खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय,
चौरीखर्क, सोलुखुम्बु, कोशी, नेपाल।

स्थानीय राजपत्र

खण्डः ८ | संख्याः ४ | मितिः २०८२/०३/१५

भाग-२
खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका

खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिकाको बस्ती विकास, भवन निर्माण तथा अभिलेखीकरण सम्बन्धी (पहिलो संशोधन) मापदण्ड, २०८२

आज्ञाले,

नवराज गौतम

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

बस्ती विकास, भवन निर्माण तथा अभिलेखीकरण सम्बन्धी (पहिलो संशोधन) मापदण्ड, २०८२

प्रस्तावनाः सहरी विकास मन्त्रालयद्वारा जारी बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, (दोस्रो संशोधन), २०७८, बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, (पहिलो संशोधन), २०७३ र बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ र सहरी विकास मन्त्रालयद्वारा जारी भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१ मा भएका व्यवस्थाहरुलाई यस गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरू तोकिएको मापदण्ड अनुरूप व्यवस्थित र योजनावद्ध तरिकाले निर्माण गर्न थप विस्तृत, प्रभावकारी र समय सापेक्ष वनाउन वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २७ को उपदफा (४), (५) ले दिएको अधिकार एवं बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ को दफा १७ (क) को व्यवस्था अनुसार विद्यमान मापदण्डलाई अझ सबल र स्पष्ट बनाउन खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिकाको गाउँकार्यपालिकाले बस्ती विकास, भवन निर्माण तथा अभिलेखीकरण सम्बन्धी (पहिलो संशोधन) मापदण्ड, २०८२ पारित गरी लागु गरेको छ।

परिच्छेद-१
प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः

(क) यस मापदण्डको नामः बस्ती विकास, भवन निर्माण तथा अभिलेखीकरण सम्बन्धी **(पहिलो संशोधन) मापदण्ड, *२०८२* रहनेछ।

(ख) यो मापदण्ड गाउँपालिकाको कार्यपालिकाद्वारा स्वीकृति भइ राजपत्रमा प्रकाशन भएको मितिदेखि लागु हुनेछ |

(ग) यो मापदण्ड गाउँपालिका भित्रका व्यक्ति, संघ संस्था र सरकारी कार्यालयहरू समेतलाई लागु हुनेछ।

२. परिभाषाः

विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,

(क) "ऐन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५, सडक ऐन, २०३१ र स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ लाई बुझाउँदछ।

(ख) "नियम/नियमावली" भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन नियमावली, २०७५ लाई बुझाउँदछ ।

(ग) "विनियम" भन्नाले खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिकाले जारी गरेको बस्ती विकास, भवन निर्माण तथा अभिलेखीकरण सम्बन्धी (पहिलो संशोधन) मापदण्ड, २०८२ लाई बुझाउँदछ।

(घ) "भवन" भन्नाले व्यक्तिगत, सरकारी कार्यालय, व्यावसायिक वा संस्थागत प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने भौतिक संरचना लाई बुझाउँदछ।

(ङ) "भवन निर्माण" भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भत्काई पुनः निर्माण गर्ने, तल्ला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गर्ने गरी झ्याल, ढोका, कौसी, वा छज्जा, दलान, टहरा, तवेला वा ग्यारेज आदि बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने समेतका कार्यलाई बुझाउँदछ।

(च) "घडेरी वा प्लट" भन्नाले बाहिरी सीमानाहरू स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भागलाई बुझाउँदछ।

**पहिलो संशोधनद्वारा संशोधित*

(छ) "मोहडा" भन्नाले बाटो, चोक जस्ता सार्वजनिक जग्गातर्फको जमिनको अघिल्लो भागलाई बुझाउँदछ।

(ज) "प्लट भित्रको खुला भाग" भन्नाले प्लटमा खुल्ला छोडिएको भागलाई बुझाउँदछ।

(झ) "अगाडिको खुला भाग" भन्नाले कुनैपनि भवन निर्माणको अगाडिपट्टि रहेको प्लटको खुला भागलाई बुझाउँदछ।

(ञ) "भूमिगत तला" भन्नाले जमिनको सतहबाट तल वा १.२ मिटरसम्म माथि बनाईएको भवनको सबभन्दा तल्लो भाग भन्ने बुझाउँदछ।

(ट) "प्लटको गहिराई" भन्नाले प्लटको मोहडा वा अगाडिको सीमानाबाट पछाडिपट्टिको सीमाना सम्मको दुरीलाई बुझाउँदछ।

(ठ) "कल डे स्याक" भन्नाले एकातर्फ बन्द भएको सडकलाई बुझाउँदछ।

(ड) "छज्जा वा बार्दली" भन्नाले कुनैपनि भवनको गारोभन्दा बाहिर छेकबार सहितको आवत जावत गर्न वा वस्त्रको लागि निर्माण गरिने वा गरिएको संरचना भन्ने बुझाउँदछ।

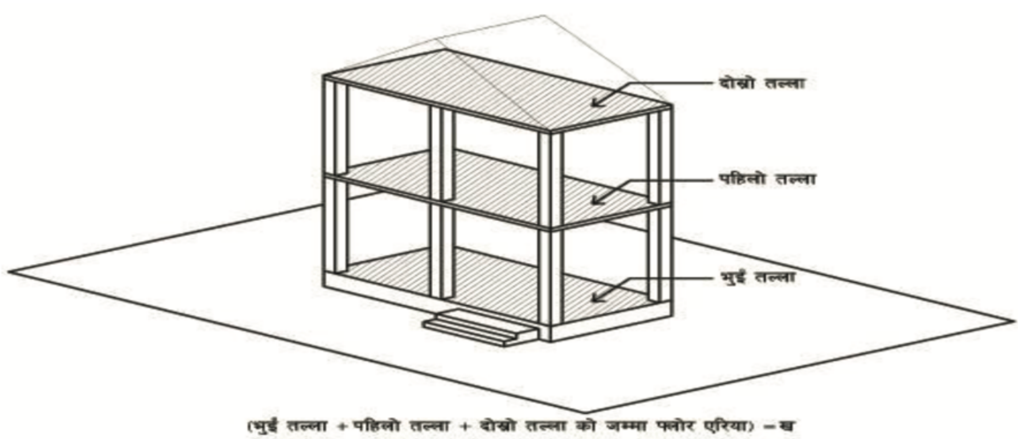
(ढ) "मापदण्ड" भन्नाले यस मापदण्डमा तोकिए बमोजिमको मापदण्ड भन्ने बुझाउँदछ।

(ण) "सरकारी कार्यालय वा निकाय" भन्नाले नेपाल सरकारको मन्त्रालय, सचिवालय, विभाग तथा कार्यालयलाई जनाउँदछ। सो शब्दले प्रचलित कानुन बमोजिम गठन भएको आयोग, परिषद् र समिति समेतलाई बुझाउँदछ।

(त) "संस्था" भन्नाले निजी वा सामुदायिक विद्यालय, गैर सरकारी संस्थाहरू, समुदायमा आधारित संस्थाहरू, सामुदायिक वन लगायत विभिन्न किसिमका सेवा प्रदायक उपभोक्ता समूहहरूद्वारा सञ्चालित संस्था समेतलाई बुझाउँदछ।

(थ) "जग्गाको उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage Percentage)" भन्नाले भवनको भुँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई बुझाउँदछ।

$$\text{भुँईक्षेत्रको अनुपात(FAR)} = \frac{\text{सबै तल्लाको कुल क्षेत्रफल}}{\text{घडेरीको क्षेत्रफल}}$$



$$\text{फ्लोर एरिया रेस्यो} = \frac{\text{ख}}{\text{क}} = \frac{\text{सबै तल्लाको फ्लोर एरिया}}{\text{घडेरीको क्षेत्रफल}}$$

चित्र नं. ०१ भुइँक्षेत्रको अनुपात

(द) "भुईं क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio-FAR)" भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई बुझाउँदछ।

(ध) "सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)" भन्नाले ऐन, नियम तथा यस मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई बुझाउँदछ।

(न) "सेटब्याक (Set Back)" भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सीमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छोडनुपर्ने न्यूनतम दुरीलाई बुझाउँदछ।

(प) "किरण सतह (Light Plane)" भन्नाले सेटब्याक रेखामाथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटब्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुईगुना उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई बुझाउँदछ।

(फ) "खुल्ला क्षेत्र (Open Space)" भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्र र मापदण्डले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने भनी तोकिदिएको सार्वजनिक, पर्ति, ऐलानी आदि जग्गा समेतलाई बुझाउँदछ।

(ब) "टाँसिएको भवनः (Attached Building)" भन्नाले जग्गाको साँध सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई बुझाउँदछ।

(भ) "जोडिएको भवन (Joined Building)" भन्नाले बेग्ला बेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अङ्गहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई बुझाउँदछ।

(म) "आँशिक निर्माण सम्पन्न" भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई बुझाउँदछ।

(य) "गाउँपालिका" भन्नाले खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका लाई बुझाउँदछ।

(र) "प्राविधिक समिति" भन्नाले गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको ईञ्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागका प्रमुख वा निजले तोकेको इञ्जिनियर प्रतिनिधि र आमन्त्रित अन्य विशेषज्ञहरू सहितको समिति भन्ने बुझाउँदछ।

(ल) "नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured physical Plan)" भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सीमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई बुझाउँदछ।

(व) "सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)" भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई बुझाउँदछ।

(श) "वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप" भन्नाले नेपाल सरकारले मिति २०७०/०६/२३ मा स्वीकृति गरेको वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, २०१३) लाई बुझाउँदछ।

(ष) "क वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) बमोजिम अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई बुझाउँदछ।

(स) "ख वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (ख) बमोजिम भुँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा स्ट्रक्चरल स्पान ४.५ मिटरभन्दा बढी भएका भवनहरूलाई बुझाउँदछ।

(ह) "ग वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (ग) बमोजिम १००० वर्ग फिटसम्म भुँई तलाको क्षेत्रफल वा उचाई ३ तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान ४.५ मिटरभन्दा कम भएका भवनहरूलाई बुझाउँदछ।

(क्ष) "घ वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (घ) बमोजिम क, ख र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण गरिएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ।

(त्र) "माटो परीक्षण" भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय वा सङ्घीय मामिला तथा ***सामान्य प्रशासन* मन्त्रालयले तोके बमोजिम अपनाइने परीक्षण प्रकृया वा विधिलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ) "आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू" भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ १) "संवेदनशील क्षेत्र" भन्नाले राष्ट्रपति निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरूलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ २) "संस्थागत भवन" भन्नाले विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ ३) "सभा सम्मेलन भवन" भन्नाले मानिसहरू जमघट हुने, गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त विशाल बजार, मल्टि कम्प्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ ४) "सार्वजनिक भवन" भन्नाले संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोज भतेरस्थल आदिलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ ५) "व्यापारिक भवन" भन्नाले पूर्ण रूपमा व्यापारिक प्रयोजनमा उपयोग गरिएको भवनलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ ६) "मिश्रित आवासीय भवन" भन्नाले तल्लो तल्ला व्यापारिक प्रयोजनमा र माथिल्लो तल्ला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ ७) "भवन एकिकरण" भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा छुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ ८) "इञ्जिनियर/आर्किटेक्ट" भन्नाले इञ्जिनियरिङ् व्यवसाय गर्न नेपाल सरकारको आधिकारिक निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ ९) "प्राविधिक" भन्नाले भवन निर्माण कार्यका लागि नक्सा, डिजाइन, तयार गर्ने र भवन निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्नका लागि नेपाल इञ्जिनियरिङ् काउन्सिलबाट मान्यता प्राप्त व्यक्ति भन्ने बुझाउँदछ।

(ज्ञ १०) "राजमार्ग" भन्नाले नेपाल सरकारले राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी वा प्रचलित कानुनमा उल्लेख भए अनुसार तोकिएका राष्ट्रिय राजमार्गलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ ११) "फिडर सडक वा सहायक राजमार्ग" भन्नाले नेपाल सरकारले राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी जिल्ला सदरमुकाम लगायत (शहर, नगर र सँगै जोडिएको यसको ग्रामीण भेग) हरूलाई राजमार्गसँग जोड्ने मूल सडकलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ १२) "आर्टेरियल सडक वा जिल्ला मार्ग" भन्नाले नेपाल सरकार वा स्थानीय तहले नेपाल राजपत्र वा मापदण्डमा उल्लेख गरेअनुरूप शहरको केन्द्रीय भागलाई बाहिरी भागका बस्ती वा फिडर (सहायक राजमार्ग) सडकसँग जोड्ने सडकलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ १३) "सब आर्टेरियल सडक" भन्नाले नेपाल सरकार वा स्थानीय तहले नेपाल राजपत्र वा मापदण्डमा उल्लेख गरे अनुरूप आसपासमा रहेका विभिन्न बस्तीहरूलाई जोड्ने सडक र आर्टेरियल सडकसँग जोड्ने सडकलाई पनि जनाउँदछ।

(ज्ञ १४) "कलेक्टर सडक" भन्नाले स्थानीय तहलेमापदण्डमा उल्लेख गरेअनुरूप गाउँ तथा सहरका विभिन्न भागहरूलाई आर्टेरियल सडकसँग जोड्ने सडकलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ १५) "सम्पदा बस्ती" भन्नाले नेपाल सरकार, मन्त्रीपरिषदबाट स्वीकृति बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ (संशोधन २०७३) को दफा १४ (क) को व्यवस्था लागू हुने गरी दफा १४ (क) ३ बमोजिम स्वीकृति गरिएको बस्ती सम्झनु पर्नेछ।

**(ज्ञ १६) "सगरमाथा पर्यटन पथमार्ग, Everest Trekking Trail" भन्नाले खरीखोलादेखि छेप्लुङसम्मको मुख्य पर्यटन पथमार्ग र तेन्जिङ हिलरी विमानस्थलदेखि सगरमाथा आधार शिविरसम्मको मुख्य पर्यटन पदमार्ग सम्झनु पर्नेछ।*

परिच्छेद-२
जनशक्ति व्यवस्था, पदपूर्ति र संस्थागत व्यवस्था

३. निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता कार्यान्वयनको लागि जनशक्ति व्यवस्थाः (क) खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिकाको बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड गाउँपालिकाको स्वीकृति दरबन्दी बमोजिमका प्राविधिक जनशक्तिबाट कार्यान्वयन गरिनेछ।

(ख) मन्त्रालयबाट जारी भएको सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड,२०७२ प्रचलित ऐन तथा नियमको प्रावधान अनुरुप यस गाउँपालिकाको स्वीकृति जनशक्तिले गाउँपालिका क्षेत्रको बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड तथा राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building Codes) समेत कार्यान्वयन गर्ने छन्।

४. सेवा करारमा लिनेः (१) कानुनको प्रक्रिया अनुसार प्राविधिक जनशक्तिको दरबन्दीहरु स्थायी रुपले पदपूर्ति नहुन्जेलसम्मका लागि गाउँपालिकामा प्राविधिक जनशक्तिहरु अभाव भै कार्यसम्पादनमा असजिलो भएमा गाउँपालिकाले तत्काल सेवा करारमा लिई जनशक्तिको व्यवस्थापन गर्न सक्नेछ।

(२) सिभिल, आर्किटेक्ट् र स्ट्रक्चरल इञ्जिनियरहरु सेवा करारमा लिंदा गाउँपालिकाले नेपाल इञ्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएका इञ्जिनियरहरुमध्येबाट मात्र लिनेछ।

**पहिलो संशोधनद्वारा संशोधित*

५. प्राविधिक समितिः (क) गाउँपालिकाको प्राविधिक समिति देहाय बमोजिमको हुनेछ। (सहरी विकास मन्त्रालयद्वारा जारी बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, (दोस्रो संशोधन), २०७८ बमोजिम)

१) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत	-संयोजक
२) सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग प्रमुख वा निजले तोकेको इञ्जिनियर	-सदस्य
३) आमन्त्रित विषय विशेषज्ञ	-सदस्य
४) सम्बन्धित शाखाको इन्जीनियर	-सदस्य सचिव

परिच्छेद-३
भवन निर्माण मापदण्ड

६. भवन निर्माण मापदण्डः (क) भवन संहिताको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्ने प्रयोजनको लागि भवनलाई देहाए बमोजिम चार वर्गमा वर्गीकरण गरिएको छ।

(१) क वर्गः अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरु। (एन. बि. सि. ०००)

(२) ख वर्गः भूँईतल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिटभन्दा बढी, तीन तल्लाभन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटरभन्दा बढी भएका, Column grid मा नभएको Beam/Slab projection ४.५ मिटरभन्दा बढी भएका भवनहरु। (एन. बि. सि. १०१ देखि ११४ सम्म, एन. बि. सि. २०६, २०७ र २०८)

(३) ग वर्गः भुँईतल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिटसम्म, तीनतल्लासम्म, Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका, Column grid मा भएको, Beam/Structural Span ४.५ मिटरभन्दा कम भएका भवनहरु। (एन. बि. सि. २०१, २०२ र २०५)

(४) घ वर्गः क, ख, ग वर्गमा नपरेका ईंटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तल्ले घरहरु। (एन. बि. सि. २०३ र २०४)

(ख) भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ को (क), (ख), (ग) र (घ) बमोजिमका भवन निर्माण गर्न चाहने स्वामित्वकर्ताले आफूले निर्माण गर्न चाहेको भवनको नक्सा गाउँपालिकामा सूचिकृत कन्सल्टेन्सी/इञ्जिनियरद्वारा तयार गराएको हुनुपर्ने र (क), (ख) र (ग) वर्गको भवनको नक्सामा सकपिट सहितको सेफ्टीट्यांकी र (घ) वर्गको भवनको हकमा वाटरसील प्यान चर्पीको अनिवार्य व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ।

(ग) क वर्ग, ख वर्ग वा दश हजार वर्गफिटभन्दा बढी क्षेत्रफलका भवन “राष्ट्रिय भवन सहिंता,२०६०” को पालना भएको भवन निर्माणको अनुमति दिनुअघि प्राविधिक समितिको सिफारिस लिनु पर्नेछ।

(घ) भुईंतला सहित एकतला भन्दा अग्ला विद्यालय भवन, जतिसुकै तलाका सार्वजनिक भवन, क वर्गका र ख वर्गका भुईंतला सहित ३ तला वा १७ मिटरभन्दा अग्ला वा १० हजार वर्गफिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको "माटो परीक्षण निर्देशिका" अनुसार माटो परीक्षण गराएको हुनु पर्नेछ।

(ङ) भवन निर्माण गर्दा आफ्नो जग्गाको साँध सीमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेरमात्र आइसोलेटेड पिल्लर तथा जग वा भारवहन गारो निर्माण गर्नुपर्नेछ। तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासीय बस्तीका आवासीय घरमा संयुक्त पिल्लर लगायतका ईञ्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गर्दा यो दफाले बाधा पुर्याउने छैन।

(च) मापदण्ड पुर्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सँधियारको मञ्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन। मापदण्ड पुर्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिई सकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचविखन गर्दा स्वीकृति मापदण्ड कायम हुने गरी कित्ताकाट वा बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र स्वतः खारेज हुनेछ र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आफैंले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ।

७. सडकको अधिकार क्षेत्रः (क) प्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटील भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाई केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम ५ मिटर कायम गर्न सकिनेछ। यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडकतर्फको न्यूनतम सेटब्याक २ मिटर कायम गरिनेछ।

(ख) यो मापदण्ड लागु हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवन निर्माण भइसकेका ५० मिटर भन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac/Dead-End) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ।

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

(घ) यस मापदण्डको अनुसूची-१ मा उल्लेख भए अनुसारको स्थानीय सडकको अधिकार क्षेत्र हुनेछ।

८. सेटब्याक सम्बन्धी व्यवस्थाः (क) यो मापदण्ड लागु हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका वा नयाँ निर्माण गर्ने आवासीय भवनको हकमा मूल सडकबाट ५० मिटर सम्मको कम्तीमा ४ मिटरको बाटो खोली नयाँ घर बनाउन सकिनेछ र यस्तो बाटोमा छिमेकीले त्यस्तो बाटो प्रयोग नगर्ने अवस्थामा मात्र थप सेटब्याक छोड्नुपर्ने छैन।

(ख) मूल सडक किनारामा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ सोको दुईगुणा भन्दा अग्लो हुनेगरी (लाईट प्लेनलाई छेक्ने गरी स्वीकृति नदिइने) स्वीकृति दिइनेछ।

(ग) यो मापदण्ड लागुहुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ५० मिटर भन्दा छोटो बाटो (Cul-De-Sac/Dead-End) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम हुने।

(घ) सडकको केन्द्ररेखाबाट दायाँ बायाँ १५/१५ मिटर सडक क्षेत्राधिकार छोड्नुपर्ने जग्गामा सेटब्याकका लागि तोकिए बमोजिमको जग्गा नभएको अवस्थामा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा तोकिएभन्दा कम सेटब्याक कायम गरी निर्माण कार्यको अनुमति दिन सकिनेछ।

(ङ) भवनको उचाइको अनुसार सँधियारतर्फ, सडकतर्फ अन्य क्षेत्रहरुतर्फको सेटब्याक अनुसूची-२ मा उल्लेख भएको अनुसार छोडनु पर्नेछ।

९. **चलनचल्तीको बाटोः** (क) परम्परागत रुपमा बाटो कायम भई चलनचल्तीमा रहेको बाटो तथा वडाबाट सरोकारवालाहरुको रोहवरमा सर्जमिन मुचुल्का गरी गाउँकार्यपालिकाबाट प्रमाणित भई आएको बाटोलाई चलनचल्तीको बाटो कायम भएको मानिनेछ। त्यस्ता बाटोहरुमा भवन निर्माण गर्दा यस मापदण्ड अनुरुप नक्सा पास गर्ने कार्य अघि बढाउन सकिनेछ।

(ख) सार्वजनिक सडक तथा चलनचल्तीका सडकको हकमा सम्बन्धित वडाका वडा अध्यक्षको रोहवरमा सम्बन्धित जग्गाधनीहरुको सर्जमीन मुचुल्का भएको हुनु पर्नेछ।

(ग) नापी नक्सामा मुख्य बाटो भनी नदेखिएको वा जग्गा धनीहरुको रोहवरमा सर्जमिन मुचुल्का उठाई प्रमाणित भई आएमा चलनचल्तीको बाटो भनी अभिलेख राख्न सकिनेछ। नखुलेको तथा २०६४ भन्दा अघिदेखि कायम रहेका बाटोहरु चलनचल्तीको बाटो भनी सम्बन्धित वडाबाट सम्बन्धित जग्गाधनीरुको रोहवरमा सर्जमिन मुचुल्का उठाई प्रमाणित भई आएमा चलनचल्तीको बाटो भनी राख्न सकिनेछ।

१०. **भुईं क्षेत्रको अनुपात (FAR) र जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):** (क) भवन निर्माण गर्दा निर्माण गरिने भवनको भुँइ तलाले २५० वर्ग मिटर सम्मको घडेरी भएमा ७० प्रतिशत, २५० वर्ग मिटरभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरी भएमा ६० प्रतिशतभन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।

(ख) सरकारी, अर्ध सरकारी र सार्वजनिक भवनहरूले ५० प्रतिशतभन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।

(ग) पुरानो सहरी क्षेत्र बाहेकका अन्य क्षेत्रमा अधिकतम भुईं क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio) निम्नानुसार कायम गरिनेछ।

क्षेत्र	**व्यापारिक तथा आवासीय सभा सम्मेलन**	**आवासीय भवन**	**मिश्रित आवासीय भवन**	**संस्थागत भवन**
खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका क्षेत्र	३.५	३.५	४.०	२.५

(घ) भवन निर्माण गर्दा घडेरीको क्षेत्रफल २५० वर्ग मिटरसम्म अधिकतम ४ र २५० वर्ग मिटरभन्दा बढी अधिकतम ३.५ FAR (Floor Area Ratio) कायम गरिनेछ।

११. **भवन सुरक्षाः** अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन, सपिङ कम्प्लेक्स, व्यापारिक मल, डिपार्टमेन्ट स्टोर तथा सार्वजनिक भवन आदि ठूला भवन निर्माणका लागि नक्सा पासको अनुमति लिन Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नुपर्नेछ।

१२. **सीमा पर्खालः** (क) सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा १.२ मिटर सम्म अग्लो गारो र सो माथि ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी मात्र स्वीकृति दिइनेछ, ०.६ मिटरभन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ।

(ख) सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनुपर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन संलग्न राखी निवेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले त्यस्तो पर्खाल लगाउन दिनेछ।

१३. भवनको संरचना निर्माणः (क) १ मिटरभन्दा लामो छज्जा, बार्दली वा टप निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदनसाथ सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ। तर, सेटब्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा, बार्दली वा टप निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन।

(ख) भवनको प्लिन्थ लेभल पक्की सडक भएमा सडकको सतहभन्दा १.५ फिट, ग्राभेल भएमा २.५ फिट र कच्ची सडक भएमा ३ फिटभन्दा कम उचाइ राखी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन।

(ग) सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, र्याम्प (Ramp) आदि बनाएको भए भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन।

(घ) सार्वजनिक भवनहरू रङ्गाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने सहरी विकास मन्त्रालयद्वारा जारी भएको "रङ्ग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९" बमोजिम हुनेछ।

(ङ) गाउँपालिकामा निर्माण हुने भवनहरुको छाना, झ्याल र ढोकाको रङ्ग गाउँपालिकाको गाउँकार्यपालिकाले पारित गरी लागु गरेबमोजिम हुनेछ।

(च) नेपालमा आयात एवम् उत्पादन हुने रङ्गहरुमा प्रयोग हुने Lead को अधिकतम मात्रा Ninety (९०) part per Million (PPM) वा Ninety(९०) Milligram per liter (mg./l) हुनु पर्नेछ।

(छ) मूल सडकको किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेका भागलाई रङ्गरोगन नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइने छैन।साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याइ राख्न पाइने छैन।

(ज) यस गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरुको मोहोडातर्फका झ्यालहरुमा खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिकाको साँस्कृतिक झल्किने लाङ्ग्रीको प्रयोग गर्नुपर्ने छ। लाङ्ग्रीको निर्माणमा लागेको निर्माण सामग्री बाहेकको जम्मा खर्चमा २५ प्रतिशत गाउँपालिकाले कार्य सम्पन्न पश्चात उपलब्ध गराउनेछ।

(झ) सहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने गरी कुनैपनि भवनमा होर्डिङ्वोर्ड, टावर आदि राख्न दिइने छैन। तर, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाईनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भवनमा प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ।

(ञ) यस गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरुको छाना अनिवार्य रुपले कर्कट पाताले छाउनु पर्नेछ।

१४. जग्गा खण्डीकरण सम्बन्धी मापदण्डः (क) नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाङ्ग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा बाटो (Planning Permit) हुनु पर्दछ। यसमा ६ मिटर चौडा बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृति दिन सकिनेछ। ८ मिटर वा सोभन्दा बढी चौडा सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिनु पर्दछ।

(ख) जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै कित्ता जोडी बनेको) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामूहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ को १३.६.६ को व्यवस्थाको प्रतिकूल नहुनेगरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permits) दिइनेछ।

(ग) एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गरेको जमिनमा गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमिन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाब गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ।

(घ) यो मापदण्ड लागु भएपछि घडेरीको रूपमा टुक्रयाई वा बस्ती विकास गर्ने उदेश्यले गाउँपालिका क्षेत्रमा जग्गा किनबेच गर्दा ६ (छ आना) भन्दा घटी क्षेत्रफलको जमिन कित्ताकाट गरी किनबेच गर्न दिइने छैन।

(ङ) भौतिक योजना तर्जुमा अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कुल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) कम्तिमा १५ प्रतिशत खुला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ। साथै, यस्तो खुला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुला क्षेत्रफलको चौडाइ ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजनाको सबै आवासीय कित्ताहरुबाट पायक हुने गरी राख्नुपर्नेछ।

(च) बस्ती विकासको लागि (Planning Permit) कार्यान्वयनमा ल्याइएका आवासीय क्षेत्रमा निर्माण हुने कुनैपनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइने छैन।

(छ) प्रस्तावित भौतिक योजनाहरुमा कुनैपनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्दछ।

१५. वातावरण सम्बन्धी मापदण्डः (क) नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन। त्यस्तो क्षेत्र स्वतः हरित क्षेत्रको रूपमा कायम हुनेछन।

(ख) नापी नक्सा र स्रेस्तामा बाटो कायम नगरी सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई वा सार्वजनिक वा निजी कुनै प्रकारको प्राकृतिक ताल, तलैया, धाप, पोखरी, निकासलाई र पानीको मुहानलाई मिचेर वा बाटो कायम गरी भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन।

१६. जोखिम सम्वेदनशील क्षेत्रमा निर्माण हुने संरचनाको मापदण्डः (क) खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्र र जोखिम नक्साङ्कन अनुसार बाढी, पहिरो, भूक्षय आदि जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचानका आधारमा सो क्षेत्रमा भवन निर्माण कार्यका लागि प्रतिबन्ध लगाउन जिल्ला विपद् व्यवस्थापन समितिले सिफारिस गरेको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन।

(ख) गहिरो चिरा परेको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल तलैया वा त्यस्तो प्राकृतिक स्थान माथि माटो भरिएका क्षेत्रहरुबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ।

(ग) भौतिक संरचना निर्माणका लागि समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्रको फेदीबाट कम्तीमा ३ मिटर छाड्नु पर्ने र ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेधित गरेको क्षेत्रमा भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन। तर कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरुको सल्लाह बमोजिम तथा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ।

(घ) भौतिक संरचना निर्माणका ऐतिहासिक बाढीको सतह भन्दा माथिको जमिन क्षेत्रमा साना नालाबाट न्यूनतम १० मिटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर छाडेर मात्र संरचना निर्माण गर्न पाइनेछ।

१७. गैर आवासीय उपयोग क्षेत्रको मापदण्डः (क) संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति पत्र (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाइनेछ।

(ख) विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरू नागरिक उड्डयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन र विमानस्थलको सीमा रनवेबाट ५०० मिटर आसपासमा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा नागरिक उड्डयन प्राधिकरणको सहमति लिई अनुमति प्रदान गर्न सकिने छ।

(ग) सार्वजनिक भवन/संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तैः नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड, आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिईसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्वीकृतिको कारवाही अगाडि बढाइनेछ। त्यसैगरी प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ।

(घ) शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा मापदण्डमा उल्लेखित मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकेको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकीन गरेर मात्र अनुमति दिइनेछ।

(ङ) अस्पताल, नर्सिङहोम, स्वास्थ्य चौकी आदिले भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकीन गरेर मात्र अनुमति दिइनेछ।

(च) यो मापदण्ड विपरीत हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीमा भवन निर्माण गर्नु हुँदैन। सो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माण कार्यमा संलग्न हुने कर्मचारीहरू व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन्।

१८. भवन एकीकृत गरी पुनः निर्माण मापदण्डः (क) घना शहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत गरी पुनः निर्माण गर्नुपर्दा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल, साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने सुनिश्चत गरेर मात्र योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरिनेछ।

(ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Row Housing) निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ। तर त्यस्ता जोडिएका भवनहरू पछि मरमत गर्नुपर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनुपर्नेछ।

परिच्छेद् ४
बस्ती विकास सम्बन्धी व्यवस्थाः

१९. सार्वजनिक क्षेत्र तथा खुल्ला क्षेत्रको मापदण्डः (क) गाउँपालिका क्षेत्रभित्र रहेका सार्वजनिक जग्गाहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरूमा रूपान्तरण गर्न सकिनेछ। सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय विना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन।

(ख) सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्रमा संवेदनशील सेवा (विद्युत, खानेपानी, सार्वजनिक शौचालय, ढल निकास) बाहेक अन्य कुनैपनि निर्माणको लागि स्वीकृति प्रदान गरिने छैन।

२०. भू-उपयोग क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्थाः भू-उपयोग ऐन, २०७६, भू-उपयोग नियमावली, २०७९ तथा गाउँकार्यपालिकाले निर्माण गर्ने भू-उपयोग कार्यविधी र भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी मापदण्डको व्यवस्था बमोजिम हुनेछ।

२१. एकीकृत आवास (House Pooling), एकीकृत जग्गा विकास (Land Pooling) तथा एकीकृत बस्ती विकास (Integrated Settlement Development) सम्बन्धी व्यवस्थाः (क) गाउँपालिकाले एकीकृत जग्गा विकास (Land Pooling), एकीकृत बस्ती विकास (Integrated Settlement Development) र एकीकृत आवास (House Pooling) कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्न सक्नेछन्।

(ख) एकीकृत बस्ती, जग्गा तथा आवास विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा स्थानीय जनताको सहभागीतामा सञ्चालन गर्नु पर्नेछ।

(ग) कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा नेपाल सरकारबाट जारी भएको नेपालमा एकीकृत बस्ती विकासका लागि जारी भएको कार्यनीति, २०५९ र घना बस्ती सम्बन्धी राष्ट्रिय अवधारणा, २०६२ अनुसार सञ्चालन गर्नु पर्नेछ।

(घ) गाउँको कुनै निश्चित क्षेत्रका बासिन्दाहरूको सामूहिक सहभागितामा गाउँपालिकाले यस मापदण्ड बमोजिम निजी स्वामित्वमा रहेको जग्गालाई एकीकृत गरी एकीकृत बस्ती विकास गर्न स्थानीय जनताबाट माग भई आएमा उक्त स्थानमा गाउँपालिकाले सडक लगायतका आवश्यक पूर्वाधारमा लगानी गर्न सक्नेछ। तर, यसरी लगानी गर्दा कम्तीमा ५० घर धुरीको सहभागीता भएको हुनु पर्नेछ।

(ङ) सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरुयोजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ।

२२. संरक्षण तथा सम्पदा बस्ती सम्बन्धी व्यवस्थाः बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ र (पहिलो संशोधन), २०७३ को व्यवस्था अनुसार हुनेछ।

परिच्छेद-५
नक्सा पास सम्बन्धी व्यवस्थाः

२३. भवन निर्माणको लागि स्वीकृति लिन पेश गर्नुपर्ने कागजातहरूः भवन निर्माण कार्यको स्वीकृति लिनका लागि स्वामित्ववालाले देहाय अनुसारका कागजातहरू पेश गर्नुपर्नेछ। यस गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार थप कागजात माग गर्न सक्नेछ।

(क) चालु आर्थिक वर्षको मालपोत रसिद वा रजिष्ट्रेशन पारित भएको तमसुकको प्रतिलिपि -१ प्रति,

(ख) कित्ता नं. समेत प्रष्ट देखिने नापी नक्साको सक्कल (ब्लू प्रिन्ट र ट्रेस नक्सा) -१ प्रति

(ग) पास गरिने नक्सा (निवेदक तथा डिजाइनरको सहीछाप, हस्ताक्षर समेत हुनुपर्ने) -३ प्रति

(घ) डिजाइनर इजाजत पत्रको प्रतिलिपि (सरोकारवालाले प्रमाणित गरेको र चालु आ.व.को लागि नवीकरण समेत भएको) -१ प्रति,

(ङ) नक्सा पासका लागि निवेदन दिने व्यक्ति भए पासपोर्ट साइजको फोटो -४ प्रति,

(च) दफा ७ बमोजिमको क, ख, र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि निवेदन दर्ता गर्ने स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्न भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेबमोजिमको योग्यता पुगेका प्राविधिकसँग भएको सम्झौतापत्र,

(छ) स्वामित्ववालाको जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पूर्जा र नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको फोटोकपि -१/१ प्रति

२४. **मञ्जुरी लिई भवन निर्माण गरिने भएमाः** (क) जग्गाधनीले मञ्जुरी दिएको मञ्जुरीनामा सक्कल (नक्सा शाखाको रोहवरमा मञ्जुरी दिनेले सहीछाप गर्नुपर्ने)

(ख) मञ्जुरी दिने व्यक्तिको नागरिकताको प्रतिलिपि १ प्रति, वारेसद्वारा नक्सा पास गराउने भएमा वारेसवाला व्यक्तिको नेपाली नागरिकताको प्रतिलिपि १ प्रति

२५. प्लिन्थ एरिया एक हज्जार वर्गफिट भन्दा बढी वा तीन तलाभन्दा बढीको भवन भएमा स्ट्रक्चरल विश्लेषण (Structural Analysis) २ प्रति र स्ट्रक्चरल नक्सा ३ प्रति

२६. सरकारी कार्यालय भए निर्माण गरिने भवनको नक्सा सहितको कार्यालयको पत्र, संस्था भए चालु आर्थिक वर्ष सम्मको लागि संस्था नवीकरण भएको प्रमाण-पत्र र संस्थाको कार्य समिति बैठकको निर्णयको प्रतिलीपि सहितको संस्थाको चिठी १ प्रति

२७. नक्सा प्रमाणितका लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिकले समेत आफ्नो नाम र नेपाल इञ्जिनियरिङ् काउन्सिल दर्ता नं. समेत उल्लेख गरी सही गरेको हुनु पर्नेछ।

२८. **भवन निर्माण कार्यको लागि अनुमति दिने र भवन निर्माण गर्दा पूरा गर्नुपर्ने प्रकृयाः** (क) तोकिएको ढाँचाको दरखास्त पेश हुन आएपछि प्राप्त दरखास्त रीत पूर्वकको छ वा छैन जाँच गरी कुनै रीत नपुगेको भए सो पुर्याउन लगाई दरखास्त परेको सात दिनभित्रमा उक्त भवन निर्माण गर्दा सँधियार कसैलाई पीर मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाई १५ दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनी आफ्नो कार्यालय, सँधियारको घरदैलो र भवन निर्माण हुने ठाँउमा सबैले देख्ने गरी सूचना टाँस गर्नु पर्नेछ।

(ख) दफा २८ (क) बमोजिमको सूचनामा उल्लेखित म्याद नाघेको तीन दिनभित्र ईञ्जिनियर वा ओभरसियर र अन्य कर्मचारी समेत संयुक्त रूपमा खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँच गर्न लगाउनु पर्नेछ।

(ग) दफा ७ (ख) बमोजिम खटिएका कर्मचारीहरूले भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्ने सन्दर्भमा सर्जमिन गर्दा सर्जमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरू समेत खुलाई सर्जमिन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने व्यहोरा खुलाई त्यसरी जाँचबुझ गर्न खटिएको मितिले १५ दिनभित्र गाउँपालिका समक्ष प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ।

(घ) हकदावीको लागि प्रकाशित सूचनाको म्यादभित्र हकदावी सम्बन्धी उजुरी नपरेमा र स्थलगत सर्जमिनबाट पनि भवन निर्माण गर्न मिल्ने प्रतिवेदन प्राप्त भएमा सो मितिले सात दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण कार्यको अनुमति दिनु पर्नेछ।

(ङ) हकदावीको लागि प्रकाशित सूचनाको म्यादभित्र उजुरी परी सम्बन्धित पक्षलाई बोलाई तथ्य कुरा पत्ता लगाई हक बेहकमा निर्णय दिनु पर्ने अवस्थामा बाहेक प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले तीस दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण कार्यको अनुमति दिनु पर्नेछ।

(च) हकदावीको लागि प्रकाशित सूचनाको म्यादभित्र पर्न आएको उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरो मेरो परी हक बेहक छुट्ट्याउनु पर्ने देखिन आएमा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले ३५ दिनभित्र अदालतमा उजुर गर्न जानु भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षलाई सुनाउनु पर्नेछ। तर, त्यस्तो जग्गा मध्ये केही भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परे जतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरे बमोजिम हुने गरी बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मञ्जुर गरी अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले अनुमति दिन सक्नेछ ।

(छ) भवन निर्माण कार्यको अनुमति दिंदा सम्पूर्ण निर्माण कार्यको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सि. सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ र भवन मापदण्ड अनुसार डि.पि.सि. बनाईएको भए मात्र सो भन्दा माथिल्लो तल्लाको निर्माण गर्न दोस्रो पटक अनुमति दिइनेछ।

(ज) भवन मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनैपनि कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन।

(झ) भवन निर्माण कार्यको स्वीकृति लिएको व्यक्ति वा संस्थाले निर्माण कार्य शुरू गर्नुअघि प्राविधिकबाट रेखाङ्कन गराएर मात्र निर्माण कार्य शुरू गर्नु पर्नेछ।

(ञ) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्था वा कार्यालयले गाउँपालिकाले तोकेको मापदण्डहरूको अतिरिक्त नेपाल सरकारबाट जारी गरिएको ऐन, नियम, निर्देशिका तथा राष्ट्रिय भवन संहिता समेतको अनिवार्य रूपमा पालना गर्नु पर्नेछ।

(ट) निर्माण मापदण्ड विपरीत हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन। गरेमा निर्माणमा संलग्न कर्मचारी व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछन्।

(ठ) यस मापदण्ड बमोजिम गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिएको भएता पनि निर्माणाधीन भवन निर्माण कार्य रोक्का राख्न सम्मानित अदालतबाट आदेश भएको अवस्थामा भवन निर्माण कार्य रोक्का हुनेछ।

(ड) यस मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण कार्यको अनुमति दिंदा गाउँपालिकाले आर्थिक ऐनमा तोकिए बमोजिमको दस्तुर लिईनेछ।

२९. नक्सामा थपघट गर्न सक्नेः प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनैपनि भवनको नक्सा पास गर्दा भौतिक विकास योजना र प्रचलित कानुन बमोजिम निर्धारित मापदण्डको प्रतिकूल नहुने गरी नक्सामा आवश्यक थपघट गरी नक्सा पास गरिदिन सक्नेछ।

३०. नक्सामा हेरफेर गर्नेः भवन निर्माण गर्ने अनुमति पाएपछि नक्सामा केही हेरफेर गर्नु परेमा तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने, वा लम्बाई, चौडाई बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानुन बमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ।

३१. सूचना दिनेः मापदण्डको दफा २८ (क) बमोजिम प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यसको कारण खुलाई त्यस्तो प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सातदिनभित्र भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा सरकारी निकायलाई सूचना दिनु पर्नेछ।

३२. उजुरी दिन सक्नेः (क) मापदण्डले तोकेको म्यादभित्र भवन निर्माण कार्यको अनुमति नदिएमा त्यस्तो म्याद नाघेको मितिले र मापदण्डको दफा ३१ बमोजिम दिइएको सूचनामा चित्त नबुझेमा त्यस्तो सूचना पाएको मितिले पैंतीस दिनभित्र दरखास्तवालाले गाउँपालिकामा उजुरी दिन सक्नेछ।

(ख) मापदण्डको ३२ (क) बमोजिम कुनै उजुरी परेमा गाउँपालिकाले तथ्य कुरा बुझी अनुमति दिनुपर्ने देखिएमा यथाशीघ्र अनुमति दिनको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई निर्देशन दिनु पर्नेछ।

३३. भवन निर्माण गर्नुपर्ने अवधिः (क) भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएकोमा त्यसरी अनुमति पाएको मितिले दुई वर्षभित्र भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ।

(ख) म्यादभित्र भवन निर्माण गर्न नसकेमा तोकिएको समयमा भवन निर्माण गर्न नसकेको कारण खोली म्याद थपको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ।

(ग) दरखास्त पर्न आएपछि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पहिले लागेको दस्तुरको पाँच प्रतिशत थप दस्तुर लिई थप दुई वर्षको लागि म्याद थप गरी दिन सक्नेछ।

३४. जाँचबुझः गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भइरहेको भवनको सम्बन्धमा गाउँपालिका मार्फत देहायका कुराहरूको जाँचबुझ गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै इञ्जिनियर, ओभरसियर वा कर्मचारीलाई खटाउन सक्नेछ।

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

(ख) त्यस्तो भवन मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भई रहेको छ वा छैन, र

(ग) त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, बाटो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिचेको छ वा छैन।

(घ) मापदण्डको दफा ३४ बमोजिम जाँचबुझ गर्न खटिएको व्यक्तिले त्यसरी खटिएको मितिले १५ दिनभित्र प्रचलित कानुनको रीत पुर्याई जाँचबुझ गरी आफ्नो सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ।

३५. भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित सबैले मापदण्डको दफा ३४ बमोजिम जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको प्रश्नको जवाफ दिनु र मागेको कागजपत्र दिनु वा देखाउनु र आवश्यक सहयोग पुर्याउनु पर्नेछ।

३६. मापदण्डको दफा ३४ (घ) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति नलिई वा सार्वजनिक जग्गा, बाटो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिची भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनु पर्नेछ।

३७. मापदण्डको दफा ३४ (घ) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सामा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले एकलाख रूपैयाँसम्म जरीवाना गर्न वा सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ।

३८. मापदण्डको दफा ३६ बमोजिम आदेश दिनुअघि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यस्तो भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो सफाई पेश गर्ने मनासिव मौका दिनु पर्नेछ।

३९. पुनरावेदन गर्न सक्नेः मापदण्डको दफा ३६ र ३७ बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले दिएको आदेशमा चित्त नबुझ्ने व्यक्तिले त्यस्तो आदेश पाएको मितिले ३५ दिनभित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ र त्यस्तो पुनरावेदनको सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ।

४०. सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण, भवन भत्काउनेः (क) मापदण्डको ३६ र ३७ बमोजिम कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर मापदण्डको ३९ बमोजिम पुनरावेदन परेकोमा पुनरावेदन अदालतबाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरी निर्णय भएको मितिले ३५ दिनभित्र र पुनरावेदन नपरेकोमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले ३५ दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको आदेश वा पुनरावेदन अदालतको निर्णय बमोजिम त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ।

४१. भवन भत्काउँदा लागेको खर्च असुल उपर गर्नेः मापदण्डको दफा ४० बमोजिमको म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा गाउँपालिकाले नै त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन सक्नेछ र त्यसरी भत्काउदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति बाट असुल उपर गरिनेछ।

४२. अनुमति पत्र लिनुपर्नेः भवन निर्माणकर्ताले भवन निर्माण पूर्व अनिवार्य रूपमा गाउँपालिकाबाट अनुमति पत्र लिनु पर्नेछ र निर्माण अवधिभर निर्माण अनुमति पत्र तथा स्वीकृति नक्साको साइट प्लान निर्माण स्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नुपर्नेछ। भवन निर्माण अनुमति-पत्र गाउँपालिकाले निर्धारण गरेबमोजिम हुनेछ।

४३. निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिनुपर्नेः (क) यो मापदण्ड बमोजिम स्वीकृति लिई निर्माण गरिएको भवनको निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चात् कार्य सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिनको लागि भवन मापदण्ड बमोजिमको नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण कार्यमा संलग्न प्राविधिकले सिफारिस सहित पेश गरेको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदनको आधारमा मात्र कार्य सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइनेछ।त्यस्तो निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र गाउँपालिकाले निर्धारण गरेबमोजिम हुनेछ |

(ख) मापदण्ड पुर्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिईसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचविखन गर्दा स्वीकृति मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट गरी बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र स्वतः खारेज हुनेछ र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आफैंले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउने छ।

(ग) निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन। तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक रूपमा प्रमाण-पत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन सकिनेछ।

(घ) सरकारी तथा अर्ध सरकारी निकायहरू, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र सँगठित संस्थाहरूले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनुपर्नेछ।

(ङ) स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, त्यति मात्रको आँशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइनेछ। यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिई सकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्नुपर्दा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ।

(च) क र ख वर्ग बमोजिम निर्माण हुने भवनहरूले वर्षातको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिनमुनि पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानीमात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गरेपछि मात्र कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिइनेछ।

(छ) सार्वजनिक यातयात चल्ने मूल सडकका किनारामा रहेका भवनहरूको निर्माणकार्य सकिएपछि प्लाष्टर मात्र गरेर राख्न वा छतमा पिल्लरमात्र ठड्याई राख्न वा रङ्ग रोगन नगरी राखीएका त्यस्ता भवनहरूलाई कार्य सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन।

(ज) सडकको अधिकारक्षेत्र र तोकिएको सेटब्याकलाई हानी पुग्ने गरी वा सडकको अधिकारक्षेत्र अतिक्रमण हुने गरी खुडकिला, र्याम्प (Ramp) आदि राखिएको भवनलाई कार्य सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन।

(झ) निर्माण कार्य सम्पन्न पश्चात सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस पेश गरेपछि मात्रै कार्य सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइनेछ।

४४. भवनको उपयोग र उपयोगिता परिवर्तन सम्बन्धी व्यवस्थाः (क) आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवनको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहने भएमा सो भवनलाई स्वतः मिश्रित आवासीय भवन मानिने छ।

(ख) निर्माण सम्पन्न भईसकेको भवनको उपयोगिता परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरीत नहुने गरी गाउँपालिकाको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र परिवर्तन गर्न सकिनेछ।

(ग) भवनको उपयोग परिवर्तन स्वीकृति नलिई प्रयोजन परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्नुका साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट वञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायहरूलाई लेखी पठाउनेछ। (उदाहरणः आवासीय प्रयोजनका लागि स्वीकृति लिईएको भवनको उपयोग संस्थागत स्कूल, कलेज, हस्पिटल आदि वा व्यापारिक/व्यावसायिक आदि प्रयोजनका लागि प्रयोग गर्न सकिने छैन)

(घ) यस गाउँपालिकाको भू-उपयोगको प्रावधानहरु लागु हुने गरी भवनको प्रयोजन परिवर्तनका लागि गाउँपालिकाले अनुमित दिन सकिनेछ।

परिच्छेद-६

भवन नक्सा सम्बन्धी अन्य व्यवस्थाः

४५. भवन सुपरीवेक्षण तथा तेस्रो पक्षीय जाँच सम्बन्धी व्यवस्थाः (क) भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा निर्माण सुपरीवेक्षणका लागि सम्झौता गरेको प्राविधिक बाहेक अर्को प्राविधिक मार्फत निर्माण सुपरीवेक्षण गराउन सक्नेछ। त्यस्तो सम्झौता अनुसूची-५ बमोजिम हुनेछ।

(ख) आफूले सम्झौता अनुसार सुपरीवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब गाउँपालिकालाई दिनु पर्नेछ। त्यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ।

(ग) दफा ७ को क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा तेस्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सकिने छ। सोको लागि गाउँपालिकाले इञ्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इञ्जिनियरबाट मात्र तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनेछ। राष्ट्रिय तथा अन्तरराष्ट्रिय महत्वका तथा जटील प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरूबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) समेतको व्यवस्था गर्नेछ।

४६. भवन निर्माणमा, सुपरीवेक्षण, नक्सा तयारमा आवश्यक पर्ने जनशक्तिको प्राविधिक योग्यताः (क) गाउँपालिकाभित्र निर्माण हुने दफा ७ (क) र (ख) वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इञ्जीनियरबाट गराउनु पर्नेछ। (क) र (ख) वर्गको भवनको लागि सिभिल इञ्जीनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी पाँच वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इञ्जीनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउनु पर्नेछ। (ग) र (घ) वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाण-पत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकवाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ।

(ख) भवन निर्माणको लागि नक्सा डिजाइन गर्ने प्राविधिकले भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार नक्सा तयार गरिएको भन्ने व्यहोरा लेखी आफ्नो नाम र नेपाल इञ्जिनियरिङ् काउन्सिलबाट दर्ता नम्बर प्राप्त गरेको भएमा काउन्सिलको दर्ता नम्बर समेत उल्लेख गरी निज आफैंले दस्तखत गरेको हुनुपर्नेछ।

(ग) यो मापदण्डमा जेसुकै लेखिएको भएता पनि स्थानीय तहमा कार्यरत प्राविधिकहरूले आफू कार्यरत स्थानीय तहको कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने भवनहरूको योजना, ढाँचा, नक्सा तयार, सुपरीवेक्षण र डिजाईन गर्ने कार्यमा संलग्न हुन पाउने छैनन्।

४७. भवनको साइट प्लान, लोकेसन प्लान र नक्सा विवरणः (क) लोकेसन प्लानः स्वीकृति लेआउट योजना क्षेत्रमा छिमेकीको जग्गा समेतको सीमाना तथा अवस्थित देखाइएको १:१०,००० स्केलको लोकेसन प्लान भवन अनुमतिको निवेदनसँगै पेश गर्नुपर्नेछ। लोकेसन प्लानको उत्तर दिशा माथि हुनु पर्नेछ।

(ख) साइट प्लानः भवन निर्माणको अनुमति माग गर्दा समावेश गरिने साइट प्लानको स्केल एक रोपनीसम्म १:१०० वा १" = ८' र एक रोपनी देखि माथि १:२०० वा १” = १६' हुनु पर्नेछ। साइट प्लानमा देहायका कुराहरु उल्लेख गरिएको हुनु पर्नेछः

(१) उत्तर दिशा माथितर्फ नै हुनु पर्नेछ,

(२) क्षेत्रफल निकाल्न आवश्यक Diagonal सहितको सम्पूर्ण नाप फुट उल्लेख गर्नु पर्नेछ

(३) साइटको सीमाना र त्यसमा जोडिएका जग्गाहरु,

(४) छिमेकको सडकको साइटको अवस्था,

(५) भवनसँग जोडिएको सडकको नामहरु,

(६) साइटमा वा साइटको अगाडि पछाडि भएका विद्यमान सडकहरु,

(७) हावाको खुला सर्कुलेसन र प्रकाश तथा पहुँचका लागि भवनसँगै छाडिएको स्थान,

(८) भवनको दाँया बाँया रहेको सडकको चौडाइ,

(९) विद्यमान भौतिक संरचनाहरु,

(१०) पार्किङ्गका लागि देखाइएका पार्किङ्ग क्षेत्र,

(११) भवन निर्माण हुने घर जग्गाको कित्ता नम्बर,

(१२) अन्य आवश्यक विवरणहरु

(ग) ले आउट प्लान : भू-उपयोग योजनाको Norms अनुसार लेआउट प्लान निर्माण गर्नुपर्नेछ।

(घ) ल्यान्डस्केप नक्सा : ल्यान्डस्केप स्केलको हकमा ५०० वर्ग मिटर सम्मका लागि १:१०० र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलका लागि १: ५०० हुनु पर्दछ। यसमा आवगमन, पार्किङ्ग स्थलहरु, बाटाहरु, हरियाली क्षेत्रहरु अङ्कित हुनु पर्दछ।

(ङ) भवनको नक्सा र यसको स्केलः

(१) भवनको नक्सा, इलिभेसन तथा सेक्सनहरु २५० वर्गमिटर सम्मको घडेरीको लागि १:५० स्केलमा, २५० वर्गमिटरभन्दा माथिको लागि १:१०० स्केलमा र २०० वर्गमिटर वा सो भन्दा बढीका लागि १:२०० स्केलमा र सबै डिटेल्सहरु १:१०० को स्केलमा बनाउन सकिनेछ।

(२) नक्सामा खुलाउनु पर्ने अन्य कुराहरु प्रचलित कानुन बमोजिम हुनेछ।

परिच्छेद-७
पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने सम्बन्धी व्यवस्थाः

४८. घर (भवन) हरुको नियमित गर्नेः (क) स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ प्रारम्भ हुनुपर्ने मिति अर्थात् २०७४ आश्विन २९ गते अघि भवन ऐन, २०५५, र अन्य तत्काल प्रचलित कानुन बमोजिम नक्सा पास गर्नु पर्नेमा नक्सा पास नगरी बनाइएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता पालना भएको भवनको नक्सा पास गर्न स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ। त्यस्तो भवनको नक्शा पास गर्दा लाग्ने दस्तुर आर्थिक ऐनमा तोकिए बमोजिम हुनेछ।

(ख) सम्बन्धित व्यक्तिलाई ३५ दिनको म्याद दिई प्रमाणसाथ दरखास्त दिनका लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गर्ने र यस ३५ दिनको म्यादभित्र दरखास्त पर्न आएमा स्थलगत रूपमा प्राविधिक जाँचबुझ गरी तथा साँध सँधियार समेतसँग बुझी भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालन भएको भवन मात्रै नियमित गर्नेछ।

(ग) भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगरेको, भवन संहिता अनुसरण नगरेको सरकारी वा सार्वजनिक जमिन, सडकको अधिकार क्षेत्र, ऐलानी, पर्ति जग्गा अतिक्रमण गरेको भवनलाई यस प्रावधान अनुसार नियमित गर्न सकिने छैन।

(घ) भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पूरा गरेको यकिन भएमा हाल नक्सा पास गर्नका लागि लाग्ने दस्तुरको तेब्बर दस्तुर लिइनेछ।

(ङ) अपार्टमेन्ट, हाउजिङ्ग, होटेल तथा अन्य व्यावसायिक भवनको हकमा पूर्व निर्मित भवनलाई यो प्रावधान अनुसार पनि नियमित गर्न सकिने छैन।

परिच्छेद-८
भवन अभिलेखीकरण सम्बन्धी व्यवस्थाः

४९. घरहरुको अभिलेखीकरणः (क) यो मापदण्ड "बस्ती बिकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" लागु हुनुपूर्व भवन संहिता अनुशरण नगरी तथा साविकका कुनैपनि मापदण्ड अनुसार नभई निर्माण भएका भवनहरु यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भइसके पश्चात् यस गाउँपालिकाले तोकेको मितिभित्र तोकेको प्रक्रिया अनुसार गाउँपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ।

(ख) अभिलेखीकरण मात्र गरिएका भवनहरुको नक्सा नियमित/प्रमाणित/स्वीकृति भएको मानिने छैन।

(ग) अभिलेखीकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैन र त्यस्ता भवनहरु बैंकमा धितो राख्ने वा अन्य बैकिङ कारोबारका लागि गाउँपालिकाबाट मूल्याङ्कन तथा प्रमाणित गरिने छैन। त्यस्ता भवनहरुमा कुनै किसिमको व्यवसायका लागि सिफारिस तथा प्रमाण-पत्र प्रदान गरिने छैन।

(घ) कुनै मापदण्डमा नपर्ने भवनहरुलाई अभिलेखीकरण गर्न आह्वान गरी त्यी भवनहरुको अभिलेखीकरण गरिनेछ।

(ङ) अभिलेखीकरण प्रमाण-पत्रका लागि एक एक प्रयोजनका लागि दिएको निवेदन अर्को प्रयोजनका लागि उपयुक्त हुने देखीएमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा अभिलेखीकरण प्रमाण-पत्रका लागि प्रयोग गर्न सकिनेछ।

(च) अभिलेखीकरण गरिएका भवनमा मात्र घर बहाल राख्न पाइनेछ। सर्जमीन मुचुल्का गर्ने क्रममा घर चर्केको, भत्केको तथा जनधनको क्षतिको जोखिम हुने देखिएको भवनहरुको अभिलेखीकरण गरिने छैन।

(छ) यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति आदि जग्गा अतिक्रमण गरेर बनाएका भवनहरु गाउँपालिकाले भत्काउन लगाउनेछ। त्यस्ता भवनहरु गाउँपालिकाले स्वयं भत्काएमा भत्काउन लागेको सम्पूर्ण खर्च घरधनीबाट असूल उपर गराइनेछ।

(ज) अभिलेखीकरण प्रमाण-पत्रका लागि दिने दस्तुर आर्थिक ऐनमा तोकिए बमोजिम हुनेछ।

परिच्छेद-९
विविधः

५०. सार्वजनिक निर्माणको संरक्षणः सार्वजनिक चोक, पर्ति जग्गा, पाटी पौवा, विहार, सत्तल, मन्दिर, गुम्बा, स्तुपा पीठ, ढुङ्गेधारा, घाट, नदीनाला लगायतका सार्वजनिक निर्माणहरु मनाही गरिएका ठाउँमा जग्गा समेत मिचिएको वा ती स्थानहरुमा जग्गा मिचेर कुनै किसिमका संरचना निर्माण भई नक्सा पास समेत भएको रहेछ भने पनि अनुगमन तथा सूचना वा उजुरीका आधारमा छानविन गर्दा उल्लेखित कार्य भएको ठहरिन आएमा त्यस्ता

संरचनाको निर्माण स्वीकृति स्वतः रद्द हुनेछ र त्यस्ता संरचनाहरु गाउँपालिकाले भत्काइ भत्काउन लागेको खर्च संरचना निर्माणकर्ताबाट असूल उपर गराउनेछ।

५१. सेवा सुविधाबाट बञ्चित गर्नेः (क) गाउँपालिकाले भवन निर्माण सम्बन्धमा दिएको आदेश विपरीत निर्माण कार्य जारी राखी अटेर गरी गाउँपालिकाको निर्णय विरूद्धमा काम गरेमा त्यस्ता घरधनीलाई गाउँपालिकाबाट दिइने सेवा सुविधा, सिफारिस आदिबाट वञ्चित गर्न सकिनेछ।

(ख) गाउँपालिकाबाट स्वीकृति भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानका लागि सम्बन्धित निकायलाई सिफारिस गरी पठाइनेछ।

(ग) सेवा प्रवाह गर्ने निकायले पनि यस गाउँपालिकाको सिफारिस प्राप्त भएपछि मात्रै सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्ने छ।

५२. भवन मापदण्डको स्रोतः शहरी विकास मन्त्रालयको "बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माणमापदण्ड, २०७२ (संशोधन, २०७३ र २०७८)" लाई मार्गदर्शनका रुपमा लिएर बनाइएको छ। कतै कुनै कुराहरु छुट्न गएमा सो मापदण्डअनुसार कायम गरिनेछ।

५३. अधिकार प्रत्यायोजनः प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले यस मापदण्ड बमोजिम आफूलाई प्राप्त अधिकार अन्य अधिकृत कर्मचारीलाई प्रत्यायोजन गर्न सक्नेछ।

५४. सदर हुनेः यस मापदण्डमा लेखिएका कुराहरू स्पष्ट भएसम्म सोही बमोजिम र स्पष्ट नभएको हकमा प्रचलित ऐन नियम बमोजिम गरी कार्यान्वयन गरिनेछ।

५५. खारेज हुनेः यस मापदण्डमा जेसुकै लेखिएको भए तापनि प्रचलित ऐन नियमसँग बाझिएको हदसम्म मापदण्डमा लेखिएका कुराहरू स्वतः खारेज हुनेछन्।

५६. मापदण्डको संशोधनः यस मापदण्डमा संशोधन एवम् हेरफेर गर्नु परेमा गाउँकार्यपालिकाको बैठकको निर्णय अनुसार मापदण्डमा संशोधन एवम् हेरफेर गर्न सकिनेछ।

आज्ञाले,
नवराज गौतम
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

अनुसूची-१
दफा ७ (घ) सँग सम्बन्धित
सडक अधिकार क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था

१) पर्यटन सडकको क्षेत्राधिकार सडक केन्द्ररेखाबाट १५/१५ मिटर दायाँ बायाँ।

२) कृषि सडक वा स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार सडक केन्द्ररेखाबाट १०/१० मिटर दायाँ बायाँ।

**३) सगरमाथा पर्यटन पथमार्ग/सार्वजनिक/मूल बाटोको क्षेत्राधिकार बाटोको केन्द्ररेखाबाट १.५/१.५ मिटर दायाँ बायाँ*

**४) गोरेटो बाटोको क्षेत्राधिकार बाटोको केन्द्ररेखाबाट ०.९/०.९ मिटर दायाँ बायाँ*

५) अन्य सडकको क्षेत्राधिकार प्रचलित कानुन बमोजिम नै हुनेछ।

**पहिलो संशोधनद्वारा संशोधन गरिएको*

अनुसूची-२
दफा ८ (ङ) सँग सम्बन्धित
सेटब्याक सम्बन्धी व्यवस्था

भवन निर्माण गर्दा कम्तीमा देहाय अनुसारको सेटब्याक छोडनु पर्नेछ

१) आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन भएमा सडकबाट १.५ मिटर र व्यापारिक प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवन भएमा सडकबाट २ मिटर सेटब्याक छोडनु पर्नेछ।

२) १० मिटरसम्म अग्ला भवन निर्माण गर्दा सधियार तर्फको सेटब्याक १.५ मिटर छोडनु पर्नेछ।

३) १० मिटरभन्दा बढी १७ मिटरसम्म अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको सधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरूको हकमा २ मिटर हुनु पर्ने।

४) १७ मिटरभन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरूको उचाइँ र सधियार तर्फको सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी। तर, न्यूनतम सेटब्याक ५ मिटरभन्दा कम नहुने गरी।

५) मूल सडक किनारामा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेटब्याक जोडदा जति योगफल हुन्छ सोको दुईगुना भन्दा अग्लो हुनेगरी (लाईट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति नदिइने

६) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा घर-बाटो सिफारिस दिंदा दुई भवनहरू बीचको दुरी देहाय अनुसार हुनु पर्नेछ।

(क) १० मिटरसम्म अग्ला भवन भएमा सँधियारतर्फको सेटब्याक १.५ मिटर

(ख) १० मिटरभन्दा बढी १७ मिटरसम्म अग्ला सार्वजनिक भवन भए सधियार तर्फको सेटब्याक ३ मिटर र अन्य भवनहरूको हकमा सँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुनुपर्नेछ।

(ग) टाँसिएको भवनको हकमा बार्दली, छानाको प्रोजेक्शन र झ्याल सीमानासँग टाँसिएर बनाउन पाइने छैन।

(७) खोला नदी खोल्सा किनारबाट छोडनुपर्ने सेटब्याकः-

(क) खोलाको किनारबाट ३० मिटर

(ख) पक्की पुलको किनारबाट ३० मिटर

(ग) खोल्साको किनानारबाट ५ मिटर

(घ) नदीको किनारबाट ३० मिटर

(ङ) तालको किनारबाट ३० मिटर

(च) कुलोको किनारबाट ४ मिटर

(छ) पैनीको किनारबाट ३ मिटर

८) भौतिक संरचना निर्माणका ऐतिहासिक बाढीको सतह भन्दा माथिको जमिन क्षेत्रमा साना नालाबाट न्यूनतम १० मिटर र बाह्रमासे नदिको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर छाडेर मात्र संरचना निर्माण गर्न पाइनेछ।

(९) सेटब्याक सम्बन्धी मापदण्ड प्रचलित कानुन तथा बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२, (पहिलो संशोधन), २०७३ र (दोस्रो संशोधन), २०७८ को व्यवस्था अनुसार हुनेछ।

अनुसूची-३

मापदण्डको दफा २३ सँग सम्बन्धित

भवन निर्माण कार्यको लागि नक्सा पास दरखास्त फाराम

फाराम क्रम संख्याः

मिति :...............

श्री प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत ज्यू,

खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका कार्यालय,

चौरीखर्क,सोलुखुम्बु।

विषयः- नक्सा पास तथा निर्माण कार्यको इजाजत् सम्बन्धमा।

निर्माण विवरणः आवासीय/व्यापारिक/औधोगिक/संस्थागत/अन्य म/हामी तपसिलमा उल्लेख गरे बमोजिमको निर्माण कार्य गर्ने भएकोले उक्त निर्माण कार्यको निववेदन तपसिलमा खुलाई आफ्नो हक भोगको निस्साको नक्कल प्रमाण, कित्ता नापी नक्साको नक्कल र निर्माण कार्यको नक्सा लगायत आवश्यक कागजात सहित इजाजतको लागि निवेदन पेश गरेको छु/छौं। प्रस्तावित निर्माण कार्यको प्राविधिक विवरण यसै निवेदनसाथ संलग्न गरेको छु/छौं। निर्माण कार्यको इजाजत प्राप्त भएपछि स्वीकृति मापदणडको परिधिभित्र रही निर्माण कार्य गर्ने गराउने छु/छौं यस दरखास्त फाराममा लेखिएको व्यहोरा ठीक साँचो छ, झुट्टा ठहरे कानुन बमोजिम सहुँला बुझाउँला।

विवरणः

१) यस मापदण्डको दफा २४ मा उल्लेख भएका कागजातहरू

२) भवन निर्माण स्थलको चार किल्ला

३) चारै किनाराका संधियारको सहमती, दस्तखत एवं नागिरकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि

४) सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस पत्र

जग्गाधनीको नाम थर................

सम्पर्क ठेगाना.............

नागरिकता प्रमाण-पत्र नं. ..जारी मिति.....जिल्ला........

बाजे/ससुरा....पिता/पति...

फोन नं.. मोबाईल नं....

भवन निर्माण गर्ने स्थानः सोलुखुम्बु जिल्ला, खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका, वडानं......

टोल......सडक बाटोको नामः.. . सडकको कोड..........

निवेदन दिनेको दस्तखतः

अनुसूची-४
दफा २८ (ग) सँग सम्बन्धित
भवन निर्माण कार्यको स्वीकृति सम्बन्धी प्राविधिक विवरणः

जग्गाको कित्ता नं.........जग्गाको क्षेत्रफल ....
घरले चर्चिने क्षेत्रफल- Plinth Area..........जम्मा क्षेत्रफल ....
तला संख्याः.... जम्मा उचाइँः - Plinth Level :-... जम्मा क्षेत्रफल - Plinth Area:-...........

निर्माणको किसिमः

नयाँ निर्माण मोहडा फेर्ने तला थप्ने
साविक घर भत्काई पुनः निर्माण छाना फेर्ने थप घर निर्माण गर्ने
कम्पाउण्ड वाल यथास्थिति नक्सा पास अन्य

जग्गाको चार किल्लाः

पूर्वमा........फिट सम्म आफ्नो जग्गा पछि कि.नं...........सधियारको नाम
पश्चिममा..........फिट सम्म आफ्नो जग्गा पछि कि.नं........सधियारको नाम
उत्तरमा..........फिट सम्म आफ्नो जग्गा पछि कि.नं.........सधियारको नाम
पश्चिममा.........फिट सम्म आफ्नो जग्गा पछि कि.नं..........सधियारको नाम

भवनको संरचनाः

आर.सि.सि. स्ट्रक्चर लोडवेयरिङ् वाल

संलग्न कागजातहरूः

कित्ताकाट नक्सा,जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पूर्जा, पास गर्ने नक्साको प्लान, साइट प्लान, सेक्सन, आदिको प्रमाणित प्रतिलिपि।
निवेदकको सही ....

अनुसूची-५

दफा ४५ (क) सँग सम्बन्धित

भवन निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षणका लागि प्राविधिक र स्वामित्वकर्ता (व्यक्ति) बीच गरिने सम्झौताको नमूना

कोशी प्रदेश, सोलुखुम्बु जिल्ला, खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं..., ... बस्ने .... को नातिनी/नाति/बुहारी .... को छोरी/छोरा/श्रीमती .... (यसपछि पहिलो पक्ष भनिने) र .... प्रदेश, ... जिल्ला, ... गाउँपालिका वडा नं. ....., ... बस्ने .... को नातिनी/नाति/बुहारी .... को छोरी/छोरा/श्रीमती .... (यसपछि दोस्रो पक्ष भनिने) बीचमा पहिलो पक्षले निजको नाममा नापी दर्ता कायम रहेको कोशी प्रदेश, सोलुखुम्बु जिल्ला खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं. ...., ... मा स्थित पहिलो पक्षको नाममा नापी दर्ता कायम रहेको कि.नं. .... को जग्गामा निर्माण हुने औधोगिक/व्यापारिक/आवासीय/अन्य भवनको निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्न गराउन हामी दुवै पक्ष मञ्जुर रहेकोले तपसिलमा उल्लेखित शर्तहरूको अधिनमा रही भवन निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्ने गराउने गरी यो सम्झौतामा सहीछाप गरी एक/एक प्रति बुझि लियौं/दियौं।

शर्तहरूः

(१) भवन निर्माण कार्यको लागि पहिलो पक्षले गाउँपालिकाबाट लिएको स्वीकृति मापदण्ड सहितको स्ट्रक्चरल डिजाइनको आधारमा भवन निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्ने, निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चातः कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन तयार गरी गाउँपालिका समक्ष पेश गर्ने दायित्व दोस्रो पक्षको हुनेछ।

(२) दोस्रो पक्षले कुनै कारणवस आफुले गरेको सम्झौता अनुसार सुपरीवेक्षणको कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा सोको लिखित सूचना तत्कालै पहिलो पक्ष र गाउँपालिकालाई उपलब्ध गराउनु पर्नेछ।

(३) कुनै कारणवस पहिलो पक्षले लिएको स्वीकृति लिए बमोजिमको भवन निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न नसक्ने भई आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिनुपर्ने भएमा सोही बमजिमको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन तयार गरिदिने दायित्व समेत दोस्रो पक्षको हुनेछ।

(४) भवन निर्माणको क्रममा सुपरीवेक्षणकर्ताले दिएको सुझाव तथा परापर्श कार्यान्वयन गर्ने दायित्व प्रथम पक्षको हुनेछ।

(५) भवन निर्माण कार्यको जाँचबुझ तथा अनुगमनको क्रममा गाउँपालिकाबाट दिईएको निर्देशनको कार्यान्वयन गर्ने गराउने दायित्व प्रथम र दोस्रो पक्ष दुवैको हुनेछ।

सम्झौतामा सही गर्ने पक्षहरूः

पहिलो पक्षको तर्फबाटः

नामः

ठेगानाः

सहीः

मितिः

दोस्रो पक्षको तर्फबाटः

नामः

ठेगानाः

सहीः

नेपाल इञ्जिनियरिङ् परिषद् दर्ता नं....

मितिः

अनुसूची-६
दफा २८ (क) सँग सम्बन्धित
खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका
चौरीखर्क, सोलुखुम्बु

प.सं. मितिः ....
च.नं.

सँधियारको नाममा जारी १५ दिने सूचना

खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं........बस्ने श्री..ले खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं...........कित्ता नं.............क्षेत्रफल................................को

पूर्व कित्ता नं............ पश्चिमः कित्ता नं..........
उत्तरः कित्ता नं.......... दक्षिण कित्ता नं...........

यति चार किल्लाभित्रको जग्गामा तपसिलमा उल्लेख भए बमोजिमको नयाँ निर्माण हुन लागेको घरको घर नक्सा पास प्रमाण-पत्र पाऊँ भनी यस कार्यालयमा निवेदन दिनुभएकोले सो बनिरहेको घरको साँध सँधियार कोही कसैलाई पीरमर्का परेको भए आफूलाई मर्का परेको सबै विवरण खुलाई यो सूचना प्रकाशित भएको मितिले १५ दिनभित्र यस गाउँपालिका कार्यालयमा उजुर गर्नु हुन यो सूचना प्रकाशित गरिएको छ। म्यादभित्र पर्न नआएका उजुरी प्रति कुनै कारवाही गरिने छैन।

तपसिल

१) घरको संरचनाको किसिमः फ्रेम स्ट्रक्चर/लोडवेयरिङ कच्ची (टिनको छानो), अन्य ....
२) लम्बाई.........(३) चौडाईः................
४) उचाईः..................
५) भुँइ तलाको क्षेत्रफल.............वर्ग फिट
६) तला संख्याः................

घर नक्सा उपशाखा

नोटः *घर धनिलाई सूचना टाँस भएको मितिले १६ दिनमा गाउँपालिकाको सर्भेक्षक/अमिन सँग सम्पर्क राखी सर्जमिनको लागि समय लिन हुन जानकारी गराईन्छ।*

बोधार्थ :

१. श्री...........नं वडा कार्यालयः- कुनै प्रतिक्रिया भए जनाई दिन अनुरोध छ

अनुसूची-७

दफा २८ सँग सम्बन्धित

खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका

चौरीखर्क, सोलुखुम्बु

<u>सूचना टाँसको मुचुल्का</u>

यस गाउँपालिका वडा नं........ स्थित श्री .... को नाममा रहेको कित्ता नं. .... क्षेत्रफल ....वर्ग मिटरको जग्गामा निर्माण भएको घरको नक्सा पास प्रयोजनको सिलसिलामा खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका कार्यालयको च.नं... मितिः .... गतेको पत्रको व्यहोरा बमोजिम प्रकाशित १५ दिने एक प्रति सूचना हामीहरुको रोहवरमा निर्माण स्थलमा सबैले देख्ने ठाउँमा टाँस गरेको ठिक हो।

<u>सँधियारहरु</u>

१. पूर्व तर्फको सँधियार श्री.......................... दस्तखत............

२. पश्चिम तर्फको सँधियार श्री...................... दस्तखत..............

३. उत्तर तर्फकी सँधियार श्री........................ दस्तखत................

४. दक्षिण तर्फको सँधियार श्री........................ दस्तखत.............

<u>साक्षीहरु :-</u>

१. श्री.............................. दस्तखत.............

२. श्री.............................. दस्तखत............

३. श्री............................... दस्तखत............

<u>घरधनीः</u>

श्री................................ दस्तखत...........

उपर्युक्त सूचना सँधियारहरुलाई बुझाई निर्माण स्थलमा टाँस गरी वडाको जानकारीका लागि १ प्रति सूचना बुझिलिएको हो।

<u>रोहवरमा</u>

वार्ड नं....... का वडाध्यक्ष/वडा प्रतिनिधी श्री.................... दस्तखत...............

<u>काम तामेल गर्ने</u>

नामः

पद : वडा सचिव

.... नं वडा समितिको कार्यालय

वडा कार्यालयको छाप

ईति सम्वत् ....साल ....महिना............. रोज........... शुभम्

अनुसूची-८
खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका
चौरीखर्क, सोलुखुम्बु
कोशी प्रदेश,नेपाल

घर नक्सा पास गर्ने प्रयोजनका लागि सर्जमिन मुचुल्का

लिखितम् यस खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं. ... स्थित श्री .... को नाममा रहेको कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... वर्ग मिटर को जग्गामा नयाँ घर बनाउने प्रयोजनको लागि नक्सा पास गर्ने भनि दरखास्त पेश हुन आएको सो घरको नक्सा पास तथा प्रमाण-पत्र लागि सन्धि सर्पन बारेको पन्ध्र दिने सूचना प्रकाशित गर्दा कोही कसैको उजुरी नपरेकोले सर्जमिन मुचुल्का उठाउनुपर्ने भएकोमा सो घर बनेको जग्गाको साँध सँधियार, छरछिमेकीलाई एक स्थानमा भेला गराई खटिई आउनुभएका डोर मार्फत सोधनी हुँदा तत्सम्बन्धमा व्यहोरा यो छ कि उक्त घरजग्गामा कोही कसैको खिचोला नभएको, कोही कसैलाई सन्धी सर्पन, पीरमर्का नपर्ने देखिएको हुँदा सो पेश गरेको घर नक्सा पास सहितको भवन नियमित गरी प्रमाण-पत्र दिएमा ठीक छ, व्यहोरा ठीक साँचो हो भनी यस मुचुल्कामा सहीछाप गरी खटिई आउनुभएका डोर मार्फत खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयमा चढायौं ।

साक्षीहरु

१. वार्ड नं. .... बस्ने बर्ष का श्री .... दस्तखत..................
२. वार्ड नं. .... बस्ने वर्ष. का श्री .... दस्तखत..................
३. वार्ड नं. .... बस्ने वर्ष. का श्री .... दस्तखत.................

साँध सँधियार

१. पूर्व तर्फ : वर्ष............. का श्री............................. दस्तखत..............
२. पश्चिम तर्फ : वर्ष............. का श्री............................. दस्तखत..............
३. उत्तर तर्फ : वर्ष............. का श्री............................. दस्तखत..............
४. दक्षिण तर्फ : वर्ष............. का श्री............................. दस्तखत..............

सम्बन्धित घरधनी

वडा नं....... बस्ने वर्ष .... का श्री .... दस्तखत.............

रोहवर

वार्ड नं. .... का वडाध्यक्ष/वडा प्रतिनिधी श्री .... दस्तखत.............

काम तामेल गर्ने

खुम्बु पासाङल्हामु गा.पा.का सर्भेक्षक/अमिन श्री .... दस्तखत...........

ईति सम्वत् .... साल .... महिना .... गते रोज.........शुभम्

हालसालै खिचिएको पासपोर्ट साइजको फोटो

अनुसूची-९
दफा २८ (छ) सँग सम्बन्धित
प्लिन्थ लेभलसम्मको इजाजत पत्र

प्र.प.नं. :-

आ.व. :-

प्लिन्थ लेभल निर्माण इजाजत-पत्र

.... जिल्ला .... गा.पा./न.पा./उ.म.न.पा/म.न.पा. वडा नं. ...., ... टोल स्थायी ठेगाना भएको श्री/श्रीमती/सुश्री .... खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं. ...... साविक .... गा.वि.स. वडा नं. ...... अन्तर्गत पर्ने सिट नं. .... को कि.नं. .... क्षेत्रफल .... व.मि. जग्गामा/जग्गा लिजमा लिई भवन निर्माण गर्न पेश गरेको नक्सा बमोजिम नक्सापास सम्बन्धी गाउँपालिकाको सम्पूर्ण नियम कानून पालना गर्ने शर्तहरुमा यसै साथ दिइएको अस्थायी स्वीकृति नक्सा बमोजिम प्लिन्थ लेभल (डि.पी.सी.) सम्म निर्माण गर्न यो अस्थायी इजाजतपत्र प्रदान गरिएको छ ।

तपसिल

१. जग्गाको विवरण : खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं. ..... साविक .... गा.वि.स. वडा नं. ..... सिट नं. .... कि.नं. .... क्षेत्रफल .... वर्ग मिटर

२. भवन निर्माण कर्ताको विवरणः

नामः ....

ठेगानाः .... गा.पा. वडा नं. ......, ... टोल

३. निर्माणको किसिमः .... कभरेजः .... फारः ....

निर्माणका लागि इजाजत प्रदान गरिएको तल्लाः-

(क) जमिन मुनिको पहिल्लो तल्लाः	.... वर्गफुट
(ख) जमिनको मुनिको तल्लाः	.... वर्गफुट
(ग) जमिन तल्लाः	.... वर्गफुट
(घ) जमिन मेजाइन तल्लाः	.... वर्गफुट
(ङ) पहिलो तल्लाः	.... वर्गफुट
(च) पहिलो मेजाइन तल्लाः	.... वर्गफुट
(छ) दोस्रो तल्लाः	.... वर्गफुट
(ज) तेस्रो तल्लाः	.... वर्गफुट
जम्मा क्षेत्रफलः	.... वर्गफुट

चेक गर्ने	पेश गर्ने	सिफारिस गर्ने	स्वीकृत गर्ने
अमिन	सब ईन्जिनियर	ईन्जिनियर	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

अनूसूची-१०
दफा ३४ (घ) सँग सम्बन्धित
खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका
चौरीखर्क, सोलुखुम्बु

मितिः.......................

श्री खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
चौरीखर्क, सोलुखुम्बु।

विषयः नक्सा पासका लागि प्राविधिकको फिल्ड प्रतिवेदन।

खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं. .... स्थित श्री ....ले निजको नाममा रहेको कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... वर्ग मिटरको जग्गाभित्र निर्मित प्लिन्थ क्षेत्रफल .... वर्ग फिट भएको .... तले घर गाउँपालिकाबाट नक्सा पास प्रक्रियामा नआई निर्माण सम्पन्न भएको भनी निजले निवेदन दिनु भएकोमा हामीले मितिः .... मा घरको प्राविधिक चेक जाँच गर्दा निम्न बमोजिम पाईएको प्रतिवेदन पेश गर्दछौं।

सर्वेक्षक/अमिनले भर्नुपर्ने विवरण	**सवइन्जिनियर/इन्जिनियरले भर्नुपर्ने विवरण**
१. सडक अधिकार क्षेत्रको चौडाईः हाल कायम चौडाई.........मी. प्रस्तावित चौडाई ...... मी.	घरको स्ट्रक्चरल सिस्टम **................**
२. सडक तर्फको सेटब्याकः ..... मी. **छोड्नु पर्ने सेटब्याकः**.... मी.	
३. सँधियार तर्फको सेटब्याकः तत्कालीन स्वीकृत मापदण्ड अनुसार छोड्नु पर्ने सेटब्याक : **पूर्व पश्चिम उत्तर दक्षिण** मापदण्ड अनुसार नभएको भए विवरण खुलाउनेः................	**तत्कालीन निर्मित क्षेत्रफल वर्ग फिटमा** भुई तला........... पहिलो तला........... दोस्रो तला............ तेस्रो तला............. चौथो तला............. पाँचौ तला............
४. निर्माण भएको स्थल सम्म पुग्ने बाटोको किसिमः .... बाटोको चौडाई.........मी.	
५. निर्माण भएको भवनले सार्वजनिक स्थल वा सँधियारलाई बाधा पुर्याएको छ/छैन ?	
६. मापदण्ड अनुसारको सडक अधिकार क्षेत्र र साइट प्लान मेल खान्छ/खाँदैन ?	
७. खोला/ताल/खहरे/कुलो आदि नजिक भए सो देखि बनेको भवनको बाहिरी भाग सम्मको दुरी..................	भवनको छानोको किसिम...............

<table>
<tr><td>८. निर्माण भएको जग्गा वा सोको नजिकबाट हाईटेन्सन लाईन गएको छ/छै ? .... दुरी</td><td>प्रयोग भएको गारोको किसिम..............</td></tr>
<tr><td>९. नापी नक्सा र फिल्डको आकार मिल्छ/मिल्दैन..............</td><td rowspan="2">भवनको अवस्था जोखिमपूर्ण भए/नभएको खुलाउने....................</td></tr>
<tr><td>१०. लालपुर्जा भन्दा फिल्डमा जग्गा ठिक छ/छैन खुलाउने............</td></tr>
<tr><td>११. प्राविधिक अन्य कुरा भए खुलाउने........</td><td rowspan="3">नामः......................................
पदः ....
दस्तखतः..................................</td></tr>
<tr><td>१२. राजस्व विवरणः</td></tr>
<tr><td>नामः ....
पदः सर्वेक्षक/अमिन
दस्तखतः ....</td></tr>
</table>

अनूसूची-११
दफा २८ (छ) सँग सम्बन्धित

प.सं.
च.न. मितिः ....

दोस्रो चरणको (सुपरस्ट्रक्चर निर्माण कार्यको) निर्माण इजाजत पत्र

श्री .... खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं. .... घर नं. .... सडकः ....

उपर्युक्त सम्बन्धमा तपाईंले यस कार्यालयबाट मितिः .... मा प्लिन्थ लेभलसम्म निर्माण कार्य गर्न स्वीकृति लिई/स्वीकृति नलिई निर्माण गर्दै गर्नु भएकोले घरको नक्सा पास प्रक्रिया पूरा भएको हुँदा स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ तथा गाउँपालिकाको नियम अनुसार निर्माण कार्य गर्ने गरी सुपरस्ट्रक्चर निर्माण कार्यको इजाजत दिने निर्णय भएकाले निम्न विवरण अनुसार निर्माण गर्ने गरी निर्माण कार्यको इजाजत दिइएको छ। निर्माण कार्य समाप्त भएपछि निर्माण सम्पन्नको प्रमाण-पत्र लिन अनिवार्य यो पत्रसाथ संलग्न फारम भरी उपस्थित हुन अनुरोध छ।

साविकः .... हालको खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं. ....., कि.नं. .... क्षेत्रफलः .... व.मी.

(१) भवन निर्माणको किसिमः नयाँ/तल्ला थप/थप घर/कम्पाउण्ड वाल/अन्य ....
(२) भवनको स्ट्रक्चरल सिस्टमः आर.सि.सि./लोड वेयरिङ/अन्य ....
(३) भवनको प्लिन्थ एरियाः .... व. फि. कभर एरियाः ....
स्वीकृत ग्राउण्ड कभरेजः .... भवनको क्षेत्रफलः .... व. फि.
घरको लम्बाईः .... चौडाईः .... उचाईः ....
(४) भवनको तल्ला संख्याः .... स्वीकृति पाउने तल्लाः ....
(५) भवनको कूल उचाईः .... स्वीकृति पाउने कूल उचाईः ....
(६) भवनको प्रयोजनः ....
(७) भवनको वर्गिकरणः (क) (ख) (ग) (घ)
(८) हालको सडक/बाटोको केन्द्र रेखाबाट सडकको अधिकार क्षेत्रको छोड्नु पर्ने दुरीः ....
(९) सडक अधिकार बाहेक सेटब्याकः ....
(१०) नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता, २०७१ बमोजिम स्वीकृत नक्सा अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ।
(११) अन्यः

नोटः इजाजत दिए अनुसार प्रत्येक तलाको ढलाई पछि गाउँपालिकामा सम्पर्क राखी निरीक्षण गराई अन्य तला थपको कार्य गर्नुहुन।

....	....	....
नक्सा पास फाँट	इन्जिनियर	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

स्वीकृत नक्सा र भवन निर्माण संहित विपरीत कार्य गरेमा गाउँपालिकाको ऐन नियम अनुसार कार्वाही भएमा मलाई मान्य हुनेछ भनी सही गर्दछु।

अनूसूची-१२

दफा ४३ सँग सम्बन्धित

निर्माण सम्पन्न पत्र

खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका

चौरीखर्क, सोलुखुम्बु, कोशी प्रदेश, नेपाल

प्रमाण-पत्र नं.

आ.व.:

निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र

.... जिल्ला .... गा.पा./न.पा./उ.म.न.पा/म.न.पा. वडा नं. ...., ... बस्ने श्री/श्रीमती/सुश्री .... ले मितिः .... मा इजाजत-पत्र/निर्माण नियमित प्रमाण-पत्र/नामसारी-पत्र प्राप्त गरी मितिः .... मा .... निर्माण कार्य सम्पन्न गर्नु भएकोमा/भएको सो .... को निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र माग गर्नु भएकोले तपसिल बमोजिम यो निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रदान गरिएको छ ।

तपसिल

१. जग्गा धनीको नाम, थर, वतनः ....

२. जग्गाको विवरण : खुम्बु पासाङल्हामु गाउँपालिका वडा नं. ..... (साविक .... गा.वि.स. वडा नं. .....) सिट नं. .... कि.नं. .... क्षेत्रफल .... वर्ग मिटर

३. निर्माणको किसिमः .... कभरेजः .... फारः ....

४. निर्माण भएको तल्लाः-

(क) जमिन मुनिको पहिल्लो तल्लाः .... वर्गफुट

(ख) जमिनको मुनिको तल्लाः .... वर्गफुट

(ग) जमिन तल्लाः .... वर्गफुट

(घ) पहिलो तल्लाः .... वर्गफुट

(ङ) पहिलो तल्लाः .... वर्गफुट

(च) दोस्रो तल्लाः .... वर्गफुट

(छ) तेस्रो तल्लाः .... वर्गफुट

(ज) चौथो तल्लाः .... वर्गफुट

जम्मा क्षेत्रफलः .... वर्गफुट

५. हाइटेन्सन लाइन नजिक भएमा छोड्नु पर्ने दुरी .... छोडेको दुरी ....

६. नदी किनारमा भए त्यसको लागि छोड्नु पर्ने दुरी .... छोडेको दुरी ....
नदीको नामः ....

७. सडकबाट छोड्नु पर्ने दुरी .... छोडेको दुरी ....

....	....	....	....
चेक गर्ने	पेश गर्ने	सिफारिस गर्ने	स्वीकृत गर्ने

पुनश्चः

माथि उल्लेखित जग्गामा नक्सावालाको हक कच्चा ठहरिएमा यो प्रमाण-पत्र स्वतः निष्क्रय हुनेछ।