अनुसूची २

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

रामारोशन गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्डः०८ संख्याः ३९ मितिः २०८२/०१/०३

भाग-२

रामारोशन गाउँपालिका

रामारोशन गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा घरनक्सा नियमन कार्यविधि २०८१

प्रमाणिकरण मिति: २०८१।०५।२३

प्रस्तावनाः

रामारोशन गाउँपालिका, सुदूरपश्चिम प्रदेशको अछाम जिल्लामा अवस्थित एक प्राकृतिक सौन्दर्य र पर्यटकीय सम्भावनाले भरिपुर्ण क्षेत्र हो। गाउँपालिकाको आर्थिक, सामाजिक, र भौतिक विकासलाई द्रुत गतिमा अगाडि बढाउन, व्यवस्थित शहरीकरण र आधुनिक निर्माण शैलीलाई प्रोत्साहन गर्नु अत्यावश्यक छ। यस क्रममा, भवन निर्माण र घर नक्सा नियमन सम्बन्धी स्पष्ट दिशा-निर्देश र विधि तय गर्न आवश्यक देखिएको छ।

नेपाल भूकम्पीय जोखिमका दृष्टिले अति संवेदनशील क्षेत्र मध्ये पर्दछ। यस सन्दर्भमा, समृद्ध गाउँपालिकाको परिकल्पनालाई साकार पार्नका लागि भूकम्पीय जोखिमलाई समेत आत्मसाथ गर्दै भवन निर्माण प्रक्रिया लाई नियमन गर्न, घर नक्सा स्वीकृतिका लागि वैज्ञानिक मापदण्ड र प्रक्रियाहरू स्पष्ट गर्न, व्यवस्थित तथा सुरक्षित भवन निर्माण, भौतिक पूर्वाधार विकास, र वातावरणमैत्री नक्सा योजनाको कार्यान्वयन गर्नका साथसाथै सुरक्षित तथा व्यवस्थित विकासलाई प्रोत्साहन दिन एवंम निर्माण प्रक्रिया पारदर्शी, प्रभावकारी र न्यायपूर्ण बनाउन वाञ्छनीय भएकोले,
स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ एवं रामारोशन गाउँपालिकाको प्रशासकीय कार्यविधि नियमित गर्ने ऐन २०७४ को दफा ४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरि रामारोशन गाउँ कार्यपालिकाले यो कार्यविधि बनाई पारित गरेको छ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः

(१) यस कार्यविधिको नाम **"भवन निर्माण तथा घरनक्सा नियमन कार्यविधि २०८१"** रहेको छ ।

(२) यो कार्यविधि राजपत्रमा प्रकाशन भएको मिति देखि लागु हुनेछ ।

(३) यो कार्यविधि रामारोशन गाउँपालिका, अछाम क्षेत्रभित्र लागू हुनेछ ।

२. परिभाषाः विषय प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस ऐनमा,

(क) **"गाउँपालिका"** भन्नाले रामारोशन गाउँपालिकालाई सम्झनु पर्छ ।

(ख) **"कार्यपालिका"** भन्नाले रामारोशन गाउँपालिकाको कार्यपालिकालाई सम्झनुपर्छ ।

(ग) **"कार्यालय"** भन्नाले रामारोशन गाउँ पालिका गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयलाई सम्झनुपर्छ, सो शब्दले वडा समितिको कार्यालयलाई समेत जनाउनेछ ।

(घ) **"अध्यक्ष"** भन्नाले रामारोशन गाउँपालिकाको अध्यक्षलाई सम्झनु पर्छ ।

(ङ) **"उपाध्यक्ष"** भन्नाले रामारोशन गाउँपालिकाको उपाध्यक्षलाई सम्झनुपर्छ ।

(च) **"प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत"** भन्नाले रामारोशन गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनुपर्छ ।

(छ) **"भवन"** भन्नाले आवासीय, मिश्रित, औद्योगिक, व्यापारिक, गोदामघर, टहरा, सिनेमा घर, कार्यालय भवन, सभागृह, अस्पताल, कम्पाउण्ड वाल वा अन्य कुनै प्रयोजनको लागि बन्ने कुनै संरचना सम्झनु पर्छ ।

(ज) **"नक्सा"** भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धी सम्पूर्ण ड्रइङ डिजाइन सम्बन्धी रेखाचित्र र कागजात सम्झनुपर्छ ।

(झ) **"भवनको वर्गीकरण"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ ले बर्गीकरण गरेको क, ख, ग र घ बर्गका भवन सम्झनु पर्छ ।

(ञ) **"भवन निर्माण"** भन्नाले नयाँ बनाउने, पुरानो भत्काई पुनःनिर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकको भवनमा झ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान र उचाई आदि थपघट गरी बनाउने वा सो सम्बन्धि अन्य कार्य सम्झनु पर्छ ।

(ट) **"निर्माण सुपरीवेक्षक"** भन्नाले भवन संरचना निर्माण गर्दा सुपरीवेक्षण गर्ने योग्यता पुगेको प्राविधिक सम्झनुपर्छ ।

(ठ) **"तला"** भन्नाले भवन निर्माणको भुईहरु वा भुई देखि सिलिङ्ग बिचको भागलाई मानिनेछ ।

(ड) **"प्लिन्थ एरिया"** भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफललाई मानिनेछ।

(ढ) **"उपयोग"** भन्नाले आवासिय, मिश्रित, व्यापारिक, शितभण्डार, गोदाम घर, संयुक्त आवासगृह, अस्पताल आदि जस्ता प्रयोजनलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ण) **"उपयोग परिवर्तन"** भन्नाले एक उपयोगबाट अर्को उपयोग गर्ने सम्झनुपर्छ ।

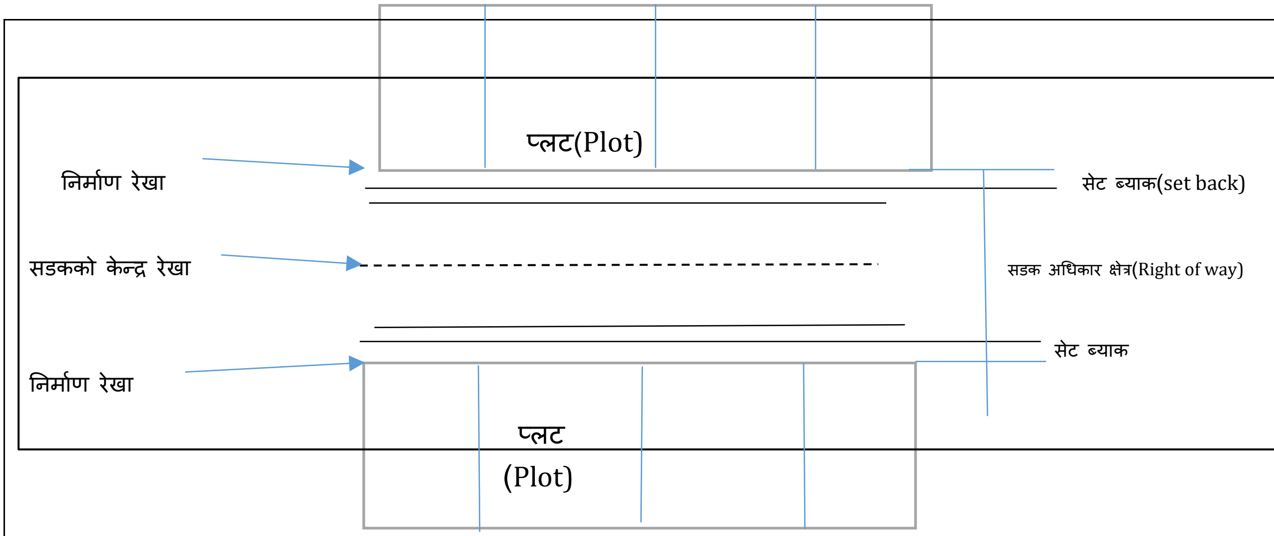
त)**"भवन निर्माणको उचाई"** भन्नाले समतल छानाको हकमा जमिनको सालाखाला सतहबाट भवन वा भवन निर्माणको माथिल्लो सतह सम्मको उचाई वा सम्वन्धित अधिकारीले तोके बमोजिमको उचाई सम्झनुपर्छ ।

(थ) **"कार्यविधि"** भन्नाले रामारोशन गाउँपालिकाले स्वीकृत गरी लागु गरेको घर नक्सा पास सम्बन्धि कार्यविधिलाई सम्झनु पर्छ ।

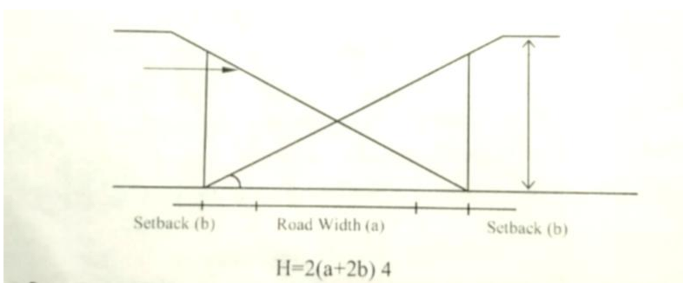
(द) **"मापदण्ड"** भन्नाले कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मापदण्डलाई सम्झनुपर्छ।

(ध) **"जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)"** भन्नाले भवनको भुइँतलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई सम्झनु पर्दछ ।

(न) **"भुईक्षेत्रको अनुपात (FAR-Floor Area Ratio)"** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई सम्झनुपर्दछ । (भुईक्षेत्रको अनुपात (FAR) = सबैभुँई (तला) हरुकोसम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफल प्लटको क्षेत्रफल



प) **"सेटब्याक"** भन्नाले आफुले कार्यविधि जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्र बाट छाड्नु पर्ने न्यूनताम दुरीलाई जनाउँदछ



(ब) **"आंशिक निर्माण सम्पन्न"** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्युनतम एक तला निर्माण भए भवनलाई जनाउँदछ ।
(भ) **"प्राविधिक समिति"** भन्नाले कार्यपालिकाले गठन गरेको समितिलाई सम्झनु पर्दछ ।

(म) **"प्राविधिक कर्मचारी"** भन्नाले गाउँकार्यपालिकाले भवन निर्माण तथा घर नक्सा सम्बन्धी काम गर्नका निम्ति जिम्मेवारी प्राप्त प्राविधिक कर्मचारीलाई सम्झनु पर्छ ।

(य) **"निर्माण व्यवसायी"** भन्नाले कार्यपालिकामा सुचिकृत भै इजाजत प्राप्त निर्माण कार्यमा संग्लग्न डकर्मी, सिकर्मी, ज्यामी आदिलाई सम्झनु पर्छ ।

(र) **"अभिलेखीकरण"** भन्नाले यो कार्यविधि लागु हुनु भन्दा अगाडी निर्माण इजाजत लिइ वा नलिइ तत्कालिन भवन निर्माण सम्वन्धी मापदण्ड बमोजिम निर्माण सम्पन्न भएका भवनहरुलाई यस गाउँपालिकामा अभिलेख दर्ता गर्ने कार्यलाई जनाउदछ ।

३. नक्सा पास नगराई भवन निर्माण गर्न नहुनेः

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

(२) गाउँपालिकाले भू-जोखिमको संवेदनशीलताका आधारमा जग्गाको उपयोग सम्बन्धी तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड तोक्नु पर्नेछ र त्यस्तो मापदण्डको अधिनमा रही तोकिएको क्षेत्रमा मात्र भवन निर्माण गर्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

(३) कार्यपालिकाले भूउपयोग क्षेत्रको संवेदनशिलताको आधारमा मापदण्ड बनाई गाउँपालिकाको विभिन्न क्षेत्रको वर्गीकरण गर्न सक्नेछ । त्यस्तो वर्गीकृत क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न सो सम्बन्धी कार्यपालिकाले तोकेको मापदण्ड पूरा गरेको खण्डमा मात्र अनुमति दिनेछ ।

(४) गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति नलिई भवनका लागि जग्गाको खण्डीकरण वा प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन । त्यसरी स्वीकृति नलिई प्लटिङ्ग गरेमा जग्गा विक्रि वितरणको सिफारिस नदिन सक्नेछ।

(५) गाउँपालिकाले कार्यविधि क्षेत्रमा रहेको भवनहरुको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्का दृष्टिले जोखिमयुक्त भवनहरुलाई पुनः निर्माण गर्न, प्रवलीकरण (रेट्रोफिटिङ गर्न वा भत्काउन) आदेश दिन सक्नेछ ।

(६) गाउँपालिकाले प्रचलित कानून र नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड विपरित नहुने गरि ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्विक दृष्टिले महत्वपुर्ण देखिएका कुनै बस्ति वा सोको कुनै क्षेत्रमा बन्ने भवनको उचाई, सेटब्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माण सामग्रीका किसिम, रंग वा कला झल्किने गरी भवन निर्माणको मापदण्ड तोक्न सक्नेछ ।

(७) गाउँपालिकाले कार्यविधि सबै क्षेत्र वा कुनै क्षेत्र तोकी त्यस्तो क्षेत्रमा बन्ने भवनहरुको 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 सक्नेछ ।

४. अनुमतिको लागि दरखास्त दिनुपर्नेः

(१) गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा र नक्सा किताव सहित कार्यपालिकाले तोकेको ढाँचामा लाग्ने दस्तुर तिरी कार्यालयमा दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

रामारोशन गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा घरनक्सा नियमन कार्यविधि २०८१

स्पष्टिकरणः यस परिच्छेदको प्रयोजनको लागि "सरकारी कार्यालय भन्नाले राष्ट्रपति तथा उपराष्ट्रपति कार्यालय, सर्वोच्च अदालत, संघिय संसद, प्रदेश सभा, संवैधानिक तह, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी बल नेपाल, नेपाल प्रहरी, प्रदेश प्रहरी लगायतका सबै सरकारी कार्यालय र अदालतलाई समेत सम्झनु पर्छ ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिदा कुनै सरकारी तहले राष्टिय सुरक्षाको दृष्टिले भवनले नक्सा पेश गर्न नमिल्ने भएमा त्यस्तो दरखास्तमा भवनको लम्बाई, चौडाई, उचाई र तल्ला तथा जम्मा क्षेत्रफलमा उल्लेख गर्न सक्नेछ।

(३) भवन निर्माण गर्ने घरधनीले अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा नक्सा सहित देहायको कागजात समेत संग्लग्न गरी तोकिएको ढाँचामा दरखास्त दिनु पर्दछ ।

(क) नक्सा किताबले तोकेको ढाँचाको नक्सा पास अनुमति दरखास्त

(ख) निर्माण गरिने घरको आर्किटेक्चरल नक्सा तिनप्रति (Site plan, Location plan, Floor plans, Elevations, sectional details (as directed), ground coverage)

(ग) स्टक्चरल नक्सा र डिजाईन तिन प्रति

(घ) नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको योग्यताको प्रमाण पत्र एक प्रति

(ङ) जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि एक प्रति

(च) चालु आर्थिक वर्षको एकिकृत कर मालपोत भुमिकर तिरेको रसिदको प्रतिलिपी एक प्रति

(छ) नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि एक प्रति

(ज) किता नं. स्पष्ट भएको नापी ब्लु प्रिन्टको नापी नक्सा एक प्रति

(झ) घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको कार्यपालिकाको कार्यालयमा व्यावसाय दर्ता र नविकरण भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि एक प्रति
(ञ) नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि मन्जुरिनामाको हकमा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मन्जुरीनामा गरेको पत्र र मन्जुरीनामा दिने लिनेको सहि छाप भएको कबुलियतनामा ।

(ट) संम्बन्धित वडा कार्यालयबाट घर निर्माण अनुमति वा अभिलेखीकरण गर्ने व्यहोराको सिफारिस पत्र

(ठ) क र ख वर्गको भवनको लागि थप पेश गर्नु पर्ने कागजातहरु।

(अ) इलेक्टीकल डिजाइन नक्सा ३ प्रति

(आ) स्यानिटरी र प्लम्बीड डिजाइन नक्सा ३ प्रति

(ड) बाटोको लागि मञ्जुरीनामा दिएको अवस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मञ्जुरीनामा गरेको पत्र मञ्जुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा, चालु आर्थिक बर्षको सम्पत्ति कर तथा भूमिकर (मालपोत) तिरेको रसिद तथा कित्ता नापि नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि एक एक प्रति

(ढ) गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिस पत्र

(ण) नक्सावाला मोही भएमा जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित तहको स्वीकृती पत्र

(त) वारेश राखी नक्सा पास गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी एक प्रति

(च) पासपोर्ट साईजको फोटो ३ प्रति

(द) घर निर्माणको लागि तिरेको विभिन्न शिर्षकका दस्तुर र धरौटी बापतको रकमको रसिदको प्रतिलिपि एक प्रति

(घ) माथि उपदफा (३) मा जे सुकै लेखिएको भएता पनि कार्यालयले आवश्यकता महसुस गरी अन्य थप कागजात खोजी गरेको खण्डमा त्यस्तो कागजातहरु घरधनीले उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

(४) भवनको तला थप गर्न चाहाने घरधनीहरुले अनुमतिका लागि दरखास्त दिँदा देहायका थप कागजातहरु संलग्न गरी निवेदन दिनु पर्नेछ ।

१. नयाँ निर्माणका लागि आवश्यक कागजातहरु

२. स्वीकृत भएको नक्सा र प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि

३. नापी नक्सामा देखिने घरको सम्बन्धमा प्रस्तावित तला थप घरको नक्सा सहित साबिक घरको सबै प्लान, चारै तर्फ मोहडा, सबैभन्दा अग्लो स्थानको क्रस सेक्सन, साइट प्लान सहितको नक्सा ३ प्रति

(५) साबिकको घर भत्काई नयाँ घर बनाउन चहाने घरधनीहरुले अनुमती पत्रको लागि दरखास्त दिँदा देहायका थप कागजातहरु संलग्न गरी निवेदन दिनु पर्नेछ ।

१. नापी नक्सामा नदेखिने तर नक्सा पास हुनु पर्ने भवन भए पास नक्साको प्रतिलिपि १ प्रति

२. नापी नक्सामा देखिने तर नक्सा पास नभएको भवन भए Existing Building को भुई तलाको प्लान, चारै तर्फको मोहडा र साइट प्लान समेतको नक्सा ३ प्रति

३. भत्काउने भवनको चारै मोहडा र छाना सहितको फोटोहरु

४. नयाँ निर्माणको लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु

५. नक्सामा खुलाउनु पर्नेः नयाँ भवन निर्माण गर्ने नक्शामा अन्य कुराहरुको अतिरिक्त सो भवनको छुट्टै चर्पी र सोकपिट तथा त्यस्तो भवन अर्को भवनसँग जोडी बनाउने भएमा सो भवनको छुटै किलास रहने गरी खुलाउन पर्नेछ ।

६) निर्माण मापदण्ड:

१.१२"x१२" को पिलरमा बढीमा ३.५ तलामा नबढ्ने गरी तला थपको लागि स्वीकृती दिने।

२. घरको प्लिन्थ क्षेत्रफल १००० वर्ग फीट भन्दा बढी वा राष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिता अनुसार भवन निर्माण फरक भएमा Structural Analysis अनिवार्य रूपमा गरी सो को प्रतिवेदन समेत नक्सा साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

३. भविष्यमा बाटो जान सक्ने जग्गाहरु भन्दा अगाडि घरहरु निर्माण गर्दा बाटोलाई ब्लक नहुने गरी मात्र त्यस्ता ठाँउहरुमा नक्शा पासको स्वीकृती दिने । टुङ्गिएको बाटोलाई अवरोध हुने गरी संरचना तथा नयाँ घरहरु निर्माण गर्न स्वीकृत नदिने ।

४. नापीको नक्सामा छुटेको तर परापूर्व कालदेखि चलिआएको गोरेटो बाटोलाई पनि भविष्यमा मोटर जाने बाटो बनाउन वाधा नपर्ने गरी बाटोको केन्द्रबाट ३ मीटर दायाँ वायाँ छाड्नु पर्ने ।

५. सार्बजनिक पाटी, पौवा, पोखरी, कुवा, पुरातात्विक साँस्कृतीक सम्पदाहरु, चिहान आदीबाट चारै तर्फ ५ मीटर छोडेर मात्र भौतिक संरचनाहरु निर्माण गर्न पाईनेछ ।

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 राखु परेको खण्डमा

लिखित मन्जुरीनामा दिएमा मात्र राख दिइनेछ । तर मञ्जुरीनामाको आधारमा अरुको जग्गातर्फ झ्याल राख्न दिइने छैन । वरण्डा राख्नु पर्दा जग्गाको साँधबाट वरण्डाको छेउसम्म कम्तिमा १ मी. छाड्न पर्नेछ।

७. बढीमा ४ व.मी. (४३ व.फी.) र उचाई २.४० मी. (८ फी) सम्मको शौचालय आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागमा बनाउन छुट दिइनेछ । साथै सौचालय र सेप्टिक ट्याङ्ग र सोकपिटको लागि जग्गाको सिमाना बाट ०.९० मी. (३ फी.) पर हुनु पर्नेछ । तर कोर एरियामा उक्त ०.९० मी. (३ फी.) छाड्न अनिवार्य हुने छैन । बाटो तर्फको खुल्ला भागमा भने कुनै निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

८. छानाबाट आउने वर्षाको पानी तपकिन छानादेखि जमीनको मूल पाइप वा ढलसम्म पाइपद्वारा आफ्नो जग्गाबाट अनिवार्य रुपमा लाने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

९. सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेट व्याक क्षेत्रभित्र कुनै पनि सिंडीहरु निर्माण गर्न दिइने छैन ।

१०. भर्याङ्ग छोप्ने भाग (यदि कुनै कोठा नजोडिएमा), पारापेट वाल, पानी ट्यांकी र यसलाई अड्याउन बनाइएका कुनै निर्माणहरु, सोलार सम्बन्धि उपकरण, भेन्टिलेशन र एअरकन्डिसन सम्बन्धिका उपकरणहरु समेत उचाईमा गणना गरिने छैन ।

११. घरको प्लिन्ध लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरि जमीनको सतहबाट कम्तिमा ०.३० मी. माथि हुनु पर्नेछ । तर पालिकाबाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिन्थ लेभल पालिकाले तोक्न सकिनेछ ।

१२. ९२.९० वर्ग मिटरभन्दा बढी प्लिन्थ एरीया भएका वा तीन तलाभन्दा वढी वा स्ट्रक्चरल स्प्यान ४.५ मिटरभन्दा वढी, स्ट्रक्चरमा जटिलता रहेका र धेरै मानिसहरुको आवतजावत हुने महत्वपूर्ण प्रयोजनका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, संरचना विष्लेषण (Structural Analysis) तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनुपर्नेछ ।

१३. सबै किसिमका भवनहरुको 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 अनुरुप तोकिएको छः

१. क्षेत्रफल र उचाई सिमा सम्बन्धमा तोकिएका "भुईक्षेत्रको अनुपात (FAR)" बमोजिम हुनुपर्नेछ । गाउँपालिकाको सम्पुर्ण क्षेत्रहरुमा हाललाई “भुईक्षेत्रको अनुपात (FAR) अनुसुची २ अनुसार कायम गरिएको छ।

२. गाँउपालिकाको विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा भवन बनाउन घडेरी प्लटको आवश्यक न्यूनतम् क्षेत्रफल ०-२-२-० (रोपनी) ८० (ब.मि.) । हुनुपर्नेछ । तर हालको निर्माण मापदण्ड लागु हुनु अगाडी कित्ता काट भई भोगचलन हुदै आएका घडेरी।

प्लटहरुको हकभोग न्यूनतम् क्षत्रेफल ०-१-२-० (रोपनी) हुनु पर्नेछ, साथै ०-१-२-० रोपनी क्षेत्रफल भन्दा घटिको घडेरी/प्लटमा फ्रेम स्क्रयाच बाहेकका भवन अनुमति दिन सकिनेछ।

१५. भर्याङ्गको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनुपर्नेछ।

सि.नं.	घरको प्रकार	भर्याङ्गको आवश्यक चौडाई कम्तिमा
१	आवासीय प्रयोजनका लागि	०.९० मि. (३ फिट)
२	व्यावसायिक प्रयोजन	१.२ मि. (४ फिट) २ तला सम्म १.५ मि. (५ फिट) २ तला भन्दा बढीमा
३	शैक्षिक संस्थाहरुमा	१.२ मि. (४ फिट) २ तला सम्म १.८ मि. (६ फिट) २ तला भन्दा बढीमा
४	सरकारी, गैरसरकारी र अन्य	१.८ मि.(६ फिट) २ तला भन्दा बढीमा

आवासीय प्रयोजनका भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२३ मी. (९ इन्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३० मी. (१ फी.) हुनु पर्नेछ । कुनै पनि प्रकारका भवनहरुमा (Riser) को उचाई बढीमा ०.२० मी. (८ इन्च) भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

१६. आगलागी सुरक्षाको व्यवस्थाः

१. भवनमा आवश्यक संख्यामा भऱ्याङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

२. आवासीय घरहरुमा बाहेक अन्य भवनहरुमा बाहिर निस्कने ढोका आगलागीको बेला चेपमा पर्न सक्ने हुँदा बाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ । ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ ।

३. सभा भवन (Assembly) भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याकः यस्ता भवनहरुमा आगलागीको बेला सुरक्षाको लागि सबैतर्फ कम्तिमा ३ मी (१० फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ

४. Hazardous भवनको लागि सेट व्याकः हाजार्डस भवनहरुमा सुरक्षाको लागि सबै साइडतर्फ कम्तिमा ४.५ मी (१५ फी.) सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।

१७) विद्युत लाइन सम्बन्धी व्यवस्था तथा विद्युत नियमावली र छोड्नुपर्ने दूरी देहाय वमोजिम हुनेछ ।

भवन निर्माणको स्वीकृत दिने क्रममा विद्युत प्राधिकरणको पोल, तार र 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 धनी आफैले सडक बत्ति राख्नु पर्नेछ ।

१. कुनै पनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाइनका तारहरुबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।

२. २३०/४०० भोल्टेजदेखि ११ हजार भोल्टसम्मको नाङ्गो तार छेउबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ

३. १३२ KVA सम्मको तार छेउबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।

१८. जग्गाधनी प्रमाण-पूर्जा देहाय अनुरुप हुनेछः

१. जग्गा जसको नाममा छ उसैको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृति प्रमाण-पत्र दिईनेछ। तर अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मन्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

२. नक्सामा जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी प्रमाण पूर्जामा देखाइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनु पर्नेछ। कथंकदाचित यी तिनै वस्तुहरुमा मेल हुन नआएमा जुन चाहि सबभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ ।

३. यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी प्रमाण पूर्जाको क्षेत्रफल र नापी नक्शा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको सँधियारहरुले संधियारहरुको कुनै भाग नामिचेको भनी लिखित मजुरीनामा दिएमा नक्शा पास गरिनेछ । तर यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गातर्फ मिचिएको वा नमिचिएको गाउँपालिकाले हेर्नेछ ।

१९. नक्शामा निम्न कुराहरु स्पष्ट दर्शाइएको हुनु पर्नेछ।

१. प्रत्येक फ्लोर प्लान (१:१०० स्केलमा मिटरमा, (१:९८ स्केलमा), फिटमा ।

२. चार मोहडा (१:१०० स्केलमा), मिटरमा (१:९८ स्केलमा), फिटमा ।

३. भर्याङ्ग देखिने र जगदेखि भवनको सवभन्दा उच्च विन्दुसम्मको उचाई देखाइएको सेक्शन। (१:१०० स्केलमा), मिटरमा (१:९८ स्केलमा), फिटमा ।

४. साइट प्लान (१ रोपनीभन्दा कम जग्गालाई १:१०० स्केल, १-३ रोपनीलाई १:२०० स्केल र ३ रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई १:४०० स्केलमा), मिटरमा (१ रोपनी भन्दा कम जग्गालाई १:९६ स्केल, १-३ रोपनीलाई १:१९२ स्केल र ३ रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई १:३८४ स्केलमा), फिटमा

५.लोकेशन प्लान ।

६. संरचनागत रेखांकन (Structural drawing) मा पेश हुनु पर्ने नक्शाहरु

अ. जग (foundation trench) को प्लान र सेक्शन ।

आ. कोलमको प्लान र सेक्शन ।

इ. बिमको प्लान र सेक्शन ।

ई. भर्याङको प्लान र सेक्शन ।

उ. स्ल्यावको प्लान र सेक्शन ।

ऊ. क्यान्टिलेभरको सेक्शन ।

२०. भवनमा राखिने थप संरचना

कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए र शहर/गाउँकोको स्वरुपमा नकारात्मक असर नपार्ने प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

२१. हक भोगको निस्सा वा मन्जुरीको लिखत पेश गर्नुपर्नेः

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

(क) यस कार्यविधि बमोजिम अरुको स्वामित्व र हकभोगको जग्गामा घर बनाउँदा त्यस्तो स्वामित्व र हकभोग भएको जग्गाधनी आँफै कार्यालयमा उपस्थित भई प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत वा निजले तोकेको अधिकृत कर्मचारीको रोहवरमा कार्यविधि स्वामित्व र हकभोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्न दिने मन्जुरीनामा दिनुपर्ने वा प्रचलित कानून बमोजिमको अधिकृत वारेशनामा समावेश गर्नु पर्नेछ ।

(ख) त्यस्तो मन्जुरीनामा दिँदा जग्गाको पुरै क्षेत्रफल वा आंशिक क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न मन्जुरीनामा बाँकी क्षेत्रफलमा भवन निर्माण गर्ने मापदण्डमा प्रतिकुल हुने गरी त्यस्तो मन्जुरीनामा दिन पाइने छैन ।

(ग) भवन निर्माणका लागि मन्जुरीनामा दिएको क्षेत्रफलको स्वीकृत सम्पत्ति 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 उदेश्यले मात्र कसैको जग्गा लिज र भाडामा लिन पाइने छैन ।

७. जाँचबुझ गर्नेः
दफा ४ बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त परेको ७ दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सो दरखास्त रीतपुर्वक छ छैन जाँचबुझ गरी वा गर्न लगाई कुनै रीत नपुगेको भए पुर्याउन लगाई रीत पूर्वकको दरखास्त परे देहाय बमोजिम गर्नु पर्नेछ,

(क) त्यस्तो भवनको निर्माणबाट संधियार कसैलाई मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाई १५ दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनी गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देख्ने गरी सूचना टाँसिनेछ । सार्वजानिक स्थान, संधियारको घर दैलो र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देख्ने गरि सुचना टाँसिनेछ।

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

८. प्रतिवेदन पेश गर्नेः

दफा ७ को खण्ड (ख) बमोमोजिम खटिएका कर्मचारीले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डलाई समेत आधार मानी कार्यविधि एवं स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्नका लागि सम्बन्धीत वडा अध्यक्षको रोहबरमा सर्जमिन गरी सर्जमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरु समेत खुलाई सर्जमिन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने व्यहोरा खुलाई त्यसरी जाँचबुझ गर्न खटिएका मितिले १५ दिनभित्र गाउँपालिका समक्ष प्रतिवेदन 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 प्रशासकिय अधिकृतले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनु पर्नेछ ।

(२) दफा ७ को खण्ड (क) बमोजिम कसैको उजुरी परी हक बेहकमा निर्णय दिनु पर्ने अवस्थामा बाहेक दफा ६ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले ३० दिनभित्र प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमतिदिनु पर्नेछ ।

(३) दफा ७ को खण्ड (क) बमोजिम परेको उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरो मेरो परी हक बेहक छुटयाउनु पर्ने देखिन आएका त्यस्तो उजुरी परेको मितिले पैतिस दिनभित्र सम्बन्धित जिल्ला अदालत समक्ष पुनरावेदन गर्न जानु भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षलाई सुनाउनु पर्नेछ । तर त्यस्तो जग्गामध्ये केहि भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परे जतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरे बमोजिम हुने गरी बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मन्जुर गरी अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले अनुमति दिन सक्नेछ ।

(४) यस दफा बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुर गाउँपालिकाको आर्थिक ऐनमा तोके बमोजिम हुनेछ ।

(५) प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले आफु मातहत 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 संबन्धित भवन तथा संरचना निर्माण तयार माटो परिक्षण गराई सोहि अनुसारको प्रेशित स्ट्रकचरल डिजाईन र प्राविधिक समितिको सिफारीसमा निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

१०. नक्सा पास गर्ने:

(१) दफा ९ बमोजिम प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिँदा त्यस्तो भवनको नक्सा समेत पास गरिदिनु पर्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले कुनै भवनको नक्सा पास गर्दा भौतिक विकास योजना र यस कार्यविधि बमोजिम निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरी नक्सामा आवश्यक थपघट गरी पास गर्न सक्नेछ ।

११. नक्सामा 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 प्रतिकूल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नको लागि प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले सुरु नक्सा पास दस्तुरको १० प्रतिशत रकम लिई नक्सामा हेरफेर गरी स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

तर तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्बाई, चौडाई बढाउने कार्यको लागि निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरि संशोधित नक्सा पेश गरेमा गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको थप दस्तुर लिई स्वीकृत गर्न सक्नेछ । तल्ला थप प्रयोजनको लागी इजाजत प्राप्त नगरी तर स्वीकृत नक्सा बमोजिम तला थप गरेको भवनको लागि भवन मापदण्ड अनुरुप निर्माण भएको हकमा नक्सा पास दस्तुरको २० प्रतिशत थप दस्तुर लिई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ।

१२. सूचना दिने

यस परिच्छेदमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि दफा ७ बमोजिम प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्रमुख प्रशासकिय 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 सक्नेः

(१) दफा ९ बमोजिमको म्यादभित्र अनुमति नपाएमा त्यस्ता म्याद नाघेको मितिले र दफा १२ बमोजिम दिएको सूचना नबुझेमा नबुझने पक्षले ३५ दिनभित्र अध्यक्ष समक्ष उजुरी दिन सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम कुनै उजुरी परेमा अध्यक्षले सो सम्बन्धमा जाँचबुझ गरी भवन निर्माणको अनुमति दिनु पर्ने देखिएमा यथाशीघ्र अनुमति दिनको लागि प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतलाई लिखित निर्देशन दिनु पर्नेछ ।

१४. भवन निर्माण गर्नु पर्ने 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 सोको कारण खुलाई त्यस्तो म्याद सकिनु अगावै म्याद थपको लागि प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम कुनै दरखास्त परेमा प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले नक्सा पास दस्तुरको पाँच प्रतिशत दस्तुर लिई दुई वर्षको अवधिको लागि भवन निर्माण गर्ने म्याद थप गर्न सक्नेछ ।

(४) दुई वर्षको अवधिभर म्याद थपको दरखास्त नपरी भवन निर्माण गर्ने अवधि समाप्त भई मापदण्ड प्रमोजिम भवन निर्माण सम्पन्न (अक्सिस वा पूर्ण) भएमा सुरु नक्सा पास दस्तुरको १० प्रतिशत रकम लिई निर्माण सम्पन्न (अक्सिस वा पूर्ण) प्रमाण पत्र दिइनेछ ।

१५. जाँचबुझ र कारवाही:

(१) गाउँपालिका क्षेत्रमा कसैको निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्वन्धमा देहायको कुराहरुको जाँचवुझ गर्न प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले इन्जिनियर, सब ईन्जिनियर 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 कार्यसँग सम्बन्धित घरधनी परामर्शदाता वा सुपरिवेक्षक र निर्माण व्यावसायी वा ठेकेदार सबैले उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको जवाफ दिनु र मागेको आवश्यक कागजपत्र दिनु वा देखाउनु र आवश्वयक सहयोग पुर्याउनु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (१) बमोजिम जाँचवुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले त्यसरी खटिएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक जाँचबुझ गरी सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ र त्यस्तो प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकिय 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 पाइएमा अध्यक्षले यो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनु पर्नेछ त्यस्तो आदेश दिनु पूर्व अध्यक्ष आफैंले जाँचबुझ गर्दा अन्यथा पाएमा पुन जाँचबुझको आदेश दिन सक्नेछ ।

(५) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले कार्यविधि वमोजिम नक्सा पास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सा पास नगरी भवन चनाएको भए पाँचलाख रुपैयाँसम्म र पास भएको नक्सामा हेरफेर गरी भवन बनाएको भए दुईलाख रुपैयाँसम्म जरिवाना गरी अध्यक्षले सो भवन पुरै वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनेछ। उक्त आदेश दिनुअघि कार्यविधि बमोजिम सफाई पेश गर्ने मानसिव मौका दिनु पर्नेछ ।

१६. पुनरावेदन:

यस दफा १५ को उपदफा ४ वा ५ वमोजिम अध्यक्षले दिएको आदेश चित्त नबुझने व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना पाएको मितिले पैंतीस दिन भित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन गर्न सक्नेछ। त्यस्तो पुनरावेदनको सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

१७. भवन संरचना भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्नेः

(१) दफा १५ उपदफा (४) वा (५) वमोजिम कुनै भवन संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउयन आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर दफा १६ बमोजिम पुनरावेदन परेमा जिल्ला अदालतवाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरी निर्णय सदर भएको मितिले पैतिस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यसको आदेश वा जिल्ला अदालतको निर्णय बमोजिम त्यस्तो भवन संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा ११ बमोजिमको म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन संरचना वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा गाउँपालिकाले नै त्यस्तो भवन संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने र त्यसरी भत्काउँदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति बाट असुल उपर गरिनेछ ।

१८. नक्सा पास सम्बन्धी विशेष व्यवस्था:

१) यस परिच्छेदमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि यो कार्यविधि प्रारम्भ हुनुअघि तत्काल प्रचलित कानून बमोजिम नक्सा पास गर्नुपर्नेमा नक्सा पास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृति वेगर हेरफेर गरी बनाएको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालना भएको रहेछ भने गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ प्रारम्भ भएपछि देहायको व्यवस्था गरी अभिलेखीकरण गर्न सक्नेछ । उक्त भवनहरुलाई अभिलेखिकरण गर्दा देहाएको प्रक्रिया अवलम्बन गर्नु पर्नेछ ।

(क) सम्बन्धित व्यक्तिलाई बढिमा ३ महिनाको अवधि दिई प्रमाणका साथ दरखास्त दिनको लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशित गर्ने । तर यो कायविधि लागु भएपछि सार्वजानिक सुचना हुनु अगावै कार्यालयको सम्पर्कमा आएका घरधनिलाई यो कार्यविधि अनुसार अभिलेखिकरण गर्न बाधा पर्ने छैन ।

(ख) खण्ड (क) मा उल्लेखित म्यादभित्र दरखास्त पर्न आएमा स्थलगत रुपमा प्राविधिक जाँचबुझ गरी तथा साँध संधियार समेतसँग बुझी भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालाना भए नभएको भन्ने सम्बन्धमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षको रोहवरमा सर्जमिन सहितको प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त गर्ने

(ग) भवन निर्माण सम्बन्धी तत्कालिन मापदण्ड र संहिता पूरा गरेको यकिन भएमा हाल अभिलेखिकरण गर्नको लागि लाग्ने दस्तुर लिने ।

(घ) भवनहरुमा रहेका कमी कमजारी, जोखिम, पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याएर (मापदण्ड अनुसार साइड मार्जिन, सडकको केन्द्रबाट छोडिएको दुरी, सडक अधिकार क्षेत्र नपुग भएका स्थान हरुमा आवश्यक परेको अवस्थामा जग्गाधनी आफैले उक्त संरचना वा संरचनाको भाग हटाईदिने तथा भवन संहिता अनुसार कमी कमजोरी, जोखिमहरुमा सवलिकरण गर्ने कागज गराई) गाउँपालिकाले सो कुरा जनाई अभिलेखीकरण गर्नेछ । तर यस्ता भवनहरुलाई तला थपको स्वीकृती भने दिइने छैन ।

(ङ) वाँसको बारवेर गरी माटोको लिउन गरेका गाउँका प्लाष्टिक खरः कर्कट पाताको छाना भएका अधिकतम ३ तले अस्थाई किसिमका घरहरुलाई निरीक्षण गरी कमी कमजोरी जोखिम र पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याई अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ ।

(च) माटोको जोडाईमा ईट्टा, ढुंगा वा बाँस,काठ सेन्टरवरो/टीनको बारवेर गरी प्लास्टीक खर/कर्कट पाताको छाना लगाएका अस्थाई किसिमका घरहरुलाई निरीक्षण गरी कमी कमजोरी जोखिम र पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याई अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ।

(छ) पाँच तल्ला भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा भने प्राविधिक समितिको सिफारिश अनुसार गरीनेछ ।

(ज) यस कार्यविधि अनुरुप सार्वजनिक सूचना प्रसारण गर्नु भन्दा अगाडि गाउँपालिकामा नक्शा पासको लागि दर्ता भएका तर निर्माण इजाजत नलिएका साविकका मापदण्ड बमोजिम पूर्व निर्मीत भवनहरुलाई समेत यसै प्रक्रिया अनुरुप अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र प्रदान गरीनेछ । यसरी दर्ता भई तत्कालीन कायम भएको राजस्व बुझाएका घरधनीलाई हाल अभीलेखिकरण गर्न लाग्ने दस्तुर वा तत्काल कायम हुने दस्तुर मध्ये बढी हुन आउने दस्तुर लिई अभिलेखिकरण गर्न सकिनेछ ।

(झ) यो मापदण्ड लागु भए पश्चात घर निर्माण सुरु गरी नक्सापासको लागी पेश हुने (ख) तथा (ग) वर्गका भवन तथा संरचनाहरुमा यस मापदण्ड तथा राष्ट्रिय भवन संहिता पालना भएकोमा गाउँपालिकाको आर्थिक ऐनमा उल्लेखित नक्सापाश दस्तुर लिई ३५ दिने सूचना प्रकाशित गरी सर्जमिन पश्चात घर भएको प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि अपार्टमेन्ट, हाउजिंग, होटेल तथा अन्य व्यावसायिक भवनको हकमा सो व्यवस्था लागू हुने छैन । साथै पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सीम भवनहरुको हकमा भने प्राविधिक समितिको सिफारिश अनुसार गरीनेछ ।

ख) अभिलेखीकरण गर्नको लागि देहायका मापदण्डहरुको पालना गर्नु पर्नेछ

१) ९" वा ९" वा १२"×१२" को पिलरमा नक्सापास नगरी भवन निर्माण भईसकेको अवस्थामा नक्सा अभिलेखीकरण गरिनेछ ।

२) नक्सा पास नगरी भवन निर्माण भईसकेको तर तोकिएको मापदण्ड (पिलरबाहेक) पुरा भएको अवस्थामा तोकिएको मापदण्ड अनुरूप नयाँ थप तला वा चर्पी निर्माणको स्वीकृती दिँदा ९"*९" को हकमा बढीमा जम्मा २.५ तला र ९"× १२" को हकमा जम्मा ३ तला सम्म नक्सापास स्वीकृति दिने।

३) नक्शा पास नगरी निर्माण गरेको भवन राष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिता अनुसार नभएको र भवन निर्माण तथा नक्सापास मापदण्ड विपरीत भएमा सोही व्यहोरा जनाई अभिलेखीकरण गरिनेछ । नयाँ थप तला वा थप निर्माणको स्वीकृती दिईने छैन ।

४) घरको प्लिन्च क्षेत्रफल १००० वर्ग फीट भन्दा बढी वा राष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिता अनुसार भवन निर्माण नभएको भए र Structural Analysis को प्रतिवेदन पेश नगरेमा नयाँ थप तला वा थप निर्माणको स्वीकृती गरेर अभिलेखीकरण गर्ने ।

५) गाउँपालिका क्षेत्रभित्रका भवन निर्माण भैसकेका भवनहरुको हकमा गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको बाटोको सडक क्षेत्र र (Right of Way) मापदण्ड अनुसार नभएमा सो कुरा जनाई अभिलेखीकरण गरिनेछ । तर यस्ता भवनलाई तला थपको स्वीकृती भने दिइने छैन ।

१९. सडकको अधिकार क्षेत्र तोक्न सक्नेः

(१) गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभित्र स्थानिय सडकको दायाँ बायाँको अधिकारक्षेत्र (राईट अफ वे) को सीमा तोक्न सक्नेछ र यस प्रयोजनको लागि सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेट व्याक गाउँपालिका अध्यक्षद्वारा रास्ट्रीय तथा प्रदेशस्तरीय सडकको दायाँ बायाँ अधिकार क्षेत्र (राईट अफ वे) राष्ट्रिय मापदण्ड अनुसार पालना गर्नु गराउनु पर्नेछ ।

(२) गाउँपालिकाले उपदफा (१) वा (२) बमोजिमको सडकको अधिकार भित्र बनेका 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 आँफै हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ र यसरी हटाउन वा भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा तहवाट असुल उपर गर्नेछ ।

२०. भवनको ढाँचा नक्सा र डिजाइन तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने सम्बन्धी व्यवस्थाः

(१) गाउँपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि सो को ढाँचा र नक्सा तयार गर्न तथा त्यसको सुपरिवेक्षण गर्नको लागी देहायको व्यवस्था गरीनेछ, गाउँपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि सो को ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्ने फर्म, कन्सल्टेन्सी, इन्जिनियर र सव इन्जीनीयर अनिवार्य रुपमा गाउँकार्यपालिकामा सुचिकृत वा व्यवसायिक दर्ता भएको हुनु पर्नेछ । त्यस्तो फर्म, कन्सल्टेन्सी, इन्जिनियर र सव-इन्जिनियरले प्रत्येक वर्ष दर्ता नविकरण गर्नु पर्नेछ ।

२. यस कार्यविधि बमोजिम भवन निर्माण गर्दा क र ख वर्गको भवनको ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्न नेपाल इन्जिनियरिङ परीषदमा दर्ता भई सम्वन्धीत क्षेत्रमा अनुभव हासील गरेको इन्जिनियरहरुबाट मात्र गर्नु पर्नेछ र सो को लागि अनुभव प्रमाणपत्र र त्यस्तो वर्गको भवन सुपरीवेक्षण त्यस्तो इन्जिनियरले गरी प्रतिवेदन समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।

३. यस कार्यविधि बमोजिम भवन निर्माण गर्दा 'ग' र 'घ' वर्गको ढाचा र नक्सा तयार गर्न सिभिल वा आर्किटेक्ट इन्जिनियरिङ विषयमा कम्तिमा प्रमाणपत्र तह उतिर्ण गरी सम्बन्धीत क्षेत्रमा अनुभव हासील गरेको सब इन्जीनियरवाट गर्न सकिनेछ । सो को लागि अनुभवको प्रमाणपत्र समेत पेश गर्नुपर्नेछ र त्यस्तो वर्गको भवनको सुपरीवेक्षण समेत सो सब इन्जिनियरले गर्नु पर्नेछ । तर माथि उपदफा (३) मा जे सुकै लेखिएता पनि ग र घ वर्गको भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्न सुपरिवेक्षण गर्न र प्रतिवेदन दिन इन्जिनियर या आर्किटेक्टलाई कुनै बाधा पर्ने छैन ।

२१.निरिक्षण एवंम प्राविधिक समिति सम्वन्धी व्यवस्था

१) राष्टिय भवन सहिता र कार्यपालिकाले तोकेको मापदण्डलाई पुर्ण रुपले पालना गराउन यो मापदण्ड प्रारम्भ भएपछि कार्यपालिकाले देहाय बमोजिम एक निरिक्षण एवंम प्राविधिक समिति गठन गर्नेछ र त्यस्तो समितिले भवन निर्माणको क्षेत्रमा निरीक्षण र जाचँबुझ गरी कार्यपालिकामा सिफारीस गर्नेछ ।

क) गाउँपालिका अध्यक्ष- संयोजक

ख) प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत- सदस्य

ग) सम्बन्धीत वडाको वडा अध्यक्ष- सदस्य

घ) ईन्जिनियर- सदस्य सचिव

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

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

२२. सार्वजनिक उपयोगीता सेवा प्रयोग गर्न निर्माण इजाजत तथा सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु पर्नेः

अव उप्रान्त निर्माण इजाजत र पुर्ण वा आंशीक रुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरुमा विद्युत, टेलिफोन, इन्टरनेट र खानेपानि जडानको सिफारीस साथै अन्य सेवाहरु प्रदान गरीने छैन ।

२३. भवन निर्मामणको आंशीक सम्पन्न प्रतिवेदन:

भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रहि भवन निर्माणको स्वीकृत प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिई सकेपछी थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको सुरु अनुमतीको म्याद गुज्रेमा थप गर्नुपर्ने तलाको राजश्व तिरी पुन अनुमती लिनु पर्नेछ ।

२४. भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन/अभीलेखिकरण नभएका भवनहरु सार्वजानिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाईने

आर्थिक वर्ष २०८१/०८२ देखि सरकारी तथा नेपाल सरकारले पूर्ण वा आशिंक स्वामित्वमा संचालित तह तथा संगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अघि भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन अभिलेखीकरण भएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउने छन् । यस विपरित भाडा सम्झौता गरेमा कार्यालय प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

२५. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु हटाउने

सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरुलाई शुन्य सहनशिलताको निति अपनाई भत्काउनु पर्नेछ । यस्ता गैर कानुनी भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरणहरु सार्वजानिक गर्नु पर्नेछ ।

२६. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था

गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका सार्वजानिक तथा सरकारी जग्गाहरुको संरक्षण गर्नुपर्नेछ । गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जमिनहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषण गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नुपर्दछ ।

२७. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था

रामारोशन गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा घरनक्सा नियमन कार्यविधि २०८१

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

२८.भवन निर्माणमा बन्देज

जोखिम नक्साङ्कनको आधारमा जिल्ला दैवीक प्रकोप उद्धार समितिले बाढीपहिरो, भू-क्षय तथा ३० डिग्री भन्दा बढी भएमा जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने प्रतिवन्ध लगाउन गाउँपालिकालाई सिफारिस गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्ने प्रतिवन्ध लगाउनु पर्नेछ ।

२९. जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने

गाउँपालिका क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउनु पर्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयंले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनु पर्नेछ । साथै यस कार्यविधिमा तोकिए अनुसार पर्खाल लाउने अनुमति दिँदा सेटव्याक छाडेर मात्र पर्खाल लाउने अनुमति प्रदान गर्नुपर्दछ । तर निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकुल प्रभाव नपर्ने गरी रुख विरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

३०. प्रचलित कानून वमोजिम हुनेः यो मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधान प्रचलित ऐनसँग वाझिएको खण्डमा वाझिएको हदसम्म सो प्रावधान निस्कृय हुनेछ ।

आज्ञाले,

राम बहादुर भण्डारी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत