शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०७८

महाकाली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
खलंगा, दार्चुला
सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल

स्वीकृत मिति :- २०७८/११/२७
प्रमाणिकरण मिति :- २०७८/१२/१०

महाकाली नगरपालिका,
नगरकार्यपालिकाको कार्यालय
खलंगा, दार्चुला

२०७८।१२।१०

Scanned with CamScanner

प्रस्तावना

नगर क्षेत्रको सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित शहरी विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा संचालन हुने पूर्वाधार विकासका क्रियाकलापका साथै भवन निर्माण तथा भू-उपयोगमा गरिने क्रियाकलापहरुलाई सुनियोजित गर्ने आधारभूत साधनको रुपमा भवन र योजना मापदण्डलाई लिइएको छ। भवन ऐन, २०५५, राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६०, भवन निर्माणको नमुना मापदण्ड २०७१ अनुसार महाकाली नगरपालिकामा शहरी विकास तथा घर नक्शा पास सम्बन्धी कानूंन बनाई कार्यान्वयन गर्नु वान्छनीय भएकोले,

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (१) बमोजिम बनेको महाकाली नगरपालिकाको प्रशासकीय कार्यविधी (नियमित गर्ने) ऐन, २०७५ को दफा (४) बमोजिम महाकाली नगरपालिकाले शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०७८ नगरकार्यपालिका स्वीकृत गरी लागु गरिएको छ ।

परिच्छेद-१

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः १) यो कार्यविधिको नाम शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०७८, रहेको छ ।

२) यो कार्यविधि कार्यपालिकाबाट स्वीकृत भएको मिति देखि लागु हुनेछ ।

२. परिभाषाः विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा

१. "ऐन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ सम्झनु पर्छ ।
२. "भवन संहिता" राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० सम्झनु पर्छ ।
३. "नगरपालिका" भन्नाले महाकाली नगरपालिका सम्झनु पर्छ ।
४. "कार्यपालिका" भन्नाले महाकाली नगरपालिकाको नगर कार्यपालिकालाई सम्झनु पर्दछ।
५. "समिति" भन्नाले कार्यविधि को दफा ५ को उपदफा (१) बमोजिम गठन भएको शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयन तथा सुपरिवेक्षण समिति प्राविधिक समितलाइ जनाउँदछ।
६. "कार्यालय" भन्नाले नगर कार्यपालिकाको कार्यालयलाई बुझाउँछ। सो शब्दले वडा कार्यालय समेतलाई बुझाउने छ ।
७. "स्वीकृति" भन्नाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति सम्झनु पर्छ।
८. "विकास" भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने (स्थायी वा अस्थायी) वा भैरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रुप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ ।
९. "अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति" भन्नाले यस कार्यविधी अनुसारको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त महाकाली नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीलाई अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति मानिने छ ।

महाकाली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
खलंगा, दार्चुला
सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल

Scanned with CamScanner

१०. "भू-उपयोग" भन्नाले विद्यमान मापदण्डमा वर्गिकृत उद्देश्यका लागि भूमिको प्रयोगलाई सम्झनु पर्छ।

११. "भू-उपयोग क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।

१२. "विकसित क्षेत्र" भन्नाले पर्यावरण संवेदनशील तथा जोखिम युक्त क्षेत्रहरु हटाइएको मानव बस्ती विकास तथा विस्तार योग्य क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।

१३. "बिस्तार क्षेत्र" भन्नाले शहरको क्रमिक विस्तार संगसंगै क्रमवद्ध र मितव्ययी किसिमले पूर्वाधारको व्यवस्था गर्न सुधार गर्ने अभिप्रायले विद्यमान मापदण्डले किटान गरेको भौगोलिक क्षेत्र सम्झनु पर्छ।

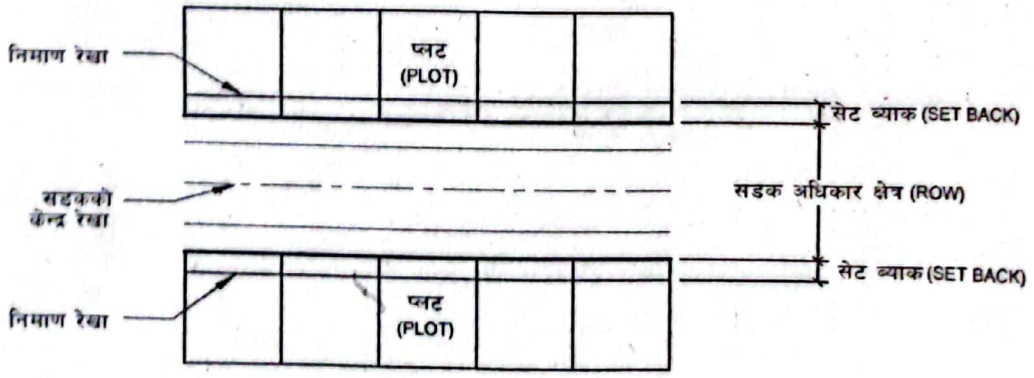
१४. "कित्ता" भन्नाले कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाण-पत्रले किटान गरेको क्षेत्र सम्झनु पर्छ।

१५. "निर्माण" भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाइएको भए तापनि मानिसको आवासको निमित्त होस वा नहोस र जस अन्तरगत जग प्लिन्थ (plinth), गाह्रोहरु, भूई, छाना, चिम्नि, प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै निश्चित प्लेट फर्म, वरण्डा, वार्दली, कार्नेस (Cornice) वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाह्रोको कुनै भाग सम्झनु पर्छ ।

१६. "आंशिक निर्माण सम्पन्न" भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तल्ला निर्माण भएको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।

१७. "असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माण" भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण सम्झनु पर्छ ।

१८. "निर्माण रेखा" (Building Line) भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भईरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखा सम्झनु पर्छ ।



चित्र न१ .

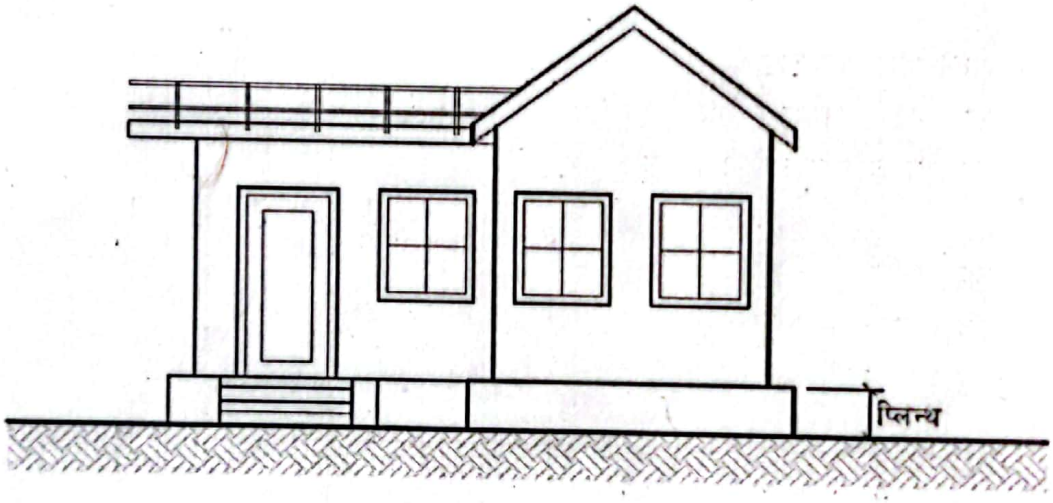
Scanned with CamScanner

१९. "निकास" भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नाली (Conduit of Channel) सम्झनु पर्छ ।

२०. "घर वा भवन" भन्नाले बस्ने, खाना पकाउने र सरसफाई सम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरु भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटेल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानिसहरु बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने मनोरञ्जनका स्थानहरुलाई समेत जनाउनेछ ।

२१. "ग्राउण्ड कभरेज (जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल)" भन्नाले कुनै पनि प्रस्तावित भवन तथा विद्यमान भवनले चर्चेको क्षेत्रफल र प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई ग्राउण्ड कभरेज सम्झनु पर्छ। भवनको बाहिरी मोहडा सम्म नापेर निकालेको कुनै पनि तल्लाको समथर क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजलाई हिसाब गरिन्छ

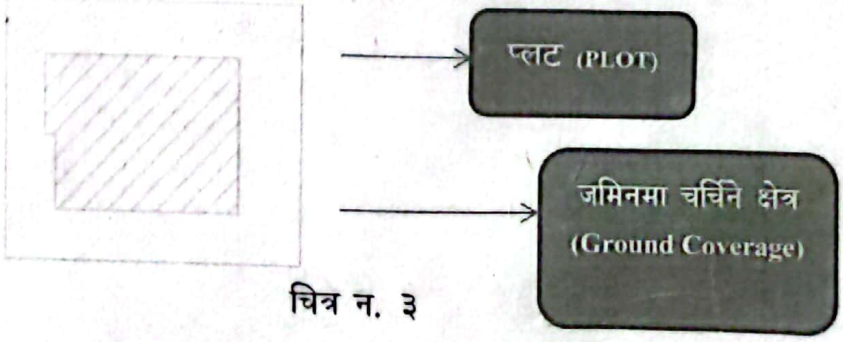
२२. "प्लिन्थ" कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतह भन्दा माथि रहेको र डी.पी.सी. वा भवनको भूई सम्मको भागलाई प्लिन्थ (कुर्सी) मानिने छ ।



चित्र न .२

२३. "प्लिन्थको क्षेत्रफल" भन्नाले भूमिगत तल्ला वा कुनै तल्लाको गाह्रो सहितको भागले ढाकिएको सम्पर्ण भईको (Covered Floor) क्षेत्रफल सम्झनु पर्छ ।

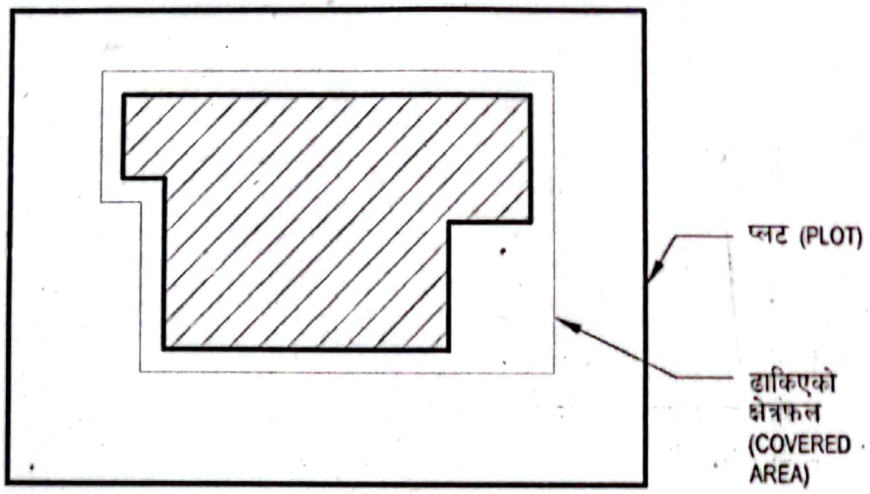
२४. "जग्गा उपयोग प्रतिशत" भन्नाले भवनको भूँई तल्लाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने अंक जनाउँदछ।



चित्र न. ३

Scanned with CamScanner

२५. "ढाकिएको क्षेत्रफल" (Covered Area) भन्नाले तपसिलमा उल्लेख भएका भाग बाहेकको कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थसतह Plinth area भन्दा लगतै माथिको पुरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल सम्झनु पर्छ ।



चित्र न. ४

क) बगैंचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहोरा, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, टंकी, बैन्च, चिप्लेटी, झुला, जस्ता बाहिरी वस्तु आदि ।

ख) निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नलीहरु, क्याचपिट (Catchpit) गल्ली पिट (Gully Pit), इन्सपेक्सन चेम्बर (Inspection chamber) डुंड (Gutter) आदि ।

ग) कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका (Gate), तल्ला नउठाइएको डेउडी (Proch/Portico), खुला भन्याङ्ग, र्याम्प (Ramp) बाहिर पट्टी झुण्डिएको (Over Hang) झ्याल र गारो भन्दा बाहिर पट्टी परेको Awning छाताले ढाकेको भाग आदि ।

घ) गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाँउ, विद्युत् कक्ष, सवस्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण (Structure) आदि ।

ङ) घरको कुनै भागमा क्यान्टिलेभर (Cantilever) निकाली सो भागलाई कोठाको रुपमा प्रयोग नगरिएको भाग ।

२६. "लिफ्ट" (Lift) भन्नाले मानिस वा वस्तुहरुलाई विभिन्न तल्लाहरुमा पुग्न वा पुऱ्याउनको निमित्त जडान गरिएको यन्त्र सम्झनु पर्छ ।

२७. "खुला क्षेत्र" (Open Space) भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै पनि भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ तथा कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुला क्षेत्र भनी घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।

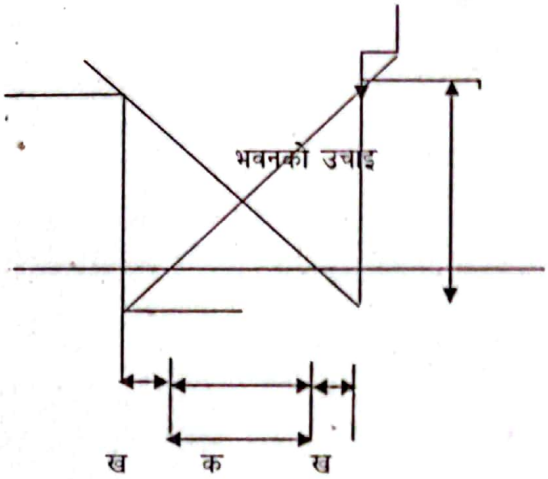
२८. "अगाडीको खुला भाग" भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको अगाडी पट्टी रहेको प्लटको निर्माण रेखा देखि प्लटको अगाडी पट्टीको सीमाना सम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाँउबाट नाप्दा आएको भाग सम्झनु पर्छ ।

Scanned with CamScanner

२९. "डेउढी" (Porch) भन्नाले कुनै पनि भवनको प्रवेशद्वार अगाडि पट्टी माथिबाट ढाकेर बनाइएको भाग सम्झनु पर्छ ।

३०. किरण सतह (Light Plane) भन्नाले सेट ब्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेट ब्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुइगुणा उचाइबाट सडकको अर्को तर्फको सेट ब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।

लाईट प्लेन



सेट ब्याक सडकको चौडाइ सेट ब्याक

Right of way

चित्र न. ५

भवनको अधिकतम उचाई = २• (क+२•ख)

३१. "आवासिय घनत्व" (Residenttial Density) भन्नाले कुनै निश्चित क्षेत्रमा भएको घरको संख्या सम्झनु पर्छ ।

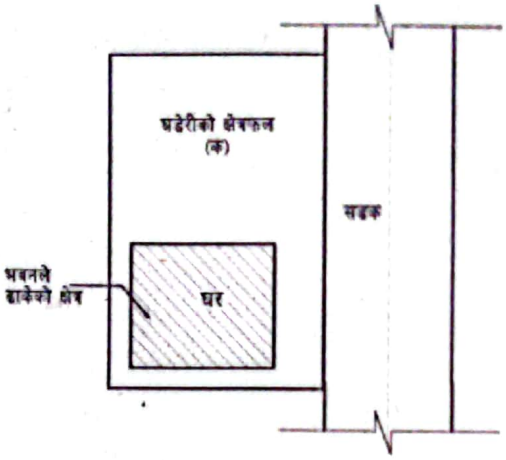
३२. "बेसमेन्ट" (basement) भन्नाले जमिनको सतहबाट पुरै मुनि वा १.२ मी. माथिसम्म मात्र बनाईएको भवनको सबै भन्दा तल्लो तल्ला सम्झनु पर्छ ।

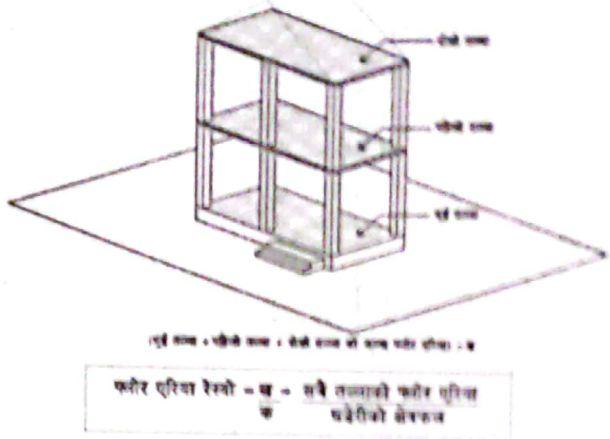
३३. "भूई" (Floor) भन्नाले सामान्यतया मानिसहरु हिंड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह सम्झनु पर्छ ।

३४. भुँई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio) भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तल्लाहरुमा निर्मित क्षेत्रफल (built up Area) लाइ प्लट (Plat) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्झनु पर्छ ।

$$FRA = \frac{\text{भवनको सम्पूर्ण तल्लाको कुल क्षेत्रफल}}{\text{भवन बन्ने जग्गाको कुल क्षेत्रफल}}$$

Scanned with CamScanner





चित्र न. ६

भवनका निम्न लिखित भागहरुलाई FAR मा गणना गरीने छैन ।

क) आवासीय तथा व्यापारीक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरीने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट ।

ख) माथिल्लो तल्लामा रहेको भन्याङ्ग छोप्ने भाग(कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा)

ग) लिफ्टको मेसिन कोठा।

३५. "सामुहिक आवास" (Group Houseing) भन्नाले एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्मित गरेको एक तले वा धेरै तल्लाहरु भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरुको समूह सम्झनु पर्छ ।

३६. "पंक्तिबद्ध आवास"(RoW Housing) भन्नाले अगाडी र पछाडी पट्टी वा बिचमा खुला भाग राखि जोडिएर बनेको भवनहरुको पंक्ति सम्झनु पर्छ ।

३७. "एक आपसमा सम्बद्ध भवन" भन्नाले तीन साइडहरु खुला भई एक साइडमा कुनै अर्को भवन वा निर्माण संग जोडिएको भवन सम्झनु पर्छ ।

३८. "निवास योग्य कोठा" भन्नाले प्रायः प्रयोगमा नआउने वा छोटो समयको लागि मात्र प्रयोग हुने खालका बाथरुम, शौचालय, भण्डार, कोरिडोर जस्ता कोठाहरु बाहेक एक वा सो भन्दा बढी व्यक्तिहरु बस्ने, सुत्ने, अध्ययन गर्ने वा खाने र भान्साको हकमा खाने वा बस्ने उद्देश्यले बनाइएको कोठा सम्झनु पर्छ ।

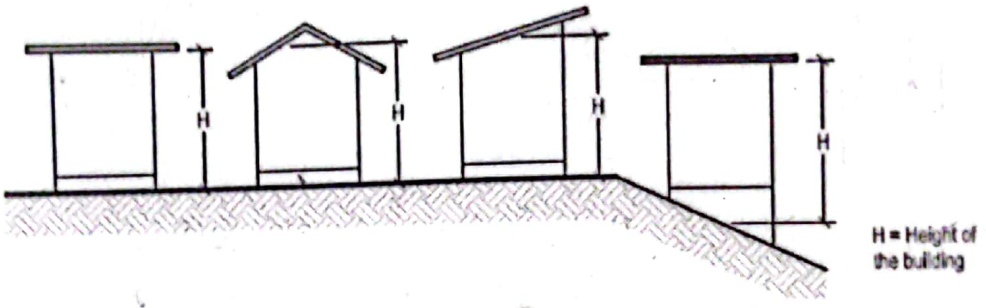
३९. "सडक" भन्नाले गाडी समेत गुड्न सक्ने सबै किसिमको बाटो सम्झनु पर्छ ।

४०. "सडक-रेखा" (Road Line) भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरुको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनु पर्छ ।

४१. "कोठाको उचाई" भन्नाले तयारी भुइको सतह देखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतह सम्मको दूरी सम्झनु पर्छ ।

४२. "भवनको उचाई" (Hieght of Building) भन्नाले जमिनको औसत सतह देखि भवनको माथिल्लो भाग र भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औसत सतह देखि भिरालो छानाको औसत सतहसम्म सम्झनु पर्छ ।

Scanned with CamScanner



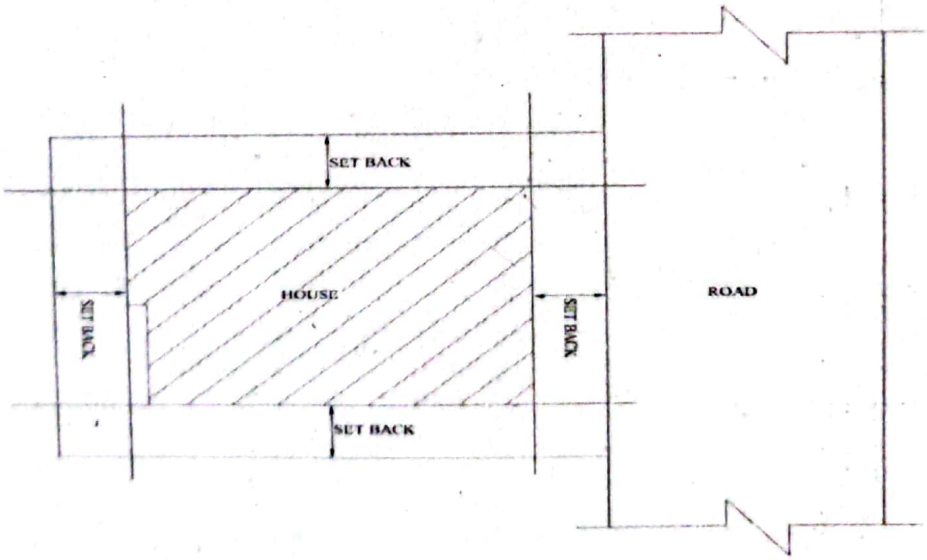
चित्र न. ७

४३. टाँसिएको भवन (Attached Building):भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरीएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ।

४४. जोडिएको भवन (Joined Building):भन्नाले वेग्ला वेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ।

४५. "सेवा मार्ग" भन्नाले सुविधा वा सेवा पुऱ्याउने उद्देश्यले भवन वा प्लटको पछाडी पट्टी रहेको बाटो सम्झनु पर्छ ।

४६. "सेटव्याक लाईन" (setback line) भन्नाले सम्बन्धित अधिकारीले कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न नपाउने गरी प्लट भित्रै प्लटको सीमानाको समानान्तर हुने गरी कोरी दिएको रेखा सम्झनु पर्छ । यो दुरी सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट १ मीटर हुनु पर्दछ ।



चित्र न.८

४७. "प्लट" भन्नाले बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भाग सम्झनु पर्छ ।

४८. "कर्नर प्लट" (Corner Plot) भन्नाले दुई वा सो भन्दा धेरै बाटोहरु एक आपसमा काटिएको जक्सनमा परेको र त्यस्ता बाटाहरु पट्टी मोहडा भएको प्लट सम्झनु पर्छ ।

४९. "प्लटको गहिराई" (Depth) भन्नाले प्लटको अगाडी र पछाडीको सीमाना बीचको दूरी (Horizantail Distance) सम्झनु पर्छ ।

Scanned with CamScanner

५०. "डवल फ्रन्टेज प्लट" (Double Frontage) भन्नाले कर्नर प्लट बाहेक दुइवटा बाटोहरु तर्फ मोहडा भएको प्लट सम्झनु पर्छ ।

५१. "भन्याङ्ग को ढकन" (Stair Cover) भन्नाले भन्याङ्गलाई ढाक्ने वा छोप्ने उद्देश्यले बनाइएको छाना सहितको कुनै भाग वा निर्माण सम्झनु पर्छ ।

५२. "तल्ला" (Storey) भन्नाले भवन वा निर्माणको दुइ भुइहरु (Foor) वा छाना बीचको भाग सम्झनु पर्छ ।

५३. "माथिल्लो तल्ला" भन्नाले पुरा वा आंशिक रुपमा निर्माण गरिएको भवन वा निर्माणको भुइको तल्ला माथिको तल्ला सम्झनु पर्छ ।

५४. "बाटो" (Street) भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिंड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समय सम्मको लागि निर्वाध रुपमा हिंडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तरगत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त प्रयोग भएको भाग (means of access) सम्झनु पर्छ । सो शब्दले सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरु, रेलिङ्ग जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पुर्ण भाग समेतलाई जनाउँदछ ।

५५. "बाटोको उचाई वा ग्रेड" (Street level or grade) भन्नाले प्लटको अगाडी पट्टी औपचारिक रुपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रीय रेखाको उचाई (Evevation) सम्झनु पर्छ ।

५६. "बाटोको रेखा" (Street Line) भन्नाले बाटोको दुवै साईडको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनु पर्छ ।

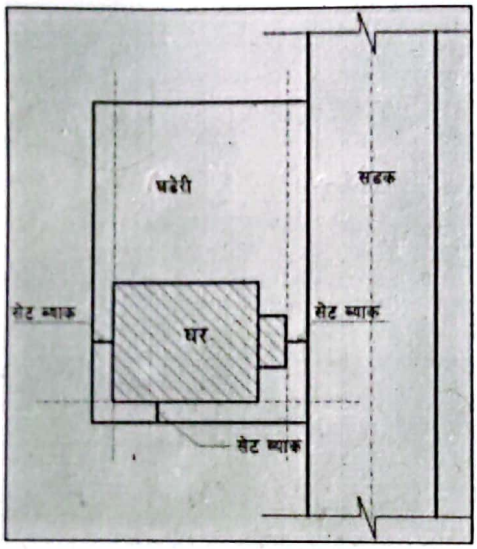
५७. "सडक अधिकार क्षेत्र" (Right of way) भन्नाले सडकको चौडाइका साथै दुवै साइडमा छाडिने सेट्ब्याक अथवा सडक दुवै तर्फो सीमाना बिचको चौडाईलाई सडक अधिकार क्षेत्र (Right of way) सम्झनु पर्छ। अर्थात् सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of way) भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।

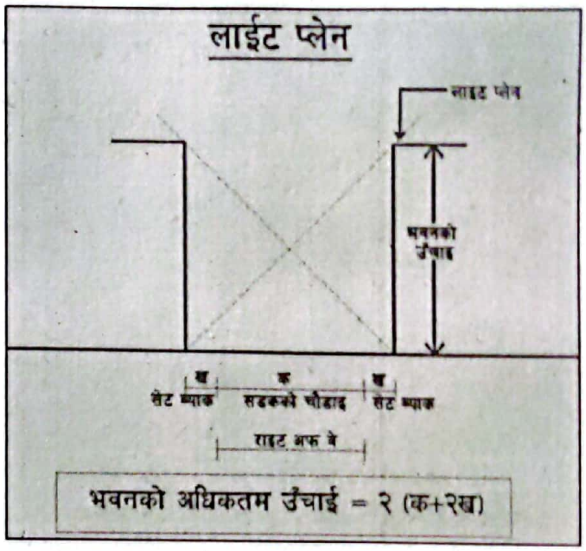
५८. "लाइट प्लेन" (Light Plane) भन्नाले सडकका दुवै तर्फ रहेका भवनहरुको माथिल्लो विन्दु तथा तल्लो विन्दुका विचमा बन्ने एक काल्पनिक सतह हो, जसले विशेषतः आवासीय क्षेत्र तथा साँघुरा सडक रहेको स्थानमा भवनहरुको अधिकतम स्वीकृत उचाइ तय गर्न सहयोग पुऱ्याउँछ । लाइट प्लेन तथा जमिनको सतहको विचको कोण अधिकतम ६३.५ डिग्री हुनु पर्दछ । आवासीय क्षेत्र तथा साँघुरा सडक भएका स्थानमा न्यूनतम सेटव्याक छाडी घर बनाउँदा लाइट प्लेन (Light Plane) लाई नछेक्ने गरी बनाउनु पर्दछ ।

आवासीय क्षेत्रमा, विषेश गरी सडकसँग जोडिएका कित्ताहरुमा भवन निर्माण गर्दा आवश्यक सेटब्याक छाडि तथा लाइट प्लेन अनुरुप मात्र भवनको अधिकतम उचाइ/तल्ला निर्धारण गरि निर्माण कार्यका लागि स्वीकृति दिइन्छ ।

(उदाहरणः ६ मीटर चौडा सडकसँग जोडिएको कित्ताका हकमा १.५/१.५ मीटर सेटब्याक लिंदा कूल स्वीकृत उचाइ १८ मीटर, अर्थात भवनको स्वीकृत अधिकतम तल्ला ६ तल्ला हुन्छ। यद्यपि सो अधिकतम उचाईलाई अन्य मापदण्डहरु जस्तै फार, ग्राउण्ड कभरेज आदिले समेत नियन्त्रण गर्दछ ।)

Scanned with CamScanner





३. कार्यविधिको उद्देश्य: यस कार्यविधिको उद्देश्य देहाय बमोजिम हुनेछः-

क) नगर क्षेत्रको सुन्दरता तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित शहरी विकास गर्ने,

ख) नगरपालिका क्षेत्र भित्र निर्माणा भएका घरहरु अभिलेखिकरण गर्ने,

ग) नगरपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवन तथा घरहरुको नक्शा पास गरी कार्यान्वयन गर्ने,

घ) महाकाली नगरपालिका भित्र निर्माण हुने पूर्वाधार विकासका संरचनाहरुको व्यवस्थापन प्रणालीको विकास गर्नु रहेकोछ।

परिच्छेद-२

४. भवनको वर्गिकरण

भवन संहिताको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्ने प्रयोजनको लागि भवनलाई देहाए बमोजिम चार वर्गमा वर्गीकरण गरिएकोछ।

"क" वर्गः भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

"ख" वर्गः भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(ख) अनुसारको भूँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

"ग" वर्गः भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म, उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

"घ" वर्गः भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा परेका बाहेक इंटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ।

महाकाली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
खलंगा,दार्चुला
सुदूरपश्चिम प्रदेश,नेपाल

Scanned with CamScanner

माथि उल्लेखित चार वर्गका भवनहरुमा आधारित भई राष्ट्रिय भवन संहितालाई पनि चार किसिममा विभाजन गरिएको छ र प्रत्येक किसिमका लागि बेग्ला बेग्लै संहिताहरू तयार गरिएका छन्। भवन संहिता प्राविधिक दस्तावेज भएकाले सुरक्षा अर्थात स्ट्रक्चर सेफ्टिका लागि अवलम्बन गर्नु पर्ने सम्पुर्ण विधिहरू नक्शामा खुलाई नाप समेत राखी खुलाईएकोछ ।

"क" वर्गका भवनका लागि "NBC 000"

"ख" वर्गका भवनका लागि" NBC 101 देखि NBC 114, NBC 206,NBC 207 र NBC 208"

"ग" वर्गका भवनको लागि "NBC 201 र NBC 202"

५. <u>शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड सुदृढीकरण तथा सुपरिवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्था:</u>

१) यस कार्यविधिको कार्यान्वयन एवं सुपरिवेक्षण, नियमित समिक्षा तथा नगरपालिकालाई आवश्यक सहजिकरण एवं पृष्ठपोषणको लागि देहाय बमोजिम शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयन तथा सुपरिवेक्षण समिति रहनेछ।

क) नगर प्रमुख :	सयोजक
ख) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत :	सदस्य
ग) जिल्ला समन्वय समिति :	सदस्य
घ) जिल्ला प्रशासन कार्यालयः	सदस्य
ङ) जिल्ला प्रहरी कार्यालय :	सदस्य
च) नापी कार्यालय :	सदस्य
छ) मालपोत कार्यालय :	सदस्य
ज) सडक कार्यायालय (इन्जिनियर) :	सदस्य
झ) विधुत प्राधिकरणको कार्यालय (इन्जिनियर) :	सदस्य
ञ) वन डिभिजन कार्यालयको :	सदस्य
ट) उद्योग वाणिज्य संघ :	सदस्य
ठ) पूर्वाधार विकास शाखा प्रमुख :	सदस्य
ड) भवन तथा बस्ती विकास इकाइ प्रमुख :	सदस्य सचिव

२) उपदफा (१) बमोजिम गठीत समितिको नियमित वैठकमा काम संग सम्वन्धित कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको प्रतिनिधिलाई आवश्यकता अनुसार आमन्त्रित गर्न सकिने छ ।

३) समितिको वैठक संचालन सम्बन्धी अन्य कार्यविधि नगरकार्यपालिकाको वैठक संचालन कार्यविधि बमोजिम हुनेछ ।

४) सडक, सार्वजनिक, ऐलानि, प्रति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु सम्वन्धमा अध्ययन अनुसंधान गर्न सम्बन्धित सरोकारवालाहरुको प्राविधिक टोली गठन गरिनेछ।

५) उपदफा ४ बमोजिम गठन भएको प्राविधिक टोलीबाट पेश भएको प्राविधिक प्रतिवेदनको अधारमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानि, प्रति जग्गा तथा सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु स्थानीय प्रशासनको सहयोग लिइ हटाइनेछ ।

धनकौली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
धनगढी, कर्णाली
सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल

Scanned with CamScanner

परिच्छेद-३

६. मापदण्ड सम्बन्धी प्रशासन

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

क) विकास अनुमतिः जग्गा विकासको लेआउट (Layout) नक्शा नगरपालिकाबाट स्वीकृत नभए सम्म कुनै व्यक्तिले कुनै घडेरी वा जग्गामा विभाजन कार्य तथा कुनै पनि निर्माण, विकास वा पुनःनिर्माण कार्य गर्नु हुँदैन।

ख) भवन निर्माण अनुमतिः नगरपालिकाबाट प्रत्येक भवनको लागि छुट्टै पुर्व निर्माण अनुमति प्राप्त नगरी कुनै पनि ब्यक्तिले कुनै पनि भवनमा निर्माण गर्ने, पुनः निर्माण गर्ने, थप गर्ने, वा अदलबदल गर्ने कार्य गर्नु हँदैन ।

ग) पुराना भवन निर्माण अनुमतिः यो भवन मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि नगरपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति पारित गरेको भए र निर्माण कार्य भई रहेको तर पारित गरिएको अनुमति अनुसार तोकिएको अवधि भित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्ड अन्तरगत दिइएको मानिनेछ ।

घ) अब उप्रान्त पूर्ण वा आंशिक रुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नलिइएका भवनहरुमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गर्न पाइने छैन्।

माथि उल्लेख भए अनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य शुरु नभएको अवस्थामा निर्माण कार्य यसै भवन निर्माण मापदण्ड प्रशासनको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।

७. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरिवेक्षण सम्बन्धि व्यवस्थाहरु

१. भवनको ढाँचा/नक्शा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरिवेक्षण अनुमतिः यो मापदण्ड लागु भए देखि भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार "क" र "ख" वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्शा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाईन र निर्माण सुपरिवेक्षण आर्किटेक्ट ईन्जिनियर वा सम्बन्धित विषय क्षेत्रमा कम्तिमा ५ बर्षको अनुभव हासिल गरेको ईन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ।

२. निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिनेः भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्शा तयार, स्ट्रक्चर डिजाइन र सुपरिवेक्षण गरिएको भनि प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र महाकाली नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिनेछ। मापदण्ड विपरित नक्शा तथा डिजाईन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल ईन्जनियरिङ परिषदमा नगरपालिकाले कार्वाहीको लागि सिफारिस गर्नेछ ।

३. आधारभुत सार्वजनिक पुर्वाधार सेवाहरुको उपभोगः पुर्ण वा आंशिक रुपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिएका भवनमा मात्र स्थानिय तहले आधारभुत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु

महाकाली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
खलंगा, बर्पुला
सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल

Scanned with CamScanner

जस्तैः सडक, खानेपानी, विद्युत र दूर संचार, ढल आदि सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ। नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवा प्रदान गर्न छैन्।

४. **तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्नेः** "क" र "ख" वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिंदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्षबाट जाँचको व्यवस्था गर्न सक्ने छ। सोको लागि नगरपालिकाले ईन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरि आर्टिटेक्ट वा सिभिल ईन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षिय जाँच गराउनु पर्दछ। राष्ट्रिय तथा अन्तराष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समक्षी पुनरावलोकन (Peer Review)को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ।

५. **भवन निर्माणको अनुमति दिनेः** भवन निर्माणको अनुमति दिंदा सम्पुर्ण निर्माणको पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ। भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसि बनाएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति दिइनेछ। प्रकृया पुरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथि निर्णय गर्न सक्नेछ।

६. **सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरे भवन निर्माण गर्न नहुनेः** निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन। मापदण्ड विपरित भवन निर्माणमा गरेमा सम्बन्धित सार्वजनिक निकाय जिम्मेवार हुनेछ।

७. **निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइनेः** सरकारी तथा अर्ध सरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिदा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनु पर्नेछ।

८. **निर्माण स्थलमा सुरक्षाको लागि सुरक्षा जाली (Safety Net System) राख्नु पर्नेः** भवन तथा संरचनाहरु निर्माण गर्दा निर्माण स्थलमा सुरक्षाको लागि सुरक्षा जाली अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ।

९. **खुला क्षेत्र सम्बन्धि व्यवस्थाः** यस महाकाली नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछ। आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाइ सार्वजनिक हरियाली उध्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नेछन्। सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गालाई नगर सभाको निर्णय बिना हकभोक हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन।

१०. **पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्नेः** यो कार्यविधी लागू हुन पूर्व भवन संहिता अनुसरण नगरी निर्माण भएमा भवनहरु कार्यविधि लागु भएको १ वर्ष भित्र यस नगरपालिकाले तोकेको प्रकृया अनुसार नगरपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ। अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाइ सरकारी अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैन्।

११. **भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नु पर्नेः** भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरण खुल्ने गरीनगरपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्शाको साइट प्लान निर्माण स्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देखे गरी राख्नु पर्दछ।

महाकाली नगरपालिका
कार्यपालिकाको कार्यालय
झलारी, दार्चुला
सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल

Scanned with CamScanner

१२. भु-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धि व्यवस्थाः स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४ तोकेको प्रकृया पुरा गरि नगरक्षेत्रमा पुर्ण वा आंशिक रुपमा जोखिम सम्वेदनशिल भू-उपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याइनेछ। यस प्रयोजनको लागि स्थानिय तहको सभाबाट राष्ट्रिय वन निति, २०७१ ले आत्मसाथ गरको "एक घर-एक रुख, एक गाँउ-एक वन, एक नगर—अनेक उध्यान" को अवधारणालाइ मध्यनजर गर्दै "राष्ट्रिय भू—उपयोग निति २०६९" का आधारमा भुमिलाई विभाजन गर्ने गरि भू-उपयोग नक्शा तयार गरी तोकेको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ। विपद् व्यवस्थापन समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरि भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिस गरेमा स्थानिय तहले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

१३. सार्वजनिक जमीन र सडकको सिमा घट्ने गरी हाल साविक गर्न वन्देजः सार्वजनिक, ऐलानी, पूर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साबिकको चौडाई घट्ने गरी निजि जग्गाहरुको हालसाविक गरीने छैन। उल्लेख भए बमोजिम भन्दा विपरित भएमा सो वाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानुन बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरीने छ।

८. भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मापदण्डहरु

१. भुई देखि सिलिङ सम्मको उचाईः आवासीय प्रयोजनकोलागि बन्ने नया भवनको भुँई देखि सिलिङ सम्मको उचाई न्यूनतम ३.० मिटर हुनु पर्नेछ, सिलिङ पङ्खा (ceiling fan) राख्ने प्रयोजनको लागि बनाइएका घरको भुँई देखि सिलिङसम्मको उचाई न्यूनतम ३.० मिटर हुनु पर्नेछ र Sloping roof भएका घरको भुई देखि धुरि (Ridge beam) सम्मको उचाई २.० मिटर हुनु पर्नेछ ।

२. झ्याल र ढोकाको अवस्थाः घडेरीको सिमानाबाट तोकिएको सेट ब्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै किसिमको झ्याल र ढोका राख्न पाईने छैन्।

३. छज्जाः सेट ब्याक भित्र पर्ने गरी बढिमा ३ फिट सम्म छज्जा राख्न पाईनेछ तर उक्त छज्जालाई अन्य कुनै पनि प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन्, ३ फिट भन्दा लामो छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाईन पेश नभएको "ग" वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन्। घडेरी रेखा भन्दा यो बाहिर ननिस्कने गरि राख्ने। यसमा कुनै स्ट्रक्चर राख्न पाईनेछैन् ।

४. भवनको बाहिरी गारो देखि बाहिर पट्टी बार्दली, खुल्ला भन्याङ्ग आदि निर्माणः भवनको कुनै पनि बाहिरी गारो देखि बाहिर पट्टी निस्कने गरी र सेटब्याक भित्र पर्ने गरी बार्दली, खुल्ला भन्याङ्ग, आदि निर्माण गर्न पाईनेछैन्।

Scanned with CamScanner

५. प्लिन्थ: जमिनको सतहबाट प्लिन्थको उँचाई कम्तिमा १.५ फिट कायम गरिएको छ। प्लिन्थको उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्रलाइ हानी नपुन्याउने गरी राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला न्याम्प आदि राखेमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन ।

६. पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा: नगरपालिकाबाट स्वीकृति भएको नक्शा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको सम्वन्धित निकायलाई सिफारीस लेखी पठाईने छ। नगरपालिकाबाट गरीएको सिफारीश प्राप्त भए पछि मात्र सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ। जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा निकायले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, खानेपानी, विद्युत, दुरसंचार, ढल, आदि के कसरी विस्तार एवं व्यवस्था गर्ने हो सो को विस्तृत प्लान (योजना) समेत पेश गर्नु पर्दछ।

७. मापदण्डहरु पुन्याउने प्रयोजनको लागि कसैको संधियार (छिमेकि) को मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिईनेछैन। मापदण्ड पुन्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिईसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी कुनै खालि कित्ता बेचविखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरि कित्ताबाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउने छ वा भत्काउन लगाउने छ ।

८. भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन् ।

९. निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन्। तर व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्राप्त गरि उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।

१०. भवन प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ। सुचिकृत बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभुत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्न सन्वन्धीत निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्वन्धित निकायहरुले पनि लेखिआए बमोजिम गरी दिनेछैन्।

११. जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धि व्यवस्था: जग्गा एकिकरण पद्दतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा महाकाली नगरपालिका, नगर कार्यपालिकामा रहेको प्राविधिक शाखाको सिफारिसमा यस नगरपालिकाले यसै उप-बूँदाको प्रतिकुल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिईनेछ।

१२. भौतिक योजनाहरुमा बाटोको व्यवस्था:

क) सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा बिद्यमान सार्वजनिक सडक संग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कम्तिमा ४.५ मिटर हुनु पर्नेछ।

Scanned with CamScanner

ख) बिद्यमान घना वस्तिलाई भवन एकिकृत योजनाद्धारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा दफा १३ बमोजिम स्वीकृति दिईनेछ ।

ग) नियन्त्रित भैतिक योजनाको हकमा: बिद्यमान सार्वजनिक मूल सडक संग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा बाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ।

घ) ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ। ८ मिटर वा सो भन्दा बढि चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ।

ङ) ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।

च) बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भैतिक योजनावाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ।

१३. मापदण्ड लागु भएको क्षेत्रमा सोको पालना नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउने छ। भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड बिपरित निर्माण भएको कुनै भवन नगरपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकि सरह असुल उपर गरिनेछ।

१४. न्युनतम एक तल्लाको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले पानी, बिजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिस दिनेछ ।

१५. भवन संहिता, २०६० अनुसारको "ग" वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारबहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ।

१६. "क", "ख" र "ग" वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकतिको लागि निबेदन दिंदा 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 अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ। आफुले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब नगरकार्यपालिकालाई दिनु पर्नेछ। यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

१७. आर्थिक वर्ष २०७३/०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचिकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त गरेको भुकम्प प्रतिरोधि भवन निर्माणमा दक्ष प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्ता संग

महाकाली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
बलगा, दार्चुला
सुदूरपश्चिम प्रदेश

Scanned with CamScanner

द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ। कालिगढ तथा ठेकेदारहरुले यस्तो तालिम निःशुल्क पाउनको लागि नगरपालिकामा निवेदन दिन सक्नेछन्।

१८. Rain Water Harvesting: अब निर्माण हुने "क" र "ख" वर्गका भवनहरुले बर्षातको पानि सोझै ढलमा नमिसाई RainWater Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिनमुनि पानि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानि मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। यस्तो व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिईने छैन।

१९. बिज्ञापन सम्बन्धी बोर्ड (Hoarding Board) कुनै पनि भवनमा नगरपालिकाको स्वीकृति बिना होर्डिङ बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइनेछैन। नगरपालिकाले यस्तो स्वीकृति दिंदा सो जडान भएको उपकरणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिक समितिबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचनामा राख्ने स्वीकृति दिनु पर्नेछ। साथै भवनको स्ट्क्चरल डिजाईनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाइ समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ।

२०. तोकिएको मुल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाइ रङ्गरोगन नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन् ।

२१. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइनेछ। यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिई सकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनःअनुमति लिनु पर्नेछ।

२२. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन्।

२३. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन्।

२४. नापी नक्शा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

२५. प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रुपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

२६. प्राकृतिक ताल, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन्।

२७. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न नगरपालिकाबाट योजना अनुमति (PlanningPermit) लिएर मात्र नक्शापासको प्रकृया अगाडि बढाउनु पर्नेछ।

२८. विद्युत: निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्दछ। अग्ला भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्नु पर्दछ। २३०/४०० देखि ११००० भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट कम्तीमा २/२ मिटर छाड्नु पर्नेछ। ११००० देखि ३१००० भोल्ट सम्मको तार छेउबाट कम्तीमा ५/५ मिटर

महाकाली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
खलंगा,दार्चुला
सुदूरपश्चिम प्रदेश,नेपाल

Scanned with CamScanner

छाड्नु पर्नेछ। १३२ कि.भो. सम्मको तार छेउबाट कम्तीमा ७/७ मिटर छाड्नुपर्ने छ। पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरकम लाईनहरु, ग्यॉस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन। पानीको मेनलाइन, टेलिफोन तारहरु, इन्टरकम लाईनहरु, ग्यॉस पाइपहरु तथा अन्य सेवाका लाइनहरु विद्युत तारको डक्टमा राखिने छैन्।

२९. फोहर मैला: आफ्नो घरबाट निस्कने फोहरको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ। नगरपालिकाले तोकि दिएको स्थानमा मात्र फोहर बसर्जन गर्नु पर्दछ। नगरपालिकाको निर्णय अनुसार तोकिएको फोहरमैला व्यवस्थापन शुल्क तिर्नु पर्नेछ।

३०. ढल/ नाला : चर्पी नभएमा भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिईने छैन। सतहको ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहरमैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन्। सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकि र सोक पिट निर्माण गर्न पाइनेछैन्।

३१. बैंकिङ् र इन्स्युरेन्स कारोबार: निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र तथा घर अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र बिना भवनको बैंकिङ् र इन्स्युरेन्स कारोबार गर्न पाइनेछैन्।

९. <u>आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रको लागि निर्माण तथा योजना मापदण्ड:</u>

१. घडेरीको न्यूनतम् क्षेत्रफल: ८० वर्ग मीटर वा (०-२-२-०) हुनेछ। साथै आवासीय क्षेत्रको लागि तल तालिकामा विभिन्न साईजका घडेरीहरुका लागि हुनु पर्ने ग्राउन्ड कभरेज प्रतिशत (GCR) र फ्लोर एरिया रेसियो (FAR) देहाय बमोजिम हुनेछ।

क) आवासीय

सि.नं.	घडेरी क्षेत्रफल (वर्ग मिटर)	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज प्रतिशत (GCR)	अधिकतम फ्लोर एरीया रेसियो (FAR)
१.	८०-१५०	८०	३.५
२.	१५१-२५०	८०	३.५
३.	२५१-५००	६५	३.०
४.	५०१-१०००	६५	३.०

ख) गैह आवासीय:

सि.नं.	गैह आवासीय क्षेत्रहरु	न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफलं (वर्ग मिटर)	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज प्रतिशत (GCR)	अधिकतम फ्लोर एरीया रेसियो (FAR)
१.	सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय	-	५०	२.०
२.	अस्पताल	३०००	३५	१.२५
३.	होटेल/लज	३०००/५०००	४०	१.५
४.	स्कुल/ क्याम्पस	२०००/६५००	४०	१.२५

Scanned with CamScanner

सि.नं.	गैह आवासीय क्षेत्रहरु	न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल (वर्ग मिटर)	अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज प्रतिशत (GCR)	अधिकतम फ्लोर एरीया रेसियो (FAR)
५.	अडिटोरीयम/सामुदायिक हल	-	३५	१.०
६.	धर्मशालातथा रात्रि बस	८००	४०	१.५
७.	सिनेमा हल, थिएटर सभा गृह	१०००	३५	१.०
८.	प्रहरी चौकी	-	५०	१.२५
९.	व्यापारीक कम्प्लेक्स/ सुपर मार्केट	३०००	४०	२.०
१०.	पेट्रोल पम्पहरु नयाँ	-	२०	२.०
११.	धार्मिक स्थलहरु	-	४०	१

२. भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने निजि बाटो पनि सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्दछ।

३. ४ मिटर भन्दा कम चौडाईको सडकको भवनमा सटर राख्न पाईने छैन्।

४. दफा ५ बमोजिम गठन भएको समितिको निर्णय अनुसार सघन बस्ती तथा राजमार्ग संग जोडिएको क्षेत्र निर्धारण गरी उपदफा १ रहेको घरेडीको न्युनतम् क्षेत्रफल भन्दा कम क्षेत्रफलमा समेत भवन निर्माण आचार संहिताको पालना गरी नक्शापास र डिजाइन स्वीकृत गराइ मात्र निर्माण अनुमति दिन सकिनेछ।

१०.घर नक्शा बनाउँदा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

१. तोकिएको मापदण्ड अनुरुप मात्र घर नक्शा (Architectural/Structural) बनाइ पेश गर्नु पर्नेछ। नक्शा पासको लागि पेश गर्दा निम्न ढाँचामा तथा विवरणहरु पेश गर्ने,

२. भवनका प्लानहरु (Building Plans):प्रत्येक तल्लाको प्लान पेश गर्ने ।

३. मोहडा (Elevations):भवनको चारै मोहडा पेश गर्ने ।

४. सेक्सनल एलिभेसन (Sectional Elevation):

५. भूँई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई देखिनु पर्ने,

६. भवनको कुल उचाई,

७. भन्याङ्ग काटिएको हुनु पर्ने,

८. कम्तिमा एउटा झ्याल र ढोका काटिएको हुनु पर्ने,

९. निर्माण स्थलको प्लान (Site Plan),

१०. Access को चौडाई हुनु पर्ने,

महाकाली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

Scanned with CamScanner

११. चारै तिरको सेट ब्याक देखिनु पर्ने,

१२. सेप्टिक ट्यांकि, सोक पिट देखिनु पर्ने,

१३. जमिन मुनिको पानि ट्यांकि देखिनु पर्ने,

१४. निर्माण स्थलभित्र अथवा सँगै High Tension Line भए सो बाट छोडेको दुरी देखिनु पर्ने

१५. सडकको केन्द्र बाट सडक अधिकार क्षेत्र देखिनु पर्ने

१६. निर्माण स्थलसंग सार्वजनिक जग्गा, नहर, नदी, खोला जोडिएको भए ती स्थलबाट छोडेको दुरी देखिनु पर्ने

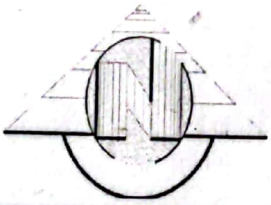
१७. अवस्थिति नक्शा (Location Plan):निर्माण स्थलसम्म सजिलै पुग्न सकिने गरी नक्शामा देखिनुपर्ने

१८. माप (Scale): कुन मापमा बनाईएको हो सो पनि नक्शामा उल्लेख गर्नुपर्ने

१९. झ्याल/ढोकाको विवरण (Opening Schedule): निम्मनानुसार राख्नु पर्ने:

S.N.	Door/Window	Symbol	Size	Number	Remarks

उत्तर दिशा (North Direction):



नक्शाको Title Block:

Owner:	Signature:	
Building Type:	Area:	
Plot No.:	Location:	
Detail/s: Plan, Elevations, Sections/ Structural Drawings		
Designed By:	Checked By:	Council Reg. No.:
Firm's Stamp:	Registration No.:	Drawn By:
Scale:	Date:	Sheet No.:

Scanned with CamScanner

परिच्छेद-४

११.भवन तथा बस्ती विकास सम्बन्धी अन्य व्यवस्था

१. नमुना घर नक्शा स्वीकृति प्रक्रिया: कार्यविधिको दफा (१३) उपदफा (१) बमोजिम तोकिएको न्युनतम् घरेडी जग्गाको क्षेत्रफलको सिमा भित्र भवन निर्माण गर्दा नगरपालिकाबाट स्वीकृत नमुना (Modal) भवन नक्शाहरु मध्ये उपयुक्त नमुना भवन नक्शा छनौट गरी नगरपालिकाको प्राविधिकको सुपरीवेक्षणमा भवन निर्माण गराउन सकिनेछ।

२. महाकाली नगरपालिका कार्यालय अर्न्तगत रहने गरी भवन तथा बस्ति विकास शाखाको स्थापना गर्ने र सोही शाखा मार्फत यो कार्यबिधि लागू हुन पुर्व बनेका घरहरुको अभिलेखिकरण गर्ने र नयाँ निर्माण हुने आवासिय तथा गैह आवासिय भवनहरुको घर नक्शा पास सम्बन्धी कार्य सम्पादन गर्न तपसिल बमोजिमको जनशक्तिको व्यवस्थापन गर्न सकिनेछ।

<u>तपसिल</u>

क) इन्जिनियर १ जना

ख) सब-इन्जिनियर १ जना

३. नगरपालिका क्षेत्र भित्र भवन निर्माण गर्दा देहाय बमोजिम प्रक्रिया अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

क) निर्माण सामाग्री भवन निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर मानिस तथा सवारी साधनको आवागमनलाई अवरोध पुऱ्याउन पाईनेछैन्।

ख) कम्पाउन्ड पर्खाल निर्माण गर्दा पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो मात्र निर्माण गर्न पाईने र सो भन्दा माथी बढीमा ३ फिट जाली नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्न पाईनेछ।

ग) सौर्य उर्जा प्रणाली सम्बन्धी व्यवस्था: भवनहरुमा कूल उर्जा खपतको २५% वा १५०० वाट पिक मध्ये जुन बढि हुन्छ सोही क्षमतामा जडान गर्ने गरी सौर्य उर्जा प्रणाली जडान गर्न भवन निर्माणको नक्शापास गर्दा भवनको डिजाइनमा नै अनिवार्य रुपमा सौर्य प्रणाली जडान गर्ने गरी डिजाइन गर्ने व्यवस्था मिलाउने र सो अनुसार जडान भए नभएको सुनिश्चित गरी जडान भएका भवनहरुको मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिईनेछ।

१. सबै प्रकारका व्यापारिक भवन (तल्लो तल्ला व्यापारिक प्रयोजन रहेको र माथिल्लो तल्ला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत),सबै प्रकारका संस्थागत भवन (विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदि),

२. सबै प्रकारका सार्वजनिक (संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदि),

३. सबै प्रकारका सभा, सम्मेलन भवन (मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटेल आदि),

महाकाली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
कर्णाली प्रदेश, नेपाल

Scanned with CamScanner

४. आवासीय भवनको हकमा सम्पुर्ण वा निश्चित क्षेत्रमा जग्गाको क्षेत्रफल एवं भवनको तल्ला अनुसार कम्तिमा २०० वाट पिक भन्दा कम नहुने गरी सौर्य उर्जा प्रणाली जडान गर्ने व्यवस्था मिलाउने ।

५. भवन निर्माणको अनुमती लिइ निर्माणाधिन अवस्थामा भएका वा निर्माण सम्पन्न भएका तर निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र नलिएका भवनहरुमा समेत उल्लेखित सौर्य उर्जा प्रणाली जडान गर्ने व्यवस्था मिलाउने ।

घ) उल्लेखित (१) देखि (५) सम्मका भवनहरु मध्ये कुनै भवनमा दैनिक ५ घण्टा भन्दा कम घाम लाग्ने भई सौर्य उर्जा प्रणालिबाट विधुत उत्पादन गर्न नसकिने अवस्था देखिएमा सौर्य उर्जा जडान नगरी नक्शा पास तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र जारी गर्न सकिनेछ। सोका लागि दैनिक ५ घण्टा कम घाम लाग्ने भइ सौर्य उर्जा जडान गर्न उपयुक्त नभएको व्यहोरा प्रमाणित गरेको हुनु पर्नेछ ।

ङ) Structural Analysis गर्नु पर्ने अवस्था ३ तल्ला वा ११ मिटर भन्दा अग्लो भवन भएमा, १००० बर्ग फिट भन्दा बढि प्लिन्थ एरीया भएको र Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएको अवस्थामा Structural Analysis गर्नु पर्नेछ ।

च) सेट व्याक (Set Back)

१. झ्याल ढोका राखी भवन निर्माण गर्दा प्लटको अगाडि, पछाडि, किनारा एवं जता पट्टी झ्याल ढोका राख्ने हो त्यता पट्टी कम्तीमा १.५ मिटर वा ५ फिट छाड्नु पर्नेछ।

२. नगरक्षेत्र भित्रका सडक भन्दा भित्र निर्माण गर्नु परेमा ३ फिट छाड्नु पर्नेछ ।

३. जग्गाको साँधसिमानाबाट कम्तिमा १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ।

४. सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटर सेट ब्याक छोड्नु पर्नेछ।

५. भवन निर्माण स्थलको किनारा तर्फ सडक वा सार्वजनिक जग्गा परेको अवस्थामा सडक/सार्वजनिक जग्गाको साँध पछि कम्तीमा ३ फिट छाड्नु पर्नेछ।

६. सडक सँग जोडिएको भवनमा सडक तर्फ Cantilever projection निकाल्न पाइने छैन।

७. स्थान छनोट गर्दा समथल वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तीमा ३ मिटर छाडेर मात्र भवन बनाउन पाइनेछ।

८. खोला, नदी किनार बाट ३० मि. छाडी भवन निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ।

९. ताल किनारा बाट ५० मि. छाडि भवन निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ।

१०. कुलो किनारबाट १० मि. छाडि भवन निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ।

Scanned with CamScanner

११. निम्नानुसारका भवनहरुको सेटब्याक निम्नानुसार कायम हुनेछ

क्रस	भवनका प्रकार	न्यूनतम् सेटब्याक	
		अगाडी	पछाडी दायाँ बायाँ
१	आवसिय भवन	१.५ मी.	१ मी.
२	शैक्षिक भवन	५ मी.	३ मी.
३	संस्थागत भवन	५ मी.	३ मी.
४	सभा सम्मेलन केन्द्र सिनेमा घर भीड जम्मा हुने ठाउँ आदि	१५ मी.	६ मी.
५	व्यवसायिक भवन सुपर मार्केट आदि	५ मी.	२ मी.
६	होटल, लज	५ मी.	२ मी.
	सघन बस्ती र राजमार्ग संग जोडिएका भवन	१.५ मी.	

१२. नगरपालिका क्षेत्र भित्रको सडकको चौडाई तथा प्रस्तावित अधिकार क्षेत्र (ROW)

१. महाकाली नगरपालिका क्षेत्र भित्र नयाँ खुल्ने सडकहरुका हकमा ROW कम्तीमा ६ मि. हुनेछ। तर दफा ५ बमोजिमको समितिको सिफारीसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाइ न्युनतम ४ मि. कायम गर्न सकिने छ। यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा सडक तर्फको न्युनतम सेट ब्याक १.५ मि. कायम गरीनेछ ।

२. सडकको वर्गीकरण अनुसार तथा चौडाईका आधारमा सडक क्षेत्र (ROW)निर्धारण हुनेछ।

३. भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मि. भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट १.५ मि. कायम गरिनेछ ।

४. यो मापदण्ड लागु हुनु अगावै कायम रहेका र भवन निर्माण भइसकेका ५० मिटर भन्दा छोटा बाटाहरुको (Cul-de-sac/Dead-End) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्र रेखाबाट न्युनतम १.५ मि. कायम रहनेछ।

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

६. महाकाली नगरपालिकाका मुख्य सडकहरुको हालको चौडाई तथा प्रस्तावित सडक अधिकार क्षेत्र निम्नानुसार रहेकोछ।

Class "D":

न्यूनतम सडक अधिकार क्षेत्र (ROW)६ मिटर

सि.नं.	सडकको नाम	छोएको बस्ती	लम्बाई (कि.मि.)
१.	खोली-डाडा-काँटै-उलेनी-सडक	खोली, डाडा, काँटै, उलेनी	६
२.	वेत लेक उलेनी थाप्ला खण्ड-	वेत, लेक, उलेनी, थाप्ला र घाटबजार	।१

Scanned with CamScanner

३.	डड्या, कटाल, थामु, धौकोट सडक खण्ड	डड्या, कटाल,थामु, धौकोड, डाडा, दोपखे र काँकडा	४
४.	झुस्कु मोड देखि झुस्कु सम्म सडक	झुस्कु	०.६
५.	काँटै मानाकोट बाँज जायझुल सडक	काँटै, मानाकोट, बाँज, जाइझुल,	८
६.	डुंगरी-धम्पनेरा-छापरी-बारबाझ सडक	डुंगरी, धम्पनेरा, छापरी, कोट कौतलि, बारबाझ	७
७.	मैखोलि-मुल्ला घट्टेखोला-पन्डोरा-बडालिगाउँ सडक	मैखोलि, घट्टेखोला, पन्डोरा, बडालिगाउँ	१०
८.	किम्तडि खोला - मल्लो किम्तडि - खेट्टेबगर सडक	किम्तडि खोला, मल्लो किम्तडि, खेट्टेबगर	५
९.	नमस्कार-धौलिगाड-दाम्का-छिडा-ऐरान सडक	नमस्कार, धौलिगाड, दाम्का, छिडा, भौरा बगर	७
१०.	श्रीबगड-मलेरा, छापरी, कोट कौंतली-बबा सडक	श्रीबगड, मलेरा कोटकौंतलि, बबा छापरी	१२
११.	दत्तु-थाप्ला सडक	दत्तु थाप्ला	८
१२.	थालिगाड-निसिल-जेबलधार पौनेखोला-भराडाखान सडक	थालिगाड, निसिल, पौनेखोला	१४
१३.	सेला-बुढिचोरा सडक	बुढिचोरा	८
१४.	मूल सडक-झुस्कु डोबाल-गैरिखान तालभराँड सडक	झुस्कु	९

१३. जमीन सडक तथा बाटो व्यवस्थापन सम्बन्धी मापदण्ड

१. नगरपालिका क्षेत्र भित्र घरघरेडी जग्गाको न्युनतम् क्षेत्रफल ०-२-२-० (८० वर्ग मीटर) कायम गरिनेछ।

२. जग्गाको कित्ताकाट गर्दा न्युनतम् क्षेत्रफल उपदफा (१) मा तोकिएको मपदण्ड भन्दा कम कायम हुने अवस्थामा जग्गा खरिद बिक्रि गर्न पाइनेछैन्।

३. कित्ता काट नहुने पुरै कित्ताको उपदफा (१) मा तोकिएको मपदण्ड भन्दा कम भएमा पनि खरिद बिक्रि गर्न बाधा हुनेछैन् ।

४. जग्गा खरिद बिक्रि गर्दा Street बाटोको न्यूनतम् चौडाइ १.५ मीटर गराइ कित्ता काट गरी सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ।

५. नगरपालिका क्षेत्रका भवन तथा बस्ती बिकास सम्बन्धी मापदण्ड लागु हुनु पुर्व बनेका बाटो सार्वजनिक नभएको हकमा यथावत अवस्थाको चौडाइमा सार्वजनिक बाटो कायम गर्न वा

Scanned with CamScanner

साविकका चलन चल्तिमा रहेका बाटाहरुलाई साविक अनुसारनै कायम एवम् रेखाङ्कन गरी सार्वजनिक बाटो कायम गर्न देहाय बमोजिम प्रक्रिया अनुसार सार्वजनिक गर्न सकिनेछ।

क) नगर क्षेत्रका भवन तथा बस्ती बिकास सम्बन्धी मापदण्ड लागु हुनु पुर्व बनेका बाटो सार्वजनिक नभएको हकमा यथावत अवस्थाको चौडाइमा सार्वजनिक गर्न वा साविक चलन चल्तिमा रहेका बाटाहरु सार्वजनिक गर्न बाटो चलन भोग गर्ने सरोकारवाला सबैको सहमतिमा निर्णय भइ वडाको सिफारिस सहित सम्बन्धित निकायमा निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ,

ख) उपदफा (५) खण्ड (क) बमोजिम साविकको बाटो सार्वजनिक गर्न पेश भएको प्रक्रिया उपयुक्त भए नभएको सम्बन्धित निकायमा बाटो सार्वजनिक गर्न गठन भएको लगत कट्टा समितिको निर्णय अनुसार सार्वजनिक गर्न सकिनेछ।

ग) साविक चलन चल्तीका बाटाहरु सार्वजनिक गराइ भौतिक संरचना जस्तै Street Pevement, ढल, खानेपानी, बिजुली, टेलिफोन लाइन फाइबर (ABC) प्रणाली आदिको निर्माणमा प्रस्तवित सार्वजनिक निर्माण गर्ने संस्थालाइ अनुमति दिन सकिनेछ।

६. उपदफा (५) बमोजिम बाटाहरुलाई साविक अनुसार नै कायम एवं रेखाङ्कन गरी २०८० असार मसान्त सम्म सार्वजनिक गर्न सकिनेछ।

७. २०८० असार मसान्त पछि उपदफा (५) स्वत: खारेज हुनेछ।

८. नगरक्षेत्र भित्र निर्माण गरिएका ग्रामिण सडकहरु (दफा १२ बमोजिमका) नियमानुसार कायम एवं रेखाङ्कन गरी २०८० असार मसान्त सम्म सार्वजनिक गरिनेछ ।

परिच्छेद-५

१४. घर नक्शा पास सम्बन्धि साधारण व्यवस्था: महाकाली नगरपालिकाको घर नक्शा पासलाई व्यवस्थित गर्न देहाय बमोजिमको व्यवस्था गर्न अबलम्बन गरिनेछ।

१. स्वीकृत कार्यविधि अनुसार भवन निर्माण गर्ने प्रक्रिया प्रभावकारी र स्पष्ट रुपमा कार्यान्वयन गर्न भवनको नक्शा तयार गराउन भवनको किसिम उल्लेख गरी नगरकार्यपालिकामा निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ।

२. स्वीकृत भवनको वर्गिकरण अनुसार ग र घ वर्गका भवनहरुको नक्शा नगरपालिकाको भवन तथा बस्ती विकास शाखाबाट तोकिएको शुल्क भुक्तानी गरी भवनको नक्शा तयार गरी भवन नक्शा पास प्रक्रिया संचालन गरिनेछ।

३. स्वीकृत मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण गर्नको लागि नक्शा पेश गर्दा यस नगरपालिकामा दर्ता भएका व्यक्ति तथा कन्सल्टेन्सी, फर्महरुबाट नक्शा तयार गराइ पेश भएमा भवन नक्शा पास प्रक्रिया संचालन गर्न बाधा पर्नेछैन्।

४. भवन नक्शा पासको लागि नक्शा दरखास्त फारम नगरपालिकाको राजस्व शाखाबाट तोकिएको फाराम दस्तुर भुक्तानी प्राप्त गर्न हुनेछ र नक्शा किताबमा उल्लेख भए अनुसार को कागजपत्रहरु र Drawing Design सहित नगरकार्यपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

Scanned with CamScanner

५. नगरपालिकाको प्राविधिकबाट फिल्ड तथा कागजपत्र जाँच गराइ राजश्व वापत प्रति वर्ग फिट लाग्ने दस्तुर राजस्व शाखामा बुझाई, दर्ता शाखामा दर्ता गरी प्राविधिक शाखामा फाँट दर्ता गरी सम्बन्धित वडा कार्यालयमा गई वडा कार्यालयबाट संधियाराको नाममा १५ दिने सुचना टाँस गर्नु पर्नेछ ।

६. सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट १५ दिने सुचनाको म्याद सकिए पछि सर्जमिन मुचुल्काको लागि नगरपालिकाको प्राविधिक शाखामा नक्शा दरखास्त फाराम सहित पेश गर्नु पर्नेछ ।

७. सर्जमिन मुचुल्काको लागि पत्र लेखी दस्तखत तथा चलानी गर्राई पुनः सम्बन्धित वडाकार्यालयमा नक्शा दरखास्त फारम लिएर जानु पर्दछ ।

८. सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट सोही वडा सेवा केन्द्रको तोकीएको ब्यक्तिको रोहवरमा साँध संधियाराको र्सजमिन मुचुल्का गरी नगरपालिका कार्यालयमा नक्शा दरखास्त फारम पेश गर्नु पर्नेछ ।

९. नक्शा तयार गर्ने व्यक्ति वा consultancy नगरपालिका कार्यालयमा सुचिकृत भएको हुनु पर्ने र नक्शा पेश गर्दा NEC No. उल्लेख भएको हुनु पर्ने छ ।

१०. बुँदा नं. १ लाई प्रभावकारी बनाउनको लागि सम्बन्धित ब्यक्ति तथा रजिष्टर्ड फर्मले Layout गर्ने देखि D.P.C.Level सम्म घर निर्माण गर्दा अनिवार्य रुपमा supervision गरी तोकिएको मापदण्ड अनुसार निर्माण भएको भन्ने सिफारिस गर्नु पर्नेछ ।

११. यस नगरपालिकामा दर्ता नभएका ब्यक्ति तथा Consultancy Firm ले नक्शा बनाई पेश गर्न पाउने छैन साथै बुदाँ न. २ उल्लंघन गर्ने ब्यक्ति तथा Consultancy Firm लाई नियमानुसार कारवाही हुनेछ ।

१२. निर्माण हुने वा निर्माण भै सकेको भवन अगाडीको क्षेत्र भित्र पर्ने भएमा उक्त जमिनको Natural Slope कायम हुनु पर्ने र Natural Slope मा परिवर्तन नगरी सतह मिलान गर्न सकिनेछ ।

१३. ३५ फिट सम्म उचाई भएको भवन निर्माण गर्दा कुनै किसिमको Structural Design पेश गर्नु, नपर्ने तर राष्ट्रिय भवन सँहिताको MRT अनुसार हुनु पर्ने छ। सो भन्दा बढी क्षेत्रफल अथवा तला हुने भवनहरुको निर्माण गर्ने सम्बन्धमा Structural Drawing पेश गर्नु पर्ने छ। तर सेडहरुको हकमा क्षेत्रफल बढि भए पनि Structural Drawing आवश्यक पर्ने छैन ।

१४. Septic Tank, Soak Pit, Water Tank आदि Right of way/ setback भित्र पर्ने गरी निर्माण गर्न नपाउने र नक्शामा उल्लेख भए अनुसार हुनु पर्नेछ ।

१५. दुवै तर्फमोहडा भएको वा एक तर्फमोहडा भएको निर्माण स्थलको Level बराबर नभएको ठाँउमा घरको उचाईको नाप कायम गर्दा र जमिनको औसत लेभल जति छ, सोही लेभलबाट मात्र अन्तिम उचाई कायम गरिने छ तर Natural Basement को हकमा भुइ तलाको जमिन तहबाट मात्र उचाई कायम गरिने छ ।

१६. Septic Tank वा घरसँग जोडेर निर्माण गर्दा घरको जगलाई असर पर्ने भएकोले त्यस्तो अवस्थामा जग जोगाउने नक्शा सहित प्राविधिक Supervision अनिवार्य हुनु पर्नेछ ।

Scanned with CamScanner

१७. यस कार्यबिधि लागु भएको मितिबाट नयाँ कित्ता काट्दा घर निर्माणको लागि नक्शा पास गर्न कम्तिमा ०-२-२-० क्षेत्रफल भएको जग्गा हुनु पर्नेछ तर यस पुर्व कित्ता काट भै सकेको हकमा यो नियम लागु हुने छैन ।

१८. Septic Tank र घरबाट निस्कने फोहर सिधै खोला नदि नाला, नहर तथा कुलोहरुमा मिसाउन पाईने छैन ।

१५. घर नक्शा पास गर्दा देहाय बमोजिमको प्रक्रिया अनुसार कार्य गर्नु पर्नेछ ।

क) स्वीकृति प्राप्त ब्यक्ति वा Consultancy बाट घर नक्शा बनाउन यस कार्यबिधिले बाधा पुऱ्याएको मानिनेछैन्।

ख) Plan, Elevation, Section, Beam detail, Column detail, foundation detail, staircase detail, Site Plan, Roof Plan, Location Plan सहितको तीन प्रति नक्शाको साथै १ प्रति जग्गाधनी प्रमाण पुर्जा, चालु आ.व. को एकीकृत सम्पत्ति कर तिरेको रसिदको फोटोकपी, नागरीकता प्रमाण पत्रको फोटोकपी र सक्कल नापी नक्शा सहितको कागज पत्र नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा बस्ती बिकास उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ। साथै नगरपालिकाको प्राविधिकले सबै प्रक्रिया तथा कागजात जाँच गरी Plinth Level सम्मको लागि भवन निर्माणको अस्थायी इजाजत पत्र दिइनेछ ।

ग) Plinth Level (DPC) सम्म निर्माण कार्य पुरा भएपछि भवन निर्माण तथा बस्ती बिकास उपशाखामा सर्म्पक राखी सम्बन्धित ब्यक्ति वा कन्सल्टेन्सी फर्मबाट Plinth Level (DPC) भन्दा माथि Super Structure को निर्माण कार्यको इजाजतको लागि सम्बन्धित प्राविधिकबाट पेश भएको प्रतिवेदन नगरपालिकाको प्राविधिकबाट चेक जाँच गराइ भवन निर्माण स्थायी इजाजत पत्र दिईनेछ। तर स्वीकृत अस्थायी इजाजत पत्र भन्दा फरक भएमा पुनःनक्शा पेश गर्न लगाई मात्र स्थायी प्रमाण पत्र दिईनेछ ।

घ) स्थायी इजाजत पत्र प्राप्त भएको मितिले २ वर्ष भित्र निर्माण कार्य गरी सक्नु पर्नेछ । सो अवधिमा निर्माण कार्य पुरा नभएमा नियमानुसार ५ प्रतिशत थप नक्शा नविकरण दस्तुर तिरी बढीमा अर्को २ वर्षम्मको म्याद थप हुनेछ । थपेको म्याद भित्र पनि इजाजत प्राप्त निर्माण कार्य पूरा नभएमा पुन अर्को नक्शा पास गरी मात्र बनाउनु पर्नेछ ।

ङ) घर निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि घर धनि वा निजको वारेशले नगरपालिकाको भवन तथा बस्ती बिकास शाखामा सम्पर्क राखी सो को प्रविधिकबाट जाँच निरिक्षण गरर्ाई स्वीकृत नक्शा अनुसार भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र उपलब्ध गराईन्छ । तर स्थायी पास भएको नक्शा बमोजिम घर निर्माण कार्य नभएमा वा मापदण्ड पुरा नभएमा सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन नगरपालिका बाध्य हुने छैन ।

च) भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिंदा अनिवार्य रुपमा घरको वरिपरी कम्तीमा २ वटा रुखको विरुवा रोपेको हुनु पर्ने छ ।

Scanned with CamScanner

छ) अस्थाई कच्ची घर ३००.० वर्ग फीट सम्मको घर निर्माणको लागि वडा कार्यालयको सिफारीस सहित नगरपालिकाको भवन तथा बस्ती विकास शाखामा सम्पर्क राख्नु पर्नेछ । यस्ता प्रकृतिका घरहरुको लागि सँधियाराको मुचुल्का आवश्यक पर्नेछैन ।

ज) ५००.० वर्ग फिट सम्मको कच्ची घरको लागि दर्ता नभएको बाटो तथा कुलोको निकास मात्र भएको हकमा पनि नियमानुसार आर.सि. सि. सँरचना झै १५ दिने सुचना, र्सजमिन मुचुल्का सहित अस्थाई, स्थायी र सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु पर्ने छ । तर यस्ता प्रकारका घरहरुमा आर सी सी कोलम र सो सम्बन्धि भाग हरु राख्न पाईने छैन ।

झ) नक्शा पास सम्बन्धि फाराम अनुसुचि-२ बमोजिमको हुनेछ ।

ञ) नक्शा पास नगरी निर्माण कार्य गरेमा वा नक्शा पास विपरीत अनियमित निर्माण कार्य गरेमा स्थानीय सरकार सन्चालन ऐन २०७४ बमोजिम कार्वाही गरिनेछ ।

१६. घर निर्माणकर्ताले पालना गर्नु पर्ने नियमहरु:

१. आफुले पेश गरेको नक्शा राज्यको प्रचलित ऐन कानुन बमोजिम भएको हुनु पर्नेछ ।

२. पेश गरिएका कागजातहरु सबै चुस्त दुरुस्त हुनु पर्दछ ।

३. पेश गरिएको नक्शा, नक्शा दरखास्त फारममा उल्लेख गरिएको ढाँचा अनुरुप हुनु पर्दछ ।

४. सम्बन्धित जग्गाको सडक मापदण्ड तथा रोक्का आदि बारे जानकारी प्राप्त गर्न सम्बन्धित जग्गा धनी सम्बन्धित जग्गाको नापी नक्शा लिई न.पा.को भवन तथा बस्ती बिकास शाखामा उपस्थित हुनु पर्ने छ ।

५. नक्शा पेश गर्दा नक्शा तयार गर्ने व्यक्ति वा डिजाईनर Consultancy Firm, यस नगरपालिकामा सुचिकृत भएको हुनु पर्दछ ।

६. नक्शा पाश गर्दा घर धनीले नापी नक्शा कित्ता नँ., जग्गाको साइज र बाटो स्पष्ट बुझिने कागजात पेश गर्नु पर्नेछ ।

१७. डिजाईनरले पालना गर्नु पर्ने नियमहरु

यस नगरपालिकामा नक्शा तयार गरि पेश गर्दा डिजाईनरले तपशिल बमोजिमको परिधि भित्र रही कार्य गर्न उपयुक्त देखिन्छ ।

१. घर धनीको इच्छा र दक्ष प्राविधिकका सुझाव अनुसार हुने गरी नगरपालिकामा दर्ता भएका व्यक्ति तथा Consultancy Firm बाट पेश गर्नु पर्नेछ ।

२. नक्शा पुरै Detail समेत A1, A2, A3 Size को पेपरमा तयार गरी जग्गाको Size अनुसार निम्न Components पुरा गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।

क) Floor Plan

ख) Roof Plan

ग) 4 Side Elevation

घ) Section through Staircase or highest portion

ङ) Column detail कम्तीमा 12" x 12" को Column size हुनु पर्नेछ

महाकाली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
शुक्लफाँटा, कञ्चनपुर
सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल

Scanned with CamScanner

च) Beam detail

छ) Staircase detail

ज) Foundation detail

झ) Site Plan मा स्पष्ट रुपमा सडक चौडाइ र जग्गाको Size देखाउनु पर्नेछ

ञ) Location Plan

ट) Floor Plan मा Column को भाग काले गर्ने, Room size प्रत्येक कोठा भित्र लेख्नु पर्नेछ र Dimension दिदा Room र Partition को चारै तर्फ Clear Show गर्ने र ढोका कुन साइडमा खोल्ने हे त्यो पनि प्रष्ट गर्नु पर्नेछ।

ठ) Evevation मा झ्याल ढोका खोल्ने वा Fixed हो थाहा पाउने गरी चौकोस र खापाको Drawing तयार गर्नु पर्नेछ।

ड) Roof Plan मा कुन साइडमा पानी झार्ने हो स्पष्ट देखाउनु पर्नेछ।

ढ) Site Plan निर्माण गरिने घरदेखी जग्गाको प्रत्येक कुनाको दुरी उल्लेख गरिएको हुनु पर्ने साथै Septic Tank र Soak Pit को ठाँउ समेत देखाएको हुनु पर्ने र Site Plan मा North माथीतिर हुनु पर्नेछ साथै बाटोको केन्द्र विन्दु देखी प्रस्तावित घरको दुरी उल्लेख भएको हुनु पर्नेछ ।

ण) Site Plan मा अगाडी पछाडी र दाँया बाँया छोड्ने दुरीको Dimension प्रष्टसँग उल्लेख गर्नु पर्नेछ। Septic Tank र Soak Pit सडकको मापदण्ड छोडेर मात्र नक्शामा देखाउनु पर्नेछ । Site Plan को Scale निम्न बमोजिम हुने छ ।

१. ०-१ रोपनी १ : १०० अथवा १" = ८'०"

२. १-४ रोपनी १ : २०० अथवा १" = १६'०"

३. ४ रोपनी भन्दा माथी १ : ४०० अथवा १" = ३२'०"

त) घरको बार्दली रेलिङ्ग डिजाइन सम्बन्धमा पहिलो, दोश्रो तथा सो भन्दा माथी का तलाहरुको लागि Parapet Railling को उँचाई कम्तीमा ३ फिट हुनु पर्ने र सो Railing बाहिरपट्टी बाट देखिने डिजाइन जस्तो सुकै भएतापनि भित्री भाग बच्चाहरु उक्लन नसक्ने किसिमको हुनु पर्नेछ।

थ) Departmental Store Hospital, Film Hall Mall आदि जस्ता बढी मानिसको चाँप हुने भवनहरुको नक्शा डिजाइन गर्दा Structural Details अनिवार्य रुपले देखाउनु पर्नेछ साथै उक्त नक्शामा Structural Engineer को दस्तखत हुनु पर्नेछ।

द) Drawing Photocopy तथा Tressing Pares को साइज अन्य कार्य समेतलाई प्रयोग हुने गरी Photocopy Machine को लागि समेत हुने गरी निम्न अनुसार कायम गर्नु पर्नेछ।

१. A1 = 33"X20"

२. A2 = 23½ "X 16½

३. A3 = 16½" X 12"

४. उल्लेखित पेपर साइजमा नक्शा पुरैको लागि ठाउँ नपुग भएमा Sheet No.2 गरी अर्को Sheet मा Site र Location Plan देखाउनु उपयुक्त देखिन्छ ।

Scanned with CamScanner

५. नक्शाको स्केल १"=८'०" वा १ : १०० हुनु पर्ने छ । ठुलो नक्शा ३००.०० वर्ग मी. भन्दा बढी Ground Floor Area भएमा नक्शाको स्केल १"=१६'०" वा १ : २०० पनि गर्न सकिन्छ।

६. ३५ फिट भन्दा बढी उचाई भएका भवनका लागि Structural Drawing पेश गर्नु पर्ने छ ।

७. साँध सिमानामा गाह्रो निर्माण गर्नु पर्दा सो गाह्रोबाट उज्यालो प्राप्त गर्नलाई Opening Size 0.5 mttr. X 1.00 Mtr मा नबढाई भेन्टिलेशन बनाउँदा ग्रिल र जाली राखी बनाउनु पर्नेछ ।

८. संधियाराको सांधमा झ्याल राख्दा १ झ- ६" Setback छाड्नु पर्ने छ ।

९. भवन निर्माण गर्दा भवनको टप बढीमा ३ फिट हुनु पर्ने छ साथै Cantilever Projection मा गाह्रो राखी Wall निर्माण गर्ने कार्यलाई निरुत्साहित गरिनेछ Cantilever Projection गरी Wall धान्ने खालको छ र आफ्नो हक भोगको जग्गामा टप पर्दछ भने त्यसमा बाधा पर्नेछैन ।

१०. Basement बनाउने घर धनिले उक्त घर निर्माण स्थलको Soil Test Report पेश गर्नु पर्नेछ तर Natural Basement वा Semi Basement को हकमा Soil Test Report आबश्यक पर्ने छैन।

ध) आफुले डिजाईन गरेको घर नक्शाको सडक मापदण्ड सम्बन्धमा डिजाईनर स्वयम् जिम्मेवार हुने हुदाँ उक्त घरको सडक मापदण्ड नियमीत सुपरभिजन गरी घर निर्माण बारे सही प्रतिवेदन दिनु पर्दछ ।

न) पुरानो घर माथि तला थप गर्दा सम्वन्धित कन्सल्टेन्सिबाट प्राविधिक जाँच गर्राई उक्त घरको तला थप गर्न सकिने वा नसकिने एकिन गरि मात्र तला थपको नक्सा डिजाइन गर्नु पर्ने छ । साथै सो भवनको आवश्यक जिम्मेवारी पेश गर्ने ब्यक्ति वा Consultant को हुनेछ ।

य) नक्शा कागजको दायाँ भाग ४" (तल देखि माथि सम्म) ठाँउ छुट्याई तपसील वमोजिम वनाई लेख्नु पर्नेछ।

Owner's name:
Owner's Signature:
Plot No:
Plot area:
Plinth area of the building:
Total Floor area:
Land covered by Building:
Tread:
Riser:
Schedules of Openings:

S.N.	Description	Size	Nos.	Remarks

Scanned with CamScanner

Consultant:

Drawn By:		
Designed By:		
License No.:		
Date:		
Scale:	Sheet No.	

१८. नक्शा पास गर्दा पेश गर्नु पर्ने **Drawings**

A. FRAME STRUCTURE

Plan:

Trench Plan.(c/c dimensions, grid names and size of footing)
Column Layout Plan (with grid names, c/c dimensions and column naming's)
Toe wall section

Foundation Details:

Foundation plan with dimensions
Section of Foundation with details
Typical footing plan

Slab Details:

Slab Reinforcement Plan: top (along x-x, y-y) and bottom continuous/cranked bars along x and y direction
Slab sections end to end (in x-x and y-y directions)

Beam Details:

Longitudinal sections (along x-x and y-y directions)
Cross-sections at mid span and support

Tie beam details

Strap beam details (Plan and Section)
Beam joint and lap details
Hook details for beam

Column Details:

Column details of building
Column joint and lap details
Hook details for column

Staircase Details:

Staircase plan with dimensions
Staircase section with dimensions

B. LOAD BEARING STRUCTURE

Plan and Column Details:

Trench plan (c/c dimensions, grid names and size of footing)
Column wall sections (Each type)

महाकाली नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
खलंगा, दार्चुला
सुदूरपश्चिम प्रदेश

Scanned with CamScanner

Plinth Tie beam details
Vertical Bars Layout Detail in trench plan & floor plan walls with Door/window openings
Sill, Lintel & Parapet band details
Corner stitching details (T-junction & corner junctions)
Vertical section of wall from foundation to terrace

Slab Details:
Slab Reinforcement Plan: top (along x-x, y-y) and bottom continuous/cranked bars along x and y direction
Slab sections end to end (in x-x and y-y directions)

Beam Details:
Longitudinal sections (along x-x and y-y directions)
Cross-sections at mid span and support

Tie beam details
Strap beam details (Plan and Section)
Beam joint and lap details
Hook details for beam

Staircase Details:
Staircase plan with dimensions
Staircase section with dimensions

१९. घर नक्शा पास गर्न आवश्यक कागजातहरु

१. घर नक्सा पास गर्न घर निर्माण कर्ताले नगरपालिकामा देहाय बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्न पर्नेछ।

क) स्वीकृत प्रास डिजाइनरबाट तयार भएको घरको नक्सा - ३ प्रति
ख) जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको फोटोकपी - १ प्रति
ग) नागरिकताको फोटोकपी - १ प्रति
घ) चालु आ.ब.को एकीकृत सम्पत्ति कर रसिदको फोटोकपी - १ प्रति
ङ) नापी नक्सा -१ प्रति (यदि नक्सा प्रष्ट नभएमा प्रमाणित ट्रेस नक्शा पेश गर्नु पर्नेछ।)
च) वारेश राखी नक्शा पास गर्ने भएमा वारेशको वारेशनामा तथा वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपि
छ) बाटो दर्ता/सार्वजनिक/चलन चल्तीको बाटो प्रमाणित गर्ने सर्जमीन मुचुल्का भएको प्रमाणको प्रतिलिपी
ज) जग्गा धनी मोही भएमा जग्गाधनि वा गुठीको स्वीकृति पत्र
झ) चार किल्ला प्रमाणित प्रतिलिपी

Scanned with CamScanner

२०. शुल्क सम्वन्धि व्यवस्था

१. घर नक्शा पास तथा अध्यावधिक गर्दा नगरमा यस पुर्व वनेका भौतिक संरचनाहरुको मर्मत सम्भारका लागि देहाय बमोजिमको शुल्क व्यवस्थापन गर्न पर्नेछ ।

क) ३ मीटर भन्दा बढी चौर्डाई भएका पक्की सडक फोड्नु पर्ने भएमा रु. ३०००।– शुल्क तिर्नु पर्ने छ।

ख) ३ मीटर चौर्डाई सम्म भएका पक्की सडक फोड्नु पर्ने भएमा रु. २०००।– शुल्क तिर्नु पर्ने छ।

ग) ग्राभेल सडक फोड्नु पर्ने भएमा रु. १०००।- शुल्क तिर्नु पर्नेछ ।

घ) सडक छेउ फोड्नु पर्ने भएमा रु. ३००।- शुल्क तिर्नु पर्नेछ ।

ङ) भित्री पिसिसि बाटो फोड्नु पर्ने भएमा रु. ५००।- शुल्क तिर्नु पर्नेछ ।

च) बनिसकेको सडकको नाला भत्काई घर निर्माण गर्नु परेमा रु. ३०००।- शुल्क तिर्नु पर्नेछ।

छ) सडक, सडक छेउ तथा नाला कटान गर्दा प्राबिधिक हिसाबले भएको क्षतिमा नघट्ने गरी नगरपालिकाले तोके बमोजिम धरौटी नगरपालिकाको धरौटी खातामा जम्मा गर्नु पर्ने छ ।

२. भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र, भवन निर्माण नियमित प्रमाण पत्र, भवन निर्मण कैफियत सहितको प्रमाण-पत्रको दस्तुर सम्बन्धमा।

क) साविक वडा वा गा.वि.स. बाट नक्शा पास र स्वीकृति लिई निर्माण गरेको भवनहरु मध्ये २०६४ को मापदण्ड भन्दा अगाडि निर्माण भएका भन्दा अगाडि निर्माण भएका भवनहरुको हकमा २०६४ को मापदण्ड २०७२ को मापदण्ड आउनु भन्दा अगाडि निर्माण भएका भवनहरु २०६४ को मपदण्ड र सो भन्दा पछी निर्माण भएका भवनहरु २०७२ को मापदण्ड बमोजिम निर्माण भएको भएमा रु १५००।- प्रविधिक सेवा शुल्क र रु ५००।- निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिईने नक्सा पास गर्दा साविकमा प्रविधिक सेवा शुल्क तिरेको रहेछ भने थप प्रवविधिक सेवा शुल्क नलाग्ने व्यवस्था गरिएको छ।

ख) साविक वडा वा गा.वि.स. बाट नक्सा पास नगराई भवन निर्माण गरेको तर तत्कालिन मापदण्ड पुरा गरेको पाईएमा निम्नानुसारको शुल्क लिई भवन निर्माण नियमित गर्ने,

ग) फ्रेम स्ट्रक्चर (आवासिय) प्रतिवर्ग फिट रु. २.५/-

घ) फ्रेम स्ट्रचर (व्यवसायिक) प्रति वर्ग रु. ५/-

ङ) लोड वियरिंग (आवासिय) प्रति वेग फिट रु. १.५/-

च) लोड वियरिंग (व्यावसायिक प्रति वर्ग फिट रु. ३/-

३. २०६४ को मापदण्ड पछि र २०७२ को मापदण्ड अगाडि निर्माण भएका भवन हरुको हकमा,

क) फ्रेम स्ट्रचर (आवासीय २००० वर्ग फिट सम्म) रु.६/-

ख) लोड वियरिंग आवासिय सबै प्रति वर्ग फिट रु.४/-

ग) लोड वियरिंग व्यावसायिक सबै प्रति वर्ग फिट रु.८/-

४. २०७२ को मापदण्ड पछि निर्माण भएका भवनहरुको हकमा,

Scanned with CamScanner

क) फ्रेम स्ट्रक्चर (आवासिय २००० वर्ग फिट सम्म) प्रतिवर्ग फिट रु.८/-

ख) फ्रेम स्ट्रचर (२००१ वर्ग फिट देखि ३००० वेषग फीट सम्म) प्रति वर्ग रु.१३/-

ग) फ्रेम स्ट्रचर (आवासीय ३००१ वर्ग फिट देखिमाथी) रु.१८/-

घ) फ्रेम स्ट्रचर(व्यवसायिक) २००० वर्ग फिट माथि सम्म) रु.२२/-

ङ) फ्रेम स्ट्रचर (आवासीय ३००१ फिट देखि माथि) रु.२५/-

च) लोड वियरिंग आवासिय सबै प्रति वर्ग फिट रु.५/-

छ) लोड वियरिंग व्यावसायिक सबै प्रति वर्ग फिट रु. १०/-

परिच्छेद-६
विविध

२१. संशोधन सम्बन्धि व्यवस्था: यस कार्यविधिमा संशोधन तथा हेरफेर गर्नु पर्ने वान्छनीय भएमा कार्यपालिकाले संशोधन तथा हेरफेर गर्न सक्नेछ ।

२२. वचाउ तथा खारेजी: महाकाली नगरकार्यपालिकाबाट जारी गरिएका देहाय बमोजिम कानून खारेज गरिएको छ ।

क) भवन तथा बस्ति विकाश, शहरी योजना निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड २०७४

ख) घर-नक्सापास कार्यविधि, २०७५

२३. दफा (२२) अनुसार खारेज भएका कानून बमोजिम भए गरेका कार्यहरु यसै कार्यविधि बमोजिम भए गरेको मानिनेंछ ।

२४. यस कार्यविधिमा उल्लेख भएका कुराहरुको हकमा यसै कार्यविधि अनुसार र उल्लेख नभएका कुराहरुका हकमा प्रचलित ऐन, नियम तथा नगर कार्यपालिकाको निर्णय अनुसार हुनेछ ।

२५. अब उप्रान्त पूर्ण वा आंशिक रुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नलिइएका भवनहरुमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गर्न पाइनेछैन ।

२६. कार्यविधिमा उल्लेख भएको हकमा संघीय कानून तथा प्रदेश कानून संग बाँझिएको हद सम्म स्वतः खारेज भएको मानिनेछ ।

२७. दर्ताफारी सम्बन्धी व्यवस्था प्रचलित कानुन बमोजिम हुनेछ।

महाकाली नगरकार्यपालिकाको निर्णय वा आदेश र अधिकारपत्रको प्रमाणिकरण (कार्यविधि) नियमावली, २०७४ (पहिलो संशोधन, २०७६) को नियम ४ बमोजिम प्रमाणिकरण गरिन्छ ।

महाकाली नगरपालिका नगर कार्यपालिकाको कार्यालय बृहस्पति, सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल

२०८१/१/१०

Scanned with CamScanner