

(दफा ४ तथा अनुसूची-१ को भाग-२ सँग सम्बन्धित)



स्थानीय राजपत्र

खण्ड:-५ सङ्ख्या:-११ मिति:-२०७८/०९/१२

भाग-२
पौवादुडमा गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
च्याङ्गे, भोजपुर

प्रस्तावना:

पौवादुडमा गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवन घर, गोदाम, टहरा कम्पाउन्ड वाल वा यस्तै संरचनाको निर्माण कार्यलाई नियमन गर्नको लागि स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २७ अनुसार यो मापदण्ड तर्जमा गरी लागू गरिएको छ ।

परिच्छेद-१
प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:-

१. यस कार्यविधिको नाम “पौवादुडमा गाउँपालिको भवन निर्माण तथा घर नक्सा नियमन कार्यविधि २०७८” रहेको छ ।
२. यो कार्यविधि तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।
३. यो कार्य विधि पौवादुडमा गाउँपालिका क्षेत्रभित्र लागू हुनेछ ।

परिच्छेद-२
परिभाषा

२. परिभाषा:— विषय प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस ऐनमा,

- (क) “गाउँपालिका” भन्नाले पौवादुडमा गाउँपालिकालाई सम्झनु पर्छ ।
- (ख) “कार्यपालिका” भन्नाले पौवादुडमा गाउँपालिकाको कार्यपालिकालाई सम्झनु पर्छ
- (ग) “कार्यालय” भन्नाले पौवादुडमा गाउँपालिका गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयलाई सम्झनु पर्छ , सो शब्दले वडा समितिको कार्यालयलाई समेत जनाउँनेछ ।
- (घ) “अध्यक्ष” भन्नाले पौवादुडमा गाउँपालिकाको अध्यक्षलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ङ) “उपाध्यक्ष” भन्नाले पौवादुडमा गाउँपालिकाको उपाध्यक्षलाई सम्झनु पर्छ ।
- (च) “प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत” भन्नाले पौवादुडमा गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनुपर्छ ।
- (छ) “भवन” भन्नाले आवासीय, मिश्रित, औद्योगिक, व्यापारिक, गोदामघर, टहरा, सिनेमा घर ,कार्यालय भवन, सभागृह, अस्पताल, कम्पाउन्डवाल वा अन्य कुनै प्रयोजनका लागि बन्ने कुनै संरचना सम्झनु पर्छि ।
- (ज) “नक्सा” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धी सम्पूर्ण ड्रइङ डिजाइन सम्बन्धी रेखाचित्र र कागजात सम्झनु पर्छ ।
- (झ) “भवनको वर्गीकरण” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ ले वर्गीकरण गरेको क, ख, ग, र घ वर्गका भवन सम्झनु पर्छ ।
- (ञ) “भवन निर्माण” भन्नाले नयाँ बनाउने, पुरानो भत्काई पुनःनिर्माण गर्ने, तलाथप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकको भवनमा झ्याल, ढोका, बार्दलि, कौशी, दलान र उचाई आदि थपघट गरी बनाउने वा सो सम्बन्धी अन्य कार्य सम्झनु पर्छ ।
- (ट) “निर्माण सुपरिवेक्षक” भन्नाले भवन संरचना निर्माण गर्दा सुपरिवेक्षकण गर्ने योगता पुगेका प्राविधिक सम्झनु पर्छ ।
- (ठ) “तला” भन्नाले भवन वा निर्माणको भुईंहरू वा भूईं देखि सिलिङ्गबिचको भागलाई मानिने छ ।
- (ड) “प्लिन्थ एरिया” भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफललाई मानिनेछ ।
- (ढ) “उपयोग” भन्नाले आवासीय, मिश्रित, व्यापारिक, सित भण्डार, गोमघर, संयुक्त आवासगृह, अस्पताल आदि जस्ता प्रयोजनलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ण) “उपयोग परिवर्तन” भन्नाले एक उपयोगबाट अर्को उपयोग गर्ने सम्झनु पर्छ ।

- (त) “भवन निर्माणको उचाई” भन्नाले समतल छानाको हकमा जमिनको सालाखाला सतहबाट भवन वा भवन निर्माणको माथिल्लो सतह सम्मको उचाई वा सम्बन्धित अधिकारीले तोके बमोजिमको उचाई सम्झनु पर्छ ।
- (थ) “कार्यविधि” भन्नाले पौवादुडमा गाउँपालिकाले स्वीकृत गरी लागु गरेको नक्सापास सम्बन्धी कार्यविधिलाई सम्झनु पर्छ ।
- (द) “मापदण्ड” भन्नाले कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मापदण्डलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ध) “जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground coverage)” भन्नाले भवनको भूईँतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (न) “भई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio)” भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घरेडीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई सम्झनु पर्छ ।
- भूईँ क्षेत्रको अनुपात(FAR) = $\frac{\text{सबै भूईँ (तला) हरूको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफल}}{\text{पल्टको क्षेत्रफल}}$
- (प) “सडकको अधिकार क्षेत्र (Right Of Way)” भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डकाले तोकेको सडकको चौडाईलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (फ) “सेट ब्याक” भननले आफुले कार्यविधिजग्गामा भवन बनाउदा साँध सीमाना, सार्वजनिक सम्पति र सडक अधिार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
- (ब) “आंशिक निर्माण सम्पन्न” भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम एक तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- (भ) “प्राविधिक समिति” भन्नाले कार्यपालिकाले गठन गरेको समितिलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (म) “प्राविधिक मंचारी” भन्नाले गाउँकार्यपालिकाले भवन निर्माण तथा घर नक्सा सम्बन्धी काम गर्नका निमित्त जिम्मेवारी प्राप्त प्राविधिक कर्मचारीलाई सम्झनु पर्छ ।
- (य) “निर्माण ब्यवसायी” भन्नाले कार्यपालिकामा सुचिकृत भै इजजात प्राप्त निर्माण कार्यमा संलग्न डकर्मी, सिकर्मी, ज्यामीआदिलाई सम्झनु पर्छ ।
- (र) “अभिलेखीकरण” भन्नाले यो कार्यविधि लागु हुनु भन्दा अगाडी निर्माण इजजातलाई वानलाई तत्कालिन भवननिर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम निर्माण सम्पन्नभएका भवनहरुलाई यस गाउँपालिकामा अभिलेख दर्ता गर्ने कार्यलाई जनाउँदछ ।

परिच्छेद-३

भवन निर्माण सम्बन्धि व्यवस्था

३. नक्सापास नगराई भवन निर्माण गर्न नहुने:-

- (१) कसैले पनि गाउँपालिकाबाट नक्सापास नगराई तर गाउँपालिकाले तोकेको क्षेत्र र संरचनाको हकमा नक्सा पास नगराई पनि भवन निर्माण गर्न बाधा पर्ने छैन ।

- (२) गाउँपालिकाले भू-जोखिमको संवेदनशीलताको आधारमा जग्गोको उपयोग सम्बन्धी तथा भवन निर्माण सम्बन्धी तोक्नु पर्नेछ । र त्यस्तो मापदण्डको अधिनमा रही तोकीएको क्षेत्रमा मात्र भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- (३) गाउँपालिकाले भू-उयोग क्षेत्रको संवेदनशीलताको आधारमा मापदण्ड बनाई गाउँपालिकाको विभिन्न क्षेत्रको वर्गीकरण गर्न सक्नेछ । त्यस्तो वर्गीकृत क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने सो सम्बन्धी कार्यपालिकाले तोकेको मापदण्ड पूरा गरेको खण्डमा मात्र अनुमतिदिइने छ ।
- (४) गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति नलिई भवनका लागि जग्गाको खण्डीकरण वा प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन । त्यसरी स्वीकृति नलिई प्लटिङ्ग गरेमा जग्गा बिक्रि वितरणको सिफारिस नदिन सक्ने छ ।
- (५) गाउँपालिकाले कार्यविधि क्षेत्रमा रहेको भवनहरूको वर्गीकरण गरी भुकम्प वा विपद्का दृष्टिले जोखिम युक्त भवनहरूलाई पुनःनिर्माण गर्न, प्रवलीकरण (रेट्रोफिटिङ्ग) गर्न वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।
- (६) गाउँपालिकाले प्रचलित कानून र नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड विपरित नहुने गरी ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्विक दृष्टिले महत्वपूर्ण देखिएका कुनै बस्ति वा सोको कुनै क्षेत्रमा बन्ने भवनको उचाई, सेटब्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माण सामग्रीका किसिम, रंग वा कला झल्किने गरी भवन निर्माणको मापदण्ड तोक्नेछ ।
- (७) गाउँपालिकाले कार्यविधि सबै क्षेत्र वा कुनै क्षेत्र तोकी त्यस्तो क्षेत्रमा बन्ने भवनहरूको लागि जग्गा तथा भवनको प्रकृति आकार प्रकार र क्षेत्रफलको आधारमा समान ढाँचाको नमूना नक्शा तयार गर्न र सेवाग्राहीको लागि आफ्ना प्राविधिक कर्मचारीबाट नक्सा तयार गरी निःशुल्क उपलब्ध गराउन सक्ने छ ।

४. अनुमतिको लागि दरखास्त दिनुपर्ने:-

- (१) गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा र नक्साकिताब सहित कार्यपालिकाले तोकेको ढाँचामा लाग्ने दस्तुर तिरी कार्यालयमा दरखास्त दिनुपर्नेछ ।
स्पष्टिकरण:- यस परिच्छेदको प्रयोजनको लागि “सरकारी कार्यालय ” भन्नाले राष्ट्रपति तथा उपराष्ट्रपति कार्यालय, सर्वोच्च अदालत, संघीय संसद, प्रदेश सभा, संवैधानिक तह, नेपाली सेना, सशस्त्रप्रहरी बल नेपाल, नेपालप्रहरी, प्रदेश प्रहरी लगायतका सबै सरकार कार्यालय र अदालतलाई समेत सम्झनु पर्छ ।
- (२) उपदफा (१) मा जनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि भवननिर्माण गर्ने अनुमितिको लागि दरखास्त दिँदा कुनै सरकारी तहले राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टिले भवनले नक्सा पेश गर्न नमिल्ने भएमा त्यस्तो दरखास्तमा भवनको लम्वाई, चौडाई, उचाई र तल्ला तथा जम्मा क्षेत्रफलमा उल्लेख गर्न सक्ने छ ।
- (३) भवन निर्माण गर्ने घरधनीले अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा नक्सा सहित देहायको कागजात समेत संलग्न गर तोकीएको ढाँचामा दरखास्त दिनु पर्दछ ।
(क) नक्साकिताबले तोकेको ढाँचाको नक्सापास अनुमति दरखास्त
(ख) निर्माण गरिने घरको आरकिटेक्चरल नक्सा तीनप्रति (Site Plan Location Plan, Floor Plans, Elevations, sectional details (as directed), Ground Coverage)
(ग) स्ट्रक्चरल नक्सा र डिजाइन तीनप्रति
(घ) नक्सातयार गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण पत्र एक प्रति
(ङ) जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि एकप्रति

- (च) चालु आर्थिक वर्षको एकीकृत कर मालपोत/भूमिकर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि एक प्रति
- (छ) नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि एक प्रति
- (ज) किता नं.स्पष्ट भएको नापीब्लु प्रिन्टको नापी नक्सा एकप्रति
- (झ) घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको कार्यपालिकाको कार्यालयमा ब्यावसायदर्ता र नविकरण भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि एकप्रति
- (ञ) नक्सापास तथा निर्माण इजाजतको लागि मञ्जुरीनामाको हकमा वाडा अध्यक्षको रोहवरमा मञ्जुरीनामा गरेको पत्र र मन्जुरीनामा दिने लिनको सहि छाप भएको कवुलियतनामा ।
- (ट) सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट घर निर्माण अनुमति वा अभिलेखीकरण गर्ने व्यहोरा सिफारिस पत्र
- (ठ) क र ख वर्गको भवनको लागि थप पशे गर्नुपर्ने कागजातहरू:-
- (अ) इलेक्ट्रीकल डिजाइन नक्सा ३ प्रति
- आ) स्यानिटरी पल्मबीङ्ग डिजाइन नक्सा ३ प्रति
- (ड) बाटोको लागि मञ्जुरीनामा दिइएको अवस्थामा वडा अध्यक्षको राहोवरमा मञ्जुरीनामा गरेको पत्र मञ्जुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा, चालु आर्थिक वर्षको सम्पत्ति कर तथा भूमिकर (मालपोत) तिरेको रसिद तथा कितानापी, नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि एक एकप्रति
- (ढ) गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिस पत्र
- (ण) नक्सावाला मोही भएमा जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित तहको स्वीकृतिपत्र
- (त) वारेश राखी नक्सापास गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपालीनागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि एक प्रति
- (थ) पासपोर्टाइजको फोटो ३ प्रति
- (द) घर निर्माणको लागि तिरेको विभिन्न शिर्षकका दस्तुर र धरौटी वापतको रकमको रसिदको प्रतिलिपि एक प्रति
- (ध) माथि उपदफा (३) मा जेसुकै लेखिएको भएता पनि कार्यालयले आवश्यकता महशुस गरी अन्य थप कागजात खोजी गरेको खण्डमा त्यस्तो कागजातहरू घरधनीले उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

(४) भवनको तला थप गर्न चाहने घरधनीहरूले अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा देहायका थपकागजात संलग्न गरी निवेदन दिनु पर्नेछ ।

१. नयाँ निर्माणका लागि आवश्यक कागजातहरू
२. स्वीकृत भएको नक्सा र प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि
३. नापीनक्सामा देखिने घरको सम्बन्धमा प्रस्तावित तला घरको नक्सा सहित साविक घरको सबै प्लान, चारै तर्फ मोहडा, सबैभन्दा अग्लो स्थानको क्रस सेक्सन, साइट प्लान सहितको नक्सा ३ प्रति

(५) साविकको घर भत्काई नयाँ घर बनाउन चाहने घरधनीहरूले अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा देहायका थप कागजात संलग्न गरी निवेदन दिनुपर्नेछ:-

१. नापीनक्सामा नदेखिने तर नक्सापास हुनु पर्ने भवन भए पासनक्साको प्रतिलिपि १ प्रति
२. नापी नक्सामा देखिने तर नक्सापास नभएको भवनभए (Existing Building) को भूईँ तलाको प्लन, चारै तर्फको मोहडा र साइट प्लन समेतको नक्सा ३ प्रति
३. भत्काउने भवनको चारै मोहडा र छाना सहितको फोटोहरू
४. नयाँ निर्माणको लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरू

५. नक्सामा खुलाउनु पर्ने:- नयाँ भवन निर्माण गर्ने नक्सामा अन्य कुराहरुको अतिरिक्त सो भवनको छुट्टै चर्पी र सकपिट तथा त्यस्तो भवन अर्को भवनसँग जोडी बनाउने भएमा सो भवनको छुट्टै किलास रहने गरी खुलाउन पर्नेछ ।

परिच्छेद-४

भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड

५. निर्माण मापदण्ड

१. १२"×१२" को पिलरमा बढीमा ३.५ तलामा नबढ्ने गरी तलाथपको लागि स्वीकृती दिने ।
२. घरको प्लिनथ क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी वा राष्ट्रिय भवननिर्माण आचार सहिता अनुसार भवन निर्माण फरक भएमा (Structural Analysis) अनिवार्य रूपमा गरी सो को प्रतिवेदन समेत नक्सासाथ पेश गर्नु पर्नेछ ।
३. भविष्यमा बाटो जान सक्ने जग्गाहरु भन्दा अगाडि घरहरु निर्माण गर्दा बाटो लाई ब्लक नहुने गरी मात्र त्यस्ता ठाँउहरुमा नक्सा—पासको स्वीकृती दिने । टुङ्गिएको बाटोलाई अवरोध हुने गरी संरचना तथा नयाँ घरहरु निर्माण गर्न स्वीकृत नदिने ।
४. नापीको नक्सामा छुटेको तर परापूर्व काल देखि चलिआएको गोरेटो बाटो लाई पनि भविष्यमा मोटर जाने बाटो बनाउन बाधा नपर्ने गरी बाटोको केन्द्रबाट ३ मीटर दायँवायाँ छाड्नु पर्ने
५. सार्वजनिक पाटी/पौवा/पोखरी/कुवा/पुरातात्विक साँस्कृतिक सम्पदाहरु/चिहान आदिबाट चारै तर्फ ५ मीटर छोडेर मात्र भौतिक संरचनाहरु निर्माण गर्न पाइने छ ।
६. बन्ने घरमा झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा १.५० मी.(५ फी.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । यदि अरुको जग्गातर्फ भेन्टिलेशन राख्न परेको अण्डमा लिखित मन्जुरनामा दिएमा मात्र राख्न दिइनेछ । तर मञ्जुरीनामाको आधारमा अरुको जग्गा तर्फ झ्याल राख्न दिइने छैन । वरणडा राख्नु पर्दा जग्गाको साँधबाट वरणडाको छेउसम्म कम्तिमा १ मी. छाड्नु पर्नेछ ।
७. बढीमा ४ व.मि.(४३ व. फि.) र उचाई २.४० मी.(८ फि.) सम्मको शौचालय आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागमा बनाउन छुट दिइनेछ । साथै शौचालय र सेपिट ट्याङ्क र सोक पिटको लागि जग्गाको सिमाना बाट ०.९० मी. (३ फि.) पर हुनु पर्नेछ ।
तर कोर एरियामा उक्त ०.९० मी.(३ फि.) अनिवार्य हुने छैन । बाटो तर्फको खुल्ला भागमा भने कुनै निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।
८. छानाबाट आउने वर्षाको पानी तपकिन छानादेखि जमिनको मूल पाइप वा ढलसम्म पाइपद्वारा आफ्नो जग्गाबाट अनिवार्य रूपमा लाने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
९. सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेट व्याक क्षेत्रभित्र कुनै पनि सिढिहरु निर्माण गर्न दिइने छैन ।
१०. भन्याङ्ग छोप्ने भाग (यदि कुनै कोठा नजोडिएमा) पारापेट वाल, पानी ट्याङ्की र यसलाई अड्याउन बनाइएका कुनै निर्माणहरु, सोलर सम्बन्धि उपकरण, भेन्टिलेशन र एअर कन्डिसन सम्बन्धिका उपकरणहरु समेत उचाईमा गणना गरिने छैन ।
११. घरको प्लिनथ लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरि जमिनको सतहबाट कम्तिमा ०.३० मीटर माथि हुनुपर्नेछ । तर पालिकाबाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिनथ लेभल पालिकाले तोक्न सक्ने छ ।

१२. ९२.९० वर्ग मिटरभन्दा बढी, स्ट्रक्चरमा जटिलता रहेका र धेरै मानिसहरुको आवतजावत हुने महत्वपूर्ण प्रयोजनका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, संरचना विश्लेषण (Structure Analysis) तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन निर्माण सुपरिवेक्षण आर्किटेक्चर वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ।

१३. सबै किसिमको भवन निर्माणमा गाउँपालिकामा नियमपूर्वक दर्ता भएका भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम प्राप्त कालिगढ, मिस्त्री वा ठेकेदारहरुको संलग्नता हुनु पर्नेछ।

१४. क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सीमा देहाय अनुरूप तोकिएको छः

१. क्षेत्रफल र उचाई सीमा सम्बन्धमा तोकिएका "भुई क्षेत्रफलको अनुपात"(F.A.R) बमोजिम हुनु पर्नेछ। गाउँपालिकाको सम्पूर्ण क्षेत्रहरुमा हाल लाई भुई क्षेत्रफलको अनुपात"(F.A.R) अनुसूची २ अनुसार कायम गरिएको छ।

२. गाउँपालिकाको विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा भवन बनाउन घडेरी/प्लटको आवश्यकता न्यूनतम क्षेत्रफल ०-२-२-० रोपनी (८० व.मी.) हुनु पर्नेछ। तर हालको निर्माण मापदण्ड लागु हुनु अगाडी कित्ता काट भइ भोगचलन हुँदै आएका घडेरी/प्लटहरुको हकमा न्यूनतम क्षेत्रफल ०-१-२-२ रोपनी हुनु पर्नेछ साथै ०-१-२-० रोपनी क्षेत्रफल भन्दा घटीको घडेरी/प्लटमा RCC फ्रेम स्ट्रक्चर बाहेका भवन बनाउन अनुमति दिन सकिनेछ।

१५. भन्याङ्गको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ।

क्र.सं.	घरको प्रकार	भन्याङ्गको आवश्यक चौडाई कम्तिमा
१	आवसीय प्रयोजन	०.९० मी.(३ फि.)
२	व्यावसायिक प्रयोजन	१.२ मि. (४ फि.) २ तल्ला सम्म १.८ मि.(६ फि.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)
३	शैक्षिक संस्थाहरु	१.२ मि. २ तल्ला सम्म १.५० मि.(५ फि.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)
४	सरकारी र गैर-सरकारी, अन्य	१.८ मि. (६ फि) तल्ला सम्म (२ तल्ला भन्दा बढीमा)

आवसीय प्रयोजनका भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२३ मि.(९ इन्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरुमा(Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३० मि.(१ फि)हुनु पर्नेछ। कुनै प्रकारका भवनहरुमा (Riser) को उचाई बढिमा ०.२० मि. (८ इन्च) भन्दा बढि हुनु हुँदैन।

१६. आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था:

१. भवनमा आवश्यक संख्यामा भन्याङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।

२. आवसीय घरहरुमा बाहेक अन्य भवनहरुमा बाहिरा निस्कने ढोका आगलागीको बेला चेपमा पर्न सक्ने हुँदा बाहिर तर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ। ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा प्यासेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ।

३. सभा भवन (Assembly) भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याकः

यस्ता भवनहरुमा आगलागीको बेला सुरक्षाको लागि सबै तर्फ कम्तिमा ३ मि.(१० फि) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ।

४. Hazardous भवनको लागि सेट व्याकः

हाजाईस भवनहरूमा सुरक्षाको लागि सबै साइडतर्फ कम्तिमा ४.५ मी(१५ फि) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ।
१७. विद्युत लाइन सम्बन्धी व्यवस्था तथा विद्युत नियमावली र छोड्नु पर्ने दूरी देहाय बमोजिम हुने छः
भवन निर्माणको स्वीकृत दिने क्रममा विद्युत प्राधिकरणको पोल, तार हाई टेन्सन लाईन आदि पर्ने ठाउँमा विद्युत व्यवस्था नियमावली, २०५० अनुसार सेट व्याक लाइन लगाइनेछ। विद्युत व्यवस्था नियमावली परिवर्तन भएमा सो परिवर्तित नियमलाई नै गाउँपालिकाले लागु गर्ने छ। साथै घर निर्माण गर्दा सडक बत्ति स्टैण्डको व्यवस्था गरेर घर धनि आफैले सडक बत्ति राख्नु पर्नेछ।

- कुनै पनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाइनका तारहरूबाट विद्युत नियमावली, २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइने छ।
- २३०/४०० भोल्टेज देखि ११ हजार भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट विद्युत नियमावली, २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइने छ।
- १३२ के वि सम्मको तार छेउबाट विद्युत नियमावली, २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइने छ।

१८. जग्गाधनी प्रमाण-पूर्जा देहाय अनुरूप हुनेछः

१. जग्गा जसको नाममा छ उसको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृत प्रमाण-पत्र दिइनेछ। तर अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मञ्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ।
२. नक्सामा जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी प्रमाणपत्रमा देखाइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनु पर्नेछ। कथंकदाचित यी तिनै वस्तुहरूमा मेल हुन नआएमा जुन चाँहि सबैभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ।
३. यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गाधनी प्रमाणपत्रको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको सँधियारहरूले सँधियारहरूको कुनै भाग नमिचेको भनि लिखित मञ्जुरीनामा दिएमा नक्सा पास गरिनेछ। तर यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गा तर्फ मिचिएको वा नमिचिएको गाउँपालिकाले हेर्नेछ।

१९. नक्सामा निम्न कुराहरू स्पष्ट देखाइएको हुनु पर्नेछः

- (क) प्रत्येक फ्लोर प्लान (१:१०० स्केलमा), मिटरमा/१:९८ स्केलमा), फिटमा।
- (ख) चार मोहडा (१:१०० स्केलमा), मीटरमा/(१:९८ स्केलमा), फिटमा।
- (ग) भन्दाङ्ग देखिने र जगदेखि भवनको सबभन्दा उच्च विन्दु सम्मको उचाई देखाइएको सेक्सन (१:१०० स्केलमा), मिटरमा/ (१:९८ स्केलमा), फिटमा।
- (घ) साइट प्लान (१ रोपनी भन्दा कम जग्गालाई स्केल, १-३ रोपनीलाई १:२०० स्केल र ३ रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई १:४०० स्केलमा), मिटरमा/(१ रोपनीभन्दा कम जग्गालाई १:९६ स्केल, १-३ रोपनीलाई १:१९२ स्केल र ३ र रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई १:३८४ स्केलमा), फिटमा।
- (ङ) लोकेशन
- (च) संरचनागत रेखाङ्क(Structural Drawing) मा पेश हुनु पर्ने नक्साहरूः
 - क) जग(Foundation Trench) को प्लान र सेक्सन ।
 - ख) कोलमको प्लान र सेक्सन ।

- ग) बिमको प्लान र सेक्सन ।
- घ) भन्याङ्गको प्लान र सेक्सन ।
- ङ) स्ल्यावको प्लान र सेक्सन ।
- च) क्यान्टिलेभरको सेक्सन ।

२०. भवनमा राखिने थप संरचना:

कुनै पनि भवनमा होर्डिग बोर्ड, टावर आदि राख्न नगरपालिकाको पूर्वस्वीकृत लिनु पर्नेछ। भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए र शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर नपार्ने प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ।

६. हक भोगको निस्सा वा मञ्जुरीको लिखत पेश गर्नु पर्ने:

१) भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा आफ्नो हक भोग भएको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भए हक भोगको निस्सा र अरुको हकभोग र स्वामित्व भएको जग्गामा भवन निर्माण गर्नु पर्ने भए देहाय बमोजिम गर्नुपर्नेछ:

क) यस कार्यविधि बमोजिम अरुको स्वामित्व र हकभोगको जग्गामा घर बनाउँदा यस्तो स्वामित्व र हकभोग भएको जग्गाधनी आफैँ कार्यालयमा उपस्थित भई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले तोकेको अधिकृत कर्मचारीको रोहवरमा कार्यविधि स्वामित्व र हकभोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्न दिने मञ्जुरीनामा दिनुपर्नेद वा प्रचलित कानून बमोजिमको अधिकृत वारेसनमा समावेश गर्नु पर्नेछ।

ख) त्यस्तो मञ्जुरीनामा दिँदा जग्गाको पुरै क्षेत्रफल वा आँशिक क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न मञ्जुरीनामा बाँकी क्षेत्रफलमा भवन निर्माण गर्ने मापदण्डमा प्रतिकुल हुने गरि त्यस्तो मञ्जुरीनामा दिन पाइने छैन।

ग) भवन निर्माणको लागि मञ्जुरीनामा दिइएको क्षेत्रफलको स्वीकृत सम्पत्ती कर घर निर्माण गर्ने व्यक्तिले तिर्नु पर्नेछ र घर नक्सा शाखाले तत्काल सो को जानकारी कर शाखामा गराउनु पर्नेछ।

२. यस दफामा जे सुकै भनिएता पनि नक्सा पास गर्ने प्रयोजनको निमित्त आवश्यक मापदण्ड पुरा गर्ने उद्देश्यले मात्र कसैको जग्गा लिज र भाडामा लिन पाइने छैन।

७. जाँचबुझ गर्ने:

दफा ४ बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमतिका लागि दरखास्त परेको ७ दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सो दरखास्त रीतपूर्वक छु छैन जाँचबुझ गरि वा गर्न लगाई कुनै रीत नपुगेको भए पुन्याउन लगाई रीत पूर्वकको दरखास्त परे देहाय बमोजिम गर्नु पर्नेछ,

क) त्यस्तो भवनको निर्माणबाट साँधियार कसैलाई मर्का पर्ने भए आफुलाई मर्का परेको विवरण खुलाई १५ दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनि गाउँ कार्यपालिका कार्यालय, सार्वजनिक स्थान, साँधियारको घर दैलो र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देखे गरि सूचना टाँसिनेछ।

ख) खण्ड (क) बमोजिमको सूचनामा उल्लेखित म्याद नाघेको तीन दिनभित्र इन्जिनियर वा सब-इन्जिनियर, अमिन र अन्य कर्मचारी समेतलाई संयुक्त रूपमा खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँच गर्न लगाउने छ।

८. प्रतिवेदन पेश गर्ने:

दफा ७ को खण्ड (ख) मा बमोजिम खटिएका कर्मचारीले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत बस्ति विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डलाई समेत आधार मानि कार्यविधि स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार गर्न मिलने नमिलने कुराको जाँचबुझ गर्नका लागि सम्बन्धित वडा अध्यक्षको रोहवरमा सर्जिमिन गरि सर्जिमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरु समेत खुलाई सर्जिमिन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्ने मिलने नमिलने व्यहोरा खुलाई त्यसरी जाँचबुझ गर्न खटिएका मितिले १५ दिन भित्र गाउँपालिका समक्ष प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ।

९. अनुमति दिने:

- (१) दफा ७ को खण्ड (क) बमोजिम उजुरी नपरेकोमा दफा ८ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनु पर्नेछ।
- (२) दफा ७ को खण्ड (क) बमोजिम कसैको उजुरी परि हक बेहकमा निर्णय दिनु पर्ने अवस्थामा बाहेक दफा ६ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले ३० दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमति दिनु पर्नेछ।
- (३) दफा ७ को खण्ड (क) बमोजिम परेको उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरो मेरो परी हक बेहक छुट्याउन पर्ने देखिन आएमा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले पैतीस दिनभित्र सम्बन्धित जिल्ला अदालत समक्ष पुनरावेदन गर्न जानु भनि पर्चा खडा गरि सम्बन्धित पक्षलाई सुनाउनु पर्नेछ।
तर त्यस्तो जग्गामध्ये केहि भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परे जतिको जग्गामा अदालतबाट ठहर बमोजिम हुने गरि बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मञ्जुर गरि अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले अनुमति दिन सक्नेछ।
- (४) यस दफा बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुर गाउँपालिकाको आर्थिक ऐनमा तोके बमोजिम हुनेछ।
- (५) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले आफुमातहत कार्यरत अधिकृत स्तरको कर्मचारीलाई नक्सा सम्बन्धी अधिकार प्रत्यायोजन गर्न सक्नेछ।
- (६) सार्वजनिक, क तथा ख वर्गका ५ तला भन्दा अग्ला भवन तथा संरचना निर्माण गर्न सम्बन्धित भवन तथा संरचना निर्माणकर्ताले माटो परिक्षण गराई सोहि अनुसारको प्रेशित स्ट्रक्चरल डिजाई र प्राविधि समितिको सिफारिसमा निर्माण अनुमति दिइनेछ।

१०. नक्सा पास गर्ने:

- (१) दफा ९ बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिँदा त्यस्तो भवनको नक्सा समेत पास गरिदिनु पर्नेछ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै भवनको नक्सा पास गर्दा भौतिक विकास योजन । यस कार्यविधि बमोजिम निर्धारित मापदण्ड अनुकुल हुने गरि नक्सामा आवश्यक थपघट गरि पास गर्न सक्नेछ।

११. नक्सा हेरफेर गर्नु परेमा:

दफा १० बमोजिम पास भएको नक्सामा पछि केहि हेरफेर गर्नु परेमा तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्बाई, चौडाई बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानून बमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकुल असर नपर्ने

गरि अन्य कुरा गर्नको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सुरु नक्सा पास दस्तुरको १० प्रतिशत रकम लिइ नक्सामा हेरफेर गरि स्वीकृत दिन सक्नेछ।

तर तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्बाई, चौडाइ बढाउने कार्यको लागि निर्धारित मापदण्ड अनुकुल हुने गरि संशोधित नक्सा पेश गरेमा गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको थप दस्तुर लिई स्वीकृत गर्न सक्नेछ।

तल्ला थप प्रयोजनको लागि इजाजत प्राप्त नगरि तर स्वीकृत नक्सा बमोजिम तल्ला थप गरेको भवनको लागि मापदण्ड अनुरूप निर्माण भएको हकमा नक्सा पास दस्तुरको २० प्रतिशत थप दस्तुर लिई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिने छ।

१२. सूचना दिने:

यस परिच्छेदमा जुन सुकै कुरा लेखिएको भएता पनि दफा ७ बमोजिम प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यसको कारण खुलाई त्यस्तो प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र दफा ४ बमोजिम भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा सरकारी तहलाई लिखित सूचना दिनु पर्नेछ।

१३. उजुरी दिन सक्ने:

- (१) दफा ९ बमोजिमको म्यादभित्र अनुमति नपाएमा त्यस्ता म्याद नाघेका मितिले र दफा १२ बमोजिम दिएको सूचना नबुझेमा नबुझ्ने पक्षले ३५ दिनभित्र अध्यक्ष समक्ष उजुरी दिन सक्नेछ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिम कुनै उजुरी परेमा प्रमुखले सो सम्बन्धमा जाँचबुझ गरि भवन निर्माणको अनुमति दिनु पर्ने देखिएमा यथाशिघ्र अनुमति दिनको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई लिखित निर्देशन दिनु पर्नेछ।

१४. भवन निर्माण गर्नुपर्ने अवधि:

- (१) भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएको व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले त्यसरी अनुमति पाएको मितिले दुई वर्षभित्र त्यस्तो भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादभित्र भवन निर्माण गर्न नसकिने भएमा सो को कारण खुलाई त्यस्तो म्याद सकिनु अगावै म्याद थपको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ।
- (३) उपदफा (२) बमोजिम कुनै दरखास्त परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नक्सा पास दस्तुरको पाँच प्रतिशत दस्तुर लिई दुई वर्षको अवधिको लागि भवन निर्माण गर्ने म्याद गर्न सक्नेछ।
- (४) दुई वर्षको अवधिभित्र म्याद थपको दरखास्त नपरी भवन निर्माण गर्ने अवधि समाप्त भई मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण सम्पन्न (आंशिक वा पुर्ण) भएमा सुरु नक्सा पास दस्तुरको १० प्रतिशत रकम लिई निर्माण सम्पन्न (आंशिक वा पुर्ण) प्रमाण पत्र दिइनेछ।

१५. जाँचबुझ र कारवाही:

- (१) गाउँपालिका क्षेत्रमा कसैको निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरुको जाँचबुझ गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले इन्जिनियर, सब-इन्जिनियर वा अन्य कुनै कर्मचारीलाई खटाउन सक्नेछ:

(क) त्यस्तो भवन निर्माण गर्न स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन।

(ख) त्यस्तो भवन नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ, छैन।

(ग) त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, कुलो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, बाटो, पोखरी आदि मिचेको छ, छैन।

(२) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसंग सम्बन्धित घरधनी, परामर्शदाता वा सुपरिवेक्षक र निर्माण व्यावसायी वा ठेकेदार सबैले उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको जवाफ दिनु, मागेको आवश्यक कागजात दिनु वा देखाउनु र आवश्यक सहयोग पुऱ्याउनु पर्नेछ।

(३) उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले त्यसरी खटिएको मितिले १५ दिन भित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक जाँचबुझ गरि सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ र त्यस्तो प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सात दिनभित्र अध्यक्ष समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ।

(४) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले उपदफा (१) विपरित भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको पाएमा अध्यक्षले यो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनु पर्नेछ, त्यस्तो आदेश दिनुपूर्व अध्यक्ष आफैले जाँचबुझ गर्दा अन्यथा पाएमा पुनः जाँचबुझको आदेश दिन सक्नेछ।

(५) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले कार्यविधि बमोजिम नक्सा पास नगरि वा पास भएको नक्सामा स्वीकृत बिना हेरफेर गरि भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सा पास नगरि भवन बनाएको भए ५ लाख रूपैयाँ सम्म र पास भएको नक्सामा हेरफेर गरि भवन बनाएको भए २ लाख रूपैयाँ सम्म जरिवाना गरि अध्यक्षले सो भवन पुरै वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिने छ। उक्त आदेश दिनु अघि कार्यविधि सफाई पेश गर्ने मनासिब मौका दिनु पर्नेछ।

१६. पुनरावेदन:

यस दफा १५ को उपदफा (४) वा (५) बमोजिम अध्यक्षले दिएको आदेश चित्त नबुझे व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना पाएको मितिले ३५ दिनभित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन गर्न सक्नेछ। त्यस्तो पुनरावेदनको सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ।

१७. भवन संरचना भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्ने:-

(१) दफा १५ उपदफा (४) वा (५) बमोजिम कुनै भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश त्यसको आदेश उपर दफा १६ बमोजिम पुनरावेदन परेकोमा जिल्ला अदालतबाट त्यसता भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरी निर्णय सदर भएको मितिले पैतिस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले अध्यक्षको आदेश वा जिल्ला अदालतको निर्णय बमोजिम त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको कम्प्यादभिन्न सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यस्तको कुनै भाग नभत्काएमा गाउँपालिकाले नै त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनेछ । र त्यसरी भत्काउँदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गरिनेछ ।

१८. नक्सापास सम्बन्धी विशेष व्यवस्था:-

(१) यस परिच्छेदमा अन्यत्रजुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि यो कार्यविधि प्रारम्भ हुनु अघि तत्काल प्रचलित कानून बमोजिम नक्सापास गर्नुपर्नेमा नक्सापा नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृत बेगर हेरफेर गरी बनाएको हकमा भवननिर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र संहिता पालनाभएको रहेछ भने गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ प्रारम्भ भएपछि देहायको व्यवस्था गरी अभिलेखीकरण गर्न सक्नेछ ।

क) उक्त भवनहरूलाई अभिलेखीकरण गर्दा देहायको प्रक्रिया अबलम्बन गर्नु पर्नेछ:-

(१) सम्बन्धित व्यक्तिलाई बढिमा ३ महिनाको अवधि दिई प्रमाणका साथ दरखास्त दिनको लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशित गर्ने ।

तर यो कार्यविधि लागु भएपछि सार्वजनिक सूचना हनु अगावै कार्यालयको सम्पर्कमा आएका घरधनीलाई यो कार्यविधि अनुसार अभिलेखीकरण गर्न बाधापर्ने छैन ।

(२) खण्ड (क) मा उल्लेखित म्यादभिन्न दरखास्त पर्न आएमा स्थलगत रूपमा प्राविधिकजाँचबुझ गरी तथा साँध संधियार समेतसँग बुझि भवननिर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालना भए नभएको सम्बन्धमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षको रोहोवहरमा सर्रजमीन सहतिको प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त गर्ने ।

(३) भवननिर्माण सम्बन्धि तत्कालीन मापदण्ड र संहिता पूरा गरेको यकिन भएमा हाल अभिलेखीकरण गर्नको लागि लाग्ने दस्तुर लिने ।

(४) भवनहरूमा रहेका कमीकमजोरी, जोखिम, पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सर्तकता औल्याएर (मापदण्ड अनुसार: साइड मार्जिन, सडकको केन्द्रबाट छोडिएको दुरी, सडक अधिरका क्षेत्र नपुगभएका स्थानहरूमा आवश्यक परेको अवस्थामा जग्गाधनी आफैले उक्त संरचना वा संरचनाको भाग हटाईदिने तथा भवन संहिता अनुसार कमीकमजोरी, जोखिमहरूमा सवलिकरण गर्ने कागजात गराई गाउँपालिकाले सो कुरा जनाइ अभिलेखीकरण गरिनेछ ।

तर यस्ता भवनहरूलाई तला थपको स्वीकृति भने दिइने छैन ।

(५) नक्सा नियमित गरी अभिलेखिकरण गर्ने प्रयोजनको लागि "पौवादुडमा गाउँपालिकाको घर नक्सा तथा सडक मापदण्ड, २०७५ प्रतिवेदन" अनुसूची १ मा उल्लेखित सडक अधिकार क्षेत्र (ROW) र सेट व्याककायम गरी, वडा कार्यालयबाट पूर्व निर्मित भवनलाई अभिलेखमा दर्ता गर्ने सिफारिस र दस्तुर लिई अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र प्रदान गर्ने ।

(६) बाँसको बारवेर गरी माटोको लिउन गरेका/गाउँका प्लाष्टिक/खर/कर्कट पाताको छाना भएका अधिकतम ३ तले अस्थाई किसिमका घरहरूलाई निरीक्षण गरी कमीकमजोरी जोखिम र पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड र सर्तकता औल्याई अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ ।

(छ) माटोको जोडाइमा इटा/ढुङ्गा वा बाँस/काठ/सेनटरवेरा/टीनको बारवेर गरी प्लाष्टिक /खर/कर्कट पाताको छाना लगाएका अधिकतम ३ तले अस्थाई किसिमका घरहरूलाई निरीक्षण गरी कमी कमजोरी, जोखिम र पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सर्तकता औल्याइ अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र जारी गर्ने छ ।

- (७) पाँच तल्ला भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा भने प्राविधिक समितिको सिफारिस अनुसार गरिनेछ ।
- (८) यस कार्यविधि अनुरूप सार्वजनिक सुचना प्रसारण गर्नु भन्दा अगाडी गाउँपालिकामा नक्सापासको लागि दर्ता भएका तर निर्माण ईजाजतन लिएका तत्कालिन मापदण्ड बमोजिमपुर्व निर्मित भवनहरूलाई समेत यसै प्रक्रियानुरु अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ ।
- यसरी दर्ता भई तत्कालीन कायम भएको राजस्व बुझाएका धरधनीलाई हालअभिलेखिकरण गर्न लाग्ने दस्तुर वा तत्काल कायमहुने दस्तुर मध्ये बढी हुनआउने दस्तुर लिइ अभिलेखिकरण गर्न सकिने छ ।
- (९) यस गाउँपालिका भित्रका बाटोको सडक अधिकार क्षेत्र (ROW) र सेटव्याकको लागि अनुसुची १ बमोजिम न्यूनतम मापदण्ड कायम गरिने छ । उक्तदस्तुर तिरेको प्रमाण सम्बन्धीत वडा सचिवबाट प्रमाणित गरी पेश गर्नुपर्ने छ ।
- (१०) यो मापदण्ड लागु भएपश्चात घर निर्माण सुरु गरी नक्सापासको लागिपेश हुने ख तथा ग वगृका भवन तथा संरचनाहरूमा यस मापदण्ड तथा राष्ट्रिय भवन संहिता पालना भएकामा गाउँपालिकाको आर्थिक ऐनमा उल्लेखित नक्सापास दस्तुर लिई १५ दिने सूचना प्रकाशित गरी सर्जिमिन पश्चात घर भएको प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ । यस्ता भवनहरूमा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड पालना नभएको स्थितिमा उल्लघन अभिलेखमा उल्लेख गरी राखिनेछ ।

ख) अभिलेखिकरण गर्नको लागि देहायका मापदण्डहरूको परिपालना हुनु पर्नेछः-

१. ९"×९" वा ९"×१२" को पिलरमा नक्सापास नगरी भवन निर्माण भईसकेको अवस्थामा नक्सा अभिलेखिकरण गरिने छ ।
२. नक्सापास नगरी भवन निर्माण भईसकेको तर तोकिएको मापदण्ड (पिलर बाहेक) पुरा भएको अवस्थामा तोकिएको मापदण्ड अनुरूप नयाँ थपतला वा थपनिर्माणको स्वीकृति दिंदा ९"×९" को हकमा बढी मा जम्मा २.५ तला र ९"× १२" को हकमा जम्मा ३ तला सम्म नक्सापास स्वीकृतिदिने ।
३. नक्सा —पास नगरी निर्माण गरेको भवन राष्ट्रिय भवननिर्माण आचार संहिताअनुसार नभएको र भवननिर्माण तथा नक्सापास मापदण्ड विपरीत भएमा सोही व्यहोरा जनाई अभिलेखिकरण गरिनेछ । नयाँ थप तला वा थप निर्माणको स्वीकृती दिइने छैन ।
४. घरको प्लिन्थक्षेत्रफल १०० वर्ग फीट भन्दा बढी वा राष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिताअनुसार भवन निर्माण नभएको भए र Structural Analysis को प्रतिवेदन पेश नगरेमा नयाँ थप तला वा थप निर्माणको स्वकृति नदिने गरी अभिलेखिकरण गर्ने ।
५. गाउँपालिका भित्र निर्माण भैसकेका भवनहरूको हकमा गाँउपालिकाले निर्धारण गरेको बाटोको सडक क्षेत्रअधिकार (Right Of Way) मापदण्ड अनुसार नभएमा सो कुरा जनाई अभिलेखीकरण गरिनेछ । तर यसता भवनहरूलाई तला थपको स्वीकृति भने दिइने छैन ।
६. अभिलेखीकरण गरिएकाभवन संरचनाहरू आफै भत्की वा भत्काईएको खण्डमा नयाँ निर्माण गर्नु परेमा गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको बाटोको सडक क्षेत्र अखधिकार (Right Of Way) मापदण्डमा उल्लेखित र अन्य मापदण्ड पुरा गरेमा मात्र निर्माणको स्वीकृति दिइने छ ।
७. यस अधि सुचिकृत गरी पठाइएका भवनहरूलाई सुचिकृत गरिएको प्रमाणलाई आधार मानी यसै कार्यविधि अनुरूप अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र जारी गर्न सकिनेछ ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि अपार्टमेन्ट, हाउजिङ्ग, होटेल तथा अन्य व्यवसायिक भवनको हको सो व्यवस्था लागू हुने छैन । साथै पाँच तल्ला भन्दा अग्ला आवसीय भवनहरूको हकमा भने प्रविधिक समितिको सिफारिस अनुसार गरिनेछ ।

१९.सडकको अधिकार क्षेत्र तोक्न सक्ने:-

- (१) गाउँपालिकाकाले आफ्नो क्षेत्रभित्र स्थानीय सडकको दायँबायाँको अधिकारक्षेत्र (राइट अफ वे) को सीमा ताक्ने सक्नेछ । र यस प्रयोजनको लागि सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेट ब्याक गाउँ अध्यक्षद्वारा मिति २०७५/१२/२४ मा प्रमाणित “पौवादडमा गा.पा. को घरनक्सा तथा सडक मापदण्ड २०७५” अनुसुची १ बमोजिम कायम हुनेछ ।
- (२) गाउँपालिकाले राष्ट्रिय तथा प्रदेशस्तरीय सडकको दायँबायाँ अधिकार क्षेत्र (राइट अफ वे) राष्ट्रिय मापदण्ड अनुसार पालना गर्नु गराउनु पर्नेछ ।
- (३) गाउँपालिकाले उपदफा (१) वा (२) बमोजिमको सडकको अधिकारभित्र बनेको संरचना जुनसुकै बखत हटाउन वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।
- (४) उपदफा (३) बमोजिम दिएको आदेश अनुसार कुनै व्यक्ति, संस्था वा तहले त्यस्तो संरचना नहटाएमा वा नभत्काएमा गाउँपालिकाले त्यस्तो संरचना आफैँ हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ र यसरी हटाउन वा भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा तहबाट असूल उपर गर्नेछ ।

२०. भवनको ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने सम्बन्धि व्यवस्था:

१. गाउँपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि सो को ढाँचा र नक्सा तयार गर्न तथा सुपरिवेक्षण गर्नको लागि देहायको व्यवस्था गरिनेछ:-
गाउँपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि सो को ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्ने फर्म, कन्सल्टेन्सी, इन्जिनियर र सव-इन्जिनियर अनिवार्य रूपमा गाउँपालिकामा सूचिकृत वा व्यावसायिक दर्ता भएको हुनु पर्दछ । त्यस्तो फर्म, कन्सल्टेन्सी, इन्जिनियर र सव-इन्जिनियरले प्रत्येक वर्ष दर्ता नविकरण गर्नु पर्दछ ।
२. यस कार्यविधि बमोजिम भवन निर्माण गर्दा क र ख वर्गको भवन ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्न नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदमा दर्ता भई सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरहरूबाट मात्र गर्नु पर्नेछ र सो को लागि अनुभव प्रमाणपत्र र त्यस्तो वर्गको भवन सुपरिवेक्षण त्यस्तो इन्जिनियरले गरि प्रतिवेदन समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।
३. यस कार्यविधि बमोजिम भवन निर्माण गर्दा ग र घ वर्गको ढाँचा र नक्सा तयार गर्न सिभिल वा आर्किटेक्चर इन्जिनियरिङ विषयमा कम्तिमा प्रमाणपत्र तह उत्तिर्ण गरि सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको सव-इन्जिनियरबाट गर्न सकिनेछ । सो को लागि अनुभवको प्रमाणपत्र समेत पेश गर्नुपर्दछ र त्यस्तो वर्गको भवनको सुपरिवेक्षण समेत सो सव-इन्जिनियरले गर्नु पर्नेछ ।
तर माथि उपदफा (३) मा वे सुकै लिखिएता पनि 'ग' र 'घ' वर्गको भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्नु, सुपरिवेक्षण गर्न र प्रतिवेदन दिन इन्जिनियर वा आर्किटेक्टलाई कुनै बाधा पर्ने छैन ।

२१. निरिक्षण एंवम प्राविधिक समिती सम्बन्धी व्यवस्था:-

(१) राष्ट्रिय भवन संहिता र कार्यपालिकाले तोकेको मापदण्ड पुर्ण रूपमा पालना गराउन यो मापदण्ड प्रारम्भ भएपछि कार्यपालिकाले देहाय बमोजिम एक निरिक्षण एवम् प्राविधिक समिति गठन गर्नेछ र त्यस्तो समितिले भवन निर्माणको क्षेत्रमा निरीक्षण र जाँचबुझ गरी कार्यपालिकामा सिफारिस गर्नेछः-

(क) गाउँपालिका अध्यक्ष	संयोजक
(ख) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत	सदस्य
(ग) सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्ष	सदस्य
(घ) इन्जिनियर	सदस्य सचिव

(२) उपदफा (१) बमोजिम गठित प्राविधिक समितिमा आवश्यकता अनुसार अमिन र विषय विज्ञलाई आमन्त्रीत गर्न सक्नेछ ।

(३) भवनको प्लिनथ एरियाको क्षेत्रफल ५,००० वर्गफिट र चार तला भन्दा बढि भएमा स्वास्थ्य वा शैक्षिक संस्था वा कम्पलेक्स वा पूर्ण व्यापारिक भवन भएमा अनिवार्य रूपमा यस दफा बमोजिम गठित निरिक्षण एवं प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नक्सा पास हुनेछ ।

२२. सार्वजनिक उपयोगिता सेवा प्रयोग गर्न निर्माण इजाजत तथा सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु पर्ने:-

अव उपरान्त निर्माण इजाजत र पुर्ण वा आंशिक रूपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवन हरूमा विद्युत, टेलिफोन, इन्टरनेट र खानेपानी जडानको सिफारिस साथै अन्य सेवाहरु प्रदान गरिने छैन ।

२३. भवन निर्माणको आंशिक सम्पन्न प्रतिवेदन:

भवन संहिता र मापदण्ड परिधि भित्र रहि भवन निर्माणको स्वीकृत प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जित तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिई सकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको सुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा थप गर्नुपर्ने तलाको राजश्व तिरी पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

२४. भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन/अभिलेखिकरण नमएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडा लिन नपाईने:

आर्थिक वर्ष २०७७/०७८ देखि सरकारी तथा नेपाल सरकारले पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा संचालित तह तथा संगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अघि भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन/अभिलेखिकरण भएका उपयुक्त भवनमात्र भाडामा लिन पाउने छन् । यस विपरित भाडा सम्झौता गरेमा कार्यालय प्रमुख व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

२५. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु हटाउने:

सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरुलाई शुन्य सहनशिलताको निति अपनाई त्काउनु पर्नेछ । यस्ता गैर कानुनी भवनहरुको स्वमत्वकर्ताको नाम सहित विवरणहरु सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ ।

२६. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरूको संरक्षण गर्नुपर्नेछ । गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जमिनहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरू रूपान्तरण गर्नु पर्दछ ।

२७. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था:

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्साको विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

२८. भवन निर्माणमा बन्देज:

जोखिम नक्साङ्कनको आभारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भू-क्षय ३० डीग्री भन्दा भिरालो जमिनमा जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन गाउँपालिकालाई सिफारीस गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्ने प्रतिबन्ध लगाउनु पर्ने छ ।

२९. जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने:

गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरू तत्काल भत्काउन लगाउनु पर्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना भत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनु पर्ने छ । साथै यस कार्यविधिमा तोकिए अनुसार पर्खाल लगाउने अनुमती दिँदा सेटब्याक छाडेर मात्र पर्खाल लगाउने अनुमति प्रदान गर्नुपर्दछ । तर निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रुख रविरुवाको हरित बार लगाउन सकिने छ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरू समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

परिच्छेद-५

विविध

३०. प्रचलित कानून बमोजिम हुन:

यो मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधान प्रचलित एन सँग बाझिएको खण्डमा बाझिएको हदसम्म सो प्रावधान निस्कृय हुनेछ ।

३१. खारेजी र वचाउ:

१. यस मापदण्ड लागु हुनु अघि नै घर नक्सा सम्बन्धि पौवादुडमा गाउँपालिकाबाट जारी भएका निर्णय एवं मापदण्ड खारेज गरिएको छ ।

२. यस मापदण्ड लागु हुनु अघि यस गाउँपालिकाले लागु गरेका मापदण्ड अनुरूप भए गरेका सम्पूर्ण काम कारबाहीहरू कार्यविधि बमोजिम भए गरेको मानिनेछ

अनुसूची १

सडकको अधिकार क्षेत्र (ROW) तथा SETBACK सम्बन्धी प्रस्तावहरू

सि.न.	सडको नाम	ROW(m)	Set back(m)	कैफियत
१	मध्यपहाडी (पुष्पला) लोकमार्ग			
२	तिवारीभञ्ज्याङ्गमोड-मानेडाँडा- अँधेरीघाट (पञ्चकन्या सडक)			
३	वडास्तरीय सडक			
४	टोलस्तरीय सडक			
५	आम्तेक-तिलार-औलिया मार्से- वितलव सडक			
६				
७				

अनुसूची २

भुईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR) तथा जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)

S.N.	Building Type	Maximum Groud Coverage (GCR)	Maximun Floor Area Ratio (FAR)	Maximun Total Permitted Building Area	Maximum Height
1	Residential	70			
2					
3					
4					

राजपत्रमा प्रकाशन भएको मिति:- संवत् २०७८ साल पौष १२ रोज ४

आज्ञाले
रमेश राई
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत