



माई नगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड : ४

संख्या ४

राजपत्रमा प्रकाशित मिति : २०७७/०९/२७

भाग -२

माई नगरपालिका

माई नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा घर नक्सा पास सम्बन्धी कार्यविधि , २०७७

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति : २०७७/०९/२७

प्रमाणिकरण मिति: २०७७/०९/२७

माई नगरपालिकाको नक्सा पास सम्बन्धि कार्यविधि-२०७७

प्रस्तावना

माई नगरपालिकाभित्र निर्माण हुने आवासीय र व्यावसायिक भवन निर्माण कार्यलाई व्यवस्थित गर्न तथा भवनको नक्सा पास कार्यलाई व्यवस्थित बनाउन वाञ्छनीय भएकोले माई नगरपालिकाले यो कार्यविधि बनाएको छ।

प्रमाणित तथा पास मिति:
२०८०/०५/२८

परिच्छेद-१ प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :-

(१) यो कार्यविधिको नाम माई नगरपालिकाको नक्सा पास कार्यविधि-२०७७ रहेको छ।

(२) यो कार्यविधि कार्यपालिकाबाट पारित भएपछि तुरुन्त लागू हुनेछ।

२. परिभाषा :-

विषय प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा

(क) नगरपालिका भन्नाले माई नगरपालिका सम्भन्नु पर्छ।

(ख) नगर कार्यपालिका भन्नाले माई नगर कार्यपालिकालाई सम्भन्नु पर्छ।

परिच्छेद-२

नक्सा पास सम्बन्धि सामान्य व्यवस्था

- माई नगरपालिकाबाट पारित भएको मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण गर्नको लागि नक्सा पेश गर्दा दर्तावाला/सूचीकृत व्यक्ति तथा कन्सल्टेन्सी फर्मबाट नक्सा तयार गराएको हुनु पर्नेछ। नक्सा साथ पेश हुने कागजातमा NEC No. र दस्तखत भएको हुनुपर्ने छ।
- घर निर्माण गर्ने घरधनीले Layout बनाउने देखि घर निर्माण सम्पन्न गर्दासम्म अनिवार्य रूपमा न.पा. मा दर्ता भएको Consultancy Firm, बाट सुपरभिजन गराई उक्त फर्मबाट तोकिएको मापदण्ड अनुसार निर्माण भएको भनी सिफारिस गर्नु पर्नेछ।
- दफा ४ को व्यवस्था उल्लंघन गर्ने व्यक्ति तथा Consultancy Firm लाई नक्सा तथा निर्माण सम्बन्धि विषयमा फरक परे जतिको हकमा उत्तरदायी बनाइने छ।
- निर्माण हुने वा निर्माण भईसकेको भवनको अगाडिको भाग सडकको अधिकार क्षेत्र (ROW) तथा Set back क्षेत्रभित्र पर्ने भएमा उक्त जमिनको Natural Slope मा परिवर्तन गर्न पाइने छैन।
- १००० वर्ग फिट सम्म Plinth Area अथवा २.५ तल्लासम्म उचाई भएको भवन निर्माण गर्दा Structure Design पेश गर्नु नपर्ने भएता पनि राष्ट्रिय भवन संहिताको MRT अनुसार हुनु पर्नेछ। सोभन्दा बढी क्षेत्रफल अथवा तल्ला हुने भवनको निर्माण सम्बन्धमा Structural Drawing साथै Working Drawing पेश गर्नुपर्नेछ। यी कार्यहरु भवन निर्माण संहिता, २०६० बमोजिम हुनुपर्नेछ। तर सेडहरुको हकमा क्षेत्रफल बढी भएपनि Structural Drawing आवश्यक पर्ने छैन। यस सम्बन्धि अन्य कार्यहरु निम्नानुसार हुनु पर्नेछ।
 - Septic tank Soak Pit Water Tank आदि Right of way र Set Back भित्र पर्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन। यी संरचनाहरु नक्सामा स्पष्ट रूपमा उल्लेख गराई सोही अनुसार निर्माण भएको हुनुपर्नेछ।
 - दुवैतर्फ मोहडा भएको वा एकतर्फ मोहडा भएपनि निर्माण स्थलको Level बराबर नभएको ठाउँमा घरको उचाईको नाप कायम गर्दा जमिनको औसत सतह उचाई जति छ सोही सतहबाट

१६/०५/२८
२०८०/०५/२८

Handwritten signature

● Bar detail

- Site Plan मा स्पष्ट रूपमा सडकको चौडाई र जग्गाको क्षेत्रफल (Size) देखाउनु पर्नेछ ।
- भवन निर्माणसहित, २०६० ले आवश्यक भनिएका भवनहरुको हकमा Detail Calculation Sheet Soft Copy र Hard Copy समेत पेश गर्नुपर्नेछ ।
- Floor Plan मा Column को भाग कालो गर्ने Room Size प्रत्येक कोठाभित्र लेख्नुपर्ने र Dimension दिँदा Room र Partition लाई चारैतर्फ स्पष्ट देखाउनुपर्नेछ ।
- ढोका कुन साईडमा खोल्ने हो सो समेत स्पष्ट देखाउनु पर्नेछ ।
- Elevation भ्याल ढोका खोल्न वा Fixed हो थाहा पाउने गरी चौकोश र खापाको Drawing तयार गर्नु पर्नेछ ।
- Roof Plan मा कुन साईडमा पानी झार्ने हो स्पष्ट देखाउनु पर्नेछ ।
- Site Plan निर्माण गरिने घरदेखि जग्गाको प्रत्येक कुनाको दुरी उल्लेख गरिएको हुनु पर्ने साथै Septic Tank र Soak Pit को ठाउँ समेत देखाएको हुनु पर्नेछ ।
- Site Plan मा North माथितिर हुनु पर्नेछ । साथै बाटोको केन्द्र बिन्दुदेखि प्रस्तावित घरको दुरी उल्लेख भएको हुनु पर्नेछ ।
- Site Plan मा अगाडि, पछाडि र दायाँ बायाँ खाली जग्गा छोड्ने दुरीको Dimension प्रस्टसँग उल्लेख गर्नुपर्नेछ ।
- Septic Tank Soak Pit सडकको मापदण्ड छोडेर मात्र नक्सामा देखाउनु पर्नेछ ।
- Site Plan को Scale निम्न बमोजिम हुनेछ ।
 - ० - ४ रोपनी १:१०० अथवा १" = ८'०"
 - १ - ४ रोपनी १:२०० अथवा १" = १६'०"
 - ४ रोपनी भन्दा माथि १:४०० अथवा १" = ३२'०"
- घरको बाईली रेलिङ डिजाईन सम्बन्धमा पहिलो दोस्रो तथा सो भन्दा माथिका तल्लाहरुको लागि Parapet Railing को उचाई कमिमा ३ फिट हुनुपर्ने र सो Railing बाहिर पट्टिबाट देखिने डिजाइन जस्तोसुकै भए तापनि भित्री भाग बच्चाहरु उक्लन नसक्ने किसिमको हुनु पर्नेछ ।
- Drawing Photocopy तथा Tressing Paper को साईज अन्य कार्य समेतलाई प्रयोग हुने गरी Photocopy Machine को लागि समेत हुने गरी निम्नानुसारको हुनु पर्नेछ ।
 - A1=30"*20"
 - A2=23.5"*16.5"
 - A3=16.5"*12"
 - A4=11.88"*8.4"
- उल्लेखित पेपर साईजमा पुरै नक्साको लागि ठाउँ नपुग भएमा सिट नं. (Sheet No.) १, २, ३ गरी अर्को Sheet मा Site/Location Plan देखाउनु पर्नेछ ।
- नक्साको स्केल १"=८'०" वा १:१०० हुनुपर्नेछ । ठुलो नक्सा ३००.०० वर्ग मि भन्दा बढी नचयगलम यियच ब्चभब भएमा नक्साको स्केल १"=१६'०" वा १:२०० पनि गर्न सकिनेछ ।
- साँघ्यारको साँघमा भ्याल राख्दा १.५ मि. Setback छाड्नु पर्नेछ ।
- भवन निर्माण गर्दा भवनको टप बढीमा १ मि. Setback छाड्नु पर्नेछ ।
- Cantilever Projection मा गाह्रो राखी Wall निर्माण गर्न पाइने छैन । तर Structural Design भएमा त्यस्तो पर्खाल निर्माण गर्न बाधा पर्ने छैन ।
- यदि Cantilever Projection pillar को केन्द्र भागबाट १ मि भन्दा बढी तान्न पाइने छैन ।
- Basement बनाउने घर धनीले उक्त घर निर्माणस्थलको Soil test report पेश गर्नुपर्नेछ । तर Natural basement मा Semi basement को हकमा Soil test report आवश्यक पर्नेछैन ।

Handwritten signature

- जग्गाधनी मोही भएमा जग्गाधनी वा गुठीको स्वीकृत पत्र
- नक्सामा बाटो नदेखिएमा सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट बाटो प्रमाणित गरी ल्याउनु पर्ने ।
- सम्बन्धित सँधियारको नागरिकताको प्रतिलिपि १ प्रति

परिच्छेद ३

घरको नक्सा पास सम्बन्धी कार्यविधि

११. घरको नक्सा पास गर्दा तपसिल बमोजिमको कार्यविधि अवलम्बन गर्नुपर्नेछ ।

- नक्सा पासको लागि नक्सा दरखास्त फाराम नगर कार्यपालिकाको कार्यालयको राजश्व शाखाबाट तोकिएको फाराम दस्तुर तिरी प्राप्त गर्न सकिनेछ ।
- नगरपालिकाबाट सूचीकृत व्यक्ति वा Consultancy बाट नक्सा बनाउन लगाउनु पर्दछ ।
- निर्माण गर्ने व्यक्ति भवन निर्माणमा भुकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माणको सीप विकास डकर्म तालिमको प्रतिलिपि १ प्रति
- Plan Elevation, Section detail, Beam detail, Column detail, Foundation detail, staircase site plan, roof plan, location plan आदि सहितको तीन प्रति नक्साको साथै एक प्रति जग्गाधनी प्रमाण पूर्जा, चालु आ.ब. को एकीकृत सम्पत्ति कर तिरेको रसिदको फोटोकपी, नागरिकताको प्रमाणपत्रको फोटोकपी र सक्कल कित्ता नापी नक्सा सहितको कागज पत्र नगर कार्यपालिकाको कार्यालयको प्राविधिक शाखामा बुझाउनु पर्नेछ । साथै नक्सा किताबमा उल्लेख भए अनुसारको कागजपत्रहरु र म्चबधप्लन म्चकप्लन समेत पेश गर्नुपर्नेछ । साथै उक्त कागजको साथमा उक्त नक्सा डिजाइनकर्ता वा Firm को तर्फबाट दस्तखत गरी NEC No. समेत उल्लेख गरी पेश गर्नुपर्नेछ । निर्माण कार्यमा संलग्न रहने निर्माण व्यवसायीको इजाजतको प्रमाण पत्रको छाँयाप्रति र निज व्यवसायीले उक्त भवन निर्माण गर्न मन्जुर भै गरेका प्रतिवद्धता समेत पेश गर्नुपर्दछ ।
- नगर कार्यपालिकाको कार्यालयको प्राविधिकबाट फिल्ड तथा कागजपत्र जाँच गराई राजश्व वापत प्रति वर्ग फिट लाग्ने दस्तुर कर शाखामा बुझाई दर्ता शाखामा दर्ता गरी प्राविधिक शाखामा फाँट दर्ता गरी सम्बन्धित वडा कार्यालयमा गई वडा कार्यालयबाट साधियारको नाममा १५ दिने सूचना टाँस गर्नुपर्नेछ ।
- सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट १५ दिने सूचनाको म्याद सकिएपछि सर्जमिन मुचुल्काको लागि नगर कार्यपालिकाको कार्यालयको प्राविधिक समेतका कर्मचारी सम्बन्धित वडामा नक्सा पासको दरखास्त सहित जानु पर्दछ ।
- सर्जमिन मुचुल्काको लागि पत्र लेखी दस्तखत तथा चलानी गराई पुनः सम्बन्धित वडा कार्यालयमा नक्सा दरखास्त फाराम लिएर जानुपर्दछ ।
- सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट सोही वडामा खटिएको कर्मचारीको रोहवरमा मात्र साँध साधियाराको सर्जमिन मुचुल्का गरी नगर कार्यपालिकाको कार्यालयमा नक्सा सहित दरखास्त फाराम पेश गर्नुपर्नेछ ।
- नगर कार्यपालिकाको कार्यालयको प्राविधिकले सबै प्रक्रिया तथा कागजात जाँच गरिसकेपछि मात्र Plinth Level सम्मको लागि भवन निर्माणको अस्थायी इजाजत पत्र दिइनेछ ।
- अस्थायी इजाजत पत्र प्राप्त भएको मितिले ६ महिनाभित्र Plinth Level सम्मको निर्माण कार्य पूरा नभएमा थप ५ प्रतिशत नक्सा नवीकरण दस्तुर तिरी बढीमा अर्को ६ महिनासम्मको म्याद थप हुनेछ । थपको म्यादभित्र पनि इजाजत प्राप्त निर्माण कार्य पूरा नभएमा पुनः अर्को नक्सा पास गरेर मात्र निर्माण कार्य गर्नुपर्नेछ ।
- Plinth Level को DPC सम्मको निर्माण कार्य पूरा भएपछि नक्सा शाखामा सम्पर्क राखी सम्बन्धित व्यक्ति वा Consultancy बाट Spline Level भन्दा माथि Super Structure को निर्माण कार्यको

- यस नगरपालिकाभित्र नयाँ निर्माण हुने सडक कमिमा ७ मिटर चौडाईको हुने गरी कित्ता काट गरी सार्वजनिक गर्नुपर्नेछ ।
- सेटव्याक मेची राजमार्गको हकमा सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र विन्दुबाट दाँयाबायँ १५ मिटर रहनेछ ।
- नगरपालिकाभित्रका मुख्य तथा अन्य शाखा सडकको क्षेत्राधिकार नगर कार्यपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

परिच्छेद ५

विविध

१३. नक्सा पास अभिलेखीकरण सम्बन्धी व्यवस्था : यो कार्यविधि लागू हुनुपूर्व निर्माण भएका भवनको हकमा माई नगर कार्यपालिकाको कार्यालयले निम्न प्रक्रिया अवलम्बन गरी वा गर्न लगाई नक्सा पास अभिलेखीकरण गर्नेछ ।

- यो कार्यविधि लागू हुनु पूर्व निर्माण भएका भवनको हकमा नक्सा पास अभिलेखीकरणको लागि निश्चित समयवधि तोकिनेछ ।
- नगरपालिकाले तोकेको नक्सा अभिलेख तथा निर्माण इजाजत प्रक्रिया र मापदण्ड अनुसार नक्सा अभिलेख तथा निर्माण इजाजत प्रदान गरिनेछ । साथै यस सम्बन्धि विस्तृत विवरणको जानकारी पास उपशाखाबाट लिन सकिनेछ ।
- नक्सा अभिलेख फाराम नगर कार्यपालिकाको कार्यालयको राजश्व शाखाबाट खरिद गर्न सकिनेछ ।
- नक्सामा निवेदक तथा नक्सा बनाउने दुवैले हस्ताक्षर गर्नुपर्नेछ ।
- निवेदन फाराम पूर्ण रुपमा भरिएको हुनुपर्नेछ ।
- नक्साको अक्षर वा अंकहरु केरमेट गरिएको वा टिपेक्स लगाएको हुनु हुँदैन ।
- दर्तावाला/सूचीकृत प्राविधिक वा कन्सल्टेन्ट फर्मका प्राविधिकबाट अनिवार्य रुपमा भवनको नाप जाँच गरी नक्सा अभिलेख गराउनु पर्नेछ ।
- नक्सा अभिलेख तथा थप संरचना निर्माण एवम् संरचनामा परिवर्तन गर्ने इजाजतका लागि यस कार्यविधिमा उल्लेख भए बमोजिमका अन्य प्रक्रिया समेत पुरा गर्नुपर्नेछ । तर मालपोत र सम्पत्ति कर नबुभाएको वा भवन तथा यसको सेट व्याक भित्र सार्वजनिक जग्गा परेको वा लगतकट्टा नभएका र मापदण्ड नपुगेका सडक किनारामा बनेका भवन तथा संरचनाको नक्सा पास अभिलेखीकरण गरिने छैन ।
- निर्माण स्वीकृति प्राप्त नगरी बनेको भवनहरुको सम्बन्धमा मापदण्ड भित्र नपर्ने भागहरु घरधनीबाट भत्काई निवेदन नक्सा पास अभिलेखीकरणका लागि पेश भएपछि नगरपालिकाले तोके बमोजिमको प्रक्रिया अपनाई विद्यमान मापदण्ड बमोजिम हुने गरी नक्सा पास अभिलेखीकरण गर्न सकिनेछ ।

१४. साविक घर भत्काई पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा थप संरचना निर्माण वा छाना फेर्ने वा मोहडा फेर्ने सम्बन्धि व्यवस्था : साविक घर भत्काई पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा थप संरचना निर्माण गर्ने वा छाना वा मोहडा पेर्ने सम्बन्धमा माई नगर कार्यपालिकाको कार्यालयले निम्न प्रक्रिया अवलम्बन गरी वा गर्न लगाई नक्सा पास गर्न सक्नेछ ।

- पहिले नक्सा अभिलेख गरेको भए सोको एक प्रति फोटोकपी पेश गर्नुपर्नेछ ।

- पहिले नक्सा अभिलेख नगरेको तर नापी नक्सामा घर वा संरचना निर्माण भइसकेको संकेत देखाएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरूका अतिरिक्त निम्न बमोजिमका कागजातहरू पेश गर्नुपर्नेछ ।
 - साविकको घर भत्काई पुनः निर्माण गर्नको लागि नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरू मात्र ।
 - थप घर तथा संरचना निर्माण तथा तला थप गर्नका लागि साविक घरको सबै तलाको प्लान चारैतिरको एलिभेशन सबभन्दा अग्लो भागमा खिचिएको सेक्सनल एलिभेशन र साइट प्लान ।
 - पहिला नक्सा पास गरी निर्माण भइसकेको संरचना रहेको जग्गामा थप अर्को संरचना निर्माणको लागि नक्सा पासका लागि निवेदन पर्न आएमा नयाँ संरचनाको लागि पूरा गर्नुपर्ने कार्यविधि पूरा गरेर नक्सा पास गरिनेछ ।
 - छाना वा मोहडा फेर्ने सम्बन्धमा प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथ साथै साविकमा भइरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नुपर्नेछ तर छाना फेरी वा मर्मत गरी साविक बमोजिम नै कायम गर्नको लागि यो व्यवस्था लागू हुने छैन ।

१५. धरौटी सम्बन्धी व्यवस्था: घरको नक्सा पास गर्नु अगाडि नयाँ बन्ने संरचनाको बरपर रहेको भौतिक संरचनाहरूको मर्मत सम्भारको लागि सम्बन्धित घर धनीले माई नगर कार्यपालिकको कार्यालयमा तपशील बमोजिम धरौटी राख्नुपर्नेछ:

- पिच फोडेर पानीको लाइन ल्याउनुपर्ने भएमा रु. ५,०००।-
- बनिसकेको सडकको नाला भत्काई घर निर्माण गर्नुपरेमा रु. ४,०००।-

१६. दरखास्त फारमको ढाँचा: नक्सा पास तथा नक्सा अभिलेख फारमको ढाँचा नगर कार्यपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

१७. संशोधन सम्बन्धी व्यवस्था: यस कार्यविधिमा कुनै संशोधन गर्नुपर्ने भएमा कार्यपालिकाले निर्णय गरी संशोधन गर्न सक्नेछ ।

१८. कार्यविधि बमोजिम भएको मानिने: नक्सा पास सम्बन्धमा यस अघि माई नगर कार्यपालिकाको कार्यालयबाट भए गरेका काम यसै कार्यविधि बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

२०६६/०५/२८
दीपक कुमार श्रेष्ठ
०३०२ ५५२२९

आज्ञाले,
नाम : विष्णु कुमार थेगुवा
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत