

सभापोखरीगाउँपालिका

भवन निर्माण तथा घरनक्सा पास मापदण्ड, २०७६

१. भूमिका

- १.१ मापदण्डको नाम यो मापदण्डको नाम सभापोखरीगाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा घरनक्सा पास मापदण्ड, २०७६ रहेको छ ।
- १.२ मापदण्डको ग्रहण : सभापोखरीगाउँपालिकाको गाउँ सभाबाट स्वीकृत भई यो मापदण्ड ग्रहण भएको छ । यो मापदण्ड सार्वजनिक गराई जनसाधारणलाई यसबारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी सभापोखरीगाउँपालिकाको हुनेछ ।
- १.३ मापदण्ड लागू हुने क्षेत्र : यो मापदण्ड लागू हुने क्षेत्र सभापोखरीगाउँपालिकाको भौगोलिक सिमाना (हाल थप गरीएको क्षेत्र समेत) रहनेछ । गाउँपालिका विस्तार भएमा सो क्षेत्रमा समेत सो थप भएको मितिदेखि यो मापदण्ड लागू हुनेछ ।
- १.४ मापदण्डको सँशोधन : सभापोखरीगाउँपालिकाको गाउँ सभाको दुई तिहाई बहुमतद्वारा यस मापदण्डमा आवश्यक सँशोधन गर्न सकिनेछ ।
- १.५ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र प्रकृया :
 - (क) सभापोखरीगाउँपालिकाको क्षेत्रमा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा कृयाकलाप वा प्रयोजन परिवर्तन, जग्गा/घडेरी विकास, भौतिक विकास वा निर्माण कार्य गर्न परेमा सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था, निकायले सभापोखरीगाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा नक्शा सहित रितपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनुपर्नेछ । कच्ची खालका वा अस्थायी प्रकृतिका निर्माणका लागि समेत नक्सापासको प्रावधान लागू हुनेछ ।
 - (ख) विद्यमान भवन, संरचना वा उपयोगमा कुनै पनि किसिमको परिवर्तन गर्नु परेमा वा पुरानो संरचनाको ठाउँमा नयाँ निर्माण गर्दा यस मापदण्डअनुरूप आवश्यक स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।
 - (ग) नक्सापास कार्यविधि पेश हुन आएको नक्सा दरखास्त नक्सापास कार्यविधिअनुसार कारवाही अगाडि बढाइ सभापोखरीगाउँपालिकाले स्वीकृत प्रदान गर्ने वा नगर्ने निर्णय गर्नेछ । अस्वीकृत गर्ने भन्ने निर्णयमा सोको कारण

पनि दिइनेछ । भवन र संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय सभापोखरी, नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड, पुरातत्व विभाग आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट प्राप्त स्वीकृतिका आधारमा मात्र आवेदकहरूको निवेदन उपर स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाइनेछ ।

- (घ) पुराना भवन निर्माण अनुमति: भवन मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि गाउँपालिकाले कुनै भवन निर्माण अनुमति दिएकोमा हाल निर्माण कार्य भइरहेको, तर दिइएको अवधिभित्र सम्पन्न नभएको भए उक्त अनुमति यसै मापदण्डअन्तर्गत दिइएको मानिनेछ । माथि उल्लेख भएअनुसार यदि अनुमतिको म्याद सकिएको तर निर्माण कार्य सुरु नभएको अवस्थामा भने सम्पूर्ण निर्माण कार्य को स्वीकृतिको नया प्रकृया यसै विकास निर्माण मापदण्डको प्रावधानबाट निर्देशित हुनेछ ।
- (ङ) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: विकास निर्माण मापदण्डअनुरूपको नक्सा र स्ट्रक्चरल डिजाइन भएको भवन सुपरीवेक्षण गरी तयार भएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेपछि मात्र गाउँपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत अनुगमन तथा सुपरीवेक्षण गराई उपयुक्त ठहरिएमा सो भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । निर्माण भइरहेको भवन प्लाष्टर, रंगरोगनसहित काम बाँकी नरहने गरी पूर्णरूपमा सम्पन्न नभई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र वा तला थपको स्वीकृति दिइने छैन ।
- (च) मापदण्डको प्रावधान पुन्याउने प्रयोजनका लागि लिईने सँधियारको मन्जुरीनामा वा मापदण्डको भावनाको प्रतिकूल हुने गरी कबुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।
- (छ) विकास निर्माणको क) र ख) को कार्यको स्वीकृतिका लागि नक्शा दरखास्त पेश हुँदा यसमा उल्लेखित मापदण्डहरू अनिवार्यरूपमा पूरा भएको हुनपर्नेछ ।

१.६ परिभाषा : विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएको निम्नलिखित शब्दहरूको निम्नलिखित अर्थ हुनेछ ।

(क) आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम : कुनै पनि घडेरी वा

भवनमा आवतजावत गर्नको लागि आवश्यक निजी वा सार्वजनिक बाटोलाई आवतजावतको निम्ति प्रवेशको माध्यम मानिनेछ ।

- (ख) **विकास- निर्माण** : विकास-निर्माणले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने स्थायी वा अस्थायी निर्माण, विद्यमान ढाँचामा कुनै पनि प्रकारको परिवर्तन वा जग्गा एवम् भवनको प्रयोग वा उपयोगमा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई समेत बुझाउँछ ।
- (ग) **अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति** : यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त सभापोखरीगाउँपालिकाले तोकेको कुनै संस्था/अधिकारी वा कर्मचारीलाई अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति मानिनेछ ।
- (घ) **राष्ट्रिय भवन संहिता** : राष्ट्रिय भवन संहिता भन्नाले भवन ऐन, २०५५ अनुसार नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० लाई बुझाउँनेछ ।
- (ङ) **विशेष प्रकारका भवनहरू** : निम्नलिखित प्रयोजनका भवनहरूलाई विशेष प्रकारका भवनहरू भनिनेछ : शैक्षिक प्रयोजनका भवनहरू, अस्पताल, नर्सिङ होम जस्ता भवनहरू, तारे होटल, सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह, सपिङ कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, मध्यम र ठूला उद्योगहरू, मोटरगाडी मर्मत कारखाना र सोही प्रकृतिका गाउँपालिकाले विशेष प्रकारका भनी तोकेका अन्य भवनहरू ।
- (च) **भू-उपयोग** : विद्यमान मापदण्डमा वर्गीकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई भू-उपयोग भनिएको छ ।
- (छ) **भू-उपयोग क्षेत्र** : भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्रलाई भू-उपयोग क्षेत्र भनिएको छ ।
- (ज) **शहरी विकास विस्तार हुने क्षेत्र** : क्रमबद्ध र व्यवस्थित किसिमले शहरी पूर्वाधारको व्यवस्था अथवा सुधार गर्दै शहरको क्रमिक र योजनावद्ध विस्तार गरिने अभिप्रायले विद्यमान मापदण्डले किटान गरेको भौगोलिक क्षेत्रलाई शहरी विकास विस्तार क्षेत्र भनिएको छ ।
- (झ) **कित्ता** : कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको जग्गाधनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको क्षेत्रलाई कित्ता भनिएको छ ।
- (ञ) **भवन** : आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवम्

अन्य विशेष उद्देश्यको लागि गरिएको सेवा सुविधायुक्त निर्माणलाई भवन भनिएको छ ।

- (ट) **प्लिन्थ (PLINTH)**: जमिनको सतहभन्दा माथि र भुईँको सतहभन्दा मुनिको भवन वा निर्माणको भागलाई प्लिन्थ मानिनेछ ।
- (ठ) **सडक अधिकार क्षेत्र** : सडक अधिकार क्षेत्र भन्नाले ऐन, नियम वा सम्बन्धित मापदण्डले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ तोकेको बराबर दूरीको चौडाई (सेटब्याक बाहेक) लाई मानिनेछ ।
- (ड) **सेटब्याक (SET BACK)** सेटब्याक भन्नाले प्रस्तावित संरचना निर्माण गरिने जग्गाको साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति तथा सडक अधिकार क्षेत्रको किनाराबाट निर्माण हुने संरचनासम्म छाड्नुपर्ने न्यूनतम दूरीलाई जनाउँदछ । सार्वजनिक सडक/ बाटोतर्फको सेटब्याकलाई सेवा, सुविधा तथा पूर्वाधार विस्तार क्षेत्रको रूपमा मानिनेछ र सोमा कुनै पनि किसिमको स्थायी संरचनाको निर्माणलाई अनुमति दिइने छैन ।
- (ढ) **ढाकिएको क्षेत्रफल (COVERED AREA)** : प्लिन्थभन्दा लगत्तै माथि कुनै पनि भवन वा निर्माणले चर्चेको भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल मानिएको छ । तर निम्नलिखित भागहरूलाई यसमा समावेश गरिएको छैन ।
- बगेचा, इनार र यससम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी, फोहोरा खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, ट्यापी, बेन्च, चिप्लेटी, भुला जस्ता बाहिरी वस्तु आदि ।
 - निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएको साना नालीहरू, क्याचपिट, गल्ली पिट इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुङ आदि ।
 - कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाएको डेउढी (पोर्च) खुल्ला भ-याङ्ग, न्याम्प, बाहिरपट्टि भुण्डिएको भ्याल, पर्खालभन्दा बाहिर रहेको बलेसी, छानाले ढाकेको भाग आदि ।
 - पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष आदि जस्ता सेवा पुर्‍याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।
- (ण) **जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल (GROUND**

COVERAGE) : प्रस्तावित भवन र विद्यमान भवनद्वारा ढाकिएको क्षेत्रफल / प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई ग्राउण्ड कभरेज मानिएको छ । भवनको बाहिरी मोहोडासम्म नापेर निकालेको कुनै पनि तलाको समथल क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजको हिसाव निकालिनेछ । साथै सडकको अधिकार क्षेत्रभित्रको जग्गा लगत कट्टा नभएको हकमा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलबाट उक्त सडकमा पर्ने जग्गा घटाई बाँकी जग्गाको क्षेत्रफल लिई ग्राउण्ड कभरेज निकालिनेछ ।

(त) **भुईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR : FLOOR AREA RATIO)** : भवनका सम्पूर्ण भुईँहरूको कुल क्षेत्रफल (द्यगर्षित गउ ब्यभब) र प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको अनुपातलाई भुईँ क्षेत्रको अनुपात FAR मानिनेछ । सडकको अधिकार क्षेत्रभित्रको जग्गालाई प्लटको क्षेत्रफलमा गणना गरिने छैन । साथै भवनको भुईँ भनेर निम्नलिखित भागहरूलाई गणना गरिने छैन ।

- १) आवासीय तथा व्यापारिक प्रयोजन बाहेकका अन्य प्रयोजनको वेसमेन्ट,
- २) भन्याङ्ग छोप्ने छानाको भाग,
- ३) कम्पाउण्ड वाल, जमिनमुनिको पानी ट्याङ्गी, पौडी खेल्ने खुला पोखरी आदि ।

(थ) **भवनको उचाई** : जग्गाको औसत सतहदेखि कुनै पनि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई भवनको जम्मा उचाई मानिनेछ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा भिरालो छानाको औसत सतहलाई उचाईमा गणना गरिनेछ ।

(द) **भूईँ (Floor)** : मानिस हिँड्ने कुनै पनि भवन वा निर्माणको तलाको तल्लो तहलाई भूईँ (Floor) मानिनेछ ।

(ध) **तला (Storey)** : भवनमा एउटा भुइँ लगत्तै अर्को भूईँलाई एक तलाको रूपमा मानिनेछ । पूर्णरूपमा जमिनमुनि रहेको तलालाई तलामा गणना गरिने छैन ।

(न) **कोठाको उचाई** : कुनै पनि कोठाको तयारी भुईँदेखि तयारी सिलिङ्सम्मको उचाइलाई कोठाको उचाई मानिनेछ ।

(प) **दायाँ बायाँ किनाराको दूरी (MARGIN)** : जग्गाको सडकतर्फ बाहेक दायाँ, बायाँ, पछाडि साँधदेखि भवन निर्माण गर्ने सिमानासम्मको न्यूनतम दूरी वा सेटव्याकलाई दायाँवायाँ किनाराको दूरी मानिनेछ ।

(फ) **निर्माण रेखा** : बाटोतर्फको सेटव्याक, दायाँबायाँ र पछाडि किनाराको दूरीले निर्धारण गरेको रेखालाई निर्माण रेखा मानिनेछ । यो रेखा नाघेर भवनको कुनै पनि निर्माणबाहिर (पूर्ण/आंशिक) निकाल्न पाइने छैन ।

(ब) **बनावट एवम् ढाँचा** : भवनको उचाई, निर्माण सामाग्री, छाना, भूयाल, वार्दली, कर्निस आदिले भल्काउने रूपरेखालाई भवनको बनावट एवम् ढाँचा मानिनेछ ।

(भ) **वार्दली** : कुनै पनि भवनमा भएको छेकवारसहितको भवनको पर्खालभन्दा बाहिर निकालिएको आवतजावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई वार्दली मानिनेछ ।

(म) **भूमिगत/ अर्धभूमिगत तला** : कुनैपनि भवनको जमिन (भुँईँ) तला सम्पूर्ण जमिनमुनि पर्दछ भने त्यसलाई भूमिगत तला तथा आंशिक रूपमा जमिनमुनि र बाहिर पर्दछ भने त्यसलाई अर्धभूमिगत तला मानिनेछ ।

(य) **खुल्ला क्षेत्र** : खुल्ला क्षेत्र भन्नाले तत्सम्बन्धी अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्नबाहेकका भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने खुला क्षेत्र भनि गाउँपालिकाले घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ । यसअन्तर्गत हरियाली उद्यान, बाल उद्यान आदि समेत खुला क्षेत्रअन्तर्गत पर्ने सम्झनुपर्नेछ ।

(र) **टाँसिएको भवन (Attached Building)** : टाँसिएको भवन भन्नाले जग्गाको साँध, सिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

(ल) **जोडिएको भवन (Joined Building)** : जोडिएको भवन भन्नाले वेग्लवेग्लै स्वामित्व भएको, तर एकआपसका भारवहन अंगहरू संयुक्तरूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ । तर जोडिएका प्रत्येक भवनहरूले मापदण्ड वेग्लवेग्लै रूपमा पुरागरेको हुनुपर्नेछ ।

(व) **भवन एकीकरण (House Pooling)** : भवन एकीकरण भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टाछुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नयाँ वन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँछ ।

(श) **आंशिक निर्माण सम्पन्न** : आंशिक निर्माण सम्पन्न भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

(ष) **प्राविधिक समिति** : गाउँपालिकाका अध्यक्षको संयोजकत्वमा निजले

तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, भवन कार्यालय र जिल्ला समन्वय समितिको कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरुसहितको समिति प्राविधिक समिति हुनेछ

- (स) **नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan) :** नियन्त्रित भौतिक योजना भन्नाले नियन्त्रितरूपमा प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- (ह) **सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan) :** सार्वजनिक भौतिक योजना भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो जग्गामा विकास गरेको, तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोजनका लागि खुल्ला हुने गरी सार्वजनिक गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- (क्ष) **प्राविधिक विशेषज्ञ :** प्राविधिक विशेषज्ञ भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त इन्जिनियर/आर्किटेक्टलाई जनाउँदछ ।
- (त्र) **कानून :** कानून भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, भवन ऐन २०५५ र गाउँ विकास ऐन, २०४५, विद्युत, खानेपानी आदीसंग सम्बन्धित ऐन र उक्त ऐनहरु अर्न्तगत बनेका नियमावलीहरुसमेत लाई बुझाउनेछ ।
- (ज्ञ) **खुल्ला क्षेत्र (Open Space):** भन्नाले गाउँ क्षेत्रमा प्रकृतिक प्रकोप व्यवस्थापन का लागि अत्यावश्यक खुल्ला क्षेत्र लाई जनाउछ तथा बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- (कक) **सहरी विकास कार्यालय :** भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
- (कख) **क वर्गका भवन :** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (कख) **ख वर्गका भवन :** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा क्तचगअतगचबकिउबल ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- (कग) **ग वर्गका भवन :** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग)

अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा क्तचगअतगचबकिउबल ४.५ मिटर भन्दा कम भएका सामान्य भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

- (कघ) **घ वर्गका भवन :** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढूंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।
- (कङ) **माटो परीक्षण :** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको **माटो परीक्षण निर्देशिका** ले तोकेको परीक्षण प्रकृया र विधिलाई जनाउँदछ ।
- (कच) **संस्थागत भवन :** भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
- (कछ) **सभा (सम्मेलन भवन) :** भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त र विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
- (कज) **सार्वजनिक भवन :** भन्नाले संस्थागत भवन, सभा (सम्मेलन) भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।
- (कभ) **व्यापारिक भवन :** भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (कञ) **मिश्रित आवासिय भवन :** भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

२. **भू-उपयोग क्षेत्र:** सभापोखरीगाउँपालिकाको भू क्षेत्रलाई मुख्यतः दुई भागमा विभाजन गरिएको छ ।

२.१ **वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको क्षेत्र :** वन, सीमसार, पानीको मुहान, सार्वजनिक जग्गा, चिरा परेको भू भाग, पहिरो, खोल्सी, खोला किनारा र ३० डिग्रीभन्दा भिरालो जमिनको क्षेत्रमा (भूगर्भविद्वले जाँच र सिफारिस गरेकोमा बाहेक) वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको छ (अनुसूची १) । अनुसूचीमा नरहेका, तर स्थलगत निरीक्षणका क्रममा सोही प्रकृतिका जग्गाहरु भनि प्राविधिकरूपमा ठहर भएमा समेत वस्ती विकासका लागि स्वीकृति दिइने छैन । उपयोगअनुरूप यो क्षेत्रलाई तीन भागमा विभाजन गरिएको छ ।

२.१ (क) वन क्षेत्र :

- (१) सरकारी, गाउँपालिकाको स्वामित्वमा रहेको सामुदायिक, कबुलियत र धार्मिक वन यस क्षेत्र अर्न्तगत पर्दछन् । यो क्षेत्र वनको संरक्षण र सम्वर्धनको लागि छुट्याइएको छ । यस क्षेत्रमा कुनै रुखहरू कटान नहुनेगरी तयार गरीएको व्यवस्थित कार्ययोजना सहितका पर्यटकीय, मनोरञ्जन र धार्मिक कृयाकलाप आदिका कार्यहरू बाहेक अन्य कार्यहरू गर्न दिइने छैन ।
- (२) आफ्नै जग्गामा लगाएर दर्ता कायम रहेको नीजी वन रहुन्जेलसम्म मात्र रोक लगाइने छ ।

२.१ (ख) खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र :

- (१) सार्वजनिक जग्गाकोरूपमा रहेका खेलकुद मैदान, पार्क, पोखरी, सिमसार, खोला तथा खोल्सी जस्ता जग्गाहरूलाई सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र भन्ने बुझिनेछ । यस्ता सार्वजनिक जग्गाहरू क्षेत्रहरूको संरक्षण गरिनेछ र नेपाल सरकारको (मन्त्रिपरिषद्) निर्णय विना भोग हस्तान्तरण वा लिज वा भाडामा समेत दिइने छैन । खुल्ला जग्गाको रूपमा नै रहने गरी यो क्षेत्रमा गुरु योजनामा संलग्न गरिएको खुल्ला पार्क, खुल्ला खेलकुद स्थल जस्ता निर्माण कार्यहरू बाहेक अन्य निर्माण कार्यका लागि स्वीकृति दिइने छैन र यस्ता जग्गाहरूमा यसअघि बनाइएका गैरकानूनी संरचनाहरू छन् भने तिनिहरूलाई पनि हटाइनेछ ।
- (२) नदी, खोला, खोल्सी, पोखरी, कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा गाउँपालिकाको विशेष स्वीकृति लिई मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- (३) नदी उकासबाट आएको जमिन खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्रभित्र राखिएको छ र सोमा सार्वजनिक संरचना, वन र उद्यानबाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- (४) प्राकृतिक प्रकोपको समयमा सुरक्षित खुल्ला स्थानको रूपमा अनुसूची २ का स्थानहरूलाई तोकिएको छ ।

२.१ (ग) संरक्षित सम्पदा स्थलहरू : इतिहास, कला, सँस्कृति, धर्म, वातावरण, प्राकृतिकस्वरूप र सुन्दर दृष्य भएका तथा वास्तुकलाको दृष्टिले महत्वपूर्ण विभिन्न स्थानहरू यस क्षेत्रभित्र समेटिएको छ । अनुसूची - ३ मा उल्लेखित स्थानहरूमा सोही स्थानको विशिष्टता र उद्देश्यसँग मेल

खाने र गुरु योजनामा संलग्न गरिएको निर्माण कार्यलाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ ।

१. यस क्षेत्रसँग जोडिएका कित्ताहरूमा घर, भवन निर्माण गर्दा संरक्षित क्षेत्रतर्फ अनुसूचिमा ३ अनुसार तोकिएको सेटव्याक छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।
२. यस क्षेत्रभित्र र सँगै जोडिएका कित्ताहरूमा ६ मिटर उचाईसम्मको भवन मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।
३. यस क्षेत्रपट्टिको मोहडाहरू परम्परागत नेपाली शैलीमा निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

२.२ वस्ती विकास योग्य क्षेत्र : गाउँपालिकाका वन क्षेत्र, खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र र संरक्षित क्षेत्र कटाएर बाँकी भएका क्षेत्रहरू वस्ती विकास योग्य क्षेत्रको रूपमा रहेको छ । तर वस्ती विकास योग्य क्षेत्रको संवेदनशिल क्षेत्रमा भने विकास निर्माणलाई केही नियन्त्रण गरिएको छ । शहरी विकासको दृष्टिकोणबाट गाउँपालिकाको वस्ती विकास योग्य क्षेत्रलाई हाल निर्माण भइसकेको स्थापित शहरी उप क्षेत्र र शहरी क्षेत्रको रूपमा भविष्यमा विकास, विस्तार हुने शहरी प्रतिवद्धता उपक्षेत्र र बाँकि क्षेत्रलाई ग्रामीण उपक्षेत्रमा विभाजन गरी सोहीअनुरूप मापदण्डहरू राखिएका छन् । चोक बजार वरपर र शहरी क्षेत्रको रूपमा निर्माण भइसकेका तथा बजार केन्द्रको रूपमा विकास भइसकेका वस्तीहरूलाई स्थापित शहरी क्षेत्रको रूपमा समेटिएको छ ।

१. वस्ती विकास योग्य क्षेत्र अनुसूची ४ मा राखिएका छन् ।
 २. स्थापित शहरी क्षेत्रमा घडेरी/प्लटका लागि न्यूनतम ०-४-०-० (रोपनी) क्षेत्रफल तोकिएकोमा यो मापदण्ड लागुहुनुअघि कायम भइसकेको र ०-४-०-० (रोपनी) क्षेत्रफलको स्थलगत अवलोकनबाट सम्भावना नरहेको घडेरी/प्लटमा भने सोभन्दा घटी क्षेत्रफलको घडेरी/प्लटमा पनि निर्माणको अनुमति दिइनेछ ।
 ३. सामुदायिक भवन, सानो खेल मैदान, खुल्ला स्थान आदिका लागि जग्गा प्राप्तिको निमित्त निर्माण अनुमति सेवा शुल्कको १०% सोही कार्यमा मात्र खर्च गर्ने गरी पारदर्शिकबाट राखिनेछ ।
- गाउँपालिकाका वस्ती विकास योग्य भूभागहरूलाई समग्रमा निम्नानुसारका भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको छ ।

२.२ (क) व्यापारिक क्षेत्र : यस क्षेत्रअर्न्तगत खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने व्यापारिक स्थानहरू पर्दछन् । सडक अधिकार क्षेत्र ६.० मिटर र सोभन्दा वढीरहेका सडकहरूसँग जोडिएका दाँया बाँयाका घडेरीहरूलाई यस क्षेत्रभित्र समावेश गरिएको छ ।

१. यस क्षेत्रमा पूर्ण व्यापारिक वा सडकसँग जोडिएको तलामा पसलसहितको आवासीय उपयोगलाई समेत अनुमति दिइनेछ । साथै कम्पाउण्ड र पार्किङ एरिया सहितको आवासीय तथा सँस्थागत भवनसमेत निर्माण गर्न दिइनेछ ।
२. यस क्षेत्रको अनुसूची ६ मा उल्लिखित सडकहरूको दायाँ बायाँ घडेरीहरूमा कम्पाउण्डवाल लगायतका अन्य पूर्वाधारहरूको निर्माण वेगर र छिमेकीहरूको सहमति वेगर मानिसहरूको जमघट हुने सिनेमा हल, संघ संस्थाका भवनहरू जस्ता, ग्रील उद्योग, गाडी र मोटर साइकल मर्मत केन्द्र, काठ चिरानको मिल, व्यवसायिक कुखुरा पालन, सुँगुरपालन जस्ता उपयोगहरूलाई अनुमति दिइने छैन ।

२.२ (ख) आवासीय क्षेत्र : यस क्षेत्रमा आवासीय तथा तत्सम्बन्धित अन्य कृयाकलापका लागि आवश्यक पर्ने पूर्वाधारहरू रहनेछन् ।

१. आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त भवनमा सोको केही अंश सटर, कार्यालय आदी जस्ता व्यापारिक प्रयोजनमा राखिएमापनी सो भवन सम्पूर्णलाई व्यापारिक भवन मानिनेछ ।
२. अनुसूची ४ (ख) को दायाँ बायाँका घडेरीहरूमा वास्तुकलाको दृष्टिकोणबाट सभापोखरीको आफ्नोपन रहेको काठ र छानाको ढाँचालाई अग्रभागतर्फ प्रोत्साहित गरिएको छ । उपरोक्त ढाँचाको भवन निर्माण गर्ने घरधनीलाई नक्सापाशको शुल्कमा २५% छुट दिइनेछ ।

२.२ (ग) सँस्थागत क्षेत्र : सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालयहरू, विद्यालय, क्याम्पस आदि रहेका र सोका लागि उपयुक्त क्षेत्रलाई सँस्थागत क्षेत्र भनिएको छ । यस क्षेत्रमा तत्सम्बन्धी सँघसँस्थाको आवास तथा सरकारी कार्यालय प्रयोजनको कार्यबाहेक अन्य कार्यहरूलाई अनुमति दिइने छैन । सम्बन्धित सँस्थाले आफै वा लिजमा अन्य प्रयोजनको विकास निर्माण गर्न चाहेमा सोको आवश्यक कागजातहरू र सम्वद्ध सवैको सहमति, स्वीकृति साथै सो क्षेत्रको घोषित कृयाकलापमा कुनै नकरात्मक प्रभाव नपर्ने प्राविधिक प्रतिवेदन रहेमा त्यस्तो विकास निर्माणको अनुमति भने दिन सकिनेछ ।

२.२ (घ) कृषि क्षेत्र : यस क्षेत्रान्तर्गत कृषिजन्य कृयाकलापका लागि प्रयोगमा आएका जग्गाहरू पर्दछन् । यस क्षेत्रमा कृषि जमिनको संरक्षण गर्न अन्य कार्यलाई निरुत्साहित गरिएको छ ।

१. व्यापार, औद्योगिक र सँस्थागत प्रयोजनका लागि अनुमति दिइने छैन । तर कृषिजन्य उत्पादनसँग सम्बन्धित कृयाकलापलाई रोक

भने लगाइने छैन ।

२.२ (ङ) जोखिमयुक्त क्षेत्र : बस्ती र शहरको प्रकृतिमा निहित जोखिमहरूलाई ध्यानमा नराखी भइरहेको अनियन्त्रित विकास र विस्तारलाई नियन्त्रित गर्न गाउँपालिका क्षेत्रभित्र रहेका पहिरो, बाढी, भूकम्प आदिका दृष्टिकोणबाट असुरक्षित रहेका स्थानहरूलाई जोखिमयुक्त क्षेत्र तोकिएको छ । ३० डिग्रीभन्दा भिरालो परेका र कमजोर भूधरातल भएका स्थानहरू पनि यसमा समेटिएका छन् ।

१. ३० डिग्री भन्दा भिरालो परेको जमिनमा सामान्यतया भवन बनाउन स्वीकृति दिइने छैन । तर सो क्षेत्रको भूधरातल पहिरोको जोखिममा नरहेको भनी सम्बन्धित विशेषज्ञले (भूगर्भविद्) सिफारिस गरेमा भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तिमा ३ मिटर छाडेर भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ ।
२. भिरालो जमिनमा जग्गा काटेर भवन निर्माण गर्न काटिएको भूभागले सो क्षेत्र पहिरोको जोखिममा नपर्ने भनी सम्बन्धित विशेषज्ञले सिफारिस गरेमा र सोही किसिमको स्ट्रक्चरसहितको नक्शा पेश गरेमा भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ ।

२.२ (च) संवेदनशिल क्षेत्र : सरकारी वा सार्वजनिक वा विशेष प्रयोजनमा रहेको स्थान विशेषका कारणले गाउँपालिका क्षेत्रभित्र रहेका केही स्थानहरूलाई यो क्षेत्रमा राखिएको छ ।

१. विद्युत खम्बा र तार भएका वरपरका जग्गाहरूमा विद्युत नियमावली २०५० अनुसार २३०/४०० र ११००० सम्म र ११००० देखि ३३००० भोल्टसम्मको विद्युत लाइनका लागि न्यूनतम ठाडो दूरी क्रमशः ४.६ र ५.२ मिटर साथै न्यूनतम तेर्सो दूरी क्रमशः १.२५ र २.० मी साथै तेर्सो दूरी हरेक ३३००० भोल्टका लागि थप ०.३०५ मी रहेकाले सोही अनुरूप मात्र सँरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।
२. हवाई मैदान वरपरका जग्गाहरूमा (क) उडान सुरक्षाको दृष्टिकोणबाट उड्ने र उत्रिने दिशातर्फ रनवेको सतहभन्दा उच्च हुने गरी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।
(ख) चराहरू आकर्षित हुने कृयाकलापका लागि भवन र जग्गा प्रयोजन अनुमति दिइने छैन ।
३. सभापोखरीअस्पताल, स्वास्थ्य चौकि लगायतका स्वास्थ्य निकायका वरपरका जग्गाहरूमा ध्वनि, धुँवा प्रदुषण र फोहर उत्पादन हुने कृयाकलापका लागि भवन निर्माण र प्रयोजन अनुमति दिइनेछैन ।

३. निर्माण मापदण्ड : सवै किसिमका निर्माणका लागि मापदण्डहरू यस

प्रकार रहेका छन् ।

३.१ प्रयोजनका आधारमा भवनको वर्गीकरण यस मापदण्डको प्रयोजनको निमित्त उपयोगका आधारमा भवनलाई निम्नानुसार वर्गीकरण गरिएको छ ।

क) आवासीय Residential

ख) व्यापारिक Commercial

ग) आवासिय र व्यापारिक मिश्रित Residential & Commercial

घ) व्यवसायिक Mercantile

ङ) शैक्षिक Educational

च) आवासीय र व्यावसायिक मिश्रित Residential & Mercantile

छ) औद्योगिक Industrial

ज) संस्थागत Institutional

३.१.१ एउटा प्रयोजनका लागि स्वीकृति प्राप्त भवन वा त्यसको केही भाग सोभन्दा फरक प्रयोजनमा ल्याउन दिइने छैन । आवश्यक प्रकृया पूरा गरेर स्वीकृति लिएपछि मात्र प्रयोजनमा परिवर्तन गर्न पाइनेछ ।

३.१.२ प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका धारा र मुहानहरू मासिने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

३.२ आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम (MEANS OF ACCESS):

(क) कुनैपनि भवन वा प्लट/ घडेरी आवतजावतको निमित्त (निजी वा सार्वजनिक) बाटो वा सडकससँग जोडिएको हुनुपर्नेछ ।

(ख) आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यमको रूपमा छुट्याईएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा पहिलेदेखि पाइरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट वञ्चित हुने गरी कुनै पनि विकास निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(ग) मानिसहरू जम्मा हुने खालका प्रयोजनार्थ बनिने भवन वा निर्माणस्थलहरूमा पहुँच मार्गको चौडाइ न्यूनतम् ६ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(घ) यो मापदण्ड लागू हुनुअगाडि कायम र सोमा स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेको dead-end भएको सडकमा कम्तिमा ८० वर्ग मिटरको Cul-de-Sac राख्नुपर्नेछ । Cul-de-Sac नभएको सडकलाई बाटोको रूपमा मात्र मान्यता दिई भवनहरूलाई आवासीय प्रयोजनका लागि मात्र स्वीकृत गरिनेछ ।

(ङ) प्लटमा रहने गेटको प्रवेशद्वार भित्रपट्टि खुल्ने हुनु पर्नेछ ।

(च) नापीनक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो/सडक कायम नभएको प्लट वा घडेरीमा सरकारी वा सार्वजनिक जग्गालाई बाटो/सडक कायम गरी भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३.३ सडक अधिकार क्षेत्र :

(क) सभापोखरीगाउँपालिका क्षेत्रभित्रका बाटो वा सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्रअनुसूची-८ अनुरूप हुनेछ ।

(ख) राजमार्ग वा अन्य शाखा मार्गहरूको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र नेपाल सरकारले वा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम लागू हुनेछ । साथै जिल्ला र गाउँपालिकाको सम्बन्धित यातायात गुरु योजना (त्वबलकउयचतबतष्यल :बकतभच एबिल) समेतको अधिनमा रही भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

(ग) सडक अधिकार क्षेत्रभित्र कुनै पनि किसिमको संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(घ) यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिलादेखि कायम रहेका २ मिटरभन्दा कम चौडाइको बाटोको क्षेत्राधिकार केन्द्ररेखाबाट कम्तिमा १.० मिटर हुनपर्नेछ ।

(ङ) नयाँ निर्माण हुने सडकको न्यूनतम् क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट कम्तिमा ३ मिटर हुनु पर्नेछ । तर जटिल भौगोलिक क्षेत्रको हकमा पुष्ट्याईका आधार र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा सडकको चौडाइ केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम् २.० मिटर कायम गर्न सकिनेछ ।

(च) जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा र बनि सकेको संरचनाहरूले सडकको निर्माण सम्भव नदेखिएमा मात्र पुष्ट्याईका आधार र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा न्यूनतम् क्षेत्राधिकार केन्द्र रेखाबाट १.५ मिटर कायम गरी नयाँ बाटोको स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(छ) जमिनको सदुपयोग र आवगमन लाई सहज, चलायमान बनाउन बाटो सडक खोल्नुपर्ने स्थानको पहिचान गाउँ यातायात गुरुयोजना अनुसार हुनेगरी विकास निर्माणको अनुमति दिइनेछ ।

३.४ घडेरी वा प्लट (PLOT) :

(क) विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा भवन बनाउन घडेरी/प्लटको आवश्यक न्यूनतम् क्षेत्रफल अनुसूची ९ अनुसार हुनु पर्नेछ । तर ०-२-२-० (रोपनी) क्षेत्रफलभन्दा घटीको घडेरी/प्लटमा पहिले स्थायी संरचना रहेको भए मात्र भवन बनाउन अनुमति दिन सकिनेछ ।

(ख) घडेरीको अगाडिको भाग (Frontage) अनुसूची ९ अनुसार हुनु पर्नेछ । तर हालको मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडि कित्ता काट भई भवन निर्माण भएका घडेरी/प्लटहरूको हकमा यो प्रावधान लागु हुने छैन ।

३.५ सेटब्याक :

- (क) भविष्यमा बाटो/ सडक लाई फराकिलो पार्न समेत हुने गरी सबै सडकको हकमा २.०, १.५ मिटर र गोरेटो बाटोको हकमा ०.५ मिटर न्यूनतम् सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । तर सडक/बाटोको उक्त सेटब्याकभित्र यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिले स्थायी संरचनाहरू बनेका छन् भने तिनिहरूलाई यथास्थितिमा यथावत रहनसम्म दिइनेछ । सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गाबाट १ मिटर छोड्नु पर्नेछ ।
- (ख) ४.०० मिटरभन्दा कम चौडाइको पुरानो मोटरबाटो र २.० मिटरभन्दा कम चौडाइको पुरानो बाटोमा क्रमशः १ मिटर र ०.३ मिटर सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । तर बाटो, सडकसँग सटाएर भवनहरू निर्माण भइसकेका प्लटहरूमा सेटब्याकमा रहेका स्थायी संरचनाहरूलाई मात्र यथावत रहन दिइनेछ ।
- (ग) तोकिएको चौडाईभन्दा बाटो/सडक चौडा छ भने भइरहेको किनाराबाट र अपुग छ भने उक्त बाटोको हुन आउने चौडाईको किनाराबाट सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।
- (घ) यदि बाटो रहेकोतर्फको जग्गाको सिमानामा सार्वजनिक जग्गा भए उक्त जग्गाको किनाराबाटसमेत तोकिएको सेटब्याक छोड्नुपर्नेछ ।
- (ङ) बाटो तत्काल फराकिलो बनाउनु नपर्ने स्थिति रहेकोमा र पहिलेदेखि कायम रहेको अस्थायी बार कम्पाउण्ड पर्खाल आवश्यकता परे भत्काईदिने शर्तसहित सेटब्याकको क्षेत्रमा यथावत रहन दिइने छ ।
- (च) भूकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरूबाट हुने जोखिम न्यूनीकरणका लागिजोखिम रहेका त्यस्ता स्थानहरूमा निम्नअनुसारको सेटब्याक राखिएकोछ । सुरक्षाको संवेदनशीलता र उपयोगको निरन्तरतालाई मध्यनजर गर्दै प्राविधिक प्रतिवेदन, सामाजिक सर्जमिन तथा नापीनक्शाअनुसारको सिमानाको आधारमा विशेष स्वीकृति दिइनेछ ।

३.६ प्लटभित्रको खुल्ला भाग (OPEN SPACE) : (क) निर्माण हुने भवनहरूमा निम्नअनुसारको खुल्ला भाग रहनु पर्नेछ ।

भवनको किसिम	खुल्ला भाग रहनु पर्ने न्यूनतम् दूरी मिटरमा		
	अगाडि	पछाडि	दुवैतर्फ
आवासीय	१.००	१.००	१.००
सामान्य व्यापारिक तथा आवासीय मिश्रित	१.००	१.००	१.००
व्यवसायिक, शैक्षिक, आवासीय तथा व्यावसायिक मिश्रित, सँस्थागत	३.००	२.००	२.००
औद्योगिक, स्वास्थ्य	४.००	३.००	३.००
सार्वजनिक भेला हुने भवनहरू	१२.००	६.००	६.००

क. (१) भवनको कुनै पनि भाग (क्यान्टिलेभर समेत) र प्लटको अगाडि, दायाँ, वायाँ र पछाडिको सिमानासम्मको दूरीमाथि उल्लेख गरिएको भन्दा कम हुनु हुँदैन । तर सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ एकतर्फ वा दुवैतर्फ सिमानामा सटाएर १० मिटर (३ तला) उचाईसम्मका भवनहरू भने बनाउन सकिनेछ । यस्तो सटाएर बनाइएको भागमा कुनै भ्याल, भेन्टिलेसन आदि राख्न पाइने छैन । एउटै कित्तामा समेत यही अनुरूप सटाइएको भवनहरू बनाउन सकिनेछ ।

क. (२) १० मिटरदेखि १७ मिटरसम्मको (३ देखि ५ तला) भवनको हकमा खुल्ला भाग रहनुपर्ने माथिको न्यूनतम् दूरीमा ०.५ मिटर थप हुनेछ । तर सार्वजनिक भवनहरूको सँधियारतर्फको सेटब्याक भने न्यूनतम् १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । तर मुख्य बजार क्षेत्रमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ टाँसेर वा एउटै कित्ताका जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी वा सोतर्फ नयाँ बन्ने भवनमा झ्याल(ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछाडी १७ मिटरसम्म (५ तला) अग्ला व्यापारिक भवन बनाउन सकिनेछ ।

क. (३) १७ मिटरभन्दा (५ तला) अग्ला जुनसुकै भवनहरूको हकमा उचाई र सँधियारतर्फको सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी, तर सेटब्याक ५ मिटरभन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

क. (४) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेका घडेरीमा एकभन्दा बढी

भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा दुई भवनहरूबीचको दूरीमाथि उल्लेख भएअनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. खुला भागमा ०.६ मिटर. (२ फिट) भन्दा कमको छज्जा, छानाको कर्निस राख्न सकिनेछ । सडक बाटोतर्फ ७.० मिटरसम्म र अन्यतर्फ ३.५ मिटरसम्मको उचाईपछि (सडक तर्फबाट दोश्रो तल्लामा) मात्र सो राख्न अनुमति दिइनेछ ।

ग. तोकिएको चौडाई रहेको दायो, बायो वा पछाडिको खुला भागमा आवागमनमा बाधा नपुग्ने गरी पम्प हाउस, सेप्टिक ट्यांक सोकपीट र २ वर्ग मिटर क्षेत्रफल र २.४ मिटर उचाईसम्मको अन्य अस्थाई संरचना निर्माण भने गर्न दिन सकिनेछ ।

३.७ जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल (GROUND COVERAGE): (क) सभापोखरीगाउँपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा स्वच्छ र हराभरा वातावरणका लागि घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा अनुसूचि १० अनुसार मात्र ग्राउण्ड कभरेज गर्न पाइनेछ ।

३.८ तला र उचाई सम्बन्धी सीमा :

(क) तोकिएको क्षेत्रको निश्चित क्षेत्रफलको प्लटमा बनिने भवनले ओगट्ने जमिन (न्ययगलम ऋयखभचबनभ), भुई क्षेत्रको अनुपात (ब्ल) र उचाई संलग्न अनुसूची १० अनुसार हुनुपर्नेछ । साथै स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम तला संख्या र भवनको उचाई प्रस्तावित निर्माणसँग जोडिएको बाटोको चौडाईको आधारमा अनुसूची १० अनुसार समेत हुनेछ ।

(ख) दुई वा दुई भन्दा बढी सडकहरूसँग जोडिएको घडेरीको हकमा आआफ्नै सडकको चौडाईको सडकलाई आधार मानिनेछ । तर लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरी कम चौडाईको सडकतर्फ आवश्यक थप सेटव्याक भने छोडनु पर्नेछ ।

(ग) सडक चौडाई कम भएतापनि यदि सेटव्याक बढी छोडेर भवन निर्माणको लागि प्रस्ताव भएको छ भने कायम हुने सडक चौडाईबमोजिमको तला संख्या र उचाई स्वीकृत गर्न सकिने छ ।

(घ) जमिन समानरूपले समथल छैन भने सबभन्दा तल्लो भागबाट भवनको उचाईलाई नापिनेछ ।

(ङ) भिरालो जमिनमा उच्च भागतर्फ बाटोसँग सटाएर भवन बनाउँदा बाटोभन्दा माथि भवन अधिकतम १० मिटर (३ तला) सम्ममात्र बनाउन दिइनेछ ।

(च) विभिन्न उचाइमा दुवैतर्फ बाटो रहेको स्थानमा माथिल्लो बाटोतर्फबाट तीन तलासम्म भवन बनाउन अनुमति दिइनेछ ।

(छ) बाटोभन्दा तल रहेको जग्गामा भवन बाटोबाट तीन तलासम्ममा पनि सडकको लेभलसम्म माथि उठ्न नसक्ने भए सोको लागि प्राविधिकरूपमा अन्य जोखिम नभए सम्बन्धित प्राविधिकको डिजाइन, सिफारिशमा विशेष अनुमति दिइनेछ ।

(ज) छानामाथिको भन्याङ्ग छोप्ने भाग, प्याराफिट, पानी ट्याङ्गलाई भवनको उचाइमा समावेश गरिने छैन । तर सोको उचाई ३.५ मिटरभन्दा बढी राख्न दिइने छैन । भन्याङ्ग छोप्ने भाग भन्दा बाहेकका कोठालाई तलामा गणना गरीनेछ ।

३.९ भूईदेखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई :

(क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भूईदेखि सिलिङ्सम्मको न्यूनतम उचाई २.५ मिटर हुन पर्नेछ ।

(ख) परम्परागत वास्तुकला संरक्षण गर्ने उद्देश्यले तलाको उचाई २.५ मिटरभन्दा कम पनि राख्न सकिनेछ । तर सोको लागि आवश्यक प्राविधिक पुष्ट्याई हुनु पर्नेछ ।

३.१० भवनका अन्य भागहरूको मापदण्ड :

(क) हरेक भवनमा D.P.C. को व्यवस्था हुन पर्नेछ । सोको लागि जमिनको सतहभन्दा कम्तिमा ३० सेन्टिमिटरमाथि र कम्तिमा ६.५ सेन्टिमिटर (अढाई इन्च) को P.C.C. गर्नु पर्नेछ ।

(ख) भवनको उपयोगको आधारमा निम्न भागहरूको नाप निम्नानुसार हुनु पर्नेछ ।

भवनको किसिम	प्यासेज (करिडर) (न्यूनतम) मिटर	सिडीको चौडाई (न्यूनतम) मिटर.	खुडकिला (न्यूनतम मिटर)	
			चौडाई	उचाई
आवासीय/ आवासीय तथा व्यापारिक मिश्रित ३ तल्लासम्मको	१.०	१.०	०.२५	०.१७५
आवासीय/ आवासीय तथा व्यापारिक मिश्रित ३ तल्लाभन्दा बढीको	१.२	१.२	०.२५	०.१७५
व्यापारिक,	१.२	१.२	०.२७५	०.१७५

आवासीय तथा व्यापारिक मिश्रित				
व्यावसायिक, शैक्षिक, स्वास्थ्य, आवासीय तथा व्यावसायिक मिश्रित, सँस्थागत, औद्योगिक, धेरै मानिसहरू जम्मा हुने शैक्षिक, स्वास्थ्य भवन तथा मानिसहरू जम्मा हुने ठाउँ विशेष	१.५	१.५	०.३०	०.१७५

- (ग) शौचालयको भ्याल, ढोका, भान्सातर्फ खुल्ला हुनु हुँदैन । शौचालयमा उज्यालो र भेन्टिलेसनको लागि कम्तिमा भूईँ क्षेत्रफलको १/२० क्षेत्रफल वरावरको भ्याल वा भेन्टिलेसनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । उज्यालोको लागि भ्याल राख्न नसकिने स्थितिमा भेन्टिलेसनको लागि १ वर्ग मिटर को खुल्ला आकासमा जोडिने गरी साफ्ट राख्नु पर्नेछ वा एकजस्ट फ्यान/ कम्प्रेसर फ्यानको व्यवस्था गरी दुसित हावालाई ११० एमएम (४ इन्च) भन्दा ठूलो पाईपबाट भर्याङ्गको छाना भन्दाअग्लो स्थानबाट विसर्जन गर्नु पर्नेछ । सोको लागी वैकल्पिक उर्जा श्रोतको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- (घ) बुईगलमा आवश्यकतानुसारको भेन्टिलेसन र उज्यालोको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।
- (ङ) भूमिगत/ अर्धभूमिगत तला पर्याप्त भेन्टिलेसन र पानी छिर्न नसक्ने गरी निर्माण गरीएकोहुनु पर्नेछ र यसलाई आवासको निमित्त प्रयोग गर्न दिइने छैन ।
- (च) छत तथा वलेसी, भान्सा र वाथरूमको पानी व्यवस्थित तवरले आफ्नो जग्गामा मात्र राख्न पर्नेछ । सडक बाटोमा पानी खसाल्न पाइने छैन । यस्तो पानीको निकासको व्यवस्था सम्बन्धित भवन र अन्य भवनको पर्खाल वा जग (यंगलमबतष्यल) लाई असर नपार्ने गरी गरिएको हुनु पर्नेछ ।
- (छ) भवनसँग जोडिएको भागभन्दा चिमि कम्तिमा १.० मिटरमाथि रहनु पर्दछ ।

- (ज) भवनको पेटी सार्वजनिक जग्गा वा सडक/बाटो, सेटव्याकमा बनाउन दिइने छैन र जोडिएको भवनको हकमा छिमेकको पेटीसँग मिल्ने हुनुपर्नेछ ।
- (झ) भवनमा जाने खुडकिलाहरू, सिङ्गिहरू र कौसी सेट व्याक छाडी निजी जग्गामा बनाउनु पर्नेछ ।
- (ञ) १५ मिटर (५ तला) भन्दा माथिको उचाइमा प्रवेशको माध्यम (बाटो) सँग सोभै सम्पर्क नहुने वा प्लिन्थ एरीया ५०० वर्ग मिटर भन्दा बढी भएका भवनमा एकवटा अतिरिक्त सिङ्गिको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- (ट) १५ मिटर (५तला) भन्दा बढी उचाइको भवनमा सिङ्गिहरूको अतिरिक्त लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।
- (ठ) भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, ज्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
- (ड) एक मिटरभन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएका ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- (ढ) सार्वजनिक भवनहरू रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।

३.११ हरित खुला भाग :

- (क) भवन र यसका अन्य भागले नओगटेको जग्गालाई आकासे पानी भरण र हरित खुला भागको रूपमा विकसित गर्न पर्नेछ । एउटा प्लटमा कम्तिमा एकवटा आकासे पानी भरणको खाल्डो अनिवार्य गरिएको छ ।
- (ख) भवन र यस्का अन्य भागले नओगटेको जग्गामा जमिनमा पानी नछिर्ने गरी पूर्ण रूपमा कंक्रीट वा टायल लाउने जस्ता कार्य गर्न दिइने छैन ।
- (ग) त्यस्तो जग्गामा सुरक्षा, सौन्दर्य र वातावरणको दृष्टिकोणबाट उपयुक्त बोट विरुवा लगाउनु पर्नेछ ।

३.१२ सेवा सुविधा :

१. स्वीकृत भएको नक्शाबमोजिम बनी पूर्ण वा आंशिकरूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई सिफारिशका साथै सेवा सुविधा जडान गर्न अनुमति दिनेछ ।

२. सतह ढल :

- (क) भान्छा र वाथरूमबाट निस्कने पानीलाई पाईपको माध्यमबाट वेग्लवेग्लै संकलन गर्नेगरी २ पाईप प्रणाली को प्रयोग गरेको हुनुपर्नेछ ।
- (ख) प्रस्तावित फ्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दूरी भित्र सतह ढल छ भने फ्लटभित्रको पानीको निकास उक्त सतह ढलमा जोड्न सकिनेछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम जडान गर्नुपर्दछ ।
- (ग) भान्सा, वाथरूमबाट निस्कने फोहर पानीको निकासको उचित प्रबन्धपछि मात्र सतह ढलमा मिलाउनु पाइनेछ । त्यस्तो निकासको उचित प्रबन्ध नभए सोकपिट निर्माण अनिवार्य हुनेछ ।
- (घ) कायम रहेको पानीको निकासलाई बन्द गर्न पाइने छैन । आवश्यक भएमा आफ्नो जग्गाबाट व्यवस्थित निकास दिनुपर्नेछ ।
- (ङ) निर्माण हुने भवन क्षेत्रको आकाशे पानीलाई जमिनमुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसकेको पानीमात्र ढलमा पठाउन पाइनेछ ।
- (च) आफ्नो जग्गासँग सटिएको मूल बाटोमा सतहको पानी निकास हुने गरी गाउँपालिकाको ढाँचा अनुसारको स्ट्रक्चर अनिवार्यरूपमा बनाउनु पर्नेछ ।

३. शौचालय र जमिनमुनिको ढल निकास :

- (क) शौचालय नभएको भवनलाई निर्माणकोलागि स्वीकृति दिइने छैन । साथै शौचालयको व्यवस्था गाउँ निर्माणकार्य सुरुवात गर्न दिइने छैन ।
- (ख) फ्लटबाट ३० मिटरसम्मको दुरीमा ढल निकास बन्धनमय कथकतभ छ भने शौचालय/सेप्टिक ट्यांकबाट सोसम्मको ढल सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम घरधनी आफैले जडान गर्नुपर्नेछ । यदि निकासको व्यवस्था छैन भने सेप्टिक ट्यांक र सोकपीटको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- (ग) सेप्टी ट्यांक वा सोकपिटबाट निस्कने फोहर वा फोहर पानी एवम् अन्य फोहर विषालु पदार्थलाई पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरिएसम्म कुनै पनि सतह ढलमा विसर्जन गर्न दिइने छैन ।
- (घ) सेप्टीक ट्यांकलाई पानी नचुहिने, नछिर्ने (ध्वतभच त्जजत) बनाउनु पर्नेछ । भवनको जगसँगै सेप्टीक ट्यांक बनाउनु पर्ने

- भएमा अनिवार्यरूपमा पर्खालसहित आर.सी.सी.को बनाउनु पर्नेछ ।
- (ङ) सेप्टीक ट्यांकको पानी सिपेज पिट (क्वभउबनभ एष्ट) मा जाने भएमा यस्तो पिट जगभन्दा कम्तिमा १.० मिटर र खानेपानीको श्रोत प्रदूषित नगर्ने दुरीमा बनाउनु पर्नेछ ।
- (च) सडक अधिकार क्षेत्र र सो क्षेत्रको सेट व्याकभित्र सेप्टिक ट्याँ र सोकपीट निर्माण गर्न पाइने छैन । अन्यतर्फको सिमानाबाट कम्तिमा १ मिटर छाडेर मात्र सोकपिट भने निर्माण गर्न पाइनेछ
- (छ) आवश्यक भएमा ढल, पानी निकासको लागि जग्गाबाट व्यवस्थिततवरले जमिनमुनी निकास पाइप लैजान दिनु पर्नेछ ।
- (ज) कुनै क्षेत्रका भवनहरूको सेप्टिक ट्याँ र सोकपीट एकै स्थानमा एउटै निर्माण गर्न चाहेमा सो कार्यलाई प्रोत्साहित गरिनेछ । साथै वैकल्पिक उर्जाको रूपमा प्रयोग गरेमा निर्माण सेवा शुल्कमा २०% छुट दिइनेछ ।

४. खानेपानी :

- (क) स्थापित शहरी क्षेत्रभित्र खानेपानीको रिजरभ्वायर ट्याँकी अनिवार्य गरिएको छ । आपातकालिन स्थितिमा प्रयोगका लागि कम्तिमा २५ मिलीमिटरको वितरण लाइनको व्यवस्थासहित आउटलेट राखिएको हुनुपर्नेछ । जमिनमुनि खानेपानीको ट्याँकी बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्र र सोतर्फको सेटव्याकभित्र भने बनाउन पाइने छैन
- (ख) भवनमा खानेपानीको ओभरहेड ट्याँकी राख्ने बारेमा नक्शानै पेश गरेको हुनुपर्नेछ ।
- (ग) खानेपानीको सदुपयोगका लागि संरचनाहरूमा आकासेपानी र खानेपानीको दोहोरो वितरण प्रणाली बनाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (घ) भवनमा पानी वचतहुने उपकरण र सामानहरूको प्रयोग गरेको हुनु पर्नेछ ।

५. विद्युत :

- (क) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/फ्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तला थप गर्नुपर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नुपर्नेछ ।
- (ख) ५ तला भन्दा अग्ला र महत्वपूर्ण भवनहरूमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरू अनीवार्य राख्नु पर्नेछ ।
- (ग) भवनमा आवश्यकताअनुरूपको विद्युत वायरिङ व्यवस्थित अर्थिडसहित गरिएको हुनु पर्नेछ ।

६. फोहरमैला :

- (क) विभिन्न किसिमका उद्योगबाट निस्केका तरल फोहरका साथै हानिकारक तत्वलाई विना प्रशोधन सोभै सतह नाली, खोला, नदी, खोल्सीमा मिसाउन पाइने छैन ।
- (ख) प्रशोधनको व्यवस्था नभएकोमा घरधनीले अनिवार्यरूपमा आवश्यकताअनुसारका फोहर पानीका लागि सोकपिटहरू निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) फोहर प्रशोधनको व्यवस्था नभएकोमा घरधनीले सङ्गे गल्ने फोहरलाई अनिवार्यरूपमा घरैमा तह लगाउनु पर्नेछ ।

७. जमघट र पार्किङको व्यवस्था :

- (क) खुल्ला अग्रभाग र पार्किङ आवश्यक पर्ने होटल, सुपरमार्केट, सभागृह जस्ता भवनहरूले अनुसूची ११ अनुसारको जग्गा र क्षेत्रफल व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । स्थायीरूपमा पार्किङ सुविधा चाहिने यस्तो विकास निर्माणमा सडक र सार्वजनिक जग्गालाई पार्किङको रूपमा प्रयोग गर्ने गरी स्वीकृति दिइने छैन ।
- (ख) भवन निर्माणका लागि निवेदन दिँदा नै सवारी साधन र पार्किङको स्थितिबारे प्रष्ट पारिएको हुनु पर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका भवनले सार्वजनिक स्थल र सडकलाई पार्किङका लागि प्रयोग गर्न पाउने छैन ।
- (ग) भवन निर्माण वा प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नुपर्दा सवारी साधन प्रयोग हुने आधारमा पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

८. सिमा पर्खाल :

- (क) प्लटसँग जोडिएको बाटो वा सडकतर्फ सिमा पर्खाल भूइँदेखि वढीमा १.२ मिटर उचाइसम्म लगाउन सकिनेछ र सोभन्दा अग्लो लगाउन चाहेमा खुल्ला किसिमको (जाली आदी राखी) हलुका तौलको निर्माण सामग्री प्रयोग गरी पर्खाल लगाउनु पर्नेछ ।
- (ख) सरकारी निकायले सुरक्षाका कारण अग्ला पर्खाल लगाउनुपर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिससहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइनसहित निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

९. सेवा सुविधाका अन्य विकल्पहरू :

- (क) पुन निर्माण हुने वा नयाँ बनिने सवै भवनहरूमा आकाश पानीको प्रयोग र जमिनमा भरणको व्यवस्था अनिवार्य गरिएको छ । सोसम्बन्धी नक्शाहरू समेत निवेदनसाथ पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ख) पुनःनिर्माण हुने वा नयाँ बनिने सवै भवनहरूमा सोलार पावरको विद्युतीकरण अनिवार्य गरिएको छ । भवनमा रहेका सवै

कोठाहरूमा सोलार पावरको विद्युतीकरणको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ । क्षमता तथा सो सम्बन्धी अन्य नक्शाहरू समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

३.१३ भवनमा राखिने थप संरचना : (क) कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न गाउँपालिकाबाट पूर्वस्वीकृति लिनु पर्नेछ । भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए र शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर नपार्ने प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ ।

३.१४ अग्नि सुरक्षा :

- (क) बहुतल्ले भवनहरू १५ मिटर (५तला) वा सोभन्दा वढी उचाई भएका), सभा भवन, सँस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुईतल्लाभन्दा बढी र १००० वर्ग मिटरभन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको), व्यावसायिक प्रयोजन (प्लटको क्षेत्रफल ५०० वर्ग मिटरभन्दा बढी भएको), व्यापारिक (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० वर्ग मिटरभन्दा बढी भएको, होटेल, अस्पताल तथा नर्सिङहोमहरू, वेसमेन्ट भएका भवनहरू, औद्योगिक भण्डारण, बैठक/ पार्टीप्यालेस/ हलहरू र खतरापूर्ण प्रयोजनका भवनहरूमा अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरू र आगलागीबाट बच्ने उपायहरू समेत नक्शासहित पेश गर्नुपर्नेछ र आवश्यक चेक जाँच र परीक्षण गरी प्रतिवेदनका आधारमा र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रसहित भवन प्रयोजनको अनुमति दिनेछ ।
- (ख) गाउँपालिकाले माथि उल्लेख भएका भवनहरूको सन्दर्भमा अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रलाई वार्षिकरूपमा आवश्यक चेक जाँच र परीक्षण गरी प्रतिवेदनका आधारमा नवीकरण गर्नेछ ।
- (ग) शहरी क्षेत्रमा टाँसिएका भवनहरूमा (बतबअजभम द्यगर्भेप्लनक) अनिवार्यरूपमा प्रत्येक भवनमा कम्तिमा एकवटा अग्नि सामक यन्त्र (Fire Extinguisher) राख्नु पर्नेछ । अग्नि सामक यन्त्रको हरेक १ वर्षमा आवश्यक चेक जाँच र परीक्षण गरिनेछ ।

४. योजना मापदण्ड : कुनै पनि व्यक्ति, सँस्था, निकायले सामान्य किसिमको आवासीय वा व्यापारिक वा सँस्थागत प्रयोजनका लागि निर्दिष्ट लक्ष्यसहितको निर्माण योजना वा सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण वा जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार गर्न चाहेमा नक्सा वा भौतिक योजना वा गुरु योजनासहितको निवेदन दिनु पर्नेछ । प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले यसै मापदण्डको प्रतिकूल

नहुने गरी त्यस्तो योजनालाई उद्देश्यअनुरूप प्लटभित्र बनेको वा प्रस्तावित भवन र जग्गाको मापदण्ड, सेवा सुविधा, पूर्वाधार व्यवस्था साथै भू-उपयोग क्षेत्र, विस्तारक्षेत्रको आधारमा कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

४.१ सडक

- (क) मेची राजमार्ग जिल्ला सडक District Road CoreNetwork (DRCN), ग्रामिण सडक Village Road (VR) सँग जोडिने योजनाभित्रको मुख्य सडकको सडक अधिकार क्षेत्र बाह्य सडकको सडक अधिकार क्षेत्र बराबर वा न्यूनतम् ८ मिटर हुनु पर्नेछ ।
- (ख) अन्य भित्रि सडकहरूको न्यूनतम् सडक अधिकार क्षेत्र ६ मिटर हुनु पर्नेछ ।
- (ग) सबै सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र क्रसिङ र मोडमा सडककै सडक अधिकार क्षेत्रको लम्वाईसम्म दुवैतर्फ कम्तिमा ०.५, ०.५ मिटर चौडाई थप हुनु पर्नेछ ।
- (घ) नेपाल सरकारले तोकेको राजमार्ग वा अन्य सडकहरूसँग विकास गरिने बाटो सिधै जोडाउन सम्बन्धित कार्यालयको स्वीकृति समेत आवश्यक पर्नेछ ।
- (ङ) अन्य सडकसँग नजोडिएको ९म्भबम भलम० सडकको हकमा कल-डे-स्याक (cul-de-sacs) राख्नु पर्नेछ । यसको क्षेत्रफल कम्तिमा ८० वर्ग मिटर हुनु पर्नेछ । यस्तो सडकको सुरुवात बिन्दु (starting point) को उचाइभन्दा अन्तिम मोड (Turning point) को उचाइ वढी हुनु पर्नेछ वा पानीको निकासको व्यवस्था गरिएको हुनुपर्नेछ ।

४.२ घडेरी (PLOT) : (क) घडेरीको बाटोतर्फको मोहोडा(Frontage) अनुसूची ९ अनुसार हुनु पर्नेछ ।

- (ख) घडेरीको गहिराई न्यूनतम् १२ मिटर हुनु पर्नेछ ।
- ग) घडेरीको न्यूनतम् क्षेत्रफल अनुसूची ९ अनुसार हुनु पर्नेछ ।
- घ) प्लटको मोहोडा र गहिराइको अनुपात २.२५ मिटरभन्दा वढी हुनु हुँदैन ।
- ङ) कित्ताको पुनः विभाजनलाई स्वीकृति दिइने छैन ।

४.३ सार्वजनिक हरीत खुल्ला क्षेत्र : योजनामा सडक बाहेक स्वच्छ र हराभरा वातावरणका लागि सम्पूर्ण क्षेत्रफलका आधारमा निम्नानुसार सार्वजनिक हरीत खुला क्षेत्र छाड्नु पर्नेछ ।

क्षेत्रफल	खुला क्षेत्र ५ मा
-----------	-------------------

१० रोपनीसम्म	५ ५ र कम्तिमा ९० वर्ग मिटर
१० - २५ रोपनी	४ ५ तर अधिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी ।
२५ - ५० रोपनी	३.५ ५ अधिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी ।
५० रोपनीदेखि माथि	२.५ ५ अधिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी ।

- (क) सार्वजनिक हरीत खुल्ला भागमा यसको उद्देश्य विपरीत हुने कुनै पनि किसिमको ठूला संरचनाहरू निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- (ख) सार्वजनिक हरीत खुल्ला भाग कुनै सडकसँग जोडिएको हुनु पर्नेछ र आकार जस्तो सुकै भएपनि खुला भागको न्यूनतम् चौडाई ८ मिटर हुनु पर्नेछ । साथै उक्त भागलाई खुल्ला भागको रूपमा बाहेक सट्टापट्टा गरेर अन्य प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइने छैन ।

४.४ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा :

- (क) आवश्यक पर्ने पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा (सडक, खानेपानी, विद्युत, दूरसञ्चार, ढल आदि) को विस्तृत योजना र सोको कार्य योजना समेत निवेदनसाथ पेश गरी सोको समेत स्वीकृत लिनु पर्नेछ ।
- (ख) योजनाको लक्ष्य, क्षेत्रफल र जनसंख्याको आधारमा शैक्षिक, स्वास्थ्य, अत्यावश्यक सेवासम्बन्धि जस्ता सुविधाहरूको लागि खुल्ला क्षेत्रकै वरावर अतिरिक्त खुल्ला भाग व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- ग) पाँच तल्लाभन्दा अग्ला भवनहरूमा आगलागीबाट बच्न वेग्लै सिढी र आवत जावतका लागि थप लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

४.५ विशेष प्रकारका वा प्रयोजनका भवनहरू :

- (क) विशेष प्रकारका भवनहरूका लागि अन्यत्र उल्लेख नभएकोमा बाहेक गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायको मापदण्ड र निर्देशनमा भएअनुरूप तोकिए/स्वीकृति दिएबमोजिम हुनेछ ।
- (ख) पेट्रोल पम्प :
- पेट्रोल पम्पलाई २० मिटर वा सोभन्दा बेसी सडक अधिकार क्षेत्र भएको सडकमा मात्र स्वीकृति दिइनेछ ।
 - निवेदनसाथ सम्बन्धित निकायको मापदण्ड र अनुमति पेश गर्नु पर्नेछ ।
 - खुल्ला क्षेत्र कायम गर्न र गाडीको आवतजावतलाई सहज

तुल्याउन पेट्रोल पम्पको जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल १०१७ वर्ग मिटर सडकतिरको मोहडाको चौडाई न्यूनतम ३० मिटर हुनु पर्नेछ ।

- (४) पेट्रोल पम्प रहने स्थान सडकको चौबाटो ९०० मिटर टाढा बाट कम्तिमा १०० मिटर टाढा हुनु पर्नेछ ।
- (५) इन्धनको विक्री वितरण पेट्रोल पम्पले आफ्नै कम्पाउण्डभित्र गर्न पर्नेछ । सो प्रयोजनका लागि सडकको अधिकार क्षेत्र प्रयोग गर्न पाउने छैन ।
- (ग) टाँसिएका भवनहरू (बतबअजभम द्यगषमिप्लन) : एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र टाँसिएका भवनहरू निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- (घ) जोडिएका भवनहरू (व्यप्लभम द्यगषमिप्लन) निर्माण गर्दा भवनको मर्मत गर्न पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिका लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।
- (ङ) एकीकृत भवन (ज्यगकभ एययप्लिन) :
 - (१) घना शहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (ज्यगकभ एययप्लिन) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित सडकको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक सडकको चौडाई र कूल क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।
- (च) नियन्त्रित भौतिक योजना :
 - (१) परिसरमा पस्ने र निस्कने दुई वेगलावेग्लै सडकको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यी मुख्य सडकहरूको चौडाई कम्तिमा ८० मिटरको हुनु पर्नेछ ।
 - (२) परिसरभित्रको सडक, खुला क्षेत्र आदिको स्वामित्व सोही परिसरभित्रका जग्गा धनीहरूमा संयुक्तरूपमा रहने कानूनी व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ ।
 - (३) परिसरभित्रका सडक, खानेपानी, नाली र ढलको निर्माणको दायित्व प्रस्ताव गर्ने सँस्थाले नै उठाउनु पर्नेछ ।
 - (४) ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा १० मिटरसम्मका अग्ला आवासीय प्रयोजनका भवनहरू मात्र स्वीकृति दिइनेछ । ८ मिटर वा सोभन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएका जग्गाहरूमा मात्र १५ मिटरभन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

४.६ जग्गा एकीकरण सम्बन्धी व्यवस्था:

४.६.१.गाउँपालिकाले एकीकृत जग्गा विकास शीबलम एययप्लिन० एकीकृत बस्ती विकास (Integrated Settlement Development) र एकीकृत आवास (House Pooling) कार्यक्रमहरूमा कम्तिमा ५० घरधुरीको सहभागिता भएको हुनुपर्नेछ ।

४.७ अन्य विशेष प्रावधानहरू :

- (क) कुनै पनि भौतिक विकास योजना प्रस्तावमा सो जमिनको भारवहन क्षमता र प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त नरहेको बारेमा सम्बन्धित प्राविधिकको स्पष्ट सिफारिश पेश नभएमा प्रस्ताव स्वीकृत गरिने छैन ।
- (ख) सार्वजनिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा विकास, नियन्त्रित भौतिक योजना, जग्गा वा भवन एकीकरण योजना प्रस्तावमा भवनहरूको गुरु योजना समेत पेश हुनु पर्नेछ । प्रस्तावित योजनाको मुख्य सडकको चौडाई कम्तिमा ८.० मिटरको हुनु पर्नेछ ।
- (ग) भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्रभित्र तोकिएको आवासीय, सार्वजनिक क्षेत्रका कुनै पनि भवनलाई तोकिएको प्रयोजनमा परिवर्तन ल्याउन दिइने छैन ।

५. नक्शा, निर्माण र सुपरीवेक्षण

५.१ नक्सा र निर्माण सम्बन्धी प्रावधान :

- (क) सभापोखरीगाउँपालिकाभित्र कुनै पनि जग्गाधनीले विकास निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा डिजाइन तथा नक्शा प्रस्तुतीकरण निर्देशिकामा उल्लेखित प्रावधानहरू पूरा गर्नु पर्नेछ । डिजाइन र निर्माण गर्दा राष्ट्रिय भवन संहितालाई आधार बनाउनु पर्नेछ ।
- (ख) १२.९० वर्ग मिटरभन्दा बढी फ्लिन्थ एरीया भएका वा तीन तलाभन्दा बढी वा स्ट्रक्चरल स्प्यान ४.५ मिटरभन्दा बढी, स्ट्रक्चरमा जटिलता रहेका र धेरै मानिसहरूको आवतजावत हुने महत्वपूर्ण प्रयोजनका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । सम्बन्धित आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरले इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा रजिष्ट्रेशन भएको हुनुपर्नेछ ।
- (ग) १२.९० वर्ग मिटर सम्म फ्लिन्थ एरीया भएका वा तीन

तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्प्यान ४.५ मिटरसम्म र स्ट्रक्चरमा जटिलता नरहेको तथा ग र घ वर्गका साधारण भवनहरूको नक्साको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण सिभिल तथा आर्किटेक्ट इन्जिनियरिङ्ग विषयमा प्रविणता प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेका सम्बन्धित प्राविधिकले गर्न सक्नेछन ।

- (घ) निर्माण स्वीकृतिका लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवननिर्माणको सुपरीवेक्षणमा रहेको प्राविधिकसँगको तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । सम्झौताअनुसारसुपरीवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले निर्माणकर्ताले सोको जानकारीगाउँपालिकालाई अविलम्बदिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिएकोमा गाउँपालिकालेभवनको स्वीकृति रोक्न सक्नेछ ।
- (ङ) सबै किसिमका भवनहरूको निर्माणमा सभापोखरीगाउँपालिकामा नियमपूर्वक दर्ता भएका तत्सम्बन्धी तालिमप्राप्त दक्षकर्मिहरूको संलग्नता अनिवार्य हुनु पर्नेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले भवननिर्माणमा संलग्न रहेकादक्षकर्मिहरूसँगको तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्न पर्नेछ ।
- (च) भवनको रेखदेखमा संलग्न प्राविधिक वा प्राविधिक सँस्था सभापोखरीगाउँपालिकामा नियमपूर्वक दर्ता भएको हुनु पर्नेछ
- (छ) भवन ऐन, २०५५ अनुसार शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय सभापोखरीको प्राविधिक स्वीकृति आवश्यक पर्ने भवनहरू (सरकारी कार्यालहरू, अस्पताल, नर्सिङ होम, सिनेमा हल, सभा हल, सुपर मार्केट आदि) को हकमा सो स्वीकृति निवेदनसाथ पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ज) (१) आर्किटेक्चरल र स्ट्रक्चरल नक्साको सम्पूर्ण जिम्मेवारी डिजाइन गर्ने प्राविधिकको हुनेछ ।
(२) निर्माण भएको संरचनाको नक्सा र डिजाइनअनुसार भए नभएको प्राविधिक जिम्मेवारी संलग्न रहेको प्राविधिकको र अन्य जिम्मेवारी घरधनीको हुनेछ ।
- (झ) निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने सुरक्षा, दूधटना वीमालगायतका अन्य विविध पक्षहरूको जिम्मेवारी अन्य

व्यवस्था गरिएकोमा बाहेक घरधनीको हुनेछ । भवन निर्माणको फ्लिन्थ लेभलसम्मको प्रारम्भिक इजाजत उपरोक्त कागजात पेश गरे पश्चात् मात्र प्रदान गरिनेछ

- (ञ) तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्न सक्ने : क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा गाउँपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि गाउँपालिकाले इन्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।
- (ट) स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाका निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ
- (ठ) प्रथम चरणमा फ्लिन्थसम्मको निर्माण गर्न र सो सम्पन्न भएपछि मात्र प्रत्येक तलाको चरणवद्धरूपमा क्रमशः निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ । सम्पूर्ण भवन निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चात् मात्र नक्शा पासको प्रमाण-पत्र **भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र** दिइनेछ ।
- (ड) प्रारम्भिक चरण समाप्तपछि पेश गरिएको नक्सावमोजिम भवन निर्माण गरिएको भनी घरधनीले तोकिए बमोजिमको ढाँचामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।
- (ढ) निर्माण सुरु गर्ने स्वीकृति पाएपछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गर्नु पर्नेछ ।
- (ण) भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म गाउँपालिकाले उपलब्ध गराएको स्वीकृत साइट प्लान (Site Plan) को फ्लेक्स होर्डिङ बोर्ड सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी अनिवार्यरूपमा निर्माण स्थलमा राख्नु पर्नेछ । स्थलगत निरीक्षणका वखत निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्शा देखाउनु पर्नेछ ।

- (त) सडक र पेटीमा निर्माण सामाग्री राख्न र तत्सम्बन्धि काम गर्न दिइने छैन ।
- (थ) अन्य व्यक्तिको वा सार्वजनिक वा सरकारी स्वामित्व भएका जग्गा अतिक्रमण सम्बन्धमा सम्पूर्ण जिम्मेवारी जग्गा धनीको हुनेछ ।
- (द) अन्य सँधियार वा कसैको सन्धी सर्पन पर्ने वा कुनै बाधा अड्चन पर्ने देखिएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्था वा कार्यालयको स्वीकृति लिएर मात्र बनाउनुपर्नेछ ।

६. विविध

६.१ विशेष प्रावधान : निर्माण भैसकेका भवन नियमित गर्ने :

- क. १.१ आंशिक रूपमा नक्सा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवन: गाउँपालिकाले लागू गरेको मापदण्ड, राष्ट्रिय भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण गाउँको अवस्थामा यो सभापोखरीगाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा घरनक्सा पास मापदण्ड, २०७६ लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्सा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा तोकेको प्रकृया अनुरूप गाउँपालिकाले नक्सापास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरू गाउँपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ ।
- क. १.२ निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवन : प्रावधान क.१.१ अनुरूप नियमित गर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नक्सापास गरिनेछ ।
- क. १.३ सभापोखरीगाउँपालिकाको थप भएको गाउँपालिका क्षेत्र समेतमा (नक्सा पास गर्ने प्रावधान नभएका साविकका गा.वि.स. हरू समेतमा) निर्माण भएका भवनहरू यो निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र सभापोखरीगाउँपालिकाले तोकेको प्रकृया अनुसार गाउँपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरूलाई गाउँपालिकाबाट कुनै प्रकारको सिफारीश गरीने छैन ।

उक्त भवनहरूलाई अभिलेखिकरण गर्दा :

- क) भवनहरूमा रहेका कमी कमजोरी, जोखिम, पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याएर (मापदण्ड अनुसार: साइड मार्जिन,

सडकको केन्द्रबाट छोडिएको दुरी, सडक अधिकार क्षेत्र नपुग भएका स्थान हरूमा आवश्यक परेको अवस्थामा जग्गा धनी आफैले उक्त संरचना वा संरचनाको भाग हटाईदिने तथा भवन संहिता अनुसार कमी कमजोरी, जोखिमहरूमा सवलिकरण गर्ने कागज गराई) गाउँपालिकाले अभिलेखमा राख्नेछ ।

- क.१) उक्त भवन तथा संरचनाहरूको आर्किटेक्चरल नक्साहरू (साईट प्लान, फ्लोर प्लान, इलिभेसनहरू, अग्लो स्थानवाट काटिएको सेक्सन तथा स्थलगत रूपमा देखिएअनुसारका सेक्सनल डिटेल्हरू) असिस्टेण्ट सव इन्जिनियर वा सो भन्दा माथिका प्राविधिकबाट तयार गराई पेश गरेमा प्रेशित नक्सा प्रमाणित गरी स्थलगत सर्जमिन अनुसार गाउँपालिकाले अभिलेखमा राख्नेछ ।
- क.२) उक्त भवन तथा संरचनाहरूको आर्किटेक्चरल नक्साहरू पेश गाउँ आवश्यक सम्पूर्ण डिटेल्हरू मात्र उल्लेखगरी तोकिएको दरखास्त दिएमा स्थलगत सर्जमिन अनुसार गाउँपालिकाले अभिलेखमा राख्नेछ ।
- क. १.४ बाँसको बारवेर गरी माटोको लिउन गरेका/ गाउँका र प्लास्टीक/ खर/ कर्कट पाताको छाना भएका अधिकतम ३ तले अस्थाई किसिमका घरहरूलाई निरीक्षण गरी कमी कमजोरी, जोखिम र पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याई गाउँपालिकाले निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी गर्नेछ ।
- क. १.५ माटोको जोडाईमा इटा/ ढुंगा वा बाँस/ काठ/ सेन्टरवेरा/ टीनको बारवेरगरी प्लास्टीक/ खर/ कर्कट पाताको छाना लगाएका अधिकतम ३ तले अस्थाई किसिमका घरहरूलाई निरीक्षण गरी कमी कमजोरी, जोखिम र पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याई गाउँपालिकाले निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी गर्नेछ ।
- क. २.१. दिइएको दरखास्तमा सडक अधिकारक्षेत्र, सेटव्याक, छोडिएको साईड मार्जिन, सडकको केन्द्रबाट छोडिएको दुरी, सेप्टिक टैंक, सोकपिट तथा ग्राउण्ड कभरेज उल्लेख भएको साईट प्लान तथा लोकेसन प्लान संलग्न गरीनेछ ।
- क. २.२ पाँच तल्ला भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा भने प्राविधिक समितिको सिफारिश अनुसार गरीनेछ ।
- ख. यो मापदण्ड लागू भए पश्चात निर्माण गरी नक्सापासको लागी पेश हुने ख तथा ग वर्गका भवन तथा संरचनाहरूमा यस मापदण्ड तथा राष्ट्रिय भवन संहिता पालना भएकोमा नक्सापास

दस्तुरको शतप्रतिशत जरीवाना लिई १५ दिने सूचना प्रकाशित गरी सर्जमिन पश्चात घर भएको प्रमाणपत्र जारी गरीनेछ । यस्ता भवनहरूमा पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड पालना नभएको स्थितिमा उक्त उल्लंघन अभिलेखमा उल्लेख गरी राखिनेछ ।

ग. माथिका क. र ख. को व्यवस्थाअनुसार नक्सापाश गाउँ वा निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरू गाउँपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

६.२. सार्वजनिक, क वर्गका तथा ख वर्गका ५ तला भन्दा अग्ला भवन तथा संरचना निर्माण गर्न संवन्धित भवन तथा संरचना निर्माणकर्ताले माटो परिक्षण गराई सोहि अनुसारको प्रेशित स्ट्रकचरल डिजाईन र प्राविधिक समितिको सिफारीसमा निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

६.३. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाका निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

६.३. यस आर्थिक वर्ष घ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सभापोखरीगाउँपालिकामा सूचीकृत भएको कालिगढ, मिस्त्रि वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको निर्देशनमा भवन स्वामित्वकर्तासंग सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ ।

६.२ दण्ड सजाय :

(क) यो मापदण्डमा उल्लेख भएका कुराहरू उल्लंघन भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थालाई कानूनवमोजिम कारवाही गरिनेछ ।

(ख) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन । निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरूले भवन भाडामा लाउन र व्यापारिक प्रयोजनमा लगाउन पाउने स्वीकृति प्राप्त गर्ने छैनन् ।

(ग) स्वीकृति विना निर्माण भएका वा उपयोग परिवर्तन गरेका या निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनलाई आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बञ्चित गरिनेछ ।

(घ) मापदण्ड पालना गाउँ बनेका कुनै पनि भवनलाई गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिकरूपमा भत्काउन लगाउनेछ । भवनका स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेका कारणले त्यस्तो भवन गाउँपालिका आफैले भत्काउन परेमा भत्काउन लागेको खर्च

निजबाट सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरिनेछ ।

(ङ) मापदण्ड पुन्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खालि कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र गाउँपालिकालेत्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ । साथै भत्काउँदा लाग्ने सम्पूर्ण खर्च घरधनीबाटै असुलउपर गरिनेछ ।

(च) मापदण्ड विपरितका भवनलाई मापदण्डअनुरूप बनेको भनि प्रमाणित गर्ने प्राविधिक र कर्मीलाई प्रचलित ऐन कानूनअनुसार कारवाही हुनेछ ।

६.३ मापदण्डको व्याख्या :विद्यमान मापदण्डमा व्यवस्था नभएका वा अपर्याप्त भएका प्रावधानहरूको प्रचलित ऐनवमोजिम प्रचलित व्याख्या एवम् व्यवस्था गाउँपालिकाले गर्नेछ ।

६.४ प्रचलित कानून वमोजिम हुने:यो मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधान प्रचलित ऐन सँग वाफिएको खण्डमा वाफिएको हदसम्म सो प्रावधान निस्कृय हुनेछ ।

६.५ खारेजी तथा बचाउ :

(क) यस मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अघि नै बनाइएका सम्पूर्ण मापदण्डहरू खारेज गरिएका छन् ।

(ख) यस मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अघि यस गाउँपालिकाले लागु गरेका मापदण्डअनुरूप भए गरेका सम्पूर्ण काम कारवाहीहरू यसै मापदण्डवमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

अनुसुचि - ११

(दफा ६.१ (च) को प्रयोजनका लागि)

भवन प्रयोजन	पार्किङ्गको लागि छुट्याउनुपर्ने जग्गा
सरकारी कार्यालय, वैक, संघ संस्था	२० प्रतिशत
विद्यालय	१५ प्रतिशत
अस्पताल	२० प्रतिशत
होटल तथा सोहि किसिमका अन्य	२० प्रतिशत
सुपर मार्केट	३० प्रतिशत

भवन निर्माणसम्बन्धी व्यवस्था

१. **अनुमति नलिई भवन निर्माण गर्न नहुने** : गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने अनुमति नलिई कसैले पनि भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । अनुमति नलिई कसैले भवन निर्माण गरेमा अध्यक्ष वा अध्यक्षले भत्काउन आदेश दिनेछ ।

स्पष्टीकरण : यस परिच्छेदमा भवन निर्माण भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काई पुन निर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहोडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी भ्याल, ढोका, बार्दली, कौसी, दलान, टहरा, तवेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने कार्यलाई सम्झनु पर्दछ ।

२. **अनुमतिका लागि दरखास्त** : (१) गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले भवन निर्माण गर्नु पर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सासहित तोकिएको ढाँचामा गाउँपालिका वा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

स्पष्टीकरण : यस परिच्छेदमा सरकारी कार्यालय, भन्नाले सर्वोच्च अदालत, संसद्, अख्तियार दुरुपयोग अनुसन्धान आयोग, महालेखा परीक्षक, लोकसेवा आयोग तथा अन्य संवैधानिक अंगको कार्यालय र नेपाली सेना एवम् प्रहरीलगायतका सबै सरकारी कार्यालय र अदालत समेत सम्झनु पर्दछ ।

२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिदा सरकारी निकायले राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टिले भवनको नक्सा पेश गर्न नमिल्ने भएमा दरखास्तमा भवनको लम्बाइ, चौडाइ, उचाइ र तला तथा जम्मा क्षेत्रफल मात्र उल्लेख गर्न सक्नेछ ।

स्पष्टीकरण : यस परिच्छेदमा नक्सा भन्नाले भवन निर्माणसम्बन्धी रेखाचित्र, विवरण र अन्य कागजपत्र सम्झनु पर्छ ।

३. **नक्सामा खुलाउनु पर्ने** : नयाँ भवन निर्माण गर्ने नक्सामा अन्य कुराहरूको अतिरिक्त सो भवनको छुट्टै चर्पी तथा सोकपिट तथा त्यस्तो भवन अर्को भवनसँग जोडी बनाउने भएमा सो भवनको छुट्टै वर्ग ९३८बिकक० रहने गरी नक्सामा खुलाउनु पर्नेछ ।

४. **हकभोगको निस्सा वा मन्जुरीको लिखत पेश गर्नु पर्ने** : भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दफा २ बमोजिम दरखास्त दिदा आफ्नो हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए हकभोगको निस्सा र अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सासहित मन्जुरीको लिखत पेश गर्नु पर्नेछ । तर नक्सा पास प्रयोजनको निमित्त

स्थानीय तह शासन सञ्चालन तथा व्यवस्थापनसम्बन्धी आदेश, २०७६

अनुसूची ५

बुँदा नं. २४ सँग सम्बन्धित

आवश्यकि मापदण्ड पूरा गर्न अरु कसैको जग्गा लिज वा भाडामा लिन पाइने छैन ।

५. **जाँचबुझ गर्ने** : भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दफा २ बमोजिम परेपछि सो दरखास्त रीतपूर्वकको छ छैन जाँचबुझ गरी कुनै रीत नपुगेको भए सो पुन्याउन लगाई रीतपूर्वकको दरखास्त परेको सात दिनभित्र गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले देहायबमोजिम गर्नु पर्नेछ :

(क) त्यस्तो भवनको निर्माणबाट सँधियार कसैलाई पिर मार्का पर्ने भए आफूलाई मार्का परेको विवरण खुलाई पन्ध्र दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनी आफ्नो कार्यालयमा, सधियारको घरदैलोमा र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देख्ने गरी सूचना टाँस्ने,

(ख) खण्ड (क) बमोजिमको सूचनामा उल्लिखित म्याद नाघेको तीन दिन भित्र इन्जिनियर वा सव इन्जिनियर र अन्य कर्मचारी समेत संयुक्त रूपमा खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँच गर्न लगाउने ।

६. **प्रतिवेदन पेश गर्ने** : दफा ५ को खण्ड (ख) बमोजिम खटिएका कर्मचारीहरूले बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्ने सन्दर्भमा सरजमिन गर्दा सरजमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरू समेत खुलाई सरजमिन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख भएबमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने व्यहोरा खुलाई त्यसरी जाँचबुझ गर्न खटिएको मितिले बढीमा पन्ध्र दिन भित्र गाउँपालिका वा गाउँपालिकासमक्ष प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

७. **अनुमति दिने** :

(१) ० दफा ५ को खण्ड (क) बमोजिम उजुर नपरेकोमा दफा ६ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र कार्यकारी अधिकृतले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनु पर्नेछ ।

(२) दफा ५ को खण्ड (क) बमोजिम उजुर परेकोमा सम्बन्धित पक्षलाई बोलाई तथ्य कुरा पत्ता लगाई हक बेहकमा निर्णय दिनु पर्ने अवस्थामा बाहेक दफा ६ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले तिस दिनभित्र कार्यकारी अधिकृतले अनुमति दिनु पर्नेछ ।

(३) दफा ५ को खण्ड -क) बमोजिम परेको उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरोमेरो परी हक बेहक छुट्याउनु पर्ने देखिन आएमा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले पैतिस दिनभित्र अध्यक्ष वा अध्यक्ष समक्ष उजुर गर्न जानु भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित

पक्षहरूलाई सुनाउनु पर्नेछ ।

तर त्यस्तो जग्गामध्ये केही भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परे जतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरेबमोजिम हुने गरी बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मन्जुर गरी अर्को नक्सासहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र अध्यक्ष वा अध्यक्षले अनुमति दिन सक्नेछ ।

(४) यस दफाबमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिदा गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले तोकिए बमोजिमको दस्तुर लिनु पर्नेछ ।

८. **नक्सापास गर्ने** :

(१) दफा ७ बमोजिम कार्यकारी अधिकृतले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिदा त्यस्तो भवनको नक्सा समेत पास गरी दिनु पर्नेछ

(२) उपदफा (१) मोजिम कार्यकारी अध्यक्षले कुनै भवनको नक्सापास गर्दा भौतिक विकास योजना र प्रचलित कानुनबमोजिम निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरी नक्सामा आवश्यक थपघट गरी पास गर्न सक्नेछ ।

९. **नक्सामा हेरफेर गर्ने** : दफा ८ बमोजिम पास भएको नक्सामा पछि केही हेरफेर गर्नु परेमा तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्वाइ, चौडाइ बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानुनबमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नको लागि कार्यकारी अधिकृतले नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

तर तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्वाइ, चौडाइ बढाउने कार्यका लागि निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरी संशोधित नक्सा पेश गरेमा तोकिएको थप दस्तुर लिई स्वीकृति गर्न सकिनेछ ।

१०. **सूचना दिने** : दफा ९ मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि दफा ६ बमोजिम प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा कार्यकारी अधिकृतले त्यसको कारण खुलाई त्यस्तो प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र दफा २ बमोजिम भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा सरकारी निकायलाई सूचना दिनु पर्नेछ ।

११. **उजुरी दिन सक्ने** :

(१) कार्यकारी अधिकृतले दफा ७ बमोजिम म्यादभित्र अनुमति नदिएमा त्यस्तो म्याद नाघेको मितिले र दफा १० बमोजिम दिएको सूचनामा चित्त नबुझेमा त्यस्तो सूचना पाएको मितिले पैतिस दिनभित्र दफा २ बमोजिम भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा निकायले अध्यक्ष वा अध्यक्ष समक्ष उजुर

दिन सक्नेछ ।

- (२) उपदफा (१) बमोजिम कुनै उजुरी परेमा गाउँपालिकाले तथ्य कुरा बुझी अनुमति दिनु पर्ने देखिएमा यथाशीघ्र अनुमति दिनको लागि कार्यकारी अधिकृतलाई निर्देशन दिनु पर्नेछ ।

१२. भवन निर्माण गर्नु पर्ने अवधि :

- (१) यस ऐन बमोजिम कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएकोमा त्यसरी अनुमति पाएको मितिले दुई वर्ष भित्र त्यस्तो भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिम म्यादभित्र भवन निर्माण गर्न नसकेमा म्याद थपको लागि कार्यकारी अधिकृतसमक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।
- (३) उपदफा (२) बमोजिम कुनै दरखास्त परेमा कार्यकारी अधिकृतले पहिले लागेको दस्तुरको पाँच प्रतिशत दस्तुर लिई दुई वर्षको लागि भवन निर्माण गर्ने म्याद थप गरि दिन सक्नेछ ।

१३. जाँचबुझ र कारवाही :

- (१) गाउँपालिका क्षेत्रमा कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरुको जाँचबुझ गर्न कार्यकारी अधिकृतले कुनै इन्जिनियर, सब इन्जिनियर वा कर्मचारीलाई खटाउन सक्नेछ :
- (क) त्यस्तो भवन निर्माण गर्न नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्डबमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन ।
- (ख) त्यस्तो भवन नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्डबमोजिम पास भएको नकसा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ, छैन र
- (ग) त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, बाटो, कलो, मन्दिर, चोक ढल नाला पोखरी आदि मिचेको छ छैन ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न खटिएको व्यक्तिले त्यसरी खटिएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रचलित कानूनबमोजिम रीत पुऱ्याई जाँचबुझ गरी आफ्नो सुभावसहितको प्रतिवेदन कार्यकारी अधिकृत समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (३) भवन निर्माण नै व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित सबैले उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको प्रश्नकोजवाफ दिनु र मागेको कागजपत्र दिनु वा देखाउनु र आवश्यक सहयोग पुऱ्याउनु पर्नेछ ।
- (४) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले मापदण्ड बमोजिम अनुमति नदिई वा सार्वजनिक जग्गा, बाटो,

मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिची भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा अध्यक्ष वा अध्यक्षले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनु पर्नेछ ।

- (५) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यसै बमोजिम पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा अध्यक्ष वा अध्यक्षले एक लाख रुपैयासम्म जरिवाना गर्न वा सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिन सक्नेछ वा भत्काई लागेको खर्च समेत सम्बन्धित पक्षबाट असुल उपर गर्न सक्नेछ ।
- (६) उपदफा (४) वा (५) बमोजिम आदेश दिनु अघि अध्यक्ष वा अध्यक्षले त्यस्तो भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो सफाइ पेश गर्ने मनासिव मौका दिनु पर्नेछ ।

१४. पुनरावेदन : दफा १३ को उपदफा (४) वा (५) बमोजिम अध्यक्ष वा अध्यक्षले दिएको आदेशमा चित नबुझ्ने व्यक्तिले त्यस्तो आदेश पाएको मितिले पैंतिस दिनभित्र उच्च अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ र त्यस्तो पुनरावेदनको सम्बन्धमा उच्च अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

१५. भवन, संरचना भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्ने :

- (१) दफा १३ को उपदफा (४) वा (५) बमोजिम हुने भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर दफा १४ बमोजिम पुनरावेदन परेकोमा उच्च अदालतबाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरी निर्णय भएको मितिले पैंतिस दिनभित्र र पुनरावेदन नपरेकोमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले पैंतिस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले अध्यक्ष वा अध्यक्षको आदेश वा उच्च अदालतको निर्णयबमोजिम त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले नै त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन सक्नेछ र त्यसरी भत्काउँदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गरिनेछ ।

१६. अधिकार प्रत्यायोजन : कार्यकारी अधिकृतले यस आदेश बमोजिम आफूलाई प्राप्त भवन निर्माणसम्बन्धी अधिकार गाउँपालिका वा गाउँपालिकाको विषयगत विभाग, महाशाखा वा शाखा सम्बद्ध बरिष्ठतम इन्जिनियरलाई प्रत्यायोजन गर्न सक्नेछ ।

अनुसूची १

पति(भू-उपयोगसम्बन्धि दफा २.२.१ को प्रयोजनका लागि)
वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको क्षेत्र

क्रम संख्या	क्षेत्र	स्थान
१	वन क्षेत्र	सामुदायीक वन, सरकारी वन, कबुलियती वन, धार्मिक वन, दर्ता भएका निजी वन ।
२	सिमसार क्षेत्र र पानीको मुहान	
३	सार्वजनीक जग्गा	पति, ऐलानी, नेपाल सरकारको स्वामित्वमा रहेका सम्पूर्ण जग्गाहरु, सार्वजनिक प्रयोजनका लागि जग्गाधनीले मन्जुरीनामा दिएका जग्गा, बाटो, पाटी, पौवा, गुठी जग्गाहरु आदी ।
४	चिरा परेको भूभाग, पहिरो	
५	खोला किनारा, खोल्सी	
६	३० डिग्री भन्दा भिरालो जमिन	

अनुसूची ८
(दफा ३.३. (क) को प्रयोजनका लागि)
सडक अधिकार क्षेत्र

सभापोखरीगाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
१ नं. प्रदेश, नेपाल

आर्थिक वर्ष

भवन अभिलेखिकरण लागि
दरखास्त फाराम

कम्प्यूटर दर्ता नं.

निर्माण कार्यको किसिम

☐ पुरानो घर अभिलेखिकरण

घरघनीको नाम

टोल

वडा नं.

सम्पर्क फोन नं.

दर्तानं.

दर्तामिति.....

"भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण हाम्रो अभियान, सुरक्षित बसोबास योग्य गाउँगाउँ निर्माणको आधार । "

मूल्य रु५५०/-

पृष्ठभूमि

नेपाल संसारका बारम्बार भूकम्प गइरहने क्षेत्रहरु मध्येमा पर्दछ । भारतीय उप-महाद्वीप र यूरेशियन महाद्वीपको सन्धिस्थल (Subduction Zone) मा अवस्थित रहेको कारणले यहाँ भूगर्भभित्र भइरहेको निरन्तरको चलायमान प्रक्रियाहरुले गर्दा नेपालमा बारम्बार विनाशकारी भुईँचालोहरु गइरहन्छन् । वि.स. १९९० सालमा ८.४ परिमाणको भूकम्पले नेपाल र भारतको बिहार क्षेत्रमा अत्यधिक प्रभाव पार्यो । यसले विशेष गरेर काठमाण्डौँ उपत्यकामा र पूर्वी तराई क्षेत्रमा ठूलो धनजनको क्षति पुऱ्यायो । यस भूकम्पले नेपालमा मात्र ८० हजार घरहरु भत्किई नष्ट भए भने समष्टिगत रुपमा १,०४,००० घरहरुलाई हानी नोक्सानी पुऱ्यायो । वि.स. २०४५ साल भाद्र ५ गते ६.७ परिमाणको भूकम्पले पूर्वी पहाड र तराईका ६,५०० भन्दा बढी घरहरु भत्काउनुको साथै ७२१ जना व्यक्तिहरुको मृत्यु भयो । सन् २००१ मा भारतको गुजरात, सन् २००३ मा इरानको बाम, सन् २००५ मा पाकिस्तानको काश्मिरक्षेत्र, सन् २००८ मा चिनको सिचुवान तथा सन् २०१० मा हेइटीमा गएका भूकम्पहरुबाट भएको जनधनका विनासको विवरण कहालीलाग्दो छ । २०७२ साल वैशाख १२ गतेको ७.८ म्याग्निच्यूडको भूकम्प र त्यसपछिका पराकम्पनहरुले लाखौँ घरहरु क्षतिग्रस्त हुनगई ९ हजार भन्दा बढी मानिसको निधन भएको र ५ लाख भन्दा बढी निजी तथा संस्थागत घरहरु भत्किएको अवस्था छ । नेपालमा यस्ता विनाशकारी भूकम्पहरु बारम्बार गइरहने सम्भावना समेत रहेको छ ।

आजै विचार पुऱ्याई सुरक्षित र बलियो घर-संरचना बनाउँदा भविष्यमा भुईँचालोबाट हुनसक्ने जीऊ, ज्यान तथा धनमालको नोक्सानीबाट बच्न सकिन्छ । यसै तथ्यलाई मनन गरी नेपालका सम्पूर्ण क्षेत्रहरुमा बन्ने भवनहरुलाई सुरक्षित किसिमले डिजाइन र निर्माण गर्नमा सघाउ पुऱ्याउन तथा आवश्यक निर्देशन गर्न नेपालमा भवन निर्माण संहिताको कार्यान्वयनको शुरुवात भैसकेको छ । भवन निर्माणको लागि नक्सा पास गर्दा निर्माण सम्बन्धी मापदण्डका अतिरिक्त भवन निर्माण संहिता समेतलाई ध्यानमाराखी नक्सा स्वीकृत गर्ने व्यवस्थाको लागि नेपाल सरकारले निर्देशन गरेको छ । यस अनुसार गाउँपालिकाहरुले क्रमशः राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिताको पालना अनिवार्य (Mandatory)रुपमा गर्न थालिसकेका छन् ।

नेपालको सम्पूर्ण क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरुलाई भूकम्प प्रतिरोधात्मक प्रविधियुक्त, किफायती र भरपर्दो बनाउन सुरक्षित निर्माणका विभिन्न विषयहरु समाहित नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता, २०६० को तर्जुमा भई तत्काल लागू गर्न २०६०/०९/०२ मा नेपाल सरकारबाट निर्णय भई सम्बन्धित सबै निकायहरुलाई निर्देशन भइसकेको छ ।

यही परिप्रेक्ष्यमा नेपालका विभिन्न गाउँपालिकाहरुमा भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माणलाई सुनिश्चित गर्न भवन निर्माण संहिताको कार्यान्वयनको निमित्त सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग तथा अन्य विभिन्न संघसंस्थाहरुले प्राविधिक सहायता उपलब्ध गराउने कार्यक्रम गरिरहेका छन् । भूकम्प प्रविधि राष्ट्रिय समाज नेपाल (एनसेट) ले विगत लामो समयदेखि विभिन्न गाउँपालिकाहरुलाई भवन निर्माण संहिताको कार्यान्वयनमा सहयोग गर्दै आएको छ ।

यहि परिप्रेक्ष्यमा एनसेटसँग सहकार्य गरेका ४ वटा गाउँपालिकाहरु भरतपुर उप-महागाउँपालिका, धरान उप-महागाउँपालिका, धनगढी उप-महागाउँपालिका र व्यास गाउँपालिकाको बीचमा भवन निर्माण संहिताको कार्यान्वयनमा विगत केही वर्षमा प्राप्त भएका अनुभवहरुको आधारमा संहिता कार्यान्वयनलाई अझ व्यवस्थित र प्रभावकारी बनाउन विभिन्न चरणमा छलफलहरु भएको थियो । यस्ता छलफल र कार्यशालाहरुको निष्कर्षको रुपमा भवन निर्माण संहिताको कार्यान्वयन प्रक्रियामा केही परिष्कृत गर्ने तथा आवश्यक फारामहरु समेत परिमार्जन गर्ने निक्कौँल भएबमोजिम फारामहरुमा तयार गरिएको छ ।

हालको भूकम्पको अनुभवलाई समेत आत्मसाथ गर्दै भवन निर्माणका लागि नक्सा पास प्रक्रिया तथा भवन निर्माण संहिताको कार्यान्वयनलाई गाउँ क्षेत्रभित्र अझ सरल, व्यवस्थित र प्रभावकारी बनाउनु जरुरी भएकोले नक्सा दरखास्त फाराम तथा अन्य आवश्यक कागजातहरुमा तयार गरिएको छ । कार्यान्वयनको क्रममा प्राप्त हुने अनुभव तथा सुझावहरुको आधारमा यसमा अझै परिष्कृत गर्दै लैजाने गाउँपालिकाको सोचाई रहेका छ । यस्तो उपयोगी र जरुरी कार्यमा सबै गाउँवासीहरुको साथ र सहयोग हुनेछ भन्ने गाउँपालिका अपेक्षा गर्दछ ।

सोही सन्दर्भमा व्यवस्थित शहरीकरणका लागि र घरनक्सा पासको कामलाई व्यवस्थित गर्न यस गाउँपालिकाले “स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४” लागू भएपछि २०५६ सालमा “भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६” बनाएर कार्यान्वयनमा ल्याएको छ । पटक पटकको विनाशकारीभूकम्पको अनुभवलाई समेत आत्मसात गर्दै भवन निर्माणका लागि नक्सा पास प्रक्रिया तथा भवन निर्माण संहिताको कार्यान्वयनलाई गाउँक्षेत्रभित्र अझ सरल, व्यवस्थित र प्रभावकारी बनाउनु जरुरी भएकोले नक्सा दरखास्त फाराम तथा अन्य आवश्यक कागजातहरु तयार गरीएको छ । निर्धारित प्रक्रिया तथा फारामहरु सभापोखरीगाउँपालिकाको पाँचौँगाउँसभा मिति: २०७६।०३।०९को बैठकको निर्णय अनुसार निर्माण गरि कार्यान्वयनमा ल्याउन लागिएको हो । कार्यान्वयनको क्रममा प्राप्त हुने अनुभव तथा सुझावहरुको आधारमा यसमा अझै परिष्कृत गर्दै लैजाने गाउँपालिकाको सोचाई रहेका छ । यस्तो उपयोगी र जरुरी कार्यमा सबै गाउँवासीहरुको साथ र सहयोग हुनेछ भन्ने गाउँपालिका अपेक्षा गर्दछ ।

दरखास्त फाराम साथ संलग्न गर्नुपर्ने कागजातहरू

नयाँ निर्माणको लागि नक्शा पास गर्न अनिवार्य पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरू

१. जग्गा धनी प्रमाणपत्र र नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि
२. चालु आर्थिक वर्षको मालपोत, सम्पत्तीकरतिरेको रसिदको प्रतिलिपि
३. चारतिरको सधियारको नाम नाम ठेगाना
४. कित्ता नं. स्पष्ट भएको नापि वाट प्रमाणित सक्कल नक्सा (ट्रेस नक्सा वा ब्लु प्रिन्ट)
५. पास गरिने नक्साको प्रतिलिपि (As Built Drawing, Location Plan, Site Plan, Floor Plan, Elevation, Sectional Details (As directed), Ground Coverage)
६. संरचनासँग रहेको वाटोहरू स्पष्ट रूपमा खुलाई सम्बन्धित सडक अधिकार क्षेत्र र सेट व्याक लाईन देखाई पास गर्न मिल्ने र नमिल्ने क्षेत्र साईट प्लानमा छुट्याउनु पर्ने छ ।
७. नक्सावाला मोहि भएमा जग्गा धनी वा गुठीको स्वीकृतिपत्र
८. संरचना कुनै निकायमा धितोको लागि सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृति पत्र
९. वारेस रक्खी अभिलेखिकरण गर्ने भए वारेसको प्रमाणित प्रतिलिपि

श्रीमान प्रमुख प्रसासकिय अधिकृत ज्यू
सभापोखरीगाउँपालिकागाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
सभापोखरी ।

विषय : भवन अभिलेखिकरण सम्बन्धमा ।

मैले/हाम्रो नाममा देहायमा लेखिए बमोजिम भवन रहेकोले निर्माणकार्यको विवरण तपसिलमा खुलाईदरखास्त फाराम साथ संलग्न गर्नुपर्ने कागजातहरुपेश गरेको छु/छौं । यस दरखास्त फाराममा लेखिएको व्यहोरा ठीक साँचो छ, भुट्टा ठहरे कानून बमोजिम सहुला बुझाउँला ।

तपसिल

१ निर्माण भईसकेको भवनकोविवरण

१.१ निर्माण कार्यको किसिम (वार्षिक गाउँ विकास योजना) अनुसार

☐ १ ☐ २ ☐ ३ ☐ ४ ☐ ५

१.२ प्रयोजक

☐ आवासीय ☐ व्यवसायिक ☐ स्वास्थ्य ☐ शिक्षा ☐ सरकारी र अर्ध सरकारी
☐ मानिसहरु भेला हुने भवन
☐ उद्योग ☐ व्यावसायिक भवन ☐ होटेल ☐ सेवा वितरण र वितरण सुविधा (स्वास्थ्य, खाद्य, उपयोगिता),
☐ खतरनाक सामग्री रोकथाम भवन ☐ अपार्टमेन्ट ☐ सघन संस्था

१.३ भवन संहिता अनुसारको वर्गीकरण ☐ "क" वर्ग ☐ "ख" वर्ग ☐ "ग" वर्ग ☐ "घ" वर्ग

१.४ स्ट्रक्चर टाईप ☐ फ्रेम स्ट्रक्चर ☐ लोड बेरिङ ☐ अन्य

१.५ हाल निर्माण भएकोतल्ला संख्या १.६ प्लिनथको क्षेत्रफल

१.७ कुल भवनको लम्बाई १.८ कुल भवनको चौडाई

२ जग्गाको विवरण

२.१ भू-उपयोग क्षेत्र

२.२ वडा नं.

२.४ टोलको नाम

२.६ म्याप शीट नं.

२.३ साविक वडा नं.

२.५ सडक नं.

२.७ जग्गा कित्ता नं.

२.८ क्षेत्रफल रोपनी.....आना.....पैसा.....दाम.....वर्ग मिटर.....

जग्गा धनीको विवरण

२.९ नाम २.१० फोन नं.....
 २.११ बुवाको नाम..... २.१२ हजुरबुवाको नाम.....
 २.१३ नागरिकता नम्बर..... २.१४ नागरिकता लिएको जिल्ला.....
 २.१५ नागरिकता लिएको मिति..... २.१६ ईमेल.....

३ घर धनीको विवरण (जग्गाधनी भन्दा भरक भएमा)

३.१ नाम ३.२ फोन नं.....
 ३.३ बुवाको नाम..... ३.४ हजुरबुवाको नाम.....
 ३.५ नागरिकता नम्बर..... ३.६ नागरिकता लिएको जिल्ला.....
 ३.७ नागरिकता लिएको मिति ३.८ ईमेल.....

४ चार किल्लाको विवरण

विवरण	पूर्व	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण
४.१ सदियार (अगाडि, पछाडि, बायाँ, दायाँ)				
४.२ लेन्डस्केप प्रकार मुख्य सडक, सडक, सडक बन्द भएको (dead end road), जग्गा, पर्खाल भएको जग्गा, सार्वजनिक जग्गा, स्कूल, मन्दिर, पार्टी प्यालेस, चोक, पोखरी, नदी, कुलो, , गुम्बा, कुवा, GLDरोड(बाटो नखुलेको)				
४.३ लेन्डस्केपको नाम (सडक/घरधनी/जग्गाधनी/चोक इत्यादिको नाम)				
४.४ Setback(हुनुपर्ने)				
४.५ Setback(भएको)				

५ निवेदकको विवरण

५.१ निवेदकको प्रकार: ☐ घरधनी ☐ जग्गाधनी ☐ वारेश भएमा
 ५.२ घरधनी सगँको सम्बन्ध: ☐ छोरा/छोरी ☐ आमा/बुवा ☐ नातेदार ☐
 पति/पत्नी

जग्गाधनी वा घरधनी भन्दा भरक भएमा

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| ५.३ नाम | ५.४ फोन नं..... |
| ५.५ बुवाको नाम | ५.६ हजुरबुवाको नाम |
| ५.७ नागरिकता नम्बर | ५.८ नागरिकता लिएको जिल्ला |
| ५.९ नागरिकता लिएको मिति | ५.१० ईमेल..... |

निवेदक

नाम :-

ठेगाना :-

सम्पर्क नम्बर:-

मिति :-

घर नक्सा अभिलेखिकरण स्थलगत सर्जमिन मुचुल्का

लिखितम हामी तपशिलका मानिसहरु आगे आज सभापोखरीगाउँपालिकाका कर्मचारीहरुश्री.....श्री.....ले हामीहरुलाई ऐ न.पा.वडा नं.... सडकमा आई सोधनी गरेको व्यहोरा- यस सभापोखरीगाउँपालिका वडा नं..... सडक वस्ने श्री.....ले आफ्नो निजी नाममा दर्ता रहेको निम्न अनुसारको जग्गा र चारकिल्ला भित्र निम्न नापको भवन निर्माण गर्न/ निर्माण सम्पन्न भएको संरचनाको नक्सा प्रमाणित गरी पाउँ भनी निवेदन पेश गर्नु भएकोमा लेखिएको जग्गा र चारकिल्ला भित्र उल्लेखित नापको भवन निर्माण गर्न नक्सा प्रमाणित गरी दिँदा कुनै व्यक्ती विशेषको जग्गा,सार्वजनिक स्थल,सार्वजनिक बाटो, ढल नाला, पाटी, पौवा, अन्य सरकारी स्वामित्वको जग्गा आदिमा हानी नोक्सानी हुन्छ हुँदैन ? निजलाई नक्सा प्रमाणित गरी दिँदा हुन्छ हुँदैन ? भनी निर्माण स्थलमा भेला गरी सोधनी गर्दा हाम्रो चित्त बुझ्यो । यसमा लेखिएको व्यहोरा हामीले थाहा पाएसम्मको साँचोसत्य तथ्य पछि सम्म फरक नपर्ने गरी लेखी लेखाई दिएका छौं । लेखि लेखाई दिएको व्यहोरा फरक परे पारेको प्रमाणित भएमा प्रचलित ऐन सवाल वमोजिम सहैला बुझाउँला भनी सहीछाप गरी न.पा. वाट खटिनु भएका कर्मचारी मार्फत सभापोखरी न.पा.मा पठाउँ ।

जग्गाको विवरण

सभापोखरी न.पा. वडा नं.....साविकगा.वि.स. वडा नं.....कि.नं.....

क्षेत्रफल:

चार किल्ला :-

पूर्व..... पश्चिम..... उत्तर..... दक्षिण.....

निर्माण विवरण:- भवन / कम्पाउण्डवाल/ तला थप/थप घर

नाप:-लम्बाई..... चौडाई..... उचाई.....

चारकिल्ला सधियारको नाम र दस्तखत

पूर्व वर्ष.....को श्री.....

पश्चिम वर्ष.....को श्री

उत्तर वर्ष.....को श्री

दक्षिण वर्ष.....को श्री

निर्माण स्थलका छिमेकीको नाम र दस्तखत

सभ वडा नं..... वस्ने.....को श्री.....
सभ वडा नं..... वस्ने.....को श्री.....
सभ वडा नं..... वस्ने.....को श्री.....
सभापोखरीन.पा. वडा नं..... वस्ने.....को श्री.....
सभापोखरीन.पा. वडा नं..... वस्ने.....को श्री.....

रोहवर : जग्गा धनी / वारेश श्री.....

उल्लेखित घर तथा संरचना नेपाल सरकार, न.पा. ले तोकेको मापदण्ड तथा सडक क्षेत्राधिकार भित्र परेको खण्डमा न.पा. ले चाहेको वेलामा हटाउन म/हामी सहमत छु/छौं ।

मैले सर्जमिन स्थलगत निर्माण स्थल मै बसी गरेको हुँ । सर्जमिनको समयमा निर्माण स्थल खाली/निर्माण शुरु गरेको थियो व्यहोरा फरक छैन ।

काम तामेली गर्ने :-

नाम :-..... पद :-

..... दस्तखत.....

काम तामेली मिति :- २०७६

साल..... महिना..... गते..... रोज..... शुभम् ।

सभापोखरीगाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय,
१ नं. प्रदेश, नेपाल

मिति :.....

सरजमिनको अन्य प्रतिवेदन

दस्तुर तथा दर्ता सम्बन्धी

घरधनीको नाम, थर:.....

भू-उपयोग क्षेत्र :.....

निर्माणको विवरण:.....

निर्माणको प्रयोजन :.....

भवनको वर्गिकरण : ☐ (क) ☐ (ख) ☐ (ग) ☐ (घ)

निर्माणको स्ट्रक्चरल सिस्टम :

नक्सादस्तुरको विवरण :

तल्लाको विवरण	प्रस्तावित निर्माणको क्षेत्रफल (वर्ग फिट/मिटर)	नक्सादस्तुर		कैफियत
		दर	रकम	
सेमि/वेसमेन्ट १				
सेमि/वेसमेन्ट २				
सेमि/वेसमेन्ट ३				
भुईँ				
पहिलो				
दोश्रो				
तेश्रो				
चौथो				
जम्मा				
लेआउट दस्तुर		राजश्वउपशाखामा बुझाउने		
डिजाइन दस्तुर				
फारम दस्तुर				
निवेदन दर्ता				

दस्तुर		
अन्य		
कुल जम्मा		

अक्षरेपी.....

फाँटवालाको सहि

मिति:.....रसिदनं.....रकमबुझ्नेको

दस्तखत.....

राजश्व उपशाखाको प्रयोजनको लागि

निवेदकको नक्सा पास दस्तुर वापत रु.....

.....बाट प्राप्त भयो ।

मिति

घर नक्सा पास/कानून तथा न्याय उपशाखाको प्रयोजनको लागि

आवश्यक कागजातहरु पेश भएको छ/छैन :

आवश्यक कागजातहरु नपुग भएको भए सो को विवरण :.....

सभापोखरीगाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

१ नं. प्रदेश, नेपाल

मिति :

प.स पूर्वाधार विकास शाखा (नक्सापास) २०७६/०७७

च.नं. : सम्पन्न प्रमाणपत्र नं.

विषय :- भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र ।

श्री.....ले यसगाउँपालिकावडा नं. मा निम्न बमोजिम निर्माण कार्य पूरा गरेको/ यो मापदण्ड लागु हुनुभन्दा पहिले निर्माण सम्पन्न भईसकेकोले यो निर्माण कार्य सम्पन्न अभिलेखिकरण प्रमाण-पत्र प्रदान गरिएको छ ।

१. जग्गाधनीको नाम, थर :
२. घरधनीको नाम, थर, वतन:
३. जग्गाको विवरण: साविक हालको..... घर नं. सडकको नाम कि.नं. क्षेत्रफल..... भू-उपयोग क्षेत्र
४. जग्गाको चार किल्लाको कि.नं पूर्वमा पश्चिममा उत्तरमा दक्षिणमा
५. भवनको वर्गिकरण : (क) (ख) (ग) (घ) निर्माणको स्ट्रक्चरल सिस्टम फ्रेम स्ट्रक्चर
६. निर्माण कार्य इजाजत प्रमाण-पत्र नं.....मिति :
७. भवनको कभरड एरिया :वर्ग मिटर ग्राउण्ड कभरेज
८. बनेको भवनको उचाइ : तला संख्या :.....
९. घरबनेको प्लटसंग जोडिएको सडकको लागि केन्द्रबाट न्युनतम छाड्न पर्ने दूरी..... छाडिएको दूरी
१०. बिजुलीको तारनजिक भएमा छाड्न पर्ने दूरी छाडेको दूरी
११. नदी, नाला, खहरका किनार भएमा छाड्न पर्ने दूरी छाडेको दूरी
१२. ढलनिकास सम्बन्धी ढल, सेप्टिक टैंक, सोकपिट भएसोको विवरण:

पेज नं. ५७

१३. अन्य कुनै भए विवरण:

१४. नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० सम्बन्धी विवरण :

- १) आंशिक रुपमा पालना भएको
- २) पूर्ण रुपमा पालना भएको
- ३) पालना नभएको पालना नभएको भए

विवरण

१५. विकास निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी विवरण :

- १) पालना भएको
- २) पालना नभएको
- ३) पालना नभएको भए मापदण्ड भन्दा बढी निर्माण भएको सरचना आफै आफ्नै खर्चमा भत्काउने/ हटाउने र सो उपर कहि कतै उजुर बाजुर नगर्ने कबुलियत गरेको ।

१६. अन्य

स्थलगत निरीक्षण गर्ने

सिफारीस गर्ने

स्वीकृत गर्ने

पेज नं. ५८

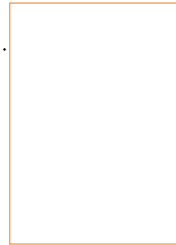
लिखितम..... जिल्ला
 न.पा./गा.वि.स. वडा नं..... वस्ने
 वर्ष.....को आगे.....
 मेरो/हाम्रो नाउमा दर्ता भएको/ किनवेचबाट नामसारी भई
 आएको न.पा., वडा नं.....स्थित
 कि.नं.....क्षेत्रफल.....
भएको जग्गामा निर्माण सम्पन्न भई सकेको भवन/
 विकास निर्माण मापदण्ड अनुसार/ भवन
 संहिता अनुसार नभएकोले भित्रमा आफै
 भत्काई वा हटाई मापदण्ड अनुसार नियमित गर्नेछु/ भवन संहिता
 अनुरूप नभएको कारणबाट उत्पन्न हुने सम्पूर्ण भौतिक एवं
 मानवीय क्षतिप्रति मेरो मात्र जिम्मेवारी हुनेछ तथा त्यसको जस्तो
 सुकै विगो तथा क्षतिपूर्ति मैले मात्र तिर्नेछु कहि कतै उजुर वाजुर
 गर्ने छुईन गरेमा यसै कागजद्वारा वदर होस भनी न.पा.
 कार्यालयमा उपस्थित भै मेरो/हाम्रै राजीखुशीले किनारामा
 लेखिएका साक्षीहरूको रोहवरमा दस्तखत गरी सभापोखरी न.पा.
 कार्यालयमा चढाए ।

इति सम्वत्साल.....महिना.....गते

रोज शुभम्

नाम :

दस्तखत :



दाँया

बाँया

साक्षीहरू :

१. श्री दस्तखत :
२. श्री दस्तखत :
३. श्री दस्तखत :