

वीरगञ्ज उप-महानगरपालिका कार्यालय

वीरगञ्ज, पर्सा



बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड
तथा
भवन निर्माण ईजाजत सम्बन्धी कार्यविधि
(२०७२)

भविष्य सूची

सि.नं.	विषय	पेज नं.
१	प्रस्तावना	१
२	पारिभाषिक शब्दहरू	२-४
३	भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरिवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू	४-५
४	पूर्व निर्मित भवनहरू नियमित गर्ने सम्बन्धी	५
५	सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरू हटाउने सम्बन्धी	५-६
६	खुला क्षेत्र संरक्षण सम्बन्धी	६
७	योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू	६-९
८	जग्गा विकासको लागि प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी	९-११
९	विविध	११-१३
१०	भवन निर्माण इजाजत सम्बन्धी कार्य विधि	१४-१६

प्रस्तावना:

नेपालको मुख्य प्रवेश द्वारको रूपमा रहेको यो वीरगंज एउटा प्रमुख औधोगिक नागरिको रूपमा स्थापित भई सकेको छ । गाउँबाट शहर तर्फ बसोबास गर्ने तथा रोजगारीका अवसर समेत अन्य कारणहरूबाट शहरको विस्तार तिब्र गतिमा बढ्दो छ । व्यवस्थित रूपमा शहरको विकास तथा सुरक्षित बसोवासलाई सुनिश्चित गर्न हाल सम्म कुनै ठोस मापदण्ड लिखित रूपमा तयार नभएको कारणले गर्दा अव्यवस्थित तरिकाबाट बस्ती विकास हुनुको साथै अनियन्त्रित तरिकाबाट जग्गा विकास कार्यक्रमहरू (प्लटिङ व्यवसाय) ले गर्दा समेत समस्याहरूको सामना गर्नु परेको हो ।

अव्यवस्थित बस्ती विकास तथा भौतिक संरचनाहरूको निर्माण कार्यलाई केही साधारण मापदण्डहरू पालना गराई व्यवस्थित गर्ने प्रयास गरिए पनि सशक्त र पर्याप्त मापदण्ड तयार भई नसकेकोले पूर्ण रूपमा लक्ष्य हासिल गर्न नसकिएको अवस्थामा “राष्ट्रिय भवन संहिता २०६०” बमोजिम भवन निर्माण इजाजत दिने उद्देश्यले २०६८ श्रावण १ गते देखि भवन आचार संहिता लागु भएको र दुई चरणमा निर्माण इजाजत प्रमाण पत्र दिने व्यवस्था भए पश्चात शहर भित्र निर्माण हुने भवनहरू सुरक्षित बसोवास र भुकम्पिय जोखिमबाट बच्ने बचाउने लक्ष्य तर्फ केही उपलब्धि हासिल गर्न सफल भएका छौ ।

अव्यवस्थित शहरी विकासलाई नियन्त्रण गर्न तथा भविष्यमा आउन सक्ने असहज परिस्थितिबाट बच्न सडक क्षेत्राधिकार समेत उल्लेख गरिएको निर्माण सम्बन्धि मापदण्डको आवश्यकता महशुस भई रहेकै परिस्थितिमा २०७२ साल वैशाख १२ गते आएको विनाशकारी भुकम्प र त्यसबाट भएको अर्पूणीया क्षति पश्चात नेपाल सरकारबाट “बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२” लागु गरियो ।

यस नगरपालिकाबाट आफ्नो मापदण्ड तयार गरी नगरपरिषदबाट स्वीकृत गरी लागु गर्न समय लाग्ने भएकोले भुकम्प पश्चात रोकि राखिएका नयाँ भवनहरूको निर्माण इजाजतको कामलाई नेपाल सरकारबाट लागु गरिएको आधारभूत मापदण्ड २०७२ अनुसार सूचारू गरियो र त्यस पश्चात उक्त बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ लाई आधार मानी यस वीरगंजको भौगोलिक अवस्था तथा स्थानीय परिस्थितिहरूलाई समेत मध्य नजर राख्दै यो बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन भवन निर्माण इजाजत सम्बन्धी कार्यविधि तयार गरी मिति २०७२/१२/१९ गतेमा बसेको नगरपरिषदको बैठकबाट स्वीकृत भए अनुसार लागु गर्ने गराउने निर्णय गरिएको छ ।

(२)

२. पारिभाषिक शब्दहरू:-

नगरपालिका-

यस मापदण्डको प्रयोजनको लागि नगरपालिका भन्नाले यस वीरगंज उप-महानगरपालिकालाई जनाउँदछ ।

प्राविधिक समिति-

नगरपालिका प्रमुखको संयोजकत्वमा न.पा. योजना प्रमुख, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरूको समितिलाई जनाउँदछ ।

जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)-

भवनको जमिन तललाको क्षेत्रफल र घर बन्ने घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणन गरी आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

सडक क्षेत्राधिकार (Right of way)-

ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको कुल चौडाइलाई जनाउँछ ।

सेट बैक (Set Back)-

कुनै जग्गामा घर निर्माण गर्दा सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट घर निर्माण गर्ने छाड्नु पर्ने न्यूनतम परीधिलाई जनाउँदछ ।

किनारा मार्जिन (Side Margin)-

कुनै जग्गामा घर निर्माण गर्न सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक तर्फ बाहेकको सांघ सिमानाबाट घर निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम परीधिलाई जनाउँदछ ।

माटो परिक्षण

शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया/विधिलाई जनाउँदछ ।

आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधारहरू

आधारभूत सार्वजनिक ररपूर्वाधारहरू भन्नाले ढल, खानेपानी विजुली इत्यादि सम्बन्धी सुविधाहरूलाई जनाउँदछ ।

(३)

खुल्ला क्षेत्र (Open Space)-

भन्नाले बस्ती विकास गरिने क्षेत्रमा जग्गाभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधारहरू विस्तार गर्ने बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

भवनको वर्गीकरण:-

‘क’ वर्गको भवन-भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई अन्तराष्ट्रिय स्तरको भवन निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

‘ख’ वर्गको भवन-भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तल्ला भन्दा अग्ला वा structural span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

‘ग’ वर्गका भवन-भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुईँ तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म, उचाई ३ तल्ला सम्म र structural span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

‘घ’ वर्गका भवन-भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका क, ख, र ग वर्गमा नपरेको ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएका अधिकतम दुईतल्ले भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

आर्किटेक्चर/इन्जिनियर

आर्किटेक्चर/इन्जिनियर भन्नाले इन्जिनियरीङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरीङ्ग व्यवसाय गर्न यस नगरपालिकाबाट समेत व्यवसाय अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँछ ।

टाँसेएको भवन (Attached Building)-

जग्गाको साध सिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाईएको भवनलाई जनाउँदछ ।

जोडिएको भवन (Joined Building)-

भन्नाले बेग्ला बेग्लै स्वामित्व भएका एक आपसमा भार बहन अंगहरू (Column/wall) संयुक्त रूपमा निर्माण भएका वा हुने भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भवन-

सार्वजनिक भवन भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलनभवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।

संस्थागत भवन:

संस्थागत भवन भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

व्यापारिक भवन:-

व्यापारिक प्रयोजनमा रहने घरलाई जनाउँदछ । जमिन तल्ला मात्र व्यापारिक प्रयोजनमा तथा अन्य तल्ला आवासीय प्रयोजनमा रहने घर समेत यसै अन्तर्गत मानिनेछ ।

३. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू:

(क) नक्सा डिजाईन गर्न नपाउने:- यस नगरपालिकाका प्राविधिक कर्मचारी आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा, नक्सा बनाउने कार्यमा प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

(ख) भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति:- भवन ऐन २०५५ को दफा ५ अनुसार क र ख वर्गको भवनहरूलाई ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति । Professional Engineering License प्रदान नगरुन्जेल क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

(ग) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनि निर्माण काममा संलग्न प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्नो प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई कानून बमोजिम कारवाही गरिनेछ ।

(घ) आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग: पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ ।

स्थानीय निकायको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्ने छैनन् ।

(५)

- (ङ) भवन निर्माणको अनुमति दिने:- भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सि. सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त मापदण्ड अनुसार डि.पि.सी. (प्लॉथ) सम्म निर्माण भएमा मात्र माथिको निर्माण अनुमति दिइनेछ ।
- (च) सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने: निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारी व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।
- (छ) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउने नपाईने: सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरू, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरूले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनुपर्नेछ ।

४. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:

- (क) निर्माण अनुमति नलिई निर्माण भएका ५ तल्ला भन्दा कम उचाइको भवनले स्थानीय निकायद्वारा लागू गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन सहिता तथा सडक ऐन अनुशरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण गरेको अवस्थामा निर्माण मापदण्ड लागू भए पश्चात निश्चित समयसिमा दिई नक्सा पास गर्नु आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा तोकेको प्रक्रिया पुर्‍याई नक्सा पास गरिदिइनेछ । सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेको भवनहरू स्थानीय निकायले भत्काउने लगाउने वा भत्काउनेछ ।
- (ख) निर्माण भइसकेका ५ तल्ला भन्दा अग्ला भवनहरूलाई माथि प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा शहरी विकास कार्यालयले सिफारिसमा नक्सापास गरिदिइनेछ ।
- (ग) यस नगरपालिकामा गाँभिएका थप वडाहरूको हकमा मापदण्ड लागू हुनु पूर्व निर्माण भइसकेका घरहरू तत्कालिन मापदण्डलाई पुरा गर्ने किसिमले बनेको भए नियमित प्रमाणपत्र तथा भवन सहिता एवं मापदण्ड अनुरूप निर्माण नभए पनि बस्न जोखिम नहुने भएमा अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र दिइनेछ ।

५. सार्वजनिक क्षेत्रअधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरू हटाउने:

प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा स्थानीय विकास अधिकारी, प्रहरी प्रमुख, शहरी विकास कार्यालय प्रमुख, नगर प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोको

प्रमुख, जिल्ला प्रविधिक कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाभित्र बनेका संरचनाहरू हटाइनेछ ।

६. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरू तथा खुल्ला क्षेत्रहरूको संरक्षण र समुचित व्यवस्थापन गर्नेछ । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्रीपरिषद्) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।

७. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू:

७.१ मापदण्डहरू पुर्‍याउने प्रयोजनाको लागि कसैले सधियारको मन्जुरीनामा पेश गरेको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छ । मापदण्ड पुर्‍याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि किताकाट गरी वा कुनै खाली किता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी किताकाट वा बेच दिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न स्वतः खारेज हुने छ ।

७.२ भवन निर्माण मापदण्डको प्रतिकुल हुने गरी कुनैपनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकि भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

७.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन । तर व्यापारिक र आवसीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।

७.४ भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायहरूलाई लेखि पठाउने छ ।

७.५ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक भवन, क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ५ तलाभन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नुपर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । स्थानीय निकायले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र ५ तल्ला भन्दा अग्लो संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्ने छ ।

(७)

७.६ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)-

क. आवासिय भवन निर्माण गर्न २५० वर्ग मिटरसम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०% र सोभन्दा बढीलाई ६०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०% भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइने छ ।

ग. मूल सडक, बाईपास सडक, इनर बाईपास, सडक, घण्टाघर लिंक सडक, २ नं. र ३ नं. सडक, घण्टाघर देखि रानीघाट सम्मको सडक, विर्ता चौक देखि दक्षिण विर्ता मन्दिरसम्मको सडक, भानु चौक देखि पूर्व नेशनल मेडिकल जाने सडक, पदमरोड तथा आदर्शनगर क्षेत्र जस्ता व्यापारिक गतिविधि हुने क्षेत्रहरूमा व्यापारिक भवनहरू निर्माणको निर्माण अनुमति दिँदा जग्गाको उपयोग प्रतिशत ८०% सम्म दिइनेछ तर त्यस्ता भवनहरूको स्वीकृति दिँदा पर्याप्त पार्किङ्गको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।

घ. विद्यालय, नर्सिङ्गहोम, अस्पताल जस्ता भवनहरूको हकमा निर्माण अनुमति दिँदा सम्बन्धित मन्त्रालयले तोकेको मापदण्ड अनुसार जग्गा उपयोग प्रतिशत कायम हुनेछ ।

७.७ भुईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ration: FAR)-

प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपरिषद्बाट स्वीकृत गराई FAR कायम गर्न सकिनेछ ।

७.८ स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of way:ROW)-

क. नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम १० फिट कायम गर्नु पर्दछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक ५ फिट कायम गरिनेछ ।

ख. यो मापदण्ड लागु हुन अगावै कायम रहेको र स्वीकृति प्राप्त गरी भनहरू निर्माण भइसकेको ५० मिटरभन्दा छोटो बाटोको क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम ५ फिट कायम गरिनेछ ।

ग. स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका १३ फिटभन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखाबाट ६ फिट ६ इन्च कायम गरिनेछ ।

घ. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ११ फिट ६ इन्च कायम गरिनेछ ।

(८)

७.९ भवनको उचाई, सेटब्याकको अनुपात र साईड मार्जिन:

- (क) ५ तल्लासम्मको अग्ला घरहरूमा न्यूनतम सार्वजनिक सम्पत्ति र सडकतर्फको सेटब्याक ५ फिट हुनुपर्नेछ ।
- (ख) ५ तल्लाभन्दा अग्ला भवनहरू, अपार्टमेन्टहरू, संयुक्त आवासहरूमा नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ अनुसार हुनेछ ।
- (ग) मूल-सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवैतर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी-लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।
- (घ) ५ तल्ला सम्मको अग्ला भवन हरूमा भयाल ढोकाको लागि साईड मार्जिन कम्तिमा ३ फिट छाड्नु पर्नेछ र सो भन्दा अग्ला भवनहरूको लागि नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ अनुसार हुनेछ ।

७.१० सार्वजनिक भवन/संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धि निकाय - (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूलाई स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्वीकृति कारवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय निकायले निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।

७.११ सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया ४ फिट अग्लो गारो र सो माथि २ फिट अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । २ फिट भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा मात्र यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिनेछ ।

७.१२ न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनहरूलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, बिजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरू जडान गर्न सिफारिस दिइनेछ ।

७.१३ भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।

७.१४ एक मिटरभन्दा लामो छज्ज वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

- ७.१५ शहरको स्वरूपमा असर नपर्ने गरी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनैपनि भवनमा होर्डिङ्ग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइने छैन साथै भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवन स्वीकृति दिइनेछैन ।
- ७.१६ क, ख र ग वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नुपर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ ।
- ७.१७ शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पर्ने भनि प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनैपनि भवनमा होर्डिङ्ग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइने छैन साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवन जस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ ।
- ७.१८. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।
- ७.१९ स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी औंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- ७.२० सार्वजनिक पानीको मुहान र निकालाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

८. जग्गा विकासको लागि प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था:

- ८.१ (क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा प्लटिङ्ग गर्न नहुने: कुनैपनि व्यक्ति वा निकायले नगरपालिका क्षेत्रका हकमा नगरपालिकासँग अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गरी घडेरीहरूको विक्री वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाउने छैन ।

१ (ख) अनुमतिता लागि दरखास्तः

नगरपालिका क्षेत्रभित्र आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्न नगरपालिकामा सूचिकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिता लागि नगरपालिका कार्यालय समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

१ (ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरूः

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ्ग डिजाइन नक्सा जसमा मुख्य सम्पर्कमार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई, घडेरीहरूको क्षेत्रफल र संख्या, खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान, खानेपानी, ढल निकास, बिजुली, टेलिफोन आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना र हालका अवस्था जस्ता विषयहरू स्पष्ट रूपमा खुलेको हुनेपर्नेछ ।

१ (घ) हक भोगको निस्सा र अन्य लिखत पेश गर्नुपर्नेछ ।

यस बमोजिम अनुमतिता लागि नगरपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने जग्गाको हकभोगको निस्सा (व्यक्तिको हकमा जग्गा धनी प्रमाण पत्र तथा नगरिकताको प्रमाण पत्र, संघसंस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाण पत्र जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण) संलग्न राख्नु पर्नेछ ।

१ (ङ) प्लटको न्यूनतम मोहडा र क्षेत्रफल प्लट अनुमतिको लागि गठित सिफारिश समितिले सिफारिस गरे बमोजिम हुनेछ ।

८.२ जाँचबुझ गर्न सक्नेः

प्लट अनुमतिता लागि १ विगहा वा सोभन्दा माथिका हकमा दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्त उपर नेपाल सरकार बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डले निर्धारण गरेका मापदण्डहरू पालन, भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पुरा गर्न लगाई ७ दिनभित्र नगरपालिकाले देहाय बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

२(क) प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमबाट संधियार कसैलाई पिरमर्का पर्ने भए आफूलाई परेको पिरमर्काको पूर्ण विवरण खुलाई ७ दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनि सम्बन्धित संधियारहरूले देखिने स्थानहरूमा सूचना टाँस गर्ने ।

२(ख) खण्ड (क) बमोजिमको सूचनामा उल्लेखित म्याद नाघेको ३ दिनभित्र नगरपालिकाले अमिन सहितको प्राविधिक टोली खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गर्न मिल्ने वा नमिल्ने कुराको जाँच गरि प्रतिवेदन दिन लगाउने ।

२(ग) प्रस्तावित क्षेत्र भू-उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा नगरपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका विज्ञहरू समेत रहेको समिति वा कार्यको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझाव लिने ।

८.३. अनुमति सम्बन्धी विशेष व्यवस्था:

३(क) यस निर्देशिका बमोजिम प्लट अनुमतिका लागि नगर प्रमुख समक्ष सिफारिस गर्न निम्न बमोजिमको एक सिफारिस समिति रहनेछ ।

संयोजक - योजना प्रमुख

सदस्य - नापी शाखा अधिकृत

सदस्य - भवन शाखा अधिकृत

सदस्य सचिव - नक्सा शाखाको प्राविधिक अधिकृत

३(ख) समितिले यस निर्देशिका बमोजिम कुनै उजुरी परेको अवस्था भए सो सम्बन्धमा प्राविधिक टोलीले दिएको प्रतिवेदन र गठन भएको कार्यदलले दिएको सुझाव प्रतिवेदन समेत अध्ययन विश्लेषण गरी दिएको राय सिफारिसका आधारमा नगर प्रमुखले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रमको लागि अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

८.४. जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन वा परामर्शदाताहरू सूचीकृत हुनुपर्ने:

यस निर्देशिका बमोजिम बीरञ्ज नगर क्षेत्र वा क्षेत्रसंग सीमा जोडिएको न.पा. भित्र व्यवसायिक रूपमा जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गर्न च ।हने व्यवसायिक फर्म, संघसंस्था वा परामर्शदाताहरू वीरगञ्ज उपमहानगरपालिका वा सम्बन्धित निकायमा अनिवार्य रूपमा सूचीकृत हुनुपर्नेछ ।

८.५. प्लटिङ्ग अनुमतिको लागि लाग्ने शुल्क तथा अन्य प्रक्रियाहरूले नगरपालिका कार्यालयले तोके बमोजिम हुनेछ ।

९. विविध:

९.१ नापीनक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

९.२ प्रत्येक घरमा सेप्टी टयाङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरीमात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

९.३ प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदि मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

९.४ संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सापासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

९.५ छतको पानीलाई व्यवस्थित तरिकाले पाइपद्वारा ढलमा खसाल्नु पर्नेछ ।

९.६ निर्माण सामग्री:

भवन निर्माण कार्यसंग सम्बन्धित कुनैपनि निर्माण सामग्री बाटोमा राखेर मानिस तथा सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा पुऱ्याउन पाइने छैन । विशेष परिस्थिति परी निर्माण सामग्री सडकमा नै राख्नुपर्ने भएमा नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिनुपर्नेछ । यसमा नगरपालिकाले आवश्यक शुल्क तथा जरिवानाको व्यवस्था गर्न सक्नेछ ।

९.७ भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

भवनलको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी आफूले प्राप्त गरेको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

९.८ अतिरिक्त प्रावधानहरू:

- (क) नगरपालिकामा पेश हुने नक्साहरू नगरपालिकाबाट स्वीकृत प्राप्त प्राविधिक वा कन्सल्टिङ्ग फर्मबाट तयार भएको हुनुपर्नेछ ।
- (ख) पाँच तल्ला भन्दा बढीको भवनहरू तथा नगरपालिकाले आवश्यक छ भनि तोकेको भवनहरू निर्माणका लागि स्वीकृत लिन स्ट्रक्चरल डिजाइनको साथसाथै भूकम्पको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित डिजाइन एवं आगलागीबाट बचावको प्रावधान गरिएको हुनुपर्दछ ।
- (ग) स्ट्रक्चरल डिजाइनको नक्सा पेश गरी सिफारिस गरिएको अवस्थामा स्ट्रक्चरल डिजाइनकर्ताले सोको जिम्मेवारी लिनुपर्दछ ।

९.९ वेसमेन्ट निर्माण:

निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र वेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ ।

- सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य वस्तुहरू स्टोर गर्नको निमित्त ।
- भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयरकन्डिशन जेनरेटर वा अन्य मेशीन वा यन्त्रहरूको निमित्त ।
- पार्किङ्गको निमित्त ।
- नगरपालिकाले तोकेको अन्य प्रयोगको निमित्त ।
- वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट निर्माणको लागि भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

९.१० पुरानो घरमा तल्ला थप सम्बन्धी व्यवस्था:

यस मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि न.पा.ले. तोके बमोजिम त्यसबेलाको मापदण्ड पालना गरी (आवश्यक परेको बखत भत्काउने शर्तनामा नभएको) स्वीकृत लिएका घरहरूको तल्ला थप गर्नुपरेमा त्यस बेलाको विद्यमान मापदण्ड अनुसार नै तल्ला थपको लागि स्वीकृति दिने तर भत्काई नयाँ बनाउँदाको अवस्थामा भने मापदण्ड २०७२ ले निर्देशन गरे अनुसार नै हुनु पर्नेछ ।

९.११ मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनैपनि भवनलाई नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएको कुनै भवन नगरपालिकाले भत्कानु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामिकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

९.१२ यस मापदण्डले तोकिएको कुराहरू यसै बमोजिम र यसले नतोकेका कुराहरू नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ अनुसार हुनेछ ।

१०. भवन निर्माण इजाजत सम्बन्धी कार्यविधि:

१०.१ दरखास्त पेश गर्नु पर्ने आवश्यक कागजातहरू

- (क) दरखास्त साथ प्रस्तावित घरको हरेक फलोरहरूको प्लान, साईट प्लान, चारै तर्फको एलिभेशन, लोकेशन प्लान, भवनको अधिकतम उचाईको सेक्शन स्ट्रक्चरल डिटेल/डिजाईन आदिको नक्सा तोकिए बमोजि पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ख) प्लान, मोहडा (Elevation) र सेक्शन १:१०० वा १:५० को स्केलमा तयार गरेको हुनु पर्ने छ र साईट प्लान १:५ कट्टा सम्मको क्षेत्रफलको लागि १:२००, ३ कट्टा सम्मको लागि १:४०० तथा सो भन्दा माथिको लागि १:८०० को स्केलमा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) दरखास्त साथ भवनको नक्सा ४ चार थान पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (घ) नक्सामा सेप्टिक टैंकको Position / Dimention प्रष्ट रूपमा देखाउनु पर्ने छ ।
- (ङ) निर्माण स्थलमा स्वीकृत नक्सा अनर्वाण रूपमा राख्नु पर्नेछ र साईटमा जुन सुकै बेला माँग भएको बखत पेश गर्नु पर्नेछ ।

१०.२ घर नक्सा पास प्रक्रियाको लागि निवेदकले निवेदन फारम साथ पेश गर्न पर्ने कागजातहरू:

- क. जग्गा धनि प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि ।
- ख. जग्गाधनिको नागरिकताको प्रतिलिपि ।
- ग. अद्यावधिक चौहदी प्रमाणित प्रमाण पत्र ।
- घ. एकिकृत सम्पत्तिकर तिरेको तिरेको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि ।
- ङ. जग्गाको प्रमाणित बलू प्रिन्ट नक्सा/फाईल नक्सा सक्कल प्रति (किता नं. र बाटो प्रष्ट हुनु पर्ने)
- च. प्रमाणित ट्रेस नक्सा सक्कल प्रति ।
- छ. बाटो प्रष्ट गर्न आवश्यक भएमा प्लट रजिष्टर र फिल्डबुक ।
- ज. रजिष्ट्रेशन, (राजिनामा, वकसपत्र वा अशवण्डा)
- झ. व्यक्तिगत बाटोको हकमा सहमति पत्र
- ञ. निवेदन पुस्तिक अनुसार आवश्यक प्रति निवेदकको हालसालै खिचेको फोटो ।

- ८ निवेदक आफै उपस्थित हुन नसकेमा वारिसनामा र वारिसको नागरिकता ।
यसरी निवेदकले उपरोक्त कागजात नक्सा निवेदन पुस्तिका साथ संलग्न गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १०.३ भवन निर्माण इजाजतको लागि नक्सा निवेदन पुस्तिकामा भएको विवरण भरी प्रस्तावित घरको यस कार्यालयबाट स्वीकृति लिएकाक प्राविधिकबाट माथि उल्लेख भए अनुसारको नक्सा तैयार गराई तोकिए बमोजिम पेश गर्नु पर्ने छ ।
- १०.४ यस कार्यालयबाट पुर्व स्वीकृति लिएका प्राविधिकबाट तैयार गरिएको घर नक्साको जम्मा प्रतिमा प्राविधिकको साथै जग्गाधनिको हस्ताक्षण भएको हुनु पर्नेछ ।
- १०.५ नक्सा निवेदन पुस्तिकामा डिजाईन गर्ने तथा सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको रीतपुर्वकको हस्ताक्षर हुनु पर्ने छ ।
- १०.६ निवेदकले हाल बनाइने र भविष्यमा निर्माण गर्ने तल्ला संख्या अनिवार्य रूपले उल्लेखित गर्नु पर्ने छ ।
- १०.७ रितपुर्वकको पेश हुन आएको नक्सा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन आचार संहिता अनुरूप भए नभएको चौक गरी सबै रित पुर्वक भएमा आवश्यक प्रकृयाको लागि दर्ता गरिने छ ।
- १०.८ नक्सा दर्ता भए पछि तारिख पर्चा खडा गरी निवेदकलाई मिति तोकी कार्यालयमा सम्पर्क गर्न बोलाइने छ र निज निवेदको चौहदी बमोजिम प्रत्येक संधियार र सरोकारवालाको नाममा कुनै किसिमको पिरमार्का या उजुर बाजुर गर्नु पर्ने भएमा १५ दिन भित्र यस कार्यालयमा सम्पर्क गर्ने व्यहोरा जनाई सूचना पठाइने छ ।
- १०.९ यसरी १५ दिन भित्र कुनै किसिमको उजुर नपरेको खण्डमा अर्को ७ सात दिन भित्र सर्जमिनको म्याद तोकिने छ ।
- १०.१० सर्जमिन हुने वारे सबै सरोकारवालाहरूलाई पत्रद्वारा सर्जमिनमा उपस्थित हुन जानकारी गराइने छ ।
- १०.११ सर्जमिनको अवस्थामा आफ्नो सिमाना प्रष्ट हुने गरी जमिन भन्दा माथि देखिने गरी गाडिएको हुनु पर्ने छ । जग्गाको सिमाना प्रष्ट नभए सर्जमिनको काम गर्न गराउन कार्यालय बाध्य हुने छैन ।

१०.१२ सर्जमिन भएको ३५ दिन भित्र प्रक्रिया पुर्याई पेश भवनको नक्शा ३ तीन चरणमा पास गरिने व्यवस्था भएको छ ।

- क) प्रथम चरणमा प्लान्यालेवल सम्म निर्माण गर्न इजाजत प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ ।
- ख) प्लान लेभल सम्मको काम पुरा भएको बारे निवेदकबाट जानकारी प्राप्त भए पछि यस कार्यालयको प्राविधिकबाट चेक जाँच गराई भवन आचार संहिता र मापदण्ड बमोजिम निर्माण भएको अवस्थामा सुपर स्ट्रक्चरको लागि दोश्रो चरणको भवन निर्माण इजाजत प्रमाण पत्र प्रदान गरिने छ ।
- ग) स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माण कार्य तोकिएको समय अवधि भित्र पुरा भएको जानकारी प्राप्त भए पछि कार्यालयको प्राविधिकबाट चेक जाँच गराई भवन आचार संहिता तथा प्रचलित मापदण्ड बमोजिम निर्माण सम्पन्न भएको अवस्थामा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिने छ ।

१०.१३ यस कार्यालयबाट नक्शा पासको लागि १५ दिने सूचना म्याद भित्र उजुर परेको खण्डमा दुबै पक्षको रोहबरमा समस्या सामाधान गरी मात्र सर्जमिनको म्याद तोकिने छ ।

१०.१४ साविकमा पास भएको घर नक्शाको परिधि भित्र रही अर्को तल्ला थप गर्न, कोठा थप गर्न, मोहडा थप्न तथा नयाँ निर्माण कार्य गर्नु परेमा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा इजाजत दिइनेछ ।

१०.१५ नयाँ नक्शा देखिने घरको सम्बन्धमा प्रस्तावित तल्ला थप घरको नक्शा सहित साविक घरको सबै प्लान, चार किल्ला मोहडा, सबै भन्दा अग्लो भागको क्रश सेक्शन, साईट प्लान, लोकेशन प्लान समेतको नक्शा पेश गर्नु पर्ने छ ।

१०.१६ पुरानो घर भत्काई नयाँ घर बनाउनु परेमा पुरानो घरको चारैतिरको फोटोहरू संलग्न राखी उपरोक्त प्रक्रिया पुर्याई निवेदन इजाजतको लागि पेश गर्नु पर्ने छ ।