

भोक्राहा नरसिंह गाउँपालिका घर/भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड निर्देशिका - २०७४

प्रस्तावना

२०७२ वैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट नेपालका विभिन्न क्षेत्रहरूमा जनधनको अपूरणीय क्षति भएको छ । भूकम्पले देशका अधिकांश जिल्लाहरूलाई प्रभावित गरेको भए पनि काठमाण्डौं लगायत १४ पहाडी जिल्लाहरू यसबाट बढी प्रभावित भएका छन् । आवासीय, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक तथा कार्यालय भवनहरू बस्तीहरू, खानेपानि, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू र सामाजिक तथा आर्थिक सम्बन्धका आधारहरूसमेत क्षतिग्रस्त भएका छन् । देशका केही स्थानीय तहहरूमा स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएको अवस्था भए पनि धेरैजसो स्थानीय तहहरूमा सो अवस्था नरहेकाले अनियन्त्रित र असुरक्षित बस्तीहरू बढ्दै गइरहेका छन् । यस्तो अनियन्त्रित विकासलाई एउटा सकारात्मक दिशा तर्फ डोच्याउन आवश्यक भइसकेको छ । यसर्थ, नगर विकास ऐन २०४५ को दफा २३ र काठमाण्डौं उपत्यका विकास प्राधिकरण ऐन २०४५ को दफा २६ ले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्न निर्देशन दिने र नेपाल सरकार कार्य विभाजन नियमावली २०६९ को अनुसूची (२) खण्ड २३ को बूँदाहरू २ र ४ लेखिएको अधिकार प्रयोग गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक बसोवास, भौतिक योजनाको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन, र भवन ऐन २०५५ ले तोकेको क, ख, ग, घ वर्गका भवनहरू निर्माण गर्न गराउनका लागि नेपाल सरकारले बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ पनि लागू गरेको छ । हाल मापदण्ड लागू गरिरहेका स्थानीय तहहरूको यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड विपरित नहुने गरी आफ्ना मापदण्ड परिवर्तन गरी लागू गर्नेछन् । तर, आफुले लागू गरिरहेको मापदण्डका प्रावधानहरू भन्दा ससक्त भएको अवस्थामा आफुले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै गर्नेछन् । उदाहरणार्थ जग्गा खण्डिकरण गरी विक्री (वितरण गर्न प्रस्तावित भौतिक योजनालाई स्वीकृति दिन कुनै स्थानीय तहले हाल लागू गरिरहेको मापदण्डमा न्यूनतम खुल्ला क्षेत्र ८० वर्ग मिटर भन्दा बढी हुनुपर्ने वा भौतिक योजना क्षेत्रको ५५ भन्दा बढी हुनुपर्ने व्यवस्था गरेको भए यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको बुदा नं. १३.६.५ अनुसार नभई स्थानीय तहले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै भौतिक योजनालाई स्वीकृति दिनेछन् ।

परिच्छेद - १

परिच्छेद - १

संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ यस मापदण सम्बन्धि निर्देशिकाको नाम “भोक्राहा नरसिंह गाउँपालिका भवन तथा योजना मापदण्ड निर्देशिका २०७४” रहेको छ । यो निर्देशिका गाउँकार्यपालिकाको बैठकले स्वीकृत भएको मितिबाट लागु हुनेछ ।

परिभाषा

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा जग्गा

उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)

भन्नाले भवनको भुइ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरी क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउछ ।

सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)

भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदणले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउदछ । किरण सतह(Light Plane) भन्नाले सेटव्याक रेखा माथी सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटव्याक जोडदा हुनआउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोडने काल्पनिक सतहलाई जनाउदछ ।

सेटव्याक भन्नाले आफुले आफनो जग्गामा भवन बनाउदा साधसिमाना सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउदछ ।

खुल्ला क्षेत्र

भन्नाले बस्ति विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावस्यक सार्वजनिक पुर्वधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउदछ । यसमा स्थानीय तहले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरि खुला क्षेत्र भनि घोषणा गरेका सार्वजनिक पार्टी, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउदछ । टासिएको भवन भन्नाले जग्गाको साध सिमनामा टासेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउदछ ।

जोडिएको भवन

भन्नाले बेग्लाबेगलै स्वामित्व एक आपसमा भार बहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउदछ । आंशिक निर्माण सम्पन्न भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरि न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउदछ । गाउँपालिका यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि गाउँपालिका भन्नाले एक भौगोलिक तथा शासकीय तह हो ।

स्थानीय तह

यस आधारभूत निर्माण मार्गदर्शनको प्रयोजनका लागि स्थानीय तह भन्नाले नेपालको संविधान अनुसार नगरपालिका, गाउँपालिका, उपमहानगरपालिका, महानगरपालिका र जिल्ला सभा लाई जनाउदछ, । शहरी विकास कार्यालय भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालय जनाउदछ ।

तोकिएको प्राविधिक समिति

भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा जिनले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको ईन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषगहरु सहितको समितिलाई जनाउदछ ।

नियन्त्रित भौतिक योजना

भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने , साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउदछ ।

सार्वजनिक भौतिक योजना एविल

भन्नाले केहि स्वमित्वकर्ताहरुले आफनो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागी समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउदछ ।

वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप

भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०/०६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, २०७० लाई जनाउदछ ,

क वर्गको भवन भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउदछ ।

ख वर्गका भवन भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुई तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउदछ ।

ग वर्गको भवन भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुई तलको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउदछ ।

घ वर्गका भवन भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख रग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बास, खर, आदि प्रयोग गरि निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवन लाई जनाउदछ । माटो परिक्षण भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया विधिलाई जनाउदछ ।

संस्थागत भवन भन्नाले विद्यालय उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउदछ । सभा सम्मेलन भवन भन्नाले भवनले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, विशाल बजार, मल्टीप्लेक्स, ताले होटल आदिलाई जनाउदछ ।

सार्वजनिक भवन भन्नाले संस्थागत भवन, सभा र सम्मेलन, भवन लगायत सभाहल सांस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदि लाई जनाउदछ ।

व्यापारिक भवन भन्नाले पूर्ण व्यापारिक भवन अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेका र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउदछ । आधारमूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली अदिलाई जनाउदछ ।

संवेदनशिल क्षेत्र भन्नाले राष्ट्रपती निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई जनाउदछ । ईन्जिनियर र आर्किटेक्चर भन्नाले नेपालल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई ईन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउदछ ।

बहुतल्ले सवारी पार्किङ : दुई वा बाढी तल्लाहरु जमिन मुनी वा मडाथि भएको गाडी, मोटरसाईकलहरु पार्किङ गरिने भवन ।

बार्दली : आउन जान हुने वा बस्न सकिने पारापिट, ह्यान्डरेल, बालुष्ट्रेड समेतका होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रजेक्सन ।

एयरकन्डिस्नीङ्ग : कुनै ढाकिएको ठाउँको आवश्यकता पूरा गर्न वायुको तापक्रम, उष्णता, सफाई र वितरणलाई एकै पल्ट नियन्त्रणको लागि गरिने प्रशोधन प्रकृया ।

भू-उपयोग विधमान निर्देशिका वर्गकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई भू-उपयोगद्वारा जनईएको छ । भू-उपयोग क्षेत्र भू-उपयोगलाई सुव्यवस्थित एवं निश्चित उद्देश्यले विधमान भोकाहा गाउँपालिकाको भौगोलिक क्षेत्रलाई भू-उपयोग क्षेत्र मानिने छ ।

विशेष प्रकारको भवन ग्राउण कभरेज (जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल)

प्रस्लावित भवनद्वारा चर्चिएको क्षेत्रफल र प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफको अनुपातलाई ग्राउण्ड कभरेज भनिन्छ । ढाकिएको क्षेत्रफल जमिनको सतह भन्दा लगत्तै माथि कुनै पनि निर्माणले चर्चिएको भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफललाई मानिएको छ ।

उचाई जग्गाको औषत सतह देखि कुनै पनि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई भवनको जम्मा उचाई मानिने छ, भिरालो छाना भएको अवस्थामा भिरालो छानाको औषत सतहलाई उचाईमा गणना गरिने छ ।

भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई कुनै पनि कोठाको तयारी भुईँ तयारी सिलिङ्ग सम्मको नापिएको न्युनतम उचाईलाई भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाईलाई मनिने छ ।

दाँया बाँया किनारको दुरी (मार्जिन)

जग्गाको दायाँ बाँयाको साँध देखि सिमाना सम्मको न्युनतम दुरीलाई दाँया बाँया किनाराको दुरी मानिनेछ । पछाडी किनारको दुरी (मार्जिन) जग्गाको पछाडिको साँध देखि सिमाना सम्मको न्युनतम दुरीलाई पछाडी किनारको दुरी मानिने छ ।

निर्माण रेखा

सेट व्याक दाँया बाँया किनाराको दुरी र पछाडी किनाराको दुरीले निर्धारण गरेको दुरीलाई निर्माण रेखा मानिने छ। यो रेखा नाघेर कुनै पनि निर्माण कार्य पूर्ण वा आंशिक रुपामा समेत बाहिर निकाल्न पाईने छैन ।

भूईँ क्षेत्रको अनुपात (एफ.ए.आर)

भवनका सम्पूर्ण भुईँहरुको निर्मित क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल लाई भुईँको क्षेत्रफलको अनुपात मानिनेछ ।

एफ.ए.आर. सबै भवनको भुईँहरुको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्र/प्लटको क्षेत्रफल

यस अन्तर्गत निम्न लिखित भागहरुलाई गणना गरिने छैन ।

आवासीय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनका लागि निर्माण गरिने बेसमेण्ट,

सबैभन्दा माथिल्लो तल्लामा रहेको भर्याडको छोप्ने भाग -कुनै पनि कोठा नभएको अवस्था) लिफ्टको मेशिन रुम, कम्पाउण्डको वाल, पोर्च, खुल्ला भर्याड, र्याम्प, जमिन मुनिको पानि टयांकी, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी आदि ।

भौगोलिक क्षेत्र विभाजन: भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन भू उपयोग प्रयोजनका लागि गाउँपालिकाको गाउँ परिषदबाट गाउँपालिकालाई राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९ का आधारमा विभाजन गरिएको छ । यसरी निर्माण भएको भू-उपयोग योजना अन्तर्गतका तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र निर्माण गर्न दिईनेछ ।

भवन निर्माण बन्देज जोखिमका आधारमा गाउँपालिकाले तोकेको जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाईएको छ ।

भोक्राहा नरसिंह गाउँपालिका विभिन्न किसिमको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको छ । सम्बन्धित भू-उपयोग क्षेत्रमा पर्ने स्थानहरूको नाम तल उल्लेख गरिएको भएता पनि भू-उपयोग क्षेत्र तोकिएको नक्सा बमोजिम हुनेछ ।

१) आवासीय क्षेत्र क (आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र र आवासीय क्षेत्र ख)

२) आवासीय क्षेत्र ख

३) औद्योगिक क्षेत्र

४) संस्थागत क्षेत्र

५) धार्मिक क्षेत्र

६) पर्यटकीय क्षेत्र

७) वन क्षेत्र

८) सिमसार क्षेत्र

९) सार्वजनिक जग्गा

१०) खोला क्षेत्र

११) विशेष महत्वका क्षेत्र

१२) जोखिमयुक्त क्षेत्र

१३) कृषि क्षेत्र

परिच्छेद - २

भवन मापदण्ड

- भवन निर्माण गर्ने स्वीकृति प्राप्त गर्नको निमित्त नक्सा बनाउने, निरीक्षण गर्ने प्राविधिक र स्वीकृति लिने निवेदक (व्यक्ति वा निकाय) लगायत सम्बन्धित सबैले यस मापदण्डको पालना गर्नु पर्ने छ ।
- गाउँपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा अनिवार्य रूपले बस्ति विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धित आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ अनुसार भौतिक संरचना निर्माण गर्नु पर्नेछ, भने अन्य क्षेत्रमा समेत यसलाई प्रथमिकता दिईनेछ ।
- भवनको प्रकृति र प्रायोजनको आधारमा सम्बन्धित निकायको मापदण्ड समेत गाउँपालिकाले लागू गर्न सक्नेछ ।

- मापदण्डको पालना नगरी कसैले भौतिक संरचनाको निर्माण वा विकास गरेको अवस्थामा भोक्राहा नरसिंह गाउँपालिकाले स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ (ऐनलाई आदेशले खारिज गर्न नसक्ने तथा स्थानिय तह सम्बन्धित कुनै पनि ऐन नआएकाले नजिरको रुपमा स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ अर्न्तगत रहेर यो मापदण्ड तयार गरीएको हो ।) तथा स्थानीय तह कायए संचालन आदेश २०७४ को बुदां नं. २३ बमोजिम दण्ड सजाय तोक्न सक्नेछ ।
- भवन निर्माण कार्यको इजाजतका लागि बस्ति विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ लागु हुने क्षत्रमा नक्सा पास प्रकृया ३ चरणमा दिईनेछ ।

आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम

- कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने (आफने स्वामित्तवको वा सार्वजनिक) सडकसँग जोडिएको हुनु पदछ । यस्तो बाटोलाई उक्त घडेरिको प्रवेशको माध्यम मानिने छ । प्रवेशको माध्यम नभएको अवस्थामा भवन निर्माणको निमित्त नक्सा दर्ता गरिने छैन ।
- कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त छुट्याईएको क्षेत्र माथि अतिक्रमण हुनेगरी वा सो को क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । कुनै पनि प्रकारको निर्माण कार्य गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई पहिले देखी भईरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट वन्चित हुने गरी कुनै पनि निर्माण वा अन्य कार्य गर्न पाईने छैन ।
- पुराने गोरेटो, पुराने गल्ली तथा पुरानो सडक जसको लम्बाई ५० मिटर वा सो भन्दा बढी छ भने त्यस्तो किसिमको प्रवेशको माध्यमको चौडाई ४.५ मिटर भन्दा कम हुनु हुदैन । सामान्यतया सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक ४.५ मिटर भन्दा कम चौडाई सडक भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन । जग्गा विकास कार्यक्रम लागु गरिएको अवस्थामा घडेरिको न्युनतम क्षेत्रफल तथा अन्य अवस्थाहरु तोकिए बमोजिम हुनेछ ।
- भवनहरु घनारुपमा निर्माण भईसकेको क्षेत्र, जहाँ सडक चौडाई ४ मिटर भन्दा कम छ र लम्बाई ५० मिटर भन्दा बढी छ, त्यसतो निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्ररेखा बाट दुवै तर्फ २ मिटर पर हटाई प्रवेशको माध्यमको चौडाई लाई ४ मिटर बनाउनु पर्नेछ र स्थाई निर्माण कार्य गर्न उक्त सारीएको सिमानाबाट १ मिटर वा तोकिए बमोजिमको सेट ब्याक छाडनु पर्छ ।
- पुराना बस्तिहरुमा रहेका बाटोहरुलाई सुधार गरी चौडा गर्ने क्रममा छ मिटरसम्म गर्न नसकिएमा छ मिटर सम्म चौडा गर्नुपर्नेछ ।

घडेरी न्युनतम क्षेत्रफल

- भवन निर्माणका लागि कम्तिमा पाँच धुर क्षेत्रफलको घडेरी जग्गा हुनुपर्नेछ । हालको मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडि कित्ताकाट भएका घडेरी वा जग्गाहरुको हकमा अंशबन्डा गर्नुनपर्ने अवस्थामा यो प्रावधान लागु हुने छैन । ५ धुर क्षेत्रफलका भन्दा कम तर सिमाना जोडीई भवन निर्माण निमित्त निवेदन पेश हुन आएमा निर्माणको निमित्त स्वीकृति दिन सकिने छ । (बिक्री गर्ने व्यक्तिको हकमा न्युनतम ५ धुर जग्गा रहनु पर्ने छ ।)
- गाउँपालिका द्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएको भवनहरुको निर्माणको लागि घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल १.५ कठ्ठा हुनुपर्नेछ ।
- जग्गा विकास कार्यक्रम लागस गिएको अवस्थामा घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

- आवासिय भवनको लागि १८ फिट मोहडा को जग्गा हुनु पर्नेछ । यो मापदण्ड लागस हुनुभन्दा अगाडि कित्ता काट भएका घडेरी र जग्गाहरुको हकमा वा अंशबन्डा गर्नुपर्ने अवस्थामा वा संयुक्त स्वामित्वबाट छुट्टिने अवस्थामा यो प्रावधान लागु हुने छैन ।
- तोकिएको न्युनतम भन्दा कमका तर सिमान जोडिई भवन निर्माणको निमित्त उपयुक्त हुने यो मापदण्ड लागस हुनभन्दा पहिलेका कित्ताहरुमा समायोजन गरी न्युनतम क्षेत्रफल पुऱ्याई भनव निर्माणको निवेदन पेश हुन आएमा निर्माणको निमित्त गाउँपालिकाले स्वीकृति दिन सक्नेछ तर विशेष प्रकारको भवनको हकमा भने न्युनतम क्षेत्रफल पुगेमा मात्र निर्माण निमित्त स्वीकृति दिन सक्ने छ ।
- विशेष प्रकारको भवनहरुको हकमा बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मार्गदर्शन, २०७२ अनुरूप हुने छ ।
- भोकाहा नरसिंह गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका पुराना सडक एवम गोरेटोहरु जसको लम्वाई ५० मिटर वा सो भन्दा बढी छ भने त्यस्तो किसिमको प्रवेशको माध्यम वा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ६ मिटर तथा नयाँ खुल्ने सडकहरुको हकमा कम्तिमा ६ मिटर हुनेछ । तर ५० मिटर भन्दा कम लम्वाईको पुरानो गोरेटो, पुरानो गल्ली तथा पुरानो सडकसँग जोडिएको घडेरीको हकमा ४.५ मिटर भन्दा कम नहुने गरी निर्माणको निमित्त अवस्था हेरी गाउँपालिकाले स्वीकृति दिन सक्ने छ । तर राष्ट्रिय राजमार्गहरुको हकमा प्रचलित कानुन बमोजिमको सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।
- गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका विभिन्न वडाहरु अन्तर्गतका विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र भोकाहा नरसिंह गाउँपालिका कार्यालयले तोकेको सडक अधिकार क्षेत्र सम्बन्धि तालिका एवं नक्सामा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।
- गाउँपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भई बनेका तथा हालको मापदण्ड लागुहुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरुको हकमा यस्ता भवनहरु भत्काएर पुनः निर्माण गर्नको लागि र स्वीकृति प्राप्त भई बनेका पुराना भवनहरु तल्ला थप गर्नुपर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।
- तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्रभन्दा सडक चौडाई बढी भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेटव्याक छाडेर मात्रा भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिईनेछ ।
- जग्गा बिकास कार्यक्रम लागु गरिएको अवस्थामा सडक अधिकार क्षेत्र गाउँपालिकाले स्वीकृति दिए बमोजिम हुनस सक्नेछ ।
- भोकाहा नरसिंह गाउँपालिका अन्तर्गत सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका निजी भवन, टहरा, ट्यान्की जस्ता अन्य भौतिक संरचनाहरु भत्काउन लगाई सडक क्षेत्राधिकार कायम गर्न सकिनेछ ।
- सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरुलाई शुन्य सहनशीलतको नीति अपनाई सम्बन्धित भत्काईनेछ । यस्ता गैर कानुनि भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरणहरु सार्वजनिक गरिनेछ ।
- साविक बस्तीहरुका साना बाटाहरुमा समेत एम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरि कम्तिमा ४ मिटर हुने गरि स्थानीय तहले बाटो बिस्तार गर्ने छ ।
- भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटव्याक लाई हानि नपुग्ने गरि राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरि खुड्किला, र्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईने छैन ।
- भवनमा (पिलरको सेन्टरबाट) १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत स्ट्रक्चरल डीजाइन पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटव्याक क्षेत्रमा पर्ने गरि छज्जा, बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।
- भवन निर्माण गर्दा जग्गाको सधै सिमानामा स्ट्रेप फुटीड तथा भारवहन गाह्रो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवसीय बस्तीका आवसीय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका ईन्जिनियरिङ्ग प्रविधि प्रयोग गरि गर्न बाधा पर्ने छैन ।

सेट ब्याक

- सडक अधिकार क्षेत्र पछी गाउँपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएको बाहेकको कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि कम्तिमा निम्न बमोजिमको सेट ब्याक दुरी छोडनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्मको चौडाईको बाटो भएको ठाउँमा ५ फिट र सो माथि चौडाई भएका बाटालाई बाटो हेरी सेट ब्याक हुनुपर्नेछ ।
- भ्याल ढोका नराखी निर्माण गर्न प्रस्ताव गर्न किनारा तर्फ सार्वजनिक जग्गा परेको अवस्थामा उक्त सार्वजनिक जग्गासंगको साँध पछी मार्जिन छोडनु पर्नेछ ।
- तारे होटेल, सिनेमा हल आदी तथा प्रचलित ऐन नियमले तोकेको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमद्वारा तोकिए बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।
- माथि उल्लेख गरिएका भवनहरूको हकमा भवनको प्रकृति र प्रयोजनको आधारमा गाउँपालिका तथा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको मापदण्ड पुरा गर्नु पर्नेछ ।
- अब निर्माण हुने सडक जसको चौडाई ६ मिटर वा बढी छ, त्यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृति दिदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मिटर सडकको क्षेत्राधिकार र सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट १.५ मिटर सेट ब्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिईनेछ ।

पछाडि र दायाँबायाँ किनारामा छोड्न पर्ने दुरी (मार्जिन)

- गाउँपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनि तोकिएको बाहेकको भवनमा भ्याल ढोका राखी भवन निर्माण गर्नु पर्दा प्लटको पछाडी किनारा एवं दुवै छेउ जतापट्टी भ्याल ढोका राख्न प्रस्ताव गरिएको छ त्यता पट्टी कम्तिमा ६ फिट छोडेको हुनु पर्नेछ ।

भ्याल ढोका नराखी निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको किनारा तर्फ सडक तथा सार्वजनिक जग्गा परेको अवस्थामा उक्त सडकको सडक अधिकार क्षेत्रको साधँ पछि कम्तिमा ५ फिट सेट ब्याक छोडनु पर्ने छ तर भ्याल नराख्ने किनारा तर्फ आफ्नो पुरै जमिन ओगट्न नसकिने छ ।

ग्राउण्ड कभरेज: जग्गा उपयोग प्रतिशत :

आवासीय भवनका लागि २५० वर्गमीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७०% र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६०% भन्दा बढी भवनको भुईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरि स्वीकृति दिईने छ ।

सरकारी, अर्धकारी, सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिदा भवनको भुईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको प्रतिशत भन्दा बढी भएमा निर्माण स्वीकृति दिवईने छैन ।

- भोकाहा नरसिंह गाउँपालिका प्रमुख भु-उपयोग क्षेत्रहरूमा घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा विशेष प्रकारको भनि गाउँपालिकाले तोकेको बाहेकका भवनहरूको लागि तालिका १ मा तोकिए बमोजिमको ग्राउण्ड कभरेज स्वीकृति गरिनेछ ।
- यस मापदण्डमा भएका प्रावधानहरूको आधारमा स्वीकृत गर्न सकिने घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफलको निमित्त भवनको प्रकार र भु-उपयोग क्षेत्र अनुसार तालिका ३ र ४ अनुसार मात्र अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज स्वीकृत गरिनेछ ।
- पुरानो भवन भत्काएर सोहि प्लटमा नया भवन निर्माण गर्दा हालको मापदण्ड अनुसार अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज स्वीकृत गरिनेछ ।

- विशेष प्रकारको भवनको हकमा स्थानीय तहको सेवा सञ्चालन तथा व्यवस्थापन सम्बन्धि आदेश २०७४ को अतिरिक्त भवन ऐन २०५५ तथा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसार हुनेछ तर प्रचलित ऐन नियमले तोकेको अवस्थामा प्रचलित ऐन नियमले तोकिएको मापदण्ड पालना गर्नु पर्नेछ ।
- तालिका ४ मा उल्लेख नगरिका भवनहरूको हकमा भवनको प्रकृति र प्रयोजनको आधारमा गाउँपालिकाले तोक्न सक्नेछ ।
- बजारको स्वरूपलाई विग्रन नदिनका लागि कसैले धेरै अगाडी कसैले धेरै पछाडी घर निर्माण गर्ने कार्यलाई निरुत्साहित गर्दै नक्सा पास गर्दा वरिपरि बनेका घरहरूको सेटब्याकलाई मनन गरिनेछ ।

भूइ देखि सिलिङ सम्मको उचाई

- आवासीय प्रयोजनका भवनको निमित्त भूइदेखि सिलिङसम्मको न्यूनतम उचाई १०० हुनु पर्नेछ भने व्यापारिक वा विशेष प्रकारका भवनका हकमा तोकेबमोजिम हुनेछ ।

तल्ला संख्या र भवको उचाई

- स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि ८ फिट सम्म भर्याङ ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । तर यस्तो निर्माण हुने तल्ला मा अन्य कुनै पनि कोठा हुनु हुदैन । साथै यदि भर्याङ लाई ढाक्ने भाग संगै कुनै पनि कोठा निर्माण प्रस्ताव भएको छ भने यस्तो भर्याङ छोप्ने भागलाई पनि भवनको उचाईमा गणना गरिनेछ र क्षेत्रफलमा जोडिने छ । घरको तल्ला थप्नका लागि जगको क्षमताको प्राविधिक प्रमाणिकरण पछि मात्र स्वीकृति गरिनेछ । न्यूनतम ३ तल्ला सम्म धान्न सक्ने क्षमताको जग बनाउनु पर्नेछ । सोहि जगको क्षमतामा तल्ला थपको लागि भविष्यमा आवेदन गर्ने छैन भनि कबुल गरेमा सोहि तल्लको क्षमता बराबरको निर्माणमा रोक लगाईने छैन
- सबै भन्दा माथिल्लो तल्लामा अधिकतम उचाई भन्दा माथि ३ फिट सम्म प्याराफिट वा पर्खाल निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।
- लिफ्टको मेसिन रुम, पालि टंकी र यसको लागि आवश्यक निर्माणलाई भवनको उचाई मा गणना गरिने छैन ।
- पुराने भवन भत्काएर सोहि प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा हालको मापदण्ड अनुसारको तल्ला संख्या र उचाई स्वीकृति दिईनेछ ।

नदी, नहर नालाको किनाराबाट किनाराबाट छोडनुपर्ने दुरी :

नदी, नहर, नाला वा कुलोसाग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा निम्न बमोजिको दुरी छाडेर मात्र निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

क) नदी वा खोलाको

१. तटबन्ध भएको अवस्थामा २ मिटर
२. तटबन्ध नभएको अवस्थामा ५ मिटर

ख) प्रमुख किसिमका नहर, नाला, कुलो

१. पक्की तटबन्ध भएको अवस्थामा २ मिटर
२. तटबन्ध नभएको अवस्थामा ३ मिटर

- ग) स-साना कुलो/पैनी ८ फिट
- घ) निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा नदी र कुलोको सिमाना अद्यावधिक नापी नक्सा अनुसार निर्धारण गरिने छ ।
- ड) यस गाउँपालिका क्षेत्र भित्र भएको कुलो तथा सार्वजनिक जग्गा अतिक्रमण हुन दिइने छैन ।

सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासे भवन निर्माण गर्न पाइने छैन साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरि कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

नदि उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारको बोटविरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।

विशेष प्रकारका भवनहरु

शैक्षिक संघ-संस्थाहरु, सरकारी एवं अर्धसरकारी संघ-संस्था, नर्सिङ्गहोम, पोली क्लिनिक, तारे होटेल, नाचघर, सभा गृह, सपिड कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, सानाघरेलु उद्योग, ठुला उद्योग, मोटर गाडी मर्मत कारखाना, गाउँपालिकाले विशेष प्रकारको भनि तोकेका भवनहरु आदि ।

विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माण गर्दा निम्न बमोजिमको मादण्डहरु पालन गर्नुपर्दछ ।

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज कम्तिमा ७०% (भु-उपयोग क्षेत्र, भवनको प्रकृति तथा प्रयोजनको आधारमा) हुनेछ ।
- भूइदेखि सिलिड सम्मको उचाई भवनको प्रयोजन अनुसार गाउँपालिकाले तोकिदिइ स्वीकृत दिए बमोजिम हुनेछ ।
- अधिकतम तल्ला संख्या र भवनको उचाई भवनको प्रयोजन अनुसार गाउँपालिकाले तोकिदिए बमोजिम हुनेछ ।
- अन्य प्रावधानहरु गाउँपालिकाले तोकिदिए/स्वीकृत दिए बमोजिम हुनेछ ।

घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल तालिका नं. ३ विशेष प्रकारको भवनको न्युनतम क्षेत्रफल

तालिका नं. ३

भु-उपयोग	क्षेत्रफल (धुर)
व्यापारिक	५
आवासीय/व्यापारिक क्षेत्र	५
संस्थागत	२८
औद्योगिक	४६
संरक्षण	४६

घडेरीको न्युनतम सेट व्याक तथा मार्जिन तालिका नं. ४ न्युनतम सेट व्याक तथा मार्जिन

तालिका नं. ४

भवनको प्रकार	सडक अधिकार क्षेत्रपछिको न्युनतम सेट व्याक फिट	भयाल ढोका राख्नु परेमा दाँया बाँया र पछाडितिरको न्युनतम मार्जिन फिट
क्याम्पस, अस्पताल	१३	७ फिट
विद्यालय (संस्थागत)	१३	७ फिट
सिनेमाहल, भिडियो हल	१३	१० फिट
होटेल, रेस्टुरेन्ट, लज, शपिंग कम्प्लेस, पोलि क्लिनिक	१३	१३ फिट
उद्योग	१०	१३ फिट
साना उद्योग	१३	७ फिट
गाडी मर्मत कारखाना	१३	७ फिट

घडेरीको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज तालिका नं. २ सिलिड उचाई तल्ला संख्या

तालिका नं. २

भु-उपयोग	भवनको प्रकार	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	हरेक तल्लाको न्युनतम सिलिड उचाई (फिटमा)	अधिकतम तल्ला संख्या	भवनको अधिकतम उचाई (फिटमा)
व्यापारिक क्षेत्र	स्कूल, क्याम्पस कार्यालय	४०	११	५	५५
	संस्थागत व्यापारिक	५०	११	१०	११०
	होटेल, लज	६०	११	१०	११०
आवासीय क्षेत्र	सभागृह, सिनेमाहल	५०	२०	३	६०
	भिडियो हल	५०	१५	४	६०
	तारे होटेल	४०	११	१०	११०
	मर्मत सम्बन्धि वर्कशप, साना तथा घरेलु उद्योग	६०	११	३	३३
औद्योगिक क्षेत्र	स्कूल, क्याम्पस	४०	११	५	५५
	कार्यालय संस्थागत	६०	११	६	६६
	व्यापारिक	६०	११	१०	११०
	औद्योगिक	५०	११	३	३३
संस्थागत	स्कूल, क्याम्पस	४०	११	५	५५
	कार्यालय संस्थागत	६०	११	६	६६
	सभागृह	४०	२०	३	६०
	व्यापारिक	७०	११	३	३३

सेवा सुविधा गाउँपालिका बाट स्वीकृति भएका नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारिस लेखि पठाईनेछ । गाउँपालिकाबाट गरिएको सिफारिस प्राप्त भएपछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा सुविधा गरिदिनु पर्ने छ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा

सेवा सुविधा सम्बन्धि तोकिएका प्राबधानहरु लागु हुनेछन । घरसंग सम्बन्धि जुनसुकै किसिमको गाउँपालिकाबाट सिफारिस गर्दा अनिवार्य नक्सा पास प्रमाणपत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

न्युनतम १ तल्लाको पुर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएको भवनलाई मात्र पानि, बिजुली, टेलिफोन अदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिश गरिने छ ।

सतह ढल क र ख वर्गका भवनहरुले वर्षादको पानि सोभै ढलमा नमीसाई रेन वाटर हार्वेस्टीङ को प्रविधि अपनाई जमिनमुनि पानि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानि मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

क) प्रस्तावित प्लट बाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानि सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।

ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहोरमैला एवम विषालु पदार्थ पठाउन पाईने छैन ।

जमिन मुनिको ढल निकास व्यवस्थापन

चर्पी नभएको भवन निर्माणको लागि गाउँपालिका बाट स्वीकृति दिईने छैन ।

प्लट बाट ३० मिटर सम्मको दुरीमा ढल निकास छ भने चर्पिबाट निस्कने फोहोर बाहेक सबै यसमा जडान गर्नु पर्नेछ, यदि सो दुरी सम्म वा ढल निकास छैन भने सेप्टी टंकी र सक पिट व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

- सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टी टंकी र सक पिट निर्माण गनए पाइने छैन, यस्ता निर्माणको लागि प्लट सिमाना बाट ५ फिट छोड्नु पर्दछ ।
- वर्षातमा कम्पाउण्डमा भित्र परेको पानीलाई ढल वा नालीमा आफ्नै कम्पाउण्ड भित्र जमिन मुनि रिचार्ज गर्ने व्यवस्था गरेको हुनुपर्ने छ ।

विद्युत

- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन र प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण र तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियम अनुसार गर्नु पर्दछ ।
- अग्ला भवनहरुमा चटयाड्बाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको प्राबधानहरु जस्तै राख्नु पर्दछ ।

फोहोर मैला

- आफने घरबाट निस्कने फोहोर मैलाको व्यवस्थापन घरवाला आफैले गर्नु पर्दछ ।
- घरबाट निस्कने फोहोर मैलाको व्यवस्थापनको लागि कुहिने पदार्थहरु जतिलाई कम्पोस्ट मल, गड्यौला मल एवं अन्य जैविक मलहरु बनाउनस पर्ने छ ।
- आफनो घरबाट निस्कने फोहोर मैला व्यवस्थापनको लागि गाउँपालिकाले टोल सुधार समिति गठन गर्नेछ । टोल सुधार समिति मार्फत पुनः प्रयोग, पुनस्प्रशोधन र खंदिकृत गरि विभिन्न सामग्री जस्तै हस्तकलाका सामग्री, खेलौना, सजावटका सामग्री, जैविक मल आदि बनाउने व्यवस्था गर्न सकिने छ ।
- फोहोरमैला व्यवस्थापनको लागि गाउँपालिकाले सार्वजनिक, निजि साभेदारी कार्यक्रमका लागि आवश्यक व्यवस्था मिलाउने छ ।

- घरबाट निस्कने प्लाष्टिक जन्य पदार्थहरू नकुहिने र वातावरण प्रदूषण गर्ने भएकाले त्यस्ता पदार्थहरूको प्रयोगमा गाउँपालिकाको सर्वदलिय सर्वपक्षीय भेला बोलाई भेलाको निर्णयले रोक लगाउन सक्ने छ । तर प्लाष्टिक जन्य सामग्रीको विकल्पमा जुटको थैला, कागजमा थैला र अन्य विकल्पलाई प्रोत्साहन गरिने छ ।
- फोहोर मैला फ्याक्नु पर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको स्थानमा फाल्नु पर्दछ ।
- फोहोर मैला व्यवस्थापनको लागि गाउँपालिकाले हरेका घरधुरी बाट परिषदको निर्णय अनुसार शुल्क उठाउन सक्नेछ ।
- भोक्राहा नरसिंह गाउँपालिका क्षेत्र भित्र गाउँपालिकाले तोके अनुसार प्रति जग्गधनी रु..... का दरले सरसफाई शुल्क बापतको रकम संकलन गरिने छ ।

पार्किङ व्यवस्था

- विशेष प्रकारका भवनहरूको निमित्त (आवासिय तथा साना घरेलु उद्योग बाहेकमा) जम्मा जग्गाको कम्तिमा १५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोडनु पर्छ । जग्गाको क्षेत्रफको आधारमा समेत गाउँपालिकाले पार्किङको लागि छोडनुपर्ने जग्गाको प्रति तोक्न सक्नेछ ।
- गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जम्मा जग्गाको कम्तिमा ३० प्रतिशत जग्गा पार्किङको क्षेत्रफलको लागि छोडनु पर्दछ । जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत गाउँपालिकाले पार्किङको लागि छोडनुपर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।
- भवनको प्रयोजन र उपभोग परिवर्तन गर्नुपर्दा पनि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

निर्णयहरू

- कुनै प्रकारको स्पष्ट निर्णय नभएको अवस्थामा कैफियत/मुचुल्का तयार पारि गा.पा./घरधनि, साधसँधियार तथा स्थानीय मान्यजन्, को रोहवरमा निर्णय पारित गरिनेछ ।
- यस गाउँपालिकाको क्षेत्र भित्र विभिन्न स्थानमा फिल्ड नक्स र साईटमा जग्गाको आकार/प्रकार तथा नाप नमिलेको पाईएको हुदा त्यस्ता जग्गालाई नापी टोलीको माग गरि जग्गाको समाधान पश्चात घर/नक्सा पास प्रक्रिया अधि बढाइनेछ । हालका लागि अभिन खटाई फिल्ड नक्सा अनुसार जग्गा धनि लाल पुर्जामा रहेको क्षेत्रफल छुट्टयाईनेछ र उक्त घर धनिकै कबुलियत नामा गराई घर/नक्सा पास प्रक्रिया अधि बढाइनेछ ।
- यस गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका हरेक घरका लागि नेम् प्लेट तयार गरि घर नम्बर राखिनेछ तथा सडक, टोलको नाम राख्ने व्यवस्था गरिनेछ ।
- नापी नक्सामा बाटो नदेखिएको तर फिल्डमा बाटो रहेको अवस्थामा त्यस्ता बाटो कम्तिमा २० फिट हुने गरि घर/नक्सा पास प्रक्रिया अधि बढाइनेछ ।
- बाटो पैनीबाट खोलिएको र त्यस्ता बाटो चलन चल्तीमा रहेकाले गाउँपालिकाबाट बजेट समेत परेको देखिएता पनि सो बाटो नापी नक्सा श्रेस्ता अनुसार पैनीनै कायम रहेको हुदा उक्त क्षेत्रलाई बाटो नै कायम गरियोस् ।
- नेपाल सरकारको नाममा बाटो कायम नभएता पनि नम्बरी जग्गाबाट बाटो निर्माण भईसकेको जस्तै धीनघाटको बाटो आदीलाई बाटो नै कायम गरियोस् । तथा अब त्यस्ता बाटो खोल्नुपर्ने अवस्था आएमा गाउँपालिका, स्थानीय मान्य रोहवर र मालपोत कार्यलयको सहमति भए मात्र बाटो खोल्ने अनुमति दिईनेछ ।
- हाल गाउँपालिकाका सडकहरूको कुनै तथ्याडक जस्तै लम्बाई, चौडाई नभएको हुदा त्यसका लागि सर्भे टोलि खटाई फिल्ड रिपोर्ट तयार पारिनेछ ।

- साध संधियारको १५ दिने सूचनाको हकमा सबै संधियाको मञ्जुरी भए उक्त घर धनिले सरोकारवाला कन्सल्टेन्सीको अधिनमा रही घर धनि स्वयम् जिम्मेवार हुने गरि कबुलियतनामा गरे पश्चात् निर्माण कार्य अधि बढाउन सकिनेछ ।

ईटाको गारोमा माटोको जोडाईमा प्रयोग गर्नको निम्ति चाहिने न्यूनतम आवश्यकता ()

सि.नं.	विवरण		आधार
१	निर्माण स्थलको छनौट		भोगर्भिक चिरा परेको ठाउँहरु । पहिरो जान सक्ने क्षेत्र २० प्रतिशत भन्दा बढि भिरालो क्षेत्र खोलाको छेउ र पानी जम्ने क्षेत्र ।
२	घरको स्वरुप	तल्ला संख्या	दुई तला र धन्सार सहितको माटोको जोडाईमा गारो आवस ।
		आड बिना गारोको लम्बाई	आड बिना गारोको लम्बाई ४.५ मिटर भन्दा बढी हुनु नहुने ।
		कोठाको आकार	एउटा कोठाको आकार १३.५ वर्ग मिटर भन्दा बढी हुन नहुने
		गारोको उचाई	गारोको उचाई ३ मिटर भन्दा बढी हुन नहुने ।
		अनुपात	वर्गकार वा आयतकार स्वरुपको घरको योजना बनाउनु पर्ने । घरको चौडाईको अनुपातको ३ गुणा भन्दा बढी भएको लामो र साघुरो आवास निर्माण गर्न नहुने ।
३	जग	सामान्य कुरा	जग्गाको खाडल एकनास रुपको हुनु पर्ने । समतल क्षेत्रमा भएको आवासको जग एउटै सतहमा निर्माण गर्नु पर्ने ।
		गहिराई	जग्गाको गहिराई कम्तीमा ७५० मि.मि. हुनु पर्ने ।
		चौडाई	मध्यम प्रकारको माटोको लागि जगको चौडाई एक तले र दुई तलेको लागि कमश ६५० मि.मि. ७५० मि.मि. हुनु पर्नेछ । माटोको प्रकार अनुसार चौडाई फरक पर्नेछ ।
४	कुर्सी सतह	साधारण	काठको बन्धन कुर्सी सतहमा प्रयोग गर्ने । कुर्सी सतहा जमिन भन्दा कम्तीमा ३०० मि.मि. हुनु पर्ने । तापनि कुर्सी सतह जमिन सतह भन्दा ४५० मि.मि. राख्न सिफारिस गरिएको ।
५	गारो	सामान्य कुरा	गारोहरु घन्टी मिलाएर सिधा ठाडो रहेको हुनु पर्दछ । ठाडो जोर्नीहरु एउटै सिधा ठाडो रेखामा नपर्ने गरी जोर्नी छलेर लगाउनु पर्दछ । एउटा गारोसँग पछि अर्को गारो जोडन मिल्ने गरी बनाउने अवस्थामा खाली छोडनु भन्दा खुडकिला बनाई छोडनु पर्छ ताकि दुईवटा गारोहरु एक आपसमा राम्रोसँग बाधिँउन ।

		जोर्नी	मसलाको जोर्नीहरूको मोटाई २० मि.मि. भन्दा बढी हुन हुदैन र १० मि.मि. भन्दा कम हुनु । माटो र बालुवाको अनुपात १:४ हुनु पर्दछ ।
		गारोको लम्बाई	आड बिनाको गारोको अधिकतम लम्बाई गारोको मोटाईको १२ गुणा भन्दा बढी हुनु हुदैन । यदी बढी भएको खण्डमा गारोको मोटाईको १२ गुणाको अन्तरमा Buttress राख्नु पर्दछ ।
		गारोको मोटाई	एक तले र दुई तले (दुई तले र धन्सार) आवासको लागि क्रमश गारोको न्यूनतम मोटाई २३० मि.मि. र ३५० मि.मि. हुनु पर्दछ ।
		गारोको उचाई	गारोको उचाई मोटाईको १२ गुणा भन्दा बढी हुनु हुदैन ।
६	गारोहरूमा खुला भाग	स्थान	गारोको भित्रि कुनाको छेउबाट कम्तिमा ६०० मि.मि. छोडेर मात्रै भयाल, ढोका राख्ने । उक्त दुरी नजिकैको भयाल ढोकाको उचाईको १/४ हुनु पर्ने ।
		कुल लम्बाई	एक तले र दुई तले आवासको लागि गारोहरूमा हुने खुला भागको हुल लम्बाई क्रमश गारोको लम्बाईको ०.३ र ०.२५ गुणा भन्दा बढी हुन नहुने ।
		दुरी	गारोहरूमा हुने खुला भाग बीचको दुरी ६०० मि.मि. भन्दा हुन नहुने ।
		भयाल र ढोका माथि पट्टिको सतह	भयाल र ढोका माथि पट्टिको सतह एउटै राख्ने ।
७	ठाडो सबलिकरण	स्थान	गारोको कुनामा, जोर्नीमा ठाडो काठ राख्नु पर्दछ ।
		सबलिकरण	गारोमा राख्ने ठाडो काठको विस्तृत विवरण नक्सांमा देखाईएको छ ।
८	तेर्सो बन्धन	सामान्य कुरा	सबै गारोमा निम्न बमोजिमको स्थानमा न्यूनतम ७५×३५ मोटाईको तेर्सो बन्धन राख्नु पर्ने । बन्धनको न्यूनतम चौडाई गारोको मोटाई बराबर हुनु पर्ने र कुना/जोर्नीमा काठको बन्धन (स्टिच) प्रयोग गर्नु पर्ने ।
		कुर्सी बन्धन	गारोको कुर्सी सतहमा जगको ओस निरोधक पट्टि राख्नु पर्ने । पट्टि न्यूनतम उचाई ७५ मि.मि. हुनु पर्ने ।
		सिल बन्धन	गारोको न्यूनतम १००×१२५ का तेर्सो काठहरू प्रयोग गरी भयालको तलको सतहमा सिल बन्धन राख्नु पर्ने ।
		लिन्टल बन्धन	गारोमा न्यूनतम ७५×१०० का तेर्सो काठहरू प्रयोग गरी भयाल/ढोकाको माथिको सतहमा लिन्टल बन्धन राख्नु पर्ने ।
		छानाको बन्धन	गारो र छानालाई एक आपसमा बाध्नको लागि गारोको माथिल्लो सतहमा छानाको बन्धन राख्नु पर्दछ । यसको लागि न्यूनतम १००×७५ काठको बाल प्लेट गारोको माथिल्लो तहमा राख्नु पर्दछ ।

		चुली बन्धन	त्रिभुजकार आकारको चुली गारो लगाउँदा काठ बन्धन प्रयोग गर्नु पर्दछ। चुली गारोमा हलुवा निर्माण सामग्री प्रयोग गर्न उपयुक्त हुन्छ।
		स्टिच	गारोको कुना तथा जोर्नीमा स्टिच बन्धन राख्नु पर्दछ।
९	छाना	हलुका छाना	काठ वा स्टिलको ट्रेस माथि छानाको लागि उपयुक्त हुने हलुका निर्माण सामग्रीले छाना छोप्नु पर्दछ। दुङ्गाको स्ल्याब, माटो जस्ता बढी तौल भएका निर्माण सामग्रीहरु प्रयोग गर्नु हुदैन।
		जोडाई	काठको ट्रेसका भागहरु वा जोर्नीहरु नक्सामा देखाए बमोजिम जोडनु पर्छ।
		क्रस बन्धन	नक्सामा देखाए बमोजिम ट्रेसहरु काठको चौकुने बन्धनको माध्यमले जोडनु पर्छ।
१०	सामग्री	काठ	आँख्ला नभएको सुकाएको काठ काठहरु निर्माण सामग्रीको रूपमा प्रयोग गर्ने। अलकत्रा वा कुन संरक्षणात्मक विधिबाट काठको उपचार गरी यसलाई कुहिनबाट र किराहरुबाट जोगाउन सकिन्छ।
		ईट्टा	A1 वा A2 ग्रेडका Compressive Strength $3=5N/sqmm$ भन्दा बढी भएका ईट्टा प्रयोग गर्नु पर्दछ।

हुंगाको गारोमा सिमेन्टको जोडाई प्रयोग गर्नको निम्ति चाहिने न्यूनतम आवश्यकता ()

सि.नं.	विवरण	आधार
१	निर्माण स्थलको छनौट	भोगर्भिक चिरा परेको ठाउँहरु। पहिरो जान सक्ने क्षेत्र २० प्रतिशत भन्दा बढि भिरालो क्षेत्र पुरुवा माटोको ठाउँ खोलाको छेउ र पानी जम्ने क्षेत्र।
२	घरको स्वरूप	तल्ला संख्या दुई तला र धन्सार सहितको माटोको जोडाईमा गारो आवस। आड बिना गारोको लम्बाई ४.५ मिटर भन्दा बढी हुनु नहुने। कोठाको आकार एउटा कोठाको आकार १३.५ वर्ग मिटर भन्दा बढी हुन नहुने गारोको उचाई गारोको उचाई ३ मिटर भन्दा बढी हुन नहुने। अनुपात वर्गकार वा आयतकार स्वरूपको घरको योजना बनाउनु पर्ने। घरको चौडाईको अनुपातको ३ गुणा भन्दा बढी भएको लामो र साघुरो आवास निर्माण गर्न नहुने।
३	जग	सामान्य कुरा जग्गाको खाडल एकनास रूपको हुनु पर्ने। समतल क्षेत्रमा भएको आवासको जग एउटै सतहमा निर्माण गर्नु पर्ने।

		गहिराई	एक तले आवसको लागि जगको गहिराई कम्तीमा ८०० मि.मि.हुनु पर्ने र दुई तले आवसको लागि ९०० मि.मि.हुनु पर्ने ।
		चौडाई	मध्यम प्रकारको माटोको लागि जगको चौडाई ६५० मि.मि. हुनुपर्ने ।
४	कुर्सी सतह	साधारण	नक्सामा देखाए बमोजिम आर.सि.सि कंक्रीट बन्धन कुर्सी सतहमा प्रयोग गर्ने । कुर्सी सतह जमिन भन्दा कम्तीमा ३०० मि.मि. हुनु पर्ने ।
		उचाई	जगको ओसस निरोधक पट्टिको न्यूनतम मोटाई १५० मि.मि.हुनु पर्ने ।
		चौडाई	जगको ओस निरोधक पट्टिको न्यूनतम चौडाई पर्खालको मोटाई बराबर हुनु पर्ने । ढुङ्गाको गारोको लागि ३५० मि.मि. हुनु पर्दछ ।
		सवलिकरण	१२ मि.मि. व्यासको ४ वटा डण्डी मुख्य सवलीकरणको रूपमा प्रयोग गर्ने । हुकको (अंकुस)
५	गारो	सामान्य कुरा	गारोहरु घन्टी मिलाएर सिधा ठाडो रहेको हुनु पर्दछ । ठाडो जोर्नीहरु एउटै सिधा ठाडो रेखामा नपर्ने गरी जोर्नी छलेर लगाउनु पर्दछ । एउटा गारोसँग पछि अर्को गारो जोडन मिल्ने गरी बनाउने अवस्थामा खाली छोड्नु भन्दा खुडकिला बनाई छोड्नु पर्छ ताकि दुईवटा गारोहरु एक आपसमा राम्रोसँग बाधिएउन ।
		जोर्नी	मसलाको जोर्नीहरुको मोटाई २० मि.मि. भन्दा बढी हुन हुदैन र १० मि.मि. भन्दा कम हुनु । माटो र बालुवाको अनुपात १:४ हुनु पर्दछ ।
		कैची मार्ने वारपार ढुंगा	गारोको मोटाइ बराबरको कैची मार्ने वारपार ढुंगाहरु ६०० मि.मि. देखि १२०० मि.मि. सम्मको फरकमा लगाउनु पर्दछ ।
		चौडाई	एक तले र दुई तले आवासको लागि गारोको न्यूनतम चौडाई ३५० मि.मि. हुनु पर्दछ ।
६	गारोहरुमा खुला भाग	स्थान	गारोको भित्रि कुनाको छेउबाट कम्तीमा ६०० मि.मि. छोडेर मात्रै भयाल, ढोका राख्ने ।
		कुल लम्बाई	गारोहरुमा हुने खुला भागको कुल लम्बाई गारोको आधा लम्बाई भन्दा बढी हुनु हुदैन ॥
		दुरी	गारोहरुमा हुने खुला भाग बीचको दुरी ६०० मि.मि. भन्दा हुन नहुने ।
		भयाल र ढोका माथि पट्टिको सतह	भयाल र ढोका माथि पट्टिको सतह एउटै राख्ने ।
७	ठाडो सवलिकरण	स्थान	भयाल र ढोकाको दायाँ, बायाँ, गारोको कुनामा, जोर्नीमा ठाडो काठ राख्नु पर्दछ । गारो निर्माण कार्य गर्दा ती ठाडो डण्डीहरुलाई कंक्रीटको पट्टिले छोप्नु पर्दछ ।
		सवलिकरण	गारोमा राख्ने ठाडो डण्डीको विस्तृत विवरण नक्सामा देखाईएको छ । गारो आवासको लागि कम्तीमा १२ मि.मि.व्यासको डण्डी राख्नु पर्दछ ।

८	तेर्सो बन्धन	सामान्य कुरा	सबै गारोमा निम्न बमोजिमको स्थानमा न्यूनतम ७५×३५ मोटाईको तेर्सो बन्धन राख्नु पर्ने । बन्धनको न्यूनतम चौडाई गारोको मोटाई बराबर हुनु पर्ने र कुना/जोर्नीमा काठको बन्धन (स्टिच) प्रयोग गर्नु पर्ने ।
		सिल बन्धन	गारोको न्यूनतम ७५ मि.मि.मोटाईको भयालको तलको सतहमा सिल बन्धन राख्नु पर्नेछ ।
		लिन्टल बन्धन	गारोमा न्यूनतम १५० मि.मि. मोटाईको भयाल र ढोकाको माथिल्लो सतहमा लिन्टल बन्धन राख्नु पर्ने ।
		स्टिच	गारोको कुना तथा जोर्नीमा डाउन बार आवश्यक रहेको ठाउँमा स्टिच बन्धन राख्नु पर्दछ ।
		छानाको बन्धन	न्यूनतम ७५ मि.मि. मोटाईको छानो गारोको माथिल्लो सतहमा राख्नु पर्दछ जसले गर्दा छाना र गारो बीचको जोडाइ एकीकृत रहन पुग्दछ ।
		सबलिकरण	मुख्य सबलिकरणको रूपमा १२ मि.मि. व्यसको डण्डी प्रयोग गर्नुपर्छ । १५० मि.मि.दुरीमा ६ मि.मि. व्यासको रिङ्ग प्रयोग गर्ने । हुकको लम्बाई कम्तीमा ५०० मि.मि. हुनु पर्दछ । डण्डीलाई कम्तीमा पनि २५ मि.मि. मोटाईको कंक्रीटले छोप्नु पर्दछ ।
९	छाना	हलुका छाना	काठ वा स्टीलको ट्रस माथि छानाको लागि उपयुक्त हुने हलुका निर्माण सामाग्रीले छाना छोप्नु पर्दछ ।
		जोडाई	काठको ट्रसका भागहरु वा जोर्नीहरु नक्सामा देखाए बमोजिम जोडनु पर्छ ।
		क्रस बन्धन	नक्सामा देखाए बमोजिम ट्रसहरु काठको चौकुने बन्धनको माध्यमले जोडनु पर्छ ।
१०	सामाग्री	काठ	आँख्ला नभएको सुकाएको कठा काठहरु निर्माण सामाग्रीको रूपमा प्रयोग गर्ने । अलकत्रा वा कुन संरक्षणात्मक विधिबाट काठको उपचार गरी यसलाई कुहिनबाट र किराहरुबाट जोगाउन सकिन्छ ।
		मसला	गारो लगाउनको लागि सिमेन्ट बालुवाको मसला १:४ भन्दा पातलो हुनु हुदैन र प्लाष्टर गर्नको लागि १:६ भन्दा पातलो दिनु हुदैन ।
		कंक्रीट	सिस्मिक बन्धनको प्रयोग गरिने कंक्रीटको घोल १:१.५:३ (१ भाग सिमेन्ट, १.५ भाग बालुवा र ३ भाग रोडा) हुनु पर्दछ ।
		सबलिकरण	High Strength Deformed Bars – Fe415 : High Strength Deformed Bars with $f_y = 415$ N/sqmm हरु प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

परिच्छेद - ३

योजना मापदण्ड

योजना मापदण्ड/भु-उपयोग मापदण्ड

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले भवन निर्माण वा जग्गाको प्रयोग र प्रयोगमा परिवर्तन तथा जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धि स्वीकृतिको लागि गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा निवेदन दिनुपर्नेछ। त्यस्तो निवेदन उपर गाउँपालिकाले निम्न किसिमको बादा समावेश गरी स्वीकृति दिन सक्नेछ।

- प्लट भित्र बनेको वा प्रस्तावित भवनको उपभोग अथवा प्लटको केही अंशको उपभोग सम्बन्धि विवरण
- सेवा सुविधा एवम् पुर्वाधारको व्यवस्थामा गाउँपालिकाको वा निवेदकको वा दुवैको जिम्मेवारीको विवरण

जग्गा तथा भवनको उपभोग तथा स्वीकृति

यस मापदण्डमा विकास भनेर परिभाषित गरिएको संग सम्बन्धित कुनै पनि क्रियाकलापहरूलाई (विद्यमान भवनको उपभोगमा परिवर्तन समेत) तालिका ६ मा उल्लेख गरे बमोजिम स्वीकृति दिन सकिने छ।

गाउँपालिकाले विभिन्न भु-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभिन्न किसिमका क्रियाकलापहरू लाई विशेष स्वीकृति दिन सकिने छ।

गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्ष लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा गाउँपालिकाले तोके बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ।

औद्योगिक, संस्थागत, मनोरजन तथा धार्मिक क्षेत्रहरूमा जग्गा तथा भवनको उपभोगको हकमा गाउँपालिकाले तोके बमोजिमको हुनेछ।

गाउँपालिकाको कुनै पनि क्षेत्रमा जग्गा तथा भवनको उपभोगको हकमा गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ। गाउँपालिकाले विशेष क्षेत्रहरू(स्मारक, संरक्षण, खानी, बाढी, जलासय तथा विभिन्न पेशागत क्षेत्रहरू एवं उपभोगहरू आदि) तोकिएको प्रकारको प्रावधान राखि विशेष स्वीकृति दिन सक्नेछ।

गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार वर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिदा बस्ति विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मार्गदर्शन, २०७२, ४.५ र ४.७ अनुरूप निर्माण कार्यको अनुमति लिनु पर्नेछ।

(ख) वर्गका पाच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परिक्षण गरि पेश गर्नुपर्ने दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परिक्षण () गर्नु पर्नेछ। माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएका विद्युत, खानेपानि, टेलिफोन, आदि उपयोगीताहरू काट्न सक्नेछ।

शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूभर्ग विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरि तोकेको स्थानमा मात्र पाच तलाभन्दा बढी वा १७ मीटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्नेछ। यी निकायहरूबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन।

आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाईने छैन। सटर तथा पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वत व्यापारिक मानिनेछ। आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा

सोको केहि अशं व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वत व्यापारिक भवन मानिनेछ । योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमामा ल्याउन पाईने छैन ।

६ मीटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुच भएको भवनमा सटर राख्न पाईने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मीटरको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।

निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालन नगरेका क, ख, ग र घ वर्गका भवनको हकमा मापदण्ड विपरित बनाईएका संरचनालाई स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार स्थानीय निकायहरूले पुर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउन वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरे स्थानीय तह आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ता बाट सरकारी बाकि सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नेछ ।

स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल, नर्सिङ होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजन लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र निर्माणको अनुमति दिईने छ ।

शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाच तला वा १७ मीटर भन्दा अग्ला वा दशहजार वर्गफिट भन्दा ठुला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकाश वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारि गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।

आवासिय प्रयोजनको निमित्त जग्गा विकास (प्लटिड) सम्बन्धि व्यवस्था

भोक्राहा नरसिंह गाउँपालिका क्षेत्र र गाउँपालिकासँग सिमा जोडिएका आसपासका गाउँपालिकाका तोकिएका क्षेत्र भित्र साविकमा रहे भएको बाटो निकास बाहेक नयाँ बाटो खोलि ढल, खानेपानी, बिजुली, संचार जस्ता आधारभुत सेवा सुविधाहरू विकास गरि वा विद्वमान संरचना तथा भु-उपयोगमा परिवर्तन हुने गरी एक वर्ष भित्र व्यवसायिक हिसावले २ प्लट भन्दा बढी घडेरीहरू विकास गरि विक्रि वितरण तथा हक हस्तान्तरण गर्ने कार्यलाई जग्गा विकास कार्यक्रमलाई प्लटिड मानिनेछ ।

आवसीय प्रयोजनको निमित्त विकास जग्गाको प्लटिड सम्बन्धि व्यवस्थाहरू

जग्गाको प्लटिड गरि जग्गा कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटिड गरि विक्रि वितरण गरिने) कोलागि जग्गा विकास, सामूहिक आवास, कुर्न पनि सर्वसाधारण भेला हुनु सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा स्थानीय तहले गठन गरेको प्राविधिक समितिले उक्त कार्यहरूको प्लानिग परमिट स्वीकृत गर्नेछ ।

गाउँपालिकाद्वारा गरिएको जग्गा विकास कार्यक्रम अन्तर्गत प्लानिड गर्दा गाउँपालिकाको निर्णय सहित गाउँपालिकामा स्वीकृतिको लागि पेश गर्नुपर्ने छ । कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धि स्वीकृतिको लागि गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा तोमिएको मापदण्ड अनुसार जग्गा विकास योजना प्लान सहित निवेदन दिनुपर्नेछ । त्यस्तो निवेदन उपर गाउँपालिका प्रमुख वा अधिकार प्राप्त व्यक्तिले मापदण्ड अनुसार पेश भए नभएको हेरी मापदण्ड अनुसारको जग्गा विकासको लागि स्वीकृति प्रदान गर्नेछ । अनुमति प्राप्त गरि सकेपछि मात्र जग्गा विकासको कार्य सुरु गर्नु पर्नेछ । तल उल्लेखित मापदण्ड बाहेक अन्य मापदण्डको हकमा जग्गा विकास गर्न प्रस्तावित क्षेत्र जुन प्रमुख भु-उपयोग क्षेत्रमा पर्दछ सोही बमोजिमको मापदण्ड लागु हुनेछ ।

प्लानिड परमिट दिदा कुल जमिनको कम्तिमा बाटो बाहेकको गाउँपालिकाकृ परिषदले तोकेको निश्चित प्रतिशतको जमिन प्लटिडको जग्गा भित्र पर्ने गरि उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु

पर्नेछ । मुल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मीटर को हुनु पर्नेछ । प्लाटिङगरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, विजुलीको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्न जिम्मेवारी प्लटिङकर्ताकै हुने गरि प्लटिङको प्लानिङ परमिट प्रदान गरिनेछ ।

- जग्गा विकासको विस्तृत योजना प्लान गाउँपाकामा पेश गरी स्वीकृत भएपछि मात्र जग्गा विकास कार्य तथा बेच विखन गर्नु पर्नेछ र तोके बमोजिम शुल्क तिर्नु पर्नेछ ।
- गाउँपाकिलाबाट स्वीकृत प्राप्त नगरी वा तोकिएको मापदण्ड पालना नगरी जग्गा विकास गरी बेच विखन गरिएको अवस्थामा नक्सा पास गर्ने, निर्णय निमित्त इजाजत दिन तथा पुर्वाधार एवं सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।

घडेरी क्षेत्रफल

जग्गा विकास क्षेत्र भित्र प्रत्येक घडेरीको न्युनतम चौडाइ, तोकिएकोमा बाहेक १६.५ फिट मोहडा हुनु पर्नेछ ।

जग्गा विकास क्षेत्र भित्र प्लानिङ गर्दा प्रत्येक घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल ६ धुर वा १६.५ फिट मोहडा हुनु पर्नेछ । माथि जे सुकै लेखिएको भएतापनि साधमा आफनो जग्गा भई घडेरीको मोहडा तथा क्षेत्रफल वृद्धि गर्नका लागि जतिसुकै हात र जति सुकै क्षेत्रफल पनि आवश्यकता अनुसार कित्ता काट गर्न सकिने छ । तर दिने व्यक्तिको क्षेत्रफल र मोहडा तोकिए भन्दा कम हुन हुनेछैन ।

मुख्य तथा सहायक मार्ग सम्बन्धि व्यवस्था सडकको चौडाई

- नयाँ खोले सडकको चौडाइ ८ मिटर हुनु पर्नेछ सो भन्दा कम बनाउन पाइने छैन ।
- घडेरी भित्रका अन्य पुराना सडकको न्युनतम चौडाइ ६.० मिटर हुनुपर्नेछ । यसको परिभाषा भित्री बाटोहरु ६.० मिटर चौडाइका हुनुपर्नेछ
- हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि जग्गा विकास भएका घडेरी र जग्गाको हकमा यी प्रावधानहरु लागु छैनन् । तर उक्त क्षेत्रमा जग्गा विस्तारको कार्य विस्तार गर्दा भने यी प्रावधानहरु लागु हुने छैनन् । तर उक्त क्षेत्रमा जग्गा विस्तारको कार्य विस्तार गर्दा भने यी प्रावधानहरु लागु हुने छैन । यस्तो अवस्थामा मुख्य मार्गसंग जोडन सडकको चौडाइ भने पुरानै कायम रहने वा सो भन्दा राख्नु पर्ने भन्ने बारे गाउँपालिकाले तोक्ने छ । साथै अन्य बाटोहरुको समेत अध्ययन गरी प्रस्तावित बढाउन मिल्ने बाटोको चौडाइ गाउँपालिकाले तोक्ने छ ।
- अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्युनतम चौडाई ६.० मिटर मुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरुलाई सोहि बमोजिमले श्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गरि यस व्यवस्थाको कार्यान्वयन गर्न लेखि पठाईनेछ ।
- अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्युनतम चौडाई ६ मिटर वा बढी छ , त्यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृति दिदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३.० मिटर सडकको क्षेत्राधिकार र सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट १.५ सेट ब्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिईनेछ ।
- नयाँ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्युनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २०% ले बढी चौडा भएको हुनु पर्ने छ ।

खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक)

- जग्गाको विकास गर्दा ४ कठ्ठा क्षेत्रफल भन्दा माथिको हकमा सडक बाहेक खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्रको निमित्त कम्तिमा प्रति कठ्ठा उपयोगमा आउने गरी एकै ठाउँमा आधा आना क्षेत्रफल जग्गा छाडनु पर्नेछ ।

- व्यापारिक क्षेत्रका घडेरीको हकमा एक घर कम्तिमा २ विरुवा, पर्ने गरि र मिश्रित तथा अन्य क्षेत्रमा घडेरीका मोहडामा प्रति ७ फिट १ विरुवा दरले गरि वातावरण संरक्षणका लागि विरुवा लगाउनै पर्ने निति बनाईएको छ । व्यापारिक क्षेत्रमा नक्सा पास गर्दा गाउँपालिका कार्यालय तोकिए अनुसारको विरुवाको संख्या र प्रजाति हुनुपर्नेछ ।

पुर्वाधार तथा सेवा सुविधा

- जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा निकायले सम्बन्धित जग्गा पुर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, खानेपानी विद्युत, दुर-संचार, ढल आदि के-कसरी निर्माण एवं विस्तार गर्ने हो सो को विस्तृत प्लान (योजना) समेत पेश गरी गाँपालिकाबाट स्वीकृत लिनु पर्नेछ ।
- यस्तै पुर्वाधार तथा सेवा सुविधाको निर्माण बिस्तारको लागि प्रथमिकता तथा जिम्मेवारी गाउँपाकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।
- यस अगावै निर्माण भएका घरमा बाहेक अर्थात ना.पी नक्सामै घर देखिएकोमा बाहेक अन्य घरमा धारा, बिजुली, टेलिफोन जस्तो सुविधा जडान गर्न अघि सम्बन्धित निकायले नक्सा पास भएको प्रमाण समेत हेरी सुविधा जडान गरी दिनुपर्ने व्यवस्था गरिएको छ ।

तर नक्सा पास गर्न नपर्ने वर्गमा घरको हकमा यो लागु हुने छैन ।

घरसँग सम्बन्धित (मापदण्डमा परेका) जुनसुकै कुराको सिफारीस गर्नु परेमा अनिवार्य नक्सापास भएको हुनुपर्नेछ ।

घडेरीको विभाजन

- जग्गा विकास गरिएको क्षेत्रमा घडेरीको विभाजन गर्नु पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृत लिएर मात्र गर्नु पर्दछ ।
- घडेरी विभाजन गर्दा तोकिएको न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल भन्दा कम हुने गरी गर्न पाइने छैन तर अंश-वण्डा, साभा पुर्जा आ-आफ्नो गर्दा वा मोहडा र क्षेत्रफल बढाउन पर्दा तोकिएको भन्दा कम मोहडा र क्षेत्रफल हुनु सक्नेछ ।

जग्गा विकासको लागि प्लट अनुमति सम्बन्धि व्यवस्था अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा प्लटिड गर्न नहुने

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले गाउँपालिका क्षेत्रका हकमा गाउँपालिकासंग र नगर संग सिमा जोडिएका आसपासका गाउँपालिका र नगरपाकाले तोकिएका क्षेत्रहरुको हकमा सम्बन्धित तहको अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम प्लटिड गरि घडेरीहरुको विक्रि वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन ।

अनुमतिका लागि दरखास्त

गाउँपालिका क्षेत्रभित्र यस निर्देशिकाको दफा ६ बमोजिम आवासीय वा अन्य प्रयोजका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्न गाउँपाकामा सूचिकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि गाउँपालिका कार्यालय समक्ष दरखास्त दिनु पर्ने छ ।

दरखास्त संग खुलाउन पर्ने आवश्यक विषयहरु निम्न लिखित छन् ।

- जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिड डिजाईन नक्सा जसमा मुख्य सम्पर्क मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान
- सडकको चौडाई

- घडेरिहरुको क्षेत्रफल र संख्या
- खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान
- खानेपानि, ढल निकास, विजुली, टेलिफोन,
- आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धि योजना र हालका अवस्था हकभोगको निस्सा र अन्य लिखित पेश गर्नु पर्ने

यस बमोजिम अनुमतिमा लागि गाउँपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने, जग्गाको हकभोगको निस्सा (व्यक्तिको हकमा जग्गा धनि प्रमाणपत्र तथा नागरिकताको प्रमाण पत्र, संघ-संस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाण पत्र) जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण संलग्न राख्नु पर्दछ ।

जांचबुझ गर्न सक्ने

प्लट अनुमतिको लागि निर्देशकको दफा ७.२ बमोजिम १ बिगाहा भन्दा माथिको हकमा दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्त यस निर्देशिका बमोजिम निर्धारण गरिएका मापदण्ड पालन भए नभएको जांचबुझ गरि कुनै मापदण्ड पुरा नभएको भए सो पुरा गर्न लगाई ७ दिन भित्र गाउँपालिकाले देहाय बमोजिम गर्ने छ ।

- प्रस्तावित जग्गविकास कार्यक्रम बाट सधियार कसैलाई पिरमर्का पर्ने भए आफुलाई परेको पिरमर्काको पुर्ण विवर खुलाई ७ दिन भित्र उजुर गर्न आउनु भनि सम्बन्धित सधियारहरुले देखिने सगनहरुमा सूचना टास गर्ने ।
- माथि बमोजिमको सूचनामा उल्लेखित म्याद नाघेको ३ दिन भित्र गाउँपालिकाले अमिन सहितको प्राविधिक टोली खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम जग्गा विकास(प्लटिड) कार्यक्रम संचालन गर्न मिल्ने वा नमिल्ने कुराको जांच गरि प्रतिवेदन दिन लगाउने ।
- प्रस्तावित क्षेत्र यस निर्देशिकाले परिभाषित गरेको भु-उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र लागेमा गाउँपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रहरुका विज्ञहरु समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरि त्यसमो सुझाव लिने ।

अतिरिक्त प्रावधानहरु

क) आवासीय तथा व्यापारिक -मिश्रित) क्षेत्रमा बन्ने हरेका भवन वा गाउँपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनि तोकिएका हरेक भवन वा व्यापारिक -मिश्रित) क्षेत्र बाहेकको अन्य क्षेत्रमा बन्ने ३ तल्ला वा ३१ फिट ६ इन्च भन्दा बढी वा एउटै तलामा १ हजार वर्गफिट भन्दा बढी हुने भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि नक्साको साथमा स्ट्रक्चर ड्राइड पेश गरी सिफारिस गरिएको हुनु पर्द छ । स्ट्रक्चर डिजाइन कर्ताले स्ट्रक्चर डिजाइन समेतको जिम्मेवारी लिनु पर्नेछ ।

ख) ५ तल्ला भन्दा बढीको भवनहरु तथा गाउँपालिकाले आवश्यक छ भनी तोकिएको भवनहरु निर्माणको लागि स्वीकृति लिँदा भुकम्प तथा आगलागिको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित हुने तर्फको डिजाइन एवं प्रावधान गरिनुका साथै लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनु पर्ने छ ।

ग) भवन निर्माण वा जग्गा विकासको निमित्त नक्सा योजना बनाई यस गाउँपालिकाबाट स्वीकृत लिनको लागि नक्सा वा योजना बनाउने वा जग्गा विकास गर्ने वा जग्गा विकास गर्ने वा निरिक्षण गर्ने निकाय (

निजि/साभेदारी/प्रा.लि./फर्म) आदि यस गाउँपालिकामा अनिवार्य रुपमा दर्ता हुनुपर्नेछ । यस्तो निकायमा नेपाल सरकारबाट मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट योग्यता प्राप्त प्राविधिक हुनुपर्ने ,

घ) भवन निर्माण वा जग्गा विकासको निमित्त नक्सा योजना बनाई यस गाउँपालिकाबाट स्वीकृत लिनको लागि नक्सा बनाउने प्राविधिक (व्यक्ति वा निकाय) लगायत सम्बन्धित सबैले यस मपदण्डको पालना गर्नु पर्दछ ।

ड) मापदण्डको पालना नगरी कसैले पनि भवन निर्माण वा जग्गा विकास गरेको अवस्थामा यस गाउँपालिकाले स्थानिय तहको सेवा सञ्चालन तथा व्यवस्थापन सम्बन्धि आदेश २०७४ बमोजिम दण्ड सजाय तोक्न सक्ने छ । साथै यस निर्देशिकाको नियम २१ बमोजिमका सेवा सुविधाबाट पनि बन्चित गरिने छ ।

च) गाउँपालिकाको निर्णय विपरित कुनै कार्य गरेको पाईएका सम्बन्धित कन्सल्टेन्ट, निर्माणकर्तालाई गाउँपालिकाको बैठकको निर्णयबाट कारवाहि गर्नुपर्ने ठहर भएमा सुचिकृतबाट हटाई आवश्यक कारवाहि गर्न सक्नेछ ।

बेसमेन्ट निर्माण

क) बेसमेन्ट वा सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चर ड्रौईड साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेसनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ ।

ख) बेसमेन्ट वा सेमिबेसमेन्टको लागि ग्राउण्ड कभरेज भवन निर्माण रेखा आदि जस्ता मापदण्ड लागु हुनेछ ।

कम्पाउण्ड/पर्खाल

क) कुनै पनि कम्पमउण्ड पर्खालको उचाई अगाडिको सडकको केन्द्र रेखाको सतहबाट बढीमा ४ फिट सम्म स्वीकृति गर्न सकिने छ ।

ख) पर्खाल लगाउदा सडक अधिकार क्षेत्र बाट सेटब्याक छाडेर मात्र पर्खाल लगाउन पाईने छ ।

ग) आफ्नो निजि स्वामित्वको सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकुल प्रभाव नपर्ने गरि रुख विरव को हरित बार लगाउन समिनेछ ।

घ) सिमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकि दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरि पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा मागि ३ फिट जालि राख्ने गरि स्वीकृत गरिनेछ ।

बन्द भयाल

क) घडेरीको सिमानाबाट मार्जिन नछोडि साँधैबाट भवन निर्माण गर्ने प्रस्ताव भएको अवस्थामा त्यस्तो भवनमा तोकिएको मार्जिन नछोडिएको साध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भयाल (प्रकाश वा भेन्टिलेसनको लागि) राख्न पाईने छैन । घामपानी बाट बचाउनको लागि सेट व्याक तथा मार्जिन भित्र पर्ने गरि छज्जा राख्न पाइने छैन ।

भवनको बाहिरी पर्खाल देखि र बार्दली, खुल्ला भयाड आदि निर्माण

- भवनको कुनै पनि बाहिरी पर्खाल देखि बाहिर पट्टि निस्कने गरि र सेट बयाक भित्र पर्ने गरि बार्दली वा खुला भयाड निर्माण गर्न पाईने छैन ।

जोखिमयूक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने

स्थानीय तहले तोकिएको आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयूक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउने सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा स्थानीय तह स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज गरिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काईनेछ ।

निर्माण सामाग्री

क) भवन निर्माण कार्यको लागि भिकाइएको कुनै पनि निर्माण सामग्री बाटोमा राखेर मानिस र सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा गर्न पाइने छैन । निर्माण कार्य गर्ने भनी आगमनलाई बाधा पुग्ने गरी बाटोमा राख्न पाइने छैन । त्यसरी निर्माण सामाग्री व्यवस्थित नगर्ने घर धनीलाई सचेत गराउने र अटेर गरेको अवस्थामा दण्डित गरिने छ ।

विज्ञापन सम्बन्धि बोर्डहरु

कुनै पनि भवनमा स्वीकृति बिना होडिड बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाईने छैन । यस्तो स्वीकृति दिदा जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकुल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरि सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिनेछ ।

क) विज्ञापन सम्बन्धि कुनै पनि बोर्डहरु राख्नु पर्दा गाउँपालिकाले स्वीकृति लिएर मात्र राख्नु पर्दछ ।

गाउँपालिका सौन्दर्यता

- गाउँपालिका क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मुल सडक किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि गाउँपालिकाको ग्रामिण सौन्दर्यतामा प्रतिकुल असर पर्ने गरि भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैन र ग्रामिण सौन्दर्यतालाई प्रतिकुल असर नपर्ने गरि फिनिशिङ गर्नु पर्नेछ ।
- निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याई राख्न पाईने छैन ।
- निश्चित टोल वा बडामा तोकिएको रंग र डिजाईन, ढाचा, तल्ला र आकारका भवनहरु मात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरि एकरूपता कायम गर्न सक्ने छ ।
- सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धि निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।
- विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरु हवाई उड्डयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकुल हुने गरि निर्माण गर्न पाईने छैन । विमानस्थलको सिमा बाट ५०० मिटर आसपासमा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उड्डयन प्राधिकरणको सहमति लिनु पर्नेछ ।

निर्देशिकाको व्यवस्था :

क) विद्यमान निर्देशिकामा व्यवस्था वा नपुग भएका प्रावधानहरुको आवश्यकता परेमा गाउँपालिकाले विभिन्न वा प्रावधानहरु व्यापक व्याख्या गर्नेछ ।

ख) यस निर्देशिकामा विभिन्न प्रावधानहरुमा तोकिएको न्युनतम प्रावधानले हुन आउने व्यवस्था भित्र रही मात्र गाउँपालिकाद्वारा स्वीकृत गरिने छ ।

निर्देशिका सम्बन्धि प्रशासन

स्थानीय कार्यसञ्चालन आदेश २०७४, स्थानीय स्वायत्तः शासन ऐन २०५५ तथा स्थानीय स्वायत्तः शासन नियमावली संयुक्त साभेदारी वा अर्धसरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी र जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भु-उपयोग वा त्रियाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न जग्गा र घडेरी टुक्रा गर्ने, भौतिक विकास गर्ने, निर्माण गर्न परेमा सम्बन्धित निवेदकले गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रित्त पुर्वकाको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृत लिनुपर्ने छ ।

घर नक्सा पास तथा कार्य प्रक्रिया

गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाईन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफना प्राविधिकबाट समेत जाचपास गरी निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु पर्नेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तयार एवं स्वीकृत गरेमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको स्ट्रक्चर डिजाईन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यसको जिम्मेवार सोहि व्यक्ति हुनेछ । भवनहरुको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा डिजाईनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गरेको हुनु पर्नेछ । नक्सामा नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता नम्बर उल्लेख गरि दस्तखत गरेको हुनुपर्नेछ ।

भवन निर्माणको आंशिक अनुमति

भवन निर्माणको अनुमति दिदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसि भए नभए सुपरिवेक्षण गरि क, ख, र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्व कर्ताले नियुक्त गरेका भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले ताकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षक बाट समेत प्रमाणित गरि मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनसमति दिईनेछ । ख र ग वर्गको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा ख वर्गको पाचौँ तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जियर बाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिउको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो का निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ । थप निर्माणको लागि पुन अनुमति लिनु पर्नेछ ।

भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन

भवन संहिता र मापदण्ड परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ । सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ , यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

नापी नक्शा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गर्न सकिने छैन । नक्सा पास गर्दा सेप्टि टयांकको व्यवस्था सहितको नक्सा मात्र पास गरिने छ ।

भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजातपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माण स्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभुत मापदण्डहरु जस्तै भवन निर्माण गर्दा छाडनु पर्ने सेट ब्याक आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरि होडिङ्ग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

१) गाउँपालिकाले तोकेको नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत प्रक्रिया अनुसार नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत प्रदान छ । साथै यस सम्बन्धि विस्तृत विवरणको जानकारी गाउँपालिकाबाट लिन सकिने छ ।

२) दरखास्त पफारम गाउँपालिकाबाट खरिद गर्न सकिने छ । नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत दस्तुर एवं धरौटी रकमाबे बारेमा गाउँपालिकाबाट जानकारी लिन सकिने छ ।

३) दरखास्त फारम पुण रुपमा भरिएको हुनु पर्दछ । साथै नया घर निर्माण गर्दा अनुसुचि “ग” र “घ” अनिवार्य रुपमा भर्नु पर्नेछ ।

४) प्रस्तुत निर्देशिकाको योजना मापदण्डलाई पुर्णतया पालना गरी नक्सा बनाएको हुनु पर्दछ । अन्यथा नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि कारवाही बढाइने छैन ।

५) सतह/चर लेवल सम्मको नक्सा पास भएपछि सो नक्साको एक प्रति निर्माण कार्य हुने स्थानमा अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्दछ वा अन्यथा नक्सा पास वा निर्माण इजाजतको लागि कारवाही अगाडी बढाइने छैन ।

६) विधिवत नक्सा पास भए पछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गर्न पाईने छ । अन्यथा जरीवाना गरिने छ । निर्माण कार्य गर्दा प्रस्तुत निर्देशिका बमोजिम पालना गर्नुपर्ने शर्त तथा इजाजत पत्र सम्बन्धि जानकारीहरु हासिल गरी सोको पालना गर्नु पर्नेछ ।

७) विधिवत नक्सा पास भएपछि सो मितिले २ वर्ष भित्रमा निर्माण कार्य सम्पन्न गरिसक्नुपर्नेछ । सो समयविधि पछि एक पटकको निमित्त पुनः १ वर्षको लागि नक्सा तथा निर्माण इजाजत नविकरण गर्न सकिनेछ । तर त्यसपछिका लागि पुनः नक्सा बनाई नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत निदुपर्नेछ ।

८) नक्सा बनाउने प्राविधिक वा गाउँपालिकाको प्राविधिकबाट अनिवार्य रुपमा सुपरिवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

९) निर्माण कार्य सम्पन्न भई उक्त घरको प्रयोग गर्नु अघि निर्माण कार्य सम्पन्न भएको फारम भरी गाउँपालिकाबाट निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएपछि मात्र भवन निर्माण उपभोग गर्न पाईने छ ।

१०) नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत फारममा स्पष्ट नभएका कुराहरुको सन्दर्भमा गाउँपालिकाबाट जानकारी लिन सकिने छ ।

११) आफ्नो नाममा जग्गाधनि प्रमाण पुर्जा नभए अरुको नाममा जग्गाधनि प्रमाणपुर्जा भएको जग्गामा पनि मन्जुरीनामा बाट पुर्वाधार बनाउन सकिने छ । त्यस्तो मन्जुरीनामामा गाउँपालिकाको रोबहरमा गर्नु पर्नेछ ।

१२) जग्गाधनि स्वयम आफु उपस्थित हुन नसकेमा पनि अधिकृत वारेसनामा बाट नक्सा दर्ता तथा पास गर्ने प्रकृया अगाडी बढाउन सकिने छ ।

१३) दरखास्त पफारम गाउँपालिकामा पेश गरेपछि गाउँपालिकाबाट १५ दिने सुचना प्रकाशित गरिने छ । निर्माण हुने भौतिक पुर्वाधारले छिमेकमा असर गर्ने भए लिखित जानकारी गराउनु पर्ने व्यवस्था मिलाइएको छ । १५ दिनपछि स्थलगत निरिक्षण तथा आवश्यक छलफल नियमानुसार नक्सा पास गरिने छ ।

१४) गाउँपालिका लागु हुदाका बखत निर्माण भईरहेको वा निर्माण सम्पन्न भई सकेका तर नक्सा पास नभएका पुराना घरहरुको नक्सा पास गर्ने कार्य स्वच्छिक गरिएको छ तर गाउँपालिकाले उक्त घरसंग सम्बन्धित कुनै पनि विषयको सिफारिस वा प्रमाणित वा घर भएको व्यहोरा खुलाउनु पर्ने अवस्थामा घरको नक्सापास हुनुपर्ने व्यवस्था अनिवार्य गरिएको छ । पुराना घरको नक्सा पास गर्ने प्रयोजनका लागि आ.व.२०७१/०७२ सम्मका लागि निर्देशिकामा तोकिएको पुरानै दस्तुर हुने व्यवस्था कायमै राखिएको छ । उक्त अवधि पश्चात तोकिएको रकममा परिषदबाट निर्णय भए अनुसार हुने छ ।

१५) गाउँपालिका लागु हुनु पुर्व निर्माण सम्पन्न भईसकेका पुराना घरको हकमा त्यस्ता पुराना घरको नक्सा निर्माण सम्बन्धि कार्यका लागि नक्सा बनाउने ईन्जिनियरिड कन्सल्टेन्सीको संस्था यस गाउँपालिकामा सूचिकृत हुनुपर्ने अनिवनर्यता नगरी नेपाल अधिराज्यका कुनै गाउँपालिका क्षेत्रमा सूचिकृत भई नविकरण भईरहेका ईन्जिनियरिड कन्सल्टेन्सी वा नेपाल ईन्जिनियरिड एसोशियसनमा सदस्यता लिएका ईन्जिनियर बाट उक्त घरको वास्तविक विवरण स्पष्ट खुल्ने गरी रितपूर्वक तयार पारी सम्बन्धित ईन्जिनियरको सहिछाप भएको नक्सामा सम्बन्धित घरधनीको सहमतिमा नियमानुसार नक्सा पास गर्ने विशेष व्यवस्था गरिको छ ।

१६) आ.व ०७५/०७६ भित्रमा यस गाउँपालिकालाई कार्यक्षेत्र बनाई काम गरि रहेका निर्माण कर्तालाई अनिवार्य रुपमा भुकम्प प्रतिरोधी घर बजाउने तालिम गाउँपालिकाले उपलब्ध गराउने छ । १ वर्ष पछि भुकम्प प्रतिरोधी घर निर्माण तालिम नलिएका निर्माण कर्तालाई निर्माण कार्य गर्न पूर्णरुपमा प्रतिबन्ध लगाईने छ ।

१७) नक्सा पास प्रकृयाको भर्खर थालनी भएको यस क्षेत्रमा धेरै घर (10"x10") को पिर राखि बनाउने क्रम रहोको यस क्षेत्रमा सम्पूर्ण क्षेत्रमा भवन संहिता कार्यान्वयन गर्न ज्यादै कठिन भएकोले व्यापारिक क्षेत्रमा बन्ने सम्पूर्ण घरहरु,

निजी तथा सरकारी विद्यालयहरूमा भवन संहिता अनुसार मापदण्ड लागु गर्ने र अन्य आवासिय क्षेत्रमा बन्ने भवनहरू भुकम्प प्रतिरोधी तरिका अनुसार बनेको बन्ने घरलाई मान्यता दिईने छ ।

नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि निम्न बमोजिमका कागजातहरू पेश गर्नु पर्ने छ । क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगरेको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सुचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गर्न जिनसँग सम्झौता गरि उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नु पर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाईजरको हुनेछ ।

१) निर्माण गरिने घरको नक्सा गाउँपालिकाद्वारा तोकिएको ढाँचामा ३ प्रति ।

२) जग्गा धनि प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी १ प्रति ।

३) मालपोत, सम्पत्ति कर तिरेको प्रतिलिपी ।

४) गाउँपालिकाले तोकेअनुसारको सरसफाई, राजस्व तिरेको प्रमाणको प्रतिलिपी १ प्रति ।

५) नेपाल नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी १ प्रति ।

६) कित्ता नं. स्पष्ट भएको नापि नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपी १ प्रति ।

७) नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि मञ्जुरीनामाको हकमा मञ्जुरीनामा र मञ्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाल नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी १ प्रति ।

८) बाटोको लागि मञ्जुरीनामा दिएको अवस्थामा गाउँपालिका प्रतिनिधिको रोहबरमा लेखिएको मञ्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्र प्रतिलिपी १/१ प्रति र मञ्जुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा तथा नापी नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपी १/१ प्रति ।

९) कुनै निकायमा जग्गा धितो (दृष्टि बन्धक) राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्र ।

१०) वारेश राखी नक्सा, पास गर्ने भएमा वारेसको नेपाली नागरिकताको प्रमाणको १/१ प्रति ।

११) पुराना घरको हकमा भने गाउँपालिका कार्यालयले तोके अनुसारको प्रक्रिया र कागजात पेश गर्नुपर्नेछ । साथै घरधनी तथा नक्सा डिजाइनरले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरू नक्सा दरखास्त फारममा उल्लेख गरिएको छ ।

नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण सम्बन्धि अन्य व्यवस्था

भवनमा फेरबदल

१) निर्माण हुने नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि सम्बन्धि निकायहरूको पुर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विन संरचना हरूमा परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।

प्रयोजको आधारमा भवनको उपयोग

२) भवन निर्माण को अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिईएको हो सोहि प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग गरिनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भु-उपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ ।

३) नक्सा बनाउने प्राविधिक वा गाउँपालिकाका प्राविधिक बाट अनिवार्य रूपमा विभिन्न चरणमा सुपरिवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

४) निर्माण कार्य सम्पन्न भै उक्त घरको प्रयोग गर्नु अघि निर्माण कार्य सम्पन्न भएको फारम भरी गाउँपालिका कार्यालयमा निवेदन दिई निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएपछि मात्र भवन उपभोग गर्न पाईने छ ।

५) नक्सापास तथा निर्माण इजाजत फारममा स्पष्ट नभएका कुराहरुको सन्दर्भमा गाउँपालिकाबाट जानकारी लिन सकिने छ ।

साविक घर भत्काई पुनः निर्माण तथा थप गर्नको निमित्त निम्न बमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

क) पहिले नक्सा पास गरेको भए सोको एक प्रति फोटोकपि ।

ख) पहिले नक्सा पास नगरेको तर नापी नक्सामा घर वा निर्माण देखिएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

अ) साविक घर भत्काई पुनः निर्माणका लागि साविकको घरको भुईँ तलाको प्लान चारै तिरको एलिमेशन र साइट प्लान ।

आ) थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त साविक घरको सबै तलाको प्लान चारै तिरको एलिमेशन सब भन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सनल एलिमेशन साइट प्लान ।

छाना फेर्ने, तला , मोहडा फेर्ने सम्बन्धमा

१) फेर्ने प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथसाथै साविक भइरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पेश गर्नु पर्नेछ ।

२) कम्पाउण्ड वाल लगाउने, अस्थाई निर्माण गर्ने अन्य प्रावधाहरुको सम्बन्धमा जानकारी गराउनु पर्ने

३) कम्पाउण्ड वाल लगाउने तथा अस्थाई निर्माण गर्नका लागि नक्सा पास तथा निर्माण सम्बन्धि इजाजत दिने प्रक्रियाका सम्बन्धमा गाउँपालिकाबाट जानकारी लिन सकिनेछ ।

४) अन्य कागजातहरुको हकमा नयाँ नक्सा पास तथा इजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु पेश गर्नु पर्ने छ ।

५) स्वीकृत नक्सा फेरबदल गरी निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित घर धनिले फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको पुन नक्सा तयार गरी गाउँपालिकामा स्वीकृतिको लागि पेश गर्नु पर्ने छ र स्वीकृत भए पछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गरी सम्पन्न गर्न सकिनेछ । तर तल्ला थप्ने मोहडा बदल्ने वा लम्बाई चौडाई बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानुन बमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नको लागि स्वीकृति लिई गर्न सकिने छ ।

६) वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र मोहडामा कम्तिमा प्रति ७ फिटमा २ वटा रुख विरुवा लगाउनु पर्ने छ तर सिमाना भन्दा छ फिटको दुरीम हुनु पर्दछ ।

७) अन्य केहि विवरण खुलाउनु पर्ने भएमा छुट्टै कागजातमा खुलाउनु पर्ने छ ।

८) माथि लेखिए अनुसारका विवरणहरु नखुलाउने, फारम पुरा नभनेको हकमा नक्सा दस्तुर तथा स्वीकृत गर्न गाउँपालिका बाध्य हुनेछैन ।

९) माथि बाटोको केन्द्र भागको उचाई भन्दा डिपिसि लेभल कम हुनु हुदैन भने बेवास्ता गरिएकोमा यदि अन्डर ग्राउण्ड घर निर्माण गर्न सकिने स्थानमा ढलान लेभल बाटोको केन्द्रभागको उचाईमा हुनु पर्छ भनि बुझनु पर्नेछ ।

१०) वातावरण सन्तुलनका लागि लगाइने रुदका प्रजाति र लगाउने क्षेत्र गाउँपालिकाले अनुसूचि तयार गरी तोकिदिए बमोजिम हुनेछ ।

द्रष्टव्य:- कच्चि घर सिमेन्ट वा खरको छाना, काठको खाबा गाडी तयार पारिएको, घरमा टिनको छाना, ब्लकको गाह्रो, रेडिमेट पिलर भएको आदि घरहरु निर्माणमा नक्सा गर्न अनिवार्य गरिएको छैन ।

पुरानो घर बाटो सम्बन्धि विविध व्यवस्था

१. १० ईन्च × १० ईन्चको पिलर भएका पुराना घरहरुको हकमा जमिन र प्रचम तला सम्म मात्र थपन अनुमति दिइनेछ ।

२. भुकम्पिय जोखिमको हिसावले विश्वको ११ औं स्थानमा रहेको नेपालमा अब जुनसुकै बेला माहा भुकम्प जान सक्ने र त्यस विषयमा सजग भई आइ हालेमा सुरक्षित ठाउँको स्थिति थाहा पाउन प्रत्येक विद्यालयहरु, स्वस्थ्य संस्था लगायत सार्वजनिक भवनहरुमा सापेक्षित सुरक्षित स्थानको खोजि तथा प्रचार प्रसार गरी सबैलाई जानकारी गराइनेछ ।

नक्सा बनाउदा निम्न लिखित प्राविधिक नियमहरुको पालना गर्नु पर्नेछ ।

1. Plan :
 - a) Foundation plan or trench plan and plan of each floor should be submitted.
 - b) Typical floor plan also should be submitted if there are typical floors.
 - c) Roof plan including staircase cover.
2. Elevation :
 - a) Elevations of four side shoulg be submitted.
3. Sectional elevation :
 - a. Section through the highest point should be submitted in case through the staircase.
 - b. More than one if required m
 - c. Overall height from foundation to roof, parapet or staircasecover and total height should be mentioned.
4. Site Plan :
 - a. Scale depending upon the plot area as specified by the municipality.
 - b. Width of the existint road.
 - c. Right of way of the road,
 - d. Distance of building from centerline and edge of the road.
 - e. Setback.
 - f. Side and rear margins.
 - g. Margin from public land, river, stream, canal etc.
 - h. Plan and section of septic tank, soak pit.
 - i. Underground water tank if proposed.
 - j. Distance of high-tension line from the edge of the building if passes above the proposed site or plot.
 - k. Water supply line electronic line and telephone line if available at a reasonable distance specified by the municipality .
 - l. Existing building structure, if any.
5. Location Plan :
 - a. Name of the road should be mentioned (if possible).
 - b. Not to the scale is also accepted.
 - c. Freehand sketch is also accepted (for minor mis takes).
6. Scale :

- a. 1:100 (1"=8") or 1:50 (1"=4") for all b= 1:200 (1"=16") and other suitable scale acceptable to the municipality .
7. Dimensions :
 - a. Necessary dimensions should be written down.
 - b. Element to element dimensions, center to center dimensions, total dimensions and internal dimensions of the room should be specified.
8. Opening Schedule :

Opening schedule specifying serial no. description, symbol, type, number and mark should be given.
9. North Direction :

North direction should always point towards the upper header side of the drawing sheet.
10. Size of Drawing Paper :

Size of the drawing paper should be A3 or greater size is also acceptable.

निर्माण कम्पनी (ठेकेदार) को काम कर्तव्य र अधिकार

गाउँपालिकामा भवनसंहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा तालिम लिएका तथा सूचिकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी/कालिगड/स्थानीय ठेकेदार) हरुले मत्र सुपरीवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरि भवन निर्माण गर्न पाउने छन् ।

१. भुकम्प सुरक्षात्मक निर्माण सम्बन्धि गाउँपालिकाबाट प्रदान गरिने तालिम तथा गोष्ठिहरुमा सक्रियता पुर्वक भाग लिनु पर्ने छ तथा गाउँपालिका बाट जारी गरिने निर्देशनहरु अनिवार्य रुपमा पालना गर्नु पर्ने छ ।

२. निर्माणकर्मीहरु भवन निर्माण कार्य गर्दा यस गाउँपालिकाको निर्देशिकाको अधिनमा रही काम गर्नु पर्नेछ ।

३. गाउँपालिकाबाट प्रथम चरणको नक्सापास भएपछि मात्र स्वीकृत नक्सा तथा डिजाइन बमोजिमको भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ । सो बमोजिम पालना नगरको पाईएमा गाउँपालिकाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन तथा नियमावली बमोजिम कारवाही गर्न सक्नेछ ।

४. गाउँपालिकाबाट सूचिकृत इन्जिनियरिड कन्सल्टेन्सी सँग प्राविधिक सरसल्लाहा तथा समन्वय गरी निर्माण कार्य गराउनु पर्नेछ ।

भोक्राहा नरसिंह गाउँपालिकाको विकास गुरु योजना

भोक्राहा नरसिंह गाउँपालिका बृहत्तर विकासका लागि आवश्यक पर्ने विकासका भौतिक पूर्वाधार निर्माण गरि व्यवीस्थत गर्न गुरु योजना तयार गरी ७ वटै वडामा कार्यन्वयन गर्नको लागि आवश्यक काम अघि बढाईनेछ ।