

म्याग्दे गाँउपालिकाको कार्यपालिका छाङ्ग, तनहूँ

घर नक्शा पाश तथा घर कायम कार्यविधि

१. भुकम्प प्रतिरोधी घर नक्शा पाश

१.१ भुकम्प प्रतिरोधी घर किन ?

- ज्यान र जनधनको सुरक्षा
- अनावश्यक खर्चको कटौति
- आधिकारीक निर्माण
- बैङ्क कारोबारको उचित मुल्य

१.२ भवनको प्रकार

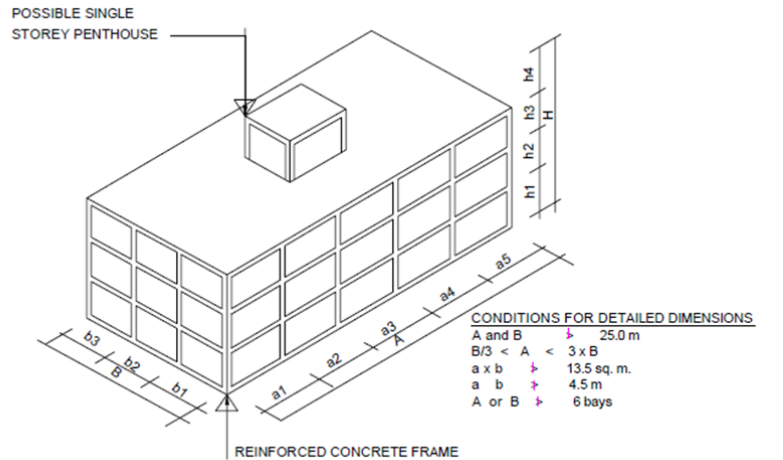
क वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

ख वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा **Structural Span** ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

ग वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा **Structural Span** ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

घ वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढूंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

#ग वर्गका भवनमा समाबेस गर्न नसकिने भवन तथा व्यापारीक प्रयोजनका भवन ख वर्गका भवनमा पर्छन् ।



१.३ भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु

क वर्गका भवन र ख वर्गका भवनको हकमा:

नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदले एचयाभककप्यलर्वा भ्लनप्लभभचप्लनपीषअभलकभ प्रदान नगरुन्जेल सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउने

ग वर्गका भवन घ वर्गका भवनको हकमा:

कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचारनक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउने

१.४ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)

जग्गा उपयोग प्रतिशत (न्चयगलम ऋयखभचबनभ): भन्नाले भवनको भूईँ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

• आवासीय भवन निर्माणको हकमा:

- ८० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ९०% , २५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०% र सो भन्दाबढीकोलाई ६०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (**Ground Coverage**) स्वीकृति दिइनेछे

• सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनको हकमा:

- जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०% भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछे

१.५ सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)

• सडकको अधिकार क्षेत्र भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ

• गाँउपालिका बाट तोकिएका बाटोको हकमा:

- तोकेको सडकको चौडाइ तथा साविक बाटोको केन्द्र विन्दुबाट सडकको चौडाइको आधा भाग लिने

• गाँउपालिका बाट नतोकिएका बाटोको हकमा:

- साविक बाटोको केन्द्र विन्दुबाट सडकको चौडाइको न्यूनतम ६ मिटर हुने गरि आधा भाग लिने

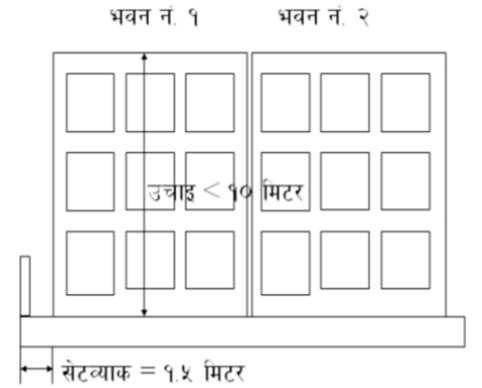
• ५० मिटर भन्दा छोटो बाटो (ऋगामिभ(क्वअ र मभबम(end) को हकमा:

- साविक बाटोको केन्द्र विन्दुबाट सडकको चौडाइको न्यूनतम ४ मिटर हुने गरि आधा भाग लिने

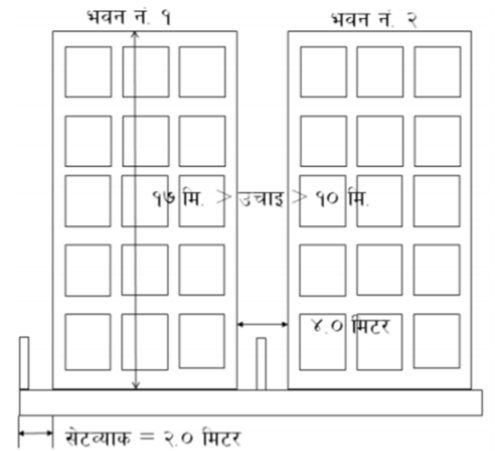
१.६ सेटब्याक (Set Back)

सेटब्याक (कमत घबअप) भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

- आवासिय घरको हकमा :
 - सेटब्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछे
- व्यपारिक घरको हकमा :
 - सेटब्याक २ मिटर कायम गरिनेछे
- कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको हकमा :
 - न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछे
- ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (ऋयगिफल) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- राष्ट्रिय सडकको हकमा ६ मिटर छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- खोला नाला तथा पोखरीको हकमा गाँउपालिकाले तोकेको मापदण अनुरूप हुनेछ ।
- १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरूको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ भूयाल(ढोका तथा भेन्टिलेसन नराख्ने भए साँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन सहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।
- १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मीटर र अन्य भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।



१० मिटर भन्दा होचा भवन



१० देखि १७ मिटर सम्म अग्ला भवन

१.७ अन्ने जानकारी

- शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नैयस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ ।
- तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।

- प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- नापीनक्सा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन।

१.७ कन्सल्टेन्सी सुचिकृत

- कन्सल्टेन्सी प्रोफाईल
- कन्सल्टेन्सी दर्ता घरेलु / कम्पनि रजिष्टार सटिफकेट
- पान नं / मु.अ. कर प्रमाण पत्र
- आ.ब. कर चुक्ता प्रमाण पत्र
- आबद्ध इन्जिनियरको NEC लाईसेन्सको प्रतिलिपी
- सादा A4 पेपरमा इन्जिनियरको सहि तथा आबद्ध कन्सल्टेन्सीको छाप
- सुचिकृत हुन पाउँ भनि लेटरप्याडमा निबेदन

१.८ नक्शा पासको लागि कागजातहरु

- नागरिकताको प्रतिलिपि
- लालपुर्जाको प्रतिलिपि
- घर बन्ने जग्गाको स्पस्ट नापी नक्शा
- आ.ब. तिरो रसिद प्रतिलिपि
- निबेदन किताब
- २ प्रति घरको डिजाईन नक्शा
- Structural Analysis Report “ख” वर्गको घरको हकमा
- बाकि नक्शा पास किताबमा उल्लेखित अनुरूप

१.९ नक्शाको लेआउट फ्रम्याट

लेआउट फ्रम्याट यसै सग समावेश गरिएको छ ।

१.१० नक्शामा समावेश हुनुपर्ने

नक्शामा हुनुपर्ने

1. Site Plan Indicating
 - a. ROW
 - b. Set Back
 - c. Building Coverage
 - d. Septic Tank
 - e. Soak Pit
 - f. Existing Structure (if Present)
2. Location Plan
3. Plot Detail
4. Architectural Drawing including
 - a. Floor Plan
 - b. Elevation Plan
 - c. Section at most detailed portion (eg. Staircase)
 - d. Structural Design Drawing including
 - e. Footing Drawing and Detailing
 - f. Beam Layout and Detail for every floor level
 - g. Column Layout and Detail for every floor level
 - h. Slab Reinforcement Detail
 - i. Joint Details
 - j. Staircase Detail Drawing
 - k. Septic tank and soak pit design
 - l. Sill and lintel detailing
 - m. Special Member Design (if necessary)

नक्शामा समावेश हुनुपर्ने अत्रे कुराहरु

1. डिजाईन गर्ने नाम, ईन्जिनियरको NEC नं उल्लेखित छाप सहितको सहि
2. घरधनिको नाम र सहि
3. ईन्जिनियर आबद्ध कन्सल्टेन्सिको छाप
4. घरमा प्रयोग हुने झ्याल ढोका तथा सम्पूर्ण ओपनिङ्ग
5. नक्शामा समावेश जानकारीहरु
 - a. जग्गा धनिको नाम , कि.नं, क्षेत्रफल
 - b. नापी नक्शा अनुसार क्षेत्रफल
 - c. भवनको प्रयोजन
 - d. बाटोको नाम, चौडाई, सेट ब्याक
 - e. घरको पिल्लथ क्षेत्रफल र तला अनुसार र जम्मा क्षेत्रफल
 - f. जग्गा उपयोग र प्रतिशत (Ground Coverage)

१.११ नक्शा पाश प्रक्रिया

1. निवेदन किताब खरिद (गाँउपालिका कार्यलयबाट)
2. सुचिकृत ईन्जिनियर आथवा कन्सल्टेन्सि बाट नक्शा डिजाईन
3. निवेदन किताबमा विवरण भरी नक्शा सहित कार्यलय प्रमुख समक्षे पेश गर्ने
4. १५ दिने सुचनाको लागि प्राविधिक शाखामा पेश गर्ने
5. समावेश नक्शामा ठीक भएको खण्डमा १५ दिने सुचना जारी गरीने
6. १५ दिने सुचना वडा कार्यलयमा १ प्रति र १ प्रति घर बन्ने जग्गामा वडाध्यक्ष र वडा सचिवको रोहोबरमा टास्ने
7. १५ दिने सुचना टास भएको १५ दिन पुरा भएपछी वडाध्यक्ष र वडा सचिवको रोहोबरमा सरजमिन मुजुल्का गराएर प्राविधिक शाखामा पेश गर्ने
8. सम्पूर्ण नक्शा नियम सम्बद्ध भएमा राजस्व क्षेत्रफलको आधारमा तिराई अस्थाई ईजाजत पत्र सहित नक्शा पाश गर्ने
9. डि.पि.सि सम्म निर्माण हुदा बेलाको पोटाे र सङ्गलग्न सुपरीबेक्षकको पिलड चेक प्रतिवेदन राखि पिलड चेकको लागि प्राविधिक शाखामा निवेदन पेश गर्ने
10. स्थलगत डि.पि.सि चेक जाँच गरिसकेपछी स्थाई ईजाजत पत्र प्रदान गर्ने
11. घर निर्माण सम्पन्न भएपछी घर निर्माण हुदा बेलाको पोटाे र सङ्गलग्न सुपरीबेक्षकको पिलड चेक प्रतिवेदन राखि पिलड चेकको लागि प्राविधिक शाखामा निवेदन पेश गर्ने
12. स्थलगत घर निर्माण चेक जाँच गरिसकेपछी घर निर्माण सम्पन्न पत्र प्रदान गर्ने

२. घर कायम

२.१ कस्तो घरलाई घर कायम दिने ?

- गाँउपालिका हुनु पूर्व बनेका घरहरू
- बैङ्क कारोबारकोलागि उचित ठहरीने घर RCC Frame मा बनेका घर तथा पक्कि घर
- १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवन

२.२ घर कायम कार्यविधि

- १। २०७४ पुस मसान्त अथवा गाँउपालिकाले स्थापना हुनु पूर्व बनेका घर लाइ घरकायम नक्शा प्रदान गरिने
- २। घरकायम नक्शाको हकमा : कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकवाट भवनको नक्सा तयार गराउने
- ३। सार्वजनिक जग्गामा बनेका भवनलाई घर कायम दिइने छैने
- ४। सेटब्याक (Set Back) : घरकायम नक्शाको हकमा सेटब्याक नलाग्ने
- ५। १७ मिटर अग्लो घर सम्म गाँउपालिकाले घर कायम गर्ने
- ६। खोला नाला तथा पोखरीको हकमा गाँउपालिकाले तोकेको मापदण अनुरूप हुनेछ
- ७। सडकको अधिकार क्षेत्र (च्चनजत या ध्वथ) : गाँउपालिकाले तोके बम्मोजिम लाग्ने
- ८। सडकको अधिकार क्षेत्र भित्र बनेका भवनलाई अबचनप्लभ प्लभ ले काटी देखाउनु पर्छ
- ९। **सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)**
 - सडकको अधिकार क्षेत्र भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ
 - राष्ट्रिय सडकको हकमा राष्ट्रिय सडकका मापदण्ड अनुरूप लाग्ने
 - गाँउपालिका बाट तोकिएका बाटोको हकमा:
 - तोकेको सडकको चौडाइ तथा साविक बाटोको केन्द्र विन्दुवाट सडकको चौडाइको आधा भाग लिने
 - गाँउपालिका बाट नतोकिएका बाटोको हकमा:
 - साविक बाटोको केन्द्र विन्दुवाट सडकको चौडाइको न्यूनतम ६ मिटर हुने गरि आधा भाग लिने
 - ५० मिटर भन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac / dead-end) को हकमा:
 - साविक बाटोको केन्द्र विन्दुवाट सडकको चौडाइको न्यूनतम ४ मिटर हुने गरि आधा भाग लिने

२.३ घर कायमको लागि कागजातहरू

- नागरिकताको प्रतिलिपि
- लालपुर्जाको प्रतिलिपि
- घर बन्ने जग्गाको स्पस्ट नापी नक्शा
- आ.ब. तिरो रसिद प्रतिलिपि
- घरकायम निवेदन किताब
- २ प्रति घरको नक्शा
- बाकि घरकायम किताबमा उल्लेखित अनुरूप

२.४ घर कायम नक्शामा समावेश हुनुपर्ने

नक्शामा हुनुपर्ने

1. Site Plan Indicating
 - a. ROW
 - b. Margin Line
 - c. Building Coverage
2. Location Plan
3. Plot Detail
4. Architectural Drawing including
 - a. Floor Plan
 - b. Elevation Plan
 - c. Section at most detailed portion (eg. Staircase)

नक्शामा समावेश हुनुपर्ने अन्ने कुराहरू

1. डिजाईन गर्ने नाम, ईन्जिनियरको NEC नं उल्लेखित छाप सहितको सहि
2. घरधनिको नाम र सहि
3. ईन्जिनियर आवद्ध कन्सल्टेन्सिको छाप
4. घरमा प्रयोग हुने झ्याल ढोका तथा सम्पूर्ण ओपनिङ्ग
5. नक्शामा समावेश जानकारीहरू
 - a. जग्गा धनिको नाम , कि.नं, क्षेत्रफल
 - b. नापी नक्शा अनुसार क्षेत्रफल
 - c. भवनको प्रयोजन
 - d. बाटोको नाम, चौडाई
 - e. घरको पिल्थ क्षेत्रफल र तला अनुसार र जम्मा क्षेत्रफल (After ROW Line Deduction)
 - f. जग्गा उपयोग र प्रतिशत (Ground Coverage)

२.५ घर कायम नक्शामा प्रक्रिया

1. निवेदन किताब खरिद (गाँउपालिका कार्यलयबाट)
2. सुचिकृत ईन्जिनियर आथवा कन्सल्टेन्सि बाट नक्शा बनाउने
3. निवेदन किताबमा विवरण भरी नक्शा सहित कार्यलय प्रमुख समक्षे पेश गर्ने
4. ७ दिने सुचनाको लागि प्राविधिक शाखामा पेश गर्ने
5. समावेश नक्शामा ठीक भएको खण्डमा ७ दिने सुचना जारी गरीने
6. ७ दिने सुचना वडा कार्यलयमा १ प्रति र १ प्रति घर भएको ठाँउमा वडाध्यक्ष र वडा सचिवको रोहोबरमा टास्ने
7. ७ दिने सुचना टास भएको ७ दिन पुरा भएपछी वडाध्यक्ष र वडा सचिवको रोहोबरमा सरजमिन मुजुल्का गराएर प्राविधिक शाखामा पेश गर्ने
8. स्थलगत चेक जाँच गरिसकेपछी घरकायम प्रदान गर्ने