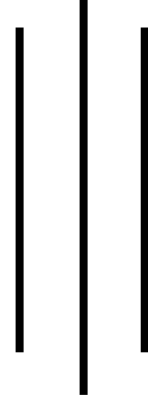


सुरुङ्गा नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड

तथा
कार्यविधि



२०८१

(नगर सभाबाट स्वीकृति मिति: २०८१/०३/२८)



सुरुङ्गा नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
सप्तरी, मधेश प्रदेश
नेपाल

विषय: सूचि

शीर्षक	पेज न.
१. परिच्छेद - १ प्रारम्भिक	१
२. परिच्छेद - २ भू-उपयोग / भवनहरुको वर्गीकरण सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था	८
३. परिच्छेद - ३ भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरु	११
४. परिच्छेद - ४ सडक अधिकार क्षेत्र तथा भवन निर्माण सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था	२०
५. परिच्छेद - ५ भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था	३३
६. परिच्छेद - ६ विविध	४२
७. अनुसूचिहरु	४५

परिच्छेद – १ प्रारम्भिक

१. प्रारम्भिक

मिति २०७२ साल वैशाख १२ गते र २९ गते गएको विनासकारी भुकम्पबाट मुलुकमा जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षति भएको छ । आवास, शैक्षिक संस्था, स्वास्थ्य संस्था, ब्यापारिक प्रतिष्ठान, कार्यालय भवनहरू, वस्तिहरू, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू तहसनहस भएका छन् । यस अकल्पनीय दुःखद घटना पश्चात भवन लगायत भौतिक संरचनाहरूको बैज्ञानिक र व्यवस्थित मापदण्डको आवश्यकता अझ टड्कारो भएको छ । सुरुङ्गा नगरपालिकाले यस अधिदेखि नै सामान्य भवन मापदण्ड लागू गर्दै आएको भएतापनि हालको अवस्थामा पूर्णरूपमा भवन संहिता कार्यान्वयन गर्नको लागि दरिलो मापदण्डको आवश्यकता महशुस गरिएको परिप्रेक्ष्यमा नेपाल सरकार माननिय मन्त्री स्तरको मिति २०७२।०४।२९ को निर्णयानुसार स्वीकृत बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ जारी गरी संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयद्वारा निर्देशन भए बमोजिम उक्त आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ समेतलाई आधार मानी सुरुङ्गा नगरपालिकाको भवननिर्माण मापदण्ड, २०७७ तयार गरिएको छ । हाल बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत निर्माण मापदण्ड, २०७२ पहिलो संशोधन, २०७३ लाई समेत आधार मानि स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २७ को उपदफा (५), (४) ले दिएको अधिकार प्रयोग गरि सुरुङ्गा नगरपालिका नगर कार्यपालिकाले "सुरुङ्गा नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड तथा कार्यविधि २०८१" जारी गरेको छ ।

२. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

- २.(१) यस मापदण्डको नाम "सुरुङ्गा नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड तथा कार्यविधि २०८१" रहेको छ ।
- २.(२) यो मापदण्ड नगर कार्यपालिकाबाट स्वीकृत भएको मितिदेखि लागू हुनेछ ।
- २.(३) यो मापदण्डको पालना बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माणमा संलग्न हुने सबैको कर्तव्य हुनेछ ।

३. मापदण्डको ग्रहण

नेपाल सरकारबाट प्राप्त अधिकारको प्रयोग गरि सुरुङ्गा नगरपालिका बोर्ड तथा परिषदबाट स्वीकृत भई यो मापदण्ड ग्रहण भएको छ । यो मापदण्ड सार्वजनिक गराई जनसाधारणलाई यस बारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी सुरुङ्गा नगरपालिका, मधुपट्टीको हुनेछ ।

४. भवन मापदण्डको संशोधन:

यो मापदण्ड एउटा गतिशील दस्तावेज हो र यसलाई बेला बखतमा संशोधन गर्न आवश्यक भएमा सुरुङ्गा नगरपालिका नगर कार्यपालिकाको बैठकले निर्णय गरी यो मापदण्ड संशोधन गर्न सक्ने छ ।

५. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र प्रयोग

सुरुङ्गा नगरपालिका क्षेत्र यो भवन निर्माण तथा अन्य विकास निर्माणका क्रियाकलापहरूमा यो भवन निर्माण मापदण्ड लागू हुनेछ ।

५.(१) विकास तथा निर्माण:

तल अन्य व्यवस्था भए बाहेक यो भवन मापदण्ड सबै विकास, पुनःनिर्माण, भवन निर्माण तथा मर्मत

संभार आदिको साथै भवनको डिजाइन, निर्माण, थप वा परिवर्तनहरूको लागि लागू हुनेछ ।

५.(२) आंशिक निर्माण:

अन्यत्र तोकिए बाहेक यो भवन मापदण्ड कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काइएका, परिवर्तन गरिएका वा पुनः निर्माण गरिएका जति निर्माण कार्य गरिएको हो त्यसमा मात्र लागू हुनेछ ।

५.(३) उपयोग परिवर्तन:

अन्यत्र तोकिए बाहेक भवनको उपयोगमा परिवर्तन भएमा परिवर्तनबाट प्रभावित भवनमा यो मापदण्ड लागू हुनेछ ।

५.(४) पुनः निर्माण:

नगरपालिकाको परिक्षण तथा आदेशानुसार असुरक्षित भएमा, आगलागी, प्राकृतिक रूपले नष्ट भएमा वा भत्काइएमा, वा भत्काइने संभावना भएमा र सोको लागि नगरपालिकाले आवश्यक आदेश दिएमा पुनः निर्माणलाई यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति दिइने छ ।

५.(५) अर्थ लगाउने:

यस मापदण्डले वर्तमान कालमा र भविष्य काललाई पनि जनाउँदछ, पुलिङ्गले स्त्रीलिङ्गलाई पनि जनाउँदछ, एक बचनले बहु बचनलाई पनि जनाउँदछ र बहुबचनले एक बचनलाई पनि जनाउँदछ । व्यक्ति शब्दले ब्यक्तिसरहको रूपमा संस्था समेतलाई जनाउँदछ । लेखिएकोले मुद्रित र टाइपिङ्ग पनि जनाउँदछ र सही छाप संगै निजको नाम लेखिएको छ भने सहीछापले लेख नजान्नेको बुढी औंलाको छापलाई हस्ताक्षर समेत जनाउँदछ ।

५.(६) विकास अनुमति:

जग्गा विकासको लेआउट नक्शा नगरपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले स्वीकृत लेआउट नक्शा वा योजना नियमानुसार अनुमति नलिई कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्नु हुदैन ।

५.(७) भवन निर्माण अनुमति:

नगरपालिकाबाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पूर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनै पनि व्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनःनिर्माण गर्ने, थप गर्ने वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्नुहुदैन ।

५.(८) पुराना भवन निर्माण अनुमति:

यो भवन मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि साबिक गा.वि.स./न.पा.ले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भईरहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधिभित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । माथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

६. परिभाषा:

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस भवन मापदण्डमा,

६.(१) "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ तथा भवन ऐन २०५५, लाई सम्झनु पर्दछ ।

६.(२) "नियमावली" भन्नाले भवन नियमावली, २०६६ लाई सम्झनु पर्दछ ।

६.(३) "नगरपालिका" भन्नाले यस पछि न.पा. भनी सम्बोधन भएको सुरुङ्गा नगरपालिकालाई सम्झनु पर्दछ

- ।
- ६.(४) "अधिकृत" भन्नाले यस सुरुङ्गा नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ ।
- ६.(५) "विभाग" भन्नाले सहरी विकास तथा भवननिर्माण विभागलाई जनाउँदछ ।
- ६.(६) "डिभिजन कार्यालय" भन्नाले विभाग अन्तर्गतको डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
- ६.(७) "प्राधिकरण" भन्नाले काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण वा त्यस्तै किसिमको एउटा निश्चित भौगोलिक सीमानाभित्र रहेको सहरी विकास प्राधिकरणलाई जनाउँदछ ।
- ६.(८) "न.वि.स." नगर विकास ऐन, २०४५ अन्तर्गत गठन गरिएको नगर विकास समितिलाई जनाउँदछ ।
- ६.(९) "जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)" भन्नाले भवनको भूडूतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।
- ६.(१०) "भूईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR Floor Area ratio)" भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
- ६.(११) "सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)" भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।
- ६.(१२) "सेटब्याक (Set Back)" भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ती र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
- ६.(१३) "खुल्ला क्षेत्र (Open Space)" भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय तहले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरि खुला क्षेत्र घोषणा गरेका सार्वजनिक, प्रती, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।
- ६.(१४) "टासिएको भवन (Attached Building)" भन्नाले जग्गाको साँध सिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाईएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- ६.(१५) "जोडिएको भवन (Joined Building)" भन्नाले बेगला बेगलै स्वामित्व भएको एक आपसमा भार वहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको वा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- ६.(१६) "आंशिक निर्माण सम्पन्न" भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- ६.(१७) "तोकिएको प्राविधिक समिति" भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रीत विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
- ६.(१८) "नियन्त्रीत भौतिक योजना (Secured Physical Plan)" भन्नाले नियन्त्रीत रुपमा मात्र प्रयोग हुने साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- ६.(१९) "सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)" भन्नाले केही स्वामित्व कर्ताहरुले आफ्नो लगानी मा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

- ६.(२०) “वातावरण मैत्री स्थानिय शासनको प्रारूप” भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।०६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारूप २०७० (Environment Friendly Local Governance framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।
- ६.(२१) “माटो परीक्षण” भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रकृया/बिधिलाई जनाउँदछ ।
- ६.(२२) “आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु ” भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
- ६.(२३) “इन्जिनियर/आर्किटेक्ट” भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग ब्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त बिशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।
- ६.(२४) “भवनको क्षेत्रफल ” भवनको सम्बन्धमा क्षेत्रफल भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लानिथ लेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने बुझिन्छ ।
- ६.(२५) “एयर कन्डिसनीङ्ग” कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रक्रिया लाई जनाउँदछ ।
- ६.(२६) “थप तथा परिवर्तन” मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा परिवर्तन वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भागमा छेकवार लगाउने कोलुम, बीम, भूई वा आवतजावतका कुनै पहुंचलाई वन्द वा परिवर्तन गर्ने भन्ने बुझिन्छ ।
- ६.(२७) “सेवा सुविधा” सडक बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरु र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरुलाई समेत जनाउँछ ।
- ६.(२८) “स्वीकृत भएको” यस मापदण्ड अन्तर्गत नगरपालिकाले स्वीकृत गरेको भन्ने बुझिन्छ ।
- ६.(२९) “बार्दली” आउन जानहुने वा बस्न सकिने पारापिट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सनलाई जनाउँदछ ।
- ६.(३०) “बेसमेन्ट” पूर्ण वा आंशिक रूपले जमीनमुनी रहेको भवनको तल्लालाई जनाउँदछ ।
- ६.(३१) “भवन” भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने, कुनैपनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने स्ट्रक्चर यसमा तल दिइएका अनुसार समावेश हुन सक्छः
- ६.(३१).१. जग, प्लानिथ, गारो, भूई, छाना, चिमनी, प्लम्बीङ्ग तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु ।
- ६.(३१).२. बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, जेक्शन आदि ।
- ६.(३१).३. भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।
- ६.(३१).४. कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्ट्रक्चरहरु आदि ।
- ६.(३१).५. तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका टयाङ्कीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु ।
- ६.(३२) “भवन रेखा” यसले कुनै भवनको पिलिन्थले छुने स्थान वा सडकमा तोकिएको रेखालाई समेत जनाउँछ ।
- ६.(३३) भवन उचाईको नापः

- ६.(३३).१. समतल छाना भएमा सामुन्नेको सडक सतहबाट भवनको सबभन्दा अग्लो भागको टुप्पोसम्म ।
- ६.(३३).२. स्लोप छाना भएमा बाहिरी गारो र छानाको सतहको मिलन विन्दु सम्मको उचाई ।
- ६.(३३).३. सडक सामुन्ने भिरालो भाग भएमा भिरालो भागको तल्लो भाग र टुप्पो भागको मध्यविन्दु सम्मको उचाई । भवनको सजावट बाहेक अन्य उद्देश्यको लागि राखिएको वास्तुकला सम्बन्धी विशेषताहरूलाई उचाईको नापमा समावेश गरिने छैन ।
- ६.(३४) “छज्जा” (क्यानोपी) यसले तल लेखिएअनुसार भएमा लिन्टेलको लेभलसम्म गारो देखि भवनको द्वारसम्मको क्यान्टीलेभर प्रोजेक्सनलाई बुझाउँछ ।
- ६.(३४).१. घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरी राख्ने ।
- ६.(३४).२. यसको उचाई जमीनबाट २.३ मि. भन्दा कम नराख्ने ।
- ६.(३४).३. यसमा कुनै स्ट्रक्चर नराख्ने र माथिल्लो भाग आकाशतर्फ खुल्ला राख्ने ।
- ६.(३५) “चिम्नी” धुँवा तथा अन्य उत्सर्जनहरू खुल्ला हावामा प्रवाह गर्नको लागि गरिने निर्माण । यसमा चिम्नी पाइप समावेश भएको हुन्छ ।
- ६.(३६) “उपयोग परिवर्तन” स्वीकृति लिएको भन्दा बेग्लै किसिमको (नक्सापास गरेको) उपयोग गर्नु परेमा सम्बन्धित निकायबाट अनुमति लिनुपर्ने विधि ।
- ६.(३७) “चोक” खुल्ला ठाउँ पूर्णवा आंशिक रूपमा भवनहरूले घेरेको स्थान चोक जमिन लेभल वा अन्य लेभलमा हुन सक्नेछ ।
- ६.(३८) “ढाकेको क्षेत्र” (कभर्ड एरिया) प्लान्थलेभलमा भवनले ढाकेको जमीन क्षेत्र । यसमा तल लेखिएको समावेश हुनेछैन ।
- ६.(३९) बगैचा, इनार तथा सो सम्बन्धी स्ट्रक्चरहरू, नर्सरी, पानीपोखरी स्वीमिङ्गपुल, नढाकिएको) त्यस वरीपरिको प्लेटफर्म, खुल्लाधारा भएको, गारोले नघेरेको पानीको फोहोरा ।
- ६.(४०) ढल, कलभर्ट पाइप, कैच पिट, च्याम्बर, गटर आदि तथा कम्पाउण्ड वाल, मूलद्वार, छज्जा, छानाले ढाकेका क्षेत्रहरू वा त्यस्तै अन्य प्रोजेक्सनहरू र माथि तथा कम्तिमा तीन साइडमा खुल्ला रहेको भर्याङ्ग ।
- ६.(४१) “ड्याम्प प्रुफिङ” चिसो तथा ओसीलो जमिनबाट बचाउन वाटर प्रुफीड रसायनको प्रयोग गर्ने कार्य
- ६.(४२) “ड्रेनेज” फोहोर पानी निष्काशन गर्ने उद्देश्यले निर्माण गरिएको बनोट, फोहोर पानी निकास गर्ने उद्देश्यले मैनहोल समेत राखी निर्माण गरिएको पाइपलाइनहरूको प्रणाली । यसमा सतह पानीको लागि खुल्ला ड्रेनेज र फोहोर पानी निष्काशनको लागि निर्माण गरिएको दुवै हुन सक्छ ।
- ६.(४३) “ढल” एक परिवारको लागि उपयोग हुने भवन वा सोको भाग ।
- ६.(४४) “आवास इकाई” स्थानीय तहको सरकारी जग्गा वा निर्मित सम्पत्तिमा स्थायी/ अस्थायी रूपमा भोग गर्ने वा अधिकार जमाउने कुनै पनि कार्य ।
- ६.(४५) “इन्जिनियर वा आर्किटेक्ट ” भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।
- ६.(४६) “चारैतिर घेरीएको भयाङ्ग” आगलागी निरोधक गारोहरू तथा ढोकाहरूबाट बाँकी भवनसंग छुट्याइएको भयाङ्ग भन्ने बुझिन्छ ।
- ६.(४७) “मौजुदा भवन” यो भवन मापदण्ड लागू हुनु अगाडी साबिक गा/स.बि.नगरपालिकाबाट स्वीकृत रूपमा

विद्यमान भवनवा स्ट्रक्चर ।

- ६.(४८) "मौजूदा उपयोग" यो मापदण्ड लागू हुनु अघि सहरी क्षेत्र / साबिक गाउँ विकास समिति/नगरपालिकाबाट स्वीकृत भई अधिकृत रूपमा विद्यमान भवन तथा स्ट्रक्चरको उपयोग ।
- ६.(४९) "बाहिरो गारो" अर्को भवनसंग जोडिएको भएता पनि पार्टीसन वाल नभएको भवनको बाहिरी गारो ।
- ६.(५०) "निकास " भवनको कुनै तल्ला वा भुईँबाट बाटोतर्फ जाने बहीरगमनको माध्यम ।
- ६.(५१) "आगलागी / आपत्कालिन सूचना प्रणाली" आगलागी हुँदा अलार्म संकेतहरूको प्रवाह तथा सूचना दिने, साइरन दिने आदि औजारहरूको व्यवस्थालाई बुझाउँछ ।
- ६.(५२) "फायर लिफ्ट " आगलागी वा अन्य आपतको अवस्थामा आगलागी सेवा प्रदायकहरूको लागि प्रयोगमा ल्याइने विशेष प्रकारको लिफ्ट ।
- ६.(५३) "आगलागी निरोधक ढोका" केही अवधिको लागि ताप तथा आगलागीको प्रवाहलाई नियन्त्रण गर्न निर्माण तथा जडान गरिएको ढोका वा सटर ।
- ६.(५४) "फायर पम्प" उपयुक्त इन्जिन वा मोटरसंग जोडिएको पम्पबाट पानी प्रवाह गर्नको लागि बाह्य पावरबाट सञ्चालित मेसिन ।
- ६.(५५) "आगलागी प्रतिरोधक दुरी" (फायर सेपरेसन) साइटमा रहेको कुनै अन्य भवन वा अन्य साइटको वा सडकको अर्को साइट वा भवन अगाडीको सार्वजनिक ठाउँको न्युनतम दूरी ।
- ६.(५६) "आगलागी प्रतिरोधक भवन" उपयुक्त सामग्रीबाट निर्माण गरिएको भवन ।
- ६.(५७) "भुईँ" कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह । जमिन सतहको तल्लालाई भुईँ तल्ला भनिन्छ । त्यस माथिको तल्लालाई पहिलो तल्ला र त्यस पछि दोस्रो तल्ला आदि ।
- ६.(५८) "फ्लोर एरिया अनुपात" (फार) सबै तल्लाहरूको कूल क्षेत्रफल र घडेरीको कुल क्षेत्रफलको अनुपात: फ्लोर एरिया अनुपात सबै तल्लामा फ्लोर एरियाको जोड र जग्गाको कुल क्षेत्रफल यस मापदण्ड अन्तर्गत समावेश हुनु नपर्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छैन ।
- ६.(५९) "फूटिङ" भवनको भारलाई बढी क्षेत्रफलमा वितरण गर्ने उद्देश्यले इट्टा, ढुंगा वा कंक्रीटले गारो वा कोलुमको बेशामा निर्माण गरिने जगको इकाइलाई बुझाउँदछ ।
- ६.(६०) "जग" स्ट्रक्चरको जमिनसंग जोडिएका भाग जसले यस माथि आइपरेको भार लाई वितरण (लोड) गर्दछ । गाडी/सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सोको भाग ।
- ६.(६१) "निजी ग्यारेज गाडी" सवारी साधन पार्क गर्न प्रयोग गरिएको भवन वा सोको भाग ।
- ६.(६२) "सार्वजनिक ग्यारेज" निजी ग्यारेजको रूपमा बाहेक नाफाको लागि संचालन हुने सवारी साधनहरूको मर्मत, सर्भिसिङ्ग, उपयोग, वेचविखन, स्टोर गर्न वा पार्क गर्न प्रयोग गरिने भवन वा त्यसको भाग ।
- ६.(६३) "संयुक्त आवास" (अपार्टमेन्ट आवास) दुई वा दुईभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुई भन्दा बढी तल्ला भएको आवासीय भवन ।
- ६.(६४) "सामूहिक भवन" साझासेवा सुविधाहरू भएको दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाइहरू भएको, एक वा बढी तल्ला भएको निर्मित वा निर्माण हुने भवन ।
- ६.(६५) "आवास योग्य कोठा" मानव बसोवासको लागि उपयोग गरिएका उपयोगको लागि डिजाईन भएको कोठा । यसमा भान्साकोठा, वाथरुम, लुगाधुने स्थान, भन्डार, करीडर, पूजा कोठा तथा साधारणतः प्रयोगमा नआउने ठाउँहरू समावेश हुदैन ।

- ६.(६६) "पारापीट" छाना वा भुईको किनारामा बनाइएको होचो गारो वा रेलिड ।
- ६.(६७) "अनुमति वा पर्मीट" भवन मापदण्ड अनुसार गरिने विकास निर्माण कार्यको लागि अधिकार प्राप्त नगर विकास समिति/प्राधिकरण/विभाग/नगरपालिकाले लिखित रूपमा दिइने औपचारिक अनुमति वा अधिकारपत्र ।
- ६.(६८) "प्लीन्थ" संगैको जमिन सतह र जमिन माथिको भुईको सतह बीचको स्ट्रक्चरको भाग ।
- ६.(६९) "प्लीन्थ एरिया " कुनै तल्ला वा बेसमेन्टको भुईले भलमा ढाकिएको निर्मित क्षेत्र ।
- ६.(७०) "पोर्च भवन" पैदल वा गाडीबाट भवन प्रवेश गर्नका लागि बनाइएको माथि छाना भएको ठाउँ ।
- ६.(७१) "सडकको राइट अफ वे " सडक दुवै तर्फको सीमाना बिचको चौडाई ।
- ६.(७२) "लहरे आवास"(रो हाउजीङ्ग) अगाडी पछाडी र भवन भित्रमात्र खुल्ला ठाउँ भएको परस्पर जोडिएका भवनहरूको लहरे समूह ।
- ६.(७३) "कोठाको उचाई" तयारी भूई सतह देखि सिलिङ्ग सम्मको ठाडो दुरी ।
- ६.(७४) "सेवा मार्ग" सेवा सुविधा पुर्याउने उद्देश्यले घडेरीको अगाडी पछाडी वा साइडमा रहेको सडक वा गल्ली ।
- ६.(७५) "सेट बैक रेखा" नगरपालिकाले अनुमति दिए वाहेक केहि निर्माण गर्न नपाईने गरी घडेरीको सीमा र नगरपालिकाले निर्धारण गरेका वा गुरु योजना/जोनिङ्ग प्लानले निर्धारण गरेको रेखा ।
- ६.(७६) "झ्याल" ढोका बाहेकको बाहिर खुल्ने झ्यालले आवश्यक वा आंशिक रूपमा प्राकृतिक प्रकाश वा भेन्टिलेशन वा दुबै भित्री ठाउँमा पुर्याउँदछ । आउन जानको लागि झ्यालको प्रयोग हुँदैन ।
- ६.(७७) "जोनिङ्ग योजना " गुरुयोजना भन्दा विस्तृत योजना । यसले गुरुयोजना र ले-आउट योजनालाई आवद्ध गर्छ । यसमा साइट प्लान, भूउपयोग योजना हुन सक्छ । यसले सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक भवनहरू निर्माणहरू, सुविधाहरू, सडक, आवास, मनोरन्जन, उद्योग, व्यवसाय, बजारहरू, विद्यालयहरू, अस्पतालहरू, खुल्ला क्षेत्रहरूको अवस्थिति दर्शाउँदछ । यसले जनसंख्या घनत्व तथा क्षेत्रहरूको विकासको विभिन्न पक्षहरूको मापदण्ड समेत तोक्न सक्नेछ ।
- ६.(७८) बिषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस नगरपालिकाको घर नक्सा पास प्रयोजनको लागि घर नक्सा अभिलेख भन्नाले सुरुङ्गा नगरपालिका क्षेत्र भित्र भवन आचार संहिता मापदण्ड लागु हुनु अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणाधिन रहेका घरहरूको नगरपालिकामा नक्सादर्ता भएका वा नभएका, भवन निर्माण संहिता पालना नगरी निर्माण भएका घरहरूलाई स्ट्रक्चरल सुरक्षाको जिम्मेवारी स्वयं घरधनिमा रहने गरि अन्य आवश्यक मापदण्ड बर्जनिकसडक र जग्गाहरूको क्षेत्राधिकार पालना गरि बनाइएका घरको नक्सा दर्ता गरि प्रमाणिकरण गरेर निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान गर्ने कार्यलाई बुझ्नु पर्नेछ ।
- ६.(७९) "आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा" सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

परिच्छेद - २

भू-उपयोग / भवनहरूको वर्गीकरण सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था

७. भू-उपयोग क्षेत्र:

सुरुङ्गा नगरपालिका 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 ।

- ७.(१) **आवासीय क्षेत्र:** यस क्षेत्रमा मुख्य रूपमा आवासीय क्रियाकलापको प्रभुत्व रहनेछ । यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापहरूलाई यो मापदण्ड अनुरूप स्वीकृति दिइनेछ ।
- ७.(२) **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 ।
- ७.(३) **व्यापारिक क्षेत्र :** मुख्य रूपमा व्यापारिक क्रियाकलापको प्रभुत्व रहने यस क्षेत्रमा आवश्यक क्रियाकलापको मिश्रण रहनेछ । अन्य उपयोगको हकमा यो मापदण्डमा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।
- ७.(४) **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 ।
- ७.(५) **संरक्षण क्षेत्र :** यस क्षेत्र अन्तर्गत ऐतिहासिक, धार्मिक एवं पर्यटकीय दृष्टिकोणबाट महत्वपूर्ण स्थानहरूलाई राखिएको छ । यस क्षेत्रभित्र सम्बन्धित निकायको मापदण्ड तथा नगरपालिकाले तोके बमोजिम मापदण्ड लागु हुनेछ । जग्गा तथा भवनको उपभोगको हकमा नगरपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ । यसका साथै स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रक्रिया पुरा गरी नगर 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 नगर - अनेक उद्यान" को अवधारणालाई मध्य नजर गर्दै राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति, २०६९ ले निर्धारण गरे बमोजिम भूमिलाई 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 विशेषज्ञहरूको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा स्थानीय निकायले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

८. भवनहरूको वर्गीकरण

भवनहरूलाई प्राविधिक र उपयोगका आधारमा देहाय बमोजिम वर्गीकरण गरिएको छ ।

प्राविधिक आधारमा भवनहरूको वर्गीकरण : भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार

भवनलाई चार वटा वर्गमा विभाजन गरिएको छ ।

८.(१) "क वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(क) अनुसार विकसित मुलुकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुशरण गरी इन्टरनेसनल स्टेट अफ आर्ट मा आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

८.(२) "ख वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसार प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग

- फिट भन्दा बढी, भुईतल्ला सहित तीन तल्ला भन्दा बढी, वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँच) ४.५ मीटर भन्दा बढी रुम साइज १३ वर्ग ५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- द.(३) “ग वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसार प्लीन्थ एरिया एक हजार वर्ग फिट सम्म, भुईतल्ला सहित तीन तल्लासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान चार दशमलव पाँचमीटर सम्म (४.५), रुम साइज १३ वर्ग मिटर ५ भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- द.(४) “घ वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसार खण्ड (ख) माथि (ग) र (घ) लेखिए देखी बाहेकको काचो वा पाको इटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी दुइ तल्ला सम्म बनाइने साना घर छाप्राहरूलाई जनाउँदछ ।
- द.(५) **उपयोगका आधारमा भवनहरूको वर्गीकरण :**
- द.(६) “सभा भवन” रमाइलो गर्न, मनोरञ्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरूको लागि जनसमूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरू, सिटीहलहरू, अडिटोरीयम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक व्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने घरहरू, पुजा कोठाहरू, नाचघर, क्लवहरू, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाईजहाज, पानी जहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरू र मनोरञ्जन स्थलहरू समावेश हुन सक्छ ।
- द.(७) “व्यवसायिक भवन” व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरू, बैंकहरू, पेशागत फर्महरू, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नेमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- द.(८) “शैक्षिक भवन” उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन, शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरूका साथै अत्यावश्यक कर्मचारीहरूको लागि आवासिय भवनहरू र शैक्षिक संस्थासंग आवद्ध आफ्नो क्याम्पस भित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरूलाई समेत जनाउँछ ।
- द.(९) “औद्योगिक भवन” एसेम्बल प्लानट, प्रयोगशालाहरू, पावर प्लान्टहरू, रिफाइनरीहरू, ग्लास प्लान्टहरू, मीलहरू, दुग्ध उद्योगहरू, कलकारखानाहरू जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।
- द.(१०) “संस्थागत भवन” 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, टुहुराहरूको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका, गरिव अथवा जेष्ठ नागरिकहरूलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरू समावेश हुन सक्छ । धर्मशालाहरू, अस्पतालहरू, झ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरू आदि ।
- द.(११) “व्यापारिक भवनहरू” पूर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै आवासिय प्रयोजनमा रहेको पसलहरू, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरू आदि ।
- द.(१२) “बहु तल्ले भवन वा अगला भवनहरू” ५ तल्ला भन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर

भन्दा बढी उचाई भएको भवन ।

- द.(१३) "बहुतल्ले सवारी पार्किङ्ग" दुई वा बढी तल्लाहरू जमीनमुनी वा माथि भएको गाडी मोटरसाईकलहरू पार्किङ्ग गरिने भवन ।
- द.(१४) "कार्यालय भवनहरू" कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यको लागि वा कार्यालयको सहायक कार्यको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग, कार्यालय उद्देश्यहरूमा निम्न लिखित विषयहरू समावेश हुन सक्छ ।
- द.(१५) प्रशासनिक उद्देश्यहरू, सहायक कार्यहरू, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि ।
- द.(१६) सहायक कार्यमा लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ्ग, फाइलिङ्ग, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरू आदि ।
- द.(१७) "विशेष भवन" यसमा निम्नलिखित समावेश हुने छ: सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरू, होटेलहरू, छात्रावासहरू, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरू, १५ मिटर भन्दा बढि उचाई भएका भवनहरू र ६०० वर्ग मि भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका घर ।
- द.(१८) "भण्डार गृह" भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग, गोदाम घर, कोल्ड स्टोर, ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, ह्यांगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरू आदि ।
- द.(१९) "आवासीय भवन" साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने, बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरू रहेको हुन्छ । यसमा एक वा एक भन्दा बढी परिवारको बसोवास, अपार्टमेन्ट घरहरू फ्ल्याटहरू र निजी ग्यारेजहरू समावेश हुन सक्छ ।
- द.(२०) "छुट्टै भवन " अन्य भवनहरूले नछोएका गारो तथा छाना भएको र घडेरीको चारैतर्फि खालि जग्गा भएको भवन ।
- द.(२१) "सेमी डिट्याच्ड भवन" यस विनियममा उल्लेख गरिएका तीन साइडमा खुल्ला जग्गा भएको भवन ।
- द.(२२) "असुरक्षित भवन" यसमा निम्न लिखित भवनहरू समावेश हुन सक्छ:
- द.(२१).१. असुरक्षित स्ट्रक्चर भएको घर,
- द.(२१).२. अस्वस्थकर,
- द.(२१).३. आवतजावत गर्न पहुँच पर्याप्त नभएको,
- द.(२१).४. आगलागीको खतरा बढी भएको,
- द.(२१).५. रहन बस्नको लागि खतरापूर्ण,
- द.(२१).६. मौजुदा उपयोगका कारणले गर्दा सुरक्षा, स्वास्थ्य वा जन कल्याणमा खतरा भएको प्रयोगमा नभएको आदि ।

नोट:- सबै असुरक्षित भवन स्ट्रक्चरहरूलाई सहरी विकास तथा भवन निर्माण भाग/ नगरपालिकाको निर्देशनमा मर्मत गरी पुनःस्थापना गर्नु पर्नेछ । यस्ता भवनहरू विरुद्ध कारवाही गर्दा विभाग/नगरपालिकाले अवलम्बन गर्ने विधिहरू प्रचलित ऐन बमोजिम हुनेछ ।

परिच्छेद - ३

भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरू

९. भवन मापदण्ड:

नगरपालिका 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 नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । यसरी पेश हुन आएको नक्सा दरखास्त उपर नगरपालिकाले वा अधिकार प्राप्त व्यक्तिले विद्यमान मापदण्ड अनुरूप पेश भए नभएको हेरी जाँच गरी विद्यमान मापदण्ड अनुसारको भवन निर्माणको लागि उक्त नक्सासहितको दरखास्त पेश भएको भए स्वीकृति प्रदान गर्नेछ ।

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

९.(१) यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरू पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सँधियारको मञ्जुरीनामा र करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन ।

९.(२) अब उपरान्त यस नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरूको नक्शा पेश गर्दा आर्किटेक्चरल नक्शाको साथै **National building code** पालना गरि तयार गरिएको **Detailed Structural Drawing** समेत पेश गर्नुपर्नेछ । परामर्श दाताबाट पेश हुन आएको नक्शा चेकजाँच गर्दा कुनै कुरा आवश्यक भएमा सुझाव दिइ सच्चाउन लगाउन वा डिजाइन सम्बन्धमा **Structural Analysis Soft / Hard Copy** माग गर्न वा अन्य जानकारी माग गर्न सक्नेछ । भवन निर्माण गर्दा निम्न वर्गका भवनहरूले भवन सहित (Building Code), २०६० मा उल्लेखित देहायका प्रावधानहरू अनिवार्य पालना गर्नु पर्नेछ ।

९.(२).१. क वर्गका भवनका लागि :- एन. बी. सी. ००

९.(२).२. ख वर्गका भवनका लागि :- एन. बी. सी. १०१ देखि ११४ सम्म, एन. बी. सी. २०६, २०७ र २०८

९.(२).३. ग वर्गका भवनका लागि :- एन. बी. सी. २०१, २०२ र २०५

९.(२).४. घ वर्गका भवनका लागि :- एन. बी. सी. २०३ र २०४

९.(३) यस मापदण्ड स्वीकृत भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरूलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकिएको नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन । तर नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवननिर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप २०७० मा नगरक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरू तथा पूरा गर्नु पर्ने शर्तहरू समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन ।

९.(४) अब उपरान्त निर्माण हुने 'क' र 'ख' वर्गका नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । तर 'ग' र 'घ' वर्गको भवनको हकमा उपयोगिता परिवर्तन नहुने गरी आंशिक रूपमा सम्पन्न गरी सम्बन्धित निकायको अनुमतिले प्रयोगमा ल्याउन बाधा पुग्ने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसके पछि सम्बन्धित निकायहरूको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सापास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन गर्न (थपघट) पाइने छैन । भवन निर्माणको अनुमति तथा

नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।

- ९.(५) उपयोग परिवर्तन गर्नुपरेमा यो संशोधित मापदण्ड, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवननिर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले कानूनले तोकेका सम्बन्धित निकाय वा नगरपालिकाको स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा सुरुङ्गा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ । साथै यसरी स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई नगरपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ ।
- ९.(६) भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारका 'ख' वर्ग ५ तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेलाहुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदि अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरि भवनको डिजाइन गर्नुपर्ने र दशहजार बर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको थप भौगर्भिक परिक्षण (Geotechnical Investigation) तथा भूकम्पिय विश्लेषण (Seismic Analysis) को आधारमा तयार गरिएको (Structure Design) समेतको प्रतिवेदनहरू नक्सा पासको अनुमतिको लागि दर्ता गर्दा निवेदन साथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउन सक्नेछ ।
- ९.(७) जति सुकै तलाका सार्वजनिक र 'क' वर्गका भवन तथा ख वर्गका ५ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परिक्षण निर्देशिका' अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरि निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । स्थानिय निकायले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ । अब उपरान्त माटो परिक्षण नगरी घर बनाउने सम्बन्धमा माटो को क्षमता १५० KN /meter square सम्म लिन सकिनेछ । तर माटोपरिक्षण गर्नु पर्ने ठाँउमा भने परिक्षण बाट आएको रिपोर्ट अनुसार नै हुनु पर्नेछ ।
- ९.(८) प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भू- गर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँचतला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी आधिकारिक निकाय र संस्थाबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भू-गर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन खानी तथा भू-गर्भ विभागको अग्रिम स्वकृति नलिई ३० डिग्री या सो भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन ।
- ९.(९) अब उपरान्त नयाँ घर निर्माण गर्दा वा पुरानो घर भत्काई नयाँ घर निर्माण गर्दा बाटोको न्युनतम चौडाई ६ मिटर कायम गरि नक्शा पेश गर्नु पर्नेछ **Concrete/Area** तोकिएको क्षेत्रमा भने निर्देशन बमोजिम कायम रहनेछ । तर योजनाबद्ध आवासिय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई ब्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।

- ९.(१०) भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति **Planning permit** दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कुल जग्गाको:
- ९.(१०).१. कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागी र
 - ९.(१०).२. कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागी छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाइ ८ मिटर भन्दा कम हुनुहुदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनुहुदैन ।
- ९.(११) नगरपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका जोखिमयुक्त देखिएका भवनको हकमा मापदण्ड विपरीत संरचनालाई स्थानीय सरकार सन्चालन ऐनको प्रावधान अनुसार नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी नगरपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकि सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ । साथै नगरपालिकाले यसरी भवन संहिता तथा भवन निर्माण मापदण्ड पालन नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरूको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो **website** मा सार्वजनिक गर्नेछ ।
- ९.(१२) साविकका पुराना वस्तीहरूका गल्ली तथा साना बाटाहरूमा समेत एम्बूलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ६ मीटर हुने गरी नगरपालिकाले बाटो विस्तार गर्न सक्नेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने नगरकार्यपालिकाको निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सक्नेछ ।
- ९.(१३) धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टिप्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमा हल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा नगरपालिकाबाट योजना अनुमति लिएर मात्र नक्सापासको प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाईनेछ ।
- ९.(१४) 'क', 'ख' र 'ग' वर्गका भवनहरूको नक्सापासको लागी नगरपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ ले (३)तोके बमजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त नगरपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग सम्झौता गरी पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म नगरपालिकाले निर्माण कार्य रोक्न सक्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।
- ९.(१५) स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल, नर्सिङ होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागी भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर स्विकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुनेगरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा न.पा. कै मापदण्ड कायम हुनेछ ।
- ९.(१६) शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवननिर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्ने छ । तर यो मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।
- ९.(१७) प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व बिभागको समेत सहमती प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनु पर्नेछ ।
- ९.(१८) अब उप्रान्त निर्माण हुने 'क' र 'ख' वर्गका भवनहरूले वर्षाको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rainwater

Harvesting को प्रवधि अपनाई जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था नगरेसम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त गर्न सक्ने छैन तर नगर कार्यपालिकाको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै 'ग' वर्गका भवनहरूमा समेत १५ धुर भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका जग्गाहरूमा समेत यो व्यवस्था लागू हुनेछ ।

- ९.(१९) कुनै पनि भवनमा नगरपालिकाको स्वीकृति बिना होर्डिंग बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाईने छैन । न.पा. ले पनि यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- ९.(२०) अब उप्रान्त नगर क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा तथा पर्यटकिय क्षेत्रमा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवननिर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र यस्ता भवनमा रंगरोगन गरी गर्नु पर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याइ राख्न पाईनेछैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर न.पा. ले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।
- ९.(२१) नगरपालिकाले कार्यपालिकाको निर्णयबाट निश्चित टोल वा बडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधि भित्र रही तोकिएको रंग र डिजाइन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरूमा निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्ने छन् । सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोगगर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।
- ९.(२२) यस मापदण्डमा अन्य जुनसुकै कुरा लेखिएता पनि विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरू हवाई उडयान् प्राधिकरणले तोकिएको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै विमानस्थलको सिमा एयरपोर्ट भित्रका रनवे लगायतका पूर्वाधारलाई संरक्षण गर्न घेरी लगाइएको तारवार बाट ५०० मिटर आसपासमा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उडुयन प्राधिकरणको सहमती लिई निर्माण अनुमती प्रदान गर्न सकिनेछ । अब उप्रान्त अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सापास गर्दा **Emergency Response Plan** समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ । अब देखि १७ मिटर भन्दा अग्ला बहुतले भवनहरूमा अनिवार्य रूपमा Lift/Escalator/Fire Escape समेत व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।
- ९.(२३) अब उप्रान्त ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिए पछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा ख वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा भवन डिभिजन कार्यालयबाट तथा ग वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरिंग काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।
- ९.(२४) अब उप्रान्त न.पा.ले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि र नियमानुसार थप गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधि भित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ ।

यसरी प्रमाण पत्र लिए पछि थपनिर्माण गर्न पूनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

- ९.(२५) भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुयाइ भवन डिजाइन गर्नु पर्नेछ र नगरपालिकाले प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परिक्षण गरि सुरक्षित रहेको निश्चित गर्नु पर्नेछ ।
- ९.(२६) अब उप्रान्त सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।
- ९.(२७) नदी उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढलदेखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन, यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति विभाग वा बन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियालि कायम गरिनेछ ।
- ९.(२८) सुरुङ्गा नगरपालिका क्षेत्रभित्र २०८१ श्रावन मसान्तपछि खोलिने कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाई ६मि. हुनुपर्ने छ र नापी तथा मालपोत कार्यालयलाई सोही बमोजिमले स्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरूमा बाटो कायम गर्ने गरी पत्राचार गरिनेछ । यस्ता बाटोमा भवननिर्माण स्वीकृत दिँदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मीटर सडकको क्षेत्राधिकार) Right Of Way र १.५ मीटर सेट ब्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिइनेछ । सडकको नाप लिदा कुलो तथा खोल्सा बाहेकको नाप लिइनेछ ।
- ९.(२९)
 - ९.(२९).१. १० मिटरसम्म अग्ला भवनहरूको संधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १ मिटर हुनु पर्नेछ । झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेटर नराखे भए संधियार तर्फ एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता, २०६० को प्रतिकुल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइने छ ।
 - ९.(२९).२. १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मीटरसम्म अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको संधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरूको संधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुनेगरी स्वीकृति दिइनेछ ।
 - ९.(२९).३. प्रविधिक समितिको सिफारिस तथा स्थानिय निकायको परिषद्ले स्वकृत गरेको मुलबजार क्षेत्रमा बन्ने ब्यापारीक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता, २०६० को प्रतिकुल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए सो लाइ आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवन झ्याल ढोका नराखे भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवननिर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ । नयाँ भवनमा झ्याल ढोका राखे भएमा यसै उपदफा ९.(२९).२. अनुसार जग्गा छाडने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
 - ९.(२९).४. मुल - सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाइमा सडकको दुबै तर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी स्वीकृति दिइने छैन । स्थानिय निकायको क्षेत्रभित्र पर्ने लोकमार्गहरूको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन, नियमहरूको अधिनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृति Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- ९.(३०) स्थानिय तहको क्षेत्रभित्र पर्ने लोकमार्गहरूको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन, नियमहरूको अधिनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- ९.(३१) भवनको पिलिन्थ उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटब्याकलाई हानी नपुग्ने गरि राख्नु

- पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, र्याम्प, भूमिगत र ट्याङ्की, पेटीझाप आदि राखिएमा भवननिर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन ।
- ९.(३२) भवननिर्माण गर्दा १ मीटर भन्दा लामो क्यान्टिलेभर, छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सापास वखत सोको समेत डिजाइन पेश गर्नुपर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याकमा पर्ने गरी खुड्किला, र्याम्प, भूमिगत ट्याङ्की, पेटी, झाप आदि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ९.(३३) भवन संहिता, २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्युनतम १ / १.५ मिटर मात्र छोडेर भवनको आइसोलेटेड पिलर (Isolated Footing) तथा भारवहन वाल निर्माण गर्न पाइनेछ । तर Property Line प्रयोग गरेमा अन्य इन्जिनियरिङ्ग प्रविधि प्रयोग गर्न बाधा पर्ने छैन । इन्जिनियरिङ्ग प्रविधि भन्नाले (Strap Footing / Combined Footing) वा लगायतका प्रविधिलाई बुझ्नु पर्नेछ ।
- ९.(३४) नगरपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरूप सेटब्याक कायम हुनेछ । तर नगरपालिकाले यस्तो सेटब्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरि निर्धारण गर्ने छैन ।
- ९.(३५) जग्गा उपयोग प्रतिशत: आवासिय भवनका लागि २५० बर्गमिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भूईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ । सरकारी, अर्ध सरकारी, सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा भवनको भूईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ । साथै भवननिर्माण मापदण्ड, २०७७ लागुहुनु पूर्व कीत्ताकाट भैसकेको घडेरीमा ८० बर्गमीटर सम्मको क्षेत्रफलमा ९०% बढी नहुनेगरी जग्गा उपयोग स्वीकृत दिइनेछ ।
- ९.(३६) नयाँ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्युनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा २०% ले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।
- ९.(३७) जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क बर्गका भवन तथा ख बर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दशहजार बर्गफिट भन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।
- ९.(३८) अब उपरान्त न्यूनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण इजाजत र सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ ।
- ९.(३९) 'क' र ख भवनहरूको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा Structural डिजाइनमा कम्तिमा २ वर्ष अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनका लागि कम्तिमा पनि प्रमाणपत्रतह उत्रिण गरेको प्राविधिकबाट नक्शा तयार गराउन पाउने छ ।
- ९.(४०) नगरपालिकामा साविकमा लागू भएका मापदण्ड भन्दा खुकुलो भएमा साविककै मापदण्ड कायम हुनेछ ।
- ९.(४१) नक्शा डिजाईन गर्दा सेप्टिक ट्याङ्क / पानी ट्याङ्क / Rain Water Harvesting System Plan सहितको नक्शा पेश गर्नुपर्नेछ ।
- ९.(४२) अब उपरान्त प्लटिङ्ग वा नयाँ बाटो खोल्नु अगावै निर्माण भइसकेको घरको छेउ वा घडेरीबाट नयाँ बाटो खोल्ने कार्य गरेमा उक्त घरको लागि आवश्यक पर्ने सेटब्याकको ब्यवस्था समेत बाटो खोल्ने ब्यक्ती वा

प्लटिङ्ग गर्ने व्यक्ती वा संस्थालेनै गर्नु पर्नेछ ।

- ९.(४३) Height Set Back Ratio गर्ने: अब उपरान्त आवासीय, शहर विस्तार क्षेत्रमा १० मी. उचाई सम्मका भवनहरूको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर, व्यापारिक र १० मिटर भन्दा माथि १७ मीटर सम्म उचाई भएका भवनहरूको न्यूनतम सेटब्याक २ मिटर तर संस्थागत तथा व्यवसायीक प्रयोजनका भवनहरूको हकमा न्यूनतम ३मि., १७ मिटर उचाई भन्दा अग्ला भवनहरूको तथा सागरमाथा र पुर्व-पश्चिम लोकमार्ग मोहोडामा पर्ने घरहरूमा न्यूनतम सेटब्याक ६ मीटर कायम गरी नक्सा पास गर्नु पर्नेछ ।
- ९.(४४) सुरुङ्गा नगरपालिकामा आवासीय भवनहरूको निर्माण गर्दा भवनको Floor Area Ratio 2.5 कायम हुनेछ । अन्य भवनहरूको हकमा नगरपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।
- ९.(४५) नगरपालिका क्षेत्रमा भवन संहिता, भवन मापदण्ड र वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई नगरपालिकामा सूचीकृत भएका डकर्मी,, कालिगढ र स्थानीय ठेकेदारहरूले मात्र भवन निर्माणमा संलग्न हुन पाउने छन् । यस प्रयोजनको लागि सम्बन्धित तालिमका सेवा प्रदायक संस्थालाई परिचालन गरी प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरी सोको सहयोगमा नगरपालिकामा यस सम्बन्धी तालिमहरू सञ्चालन गरिनेछ ।
- ९.(४६) नगरपालिकाले सहरी विकास मन्त्रालयसँग प्राविधिक सहयोग लिइ प्रचलित कानून अनुसार हाउस पुलिड र ल्याण्ड पुलिडको कार्यक्रम संचालनमा ल्याउन सक्नेछ ।
- ९.(४७) अब देखि संस्थागत स्वामित्वमा रहेका भवनहरू आवासीय भवनमा गणना गरिने छैन ।
- ९.(४८) अब उपरान्त नगरपालिका क्षेत्रभित्र यस अघि पिलिन्थ लेभल सम्म निर्माण भएका २ बर्ष भन्दा पुराना जगमा सुपरस्ट्रक्चर थप गर्न पाइने छैन । २ बर्ष भित्र निर्माण भएकालाई काउन्सीलमा दर्ता इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरि सुपर स्ट्रक्चर निर्माणको लागि सिफारिस गरेमा नगरपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरि एक वा बढीमा दुइ तला निर्माण सिमित गरी नयाँ मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ ।
- ९.(४९) अब उपरान्त नगरपालिका क्षेत्रभित्र यसअघि निर्माण सम्पन्न भएका २० बर्ष भन्दा पुराना घरमा कुनै पनि तला थप गर्न पाइने छैन । तर २० बर्षभन्दा पछि बनेका भवनहरूमा तला थप गर्नका लागि काउन्सीलमादर्ता इन्जिनियरले भवनको स्ट्रक्चर परिक्षण गरि तला थप गर्नको लागि सिफारिस गरेमा वा पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) डिजाइन पेश गरेमा नगरपालिकाबाट समेत आवश्यक परिक्षण गरी थप तला निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ ।
- ९.(५०) अब उपरान्त भवन निर्माण गर्दा भवनमा जडान हुने बिद्युत वायरिङ्ग र स्यानीटेरी पाइपहरू बिम र पिलरलाइ कमजोर बनाउने गरि बिम वा पिलर भित्रबाट लैजान पाइने छैन । त्यस्तो प्रयोजनको लागि नक्शामा नै छुट्टै (Duct) को व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- ९.(५१) ५० बर्ष भन्दा बढी उमेर भएका भवनहरूलाई घर धनिले आफ्नै खर्चमा भत्काई पुननिर्माण गर्नु पर्नेछ, यदि तत्काल पुननिर्माण गर्न नसकिने अवस्था भएमा समेत त्यस्ता संरचनाहरूलाई कुनै पनि उपयोगमा ल्याउन पाइने छैन । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक क्षेत्रमा रहेका त्यस्ता संरचनाहरूलाई जिर्णोद्धार गरि दर अवलोकनको लागि संरक्षण गरि राख्न बाधा पर्ने छैन ।
- ९.(५२) यस मापदण्डमा अन्यत्र जे लेखिएको भएतापनि अब उपरान्त ग्रामिण क्षेत्रमा ढुंगा, इटा, कन्क्रीट ब्लक, सिमेन्ट, छड प्रयोग नगरी माटो, बाँस, काठ, टाटी, टायल, जस्तापाता, खर आदि हलुका निर्माण

सामाग्रीले मात्र निर्माण गरिने घ बर्गमा पर्ने कच्ची घर निर्माण गर्नको लागि घरनक्शा पास वा यस अघि निर्माण भएकाहरूलाई नियमित गर्नुपर्ने छैन । तर शहरी व्यवस्थापन तथा सार्वजनिक क्षेत्र बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा बन तथा अन्य सार्वजनिक जग्गासंरक्षणको लागि अनिवार्य रूपमा नगरपालिकाले तोकेको ढाँचामा निवेदन पेश गरि तोकेको दस्तुर तिरी स्वीकृति लिएर मात्र घर निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

९.(५३) आर्थिक वर्ष २०८१/०८२ देखी भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत तालिमलिङ्ग सुचिकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागी नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षिय सम्झौता गरी भवननिर्माण गर्न पाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरूले यस्तो तालीम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने स्थानिय तहमा निवेदन दिन सक्नेछन ।

९.(५४) लालपुर्जा र blue print नक्सामा जमिनको क्षेत्रफल फरक भएको पाइएमा न्युनतम भएको क्षेत्रफल लाई आधार मानी नयाँ निर्माण संरचनाको इजाजत दिने छ ।

९.(५५) दुई वा दुई भन्दा बढी बाटो जोडेको जग्गाहरूको खण्डमा १ मिटर सम्मको गोरेटो बाटो पाइएमा र भविष्यमा कुनै किसिमको विस्तार हुन्न भनि वडाबाट प्रमाणित भइ आएमा मुल बाटोलाई मात्र आधार मानी भवन निर्माण स्वीकृत प्रदान गरिने छ ।

९.(५६) नेपाल सरकारको बाटो नभई फिल्डमा बाटो देखिएको सन्दर्भमा वडा बाट चलन चल्तीको बाटो छ भनि प्रमाणित भई आएमा नया घर निर्माण, अभिलेख र निमित्त गर्न मिल्ने ।

९.(५७) आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यमः

९.(५७).१. कुनै पनि भवन वा पल्टमा आवत-जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो (निजी वा सार्वजनिक) जोडिएको हुनुपर्दछ ।

९.(५७).२. 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 पाईने छैन । कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई पहिलेदेखि भईरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट बञ्चित हुनेगरी गर्न पाईने छैन ।

९.(५७).३. प्रस्तावित पल्टसम्म पुग्ने प्रवेशको माध्यम बाटोको चौडाई ४ मी. भन्दा कम हुनु हुदैन । ४ मी. भन्दा कम चौडाई भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन । भुलबस त्यस्तो दरखास्त दर्ता भएमा पनि स्वीकृति प्रदान गरिने छैन ।

९.(५७).४. घनारूपमा भवनहरू निर्माण भैसकेको क्षेत्र जहाँ सडक चौडाई ६ मी. भन्दा कम छ र लम्बाई ५० मी भन्दा बढी छ, त्यस्तो ठाउँमा निर्माण कार्य गर्दा पल्टको सीमानालाई सडकको केन्द्र रेखाबाट मी. पर हटाई त्यस्तो प्रवेशको माध्यम बाटोको चडाईलाई ६ मी. बनाइनेछ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सीमानाबाट न्युनतम ३ फीट ० ईन्च सेट व्याक दुरी छाड्न पर्नेछ ।

९.(५८) घडेरीको न्यूनमत क्षेत्रफलः

९.(५८).१. व्यापारिक क्षेत्र बाहेकमा वा विशेष प्रकारको भवन भनी तोकिएको बाहेकको भवन निर्माणका लागि कम्तिमा 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 भई ५ धुर भन्दा कम क्षेत्रफल कायम भईसकेका घडेरी / जग्गाहरू हकमा यो मापदण्ड लागु हुनेछैन ।

- ९.(५८).२. ५ धुर भन्दा घटी क्षेत्रफलमा कित्ताकाट गर्न नपाइने भएतापनि संघियार र जग्गाधनीहरुले एक आपसमा न्युनतम पल्ट साइज पुरा गर्नका निमित्त ५ धुर भन्दा कम कित्ताकाट गर्न नगरपालिकाले अनुमति दिन सक्नेछ । तर यस्तो कित्ताकाट गर्नका लागि नगरपाकिला सँग अनिवार्य स्वीकृत लिनुपर्नेछ ।
- ९.(५८).३. अंशबण्डा वा संयुक्त स्वामित्वको कारणबाट पछि कित्ता काट भई तोकिएको क्षेत्रफल भन्दा कम क्षेत्रफल भएका घडेरी / जग्गाहरु समेतमा निर्माणको निमित्त न.पा. ले स्वीकृति दिनेछैन ।
- ९.(५८).४. न.पा. द्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएका भवनहरुको निर्माणको लागि घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल देहाय बमोजिम हुनेछ ।

भू-उपयोग क्षेत्र

घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल

व्यापारिक क्षेत्र :	२० धुर
आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र:	३० धुर :
आवासीय क्षेत्र:	४० धुर
छरिएको बस्ती 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 बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

परिच्छेद - ४

सडक अधिकार क्षेत्र तथा भवन निर्माण सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था

१०. सडक अधिकार क्षेत्र (Rights of Way) :

- १०.(१) न.पा. क्षेत्रभित्रका पुराना सडकहरु एवम् गल्लीहरु जसको लम्बाई ५० मी. वा सो भन्दाबढी छ भने त्यस्तो किसिमको प्रवेश माध्यम वा सडकको सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ६ मी. चौडाई तथा यो मापदण्ड लागु भएपछि नयाँ खुलेका वा खुल्ने सडकहरुको 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 न. पा. ले स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- १०.(२) नगरपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भई बनेका तथा हालको मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडी बनेका यस्ता भवनहरु भत्काएर पुनः निर्माण गर्नु पर्दा तथा नगरपालिकाबाट स्वीकृत प्राप्त भई बनेका पुराना भवनहरुमा तल्ला थप गर्नु पर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।
- १०.(३) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढी भएको अवस्थामा यस सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट व्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृत दिइनेछ ।
- १०.(४) जग्गा विकास कार्यक्रम लागु गरिएको अवस्थामा भने सडक अधिकार क्षेत्र तोकिए भन्दा भिन्न तर नगरपालिकाले स्वीकृति दिए बमोजिम पनि हुन सक्नेछ ।
- १०.(५) घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास सडकको चौडाई भन्दा कम्तिमा २०% ले बढी हुनु पर्नेछ ।
- १०.(६) सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सापास तथा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- १०.(७) नगरपालिकाले साविकका गल्ली समेतलाई कम्तीमा ६ मीटर चौडाई कायम गर्न सक्नेछ र गल्लीभित्र समेत एम्बुलेन्स, दमकल पुग्न सक्ने व्यवस्था गर्नेछ ।

११. सेटव्याक (Set-Back):

११.(१) सडक तर्फको सेट व्याक :

- ११.(१).१. नगरपाकिकाद्वारा 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 ।
- ११.(१).२. घनारूपमा भवनहरु निर्माण भैसकेको क्षेत्र जहाँ सडक चौडाई ४ मी. भन्दा कम छ र लम्बाई ५० मी. भन्दा बढी छ, त्यस्तो ठाउँमा निर्माण कार्य गर्दा पल्टको 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 ईन्च सेट व्याक दुरी छाड्नु पर्नेछ ।
- ११.(१).३. प्रस्तावित पल्ट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि त्यस्तो जग्गाको सांघबाट न्यूनतम १.५ मी. जग्गा छाड्नु पर्नेछ ।
- ११.(१).४. विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माणको निमित्त तालिका नं. १ मा तोकिए बमोजिमको सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ ।
- ११.(१).५. 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 ।

११.(२) पछाडी किनारा र दायौं-बायाँ किनारा तर्फको सेटव्याक (मार्जिन):

- ११.(२).१. नगरपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएको बाहेकको भवनमा भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन राखी भवन निर्माण गर्नु पर्दा पल्टको पछाडी किनारा एवम् दुवै छेउ जतापट्टि भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन राख्न प्रस्ताव गरिएको छ, त्यतापट्टि न्यूनतम १ मी. जग्गा छाड्नु पर्नेछ ।
- ११.(२).२. प्रस्तावित भवनमा ध्याल, ढोका तथा भेन्टिलेटर नराखे भए सधियार तर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरि बनिसकेको घर भए भवन सहिता, २०६० को प्रतिकुल नहुने गरि टाँसिएको भवन निर्माण अनुमति दिइनेछ ।
- ११.(२).३. विशेष प्रकारका भवनहरू निर्माणको निमित्त तालिका नं. १ मा तोकिए बमोजिमको मार्जिन छाड्नु पर्नेछ ।

तालिका नं. ०१

भवनहरूको निमित्त स्वीकृति दिन सकिने न्यूनतम सेट व्याक तथा मार्जिन

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

नोट :

- ११.(२).३.१. तारे होटल, सिनेमा हल आदि तथा प्रचलित ऐन नियमले तोकेको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमद्वारा तोकिए बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।
- ११.(२).३.२. माथि उल्लेख नगरीएका भवनहरूको हकमा भवनको प्रकृति र प्रयोजनको आधारमा नगरपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

११.(३) भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई :

- ११.(३).१. व्यापारीक तथा आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुईँदेखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम उचाइ ३ मी. तथा अधिकतम उचाई ३.३५ मी. हुनुपर्नेछ ।
- ११.(३).२. विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि भुईँदेखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम उचाइ तालिका नं. २ र ३ मा तोकिए बमोजिम एवम् अधिकतम उचाई नगरपालिकाले तोकिएँ दिए / स्वीकृत दिएबमोजिम हुनेछ ।

११.(४) तल्ला संख्या र भवनको उचाई :

- ११.(४).१. विशेष प्रकारको भवनबाहेक स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम तल्ला संख्या र भवनको उचाई तालिका नं. २ मा उल्लेख गरिए बमोजिम हुनेछ । विशेष प्रकारको भवनको लागि समेत तालिका नं. ३ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।
- ११.(४).२. स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि ८ फीट ० इन्च सम्म भ-याङ्ग ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिने छ । तर यस्तो निर्माण हुने तल्लामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनुहुदैन ।
- ११.(४).३. सबैभन्दा माथिल्लो तल्लामा अधिकतम उचाई भन्दा माथि ३ फीट ३ इन्चसम्म प्यारापेट वाल निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।
- ११.(४).४. भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिदा घर अगाडीको सडकको चौडाईमा दुवै तर्फको सेट व्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा भन्दा अग्लो हुने गरि स्वीकृत दिइने छैन ।
- ११.(४).५. भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिदा Light Plane लाई छेक्ने गरि स्वीकृती दिइने छैन ।
- ११.(४).६. पुरानो भवन भत्काएर सोही पल्टमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा हालको मापदण्ड अनुसारको तल्ला संख्या र उचाइलाई स्वीकृति दिइनेछ ।
- ११.(४).७. पूर्ण व्यापारिक तथा व्यवसायीक प्रयोजनका भवन बाहेकका अन्य भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा १७ मिटर भन्दा अग्लो हुने गरि भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिइने छैन ।
- ११.(४).८. अन्य नक्शा पास स्वीकृति सम्बन्धमा नेपाल सरकारबाट जारी भएको भवन निर्माण संहिता, २०६० अनुरूप हुनेछ ।

➤ सेट व्याक र लाइट प्लेन सम्बन्धि स्केच अनुसूची - ५(क) मा देखाइएको छ ।

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

सुरुङ्गा नगरपालिकाको प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा विशेष प्रकारको भवनहरू भनी नगरपालिकाले तोकेको बाहेक भवनहरू तथा विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि तालिका नं. २ र ३ बमोजिम Ground Coverage / FAR लागु हुनेछ ।

➤ फ्लोर एरिया रेसियो (फार) सम्बन्धि स्केच अनुसूची -५(ख) मा देखाइएको छ ।

तालिका नं. ०२

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

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

तालिका नं. ०३

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

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

नोट :

११.(५).१. प्रचलित ऐन नियमले तोकेको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमद्वारा तोकिए बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

११.(५).२. माथि उल्लेख नगरीएका भवनहरुको हकमा भवनको प्रकृति र प्रयोजनको आधारमा नगरपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

११.(६) विशेष प्रकारका भवनहरू :

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

१२. विविध :

१२.(१) कमपाउण्ड पर्खाल निर्माण :

१२.(१).१. कम्पाउण्ड पर्खालको समेत अनिवार्य रूपमा नक्शा पास गराउनु पर्नेछ ।

१२.(१).२. सहरी सौन्दर्यताका लागि सम्भव भए सम्म ढुङ्गा, माटो, इटा आदि भारी निर्माण सामग्री प्रयोग गरी गरिने पर्खाल निर्माण कार्यलाई निरुत्साहित गर्नु पर्दछ । यसको सट्टामा हरियो रुख तथा बिरुवा वा सो नभएमा भित्र देखिने गरी हलुका फलामे तार वा जालीको पर्खाल लगाउन स्थानीय जनतालाई प्रोत्साहित गर्नु पर्दछ । 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 ।

१२.(१).३. 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 नगरपालिकाले यस्तो बढी उचाईको पर्खालको लागि विशेष स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

१२.(१).४. सरकारी तथा कूटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण १.२० मिटर भन्दा अग्लो गारोको पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको structural Design समेत निवेदन साथ पेश गरी पर्खाल निर्माण गर्ने स्वीकृति लिनु पर्दछ ।

१२.(१).५. नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त तथा सडक आवागमनमा बाधा उत्पन्न गराउने पर्खालहरू तत्काल भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ । घरधनिले सो संरचना नभत्काएमा घरधनिकै खर्चमा नगरपालिकाले नै भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनेछ । साथै नयाँ पर्खाल लगाउदा नगरपालिकाले तोकिएको मापदण्ड बमोजिमको डिजाइन पेश गरि सेट ब्याक छोडेर मात्रै पर्खाल लगाउने अनुमति प्रदान गर्नेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रुख बिरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरू समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

१२.(१).६. सहरी सुन्दरता कायम गर्न गाउँनगर सभाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्दछ ।

१२.(१).७. प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँनगर सभाले तोकेको मूल बजार क्षेत्रको / सडक तर्फको क्षेत्रमा कुनै पनि प्रकारको पर्खाल निर्माण गर्ने अनुमति प्रदान गर्न सकिने छैन ।

१२.(१).८. नगरपालिका क्षेत्रमा स्थानीय तहको अनुमति बिना सीमा पर्खाल निर्माण गरेमा वा मापदण्ड विपरित पर्खाल निर्माण गरेमा यस्तो पर्खालको संरचनाको कारणले सृजना हुने क्षतिको दायित्व जग्गा धनीले

नै व्योहोर्नु पर्नेछ ।

१२.(२) बेसमेन्ट निर्माण :

- १२.(२).१. बेसमेन्ट/ सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल डिजाइन ड्रइङ्गको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १२.(२).२. प्रत्येक बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट सबै भागमा भुईँ देखि सिलिङ्गसम्म २.५ मी. भन्दा कम उचाईको वा ४.५ मी भन्दा बढी उचाईको हुनेछ ।
- १२.(२).३. बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा आदि जस्ता भवन मापदण्ड अनुसार खास उपयोगको लागि आवश्यक पर्ने मापदण्डहरू लागु हुनेछन् ।
- १२.(२).४. सतह ढल वेशमेन्ट भित्र नछिरोस् भन्नको लागि आवश्यक व्यवस्थाहरू गरिने छ । यस प्रयोजनका लागि पानी बाहिर रुयाक्ने पम्प को व्यवस्था (डिवाटरीड पम्प) गरिनेछ ।
- १२.(२).५. वेशमेन्टको गारोहरू र भूईँहरू पानी नपस्ने हुनुपर्दछ । यीनको डिजाइनमा वरीपरिको माटो तथा: Moisture को असरलाई समावेश गरिएको हुन्छ र पर्याप्त ड्याम्प प्रुफिङको व्यवस्था गरिएको हुन्छ ।
- १२.(२).६. वेशमेन्ट सम्मको पहुँच भवनमा पहुँच दिने बैकल्पिक भयाङ्गबाट हुनेछ । सडकबाट सोझै प्रवेशको अनुमति दिइने छैन । वेशमेन्टको भयाङ्ग २ घन्टा भन्दा कम नहुने अग्नी प्रतिरोधक क्षमता भएको निर्माण प्रविधिप्रयोग गरी निर्माण गरिने छ ।
- १२.(२).७. संगैको सम्पत्तिमा जोडिएको छुट्टै पल्टमा निम्न लिखित शर्तहरूमा वेशमेन्टको अनुमति दिईनेछ:
- १२.(२).८. घर धनीले नगरपालिकालाई संगैको सम्पत्तिमा निजबाट भएको कुनै पनि क्षतिबारे जानकारी दिनु पर्नेछ ।
- १२.(२).९. वेशमेन्टको कुनै भाग भवन रेखाको बाहिर परेको छ भने त्यो जमिन संगै गिकज भएको हुनु पर्दछ ।
- १२.(२).१०. वेशमेन्टको पार्टीसनलाई अनुमति दिइएको भए कुनै पनि भाग ५० व .मि. भन्दा कमको हुने छैन र प्रत्येक भागमा भेन्टिलेसन सम्बन्धि मापदण्ड पालना भएको हुनुपर्नेछ । साथै अग्नी प्रतिरोधकको नर्म्सहरू पनि लागु हुनेछ ।

१२.(३) बन्द झ्याल :

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

१२.(४) घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा:

- १२.(४).१. घामपानीबाट बचावटको लागि सडक क्षेत्राधिकार र सेट व्याक भित्र बार्दली, छज्जा आदि कुनै पनि संरचनाहरू निर्माण गर्न पाइने छैन । तर मार्जिन भित्र पर्ने गरी बढीमा २ फीटसम्मको छज्जा राख पाइनेछ । यस्तो छज्जालाई बार्दली वा अन्य किसिमको प्रयोगमा ल्याउन पाइने छैन ।
- १२.(४).२. भवन निर्माण क्षेत्रभित्र पनि ३ फीट ३ इन्च भन्दा बढीको बार्दली, छज्जा आदि निकाल्न पाइने छैन ।

१२.(५) खानेपानी :

- १२.(५).१. जमिनमुनी खानेपानीको टंकी बनाउदा सडक अधिकार क्षेत्रभित्र बनाउन पाइने छैन ।
- १२.(५).२. खानेपानीको पाइप जडान गर्दा न.पा. को स्वीकृति बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

१२.(६) विद्युत :

निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन / पल्टबाट 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 ।

- १२.(६).१. २२०V वा ४००V विद्युत भोल्टेजको तार भएको अवस्था : १.२५ मी.
- १२.(६).२. ११,००० V विद्युत भोल्टेजको तार भएको अवस्था : १.५ मी.
- १२.(६).३. ११ KV भन्दा माथि ३३ KV सम्मको विद्युत भोल्टेजको तार भएको अवस्था : २.०० मी.
- १२.(६).४. ३३ KV भन्दा माथि ६६ KV सम्मको विद्युत भोल्टेजको तार भएको अवस्था : ३.०० मि.
- १२.(६).५. ६६ KV भन्दा माथि १३२ KV सम्मको विद्युत भोल्टेजको तार भएको अवस्था : ५.०० मि.
- १२.(६).६. अगला भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटका लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्नु पर्नेछ ।
- १२.(६).७. विद्युतको हाइटेन्शनत लाइनको बीच केन्द्रबाट २५ फीट जग्गा छाडेर मात्र निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।

१२.(७) फोहरमैला

- १२.(७).१. आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ ।
- १२.(७).२. फोहरमैला सम्बन्धित निकाय वा नगरपालिकाले तोकेको समय र स्थानमा व्यवस्थापन गर्नुपर्नेछ ।

१२.(८) खोला / नदी एवम् कुलो ताल किनाराबाट छाड्नु पर्ने दुरी :

आफ्नो अधिकारक्षेत्र भित्र नगरपालिकाले खोला, नदी र ताल आदिको किसिम छुट्टयाई निर्माण सम्बन्धी प्रावधान राखिनेछ । सामान्य तथा खोला, नदी, ताल, कुलो आदि सँग जोडिएको जग्गामा निर्माण कार्यको अनुमति दिँदा निम्नानुसार गरिनेछ ।

- १२.(८).१. खोला / नदी किनाराबाट
 - १२.(८).१.१. तटबन्ध भएको अवस्थामा : १० मी. छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
 - १२.(८).१.२. तटबन्ध नभएको अवस्थामा : ३० मी. छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- १२.(८).२. ताल किनाराबाट २० मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- १२.(८).३. २० फुट भन्दा माथिको कुलो/खोल्साको किनाराबाट ३ मिटर छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।
- १२.(८).४. २० फुट सम्मको कुलो /खोल्साको किनाराबाट १. ५० मि छाडी भवन निर्माण कार्य गर्ने ।

नोट: भवन निर्माणका लागि प्रस्तावित जग्गा र खोला / नदी एवम् कुलो, तालको सीमाना एकिन गर्दा नापी नक्शा अनुसार निर्धारण गरिनेछ । माथि जुनसुकै कुरा उल्लेख भएता पनि छज्जा ३ फुट सम्म क्यान्टलिभर हाल्न पाउने छ । तर जमीन एरिया भने खुल्ला छोड्नु पर्नेछ । यसरी छाडिएको जग्गालाई हरियाली क्षेत्रको रूपमा

विकास गर्नु पर्नेछ ।

१२.(९) सेवा सुविधा :

नगरपालिकाबाट स्वीकृति भएको नक्शा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारिश लेखी पठाइनेछ । नगरपालिकाबाट 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 ।

१२.(९).१. प्रस्तावित पल्टबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिएको दुरीभित्रमा सतह ढल छ भने पल्टभित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोडनु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।

१२.(९).२. सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहरमैला सेप्टिक ट्याङ्कको फोहर एवम् विषालु पदार्थ समावेश गरी पाउन पाइने छैन ।

१२.(९).३. चर्पीको साथै सेप्टिक ट्याङ्क र सोक-पिट नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिने छैन ।

१२.(९).४. सडक अधिकार क्षेत्रभित्र खानेपानी ट्याङ्की तथा सेप्टिक ट्याङ्क र सोक - पिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्ता निर्माणको लागि पल्ट सीमानाबाट १ मी. जग्गा छोडनु पर्दछ ।

१२.(१०) पार्किङको व्यवस्था :

१२.(१०).१. विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त (आवासीय तथा साना घरेलु उद्योग बाहेकमा) जम्मा जग्गाको कम्तिमा १५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोड्नु पर्नेछ । यस्ता भवनहरुको निमित्त जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत नगरपालिकाले पार्किङको लागि छोड्नु पर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।

१२.(१०).२. गाडी सम्बन्धि मर्मत उद्योग कारखानाको लागि जग्गा जग्गाको कम्तिमा २५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोड्नु पर्नेछ । यस्तो उद्योग, कारखानाका लागि जग्गाको क्षेत्रफलका आधारमा समेत नगरपालिकाले पार्किङकोछोड्नु पर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।

१२.(१०).३. भवनको प्रयोग / उपयोगको परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।

१२.(११) पेट्रोल पम्पहरु सम्बन्धित सामान्य व्यवस्था:

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

१२.(११).१. ३० मी. भन्दा कम चौडाई भएका साना सडकहरुका लागि सडक चोकबाट न्यूनतम दुरी : ५० मी.

१२.(११).२. ३० मी. भन्दा बढी चौडाई भएका ठूला सडकहरुका लागि सडक चोकबाट न्यूनतम दुरी : १०० मी.

१२.(११).३. २० मी. भन्दा कम चौडाई भएको सडकहरुमा पेट्रोल पम्पहरु राखिने छैन ।

१२.(११).४. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : २० प्रतिशत

१२.(११).५. अधिकतम फार : २.००

१२.(११).६. अधिकतम उचाई : ६ मी.

१२.(११).७. अगाडीको न्यूनतम सेट व्याक : ६ मी.

१२.(११).८. सम्बन्धित निकाय (उद्योग मंत्रालय, आयल निगम, सडक विभाग आदि) बाट स्वीकृत भएको हुनुपर्नेछ ।

१२.(१२) बस टर्मिनल सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था :

१२.(१२).१. जमिन तल्लाको ५ प्रतिशत ठाउँ यात्रीहरूको सुविधाको लागि र टिकट काउन्टर तथा कार्यालय

१२.(१२).२. पहिलो तथा दोश्रो तल्लाको ठाउँ हुलाक, प्रहरी चौकी तथा अन्य अत्यावश्यक सेवाहरू

१२.(१२).३. कभरेज र फारमा बेसलाईन बिसौनीहरू समावेश हुनेछैन ।

१२.(१३) बस टर्मिनल सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था :

१२.(१३).१. जमिन तल्लाको ५ प्रतिशत ठाउँ यात्रीहरूको सुविधाको लागि र टिकट काउन्टर तथा कार्यालय

१२.(१३).२. पहिलो तथा दोश्रो तल्लाको ठाउँ हुलाक, प्रहरी चौकी तथा अन्य अत्यावश्यक सेवाहरू

१२.(१३).३. कभरेज र फारमा बेसलाईन बिसौनीहरू समावेश हुनेछैन ।

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

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले घडेरी जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धी स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा तोकिएको मापदंड अनुसारको जग्गा विकासको योजना (प्लान) सहित दरखास्त दिनुपर्नेछ । त्यस्तो दरखास्त उपर नगरपालिकाले 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 ।

१२.(१४).१. १ कठ्ठा वा सोभन्दा बढीको जग्गा विकास गर्दा यस नगरपालिकाबाट अनिवार्यरूपमा स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

१२.(१४).२. 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 ।

१२.(१४).३. जग्गा विकासको विस्तृत योजना (प्लान) नगरपालिकामा पेश गरी स्वीकृत भएपछि मात्र बेचबिखन गर्नुपर्नेछ ।

१२.(१४).४. नगरपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त वा तोकिएको मापदण्ड पालना नगरी जग्गा विकास गरी बेचबिखन गरिएको अवस्थामा नक्सा पास गर्न/निर्माण निमित्त इजाजत दिन तथा पूर्वाधार एवं सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन नगरपालिका बाध्य हुने छैन । जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, ग्राभेल, खानेपानी, विजुली, नाली आदि के कसरी विस्तार एवं व्यवस्था गर्ने हो सोको विस्तृति योजना पेश गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिनुपर्नेछ । यस्तो पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको निर्माण विस्तार नभए सम्म घडेरी तथा घडेरीको रूपमा जग्गा बेचबिखन गर्न समेत स्वीकृत दिईने छैन । साथै जग्गा विकास गर्दा देहाय बमोजिमका प्रावधानहरू अनिवार्य रूपमा हुनुपर्नेछ ।

१२.(१४).५. सडक :

- १२.(१४).५.१. जग्गा विकास तथा प्लटिङ्गमा जाने मुल सडकको चौडाई कम्तीमा ८ मीटर हुनुपर्नेछ ।
- १२.(१४).५.२. प्लटिङ्ग भित्र कम्तीमा ६ मीटर सडक चौडाई र सडक सिमानाबाट १.५ सेटव्याक हुनुपर्नेछ ।
- १२.(१४).५.३. पल्टहरूमा आवत जावत गर्ने बाटो निजी वा सार्वजनिक बाटो सँग जोडिएको हुनुपर्नेछ ।
- १२.(१४).५.४. साविक देखि सार्वजनिक रूपमा चल्दै आएको बाटोलाई कायमै राखिनु पर्नेछ ।
- १२.(१४).५.५. हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि जग्गा विकास भएको घडेरी / जग्गाको हकमा यी प्रावधानहरू लागु हुने छैनन् । तर, उक्त क्षेत्रमा जग्गा विकासको कार्य विस्तार गर्दा भने यी प्रावधानहरू लागु हुनेछन् । यस्तो अवस्थामा मुख्य मार्गसँग जोड्ने सडकको चौडाई पुरानै कायम रहन सक्नेछ ।
- १२.(१४).५.६. विद्यमान सार्वजनिक मुल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँगे गाडी छिर्ने र निस्कने बेगलाबेगलै 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 स्वीकृती दिइनेछ ।
- १२.(१४).५.७. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।
- १२.(१४).५.८. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।
- १२.(१४).५.९. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यंस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन र जग्गा खरिदकर्ताहरूमा संयुक्त रूपमा रहने कानुनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरूले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

१२.(१४).६. घडेरी क्षेत्रफल:

- १२.(१४).६.१. न्यूनतम क्षेत्रफल : ६ धुर
- १२.(१४).६.२. मोहडाको न्यूनम चौडाई: २० फिट
- १२.(१४).६.३. लक्षित वर्ग, स्थान आदिको आधारमा जग्गा विकास कार्यक्रमको निम्न नगरपालिकाले घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल र मोहडाको न्यूनतम चौडाई माथि उल्लेख गरिएको भन्दा फरक तोक्न सकिनेछ ।
- १२.(१४).६.४. प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू, २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नुपर्नेछ ।
- १२.(१४).६.५. एउटै उचाइका अधिकतम ३ तल्ले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनुपर्नेछ ।

१२.(१४).७. खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक) :

१२.(१४).७.१. ३ कठ्ठा देखि ३० कठ्ठा भन्दा कम घडेरी जग्गामा : जम्मा जग्गाको ५ प्रतिशत

१२.(१४).७.२. ३० कठ्ठा देखि ६० कठ्ठा भन्दा कम घडेरी जग्गामा : जम्मा जग्गाको ३.५ प्रतिशत

१२.(१४).७.३. ६० कठ्ठा देखिमाथि जति सुकै घडेरी जग्गा : जम्मा जग्गाको २.५ प्रतिशत

१२.(१४).७.४. 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 नगरेमा सो क्षेत्रमा खानेपानीको धारा जडान, विजुली र अन्य पूर्वाधार नगरीने र जग्गा रोक्का राख्न सकिनेछ ।

१२.(१४).८. घडेरीको विभाजन :

१२.(१४).८.१. जग्गा विकास गरिएको क्षेत्रमा घडेरीको विभाजन गर्नुपर्दा नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ ।

१२.(१४).८.२. घडेरी विभाजन गर्दा तोकिएको न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल भन्दा कम हुनेगरी गर्न पाइने छैन ।

१३. भवन निर्माण सम्बन्धि मार्गदर्शक सिद्धान्तहरू :

१३.(१) सार्वजनिक भवन संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै : नागरिक उडयन प्राधिकरण, चलचित्रविकास बोर्ड आदि) बाहेक पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय नियमकाले 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 ।

१३.(२) न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरू जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।

१३.(३) क, ख र ग वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन, २०५५ को दफा ११(३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफुले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निकायलाई दिनुपर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिका कार्यालयले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

१३.(४) भवनको पिलिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुयाई गरी राख्नुपर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

१३.(५) एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गकमो भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

१३.(६) नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला ढाचा, आकार र रंगका भवनहरूमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरू लागु गर्न सक्नेछ ।

- १३.(७) 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 नगरेमा भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइने छैन ।
- १३.(८) 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 संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ ।
- १३.(९) तोकिएका मुल सडक किनारामा भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन । निर्माण अवधि पछि छत माथि पिलर राखि राख्न पाइनेछैन ।
- १३.(१०) सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- १३.(११) नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- १३.(१२) नापीनक्सा तथा श्रेण्टामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- १३.(१३) प्रत्येक घरमा सेप्टी ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- १३.(१४) प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदि मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- १३.(१५) संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।
- १३.(१६) Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरू लाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।
- १३.(१७) खानी तथा भूगर्भ विभाग र जिल्ला दैवीक प्रकोप उद्धार समितिले निषेध गरेका स्थानहरूमा भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन ।
- १३.(१८) सरकारी, सार्वजनिक तथा सामाजिक संस्थाको भवन निर्माण गर्दा अपाङ्गहरूको पहुँच हुने गरि निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
- १३.(१९) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरूमा धारा तथा विजुली जडानको सिफारिश गरिने छैन ।
- १३.(२०) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना भवनको बैकिङ्ग र इन्सोरेन्स गर्न पाइने छैन ।
- १३.(२१) आवसीय भवनलाई व्यसायिक लगायत अन्य प्रयोजनका लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन । आवसीय भवनलाई आंशिकरूपमा समेत व्यवसायिक प्रयोजनमा लगाईएमा उक्त भवनलाई व्यवसायिक भवन मानिनेछ ।
- १३.(२२) नक्सापास नभएका, भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड पुरा नगरेका, भवन सहिता पुरा नगरेका र अभिलेखिकरण नगरीएका भवनहरू सार्वजनिक निकायले भाडामा लिन पाइने छैन ।
- १३.(२३) 'क' र 'ख' वर्ग भवनहरूको निर्माण गर्दा रेन वाटर हार्भेस्टिङ्ग प्रविधि अपनाउनु पर्नेछ ।
- १३.(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 होर्डिङ्गबोर्ड राखिनु पर्नेछ ।

१३.(२५) निर्माण सामग्री :

१३.(२६) भवन निर्माणको सामग्रीहरू राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसार हुनेछ ।

१३.(२७) भवन निर्माण कार्यको लागि छिकार्यएको कुनै पनि निर्माण सामग्री सडक, नाली, पेटी वा अन्य सार्वजनिक मात्र निर्माण सामग्री राख्ने अनुमतिको लागि आवेदन गरेमा न.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 ।

१३.(२८) कुनै पनि सार्वजनिक सडक वा स्थानमा विज्ञापन सम्बन्धी कुनै पनि बोर्डहरू राख्नु पर्दा नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्नु पर्नेछ । अन्यथा नियमानुसार उक्त बोर्डहरू हटाई जरिवाना गर्न सकिनेछ ।

भवन निर्माण अनुमति (नक्सापास) सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था

१४. भवनको ढाँचा/ नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण :

- १४.(१) नगरपालिका कार्यालयमा सूचिकृत नभएको कन्सल्टेन्सी /इन्जीनियर /सब इन्जीनियरले तयार गरेको नक्सालाई स्वीकृति प्रदान गरिने छैन । तर विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि यस कार्यालयमा सूचिकृत नभएता पनि अनुभवी कन्सल्टेन्सी /इन्जीनियरहरूको हकमा लागु हुनेछैन ।
- १४.(२) 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 / कन्सल्टेन्सीबाट गराउनु पर्नेछ ।
- १४.(३) माथी उल्लेखित "ग" र "घ" वर्गका भवनको ढाँचा /नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण इन्जिनियर बाट वा सम्बन्धित विषयमा प्रमाण पत्र तह उत्तिर्ण गरेको सब इन्जिनियरबाट गरि इन्जिनियरबाट चेक जाँच भएको हुनु पर्नेछ ।
- १४.(४) नक्सा /डिजाइन तोकिएको इन्जीनियरले नाम र दर्ता नं. सहित प्रमाणित गर्नु पर्ने छ ।
- १४.(५) भवन निर्माण सहिता तथा मापदण्ड विपरित नक्सा निर्माण वा प्रमाणित गरेमा सम्बन्धी प्राविधिक / कन्सल्टेन्सी समेत जिम्मेवार हुनेछ ।

१५.नगरपालिकाको कर्मचारीहरूका लागि आचार संहिता :

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

१६.भवन निर्माण अनुमति शुल्क / दस्तुर :

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

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

- १७.(१) नगरपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा निकायले नयाँ नक्शा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि कार्यालयबाट उपलब्ध गराउने ढाँचामा नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ । दरखास्त साथ देहायका कागजातहरू संलग्न राखिएको हुनु पर्नेछ । नक्सा पास दरखास्त फारमको ढाँचा अनुसूची - ३ मा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ ।
- १७.(१).१. निर्माण गरिने भवनको डिजाइनर तथा भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिको सहि छाप भएको A3 साइजको कम्प्युटर प्रिन्ट वा एमोनिया प्रिन्ट नक्सा (साइड म्याप, लोकेसन प्लान, सवडिभिजन/लेखाउटप्लान, भवन नक्सा, सेवा सुविधा योजना आदि खुलाइएको) - ३ प्रति
- १७.(१).२. जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि - १ प्रति
- १७.(१).३. चालु आ.व. को मालपोत वा एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रति
- १७.(१).४. नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति

- १७.(१).५. घर नक्शा तयार गर्ने प्राविधिक / डिजाइनरको न.पा. मा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति
- १७.(१).६. संधियारहरूको नाम, थर र पत्राचार गर्न सकिने ठेगाना उल्लेख गरिएको चारकिल्ला प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति
- १७.(१).७. भवन निर्माण गर्ने जग्गाको कित्ता नं. स्पष्ट देखिने नापी कार्यालयबाट प्रमाणित नापी नक्सा-१ प्रति
- १७.(१).८. न. पा. ले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसारको सडक नापी नक्शामा अथवा नगर विकास समितिको नक्शामा देखिएको अवस्थामा बाहेक न.पा. ले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसारको भवन निर्माण गर्ने जग्गासम्म पुग्न बाटो भएको प्रमाण - १ प्रति
- १७.(१).९. घर अगाडीको सडकको नगरपालिकाले कायम गरेको क्षेत्राधिकार अनुसार जग्गा छाड्न मञ्जुर छु भनी गरेको कबुलियतनामा सार्वजनिक, सरकारी तथा गुठीको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित अधिकार प्राप्त व्यक्ति वा संस्थाको सक्कल स्वीकृति पत्र - १ प्रति
- १७.(१).१०. नक्सावाला मोही भएको भए जग्गाधनी वा गुठीको सक्कल स्वीकृति पत्र - १ प्रति
- १७.(१).११. धितो/ दृष्टिबन्धकमा रहेको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्रको सक्कल प्रति - १ प्रति
- १७.(१).१२. बारेस राखी नक्सा पास गर्नु पर्ने भएमा बारेसनामा र बारेसको ना.प्र.प. को प्रतिलिपि - १ प्रति
- १७.(२) साविक भवन भत्काई पुनः निर्माण, थप भवन निर्माण, तला थप गर्न तथा छाना / मोहडा फेर्नका लागि देहायका कागजातहरू पेश गर्नु पर्नेछ ।**
- १७.(२).१. साविक घरको नक्सा पास भए सो को प्रतिलिपि - १ प्रति
- १७.(२).२. नक्सा पास नगरेको भए नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि आवश्यक कागजातको अतिरिक्त थप निम्न कागजातहरू पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १७.(२).३. साविक भवन भत्काई पुनः निर्माणका लागि साविक घरको भुई तल्लाको प्लान, चारै तिरको एलिभेसन र साइटप्लान
- १७.(२).४. 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 सेफ्टी टैंक),
- १७.(२).५. फेर्न प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा माहेडाको साथसाथै साविक भैरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १७.(३) कम्पाउण्ड पर्खाल लगाउने, अस्थायी निर्माण गर्ने तथा अन्य प्रावधानहरूको सम्बन्धमा :**
- १७.(३).१. निर्माण गरिने कम्पाउण्ड पर्खालको डिजाइनर तथा पर्खाल निर्माण गर्ने व्यक्तिको सहिछाप भएको A3 साइजको कम्प्युटर प्रिन्ट वा एमोनिया प्रिन्ट नक्सा (साइट म्याप लोकेसन प्लान, सबडिभिजन / लेआउटप्लान, पर्खाल नक्सा, सेवा सुविधा योजना आदि खुलाइएको) - ३ प्रति
- १७.(३).२. अन्य कागजातहरूको हकमा नयाँ नक्शा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरू पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १७.(३).३. स्वीकृत नक्शा फेरवदल गरी निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित घरधनीले फेरवदल गर्न खोजे अनुसारको पुनः नक्शा तयार गरी नगरपालिकामा स्वीकृतिको लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृत भएपछि मात्र निर्माण कार्य शुरु गर्नु पर्नेछ ।

१७.(४) साइटप्लान / लोकेसनप्लान / ल्याण्डस्केप नक्सा र भवन नक्साको स्केल र खुलाउनु पर्ने कुराहरु :

१७.(४).१. 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 ।

१७.(४).२. 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 कुराहरु दर्शाइएको हुनुपर्नेछ:

१७.(४).२.१. साइटको सिमानाहरु र त्यससँगै जोडिएको जग्गाहरु

१७.(४).२.२. 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

१७.(४).२.३. भवनको अवस्थितिमा पर्ने सडकहरुको नामहरु (भएमा मात्र) ।

१७.(४).२.४. साइटमा वा साइटको अगाडी पछाडी भएका विद्यमान भवनहरु ।

१७.(४).२.५. १७.(४).२.१. को सन्दर्भमा निवेदकले आफ्नो जग्गासँगै जोडिएको सँगैको जग्गामा निर्माण गर्न चाहेमा भवनसम्म पुपहुच मार्ग ।

१७.(४).२.६. हावाको खुल्ला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुचको लागि भवन सँगै छोडिएको ठाउँ ।

१७.(४).२.७. घरको दायाँ बायाँ तथा पछाडी सडक भएमा सो सडकको चौडाई ।

१७.(४).२.८. भवनको योजनाको सम्बन्धमा उत्तर दिशा ।

१७.(४).२.९. विद्यमान भौतिक संरचनाहरु ।

१७.(४).२.१०. जग्गाको क्षेत्रफल र कूल घडेरीको क्षेत्रफलको सम्बन्धमा प्रत्येक तल्लामा हुन आउने कभर्ड एरियाको भाग ।

१७.(४).२.११. आवश्यक परेमा पार्किङ्ग क्षेत्र देखाइएको पार्किङ्ग योजना ।

१७.(५) ले-आउट प्लान : नगरपालिकाले स्वीकृत गरेको भू-उपयोग योजनामा उल्लेखित शर्तहरु अनुसार लेआउट प्लानको तर्जुमा गरिएको हुनु पर्नेछ ।

१७.(५).१. ल्याण्डस्केप नक्शा : यसको स्केल ५०० वर्ग मि. सम्मको लागि १:१०० र सो भन्दा माथिको क्षेत्रफलको लागि १ : ५०० हुनेछ । यसमा आवागमन, पार्किङ्ग स्थलहरु, बाटाहरु, हरियाली तथा वृक्षरोपणहरु अंकित गरिएको हुन्छ ।

१७.(५).२. भवन नक्शा: भवनको नक्शा, इलेभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्ग मि. सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा २५० वर्ग मि. भन्दा माथिको लागि १: १०० स्केलमा र २००० वर्ग मि. वा सो भन्दा माथिको लागि १:२०० स्केलमा र सबैको डिटेल्सहरु १: १०० स्केलमा बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

१७.(५).३. सबै तल्लाको ढाकेको क्षेत्र समेटिएका दुई नक्शाहरु (फ्लोर प्लान) र फाउण्डेशन वा ट्रेन्च प्लान समावेश भएको हुनेछ । यसै प्रष्ट रुपमा सबै फ्रेम मेम्बरहरु, कोठाहरुको साइज तथा

अवस्थिति, भर्याङ्गको चौडाइ र राम्पहरू र अन्य निकासका बाटोहरू, लीफ्ट राख्नु पर्ने भएमा लीफ्ट कोठा तथा लीफ्ट डिटेलहरू देखाउनु पर्नेछ ।

१७.(५).४. भवनको सबै भागहरूको उपयोग देखाउनु पर्नेछ ।

१७.(५).५. ट्वाइलेट, नुहाउने ठाउँ जस्तो अत्यावश्यक सेवाहरूको एकिकन अवस्थिति देखाउनु पर्नेछ ।

१७.(५).६. सेक्सन नक्शाहरू अनिवार्य रूपमा समावेश भएको हुनु पर्नेछ । यसमा फुटीङ्ग (जग) को साइजहरू, बेसमेन्ट गारोको मोर्टा, 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 भयाङ्ग, भाडाकोठा ट्वाइलेट, बाथरुम भएर काटिएको हुनु पर्नेछ ।

१७.(५).७. सबै एलीभेसनहरू देखाउनु पर्नेछ ।

१७.(५).८. अनुमति प्राप्त भवन रेखा भन्दा बाहिर पर्ने भागहरूको नाप दिनु पर्नेछ ।

१७.(५).९. छानाको ड्रेनेज तथा स्लोप देखाइएको टेरेस प्लान समावेश हुनु पर्नेछ ।

१७.(५).१०. उत्तर दिशा नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।

१७.(५).११. पार्किङ्ग स्थानहरू भएमा सो को डिटेल दिनु पर्नेछ ।

१७.(५).१२. भेन्टिलेटरहरूको सबै ढोका तथा अन्य ओपनीङ्गहरूको साइजहरू समेत खुल्ने गरी Qmda4 रूपमा विस्तृत विवरणहरू (Opening Schedule) समेत दिनु पर्नेछ ।

१७.(५).१३. न.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

१७.(६) बहुतल्ले/ विशेष भवनहरूको भवन योजना :

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

१७.(६).१. आगलागी नियन्त्रणका औजार तथा गाडी मोड्ने ठाउँ तथा भवनको वरीपरी पहुँच मार्गको विवरण सहित पहुँच मार्गको व्यवस्था ।

१७.(६).२. मुख्य तथा वैकल्पिक भयाङ्गको साथै बार्दलीसम्मको पहुँच, करिडर तथा लवीवाटको पहुँच ।

- १७.(६).३. लिफ्ट तथा फायर लिफ्टहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू
- १७.(६).४. रिङ्गज च्याम्बर, सर्भिस डक्ट आदिको विवरण ।
- १७.(६).५. आकासे पानी संकलन गर्ने पाइप तथा संकलन गर्ने ट्याङ्कहरू ।
- १७.(६).६. जेनेरेटर, ट्रान्स्फर्मर, स्वीच गियर कोठाको अवस्थिति
- १७.(६).७. अग्नी सूचक प्रणाली /नेटवर्कको डिटेल्हरू ।
- १७.(६).८. पानी ट्याङ्क तथा पम्पहाउसको अवस्थिति तथा नाप ।
- १७.(६).९. आगलागी सुरक्षाका जडानहरूको अवस्थिति तथा विवरणहरू ।
- १७.(६).१०. जडान गरिएका प्राथमिक उपचार औजारहरूको जडानका अवस्थिति तथा विवरणहरू

१७.(७) खानेपानीको व्यवस्था तथा अन्य सेवा सुविधाहरू :

- १७.(७).१. खानेपानी आपूर्तिको नक्शाहरू, इलेभेसनहरू तथा सेक्सनहरू, ढल निकास प्रणाली र अन्य सेवा सुविधाहरूको विवरण न.पा. ले चाहेको खण्डमा १:१०० को स्केल भन्दा कम नहुने गरी उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।
- १७.(७).२. २०० वर्ग मि. भन्दा माथिका आवासीय घडेरीहरूको लागि र एक हेक्टर भन्दा बढीको गैर आवासीय घडेरीहरूको लागि तल दिइएका प्रावधानहरू लागु हुनेछ ।
- १७.(७).३. बगैंचा तथा सफाईको लागि प्रयोग भइसकेको पानीको पुनः प्रयोग गर्नको लागि छुट्टै वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्ने । यसको लागि उपयुक्त भण्डारणको सुविधालाई भवन नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।
- १७.(७).४. जमिन मुनिको पानीलाई भरण गर्नको लागि घडेरी भित्र वर्षात्को पानी संकलन गर्न आवश्यक व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

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

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

- १८.(१) भवन निर्माणको अनुमति दिदा चर (पिलिन्थ 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 (पिलिन्थ लेभल) सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । पिलिन्थ लेभल सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न गरी नगरपालिकालाई जानकारी दिएपछि नगरपालिका कार्यालयबाट जाँचबुझ गरि भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार बनाइएको पाइएमा मात्रै सुपर स्ट्रक्चरको अनुमती दिइने छ ।
- १८.(२) तल्ला थपको लागि अनुमति माग गर्नेहरूको सम्बन्धमा सुपर स्ट्रक्चरको अनुमति पत्र दिइनेछ र सोही सम्बन्धि प्रकृयाहरू मात्र अपनाइनेछ ।
- १८.(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 निर्माण अनुमति नविकरण (म्याद थप) का लागि आवेदन गरेमा न. पा. ले नियमानुसार लाग्ने ५ प्रतिशत दस्तुर लिई बढीमा एक पटकको लागि मात्र पुनः २ (दुई) वर्षको लागि नक्शा पास तथा निर्माण

अनुमति नविकरण (म्याद थप गर्न सकिनेछ । यो अवधि भित्र पनि निर्माण पुरा नभएमा पुनः शुरु प्रकृयाहरु अपनाई नक्शा पास तथा निर्माण अनुमति लिनुपर्नेछ ।

१९. नगरपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघी / नक्शा पास नभई निर्माण भएका भवनहरु(घरनक्सा अभिलेख) सम्बन्धि व्यवस्था:

नगरपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघी यस नगरपालिकामा समाहित भएका गा.वि.स. हरूमा नक्सा पासको व्यवस्था नरहेको र यस नगर क्षेत्रमा नक्सा पास नभई निर्माण भएका पक्की भवनहरुको संख्या उल्लेख्य मात्रामा रहेको छ । यस तथ्यलाई मध्यनजर गरी नगरपालिका क्षेत्र विस्तार हुनु अघी / नक्शा पास नभई निर्माण भएका भवनहरुका सम्बन्धमा निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ :

- १९.(१) यो मापदण्ड लागू हुन अगाडी / नक्शा पास नभई निर्माण भएका भवनका धनीहरुलाई नगरपालिका कार्यालयबाट ३ महिनाको समयाब्धि दिई पूर्व निर्मित भवनको नक्सा प्रमाणिकरण तथा अभिलेखीकरण गर्न/गराउन सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गरि आवाहन गरिनेछ । सो सूचनाको म्याद अपुग हुने देखिएमा कार्यापालिकाको निर्णय बमोजिम म्याद गर्न सकिनेछ ।
- १९.(२) 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
 - नगरपालिकामा दर्ता भएको कन्सलटेन्सी / आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरिङमा
 - स्नातक गरेको सिभिल इन्जिनियरबाट तयार भई सहिछाप भएको नक्सा -३ प्रति
- १९.(३) नगरपालिका कार्यालयमा नक्सा पासका लागि दरखास्त दर्ता भए पछि कार्यालयले स्थलगत जाँचबुझ गर्न प्राविधिक कर्मचारीहरुलाई फिल्डमा खटाउनेछ ।
- १९.(४) फिल्डमा खटिने प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत अध्ययन गरि सडकको क्षेत्राधिकार मिचे नमिचेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण भए नभएको र भवनको वर्तमान अवस्था समेत अध्ययन गरि नक्सा पास गर्न मिल्ने / नमिल्ने सम्बन्धमा आफ्नो राय ठहर सहितको प्रतिवेदन नगरपालिका कार्यालयमा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १९.(५) नक्सा पास गर्न मिल्ने ठहर सहितको प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त हुन आएमा १७ मिटर सम्म उचाई भएका घरको नगरपालिका कार्यालयले नक्सा पास गरि दिनेछ । तर निर्माण भइसकेका १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनका हकमा भवन डिभिजन कार्यालयको सिफारिशमा मात्र, नक्सा पास गरिनेछ ।
- १९.(६) सडकको क्षेत्राधिकार, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा नमिचेका तर भवन सहित पालना भएको भनी प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त नभएका र नगरपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीहरुबाट स्थलगत निरिक्षण गर्दा अभिलेखिकरण मात्र गर्न सकिने भनि प्रतिवेदन प्राप्त भएका भवनहरुलाई नगरपालिकामा अभिलेख राखी अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र दिईनेछ ।
- १९.(७) अभिलेखिकरण नगरीएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैनन ।
- १९.(८) सुरुङ्गा नगरपालिका भित्रको निर्माण कार्यको सन्दर्भमा भवन तथा बस्ती विकास शाखाबाट नक्सापास

गराई वा प्रथम, दोस्रो चरणको इजाजत लिइसकेर पनि भवन संहिता मापदण्ड विपरित निर्माण सम्पन्न गरिएका घर तथा भवनहरूको अभिलेख व्यवस्थापनको लागि विशेष व्यवस्था गरिएकोछ ।

१९.(९) यो मापदण्ड प्रारम्भ भएसंगै अब उपरान्त निर्माण हुने घर तथा भवनहरूको भवन संहिताका सबै मापदण्डहरूको पालना गरि निर्माण हुनुपर्नेछ, अनुगमन र अनुसन्धानबाट अन्यथा हुन गएको पाइएमा त्यस्ता भवन तथा घरहरूको अभिलेख व्यवस्थापनका लागि नगरपालिका नगर कार्यपालिकाको कार्यालय जिम्मेवार रहने छैन र भूकम्पजन्य प्राकृतिक विपत्तिको कारण यस्ता भवनहरूमा हुन सक्ने भौतिक क्षतिको लागि नगरपालिका जवाफदेहि हुने छैन ।

१९.(१०) घर नक्शा अभिलेख गर्दा फिल्ड नक्शामा कायम रहेको सार्वजनिक क्षेत्र कुलो, खोल्सा, खोला, बाटो जंगल आदि रहेको क्षेत्र मिचेर बनाईएको घरको घरनक्सा अभिलेख गरिने छैन ।

१९.(११) अदालतले जग्गाको हकभोग सम्बन्धि फैसला दिएको सम्बन्धमा उक्त जग्गामा निर्माण भएको घरको अभिलेख गर्नको लागि सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट सिफारिस भइ आएमा गर्न सकिने ।

२०. निर्माण कार्य गर्दा अनिवार्य रूपमा पालना गर्नुपर्ने शर्तहरू :

२०.(१) मापदण्ड अनुसार तथा नक्शापास अनुसार निर्माण कार्य गनुपर्ने दायित्व :

२०.(१).१. 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 न. पा. ले निरिक्षण गरिएको कारण कै आधारमा धनीलाई यस मापदण्ड/नक्शापास अनुसार निर्माण कार्य गर्ने पूर्ण जवाफदेहिताबाट मुक्त मानिने छैन ।

२०.(१).२. निर्माण कार्य गर्दा भवन निर्माण आचार संहिता तथा प्रस्तुत मापदण्ड बमोजमा गर्नुपर्ने शर्तहरू एवम् अनुमति पत्र सम्बन्ध जानकारीहरू हाजिस गरी सोको पालना गर्नुपर्नेछ । पास भएको नक्शा विपरित वा नक्शा पास वेगर निर्माण कार्य गरेमा साविक बमोजिम पाउने भौतिक सुविधाबाट बञ्चित गर्न सकिनेछ र कुनै पनि समयमा दण्ड जरिवाना गर्ने एवम् भत्काउने तर्फ कारवाही हुनेछ ।

२०.(२) निर्माण स्थलमा कागजातहरू / दस्तावेजहरू राख्ने :

२०.(२).१. निर्माणको अवस्थामा भवन निर्माण अनुमति पत्रको प्रतिलिपि देखिने गरी टाँस गर्नु पर्नेछ ।

२०.(२).२. 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 ।

२०.(२).३. यस न.पा. तथा अन्य सम्बन्धित निकायका कर्मचारीहरूले जुनसुकै बखत जाँच गर्न आउदा निर्माण अनुमति पत्र र बनिरहेको वा बनिसकेको घर / पर्खालको नक्शान अनिवार्य रूपमा देखाउनु पर्नेछ ।

२०.(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 । न.पा. मा निरिक्षण इकाई नभएको अवस्थामा नक्शा पास उपशाखा वा अन्य सम्बन्धित उपशाखा वा शाखाले निरिक्षण इकाईको जिम्मेवारी वहन गर्नेछ ।

२०.(४) भवन निर्माण गर्दा नगरपालिकामा सुचिकृत प्राविधिक / कन्सल्टेनसीबाट रेखाङ्कन गराएर मात्र निर्माण

कार्य शुरू गर्नुपर्नेछ ।

- २०.(५) भवन निर्माण गर्दा तालिम प्राप्त / न.पा. बाट इजाजत प्राप्त कालीगढ, मिस्त्री, ठेकेदार जस्ता दक्ष जनशक्ति मात्र लगाउन पाइनेछ ।
- २०.(६) सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा अपाङ्गहरुको पहुच हुनेगरी अपाङ्ग मैत्री भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
- २०.(७) भवन बनाउदा दाँया बाँया तथा अन्य भवनहरुको लाइन मिलाएर निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- २०.(८) भवन निर्माण गर्दा अरुको निकास बन्द गर्न पाइने छैन ।
- २०.(९) भवन बनाउँदा आफ्नो घरको अगाडी आफ्नो जग्गाको हदसम्म पक्की नाला आफैले निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
- २०.(१०) वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तिमा २ वटा रुख विरुवा लगाउनु पर्नेछ ।
- २०.(११) भवन निर्माण सामग्रीहरु भवन संहिता अनुसारको हुनु पर्नेछ ।
- २०.(१२) भवन निर्माण गर्दा निर्माण सामग्रीहरु सडकमा सवारी तथा पैदल यात्रीहरुको आवागमनमा असर पर्ने गरि र नालीको पानीको बहावमा रोकावट आउने गरि राख्नु थुपार्न पाइने छैन ।
- २०.(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 ।
- २०.(१४) भवन निर्माण गर्दा छिमेकीलाई दर्गन्ध नआउने गरि आफ्नो हक भोगको जग्गामा अनिवार्य रूपमा चर्पी/सीपटक ट्याङ्क निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- २०.(१५) आवासीय भवन निर्माण गर्दा सबै कोठाहरुमा उज्यालो पुग्ने गरि निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- २०.(१६) मूल सडक किनारामा भवनहरुलेनिर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माण अवधि पछि छत माथि पिलर राखि राख्न पाइनेछैन ।
- २०.(१७) कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले आफ्नो भवन भित्रबाट निस्कने फोहर पानी प्रशोधन नगरी खोला, ताल, पोखरीमा मिसाउन पाइने छैन । उक्त कार्य गरेको पाइएमा सो कार्य बन्द गर्न लगाई आर्थिक जरिवाना समेत गरिने छ ।

२१. 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 बायाँ वा पछाडी कम्तीमा दुईवटा बहुवर्षीय विरुवा लगाएको फोटो देखिने गरि भवनको फोटो सहित सुचिकृत प्राविधिक / कनसल्टेनसीबाट भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण भवन 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 नगरपालिका कार्यालयले आफ्नो प्राविधिकबाट चेक जाँच /परिक्षण गराई मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने प्रकृया अनुसूची -६ मा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ । यसका अतिरिक्त देहाय अनुसार हुनेछ ।

- २१.(१) नगरपालिकाबाट जाँच परिषण हुदाँ खटिएको कर्मचारीहरुलाई आवश्यक सहयोग गर्नु पर्नेछ ।
- २१.(२) नगरपालिकाबाट चेक जाँच / परिक्षण हुदाँ मापदण्ड तथा स्वीकृत नक्शा विपरित गरी निर्माण कार्य भए गरेको पाइएमा सेवा सुविधाबाट बञ्चित हुनु पर्नेछ । साथै जुनसुकै बखत नगरपालिकाले जरिवाना गर्न वा घर भत्काउने आदेश दिन सक्नेछ ।
- २१.(३) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदा भवनकोलागि न्यूनतम कुराहरु जस्तै : गारो, छत झ्याल ढोकाको खापा

भएको र चर्पी तथा सेप्टिक ट्याङ्क निर्माण भएकोमा दिन सकिनेछ ।

- २१.(४) मापदण्ड विपरित निर्माण भएकोमा हटाउनु / भत्काउनु पर्ने भाग जति हटाई /भत्काई आएपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ ।
- २१.(५) भुई तल्ला भन्दा बढीको 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 ।
- २१.(६) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदा घरको अगाडी आफ्नो जग्गाको हदसम्म पक्की नाला निर्माण भएकोमा दिन सकिनेछ ।
- २१.(७) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदा छती पाइपद्वारा नाली वा निश्चत ठाउँमा फाल्ने व्यवस्था गरेकोमा दिन सकिनेछ ।
- २१.(८) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदा निर्माण कार्य गर्दा पालन गर्नुपर्ने अन्य शर्तहरू पूरा गरेको अवस्थामा दिन सकिनेछ ।
- २१.(९) नक्शापास तथा निर्माण अनुमति वेगर निर्माण भएकोमा तोकिएको दण्ड जरिवाना तिरी रितपूर्वक नक्शापास भएपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ ।
- २१.(१०) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र अनिवार्य रूपमा लिइसकेपछि मात्र सेवा सुविधा जस्तै : विद्युत, खानेपानी, मूल्याङ्कन, श्रेस्तामा घर कायम आदि सम्बन्धि सिफारिश दिइनेछ ।
- २१.(११) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र अनिवार्य रूपमा लिइसकेपछि मात्र धरौटी रकम फिर्ता गरिनेछ ।
- २१.(१२) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र अनिवार्य रूपमा लिइसकेपछि ऐन नियम अनुसारको समयावधि भित्र धरौटी रकम फिर्ता लिइसक्नु पर्नेछ, अन्यथा नगरपालिकाले सदस्याहा गरी नगरपालिकाको कोषमा दाखिला गर्नेछ ।

२२. घर नक्शा नामसारी सम्बन्धि व्यवस्था :

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

२३. अटेरी व्यक्तिको सूचीमा नाम दर्ता :

- २३.(१) नगरपालिका क्षेत्रभित्र नक्सापास नगराई वा निर्माण अनुमति नलिई घर, टहरा वा अन्य संरचना निर्माण कार्य गर्ने, नक्सा पास गराएर पनि सो अनुसारको संरचना निर्माण नगर्ने वा यस मापदण्डको अपहेलना वा उल्लंघन गर्ने व्यक्ति / संस्थालाई सो नगर्नको लागि नगरपालिकाले २ पटकसम्म लिखित सूचना गर्नेछ । सो सूचना प्राप्त गरिसकेपछि पनि सम्पर्क नगर्ने वा आदेश निर्देशनको उल्लंघन गर्ने व्यक्ति वा संस्थाको नाम नगरपालिकाले अटेरी व्यक्तिको कालो सूचीमा दर्ता गर्नेछ । त्यस्ता अटेरी व्यक्ति / संस्थाले आदेश निर्देशनको पूर्ण पालना वा तोकिएको कार्य नगरे / नगराए सम्मका लागि वडा समिति वा नगरपालिकाबाट कुनै किसिमको सिफारिस वा सेवा सुविधा प्रदान नगरी त्यस्तो संरचनाको नक्सा पास समेत गरिने छैन ।
- २३.(२) माथि बुँदा नं. २३.(१) बमोजिम निर्माण भएको घर, टहरा संरचनामा कुनै पनि किसिमको व्यापार, व्यवसाय, कलकारखाना आदि संचालनको लागि अनुमति समेत दिइने छैन ।

२४. पुरस्कार र दण्ड सजाय :

- २४.(१) नगरपालिकाले तोकेको नियम र प्रकृया नपुयाई जथाभावी घर, टहरा वा संरचना निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाको बारेमा कसैले नगरपालिकामा जानकारी गराएमा त्यस्ता व्यक्ति वा संस्थाबाट नगरले नियमानुसार असुपर गरेको दण्ड जरिवाना रकमको नगरपालिकाले तोकिएको प्रतिशत रकम जानकारी गराउने व्यक्ति वा संस्थालाई पुरस्कार स्वरूप गरिनेछ र जानकारी गराउने व्यक्तिको नाम गोप्य राखिनेछ ।
- २४.(२) यस मापदण्डमा उल्लेख भएको कुराहरुमा सोही बमोजिम र अन्य कुराहरुको हकमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ तथा स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ बमोजिम भए नभएको निरीक्षण गर्नको लागि नगरपालिकाका पदाधिकारी, कार्यकारी अधिकृत, कर्मचारीहरु आएमा सम्बन्धित व्यक्तिले आवश्यक सहयोग गर्नु पर्नेछ ।
- २४.(३) स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ तथा स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ बमोजिम तोकिएको काम कुराहरुको उल्लंघन गर्ने व्यक्तिलाई सोही ऐन, नियमावलीमा तोकिएको बमोजिमको दण्ड जरिवाना हुनेछ । यस मापदण्डमा उल्लेख भएका काम कुराहरुको नियम उल्लंघन गर्ने व्यक्तिलाई २४.(२) नं. बमोजिम निरीक्षणको लागि गएका पदाधिकारी वा कर्मचारीलाई सहयोग नगरेमा वा सम्बन्धित शाखाको कर्मचारी वा नगर प्रहरी इकाईको प्रतिवेदन र सम्बन्धित वडा अध्यक्षको सिफारिसको आधारमा पटकै पिच्छे नगरपालिकाले तोके बमोजिम जरिवाना हुनेछ ।
- २४.(४) माथि २४.(३) नं. बमोजिम कायम भएको जरिवानाको रकम घर नक्शा र राजश्व उपशाखामा लगत खडा गर्नुका साथै अटेरी व्यक्तिको सूचीमा नाम दर्ता गरिनेछ ।
- २४.(५) कायम भएको जरिवानाको रकम नगरपालिकामा दाखिला नगरेसम्म र अटेरी व्यक्तिले तोकिएको कार्य नगरेसम्मका लागि वडा समिति तथा नगरपालिकाबाट गरिने सम्पूर्ण सेवा सुविधाहरु रोक्का राखिने छ ।
- २४.(६) नगरपालिकाले तोकेको नियम र प्रकृतिलाई वेवास्ता गरी भवन वा संरचना निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले सामान्य प्रकृतिको गल्ती, कमि कमजोरी भएको सर्जिमिनबाट वा निरीक्षणबाट देखिन आएमा नगर प्रमुखले तोके बमोजिमको जरिवाना गरी सार्वजनिक स्थान अतिक्रमण गरी वा नक्सामा पास भएको भन्दा फरक

भवन वा संरचना बनाएको बाहेकलाई मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र उपलब्ध गराईने छ ।

२५. भवनको नक्सा / जग्गा विकास योजना बनाउने :

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

२६. प्रमाण पत्र लिन अनिवार्य गर्न सक्नेछ :

- २६.(१) यस नगरपालिका क्षेत्र भित्र भवन बनाउने मिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदार वा निजहरुको संस्थाहरु सँग साझेदारीमा भुक्तम्पीय जोखिमबाट बच्न सक्ने गरी भवन निर्माण सम्बन्धि तालिम प्रशिक्षणहरु प्रदान गरी प्रमाण- पत्र लिएर मात्र निर्माण कार्य गर्न/गराउन नगरपालिकाले अनिवार्य गर्न सक्नेछ ।
- २६.(२) नक्सा पास गराई भवन निर्माणको कार्य थालनी गर्दा सुरुङ्गा न.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 ।
- २६.(३) 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 ।
- २६.(४) नक्सा पासका लागि नक्सा दरखास्त फाराम दर्ता गर्न आएका बखत नै भवन निर्माण गराउन चाहने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारलाई बोलाएर निजसँग कार्यालयमा सम्झौता गर्नु गराउनु पर्नेछ ।
- २६.(५) भवन निर्माण कार्यको स्थलगत चेक जाँच / निरीक्षण गर्दा कार्यालयबाट प्रमाण पत्र प्राप्त गरेका राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारहरुले निर्माण कार्य गरिरहेको नपाईएमा वा नठहरिएमा घरधनीहरुबाट यस कार्यालयमा भएको सम्झौता अनुसार पटकै पिच्छे नगरपालिकाले तोके बमोजिम जरिवाना लाग्ने छ ।
- २६.(६) 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 घरधनीहरुलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिईनेछ ।
- २६.(७) पास भएको नक्सा विपरित भवन निर्माण गरीरहेको वा गरेको पाईएमा निर्माण गर्ने राजमिस्त्री, ठेकेदारको प्रमाण पत्र समेत खारेज गरी भवन भत्काउन आदेश दिन सकिने छ ।
- २६.(८) यस कार्यालयबाट तालिम प्रशिक्षण लिएका राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारहरुले प्रमाण पत्र प्रत्येक आ.व. को आश्विन मसान्तसम्म तोकिएको नविकरण दस्तुर बुझाई नविकरण गराई सक्नु पर्नेछ । तोकिएको समय भित्र नवीकरण नगराएमा तोकिए अनुसार जरिवाना लाग्नेछ तथा दुई वर्ष भित्र नविकरण नगराएमा कार्यालयबाट दिईएको प्रमाणपत्र खारेज गरिने छ ।
- २६.(९) नगरपालिकाको मापदण्ड, नीति नियमका पालना गरी यस भित्रमा नै निर्माणको कार्य सम्पन्न गर्ने राजमिस्त्री, कालीगढ, ठेकेदारहरुलाई यस कार्यालयबाट प्रत्येक वर्ष हुने नगरपरिषद् वा नगरपालिका बैठकबाट

प्रोत्साहन स्वरूप सम्मान गरिनेछ ।

२७. मापदण्डको व्याख्या :

- २७.(१) यो मापदण्डको कुनै प्रावधानको अर्थ स्पष्ट नभएमा नगरपालिका बोर्डद्वारा हुने व्याख्यालाई आधिकारिक व्याख्या मानिनेछ ।
- २७.(२) विद्यमान मापदण्डमा व्यवस्था नभएका वा स्पष्ट नभएका वा अपुग भएका प्रावधानहरूको हकमा नगरपालिकाले आवश्यक प्रावधानहरूको व्यवस्था गरी नगरवासीहरूलाई जानकारी गराउनेछ ।
- २७.(३) यस मापदण्डका विभिन्न प्रावधानहरूमा तोकिएको न्यूनतम शर्तहरू पूरा भएका नक्शा दरखास्तहरूलाई मात्र नगरपालिकाद्वारा स्वीकृत गरिनेछ ।

२८. खारेजी र बचाउ :

- २८.(१) हालसम्म लागु रहेको भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र निर्माण अनुमति तथा नक्शा पास कार्यविधि खारेज गरिएको छ ।
- २८.(२) 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 ।
- २८.(३) 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 ।

अनुसूचीहरू:

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

- अनुसूची - १ : सुरुङ्गा नगरपालिका क्षेत्रभित्रका सडकहरूको वर्गिकरण
- अनुसूची - २ : सुरुङ्गा नगरपालिका क्षेत्रभित्रका सडकहरूको मापदण्ड
- अनुसूची - ३ : नक्सा पास दरखास्त फारामको ढाँचा
- अनुसूची - ४ : नक्सा पास तथा निर्माण अनुमति प्रकृया
- अनुसूची - ५ : सेट ब्याक, लाइट प्लेन र फ्लोर एरिया रेस्यो सम्बन्धि स्केच
 - क) सेट ब्याक र लाईट प्लेन
 - ख) फ्लोर एरिया रेस्यो (फार)
- अनुसूची - ६ : निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने प्रकृया

अनुसूची - १

सुरुङ्गा नगरपालिकाको भू-उपयोग वर्गीकरणका लागि नगर क्षेत्र भित्र रहेका सडकको देहाय बमोजिमको वर्ग निर्धारण अनुसूची १ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

- ❖ राष्ट्रिय राजमार्ग
 १. पूर्व पश्चिम राजमार्ग ४, ५, ६ र ८
 २. सगरमाथा राजमार्ग ४, ३, २ र १
- ❖ जिल्ला सडक
 १. कुशाहा - बेली सडक (जिल्ला) ५, ७, ८ र १०
 २. कडरबोना - रौतहट सडक (जिल्ला सडक) ६, ८ र ११
- ❖ क वर्गका सडक
 १. कदमाहा - कुशाहा - चकदह - प्रमानपुर - बैरबोना - टिकुलिया - पटेर्वा सडक ४, ५, ७, ९ र १०
 २. कुशाहा चोक (सुरुङ्गा पुल पश्चिम) - वीरनगर - मधुपट्टी - खोरिया टोल - लक्ष्मपुर - भूसी मौलिया सडक ५, ४ र ३
- ❖ ख वर्गका सडक
 १. वडा ७ को कार्यालय - मलहानमा - महुलिया सडक ७ र ८
 २. परमानपुर (सामुवायिक भवन) - धाती बाजार कदम्हा चौक सडक ९, ७, ८ र ११
 ३. अलगटोलि - पटेर्वा - रामपुर सडक ८, १० र ११
 ४. कडरबोना श्रीपुर - पहाड फेदी सडक ६
 ५. श्रीपुर चोक - श्रीपुर सडक ६
 ६. दौलतपुर - करहरवा चोक - चहका कोरिया सडक ३ र १
 ७. शिशुवारी - रक्सवाहा - बाउन्ना - कमलपुर भीडिया सडक १ र २
 ८. पूर्व पश्चिम लोक मार्ग - वनिगमा - बिरनगर सडक ५ र ४
 ९. कुशाहा स्कूल पश्चिम - प्रशासकीय भवन - कनकपुर हँदै सरगरामाथा लोक मार्ग जोडने सडक ५ र ४
 १०. प्रशासकीय भवन - वनिगमा - बिरनगर सडक ४ र ५
 ११. पोखरिया चोक - महुलिया सडक ७ र ८
 १२. ८ नं वडा कार्यालय - मुसहरनिया - अउराहा - प्रमानपुर सडक ९, ८ र ११
 १३. सगरमाथा लोक मार्ग - प्रशाकीय भवन - कनकपुर सडक ४
 १४. वडा नं. ५ को सिसा देखि - मधुपट्टीको लवटोलिया बुद्धचोक सडक ५ र ४
 १५. शिव चोक - हरिपुर - वडा कार्यालय - परमानपुर सडक ५, ७ र ९
- ❖ ग वर्गका सडक
 १. कडरबोना - श्रीपुरचोक सडक ६
 २. शिशुवार - तेदहारी सडक १
 ३. वीरनगर चोक - वनिगमा - वीरनगर (विद्यालय) ५ र ४
 ४. कदमाहचोक - कदमहागाउँ - लक्ष्मपुर चोक - लवटोलिया सडक ४ र ३
 ५. चकदह (पूर्व) - हरिपुर - पोखरिया ७
 ६. सुरुङ्गा पाहाड - सेतिदेवी मान्दिर - खोरिया टोल - विसनरिया दह - करहरवा चहका जोडने सडक ६, ४, ३ र १
 ७. मधुपट्टी - खोरिया टोल - चहका कोरिया जोडने सडक ४ र ३
 ८. कदमहा ट्राफिक - पश्चिम कुशाहा- हराहा बाँध सडक ४ र ५
 ९. लोक मार्ग - मलहन्मा - साविक वडा नं १ देखि ८ सम्म

अनुसूची - २

सुरुङ्गा नगरपालिकाको भूउपयोग वर्गीकरणका लागि नगर क्षेत्र भित्र रहेका सडकको देहाय बमोजिम सडक अधिकारक्षेत्र अनुसूची २ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

सडक	सडक चौडाई (Right Of Way)	सेट व्याक
राष्ट्रियराज मार्ग	५० मि.	६ मि.
जिल्ला सडक	३० मि.	६ मि.
'क' वर्गको सडक	३० मि.	२ मि.
'ख' वर्गको सडक	२० मि.	२ मि.
'ग' वर्गको सडक	१० मि.	१.५ मि.
'घ' वर्गको सडक	६ मि. - ९.९९ मि.	१.५ मि.

अनुसूची- ३

नक्सा पास दरखास्त फारामको ढाँचा
(नियम १४९ सँग सम्बन्धित)

श्री सुरङ्गा नगरपालिका कार्यालय,
मधुपट्टी, सप्तरी ।

सि.नं.:.....

कम्प्युटर 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 ठिक साँचो छ । झुठ्ठा ठहरे कानून बमोजिम सहुंला बुझाउँला ।

तपसिल:-

१. जग्गा धनीको नामवतन: ,थर ,

२. नक्सा वालाको नाम, थर, वतन:

नागरिकता प्रमाण पत्र नं.,

पति/पिताको नाम:

३. जग्गा रहेको ठाउ:

हाल वडा नं.: टोल:

साविक गा.बी.स.: वडा नं.

४. जग्गाको कित्ता नं..... क्षेत्रफल:

५. बन्ने भवनको प्रयोजन: स्वामित्व:

६. जग्गाको चारकिल्ला तथा संधियारको 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) नया घर निर्माण

ख) तल्ला थप्ने

ग) साविकको घर भत्काई पुनः निर्माण गर्ने

घ) घर निर्माण विस्तार

ड) जग्गाको पक्कि पर्खाल लगाउने

च) घरको मोहडा फेर्ने

छ) भरको छाना फेर्ने

संलग्न कागजातहरू :

ज.ध.दर्ता प्रमाण पत्र प्रतिलिपि -१

नागरिकता प्रमाण पत्र प्रतिलिपि -१

मालपोत तिरेको रसिद -१

जग्गाको फायल नक्सा -१

जग्गाको फूल नक्सा -१

निवेदकको

सही:

पुरा नाम, थर:

उमेर:

ठेगाना:

टेलिफोन नं.:-

नक्सा दर्ता गर्न ल्याउनेको सही:-

नाम, थर :-

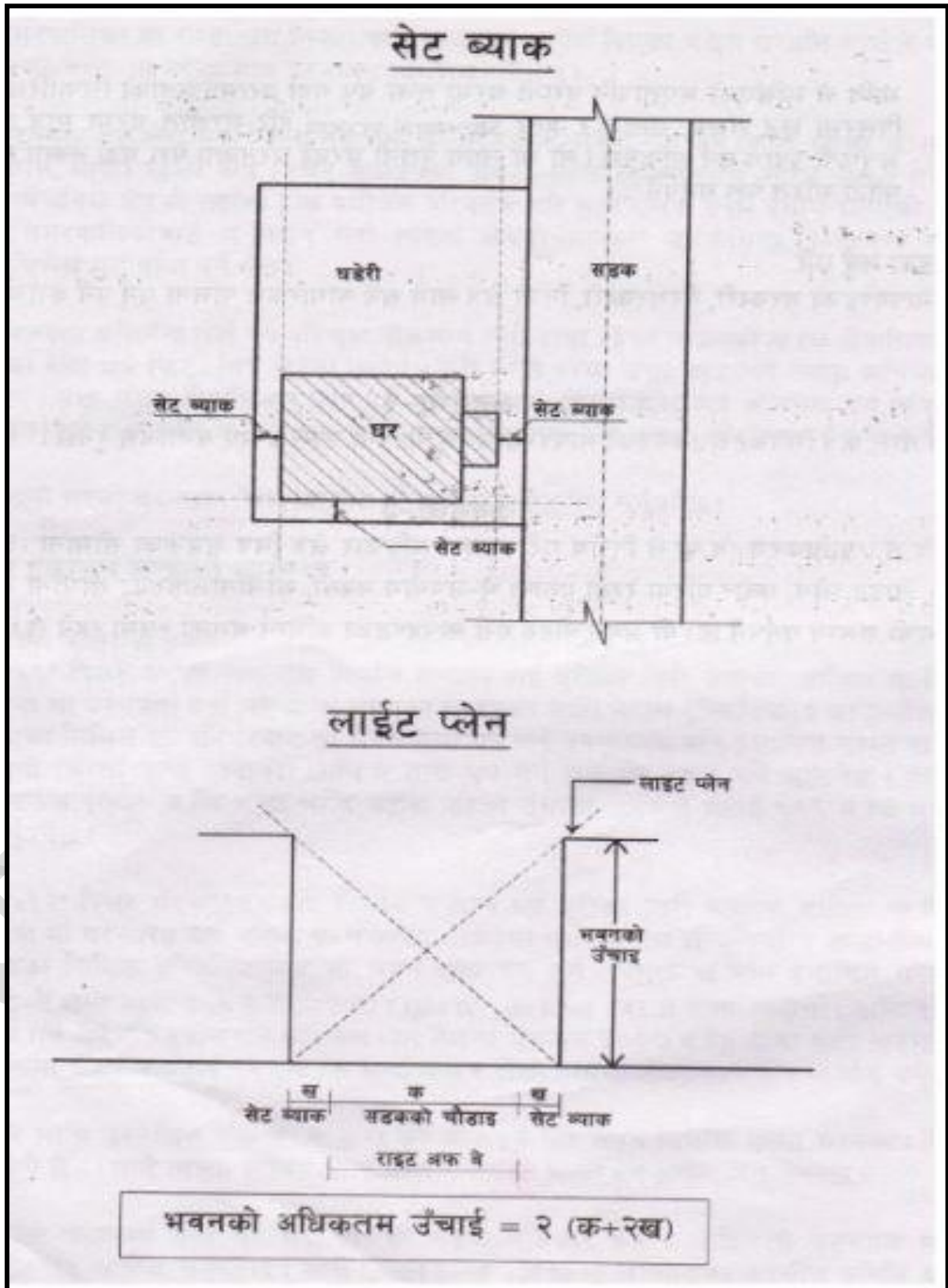
मिति:-

अनुसूची - ४

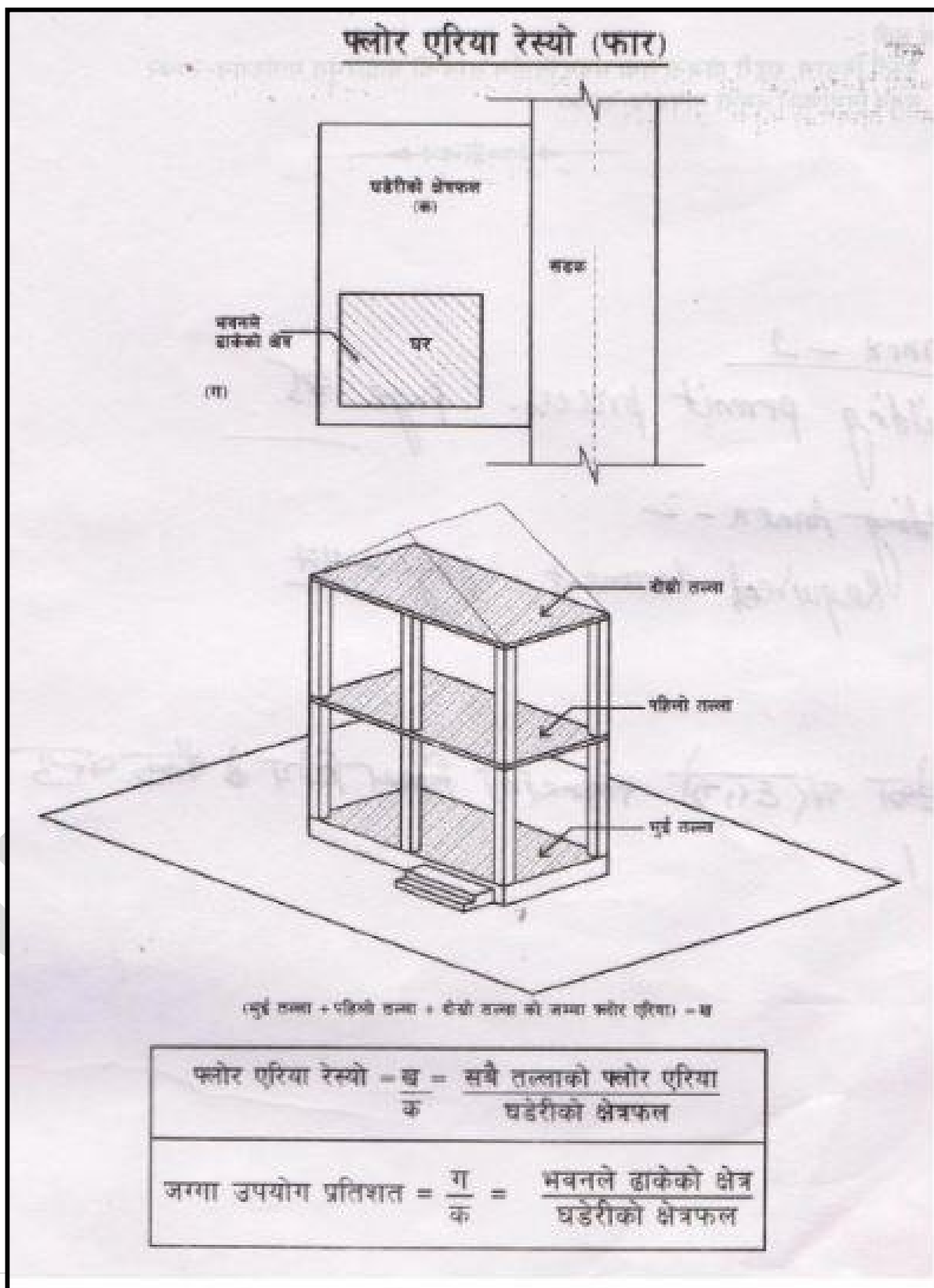
नक्सा पास तथा निर्माण अनुमति प्रक्रिया:

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

अनुसूची - ५ 'क'
सेट व्याक र लाईट प्लेन सम्बन्धी स्केच



अनुसुची - ५ 'ख'
 फ्लोर एरिया रेस्यो (FAR) सम्बन्धी स्केच



अनुसुची - ६

निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने प्रक्रिया

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 गारी तथा स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माण कार्य भए/नभएको व्यहोरा तथा पालना 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	घर नक्सा उप शाखा	
९.	सेवा सुविधाको निमित्त सिफारिस	प्रकृति हेरी विभिन्न शाखा /उपशाखाहरू	

आज्ञाले
सबिन सिंह चौधरी
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
सुरुङ्गा नगरपालिका
मधुपट्टी, सप्तरी ।