

लेखनाथ नगरपालिकाको नक्शापास कार्यविधि- २०७२

क. नक्शा पास सम्बन्धि साधारण व्यवस्था

यस नगरपालिकाको घर नक्शापासलाई व्यवस्थित गर्न तपशिल बमोजिमको व्यवस्था गर्ने ।

तपशिल

- १) लेखनाथ नगरपालिकाबाट पारीत भएको मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण गर्ने प्रक्रिया प्रभावकारी र स्पष्ट रूपमा कार्यान्वयन गर्न स्वीकृत मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण गर्नको लागि नक्शा पेश गर्दा यस नगरपालिकामा दर्ता भएका व्यक्ति तथा कन्सल्टेन्सी फर्महरुबाट नक्शा तयार गराएको हुनु पर्ने र नक्शा पेश गर्दा NEC No. उल्लेख भएको हुनु पर्ने छ ।
- २) बुँदा नं. १ लाई प्रभावकारी बनाउनको लागि सम्बन्धित घर निर्माण गर्ने घरधनीले Layout गर्ने देखी घर निर्माण सम्पन्न गर्दा सम्म अनिवार्य रूपमा Supervision Engineer नियुक्त गरि नगरपालिकामा जानकारी गराई निज Engineer ले तोकिएको मापदण्ड अनुसार निर्माण भएको भन्ने सिफारीश गर्नुपर्ने छ ।
- ३) बुँदा नं. २ उल्लंघन गर्ने व्यक्ति तथा Consultancy Firm लाई नक्शा तथा निर्माण सम्बन्धि उत्तरदायी बनाइने छ अन्यथा नियमानुसार कारवाहीको भागीदार हुने छ ।
- ४) निर्माण हुने वा निर्माण भै सकेको भवन अगाडीको क्षेत्र ROW तथा Set back भित्र पर्ने भएमा उक्त जमिनको Natural Slope मा परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।
- ५) १०००.० व.फी. सम्म Plinth Area अथवा ५ तल्ला सम्म उचाई भएको भवन निर्माण गर्दा Structure Design पेश गर्नु नपर्ने तर राष्ट्रिय भवन संहिताको MRT अनुसार हुनु पर्ने छ । सो भन्दा बढी क्षेत्रफल अथवा तल्ला हुने भवनहरुको निर्माण गर्ने सम्बन्धमा Structural Drawing साथै Working Drawing र माटोको भार वहन क्षमता परिक्षण Report समेत पेश गर्नु पर्ने छ उक्त कार्यहरु डिजाइन भवन निर्माण संहिता २०६० बमोजिम हुनुपर्नेछ । तर सेडहरुको हकमा क्षेत्रफल बढि भए पनि Structural Drawing आवश्यक पर्ने छैन ।

- ६) Septic tank, Soak pit, Water tank आदी Right of way र Set back भित्र पर्ने गरी निर्माण गर्न नपाउने र नक्शामा स्पष्ट रूपमा उल्लेख गराई उल्लेख भए अनुसार हुनु पर्नेछ ।
- ७) दुवै तर्फ मोहडा भएको वा एक तर्फ मोहडा भएको निर्माण स्थलका Level बराबर नभएको ठाँउमा घरको उँचाइको नाप कायम गर्दा र जमिनको औसत लेभल जति छ , सोही लेभलबाट मात्र अन्तिम उँचाई कायम गरिने छ तर Natural Basement को हकमा भुईँ तलाको जमिन तहबाट मात्र उँचाई कायम गरिने छ ।
- ८) Septic Tank घरभित्र वा घरसँग जोडेर निर्माण गर्दा घरको जगलाई असर पर्ने भएकोले त्यस्तो अवस्थामा जग जोगाउने नक्शा सहित अनिवार्य हुनु पर्नेछ ।
- ९) यस कार्यविधि लागु भएको मितिबाट नयाँ कित्ता काट्दा घर निर्माणको लागी नक्शा पाश गर्न कम्तिमा ३ (तीन) आना जग्गा हुनु पर्नेछ तर यस पुर्व कित्ता काट भै सकेको हकमा यो नियम लागु हुने छैन ।
- १०) Septic Tank र घरबाट निस्कने फोहर सिधै खोलानाला, नहर तथा कुलोहरुमा मिसाउन पाईने छैन । सोको व्यवस्था घर धनी स्वयंले मिलाउनु पर्ने छ ।

ख. घर निर्माण कर्ताले पालना गर्नु पर्ने नियमहरु :

- आफुले पेश गरेको नक्शा राज्यको प्रचलित ऐन कानून बमोजिम भएको हुनु पर्नेछ ।
- पेश गरिएका कागजादहरु सबै चुस्त दुरुस्त हुनु पर्दछ ।
- पेश गरिएको नक्शा , नक्शा दरखास्त फारममा उल्लेख गरिएको ढाँचा अनुरूप हुनु पर्दछ ।
- सम्बन्धित जग्गाको सडक मापदण्ड तथा रोक्का आदि बारे जानकारी प्राप्त गर्न सम्बन्धित जग्गा धनी सम्बन्धित जग्गाको नापी नक्शा लिई न.पा.को प्राविधिक शाखामा उपस्थित हुनु पर्ने छ ।
- नक्शा पेश गर्दा नक्शा तयार गर्ने व्यक्ति वा डिजाईनर Consultancy, यस नगरपालिकामा दर्ता भएको हुनु पर्दछ ।
- नक्शा पाश गर्दा घर धनीले नापी नक्शा कित्ता नं, जग्गाको साइज र बाटो स्पष्ट बुझिने कागजात पेश गर्नु पर्नेछ ।

ग. डिजाईनरले पालना गर्नु पर्ने नियमहरू

यस नगरपालिकामा नक्शा तयार गरि पेश गर्दा डिजाईनरले भवन आचार संहिता २०६० बमोजिम तपशिलको परिधि भित्र रही कार्य गर्नु पर्ने छ ।

- १) घर धनीको इच्छा र दक्ष प्राविधिकका सुझाव अनुसार हुने गरी नगरपालिकामा दर्ता भएका व्यक्ति तथा Consultancy Firm बाट पेश गर्नुपर्नेछ ।
- २) नक्शा पुरै Detail समेत A1, A2, A3 Size को पेपरमा तयार गरी जग्गाको Size अनुसार निम्न component हरु पुरा गरी पेश गर्नुपर्नेछ ।
 - Floor Plan
 - Roof Plan
 - 4 Side Elevation
 - Section Through Staircase or heighest portion
 - Column detail (कम्तीमा 12" x 12" को Column size हुनुपर्ने)
 - Beam detail
 - Staircase detail
 - Foundation detail
 - Site Plan मा स्पष्ट रुपमा सडकको चौडाई र जग्गाको Size देखाउनु पर्नेछ ।
 - Location Plan
 - भवन निर्माण संहिता २०६० ले आवश्यक भनिएका भवनहरुको हकमा Detail Calculation Sheet, Soft र Hard Copy समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।
 - Floor Plan मा Column को भाग कालो गर्ने , Room size प्रत्येक कोठा भित्र लेख्नु पर्ने र Dimension दिदाँ Room र Partition को चारैतर्फ Clear Show गर्ने र ढोका कुन साइडमा खोल्ने हो त्यो पनि प्रष्ट गर्नुपर्नेछ ।

- Elevation मा भ्याल ठोका खोल्ने वा Fixed हो थाहा पाउने गरी चौकोस र खापाको Drawing तयार गर्नु पर्नेछ ।
- Roof Plan मा कुन साइडमा पानी झार्ने हो स्पष्ट देखाउनु पर्नेछ ।
- Site Plan निर्माण गरिने घरदेखी जग्गाको प्रत्येक कुनाको दुरी उल्लेख गरिएको हुनु पर्ने साथै Septic Tank र Soak Pit को ठाँउ समेत देखाएको हुनु पर्ने र Site Plan मा North माथीतिर हुनु पर्नेछ साथै बाटोको केन्द्र बिन्दुदेखी प्रस्तावित घरको दुरी उल्लेख भएको हुनु पर्नेछ ।
- Site Plan मा अगाडी पछाडी र दाँया बाँया छोड्ने दुरीको Dimension प्रष्टसँग उल्लेख गर्नु पर्नेछ । Septic Tank, Soak Pit सडकको मापदण्ड छोडेर मात्र नक्शामा देखाउनु पर्नेछ ।

Site Plan को Scale निम्न बमोजिम हुने छ ।

- ० – १ रोपनी १: १०० अथवा १"= ८'०"
- १ – ४ रोपनी १: २०० अथवा १"= १६'०"
- ४ रोपनी भन्दा माथी १: ४०० अथवा १"= ३२'०"

- घरको बार्दली रेलिङ डिजाइन सम्बन्धमा पहिलो , दोश्रो तथा सो भन्दा माथी का तल्लाहरुको लागी Parapet Railing को उँचाई कम्तीमा ३ फिट हुनु पर्ने र सो Railling बाहिरपट्टिबाट देखिने डिजाइन जस्तोसुकै भएतापनि भित्री भाग बच्चाहरु उक्लन नसक्ने किसिमको हुनु पर्नेछ ।
- Drawing Photocopy तथा Tresssing Paper को साइज अन्य कार्य समेतलाई प्रयोग हुने गरी Photocopy Machine को लागी समेत हुने गरी निम्न अनुसार हुनेगरी निम्नानुसार कायम गर्नुपर्नेछ ।

A1 = 30" X 20"

A2 = 23½"X 16½"

A3 = 16½”X 12”

उल्लेखित पेपर साइजमा नक्शा पुरैको लागी ठाउँ नपुग भएमा SHEET NO २ गरी अर्को SHEET मा Site र Location Plan देखाउनु उपयुक्त देखिन्छ ।

- नक्शाको स्केल १”= ८’०” वा १: १०० हुनु पर्ने छ । ठुलो नक्शा ३००.०० वर्ग मी. भन्दा बढी Ground Floor Area भएमा नक्शाको स्केल १”= १६’०” वा १: २०० पनि गर्न सकिन्छ।
- संधियाराको सांघमा भ्याल राख्दा १ मी. Setback छाड्नु पर्ने छ
- भवन निर्माण गर्दा भवनको टप बढीमा १मी सम्म हुनु पर्ने छ साथै Cantilever Projection मा गाह्रो राखी Wall निर्माण गर्ने कार्यलाई निरुत्साहित गरिनेछ t/ structural Design भएमा निर्माण गर्न बाधा पर्नेछैन ।
- Basement बनाउने घर धनिले उक्त घर निर्माणस्थलको soil test report पेश गर्नु पर्ने छ तर ग वर्गका भरहरूमा Natural basement वा semi basement को हकमा soil test report आवश्यक पर्ने छैन ।
- आफूले डिजाइन गरेको घर नक्शाको सडक मापदण्ड सम्बन्धमा डिजाईनर स्वयं जिम्मेवार हुने हुदाँ उक्त घरको सडक मापदण्ड नियमीत सुपरभिजन गरी घर निर्माण बारे सही प्रतिवेदन दिनु पर्दछ ।
- पुरानो घरमाथि तला थप गर्दा सम्बन्धित स्टक्चरल इन्जिनियर प्राविधिक जाँच गराई उक्त घरको तला थप गर्न सकिने वा नसकिने एकिन गरि मात्र तला थपको नक्सा डिजाइन गर्नु पर्ने छ । साथै सो भवनको जिम्मेवारी पेश गर्ने ब्यक्ति वा structural Engineer को हुनेछ ।

नक्शा कागजको दायाँ भाग ४" (तल देखि माथि सम्म) ठाँउ छुट्याई तपसील वमोजिम
बनाई लेख्नु पर्ने छ ।

Owner's name:

Owner's Signature:

Plot No:

Plot area:

Plinth area of the building:

Total Floor area:

Land covered by Building:

Tread :

Riser :

Schedules of Openings:

S.no.	Description	Size	Nos.	Remarks

Consultant:

Drawn By:		
Designed By:		

License No.:		
Date:		
Scale :	Sheet No.	

घ. घर नक्शा पास गर्न आवश्यक कागजातहरू

घर नक्सा पास गर्न घर निर्माण कर्ताले नगरपालिकामा तपशिल बमोजिमका कागजातहरू पेश गर्न उपयुक्त देखिन्छ ।

- स्वीकृत प्राप्त डिजाइनर बाट तयार भएको घरको नक्सा - ३ प्रति
- जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको फोटोकपी - १ प्रति
- नागरिकताको फोटोकपी - १ प्रति
- एकीकृत सम्पत्तिकर रसिदको फोटोकपी - १ प्रति
- नापी नक्सा - १ प्रति

(यदि नक्सा प्रष्ट नभएमा प्रमाणित ट्रेस नक्शा पेश गर्नु पर्नेछ)

- वारेश राखी नक्शा पास गर्ने भएमा वारेशको वारेशनामा तथा वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपि
- वाटो दर्ता / सार्वजनिक भएको प्रमाण
- जग्गा धनी मोही भएमा जग्गाधनि वा गुठीको स्वीकृती पत्र

डु घर नक्शा पास सम्बन्धि कार्य विधि

- घर नक्शा पास गर्दा तपशिल बमोजिमको कार्यविधि अनुसार कार्य गर्नु पर्नेछ ।
- नक्शा पासको लागी नक्शा दरखास्त फारम नगरपालिकाको कर शाखा बाट तोकिएको फारम दस्तुर तिरी प्राप्त गर्न सकिने छ । स्वीकृती प्राप्त ब्यक्ति वा Consultancy बाट नक्शा बनाउन लगाउनु पर्दछ । Plan, Elevation, Section, Beam detail, Column detail, foundation detail, staircase detail, Site Plan, Roof Plan , Location Plan सहितको तीन प्रति नक्शाको साथै १ प्रति जग्गाधनी प्रमाण पुर्जा, चालु आ.व. को एकीकृत संपत्ति कर तिरेको रसिदको फोटोकपी, नागरीकता प्रमाण पत्रको फोटोकपी र सक्कल नापी नक्शा सहितको कागज पत्र नगरपालिकाको प्राविधिक शाखामा बुझाउनु पर्ने छ । साथै नक्शा किताबमा उल्लेख भए अनुसार को कागजपत्रहरु र Drawing Design पेश गर्नु पर्ने छ । साथै उक्त कागजातको साथमा उक्त नक्शा डिजाईन कर्ता वा Firm को NEC No. पेश गर्नु पर्नेछ र निर्माण कार्यमा संलग्न रहने निर्माण व्यवसायीले नगरपालिकाबाट जारी गरिएको निर्माण व्यवसायि प्रमाण पत्र र निज व्यवसायिले उक्त भवन निर्माण गर्न मन्जुर भै गरेको प्रतिवद्धता समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।
 - नगरपालिकाको प्राविधिकबाट फिल्ड तथा कागजपत्र जाँच गराई राजश्व वापत प्रति बर्ग फिट लाग्ने दस्तुर कर शाखामा बुझाई, दर्ता शाखामा दर्ता गरी प्राविधिक शाखामा फाँट दर्ता गरी सम्बन्धित वडा कार्यालयमा गई वडा कार्यालयबाट संधियाराको नाममा १५ दिने सुचना टाँस गर्नु पर्नेछ ।
 - सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट १५ दिने सुचनाको म्याद सकिएपछि सर्जमिन मुचुल्काको लागी नगरपालिकाको प्राविधिक शाखामा नक्शा दरखास्त फारम सहित पेश गर्नु पर्नेछ ।
 - सर्जमिन मुचुल्काको लागी पत्र लेखी दस्तखत तथा चलानी गराई पुनः सम्बन्धित वडा सेवा केन्द्रमा नक्शा दरखास्त फारम लिएर जानु पर्दछ ।
 - सम्बन्धित वडा सेवा केन्द्रबाट सोही वडा सेवा केन्द्रको तोकिएको ब्यक्तिको रोहवरमा साँध संधियाराको सर्जमिन मुचुल्का गरी नगरपालिका कार्यालयमा नक्शा दरखास्त फारम पेश गर्नु पर्नेछ ।

- नगरपालिकाको प्राविधिकले सबै प्रक्रिया तथा कागजात जाँच गरी Plinth Level सम्मको लागी भवन निर्माणको अस्थायी ईजाजत पत्र दिइनेछ ।
- अस्थायी ईजाजत पत्र प्राप्त भएको मितिले ६ महिना भित्र Plinth Level सम्मको निर्माण कार्य गरि सक्नु पर्ने छ । सो अवधिमा Plinth Level सम्मको निर्माण कार्य पुरा नभएमा नियमानुसार ५ प्रतिशत थप नक्शा नविकरण दस्तुर तिरी बढिमा अर्को ६ महिना सम्मको म्याद थप हुने छ । थपेको म्याद भित्र पनि ईजाजत प्राप्त निर्माण कार्य पुरा नभएमा पुन अर्को नक्शा पास गरी मात्र बनाउनु पर्नेछ ।
- Plinth Level (DPC) सम्म निर्माण कार्य पुरा भएपछि नक्शा शाखामा सम्पर्क राखी सम्बन्धित व्यक्ति वा Consultancy बाट Plinth Level भन्दा माथी Super structure को निर्माण कार्यको ईजाजतको लागी व्यक्ति तथा कन्सल्टेन्सी फर्मबाट प्रतिवेदन भरी सोको जाँच नगरपालिकाका प्राविधिकबाट गराई भवन निर्माण स्थायी ईजाजत पत्र दिइनेछ । तर स्वीकृत अस्थायी ईजाजत पत्र भन्दा फरक भएमा पुन नक्शा पेश गर्न लगाई मात्र स्थायी प्रमाण पत्र दिइनेछ ।
- स्थायी ईजाजत पत्र प्राप्त भएको मितिले २ वर्ष भित्र निर्माण कार्य गरि सक्नु पर्नेछ । सो अवधिमा निर्माण कार्य पुरा नभएमा नियमानुसार ५ प्रतिशत थप नक्शा नविकरण दस्तुर तिरी बढिमा अर्को २ वर्षसम्मको म्याद थप हुनेछ । थपेको म्याद भित्र पनि ईजाजत प्राप्त निर्माण कार्य पुरा नभएमा पुन अर्को नक्शा पास गरी मात्र बनाउनु पर्नेछ ।
- घर निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि घर धनि वा निजको वारेशले नगरपालिकाको प्राविधिक शाखामा सम्पर्क राखी सो को प्राविधिकबाट जाँच निरिक्षण गराई स्वीकृत नक्शा अनुसार भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र उपलब्ध गराईन्छ । तर स्थायी पास भएको नक्शा बमोजिम घर निर्माण कार्य नभएमा वा मापदण्ड पुरा नभएमा सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन नगरपालिका बाध्य हुने छैन ।
- भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिँदा अनिवार्य रुपमा घरको वरिपरी कम्तीमा २ वटा रुखको विरुवा रोपेको हुनु पर्ने छ ।

- अस्थाई कच्ची घर ३००.० वर्ग फीट सम्मको घर निर्माणको लागी वडा सेवा केन्द्रको सिफारीश सहित नगरपालिकाको प्राविधिक शाखामा संपर्क राख्नु पर्नेछ । यस्ता प्रकृतीका घरहरुको लागि सधियाराको मुचुल्का आवश्यक पर्नेछैन ।
- ५००.० वर्ग फिट सम्मको कच्ची घरको लागी दर्ता नभएको बाटो तथा कुलोको निकास मात्र भएको हकमा पनि नियमानुसार १५ दिने सुचना, सर्जमिन मुचुल्का सहित अस्थाई, स्थायी र सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु पर्ने छ । तर यस्ता प्रकारका घरहरुमा आर सी सी कोलम र सो सम्बन्धि भाग हरु राख्न पाईने छैन ।
- नक्शा पास सम्बन्धि फाराम अनुसुचि - २ बमोजिमको हुने छ ।

नोट : नक्शा पास नगरी निर्माण कार्य गरेमा वा नक्शा पास विपरीत अनियमित निर्माण कार्य गरेमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ बमोजिम कार्वाही गरी रु. १,००,०००।० (एक लाख) सम्म जरिवाना गरी अनियमित निर्माण कार्य भत्काउन सकिने छ ।

च. मापदण्ड सम्बन्धि ब्यवस्था :

यस नगरपालिकाले भौतिक संरचना निर्माण गर्न तपशिल बमोजिमको सडक मापदण्ड निर्माण गर्न आवश्यक देखिन्छ ।

- नगरपालिका क्षेत्र भित्रका सडकहरुको मापदण्ड कम्तिमा अनुसुचि - १ बमोजिमको हुनेछ ।
- High Tension विद्युत लाइन भएको हकमा High Tension Line बाट कम्तीमा विद्युत प्राधिकरणको विद्युत विनियमावली अनुसार तोकिएको मापदण्ड छोडी मात्र घर निर्माण गर्न स्वीकृती प्रदान गरिने छ ।
- भुई तला तथा अन्य तला नक्शा पास भएता पनि हाल निर्माण हुने तलाको लागि हाल कायम भएको न्युनतम मापदण्ड पुरा गरेर मात्र नक्शा पास गरिने छ ।
- नगर क्षेत्रमा नयाँ खोल्ने बाटोहरुको हकमा कम्तिमा ६ मीटर चौडाईको बाटो कित्ता काट गरि सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ ।

छ. धरौटी सम्बन्धि व्यवस्था

घर नक्शा पास गर्दा नगरमा यस पुर्व बनेका भौतिक संरचनाहरुको मर्मत सम्भारका लागि तपशिल बमोजिमको धरौटी व्यवस्थापन गर्न आवश्यक देखिन्छ ।

- पिच फोडेर पानीको लाइन ल्याउनु पर्ने भएमा रु. ३०००।-धरौटी राख्नु पर्नेछ ।
- बनिसकेको सडकको नाला भत्काई घर निर्माण गर्नु परेमा रु. ३०००।- धरौटी राख्नु पर्नेछ ।