कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि सडकको क्षेत्राधिकार छाडेर सडक तर्फको न्यूनतम सेट व्याक दुरी न्यूनतम १.५ मीटर छाड्नु पर्नेछ ।
- ख) घनारुपमा भवनहरु निर्माण भैसकेको क्षेत्र जहाँ सडक चौडाई ४ मी. भन्दा कम छ र लम्बाई ५० मी. भन्दा बढी छ, त्यस्तो ठाउँमा निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सीमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मी. पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यम बाटोको चौडाईलाई ४ मी. बनाइनेछ र स्थानीय निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सीमानाबाट न्यूनतम ३ फीट ० इन्च सेट व्याक दुरी छाड्नु पर्नेछ ।
- ग) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि त्यस्तो जग्गाको साँधबाट न्यूनतम १.५ मी. जग्गा छाड्नु पर्नेछ ।
- घ) विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माणको निमित्त तालिका नं. १ मा तोकिए वमोजिमको सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ ।
- ड) मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेट व्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुनेगरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।

२.२. पछाडी किनारा र दायाँ-बायाँ किनारा तर्फको सेटब्याक (मार्जिन):



- क) गाउपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएको बाहेकको भवनमा भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन राखी भवन निर्माण गर्नु पर्दा प्लटको पछाडी किनारा एवम् दुवै छेउ जतापट्टि भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन राख्न प्रस्ताव गरिएको छ, त्यतापट्टि न्युनतम १ मी. जग्गा छाड्नु पर्नेछ ।
- ख) प्रस्तावित भवनमा ध्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए सुधियार तर्फत तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए भवन संहिता, २०६० को प्रतिकूल नहुने गरि टाँसिएको भवन निर्माण अनुमति दिइनेछ ।
- ग) विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माणको निमित्त तालिका नं. १ मा तोकिए बमोजिमको मार्जिन छाड्नु पर्नेछ ।



तालिका नं. ०१

भवनहरुको निमित्त स्वीकृत दिन सकिने न्यूनतम सेट ब्याक तथा मार्जिन

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

नोट :

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

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

३. भुईदेखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई :

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



ख) विशेष प्रकारका भवनहरुको लागि भुईदेखि सिलिङ्सम्मको न्युनतम उचाइ तालिका नं. २ र ३ मा तोकिए वमोजिम एवम् अधिकतम उचाई गाउपालिकाले तोकिए दिए/स्वीकृत गरि दिएवमोजिम हुनेछ ।

४. तल्ला संख्या र भवनको उचाई :

क) विशेष प्रकारको भवनवाहेक स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम तल्ला संख्या र भवनको उचाई तालिका नं. २ मा उल्लेख गरिए वमोजिम हुनेछ । विशेष प्रकारको भवनको लागि समेत तालिका नं. ३ मा उल्लेख भए वमोजिम हुनेछ ।

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

ग) सवैभन्दा माथिल्लो तल्लामा अधिकतम उचाई भन्दा माथि ३ फीट ३ इन्चसम्म प्यारापेट वाल निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।

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

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

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

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

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

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

५. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) र फ्लोर एरिया रेस्यो (FAR):

सखुवान्नकारकट्टी गाउपालिकाको प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा विशेष प्रकारको भवनहरु भनी गाउपालिकाले तोकेको वाहेक भवनहरु तथा विशेष प्रकारका भवनहरुको लागि तालिका नं. २ र ३ वमोजिम Ground Coverage/FAR लागु हुनेछ ।

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



तालिका नं. ०२

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

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

तालिका नं. ०३

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

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



	व्यापारिक भवन (पार्किङ्ग क्षेत्र बाहेक)	६०	११	५	५८	२.००
	अस्पताल/नरसिङ्ग होम/स्वास्थ्य केन्द्र	४०	११	४	४७	२.००
संरक्षण क्षेत्र	सम्बन्धित भवनहरू	४०	११	३	३६	१.५०

नोट :

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

ख) माथि उल्लेख नगरिएका भवनहरूको हकमा भवनको प्रकृति र प्रयोजनको आधारमा गाउँपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

६. विशेष प्रकारका भवनहरू :

शैक्षिक संघ संस्थाहरू, सरकारी, अर्धसरकारी, गैरसरकारी संघसंस्था, नरसिङ्ग होम, पोलिक्लिनिक, तारे होटल, सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह, सपिंग कम्पलेक्स, सुपर मार्केट, साना/घरेलु उद्योग, मोटर गाडी मर्मत कारखाना र गाउँपालिकाले विशेष प्रकारका भनी तोकिएका अन्य भवनहरूलाई विशेष प्रकारका भवन मानिनेछ ।

७. विविध :

७.१. कमपाउण्ड पर्खाल निर्माण :

क) कम्पाउण्ड पर्खालको समेत अनिवार्य रूपमा नक्शा पास गराउनु पर्नेछ ।

ख) सडक अधिकार क्षेत्रबाट सेट ब्याक छोडेर मात्र कम्पाउण्ड पर्खाल लगाउन पाइनेछ । तर यस्तो पर्खालसँग कुनै पनि किसिमको स्थायी/अस्थायी निर्माण गर्न वा जोड्न पाइने छैन ।

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

घ) जोखिमयुक्त पर्खालहरू तत्काल भत्काउनु पर्नेछ ।

७.२. बेसमेन्ट निर्माण :



- क) वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल डिजाइन ड्रइङको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- ख) प्रत्येक वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट सबै भागमा भुईँ देखि सिलिङ्सम्म २.५ मी. भन्दा कम उचाईको वा ४.५ मी भन्दा बढी उचाईको हुनेछ ।
- ग) वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा आदि जस्ता भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्डहरु लागु हुनेछन् ।

७.३. बन्द भ्याल :

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

७.४. घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा:

- क) घामपानीबाट बचावटको लागि सडक क्षेत्राधिकार र सेट व्याक भित्र वार्दली, छज्जा आदी कुनै पनि संरचनाहरु निर्माण गर्न पाइने छैन । तर मार्जिन भित्र पर्ने गरी बढीमा २ फीटसम्मको छज्जा राख्न पाइनेछ । यस्तो छज्जालाई वार्दली वा अन्य किसिमको प्रयोगमा ल्याउन पाइने छैन ।
- ख) भवन निर्माण क्षेत्रभित्र पनि ३ फीट ३ इन्च भन्दा बढीको वार्दली, छज्जा आदी निकाल्न पाइने छैन ।

७.५. खानेपानी:

- क) जमिनमुनी खानेपानीको टंकी बनाउदा सडक अधिकार क्षेत्रभित्र बनाउन पाइने छैन ।
- ख) खानेपानीको पाइप जडा गर्दा गा.पा.को स्वीकृति बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

७.६. विद्युत :

- क) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नुपर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नुपर्नेछ तर विद्युत प्राधिकरणको प्रचलित ऐन नियममा प्रत्यक्ष बाधा नपर्ने गरी आफ्नो जग्गाको क्षेत्राधिकारबाट देहाय बमोजिमको न्यूनतम दुरी छोडी भवन निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।

- २३०/४००-देखि ११,००० सम्मको विद्युत भोल्टेजको तार भएको अवस्था : १.२५ मी.



- ११ के.मि भन्दा माथि ३३ के.मि. सम्मको विद्युत भोल्टेजको तार भएको अवस्था : २.०० मी.
- ख) अग्ला भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटका लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्नु पर्नेछ ।
- ग) विद्युतको हाइटेन्शनत लाइनको बीच केन्द्रबाट २५ फीट जगगा छाडेर मात्र निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।

७.७. फोहरमैला

- क) आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ ।
- ख) फोहरमैला सम्बन्धित निकाय वा गाउपालिकाले तोकेको समय र स्थानमा व्यवस्थापन गर्नुपर्नेछ ।

७.८. खोला/नदी एवम् कुलो ताल किनाराबाट छाड्नु पर्ने दुरी :

क) खोला नदी:

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

ख) मुख्य कुलो :

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

ग) ताल : ५० मी.

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

७.९. सेवा सुविधा :

गाउपालिकाबाट स्वीकृत भएको नक्शा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारिश लेखी पठाइनेछ । गाउपालिकाबाट गरिएको सिफारिश प्राप्त भएपछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ ।



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

- क) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरीभित्रमा सतह ढल छ भने प्लटभित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोडनु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।
- ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहरमैला सेप्टिक ट्याङ्को फोहर एवम् विषालु पदार्थ समावेश गरी पाउन पाईने छैन ।
- ग) चर्पीको साथै सेप्टिक ट्याङ्क र सोक-पिट नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिने छैन ।
- घ) सडक अधिकार क्षेत्रभित्र खानेपानी ट्याङ्की तथा सेप्टिक ट्याङ्क र सोक-पिट निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्ता निर्माणको लागि प्लट सीमानाबाट १ मी. जग्गा छोडनु पर्दछ ।

७.१०. पार्किङको व्यवस्था :

- क) विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त (आवासीय तथा साना घरेलु उद्योग बाहेकमा) जम्मा जग्गाको कम्तिमा १५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोडनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरुको निमित्त जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत गाउँपालिकाले पार्किङको लागि छोडनु पर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।
- ख) गाडी सम्बन्धि मर्मत उद्योग कारखानाको लागि जग्गा जग्गाको कम्तिमा २५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोडनु पर्नेछ । यस्तो उद्योग, कारखानाका लागि जग्गाको क्षेत्रफलका आधारमा समेत गाउँपालिकाले पार्किङकोछोडनु पर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।
- ग) भवनको प्रयोग/उपयोगको परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।

७.११. पेट्रोल पम्पहरु सम्बन्धित सामान्य व्यवस्था:

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

- ३० मी. भन्दा कम चौडाई भएका साना सडकहरुका लागि सडक चोकबाट न्यूनतम दुरी : ५० मी.



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

७.१२. बस टर्मिनल सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था :

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

७.१३. बस टर्मिनल सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था :

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

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

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले घडेरी जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धी स्वीकृतिको लागि गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा तोकिएको मापदण्ड अनुसारको जग्गा विकासको योजना (प्लान) सहित दरखास्त दिनुपर्नेछ । त्यस्तो दरखास्त उपर गाउँपालिकाले वा अधिकार प्राप्त व्यक्तिले मापदण्ड अनुरूप पेश भए नभएको हेरी मापदण्ड अनुसारको भएमा जग्गा विकासको कार्य सुरु गर्नुपर्नेछ । तल उल्लेखित



मापदण्ड बाहेक अन्य मापदण्डको हकमा जग्गा विकास गर्न प्रस्तावित क्षेत्र जुन प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रमा पर्दछ, सोही बमोजिमको मापदण्ड लागु हुनेछ ।

क) १ कठ्ठा वा सोभन्दा बढीको जग्गा विकास गर्दा यस गाउँपालिकाबाट अनिवार्यरूपमा स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

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

ग) जग्गा विकासको विस्तृत योजना (प्लान) गाउँपालिकामा पेश गरी स्वीकृत भएपछि मात्र बेचबिखन गर्नुपर्नेछ ।

घ) गाउँपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त वा तोकिएको मापदण्ड पालना गाउँ जग्गा विकास गरी बेचबिखन गरिएको अवस्थामा नकसा पास गर्न/निर्माण निमित्त इजाजत दिन तथा पूर्वाधार एवं सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।

जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, ग्राभेल, खानेपानी, विजुली, नाली आदी के कसरी विस्तार एवं व्यवस्था गर्ने हो सोको विस्तृत योजना पेश गरी गाउँपालिकाबाट स्वीकृति लिनुपर्नेछ । यस्तो पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको निर्माण विस्तार नभए सम्म घडेरी तथा घडेरीको रूपमा जग्गा बेचबिखन गर्न समेत स्वीकृत दिइने छैन । साथै जग्गा विकास गर्दा देहाय बमोजिमका प्रावधानहरु अनिवार्य रूपमा हुनुपर्नेछ ।

७.१४.१. सडक :

क) जग्गा विकास तथा प्लटिङमा जाने मुल सडकको चौडाई कम्तीमा ८ मीटर हुनुपर्नेछ ।

ख) प्लटिङ भित्र कम्तीमा ६ मीटर सडक चौडाई र सडक सिमानाबाट १.५ सेटव्याक हुनुपर्नेछ ।

ग) प्लटहरुमा आवत जावत गर्ने बाटो निजी वा सार्वजनिक बाटो सँग जोडिएको हुनुपर्नेछ ।

घ) साविक देखि सार्वजनिक रूपमा चल्दै आएको बाटोलाई कायमै राखिनु पर्नेछ ।



- ड) हालको मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि जग्गा विकास भएको घडेरी/जग्गाको हकमा यी प्रावधानहरु लागू हुने छैनन् । तर, उक्त क्षेत्रमा जग्गा विकासको कार्य विस्तार गर्दा भने यी प्रावधानहरु लागू हुनेछन् । यस्तो अवस्थामा मुख्य मार्गसँग जोड्ने सडकको चौडाई पुरानै कायम रहन सक्नेछ ।
- च) विद्यमान सार्वजनिक मुल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपांग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने घेग्लाघेग्लै ढोका तथा बाटो (Gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनका लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।
- छ) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।
- ज) ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।
- झ) बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन र जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रुपमा रहने कानुनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले गाडी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

७.१४.२. घडेरी क्षेत्रफल:

- क) न्यूनतम क्षेत्रफल : ६ धुर
- ख) मोहडाको न्यूनतम चौडाई : २० फिट
- ग) लक्षित वर्ग, स्थान आदीको आधारमा जग्गा विकास कार्यक्रमको निम्न गाउँपालिकाले घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल र मोहडाको न्यूनतम चौडाई माथि उल्लेख गरिएको भन्दा फरक तोक्न सकिनेछ ।
- घ) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरु, २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नुपर्नेछ ।



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

७.१४.३. खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) :

- क) ३ कठ्ठा देखि ३० कठ्ठा भन्दा कम घडेरी जग्गामा : जम्मा जग्गाको ५ प्रतिशत
ख) ३० कठ्ठा देखि ६० कठ्ठा भन्दा कम घडेरी जग्गामा : जम्मा जग्गाको ३.५ प्रतिशत
ग) ६० कठ्ठा देखिमाथि जति सुकै घडेरी जग्गा : जम्मा जग्गाको २.५ प्रतिशत साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रको प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।
स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम जग्गा प्लटिङ्ग गाउमा सो क्षेत्रमा खानेपानीको धारा जडान, विजुली र अन्य पूर्वाधार नगरिने र जग्गा रोक्का राख्न सकिनेछ ।

७.१४.४. घडेरीको विभाजन :

- क) जग्गा विकास गरिएको क्षेत्रमा घडेरीको विभाजन गर्नुपर्दा गाउपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ ।
ख) घडेरी विभाजन गर्दा तोकिएको न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल भन्दा कम हुनेगरी गर्न पाइने छैन ।

८. भवन निर्माण सम्बन्धि मार्गदर्शक सिद्धान्तहरु :

०१. सार्वजनिक भवन संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै : नागरिक उँयन प्राधिकरण, चलचित्रविकास बोर्ड आदि) बाह्र पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरुबाट स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय नियकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय निकायले निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।



०२. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।
०३. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिंदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन, २०५५ को दफा ११(३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्भौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफुले सम्भौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निकायलाई दिनुपर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई गाउँपालिका कार्यालयले कालो सूचीमा राख्नेछ ।
०४. भवनको पलीन्थको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याई गरी राख्नुपर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
०५. एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गकमो भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
०६. गाउँपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल वाटोमा तोकिएको तला, ढाचा, आकार र रंगका भवनहरुमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागु गर्न सक्नेछ ।
०७. नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था गाउँमा भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइने छैन ।
०८. शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइने छैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।
०९. तोकिएका मुल सडक किनारामा भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) गाउँका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन । निर्माण अवधि पछि छत माथि पिलर राखि राख्न पाइनेछैन ।



१०. सार्वजनिक पानीको, मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
११. नदी उकासवाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान वाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
१२. नापीनक्सा तथा श्रेप्तामा वाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई वाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
१३. प्रत्येक घरमा सेप्टी टयाङ्क अनिवार्य रुपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
१४. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदि मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
१५. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय निकायवाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।
१६. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।
१७. खानी तथा भूगर्भ विभाग र जिल्ला दैवीक प्रकोप उद्धार समितिले निषेध गरेका स्थानहरूमा भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन ।
१८. सरकारी, सार्वजनिक तथा सामाजिक स.सथाको भवन निर्माण गर्दा अपाङ्गहरूको पहुँच हुने गरि निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
१९. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरूमा धारा तथा विजुली जडानको सिफारिश गरिने छैन ।
२०. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना भवनको वैकिङ्ग र इन्सोरेन्स गर्न पाइने छैन ।
२१. आवसीय भवनलाई व्यासायिक लगायत अन्य प्रयोजनका लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन । आवसीय भवनलाई आंशिकरुपमा समेत व्यवसायिक प्रयोजनमा लगाईएमा उक्त भवनलाई व्यवसायिक भवन मानिनेछ ।
२२. नक्सापास नभएका, भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड पुरा गाउेका, भवन सहिता पुरा गाउेका र अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरू सार्वजनिक निकायले भाडामा लिन पाइने छैन ।



२३. क र ख वर्ग भवनहरूको निर्माण गर्दा रेन वाटर हाभेस्टिङ प्रविधि अपनाउनु पर्नेछ ।
२४. क र ख वर्गका भवनहरूको निर्माण स्थलमा निर्माण अवधि भरी भवन निर्माण अनुमति पत्र, नक्सा, सेटव्याक, Ground coverage Ration, Floor Area Ratio आदि विवरण सहितको होर्डिङवोर्ड राखिनु पर्नेछ ।
२५. निर्माण सामग्री :
- क) भवन निर्माणको सामग्रीहरू राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसार हुनेछ ।
- ख) भवन निर्माण कार्यको लागि छिकार्यएको कुनै पनि निर्माण सामग्री सडक, नाली, पेटी वा अन्य सार्वजनिक मात्र निर्माण सामग्री राख्ने अनुमतिको लागि आवेदन गरेमा गा.पा. ले माग बमोजिम निर्माण सामग्री राख्ने अनुमति दिन सक्नेछ । यस्तो अवस्थामा सवारी, पैदल यात्रुहरूलाई आवतजावतमा कुनै किसिमको बाधा अवरोध हुनेगरी र नालीमा पानीको वहाव रोकिने गरी निर्माण सामग्री राख्न पाइने छैन ।
२६. कुनै पनि सार्वजनिक सडक वा स्थानमा विज्ञापन सम्बन्धी कुनै पनि बोर्डहरू राख्नु पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्नु पर्नेछ । अन्यथा नियमानुसार उक्त बोर्डहरू हटाई जरिवाना गर्न सकिनेछ ।

परिच्छेद -५

भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था

१. भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण :
- क) गाउँपालिका कार्यालयमा सूचिकृत नभएको कन्सल्टेन्सी/इन्जिनियर/सब इन्जिनियरले तयार गरेको नक्सालाई स्वीकृति प्रदान गरिने छैन । तर विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि यस कार्यालयमा सूचिकृत नभएता पनि अनुभवी कन्सल्टेन्सी/इन्जिनियरहरूको हकमा लागु हुनेछैन ।
- ख) माथी उल्लेखित "क" र "ख" वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा अन्य सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरिवेक्षण आर्किटेक्ट इन्जिनियर वा भवन क्षेत्रमा काम गरेको ५ वर्षको अनुभव प्राप्त सिभिल इन्जिनियर/कन्सल्टेन्सीवाट गराउनु पर्नेछ ।
- ग) माथी उल्लेखित "ग" र "घ" वर्गका भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण इन्जिनियर वाट वा सम्बन्धित विषयमा प्रमाण पत्र तह उत्तिर्ण गरेको सब इन्जिनियरवाट गरि इन्जिनियरवाट चेक जाँच भएको हुनु पर्नेछ ।
- घ) नक्सा/डिजाइन तोकिएको इन्जिनियरले नाम र दर्ता नं. सहित प्रमाणित गर्नु पर्ने छ ।



ड) भवन निर्माण सहिता तथा मापदण्ड विपरित नक्सा निर्माण वा प्रमाणित गरेमा सम्बन्धी प्राविधिक/कन्सल्टेन्सी समेत जिम्मेवार हुनेछ ।

२. गाउँपालिकाको कर्मचारीहरूका लागि आचार संहिता :

गाउँपालिका कर्मचारीको काम स्वीकृत नक्सा तथा मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण भएको छ छैन भन्ने विषयको अनुगमन गर्ने समेत रहेकोले निजहरू भवनको डिजाइन, नक्सा तथा जग्गा विकास योजना निर्माणमा संलग्न भएमा Conflict of Interest हुन जाने भएकोले प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा गाउँपालिकाका कर्मचारीहरू गाउँपालिकाको लगानीमा निर्माण हुने योजना बाहेकका सखुवान्नकारकट्टी गाउँ क्षेत्र भित्र निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा गाउँपालिका कार्यालयमा कार्यरत कर्मचारीहरू संलग्न हुन पाउने छैनन् । यस व्यवस्थाको प्रवाधान विपरित गरेको पाइएमा सम्बन्धित कर्मचारीहरूलाई प्रचलित कानून अनुसार तत्काल आवश्यक कारवाही गरिनेछ ।

३. भवन निर्माण अनुमति शुल्क/दस्तुर :

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

४. भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) प्राप्त गर्ने कार्यविधिहरू :

क) गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा निकायले नयाँ नक्शा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि कार्यालयबाट उपलब्ध गराउने ढाँचामा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । दरखास्त साथ देहायका कागजातहरू संलग्न राखिएको हुनु पर्नेछ । नक्सा पास दरखास्त फारमको ढाँचा अनुसूची -२ मा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ ।

➤ निर्माण गरिने भवनको डिजाइनर तथा भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिको सहितछाप भउको A3 वा A4 साइजको कम्प्युटर प्रिन्ट वा एमोनिया प्रिन्ट नक्सा (साइज म्याप, लोकेसन प्लान, सर्वडिभिजन/लेखाउटप्लान, भवन नक्सा, सेवा सुविधा योजना आदि खुलाइएको)- ३ प्रति

➤ जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि -१ प्रति

➤ चालु आ.व. को मालपोत वा एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि -१ प्रति

➤ नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि -१ प्रति

➤ अरुको जग्गामा निर्माण गर्ने भएमा जग्गाधनीको हक भोगको निस्सा वा वडाअध्यक्ष वा वडासचिव वा नक्शा पास उपशाखाको राहवरमा सहीछाप गरेको मजुरीमा लिखत र मञ्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि -१-१ प्रति



- वाटोको लागि मञ्जुरीनामा दिएको अवस्थामा मञ्जुरीनामा दिने वाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा तथा नापी नक्शाको प्रमाणित प्रतिलिपी -१-१ प्रति तथा वडा अध्यक्ष वा वडा सचिव वा नक्शा पास उपशाखाको रोहवरमा सहीछाप गरेको मञ्जुरीनामा लिखत र मञ्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि -१-१ प्रति
 - घर नक्शा तयार गर्ने प्राविधिक/डिजाइनरको गा.पा. मा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि -१ प्रति
 - संधियारहरुको नाम, थर र पत्राचार गर्न सकिने ठेगाना उल्लेख गरिएको चारकिल्ला प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि -१ प्रति
 - भवन निर्माण गर्ने जग्गाको कित्ता नं. स्पष्ट देखिने नापी कार्यालयबाट प्रमाणित नापी नक्सा -१ प्रति
 - गा.पा. ले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसारको सडक नापी नक्शामा अथवा गाउ विकास समितिको नक्सामा देखिएको अवस्थामा बाहेक गा.पा. ले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसारको भवन निर्माण गर्ने जग्गासम्म पुग्न वाटो भएको प्रमाण -१ प्रति
 - घर अगाडीको सडकको गाउपालिकाले कायम गरेको क्षेत्राधिकार अनुसार जग्गा छाड्न मञ्जुर छु भनी गरेको कवुलियतनामा
 - सार्वजनिक, सरकारी तथा गुठीको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित अधिकार प्राप्त व्यक्ति वा संस्थाको सक्कल स्वीकृति पत्र -१ प्रति
 - नक्शावाला मोही भएको भए जग्गाधनी वा गुठीको सक्कल स्वीकृति पत्र - १ प्रति
 - धितो/दृष्टिवन्धकमा रहेको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्रको सक्कल प्रति -१ प्रति
 - वारेस राखी नक्सा पास गर्नु पर्ने भएमा वारेसनामा र वारेसको ना.प्र.प. को प्रतिलिपि -१ प्रति
- ख) साविक भवन भत्काई पुनः निर्माण, थप भवन निर्माण, तला थप गर्न तथा छाना/मोहडा फेर्नका लागि देहायका कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।
- साविक घरको नक्सा पास भए सो को प्रतिलिपि -१ प्रति
 - नक्सा पास गाउको भए नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि आवश्यक कागजातको अतिरिक्त थप निम्न कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।



- साविक भवन भत्काई पुनः निर्माणका लागि साविक घरको भुईँ तल्लाको प्लान, चारै तिरको एलिभेसन र साइटप्लान
 - थप भवन निर्माण तथा तला थप गर्नको लागि साविक घरको सबै तल्लाको प्लान, चारै तर्फको एलिभेसन, सबै भन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सन एलिभेसन, साइट प्लान र आर.सि.सि. डिटेल (पिलर, विम, स्लेव, सिलवेण्ड, लिन्टलवेण्ड र सेप्टी टैंक)
- फेर्न प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा माहेडाको साथसाथै साविक भैरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नु पर्नेछ ।

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

- निर्माण गरिने कम्पाउण्ड पर्खालको डिजाइनर तथा पर्खाल निर्माण गर्ने व्यक्तिको सहिच्छाप भएको A3 वा A4 साइजको कम्प्युर प्रिन्ट वा एमोनिया प्रिन्ट नक्सा (साइट म्याप, लोकेसन प्लान, सर्वाडिभिजन/लेआउटप्लान, पर्खाल नक्सा, सेवा सुविधा योजना आदी खुलाइएको)-३ प्रति
- अन्य कागजातहरूको हकमा नयाँ नक्शा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरू पेश गर्नु पर्नेछ ।
- स्वीकृत नक्शा फेरबदल गरी निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित घरधनीले फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको पुनः नक्शा तयार गरी गाउँपालिकामा स्वीकृतिको लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृत भएपछि मात्र निर्माण कार्य शुरु गर्नु पर्नेछ ।

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

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

क) साइटको सिमानाहरू र त्यससँगै जोडिएको जग्गाहरू



ख) साइटको अवस्थिति

- Width of existing road (access)
- Right of way of the road
- Right of way from the center line of the road
- Distance of building line from the center line of the road
- Distance of building line from the edge of the existing road
- Set Back
- Side and rear margins
- Margins from public land, river, stream, canal etc.
- Septic Tank & Soak - Pit
- High tension line and distance of building line from its edge, if passes above the proposed site/plot

ग) भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकहरूको नामहरू (भएमा मात्र) ।

घ) साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरू ।

ङ) माथि (क) को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गासँगै जोडिएको सँगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुगहुच मार्ग ।

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

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

ज) भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।

झ) विद्यमान भौतिक संरचनाहरू ।

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

ट) आवश्यक परेमा पार्किङ क्षेत्र देखाइएको पार्किङ योजना ।



ले-आउट प्लान : गाउपालिकाले स्विकृत गरेको भू-उपयोग योजनामा उल्लेखित शर्तहरू अनुसार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ ।

- ल्याण्डस्केप नक्शा : यसको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १:५०० हुनेछ । यसमा आवागमन, पार्किङ्ग स्थलहरू, बाटाहरू, हरियाली तथा वृक्षरोपणहरू अंकित गरिएको हुन्छ ।
 - भवन नक्शा: भवनको नक्शा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरू २५० वर्ग मि. सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा २५० वर्ग मि. भन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २००० वर्ग मि. वा सो भन्दा माथिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरू १:१०० स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ ।
- क) सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका दुई नक्शाहरू (फ्लोर प्लान) र फाउण्डेशन वा ट्रेन्च प्लान समावेश भएको हुनेछ । यसै प्रष्ट रूपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरू, कोठाहरूको साइज तथा अवस्थिति, भन्याङ्गको चौडाइ र राम्पहरू र अन्य निकासका बाटोहरू, लीफ्ट राख्नु पर्ने भएमा लिफ्ट कोठा तथा लीफ्ट डिटेलहरू देखाउनु पर्नेछ ।
- ख) भवनको सबै भागहरूको उपयोग देखाउनु पर्नेछ ।
- ग) ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरूको एकिन अवस्थिति देखाउनु पर्नेछ ।
- घ) सेक्सन नक्शाहरू अनिवार्य रूपमा समावेश भएको हुनु पर्नेछ । यसमा फुटीङ्ग (जग) को साइजहरू, वेसमेन्ट गारोको मोर्ता, गारो, फ्रेमीड मेम्बरहरूको साइज तथा स्पेसीङ्गहरू, फ्लोर स्लावहरू र छानाका स्लावहरू । सेक्सनमा भवन तथा कोठाहरूको उचाइहरू र पारापेटको उचाइ र ड्रेनेज तथा छानाको स्लोप/कम्तीमा एउटा सेक्सन भन्याङ्ग, भाडाकोठा ट्वाइलेट, बाथरूम भएर काटिएको हुनु पर्नेछ ।
- ङ) सबै एलीभेसनहरू देखाउनु पर्नेछ ।
- च) अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरूको नाप दिनु पर्नेछ ।
- छ) छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान समावेश हुनु पर्नेछ ।
- ज) उत्तर दिशा नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।



भ) पार्किङ्ग स्थानहरू भएमा सो को डिटेल् दिनु पर्नेछ ।

ब) भेन्टिलेटरहरूको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरूको साइजहरू समेत खुल्ने गरी Qmda4 रूपमा विस्तृत विवरणहरू (Opening Schedule) समेत दिनु पर्नेछ ।

ट) गा.पा.ले तोके बमोजिम गर्न आवश्यक अन्य सबै विवरणहरू ।

• Dimension:

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

• General Structural Drawings:

Structure Details including Plan & Section of:

- Foundation
- Column (minimum 12" × 12")
- Walls
- Slab
- Staircase
- Cantilever
- Earthquake Consideration
- Ductility Detailing
- Other Details if required by Municipality

ड) बहुतल्ले/विशेष भवनहरूको भवन योजना :

भुईँ तल्ला सहित ५ तल्ला भन्दा बढी तल्लाहरू भएको वा १७ मि. भन्दा बढी उचाईँ भएको र सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक, भन्डारण तथा खतरायुक्त उपयोगहरू भएको विशेष भवनहरूको सन्दर्भमा निम्न लिखित तथा विवरणहरू समावेश हुनु पर्नेछ :

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



ख) मुख्य तथा वैकल्पिक भन्ध्याङ्गको साथै वार्दलीसम्मको पहुँच, करीडर तथा लवीवाटको पहुँच ।

ग) लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू

घ) रिङ्गज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।

ङ) आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने ट्याङ्कहरू ।

च) जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति

छ) अग्नी सूचक प्रणाली/नेटवर्कको डिटेल्हरू

ज) पानी ट्याङ्क तथा पम्पहाउसको अवस्थिति तथा नाप

झ) आगलागी सुरक्षाका जडानहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू ।

ञ) जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरूको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरू

खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरू :

१. खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरू, इलेभेसनहरू तथा सेक्सनहरू, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरूको विवरण गा.पा. ले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

२. २०० वर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय घडेरीहरूको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरूको लागि तल दिइएका प्रावधानहरू लागु हुनेछ ।

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

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

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

प्राप्त भएका दरखास्त र आवश्यक कागजात रितपूर्वक भए/नभएको जाँच बुझ्नु गर्ने, साँध सधियारहरूको जानकारीका लागि सूचना प्रकाशन गर्ने, कर्मचारी खटाई स्थलगत जाँच बुझ्नु गर्ने, नक्शामा हेरफेर गर्ने, उजुरी दिने, भवन निर्माणको म्याद थप गर्ने व्यवस्था स्थानीय स्वायत्त शासन



ऐन, २०५५ मा उल्लेख भए वमोजिम हुनेछ । नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति प्रकृया अनुसूची -३ मा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ । यसका अतिरिक्त देहाय अनुसार हुनेछ :

- १) भवन निर्माणको अनुमति दिदा चर (प्लिनथ लेभल) सम्म पहिलो चरण र सुपर स्ट्रक्चर दोश्रो चरण गरी दुई चरणमा २ (दुई) वर्षको लागि नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति दिइनेछ । पहिलो चरणमा चर (प्लिनथ लेभल) सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्लिनथ लेभल सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न गरी गाउँपालिकालाई जानकारी दिएपछि गाउँपालिका कार्यालयबाट जाँचवुझ गरि भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार बनाइएको पाइएमा मात्रै सुपर स्ट्रक्चरको अनुमती दिइने छ ।
- २) तल्ला थपको लागि अनुमति माग गर्नेहरुको सम्बन्धमा सुपर स्ट्रक्चरको अनुमति पत्र दिइनेछ र सोही सम्बन्धि प्रकृयाहरु मात्र अपनाइनेछ ।
- ३) विधिवत नक्शा पास भएको मितिले २ (दुई) वर्षभित्रमा निर्माण कार्य सम्पन्न गरिसक्नु पर्नेछ । सो अवधि भित्र निर्माण कार्य पुरा हुन नसकेमा सम्बन्धित व्यक्ति/निकाय/संस्थाले नक्शा र निर्माण अनुमति नविकरण (म्याद थप) का लागि आवेदन गरेमा गा.पा. ले नियमानुसार लागने ५ प्रतिशत दस्तुर लिई बढीमा एक पटकको लागि मात्र पुनः २ (दुई) वर्षको लागि नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति नविकरण (म्याद थप) गर्न सकिनेछ । यो अवधि भित्र पनि निर्माण पुरा नभएमा पुनः शुरु प्रकृयाहरु अपनाई नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति लिनुपर्नेछ ।
- ४) निर्माण अनुमति प्राप्त गाँडी बनेका भवनहरुको सम्बन्धमा मापदण्ड भित्र नपर्ने भागहरु घरधनीद्वारा भत्काई दरखास्त पेश भएपछि मात्र विशेष व्यवस्था (गा.पा.ले. तोके अनुसार) गरी अपनाई विद्यमान मापदण्ड भित्र पारी नक्शा स्वीकृत गर्न सकिनेछ ।

६. गाउँपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघी/नक्शा पास नभई निर्माण भएका भवनहरु सम्बन्धि व्यवस्था:

सखुवान्कारकट्टी गाउँपालिका वि.सं. २०३२ सालमा घोषणा भई १० वटा रहेको अवस्थामा यस क्षेत्रमा ढोढना, तरंगना - गोविन्दपुर, भदैया, वस्तिपुर, पडरिया, सिस्वनी, ब्रहमान गोरछारी, सोनमती मझौरा र भवानीपुर कालावन्जर गा.वि.स. लाई समेटी मिति २०७१/०८/१६ को नेपाल सरकार (मन्त्री परिषद्) को निर्णयानुसार क्षेत्र विस्तार भई २२ वटा वडा भएको गाउँपालिका हो । गाउँपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघी यस गाउँपालिकामा समाहित भएका गा.वि.स. हरुमा नक्सा पासको व्यवस्था नरहेको र यस गाउँ क्षेत्रमा नक्सा पास नभई निर्माण भएका पक्की भवनहरुको



संख्या उल्लेख्य मात्रामा रहेको छ । यस तथ्यलाई मध्यनजर गरी गाउँपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघि/नक्शा पास नभर्य निर्माण भएका भवनहरूका सम्बन्धमा निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ :

क) गाउँपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघि/नक्शा पास नभई निर्माण भएका भवनका धनीहरूलाई गाउँपालिका कार्यालयबाट आ.व. २०७३/०७४ सम्मको समय दिई नक्सा पास गराई नियमित गर्न/गराउन सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गरि आह्वान गरिनेछ ।

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

- जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपि-१ प्रति
- नापी कार्यालयबाट प्रमाणित भएको जग्गाको नक्सा - १ प्रति
- घर धनीको नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति
- भवन सहिता अनुशरण गरि भवन निर्माण भए/नभएको सम्बन्धमा प्राविधिक प्रतिवेदन
- गाउँपालिकामा दर्ता भएको कन्सलटेन्सी/आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरिङमा स्नातक गरेको सिभिल इन्जिनियरबाट तयार भई सहिछाप भएको नक्सा - ३ प्रति

ग) गाउँपालिका कार्यालयमा नक्सा पासका लागि दरखास्त दर्ता भए पछि कार्यालयले स्थलगत जाँचबुझ गर्न प्राविधिक कर्मचारीहरूलाई फिल्डमा खटाउनेछ ।

घ) फिल्डमा खटिने प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत अध्ययन गरि सडकको क्षेत्राधिकार मिचे नभिकेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण भए नभएको र भवनको वर्तमान अवस्था समेत अध्ययन गरि नक्सा पास गर्न मिल्ने/नमिल्ने सम्बन्धमा आफ्नो राय ठहर सहितको प्रतिवेदन गाउँपालिका कार्यालयमा पेश गर्नु पर्नेछ ।

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

च) सडकको क्षेत्राधिकार, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा नभिकेका तर भवन सहित पालना भएको भनी प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त नभएका र गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीहरूबाट स्थलगत



निरिक्षण गर्दा अभिलेखिकरण मात्र गर्न सकिने भनि प्रतिवेदन प्राप्त भएका भवनहरूलाई गाउँपालिकामा अभिलेख राखी अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र दिईनेछ ।

छ) अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरूलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरूले भाडामा लिन पाउने छैन ।

७. निर्माण कार्य गर्दा अनिवार्य रूपमा पालना गर्नुपर्ने शर्तहरू :

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

- विधिवत नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति प्राप्त भएपछि मात्र निर्माण कार्य शुरु गर्न पाइनेछ । निर्माण अनुमति पाएको कारण वा नक्शा तथा स्पेसीफिकेशनहरू स्वीकृत गरिएका कारण वा भवन निर्माण हुदाँ गा.पा.ले निरिक्षण गरिएको कारण कै आधारमा धनीलाई यस मापदण्ड/नक्शापास अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहिताबाट मुक्त मानिने छैन ।
- निर्माण कार्य गर्दा भवन निर्माण आचार संहिता तथा प्रस्तुत मापदण्ड बमोजिम गर्नुपर्ने शर्तहरू एवम् अनुमति पत्र सम्वन्ध जानकारीहरू हाजिस गरी सोको पालना गर्नुपर्नेछ । पास भएको नक्शा विपरीत वा नक्शा पास वेगर निर्माण कार्य गरेमा साविक बमोजिम पाउने भौतिक सुविधाबाट वञ्चित गर्न सकिनेछ, र कुनै पनि समयमा दण्ड जरिवाना गर्ने एवम् भत्काउने तर्फ कारवाही हुनेछ ।

२. निर्माण स्थलमा कागजातहरू/दस्तावेजहरू राख्ने :

- निर्माणको अवस्थामा भवन निर्माण अनुमति पत्रको प्रतिलिपि देखिने गरी टाँस गर्नु पर्नेछ ।
- प्लान्थ लेभलसम्मको नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति प्राप्त भएपछि सो नक्शाको एक प्रति निर्माण स्थलमा अनिवार्य रूपमा राख्नुपर्नेछ, अन्यथा नक्शा पास तथा निर्माण अनुमतिको लागि कारवाही गरिने छैन ।
- यस गा.पा. तथा अन्य सम्वन्धित निकायका कर्मचारीहरूले जुनसुकै बखत जाँच गर्न आउदा निर्माण अनुमति पत्र र बनिरहेको वा बनिसकेको घर/पर्खालको नक्शान अनिवार्य रूपमा देखाउनु पर्नेछ ।

३. निर्माण कार्य भइरहँदा निर्माणको चेकिङ्ग कार्य :

नक्शा बनाउने प्राविधिक वा गरपालिकाको प्राविधिकबाट अनिवार्य रूपमा विभिन्न चरणमा चेकिङ्ग/सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ । स्वीकृत नक्शा बमोजिम भवनको निर्माण कार्य गर्ने/गराउने



- जिम्मेवारी घर धनीद्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/इन्जिनियर/सुपरिवेक्षकको हुनेछ । गा.पा. मा निरिक्षण इकाई नभएको अवस्थामा नक्शा पास उपशाखा वा अन्य सम्बन्धित उपशाखा वा शाखाले निरिक्षण इकाईको जिम्मेवारी वहन गर्नेछ ।
४. भवन निर्माण गर्दा गाउँपालिकामा सुचिकृत प्राविधिक/कन्सल्टेनसीबाट रेखाङ्कन गराएर मात्र निर्माण कार्य शुरु गर्नुपर्नेछ ।
 ५. भवन निर्माण गर्दा तालिम प्राप्त/गा.पा. बाट इजाजत प्राप्त कालीगढ, मिस्त्री, ठेकेदार जस्ता दक्ष जनशक्ति मात्र लगाउन पाइनेछ ।
 ६. सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा अपाङ्गहरुको पहुच हुनेगरी अपाङ्ग मैत्री भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
 ७. भवन बनाउदा दाँया वाँया तथा अन्य भवनहरुको लाइन मिलाएर निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
 ८. भवन निर्माण गर्दा अरुको निकास बन्द गर्न पाइने छैन ।
 ९. भवन बनाउँदा आफ्नो घरको अगाडी आफ्नो जग्गाको हदसम्म पक्की नाला आफैले निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
 १०. वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तिमा २ वटा रुख विरुवा लगाउनु पर्नेछ ।
 ११. भवन निर्माण सामग्रीहरु भवन संहिता अनुसारको हुनु पर्नेछ ।
 १२. भवन निर्माण गर्दा निर्माण सामग्रीहरु सडकमा सवारी तथा पैदल यात्रीहरुको आवागमनमा असर पर्ने गरि र नालीको पानीको वहावमा रोकावट आउने गरि राख्नु थुपार्न पाइने छैन ।
 १३. छतको पानी जथाभावी फाल्न पाइने छैन । पाइपद्वारा नाली वा निश्चत ठाउँमा फाल्नु पर्नेछ । अन्यथा सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छैन र प्रचलित कानून बमोजिम जरिवाना गर्न सकिनेछ ।
 १४. भवन निर्माण गर्दा छिमेकीलाई दर्गन्ध नआउने गरि आफ्नो हक भोगको जग्गामा अनिवार्य रूपमा चर्पी/सीपटक ट्याङ्क निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
 १५. आवासीय भवन निर्माण गर्दा सबै कोठाहरुमा उज्यालो पुग्ने गरि निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
 १६. मूल सडक किनारामा भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माण अवधि पछि छत माथि पिलर राखि राख्न पाइनेछैन ।
 १७. कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्कने फोहर पानी प्रशोधन नगरि खोला, ताल, पोखरीमा मिसाउन पाइने छैन । उक्त कार्य गरेको पाइएमा सो कार्य बन्द गर्न लगाई आर्थिक जरिवाना समेत गरिने छ ।



८. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्दा अपनाउने कार्यविधिहरु :

भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पाउँ भनी दरखास्त साथ भवनको अग्र भाग वा अग्र भागमा स्थान नभएमा भवनको दायाँ वायाँ वा पछाडी कम्तीमा दुईवटा बहुवर्षीय विरुवा लगाएको फोटो देखिने गरि भवनको फोटो सहित सुचिकृत प्राविधिक/वनसल्टेनसीवाट भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण भयु मापदण्डको अनुशरण गरी तथा स्वीकृत नक्शा बमोजिम निर्माण कार्य भएको व्यहोराको लिखित प्रतिवेदन संलग्न राखी आएमा मापदण्ड अनुशरण गरी तथा स्वीकृत नक्शा बमोजिम निर्माण कार्य भए/नभएको व्यहोरा सम्बन्धमा गाउँपालिका कार्यालयले आफ्नो प्राविधिकबाट चेक जाँच/परिक्षण गराई मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने प्रकृत्या अनुसूची -६ मा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ । यसका अतिरिक्त देहाय अनुसार हुनेछ ।

१. गाउँपालिकाबाट जाँच परिपण हुदाँ खटिएको कर्मचारीहरुलाई आवश्यक सहयोग गर्नु पर्नेछ ।
२. गाउँपालिकाबाट चेक जाँच/परिक्षण हुदाँ मापदण्ड तथा स्वीकृत नक्शा विपरित गरी निर्माण कार्य भए गरेको पाइएमा सेवा सुविधाबाट बञ्चित हुनु पर्नेछ । साथै जुनसुकै बखत गाउँपालिकाले जरिवाना गर्न वा घर भत्काउने आदेश दिन सक्नेछ ।
३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदा भवनकोलागि न्यूनतम कुराहरु जस्तै : गारो, छत भ्याल ढोकाको खापा भएको र चर्पी तथा सेप्टिक ट्याङ्क निर्माण भएकोमा दिन सकिनेछ ।
४. मापदण्ड विपरित निर्माण भएकोमा हटाउनु/भत्काउनु पर्ने भाग जति हटाई/भत्काई आएपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ ।
५. भुईँ तल्ला भन्दा वढीको निर्माण अनुमति पाएकोमा अनुमति पाएजति सबै तल्ला निर्माण भई नसकेको अवस्थामा निर्माण भएको तल्लाको मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ । बाँकी भाग ऐनले तोकेको म्यादभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गरेपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।
६. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदा घरको अगाडी आफ्नो जग्गाको हदसम्म पक्की नाला निर्माण भएकोमा दिन सकिनेछ ।
७. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदा छती पाइपद्वारा नाली वा निश्चत ठाउँमा फाल्ने व्यवस्था गरेकोमा दिन सकिनेछ ।



८. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदा निर्माण कार्य गर्दा पावन गर्नुपर्ने अन्य जर्नहरू पूरा गरेको अवस्थामा दिन सकिनेछ ।
९. नक्शापास तथा निर्माण अनुमति बेगर निर्माण भएकोमा तोकिएको दण्ड जग्गिबाना निर्ग रितपूर्वक नक्शापास भएपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ ।
१०. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र अनिवार्य रूपमा लिइसकेपछि मात्र सेवा सुविधा जस्तै : विद्युत, खानेपानी, मूल्याङ्कन, श्रेस्तामा घर कायम आदी सम्बन्धि सिफारिश दिइनेछ ।
११. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र अनिवार्य रूपमा लिइसकेपछि मात्र धरौटी रकम फिर्ता गरिनेछ ।
१२. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र अनिवार्य रूपमा लिइसकेपछि ऐन नियम अनुसारको सम्पादकीय भित्र धरौटी रकम फिर्ता लिइसक्नु पर्नेछ, अन्यथा गाउँपालिकाले सदस्याहा गरी गाउँपालिकाको कोषमा दाखिला गर्नेछ ।

९. घर नक्शा नामसारी सम्बन्धि व्यवस्था :

घर नक्शा पास गराई निर्माण सम्पन्न भएका भवनहरू मालपोत कार्यालयबाट पास गराउने निश्चित रजिष्ट्रेशनमा घर भनी उल्लेख भई भवनको मूल्याङ्कन बमोजिमको राजस्व तिरेकमा नक्शा नामसारीको लागि दरखास्त पेश हुन आएमा गाउँपालिकाले तोकिएको दस्तुर लिई नामसारी गरी दिन सकिनेछ ।

परिच्छेद -६

विविध

१. बटेरी व्यक्तिको सूचीमा नाम दर्ता :

क) गाउँपालिका क्षेत्रभित्र नक्शापास गाउँगाई वा निर्माण अनुमति नलिई घर, टहरा वा अन्य संरचना निर्माण कार्य गर्ने, नक्शा पास गराएर पनि सो अनुसारको संरचना निर्माण नगर्ने वा यस मापदण्डको अपहेलना वा उल्लंघन गर्ने व्यक्ति/स सघालाई सो नगर्नेको लागि गाउँपालिकाले २ पटकसम्म लिखित सूचना गर्नेछ । सो सूचना प्राप्त गरिसकेपछि पनि सम्पक नगर्ने वा आदेश निर्देशनको उल्लंघन गर्ने व्यक्ति वा सस्थाको नाम गाउँपालिकाले बटेरी व्यक्तिको काको सूचीमा दर्ता गर्नेछ । त्यस्ता बटेरी व्यक्ति/स सघाले आदेश निर्देशनको पूर्ण पावना वा तोकिएको कार्य गाउँ गाउँए सम्मका लागि बडा समिति वा गाउँपालिकाबाट कुनै किसिमको सिफारिश वा सेवा सुविधा प्रदान गाउँ त्यस्तो संरचनाको नक्शा पास समेत गरिने छैन ।



ख) माथि वुँदा नं. (१) (क) वमोजिम निर्माण भएको घर, टहरा संरचनामा कुनै पनि किसिमको व्यापार, व्यवसाय, कलकारखाना आदी संचालनको लागि अनुमति समेत दिइने छैन ।

२. पुरस्कार र दण्ड सजाय :

क) गाउँपालिकाले तोकेको नियम र प्रकृत्या नपुन्याई जथाभावी घर, टहरा वा संरचना निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाको वारेमा कसैले गाउँपालिकामा जानकारी गराएमा त्यस्ता व्यक्ति वा संस्थाबाट गाउँ नियमानुसार असुपर गरेको दण्ड जरिवाना रकमको गाउँपालिकाले तोकिएको प्रतिशत रकम जानकारी गराउने व्यक्ति वा संस्थालाई पुरस्कार स्वरुप गरिनेछ र जानकारी गराउने व्यक्तिको नाम गोप्य राखिनेछ ।

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

ग) -स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ तथा स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ वमोजिम तोकिएको काम कुराहरुको उल्लंघन गर्ने व्यक्तिलाई सोही ऐन, नियमावलीमा तोकिए वमोजिमको दण्ड जरिवाना हुनेछ । यस मापदण्डमा उल्लेख भएका काम कुराहरुको नियम उल्लंघन गर्ने व्यक्तिलाई (ख) नं. वमोजिम निरीक्षणको लागि गएका पदाधिकारी वा कर्मचारीलाई सहयोग गाउँमा वा सम्बन्धित शाखाको कर्मचारी वा गाउँ प्रहरी इकाईको प्रतिवेदन र सम्बन्धित वडा अध्यक्षको सिफारिसको आधारमा पटकै पिच्छे गाउँपालिकाले तोके वमोजिम जरिवाना हुनेछ ।

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

ङ) कायम भएको जरिवानाको रकम गाउँपालिकामा दाखिला गाउँसम्म र अटेरी व्यक्तिले तोकिएको कार्य गाउँसम्मका लागि वडा समिति तथा गाउँपालिकाबाट गरिने सम्पूर्ण सेवा सुविधाहरु रोक्का राखिने छ ।

च) गाउँपालिकाले तोकेको नियम र प्रकृत्यालाई वेवास्ता गरी भवन वा संरचना निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले सामान्य प्रकृतिको गल्ती, कमि कमजोरी भएको सर्जिमिनबाट वा निरीक्षणबाट देखिन आएमा गाउँ प्रमुखले तोके वमोजिमको जरिवाना गरी सार्वजनिक



स्थान अतिक्रमण गरी वा नक्सामा पास भएको भन्दा फरक भवन वा संरचना बनाएको ब्राहेकलाई मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र उपलब्ध गराईने छ ।

३. भवनको नक्सा/जग्गा विकास योजना बनाउने :

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

४. प्रमाण-पत्र लिन अनिवार्य गर्न सक्नेछ :

क) यस गाउँपालिका क्षेत्र भित्र भवन बनाउने मिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदार वा निजहरुको संस्थाहरु सँग साभेदारीमा भुक्तम्पीय जोखिमबाट बच्न सक्ने गरी भवन निर्माण सम्बन्धि तालिम प्रशिक्षणहरु प्रदान गरी प्रमाण-पत्र लिएर मात्र निर्माण कार्य गर्न/गराउन गाउँपालिकाले अनिवार्य गर्न सक्नेछ ।

ख) नक्सा पास गराई भवन निर्माणको कार्य थालनी गर्दा सखुवान्नकारकट्टी गा.पा. कार्यालयबाट प्रमाणपत्र प्राप्त गरेका भवन निर्माण गर्ने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारसँग नै अनिवार्य रूपले निर्माण कार्य गर्नु गराउनु पर्नेछ । तर कार्यालयबाट राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारहरुलाई तालिम प्रशिक्षण प्रदान पश्चातमात्र लागु गरिनेछ ।

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

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



- ड) भवन निर्माण कार्यको स्थलगत चेक जाँच/निरिक्षण गर्दा कार्यालयबाट प्रमाण पत्र प्राप्त गरेका राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारहरूले निर्माण कार्य गरिरहेको नपाईएमा वा नठहरिएमा घरधनीहरूबाट यस कार्यालयमा भएको सम्झौता अनुसार पटककै पिच्छे गाउँपालिकाले तोके वमोजिम जरिवाना लाग्ने छ ।
- च) भवन निर्माण सम्पन्न भएपछि भवन निर्माण गर्ने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदार तथा घरधनी दुवै कार्यालयमा उपस्थित भई राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारले उक्त भवन मैले आफैले निर्माण कार्य सम्पन्न गरेको हो भनी लिखित प्रतिवेदन प्राप्त भएपछि मात्र घरधनीहरूलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिईनेछ ।
- छ) पास भएको नक्सा विपरित भवन निर्माण गरिरहेको वा गरेको पाईएमा निर्माण गर्ने राजमिस्त्री, ठेकेदारको प्रमाण पत्र समेत खारेज गरी भवन भत्काउन आदेश दिन सकिने छ ।
- ज) यस कार्यालयबाट तालिम प्रशिक्षण लिएका राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारहरूले प्रमाण पत्र प्रत्येक आ.व. को आश्विन मसान्तसम्म तोकिएको नविकरण दस्तुर बुझाई नविकरण गराई सक्नु पर्नेछ । तोकिएको समय भित्र नवीकरण गाउँएमा तोकिए अनुसार जरिवाना लाग्नेछ तथा दुई वर्ष भित्र नविकरण गाउँएमा कार्यालयबाट दिईएको प्रमाणपत्र खारेज गरिने छ ।
- झ) गाउँपालिकाको मापदण्ड, नीति नियमका पालना गरी यस भित्रमा नै निर्माणको कार्य सम्पन्न गर्ने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारहरूलाई यस कार्यालयबाट प्रत्येक वर्ष हुने गाउँपरिषद् वा गाउँपालिका बैठकबाट प्रोत्साहन स्वरूप सम्मान गरिनेछ ।

५. मापदण्डको व्याख्या :

- १) यो मापदण्डको कुनै प्रावधानको अर्थ स्पष्ट नभएमा गाउँपालिका बोर्डद्वारा हुने व्याख्यालाई आधिकारिक व्याख्या मानिनेछ ।
- २) विद्यमान मापदण्डमा व्यवस्था नभएका वा स्पष्ट नभएका वा अपुग भएका प्रावधानहरूको हकमा गाउँपालिकाले आवश्यक प्रावधानहरूको व्यवस्था गरी गाउँवासीहरूलाई जानकारी गराउनेछ ।
- ३) यस मापदण्डका विभिन्न प्रावधानहरूमा तोकिएको न्यूनतम शर्तहरू पूरा भएका नक्शा दस्तावेजहरूलाई मात्र गाउँपालिकाद्वारा स्वीकृत गरिनेछ ।

६. खारेजी र बचाउ :

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



- ख) यो मापदण्ड लागु हुनु अगाडी लागु रहेको भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र निर्माण अनुमति सम्बन्धि कार्यविधि अनुसार भवन अनुमतिको लागि नक्शा सहित दरखास्त दर्ता भएका तथा निर्माण अनुमति प्राप्त गरिसकेका प्रस्तावित भवन निर्माणको हकमा त्यस समयमा लागु रहेको भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र निर्माण अनुमति सम्बन्धि कार्यविधि अनुसार नै हुनेछ ।
- ग) यो मापदण्ड लागु हुनु अगाडी लागु रहेको भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र निर्माण अनुमति सम्बन्धि कार्यविधि बमोजिम भए गरेको काम कुरालाई यसै मापदण्ड बमोजिम भए गरे सरह मान्यता दिइनेछ ।



अनुसूची

यस मापदण्डमा देहाय अनुसारको अनुसूचीहरु समावेश गरिएका छन् । यी अनुसूचीहरु यस मापदण्डको अभिन्न अङ्गको रूपमा रहने छन् ।

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



बनुसूची -२ : नक्सा पास दरखास्त फारामको ढाँचा

(नियम १४९ सँग सम्बन्धित)

श्री सखुवान्नकारकट्टी गाउँपालिका कार्यालय,
सखुवान्नकारकट्टी (सिरहा) ।

सि.नं.

कम्प्यूटर दर्ता नं.:

मिति:

विषय : नक्सा पास सम्बन्धमा ।

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

तपसिल :-

१. जग्गा धनीको नाम थर वतन :

२. नक्सा वालाको नाम, थर, वतन :

नागरिकता प्रमाण पत्र नं.:

पति/पिताको नाम :

३. जग्गा रहेको ठाउँ :

हाल वडा नं. : टोल :

साविक गा.वि.स. वडा नं.:

४. जग्गाको कित्ता नं. क्षेत्रफल :

५. वन्ने भवनको प्रयोजन : स्वामित्व :

६. जग्गाको चारकिल्ला तथा सधियारको नाम :

पूर्व तर्फ : फिट सम्म आफ्नो जग्गा पछि श्री को जग्गा

पश्चिम तर्फ : फिट सम्म आफ्नो जग्गा पछि श्री को जग्गा

उत्तर तर्फ : फिट सम्म आफ्नो जग्गा पछि श्री को जग्गा

दक्षिण तर्फ : फिट सम्म आफ्नो जग्गा पछि श्री को जग्गा

७. निर्माण कार्यको किसिम :

क) नयाँ घर निर्माण : ख) तल्ला थप्ने :

ग) साविकको घर भत्काई पुनः निर्माण गर्ने घ) घर निर्माण विस्तार :

ङ) जग्गाको पक्की पर्खाल लगाउने : च) घरको मोहडा फेर्ने :

छ) घरको छाना फेर्ने :

निवेदक :

सहि :

पुरा नाम, थर :

उमेर :

ठेगाना : गा.वि.स./गा.पा. वडा नं. :

टेलिफोन नं. :

नक्सा दर्ता गर्न ल्याउनेको सही :

नाम, थर :

उमेर :

मिति :



अनुसूची - ३

नक्सा पास तथा निर्माण अनुमति प्रकृया :

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



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

श्री

..... ।

तपाईंले निम्न विवरण खुलाई निर्माण कार्य गर्न नक्सा पास गरी निर्माण ईजाजत - पत्र उपलब्ध गराई पाउँ भनि मिति २० / / गतेका दिन यस कार्यालयमा दिनु भएको नक्सा मेतको निवेदन उपर स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १५३ बमोजिम जाँच बुझ हुँदा निम्न बमोजिम प्रथम चरण (प्लीन्थ लेभल) सम्म निर्माण कार्य गर्ने गरी यो निर्माण अनुमति दिइएको छ ।

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

तपसिल :

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

(फाँटवाला)



(इन्जीनियर)

(कार्यकारी अधिकृत)

(प्रमुख)

अनुसूची-५: निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र ।

विषय : सुपर स्ट्रक्चर (दोश्रो चरण) निर्माण अनुमति पत्र ।

श्री

..... ।

तपाईंले यस गाउँपालिकाको वडा नं. स्थित साविक गा.वि.स. वडा नं. स्थित टोलमा रहेको कित्ता नं. को क्षेत्रफल जग्गामा निर्माण गर्न स्वीकृतिका लागि यस गाउँपालिका कार्यालय समक्ष मिति मा पेश गर्नु भएको नक्सा सहितको आवेदन उपर आवश्यक कार्यवाही भै नक्सा पास गरी दिन मिति मा निर्णय भएको हुँदा तपसिल बमोजिमको स्वीकृत विवरणका अतिरिक्त यस अनुमति-पत्रको पछाडि उल्लेखित शतर्चहरूको परिधिभित्र रही नक्सा पास गरिएको मितिले २ वर्ष भित्र पारित नक्सा अनुसारको निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न गराउन पाउने गरी स्थानी स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १५५ र १५६ बमोजिम पारित नक्सासहित यो सुपर स्ट्रक्चर (दोश्रो चरण) निर्माण अनुमति - पत्र प्रदान गरिएको छ ।

तपसिल :

निर्माणका लागि स्वीकृत विवरण :

१. निर्माण ।

२. जम्मा क्षेत्रफल (कुल वर्ग फिट)

क) नयाँ घर बनाउने भए (कुल वर्गफिट)

लम्बाई चौडाई उचाई मोहडा तल्ला संख्या

ख) तल्ला थप गर्ने भए (कुल वर्गफिट)

लम्बाई चौडाई उचाई मोहडा तल्ला संख्या

ग) वाउण्डी वाल भए (कुल वर्गफिट)

लम्बाई चौडाई उचाई मोहडा तल्ला संख्या

घ) घर विस्तार गर्ने भए (कुल वर्गफिट)

लम्बाई चौडाई उचाई मोहडा तल्ला संख्या

ड) सडकको चौडाई च) छाड्नु पर्ने : छ) जम्मा सडकको चौडाई :

ज) जग्गाको नाँप : पूर्व : पश्चिम उत्तर दक्षिण

३. छोड्नु वा हटाउनु पर्ने भए सो को विवरण :

(फाँटवाला)

(इन्जीनियर)

(कार्यकारी अधिकृत)

(प्रमुख)



अनुसूची -६

निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्ने प्रकृया :

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



अनुसूची-७: निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र ।

विषय : निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र ।

श्री

..... ।

तपाईंले निम्न विवरण खुलाई निर्माण कार्य गर्ने गरि यस गा.पा. वाट घर नक्सा पास गराई निर्माण गर्नु भएकोमा सो निर्माण कार्यको सम्पन्न प्रमाण-पत्र उपलब्ध गराई पाउँ भनि यस कार्यालयमा दिनु भएको निवेदन उपर आवश्यक कार्यवाही हुदाँ निम्न बमोजिमको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको देखिएकोले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २५५ बमोजिम यो निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिएको छ ।

तपसिल

१. जग्गाको विवरण : सखुवान्नकारकट्टी गा.पा. वडा नं. साविक गा.वि.स.....
वडा नं. कि.नं.
२. सम्पन्न निर्माण कार्यको विवरण :
३. सम्पन्न निर्माण कार्यको वर्तमान भौतिक अवस्था :
 - क) आर.सि.सि. छत ढलान भएको/जस्तापाता, खपरैल वा एस्वेस्टस सिटको छाना भएको ।
 - ख) भ्याल ढोका लगाई प्लास्टर गरेको/गाडेको ।
 - ग) विद्युत वायरिंग/रंग रोगन भए/नभएको ।
 - घ) सर्फेस फिनिसिंग भए/नभएको ।
४. अन्यः

.....
(फाँटवाला)

.....
(इन्जीनियर)

.....
(कार्यकारी अधिकृत)

.....
(प्रमुख)