# स्थानीय राजपत्र

खाँडादेवी गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड १) माकादुम, रामेछाप, चैत १२ गते, २०७४ साल (संख्या २०

## भाग २

## खाँडादेवी गाउँपालिका

खाँडादेवी गाउँपालिकाको गाउँ कार्यपालिकाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमको कार्यविधि सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

**<u>भवन इजाजत तथा घर नक्सापास कार्यविधि, २०७४</u>**

खाँडादेवी गाउँपालिका

## पृष्ठभुमि

व्यवस्थित शहरीकरणका लागि र घरनक्सा पासका कार्यलाई व्यवस्थित गर्न खाँडादेवी गाँउपालिकाले "स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४ लागु भएपछि भवन इजाजत तथा नक्सापास कार्यविधि २०७४" बनाएर कार्यान्वयनमा ल्याएको छ । नेपालका सम्पुर्ण क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरुलाई भूकम्प प्रतिरोधात्मक प्रविधियुक्त, किफयती र भरपर्दो बनाउन सुरक्षित निर्माणका विभिन्न तरिका समाहित "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०" का तर्जुमा भइ लागु भईरहेको तथा "वस्ति विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत निर्माण मापदण्ड २०७२" समेत लागु गरिसकेको छ । यस सन्दर्भमा नक्सापास प्रकृयालाई अझ व्यवस्थित बनाउन सरोकारवाला सबैलाई जानकारी गराइ भावी पुस्ताले समेत बस्न योग्य सहरको रुपमा यस गाउँपालिकालाई लिन सकुन भन्ने उद्देश्यले खाँडादेवी गाँउपालिकाले यो "भवन इजाजत तथा घर नक्सापास कार्यविधि २०७४" बनाई मिति २०७४/११/१५ गते बसेको गाँउ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत गरि लागु गरिएको छ ।

**१) प्रारम्भ र परिभाषा :** यो कार्यविधि तुरुन्त लागु हुने छ ।

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा :

क) "भवन" भन्नाले आवसीय औद्योगिक, शितभण्डार, गोदामघर, सिनेमाघर, व्यापारिक भवन, कार्यलय, सभागृह वा यस्तै प्रकारका अन्य प्रयोजनका लागि बनेका कुनै भौतिक संरचना सम्झनु पर्छ र यो शब्दले त्यस्तो संरचनाको कुनै भाग समेतलाई जनाउँछ ।

ख) "भवन निर्माण" भन्नाले नयाँ बनाउने, पुरानो भत्काई पुननिर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकका भवनमा झ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान, टहरा, तवेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने कार्य उचाइ आदि थपघट गरि बनाउने वा सो सम्बन्धि अन्य कार्य सो शब्दले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवनलाई समेत सम्झनु पर्छ ।

ग) "नक्सा" भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धि सम्पुर्ण रेखाचित्र विवरण र अन्य कागजपत्र सम्झनुपर्छ ।

खाँडादेवी गाँउपालिका

घ) "निर्माण सुपरीवेक्षक" भन्नाले सम्बन्धित घर संरचना बनाउँदा सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिक सम्झनु पर्दछ ।

ङ) "तल्ला" भन्नाले भवन वा निर्माणका भूँइहरु वा भूइदेखि सिलिङबीचको भागलाई मानिन्छ ।

च) "प्लिन्थ एरिया" भन्नाले तल्ला वा कुनै तललाका गारो सहितको सम्पुर्ण ढाकिएको क्षेत्रफललाई मानिनेछ ।

छ) "उपयोग (Occupancy)" भन्नाले कुनै प्रयोजनका निमित्त निर्माण भएको हो जस्तैः आवास, व्यापारिक, शितभण्डार, गोदामघर, संयुक्त आवासगृह, अस्पताल आदि सम्झनु पर्दछ ।

ज) "उपयोग परिवर्तन" भन्नाले एक उपयोग बाट अर्को उपयोग गर्ने कार्य सम्झनु पर्दछ ।

झ) "भवन निर्माणको उचाई" भन्नाले समतल छाना (Flat Roof) का हकमा जमीनको सालाखाला सतहबाट भवन वा भवन निर्माणको माथिल्लो सतह सम्मको उचाइ वा सम्बन्धित अधिकारीले तोकेबमोजिमको उचाइ मानिनेछ ।

ञ) "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ लाई सम्झनु पर्दछ ।

ट) "मापदण्ड" भन्नाले नेपाल सरकारबाट जारी भएको "बस्ति विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत निर्माण मापदण्ड २०७२" को आधारमा खाँडादेवी गाउँपालिकाबाट समय समयमा निर्णय भई जारी भएको बस्ति विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड सम्झनु पर्छ ।

ठ) "भवन संहिता" भन्नाले नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० लाई सम्झनु पर्दछ ।

ड) "कार्यविधि" भन्नाले खाँडादेवी गाँउपालिका बाट जारी भइ लागु भएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन इजाजत तथा घरनक्सापास कार्यविधि २०७४ लाई सम्झनु पर्दछ ।

**२) भवनहरुको वर्गिकरण**

नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० (Nepal National Building Code) तथा भवन -पहिलो संशोधन) ऐन २०६४ का आधारमा खाँडादेवी

खाँडादेवी गाउँपालिका

गाउँपालिका क्षेत्र भित्र बन्न सक्ने भवनहरुलाई निम्न बमोजिम चार वर्गमा विभाजित गरिएका छन् ।

क) "क" इन्टरनेसनल स्टेट अफ द आर्ट(International State of The Art) डिजाइन पद्धति बाट डिजाइन गरिएका भवनहरु

ख)"क" वर्ग-प्रोफेशनली डिजाइनः संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभुत प्रावधानहरुलाई अनुसरण गरि डिजाइन गरिएका भवनहरु

ग) "ग" वर्ग-म्यान्डेटरी रुलस अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) : न्युनतम पालना गर्नुपर्ने प्रावधानहरुको प्रयोगबाट डिजाइन गरिएका सामान्य शहर बजारहरुमा चलन चल्तीमा रहेका जस्ता भवनहरु

घ) "घ" वर्ग-ग्रामीण भेगका घरहरुका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरिएका घरहरु्

## २.१ वर्गीकरण गरिएका भवनहरुको व्याख्या

(क) "क" वर्गका भवनहरु

संसारका विभिन्न विकसित मुलुक तथा हाम्रो मुलुकमा गरिएका भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि विशिष्ट अनुसन्धान अध्ययनबाट तर्जुमा भएका स्थापित विशिष्ट पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु पर्दछन । साथै भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि उच्च प्रावधान भएका विकसित मुलुकहरुका भवन निर्माण संहिता (Building Code) हरुलाई अनुशरण गरि तर नेपालको भूकम्पीय विशेषता समेतलाई समेटी डिजाइन गरि निर्माण गरिने भवनहरु समेत यस वर्गमा पर्दछन । यस अन्तर्गत घर अगाडीका सडक लेबल बाट १५ मिटर अग्ला वा पाँच वा सो भन्दा बढी तल्ला भएको बढी उचाइका (High Rise) भवनहरु पर्दछन् । साथै विशेष प्रयोगका भवनहरु, अस्पताल आदिका साथै राष्ट्रिय महत्वका संवेदनशील कियाकलापका लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तैः दूरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजन संचार, पेट्रोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरु, विमानस्थल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बनिने भवनहरु, सांस्कृतिक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनका भवनहरु यस वर्गम पर्दछन ।

ख) "ख" वर्गका भवनहरु

भवन संहितामा रहेको सुरक्षाका आधारभुत प्रावधानहरु (Standard Code Provisions) ले अनुशरण गरि डिजाइन गरिऐका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन । इन्जिनियर प्राविधिकहरु द्वारा डिजाइन रेखदेख गरि बनाइने भुँइतलाका क्षेत्रफल (Plinth Area) १००० वर्ग फिट भन्दा बढी भएका वा ३ भन्दा बढी तला भएका तथा एउटा पिलर वा गारा देखि अर्को पिलर वा गारो सम्मको दुरी (Standard Code Provisions) ४.५ मीटर भन्दा बढी भएका आवासीय एवं अन्य भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै "ग" र "घ" वर्गका  भवनहरुका लागि दिइएका अधिकतम प्रावधानहरु भन्दा फरक अवस्था भएका अन्य समपूर्ण भवनहरु समेत यस वर्गमा पर्दछन । यस वर्गका भवनहरु डिजाइन गर्दा नेपाल राष्ट्रिय भवन संहितामा तोकिएका खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

ग) "ग" वर्गका भवनहरु :

म्यानन्डेटरी रुलस अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) अथवा न्युनतम पालना गर्नै पर्ने प्रावधानहरुको पालना गरि डिजाइन गरिने सामान्यतया नेपाली शहर बजारमा चलन चल्तीमा रहेका जस्ता भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । भूइतलाका क्षेत्रफल (Plinth Area) १००० वर्ग फिट भन्दा कम, ३ तला सम्म वा उचाइ ११ मिटर भन्दा कम भएका, तथा एउटा पिलर वा गारा देखि अर्को पिलर वा गारो सम्मको दुरी  (structursl span) ४.५ मीटर भन्दा कम भएका आवशीय घरहरु यस वर्ग अन्तर्गत पर्दछन् । साथै घरको गारो वा पिलर जग्गाको सिमानामा नजोडिएका घरहरु मात्र यस वर्गमा पर्दछन । यस्तो पिलर वा गारोहरु जग्गाको सिमानामा जोडिइ जग Eccentric बनाउन पर्ने खालका घरहरु भने "ख" वर्ग अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । यस वर्गका भवनहरुका डिजाइन को लागि नेपाल राष्ट्रिय भवनसंहितामा तोकिएका खण्डहरुका प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

घ) "घ" वर्गका घरहरु

ग्रामीण भेकका घरहरुका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन  गरि बनाइने ग्रामीण भेकहरुमा बन्ने जस्ता घरहरु यस वर्गमा पर्दछन । यसमा १ वा २ तले पराल, छवाली वा खरको छाना भएका कच्ची घर तथा झिंगटी वा टायलका छाना भएका माटोक जोडाइमा

ढुङ्गा वा इटाको गारो लगाई बनाइने घरहरु पर्दछन् । यस्ता घरहरुको भुइ तल्लाको क्षेत्रको क्षेत्रफलख ७५० वर्ग फिट तथा जम्मा तल्लाहरुको क्षेत्रफल १५०० वर्गफिट भन्दा बढी हुनु हुदैन । यस वर्गका घरहरुका डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहितामा तोकिएका खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

३) गाँउपालिका क्षेत्रभित्र बन्ने सबै भवनहरुको डिजाइन तथा नक्सापासगरी ईजाजत लिनुपर्ने ।

खाँडादेवी गा.पा क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरु जस्तै जिजी भवन, सरकारी, अर्धसरकारी, शिक्षणसंस्था, अस्पताल, सरकारी कार्यालयरु समेतले खाँडादेवी गा.पा बाट अनिवार्य पूर्व स्वीकृति लिएर मात्र (नयाँ भवन, तला थपघट) समेत भवन निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

खाँडादेवी गा.पा क्षेत्र भित्र बन्ने सम्पर्ण भवनहरुको भूकम्पीय एवं अन्य प्रकोप जोखिमबाट सुरक्षाको सुनिश्चितताका लागि संरचनात्मक डिजाइन (Structure Design ) गरिएको हुनु पर्दछ । यसका लागि निम्न अनुसार हुनु पर्दछ :

क) सबै वर्गमा पर्ने भवनहरु भूकम्पीय सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवन संहिताका प्रावधान अनुसार डिजाइन र निर्माण गर्नु पर्ने छ । निजी आवाशीय वा अन्य जुनसुकै प्रयोजनका लागि बन्ने भवनहरु तथा सरकारी वा जुनसुकै निकायद्वारा निर्माण गरिने भवनहरुका हकमा पनि यो प्रावधान लागु हुनेछ । नयाँ निर्माणका अतिरिक्त पुनः निर्माण, आंशिक निर्माणतथा मोहोडा फेर्ने कार्यमा समेत निर्माण संहिता अनुसार गर्नु पर्ने छ ।

ख) "क" वर्गका इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट डिजाइन पद्धति अनुसार डिजाइन गरिने भवनहरुमा नेपालको भूकम्पीय विशेषता समेत विचार गरिएका हुन पर्दछ । भवन बन्ने ठाउँको जमीनको परिक्षण (Soil Test) गरि सो को आधारमा सुरक्षित भार बहन क्षमता (Safe Bearing Capacity) लिइ जगको डिजाइन गरिएको हुनु पर्दछ । International State of the Art पद्धति अनुसारनै डिजाइनरले नयाँ निर्माण सामग्री र निर्माण पद्धतिका प्रयोग गर्ने गरि भवनहरुका डिजाइन गर्न सक्ने छन् । तर सो निर्माण सामग्री तथा निर्माण पद्धति उपयुक्त तथा पर्याप्त छ भनी आवश्यक कागजात (Document) तथ्याङ्क (Data तथा

तथ्यहरु (Facts and Figures) प्रस्तुत गर्ने र प्रमाणित गर्ने दायित्व डिजाइनर को नै हुनेछ ।

ग) "ख" वर्गमा पर्ने भवनहरुको डिजाइन गर्दा भवनका विभिन्न भागहरुमा आउने भार Load को हिसाब गर्दा संहिताका सम्बन्धित खण्डहरुमा दिइएका भारक्रम मापदण्ड अनुसार पर्ने छ । सो न्यनतम भार भन्दा कम भारका लागि डिजाइन गर्न पाइने छैन ।

(घ) "ख","ग" र"घ" वर्गमा पर्न सक्ने जुनसुकै भवनलाई पनि "क" वर्गका स्टेट अफ द आर्ट पद्धतिबाट डिजाइन गर्न सकिने छ । तर त्यसो गर्दा स्पष्ट संग स्टेट अफ द आर्ट मुताविक डिजाइन गरिएको भनी उल्लेख गर्नु पर्ने छ र सम्पुर्ण प्रावधानहरु सोही अनुसार पालना गरिएको हुनु पर्नेछ ।

ङ) "ग" र "घ" वर्गमा पर्ने भवनहरु संहिताका खण्डहरु क्रमशः म्यान्डेटरी रुल्स अफ थम्ब (Mandatory rules of Thumb) तथा निर्देशिका Guidelines मा दिइएका प्रावधानहरु अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । संहिताको उपर्युक्त खण्डहरुमा दिइएका प्रकृतिका भवनहरु मात्र तिनीहरुमा रहेका प्रावधान अनुसार डिजाइन गर्न पाइनेछ । यस बाहेक फरक प्रकृतिका सम्पूर्ण भवनहरु न्युनतम "ख" वर्गका डिजाइन पद्धति वा "क" वर्गका पद्धतिबाट डिजाइन गर्नु पर्ने छ । तर "ग" र "घ" मा पर्ने भवनहरुलाई पनि "ख" वर्गको अनुसार Detail Analysis/Design Calculation गरी डिजाइन गर्न सकिनेछ ।

च) भवन जुन प्रयोग (Functional Use) जस्तैः- आवाशीय, व्यापारिक, शैक्षिक इत्यादि कुन प्रयोजनका लागि डिजाइन गरिएका हो र स्वीकृति लिइएका हो त्यही प्रयोजनमा मात्र उपयोग गर्नु पर्ने छ । भवनको प्रयोग परिवर्तन गर्नु परेमा वा तला थप्न वा जोड्न परेमा (Horizontal Expansion) सोही अनुसार डिजाइन निर्माण परिवर्तन गरि स्वीकृति लिएर मात्र परिवर्तन गर्नु पर्दछ।

४) विभिन्न वर्गका भवनहरुका डिजाइनको लागि आवश्यक डिजाइनरको न्युनतम योग्यताः

४.१) "क" वर्गका भवनहरु

स्ट्रक्चरल वा भूकशम्प इन्जिनियर (Structural/ Earthquake Engineer): स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इन्जिनियर भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा विश्व विद्यालयबाट स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इन्जिनियरिङ्ग मा स्नातकोत्तर तह (M.Sc वा M.E) पुरा गरेको वा मान्यता प्राप्त शैसिक्षक संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरि कम्तीमा १५ वर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको ।

४.२) "ख" वर्गका भवनहरु

मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरिङ्ग स्नातक पुरा गरी कम्तीमा २ वर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको

४.३) "ग" वर्गका भवनहरु

मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चरल इन्जिनियरिङ्गमा डिप्लोमा पुरा गरेका

४.४) "घ" वर्गको भवनहरु

- सि.टी.इ.भि.टी. (CTEVT) मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चर विषयमा असिष्टेन्ट सब इन्जिनियर पुरा गरेको ।
- न्युनतम योग्यता भन्दा बढी योग्यता भएकाहरुले कुनै पनि भवनहरुका डिजाइन गर्न सक्नेछन ।
- "क" वर्गका भवनका डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले "ख", "ग" र "घ" सबै वर्गका भवनहरुका डिजाइन गर्न सक्नेछन । यस्तै "ख" वर्गको भवनका डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले "ग" र "घ " का तथा "ग" का लागि योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले "घ" को समेत भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन् ।
- स्वीकृतिका लागि पेश गरिने दस्तखात, नक्सा र डिजाइन कागजातहरुका साथमा अन्य आवश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त सम्बन्धित डिजाइनरको योग्यता खुलेको प्रमाण पत्र पनि संलग्न गर्नु पर्ने छ ।

खाँदबारी नगरपालिका

५) भवन निर्माणका लागि शिफारिस गरिएका तालिम प्राप्त निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मीहरुको प्रयोग गर्नु पर्ने

क) भवन निर्माण गर्नका लागि भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धमा तालिमप्राप्त निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीहरुको मात्र प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

ख) यसको लागि खाँडादेवी गा.पा.ले सम्पूर्ण इच्छुक निर्माणकर्मी एवं निर्माण व्यवसायीहरुलाई समय समयमा भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धि तालिम उपलब्ध गराउने र सफलता पूर्वक सम्पन्न गर्नेहरुलाई गाँउपालिकाले प्रमाणपत्र प्रदान गरि तिनीहरुलाई तालिम प्राप्त निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीका रुपमा दर्ता गरि तोकिएको निश्चित शुल्क लिई मात्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न गराउन पाइने छ भने २०७५ कार्तिक १ गते देखि नक्सा पास हुने घर निर्माणमा यस्ता सूचिकृत निर्माण कर्मीलाई मात्र भवन निर्माण कार्यलाई संलग्न गराउन पाइने छ ।

ग) नक्शा डिजाइन स्वीकृतिका लागि दिइने दरखास्तमा नै निर्धारित फाराममा आफुले घर बनाउने कार्यमा संलग्न हुन चाहेका निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायीको नाम वा ठेकेदार कम्पनीको नाम उल्लेख गर्नु पर्नेछ र यसमा सम्बन्धित निर्माण व्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मीको सहमति सहितको हरुताक्षर पनि हुनु पर्नेछ ।

घ) पछि कुनै कारणवश पहिले छनौट भएको ठेकेदार वा निर्माणकर्मीबाट भवन निर्माण गराउन नसकिने अवस्था आएमा सोको उपयुक्त कारण सहित सम्बन्धित गाउँपालिकालाई जानकारी गराई निर्माण व्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मी पनि तालिम प्राप्त एवं खाँडादेवी गा.पा. बाट व्यवसाय प्रमाणपत्र लिएको नै हुनु पर्ने छ र निजको समेत सहमति सहितको हरुताक्षर हुनु पर्ने छ ।

ङ) खाँडादेवी गा.पामा दर्ता भएका निर्माण व्यवसायी, ठेकदार कम्पनी वा निर्माणकर्मीहरुले स्वीकृत नक्शा, डिजाइनहरुको पूर्ण पालना गरि भवन निर्माण कार्य गर्नु पर्ने छ। कुनै भवनमा ठेकेदार वा निर्माणकर्मीले नियतबस वा लापरवाही पूर्वक भवन संहिताको पालना नगरी वा स्वीकृत नक्शा र डिजाइन अनुरुप नहुने गरी निर्माण गरेको पाइएमा गा.पा कार्यालयले चरणबद्ध रुपमा कारवाही गर्ने छ । कारवाहीको चरण यस प्रकार रहनेछ ।



खाँडादेवी गाउँपालिका

- पहिलो चोटी गल्ती भेटिएका निजलाई सजग गराउनका लागि सचेतपत्र दिने,
- दोस्रो चोटी पनि गल्ती भेटिए निजलाई् कालो सुचिम राख्ने
- तेस्रो चोटी  पनि गल्ती भेटिएमा निजलाई प्रमाणपत्र एक पर्षका लागि खारेज गर्ने
- चौथो तथा अन्तिम पटक पनि गल्ती भेटिएमा निजका दर्ता खारेजी गरी खाँडादेवी गा.पा. क्षेत्र भित्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न हुन नपाउने गरि अभिलेख राख्ने

च) गा.पा.ले समय समयमा दर्ता भएका सुचिकृत निर्माण कर्मी, निर्माण व्ययवसायी तथा ठेकेदार कम्पनीबाट निर्माणाधिन वा सम्पादन भएका कार्यको अनुगमन तथा मूल्यांकन गर्ने छ ।

छ) गाँउ क्षेत्रभित्र कार्यरत निर्माण व्यवसायी, निर्माण कर्मी र ठेकेदार कम्पनीलाई स्विकृत नक्साअनुसार निर्माण गर्न अभिप्रेरित गर्न हरेक वर्ष बैशाख १२ मा मनाइने भुकम्प चेतना दिवसका दिन उत्कृष्ट निर्माण व्ष्यवसायि ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मीका रुपमा सम्मान गरिने छ ।

६. भवन निर्माण सुपरिवेक्षण तथा गा.पा.द्वारा फिल्ड जाँच

क) भवन निर्माण गर्दा भवन निर्माण संहिता एवं भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिम स्वीकृत भएका नक्सा, सोही अनुसारको निर्माण कार्य गराउने मुख्य जिम्मेवारी घरधनी, निर्माणकर्मी/ठेकेदार तथा सुपरिवेक्षक परामर्शदाताको हुनेछ। फिल्ड जाँच गर्दा उपरोक्तानुसारको निर्माण  कार्य भएको नपाइएमा  गा.पा. ले निर्माण रोक्का गर्ने तथा अवस्था हेरी भत्काउन लगाउने एवं निर्माणकर्मी, ठेकेदारको दर्ता खारेज गर्ने, सुपरिवेक्षकको दर्ता खारेज गर्ने लगायतका कारवाही गर्न सक्ने छ ।

ख) निर्माण कार्यलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्शा, डिजाइन अनुरुपको बनाउनका लागि घरधनीले निर्माणकार्यको सुपरिवेक्षण गर्न प्राविधिक सुपरिवेक्षक राख्नु पर्ने छ। यस्तो सुपरिवेक्षक कम्तीमा जुन वर्गका भवन हो सो को डिजाइनका लागि योग्यता पुगेका प्राविधिक हुन पर्नेछ । नक्सा स्वीकृतीका लागि दिइने दरखास्तमा नै सम्बन्धित सुपरिवेक्षकको नाम उल्लेख गरि सो प्राविधिकको हस्ताक्षर समेत राख्नु पर्नेछ। तर कुनै कारणवस पछि सुपरिवेक्षक परिवर्तन गर्नु पर्ने भएमा

गा.पा. लाई लिखित जानकारी दिइ सुपरिवेक्षक परिवर्तन गर्न सकिनेछ। तर सो कार्य गर्नु परेमा परिवर्तन भएका सम्बन्धित सुपरिवेक्षकको समेत हस्ताक्षर हुनु पर्ने छ ।

ग) सुपरिवेक्षकले भवन निर्माण कार्यको नियमित सुपरिवेक्षण गर्नु पर्ने छ । तर निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षणको प्राविधिक प्रतिवेदन कम्तीमा निम्न चरणमा गाँउपालिकामा पेश गर्नु पर्ने छ ।

- डि.पी.सी. गरिसके पछि
- सुपरस्ट्रक्चरको काम सम्पन्न भएपछि
- घरको निर्माण सम्पन्न भएपछि

घ) घरनक्सा पास शाखाले भवन निर्माणको निम्नानुसारका समयमा फिल्ड जाँच गर्नेछ ।

- भवनको ले-आउट गर्ने वेलामा
- सुपरस्ट्रक्चरको काम सम्पन्न भएपछि
- घरको निर्माण सम्पन्न भएपछि

ङ) माथिका तीन अवस्थामा फिल्ड जाँचका लागि घरधनीले दरखास्तमा संलग्न फारम अनुसार सम्बन्धित गा.पा.मा निवेदन दिनु पर्ने छ । निवेदनका साथमा सम्बन्धित अवस्थाको सुपरिवेक्षकका प्राविधिक प्रतिवेदन पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

च) सुपरिवेक्षकले विभिन्न अवस्थाका प्राविधिक प्रतिवेदन तयार पार्दा प्रयोग गरिएको निर्माण सामग्रीको गुणस्तर, सम्बन्धित अंगको नाप साइज आदि स्वीकृत नक्सा डिजाइन तथा निर्माण संहिता अनुसार भए नभएको उल्लेख गर्नु पर्ने छ ।

७) घरनक्शा स्वीकृत पास गर्ने प्रक्रिया

७.१) खाँडादेवी गा.पा. क्षेत्र भित्र जुन सुकै व्यक्ति, सरकारी संस्था वा अन्य निकायहरुले भवन निर्माण गर्नु पर्दा गाँउपालिका बाट नक्शा स्वीकृत वा नक्शा पास गरे पछि मात्र भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।

७.२) सम्बन्धित घरधनीले खाँडादेवी गा.पामा दर्ता भएका नक्सा बनाउने प्राविधिक वा फर्मबाट नक्सा बनाई गाँउपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । यस गाँउपालिकामा व्यवसाय दर्ता नगराएका प्राविधिक तथा फर्कले बनाएका नक्सा गाँउपालिकामा

खाँडादेवी गाउँपालिका

दर्ता हुने छैन । नक्सा बनाउने प्राविधिक वा फर्मका न्यूनतम योग्यता बुंदा न.४ मा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

७.३) घरनक्सा दर्ता गर्दा निम्न लिखित कागजातहरु अनिवार्य रुपमा पेश गर्नु पर्नेछ :

१) निर्माण गरिने घरको नक्सा (गा.पा. द्वारा तोकिएको ढाँचा)– ३ प्रति

२) स्ट्रक्चरल नक्सा ३ प्रति

३) जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि – १ प्रति

४) चालु आर्थिक वर्षको एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि – १ प्रति

५) नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि – १ प्रति

६) कित्ता न. स्पष्ट भएको नापी नक्साको सक्कल – १ प्रति

७) घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको गा.पा.मा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि – १

८) नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि मंजुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्ष वा गा.पा. प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले तोकिदिएको कर्मचारीको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र र मंजुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रका एकएक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

९) बाटोको लागि मंजुरीनामा दिएको अवस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र मंजुरीनामा दिन बाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा, चालु आर्थिक वर्षको एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिद तथा कित्ता नापी नक्सा एक एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

१०) गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिश पत्र

११) नक्सावाला मोही भएमा जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्र

१२) कुनै निकायमा धितोको लागि जग्गा राखेकोमा सो निकायको आधिकारिक पत्र ।

१३) वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि ।

१४) पासपोर्ट साईजको फोटो ३ प्रति ।

१५) घर निर्माण धरौटी वापतको रकमको धरौटी रसिदका प्रतिलिपि – १ प्रति ।

१६) सम्बन्धित घर निर्माण गर्ने निर्माणकर्मी वा निमाणव्यवसायीको गा.पा. मा व्यवसाय दर्ता गरेका प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति ।

१७) माथि लेखिए अनुसार विवरणहरु नखुलाउने, फारम पुरा नभर्नेको नक्सा दर्ता तथा स्वीकृत गर्न गा.पा. बाध्य हुनै छैन ।

(७.४) सम्बन्धित घरधनीले गा.पा. द्वारा तोकिएको दस्तुर तिरी राजश्व शाखा वा वडाकार्यालयबाट घरनक्सा फाराम खरिद गर्नुपर्नेछ । उक्त फाराममा तोकिए बमोजिमका कागजात तथा नक्सा संलग्न राखी सम्बन्धित वडाकार्यालयमा पेश गर्नु पर्नेछ ।

(७.५) नक्शा पास प्रकियाका गाँउपालिकाको यसै कार्यविधिमा उल्लेख भएको व्यवस्था बमोजिम गाँउपालिकावाट स्विकृत बस्ती विकास सहरी योजना एवं भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदन्ड २०७४ बमोजिम भए नभएको एकिन गरी वडा कार्यालयले थप प्रकिया अगाडी बढाउने छ ।

(७.६) पेश भएको नक्सा, डिजाइन वा अन्य कागजातहरुमा डिजाइनरबाट थप बुझ्नु पर्ने भएमा डिजाइनरले सूचना भए मुताविक गाँउपालिकामा उपस्थित भई डिजाइनका बारेमा व्याख्या गर्नु पर्नेछ ।

(७.७) नक्सा पास गर्नमा निमित्त घरधनीद्वारा पेश गरिने दाखास्त फारम, नक्सा तथा डिजाइनका ढाँचा खाँडादेवी गा.पा.द्वारा तयार गरिएको ढाँचा अनुसार हुनु पर्नेछ ।

(७.८) नक्सा पास गर्नका निमित्त पेश गरिने दरखास्त फाराम, नक्शा तथा डिजाइन कागजातहरुमा तोकिएका स्थानहरुमा घरधनी वा घरधनीका अख्तियारवाला तथा डिजाइनर, निर्माणकर्मी, निर्माण व्यवसायीको नाम, ठेगाना तथा सही छाप भएको हुनु पर्दछ । डिजाइनर, निर्माणकर्मी, निर्माण व्यवसायीको नगरपालिका दर्ता नं. र सम्बन्धित निकायमा भएको दर्ता न. समेत उल्लेख भएको हुन पर्दछ ।

(७.९) पेश भएका कागजागहरुमा आवश्यक जाँच पछि नक्सा स्वीकृति दिने वा नदिने वा संशोधन सहित दिने अधिकार स्वीकृति दिने अधिकारीमा निहित रहने छ ।

(७.१०) स्वीकृतिका लागि पेश गरिएको नक्शा वा डिजाइनमा गा.पा. वाट स्वीकृत “बस्ती विकास सहरी योजना एवं भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७४”, नेपाल सरकारबाट जारी भइ खाँडादेवी गा.पा. बाट लागु

खाँडादेवी गाउँपालिका

गरिएको "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०" गाँउपालिकाको भवन ईजाजत तथा नक्सापास कार्यविधि २०७४ वा अन्य प्रचलित कानुन अनुरुप नमिलेको केही कुरा भएमा गाउँपालिकाले त्यसलाई संशोधन गर्न लगाउने छ । तर नियतवश केही कुरा लुकाएको वा विवरण फरक परेमा सम्बन्धित घरधनी वा डिजाइनर जिम्मेवार हुनेछ । यथार्थ लुकाइ वा गलत व्याख्या गरी नक्शा पास भएको अवस्थामा त्यस्तो तथ्य पत्ता लागे पछि नक्सा अस्वीकृत वा खारेज हुन सक्ने छ । निर्माण कार्य भइसकेका वा हुँदै गरेको भए त्यसलाई पनि गा.पा.ले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।

(७.११) सम्बन्धित घरधनीले डि पि सी सम्मको अनुमति लिनुअघि भवनमा प्रयोग हुने निर्माणव्यवसायी वा निर्माणकर्मीलाई अनिवार्य रुपमा गा.पा.मा पेश गर्नु पर्नेछ । सम्बन्धित नक्साशाखाले घरधनी, निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीलाई भवन संहिताको महत्व तथा नक्सा अनुसार बनाउन अभिप्रेरित गर्न छोटो अभिमुखीकरण गर्नेछ ।

(७.१२) नक्सादर्ता भएपछि दर्ताको आधारमा वडा कार्यालयले संधियारको नाममा १५ दिने सार्वजानिक सूचना जारी गर्नेछ । घरधनीले उक्त सूचनाको मुचुल्कामा चारैतर्फका संधियारहरु, पाँचजना साक्षीहरुलाई दस्तखत गराउनको लागि उपस्थित गराउनु पर्नेछ । साथै सूचनाको काम तामेल वडा कार्यालयबाट हुनेछ । मुचुल्कामा सूचना तामेली गर्ने कर्मचारीले आफ्नो नाम, थर, पद लेखेर दस्तखत गरी सम्बन्धित वडा समितिका वडाध्यक्षलाई अनिवार्य रुपमा सहीछाप गराउनु पर्नेछ ।

(७.१३) पहिलो सर्जमिन संधियारको नाममा १५ दिने सूचना जारी गरेको म्यादभित्र कसैको पनि उजुरी नपरेको खण्डमा सम्बन्धित गा.पा. का प्राविधिक कर्मचारी तथा उपलब्ध भए अमिनको सहभागित र वडाध्यक्षको रोहवरमा वडाकार्यालयबाट सर्जमिन मुचुल्का तयार गर्न लगाउनु पर्दछ । सर्जमिन मुचुल्कामा अनिवार्य रुपमा चारैतर्फका संधियारहरु, सातजना साक्षीहरु, घरधनी समेतको हस्ताक्षर हुनु पर्दछ । संधियार, साक्षी, घरधनीको अनिवार्य रुपमा नागरिकता प्रमाणपत्र नम्बर र नागरिकता प्रमाणपत्र लिएको जिल्ला उल्लेख हुनु पर्दछ । सम्बन्धित संधियार उपस्थित नभएको खण्डमा निजको एकासगोलका परिवारका कुनैपनि सदस्यलाई सहिछाप गराउन बाधा पर्ने छैन (एकासगोलका परिवारका सदस्य भन्नाले पिता, माता, पति, पत्नि, छोरा विवाह नभएका छोरी आदि सम्झनु पर्दछ) ।

(७.१४) संधियारको नाममा प्रकाशीत १५ दिने सुचना अवधिभर कुनै संधियारहरुको दावीविरोध पर्न आएमा मिलापत्र नभएसम्म दास्रो सरजमिन हुने छैन ।

- त्यस्तो भवनको निर्माणबाट संधियार कसैलाई मर्का पर्ने भए आफूलाई मार्का परेको विवरण खुलाई पन्ध्र दिन भित्र उजुर गर्न आउनु भनी आफ्नो कार्यालय, संधियारको घर दैलो र भवन निमार्ण हुने ठाउँमा सबैले देखे गरी सूचना टास्ने,
- सूचनाका उल्लेखित म्याद नाघेको सात दिनभित्र तोकिएका ईन्जिनियर वा सव इन्जिनियर र अन्य कर्मचारी वा पदाधिकारी समेत संयुक्त रुपमा खटिई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँच गर्नुपर्ने छ ।

- प्रतिवेदन पेश गर्नेः

खटिएका कर्मचारीहरुले गा.पा. को बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०७४ बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्नको लागि 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 खटिएको मितिले तीन दिन भित्र वडा कार्यालय समक्ष प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । वडा कार्यालयमा प्रतिवेदन प्राप्त भएको तीन दिनभित्र सिफारिस सहित पठाउनु पर्दछ ।

- उजुर नपरेकोमा वडा कार्यालयबाट प्रतिवेदन सहितको सिफारिस प्राप्त भएको मितिले सात दिन भित्र थप अध्ययन र स्थलगत अवलोकन गराउनुपर्ने भए सो समेत गराई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण गर्न अनुमति दिनु पर्नेछ । तर त्यस्तो जग्गामध्ये केही भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परेजतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरे बमोजिम हुने गरी बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मञ्जुर गरी अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले अनुमति दिन सक्नेछ ।

- सम्बन्धित जग्गामा घर निर्माण गर्न उपयुक्त छ वा छैन भन्ने फिल्ड रिर्पाट सम्बन्धित इन्जिनियर वा अमिनले वा सर्भेक्षक भएमा निजले नभएमा इन्जिनियरले पेश गर्नेछ। दोस्रो सर्जमिनमा प्राविधिक तथा अमिन संगै जान अनुकूल नभएमा सर्जमिन पछि पनि अमिन तथा प्राविधिकको स्थलतल प्रतिवेदन हुन अनिवार्य छ।

(७.१५) अनुमति रोक्का हुने अवस्था :
नापी नक्सा र निर्माणस्थल नमिलेमा, दाविविरोध पर्न आएकोमा, मिलापत्र नभएमा, वा छानविन बाट निर्णय लिन समस्या भई तेरो मेरो हक वेहक प्रष्ट गर्नु पर्ने अवस्था आएमा सम्बन्धित अदालतबाट तेरो मेरो हक वेहक प्रष्ट भई नआए सम्म अनुमति रोक्का रहने छ। वडामा खटिएका प्राविधिक कर्मचारीको लिखित प्रतिवेदन तथा अन्य आवश्यक कागजात सहितको वडा कार्यालयको सिफारिस प्राप्त भएपछि गा.पा. बाट कागजात अध्ययन र कतिपय अवस्थामा ईन्जिनियर बाट स्थलगत प्रतिवेदन लिई प्रथम चरणको अस्थायी अनुमती प्राप्त (प्लिन्थ लेवल ईजाजत) दिईनेछ। सर्जमिन गर्दा घर निर्माण भएको पाईएमा नियम अनुसार तोकिएको जरीवाना लिई सुपरस्टक्चर ईजाजत दिईने छ। यदि पहिले घरधनीले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माणव्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिवेक्षक प्राविधिकको निकर्योल नगरेको अवस्था हो भने सम्बन्धित घरधनीले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माणव्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिवेक्षक प्राविधिक निकयोल गरी तिनीहरुलाई समेत नगरपालिका उपस्थित गराई आफू स्वयं पनि उपस्थित हुनु पर्ने छ। यसरी उपस्थित भईसकेपछि भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयनका लागि सम्बन्धित नक्साशाखाबाट तिनीहरुलाई छोटो अभिमूखीकरण गरेपश्चात मात्र बांकी प्रकृया पूरा गरी प्रथम चरण ईजाजत दिइनेछ।
प्रथम चरणको ईजाजत प्राप्त गरेपछि गा.पा. द्वारा वडामा खटिएका वा तोकिएका प्राविधिकलाई फिल्डमा लगी बन्ने भवनको अनिवार्य ले आउट गराउनु पर्नेछ। यसरी ले – आउट गर्ने प्राविधिकले ले आउट प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ। प्राविधिकले गरि दिएको ले आउट मुताविक घरधनीले जग खन्ने काम शुरु गरी निर्माण कार्य अगाडी बढाउनु पर्ने हुनेछ।
(७.१६) दोस्रो चरणको स्थायी अनुमतिपत्र (सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत)- प्लिन्थ लेभलसम्मको काम सम्पन्न भएपछि प्लिन्थ ईजाजत संग दिइएको खाली फारमको

पछाडी पट्टि नक्सा दर्ता फारममा सहि गर्ने निर्माणाव्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा भवन निर्माणाको सुपरभिजन गर्न प्राबिधिक सुपरिवेक्षकको प्लिन्थ लेभलसम्मको काम स्विकृत नक्सा बमोजिम निर्माण भएको भनी सहि गराई सम्बन्धित घरधनीले समेत सही गरी दोस्रो चरणको इजाजतका लागि पेश गर्नु पर्नेछ। स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको विषयमा तोकिएका प्राविधिकबाट निरीक्षण गरी प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ।

स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको वडाकार्यालय र प्राविधिकबाट निरीक्षण गरी प्रतिवेदन सहित गा.पा.मा पेश गरे पछि सोको आधारमा सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिईने छ। ईजाजत लिनु भन्दा अगाडी घर निर्माण शुरु गरिएको वा निर्माण भईरहेको वा भईसकेको भए मापदण्ड बमोजिम भए नभएको यकिन गरी नियम अनुसार तोकिएको जरिवाना लिई प्लिन्थ ईजाजत नदिई सुपरष्ट्रक्चर ईजाजत दिईने छ।

(७.१७) दोश्रो चरणको अनुमति रोक्का

स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माणधिन भवन नमिलेको प्रतिवेदन आएका नक्सा सुधार नगरेसम्म मापदण्ड पालना नभएकोमा सो भत्काई नियमित नगरेसम्म दोश्रो चरणको स्थायी अनुमती पत्र (सुपरष्ट्रक्चर ईजाजत) रोक्का रहने छ। मापदण्ड पालना नभएकोमा दोस्रो चरणको ईजाजत पूर्ण रुपले रोक्का रहने छ भने राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०को पालना नभएको देखिएमा उक्त कारणबाट भवनलाई ठूलो जोखिम नहुने प्रमाणित भएको खण्डमा घरधनीलाई जरीवाना तथा निर्माणमा संलग्नहरुलाई चरणगत कारवाही गरि भएको कमजोरीलाई सुधार्ने सर्तमा दोस्रो चरणको ईजाजत दिइनेछ।

- नक्सामा खुलाउनु पर्ने: नयाँ भवन निर्माण गर्न नक्सामा अन्य कुराहरुको अतिरिक्त सो भवनको छुट्टै चर्पी र सकपिट तथा त्यस्तो भवन अर्को भवनसंग जोडी बनाउने भएमा सो भवनको छुट्टै किलास रहने गरी नक्सामा खुलाउनु पर्नेछ।
- हक भोगको निस्सा वा मञ्जुरीको लिखत पेश गर्नु पर्ने: दफा २८ बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिंदा आफ्नो हक भोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भए हक भोगको निस्सा र अरूको हक भोगको जग्गामा

भवन निर्माण गर्ने भए निजको हक भोगको निस्सा सहित मञ्जुरीको लिखत समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।

तर नक्सा पास प्रयोजनको निमित्त आवश्यक मापदण्ड पुरा गर्न अरु कसैकोजग्गा लिज वा भाडामा लिन पाईने छ ।

- उजुरी दिन सक्नेः म्यादभित्र अनुमति नपाएमा त्यस्तो नाघेको मितिले र दिएको सूचना चित्त नबुझेमा त्यस्तो सूचना पाएको मितिले पैंतिस दिनभित्र भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा निकायले प्रमुख समक्ष उजुर दिन सक्नेछ । उक्त सम्बन्धमा कुनै उजुरी परेमा प्रमुखले सो को जाँचबुझ गरी भवन निर्माणको अनुमति दिनु पर्नेदेखिएमा यथा शीघ्र अनुमति दिनको लाग प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई निर्देशन दिनु पर्नेछ ।
- भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएको व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले त्यसरी अनुमति पाएको मितिले दुई वर्षभित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्पन्न गर्नुपर्नेछ । उक्त म्यादभित्र भवन निर्माण गर्न नसकिने भएमा सोको कारण खुलाई त्यस्तो म्याद सकिनु अगावै म्याद थपको लागि प्रमख प्रशासकिय अधिकृत समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ । कुनै दरखास्त परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पहिले लागेको दस्तुरको पाँच प्रतिशत दस्तुर लिई दुई वर्षको लागि भवन निर्माण गर्न म्याद थप गरिदिन सक्नेछ ।
- जाँचबुझ र कारबाही गा.पा. क्षेत्रमा कसैले निर्माण गरको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरुको जाँचबुझ गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुर्न ईन्जिनियर, सव ईन्जिनियर वा कर्मचारीलाई खटाउन सक्नेछ :-

क) त्यस्तो भवन निर्माण गर्न स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन,
ख) त्यस्तो भवन स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ, छैन, र
ग) त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, बाटो, कुलो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिचेको छ, छैन ।

- भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित सबैले जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधको प्रश्नको जवाफ दिन र मागेको कागजपत्र दिन वा देखाउन र आवश्यक सहयोग पुऱ्याउनु पर्नेछ ।

- जाँचबुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले त्यसरी खटिएको मितिले सात दिनभित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक जाँचबुझ गरी आफ्नो सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ । प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यस्तो प्रतिवेदन सात दिनभित्र अध्यक्ष वा प्रमुख समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ ।
- पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार तोकिएको भन्दा विपरीत भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको पाइएमा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिनु पर्नेछ ।
- उल्लेखित व्यहोरा बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस कार्यविधि अनुरुप नक्सा पास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृती बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सा पास नगरी भवन बनाएको भए पाँच लाख रुपैयासम्म र पास भएको नक्सामा स्वीकृती बेगर हेरफेर गरी भवन बनाएको भए दुई लाख रुपैयासम्म जरिबाना गरी प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुन भाग भत्काउने आदेश दिनेछ । त्यस्तो आदेश पाएको मितिले पैंतिस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले भवन वा संरचना नभत्काएमा गाँउपालिकाले भत्काइ सो भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गरिने छ ।
- त्यस्तो आदेश दिनु अघि प्रमुखले भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो सफाइ पेश गर्न मनासिब मौका दिनु पर्नेछ ।
- <u>पुनरावेदनः</u> प्रमुखले दिएको आदेशमा चित्त नबुझ्ने व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना पाएको मितिले पैतिस दिनभित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेनदन दिन सक्नेछ र त्यस्तो पुनरावेदनको सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।
- <u>नक्सा पास सम्बन्धि विशेष व्यवस्थाः</u>

तत्काल प्रचलित कानुन बमोजिम नक्सा पास गर्नु पर्नेमा पास भएको नक्सामा स्वीकृती बेगर हेरफेर गरी बनाएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालना भएको नभएको यकिन गरी पालना भएको रहेछ भने गाउँपालिकालाई एक पटकको लागि भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पुरा गरेको हकमा हाल नक्सा पास गर्न वा स्वीकृत नक्सा हेरफेर गर्नको लगि

लाग्नेदस्तुरको दोब्बर दस्तुर लिने गरी नक्सा पास गर्न वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृती दिन व्यवस्था बमोजिम सुचना प्रकाशित हुनेछ । त्यस्तो व्यवस्था सम्बन्धमा प्रकाशित सूचनाका शर्त बमोजिम हुने छ ।

(७.१८) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (नक्सापास प्रमाणपत्र)

भवनको निर्माणसन्पन्न भएपछि सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत संग दिइएको खाली फारमको पछाडी पट्टि संलग्न निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राविधिक सुपरिवेक्षकको सुपरस्ट्रक्चर लेभलसम्मको काम स्विकृत नक्सा बमोजिम निर्माण भएको भनी सही गराई सम्बन्धित घरधनीले समेत सहि गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रका लागि पेश गर्नु पर्नेछ । सम्बन्धित वडाबाट प्राविधिक खटाई स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको निरीक्षण गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिई र वडा कार्यालयको सिफारिससहित गाउँपालिकामा पठाउनु पर्नेछ । गा.पा.का दर्ता भएको निर्माण सम्पन्न सम्बन्धी कागजात अध्ययन गरी मापदण्ड, र भवन संहिता बमोजिम भए नभएको यकिन गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईने छ ।

भवन निर्माण संहिताको हकमा गाउँपालिका प्राविधिकले विशेष गरी तपसील बमोजिम भूकम्प प्रतिरोधी तत्वहरु भए नभएको जाँच गर्नेछ ।

(७.१८.१) सामान्य पिल्लरवाला भवनका लागि

- सबै पिल्लरको साईज न्युनतम १२ ईन्च हुनु पर्नेछ ।
- स्वीकृत नक्सामै भएको अवस्थामा बाहेक सबै पिल्लरहरु ग्रिडमा हुनु पर्नेछ ।
- तीन तल्लासम्मको भवनका लागि सबै गारोहरुलाई पिल्लरमा वाँध्नको लागि सिल तथा लिन्टल ब्याण्ड बाध्नु पर्नेछ ।
- नरम तला प्रभाव तथा छोटो पिल्लर प्रभाव (soft storey effect and short column effect) हुने गरी भवनहरु निर्माण गर्न पाईने छैन ।
- पिल्लर र बिमको जोर्नी स्वीकृत नक्सामा देखाइए बमोजिम नै मजबुत तरीकाले बनाएको हुनुपर्नेछ ।

(७.१८.२) सामान्य गारोवाला भवनका लागि

- सबै गारोहरुको मोटाई न्यूनतम ९ ईन्चको (ईटाको हकमा) र १६ ईन्चको (ढुङ्गाको हकमा) हुनु पर्नेछ ।
- सबै गारोहरुमा सिल तथा लिन्टल ब्याण्ड तथा हरेक कुनामा हरेक २ फिटको उचाईमा स्टिच बाधेको हुनुपर्नेछ ।
- भवनको हरेक कुना तथा झ्याल ढोकाको दायाबाया ठाडो डण्डी राख्नु पर्नेछ ।
- भवनमा झ्यालढोका तथा भेन्टिलेसन कुनाबाट न्युनतम २ फिट छाडेर मात्र राख्नु पर्नेछ ।
- भवनको कुनै पनि दिसाको गारोमा न्युनतम २ वटा पूरा गारो (Through Wall) निर्माण गरेको हुनु पर्नेछ ।

(७.१८.३) पूर्ण, अंशिक, पालना भएको वा पालना नभएको प्रमाणित:

यी न्यूनतम बुंदाहरु मात्र हुन् । यी वाहेकमा भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत स्ट्रक्चरल नक्साले देखाए वमोजिम अन्य बुंदाहरु भए नभएको समेत जाँच गाउँपालिकावाट गएको प्राविधिकले गर्नुपर्नेछ । माथि लेखिएका ५ वटा वुँदाहरु पालना भएका हुन् भने त्यस्ता भवनहरूलाई भवन निर्माण संहिता पूर्ण रुपले पालना भएको भनी प्रमाणित गरिनेछ । यदि ५ वटा बुंदाहरुमध्ये पहिलो २ वटा वुँदाहरु मात्र पालना भएका छन । भने त्यस्ता भवनहरुलाई भवन निर्माण संहिता आंशिक रुपमा पालना भएको भनी प्रमाणित गरिनेछ ।

(७.१९) निर्माणसम्पन्न रोक्का र धरौटी जफतको व्यवस्था

स्वीकृत नक्साअनुसार घर नमिलेको प्रतिवेदन आएमा नक्सा सुधार नगरेसम्म, मापदण्ड पालना नभएको सो भत्काई नियमित नगरेसम्म निर्माण सम्पन्न रोक्का राखी धरौटी जफत गरिनेछ। यदी धरौटि जफत धरौटि जफत पछि नियमित भइ आएको प्रतिवेदन आएमा प्रमाणपत्र मात्र दिईनेछ । मापदण्ड पालना नभएकोमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पूर्ण रुपले रोक्का रहने छ भने राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० को पालना नभएको देखिएमा उक्त कारणबाट भवनलाई ठूलो जोखिम नहुने प्रमाणित भएको खण्डमा पहिले जरीवाना नतिरेको अवस्थामा

घरधनीलाई जरीवाना तथा निर्माणमा संलग्नहरुलाई चरणगत कारवाही पहिले नगरेको अवस्थामा चरणगत कारवाही गरि साथै धरौटी समेत जफत गरी निर्माण सम्पन्न भनी उल्लेख गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । तर यदि भवन निर्माण संहिताको पालना नभएको कारणले भवनलाई ठूलो जोखिम रहेको देखिएमा त्यस्ता भवनहरुको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र रोक्का तथा धरौटी जफत गरी त्यस्ता भवनहरुलाई भत्काउन आदेश दिईनेछ ।

(७.२०) घरनम्बर प्रदान तथा रेकर्ड कायम

यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रप्रदान गरिएका भवनहरुलाई घरनम्बर प्रदान गरिनेछ साथै राजश्व उपशाखा लगायतका शाखाहरुमा र वडा कार्यालयमा रेकर्डकायम गरिनेछ ।

८. नक्सापास दस्तुरः

नक्सापास दस्तुरको सम्बन्धमा खाँडादेवी गा.पा.ले निर्धारण गरे बमोजिम हुने छ ।

९. साविक घर भत्काई पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त नक्सापास गर्ने प्रकृयाः

साविक घर भत्काइ पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नका निमित्त अन्य प्रकृया नया घर बनाउनका लागि अपनाइने प्रकृया सरह हुनेछ । तर साविक घर भत्काइ पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नका निमित्त तपसीत बमोजिमका कागजपत्र पेश गर्नुपर्नेछ ।

१) पहिले नक्सा पास गरेको भए सोको एक प्रति फोटोकपी

२) पहिले नक्सा पास नगरेका तर नापी नक्सामा घर वा निर्माण देखिएका अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि आवश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नुपर्ने छ ।

आवश्यक कागजातहरुः

अ) साविक घर भत्काई पुनः निर्माण गर्नको लागि नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि आवश्यक कागजातहरु

आ) थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नका निमित्त साविक घरका सव तलाका प्लान चारैतिरका एलिभेसन, सवभन्दा अग्ला भागबाट खिचिएको सेक्सनल एलिभेसन र साइट प्लान

इ) तला थप्न वा थप घर निर्माण गर्न उपयुक्त छ भनी सम्बन्धित डिजाइनरका प्राविधिक प्रतिवेदन

ई) मोहोडा फेर्न प्रस्ताव गरिएका छानाका प्रस्तावित प्लान वा मोहडाका साथ साथै साविक भईरहेका छानाका प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नुपर्ने छ। कम्पाउन्ड वाल लगाउने, अस्थायी निर्माण गर्नका लागि नक्सा पास तथा निर्माण सम्बन्धि इजाजत दिने अन्य प्रकृयासम्बन्धमा वडा कार्यालय र गा.पा.को नक्सा शाखाबाट जानकारी लिन सकिने छ।

उ) अन्य कागजागहरुका हकमा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतका लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु पेश गर्नुपर्ने छ। स्वीकृत नक्सा फेरबदल गरी निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित घर धनीले फेरबदल गर्न खोजेको अनुसार पुनः नक्सा तयार गरी वडा कार्यालय मार्फत गाउँपालिकामा स्वीकृतिका लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृत भए पछि मात्र निर्माण कार्य शुरु गरी सम्पन्न गर्न सकिने छ।

ऊ) वातावरण सन्तुलनका लागि आफ्ना जग्गा भित्र कम्तिमा तीनवटा रुख विरुवा अनिवार्य लगाउनु पर्नेछ। उक्त कम्तिमा तीनवटा रुख विरुवा नभएको घरको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन। अन्य केही विवरण खुलाउनु पर्ने भए छुट्टै कागजमा खुलाउन सकिने छ।

१०. घरनक्सा पास प्रकृयामा घरधनीहरुको दायित्व

(क) मिति .......................देखि निर्माण हुने घरको नक्सा बनाउने, डिजाईन गर्ने कार्य खाँडादेवी गा.पा.मा सुचिकृत ईन्जिनियर वा कन्सल्टेन्सी फर्मबाट मात्र हुनेगरी भएको व्यवस्था बमोजिम गाउँपालिकाबाट उपलब्ध ढाँचा अनुसार आवश्यक कागजात सहित दरखास्त फाराम भरी नक्सा, डिजाईन स्वीकृतिका लागि पेश गर्ने।

(ख) पेश गरिएको नक्शा, डिजाइन चेक जाँचपछि परिमार्जन गर्न दिइएको सुझाव अनुसार डिजाइनरलाई संशोधन गर्न लगाई तोकिएको समयावधि भित्र पेश गर्ने।

(ग) नगरपालिकाबाट सम्पर्कको लागि बोलाएको बेला उपस्थित हुने। स्वयम् उपस्थित हुन नसकेमा अख्तियारवालालाई पठाउने।

(घ) स्थलगत निरीक्षणको क्रम दिईएको सुझाव, सल्लाह (लिखितमौखिक) अनुसार निर्माण कार्यमा सुधार गर्ने।

(ङ) गा.पा.बाट माग भएका विवरणहरु उपलब्ध गराउने।



खाँडादेवी गाउँपालिका

निर्माणकर्मी निर्माणव्यवसायी ठेकेदार कम्पनी तथा सुपरिवेक्षक फेर्ने भएमा सोको जानकारी प्रतिवेदन
गाँउपालिकालाई दिने ।

११. घरनक्सा पास प्रकृयामा सुपरीवेक्षकहरुको दायित्व

(क) धरधनीको आवश्यकता अनुसार “मापदण्ड” तथा “भवन सहिता”, र यस कार्यविधिको पालना गरी नक्सा, डिजाइन तयार गर्ने तथा दरखास्त फाराममा सम्बन्धित खण्डहरुभरी गा.पा.मा. पेश गर्न घरघनीलाई सघाउने

(ख) गा.पा.वाट माग भएका विवरण तोकिएको समयावधि भित्र तयार गरी पेश गर्ने ।

(ग) निर्माण कार्यहरुका प्रगति सम्बन्धि प्रविधिक प्रतिवेदनहरु पेश गर्ने ।

(घ) भवन निर्माण संहिता र स्वीकृत नक्शा डिजाइन बमोजिम भूकम्प सूरक्षात्मक प्रविधि अवलम्बन गरी सुरक्षित र गुणस्तरयुक्त निर्माण कार्यमा घरधनी तथा ठेकेदार कम्पनी, निमार्णकर्मी वा निर्माणव्यवसायीलाई उचित निर्देशन, सर-सल्लाह दिने तथा निर्माण कार्यको उचित रेखदेख (supervision) गर्ने ।

१२. निमाण व्यवसायी तथा निर्माणकर्मीहरुको दायित्व

निर्माण व्यवसायी तथा निर्माणकर्मीहरुले घर निर्माण गर्दा गा.पा.मा पेश गरेको नक्सा, मापदण्ड तथा नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण २०६० विपरीत हेने गरी निर्माण गर्न वा गर्न लगाउन हुँदैन ।

१३. घरनक्सा तथा डिजाइन चेक गर्न लाग्ने अधिकतम समय

विभिन्न वर्गका भवनहरुका लागि “मापदण्ड” तथा “राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०” बमोजिम नक्सा तथा डिजाइन चेक गर्नका लागि अधिकतम निम्नानुसार समय लाग्छ ।

- “ग” र “घ” वर्गको भवनका लागि ७ दिन
- “ख” वर्गका भवनका लागि १५ दिन
- “क” वर्गका भवनका लागि ३० दिन

पेश भएको नक्शाडिजाइनमा सच्याउनुपर्ने विषय, बुँदाहरु भएको खण्डमा यस्तो चेक जाँच प्रक्रिया अझ लामो पनि हुन सक्नेछ। लामो समय लाग्ने भएमा गा.पा. ले घर धनी, डिजाइनरलाई सो को जानकारी गराउने छ ।

१४. पूर्व निर्मित घर सम्बन्धमा : गा.पा.को नक्शा पास प्रकृया सुरु हुनु भन्दा अघि निर्माण भएका घर सम्बन्धमा निम्नानुसार गरिने छ :

खाँडादेवी गा.पा.ले नक्सापास प्रकृया सुरु गर्नुपूर्व नै राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसार न्यूनतम मापदण्ड पुरा गरि निर्माण भएको वा राष्ट्रिय पुनः निर्माण प्राधिकरणले गरिएको डिजाइन अनुसार वनेको भवनहरु लाई ३५ दिनको सुचना दिई नक्शा पेश गर्न लगाउने र लाग्ने दस्तुर लिई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने ।

२. घर संरचनात्मक रुपले सुरक्षित भएको तथा फ्लोर एरिया रेसियो (FAR) समेत मिलेको, प्राविधिकवाट प्राप्त भएका सो को नक्शा पेश गर्न लगाई नियमानुसार नक्शा पासको लाग्ने शुल्क लिई नक्शा प्रमाणित गरि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ। **त्यसरी बनेको घरहरु मापदण्ड विपरित भएको पाइएमा लाग्ने शुल्क लिई व्यहोरा खुलाई अमिलेखिकरण प्रमाण मात्र प्रदान गरिनेछ।**

३. उल्लेखित अवस्थावाट वाहेकका (मापदण्ड विपरित बनेका) घरहरुको सम्बन्धमा उक्त जग्गामा कुन प्रकृतिको घर रहेको हो सो खुलाई अन्य घर समुह प्रतिवर्ग फिट लाग्ने शुल्क लिई घर रहेको व्यहोरा मात्र प्रमाणित गरि नियमानुसार लिई लाग्ने शुल्क लिई अमिलेखिकरण प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ । त्यस्ता घरहरुले सार्वजानिक क्षेत्र, सडक, कुलो, मिचेको पाइएमा वा घर वरपर असुरक्षा हुने अवस्था पाइएमा  त्यस्ता घरलाई कारवाहीको प्रकृया अगाडी बढाइने छ ।

गा.पा. क्षेत्रभित्र निर्माण भएका भवनहरुको निर्माण प्रमाणितका लागि निम्नानुसार प्रकृया पूरा गरी उक्त कार्य सम्पन्न गर्न तपसिल बमोजिम हुनेः

३(१) गा.पा. वाट तोकिएका ढाँचामा तोकिएको समयभित्र आवश्यक कागजात एवं निर्माण भएको भवनको प्राविधिकवाट तयार पारिएको सम्पूर्ण विवरणसहित घरधनीले निवेदन दिनुपर्नेछ । तोकिएको समयपछि प्राप्त निवेदन उपर कुनै कारवाही गरिने छैन । तर गा.पा.ले म्याद थपेको अवधि भित्र उक्त कार्य गर्न सकिनेछ ।

३(२) निवेदन साथ चालु आर्थिक वर्षसम्म निर्माण भएका सम्पूर्ण क्षेत्रफलका घर जग्गाकर, वहालकर, व्यवसायकर तथा गा.पा. लाई तिर्नु बुझाउनुपर्ने सबै प्रकारका कर तिरेको व्यहोरा राजश्व शाखाले प्रमाणित गरेको हुनुपर्नेछ ।

३(३) यसरी दर्ता भएका निवेदनहरु दर्ता भएको मितिले ७ (सात) दिनमा नक्सापास मिसिलमा संलग्न गरी भवन निर्माण इजाजत शाखा/वडाकार्यालयका प्राविधिक कर्मचारीवाट फिल्ड निरिक्षण गरी सम्बन्धित घरधनीको रोहवरमा निवेदन साथ पेश भएको विवरण फिल्डको अवस्था चेकगरी ७(सात) दिनभित्र गा.पा.मा प्रतिवेदन गर्नु पर्नेछ ।

३(४) प्राविधिक सिफारिस सहितको विवरण वमोजिम यस कार्यालयको कर्मचारीवाट स्थलगत निरिक्षण गर्दा सिफारिसमा उल्लेख भएका विवरण र फिल्डको अवस्था फरक पाइएमा सिफारिस गर्ने प्राविधिकलाई कानून वमोजिम कारवाही गरिनेछ ।

३(५) गा.पा.वाट स्वीकृत नक्सा एवं भवन निर्माण मापदण्ड भन्दा वढी निर्माण भएका भवनको हकमा भवन निर्माण इजाजत शाखाबाट सम्बन्धित स्थलगत निरिक्षण गर्न प्राविधिक, तोकिएको इन्जिनियर, प्रमुखबाट चेकजाँच गरि सिफारिस भएको आधारमा राजश्व असूल भएको प्रमाणित भएपछि २०७४ मसान्त भित्र बनेका भवन संरचना यदि मापदण्ड विपरित बनेका भए थप संरचना नबनाउने व्यहोराको कानून बमोजिमको कबुलियतनामा गराई जिम्मेवार कर्मचारीको रोहवरमा सनाखत गरि/गराई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले वा निजले तोकेको अधिकारीबाट निर्माण प्रमाणित गरि प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ ।

३(६). सार्वजानिक जग्गा, पर्ति जग्गा, खोला, सडक, आदिका क्षेत्राधिकारभित्रका जग्गा, चोक, मन्दिर, सांघसंधियार आदि मिचेको घरको नक्सा पास गरिने छैन । त्यस प्रकारका भवनहरुलाई अभिलेखिकृत गरि कानूनी कारवाहीको प्रकृया अघि बढाईने छ ।

१५. बाटो, खोला, खोल्सी, राजकूली, पर्ति जग्गा, वनक्षेत्र आदीको सम्बन्धमा अपनाईने मापदण्ड अनुसूची ४ बमोजिम हुने छ ।

१६. विविध

क) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाईसकेपछि गा.पा.को स्वीकृती बेगर नक्सा अनुसारको मापदण्डललाई असर पर्ने किसिमले कुनैपनि फेरबदल गर्न पाईने छैन । यदि सो विपरीत हुन गएमा नियमानुसार कार्यवाही भई जानेछ ।

ख) नक्सा बनाउने डिजाईनर, इन्जिनियर तथा कन्सल्टेन्सीको भूमिका : व्यक्ति वा फर्मले गा.पाले तोकेको समयभित्र सुचिकृत भई गा.पा.को कार्यविधिको परिधिभित्र

रही मात्र कार्य गर्नुपर्ने छ । गा.पा. सुचिकृत भएपछि नक्सा शाखाबाट प्रदान हुने अनिवार्य दुई घन्टाको अभिमुखीकरण लिनु पर्ने छ ।

- सम्बन्धित घरधनीलाई दिने नक्सा तथा कार्यालय प्रतिहरू बेग्लाबेग्लै बाईण्डिङ् गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।
- नक्सामा स्पष्ट देखिने गरी रेखाले बाटोका क्षेत्र, सेटब्याकको अलग्गे क्षेत्र र घर निर्माण हुने क्षेत्र सहितको साईट प्लान अनिवार्य हुनुपर्दछ ।
- नक्साका प्रत्येक पानाहरुमा डिजाईनरको दस्तखत, नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिल दर्ता नम्बर तथा कन्सल्टेन्सीको छाप अनिवार्य रुपमा हुनु पर्नेछ ।
- खाँडादेवी गा.पा.मा कार्यरत कुनै पनि कर्मचारीले खाँडादेवी गा.पा. क्षेत्र भित्र निर्माण हुने सरकारबाट संचालित कार्यक्रम बाहेकको (निजी, व्यवसायिक आदि) नक्सा बनाउन पाउने छैन ।
- सबै नक्साहरु अनिवार्य रुपमा A-1, A-2 र A-3 साईनमा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- पेश भएका घरनक्सा फाराम तथा नक्साहरुमा केरमेट गर्ने , खुर्किने तथा टिपेक्स प्रयोग गर्न पाइने छैन ।
- नक्सा वा डिजाईन सम्बन्धि कार्य गर्दा यस कार्यविधिको पूर्ण पालना गर्नुपर्ने छ ।

(ग) राष्ट्रिय भवनसंहिता पालना गर्नु, गराउनु पर्ने : गा.पा.ले भवनको नक्सा पास गर्दा निर्धारित राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना गर्न लगाउनेछ ।

(घ) राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड अवलम्बन हुनेः (१) गाँउपालिकाको सडक, भौतिक पूर्वाधार, एकीकृत बस्ती विकास तथा शहरी योजना, भु-उपयोग योजना, उपभोग्य सेवा, सामाजिक सेवा तथा पूर्वाधारको निर्माण, सञ्चालन वा व्यवस्थापन गर्दा नेपाल सरकार र प्रदेश सरकारले सो विषयमा तोकेको राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड अवलम्बन गर्नु पर्नेछ ।

(ङ) सडकको अधिकारक्षेत्र तोक्न सक्ने : गा.पा.ले आफ्नो क्षेत्रभित्र स्थानीय सडकको दायाँ बायाँको अधिकार (राईट अफ वे) को सीमा तोक्ने छ । यसरी तोक्दा बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड,

खाँडादेवी गाउँपालिका

नयाँ सहर आयोजनाको मापदण्ड, तथा उपत्यका विकास प्राधिकरण मापदण्ड समेतलाई आधार मानी तोकिने छ ।

(च) गा.पा.ले राष्ट्रिय तथा प्रदेश स्तरीय सडकको दायाँ बायाँ अधिकार राईट अफ वे को पालना गर्ने गराउने र गा.पा.का सडकहरुको मापदण्ड निर्धारण गरी कडाईका साथ पालना गर्ने गराउनेछ ।

(छ) गा.पा.ले सडकको अधिकार क्षेत्रभित्र बनेका संरचना जुनसुकै बखत हटाउन वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

(ज) गा.पाले दिएको आदेश अनुसार कुनै व्यक्ति, संस्था वा निकायले त्यस्तो संरचना नहटाएमा वा नभत्काएका गा.पा.ले त्यस्तो संरचना आफैं हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ र यसरी हटाउन वा भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा निकायबाट असुर उपर गरी नियमानुसारको जरीवाना तथा शुल्क समेत असुल उपर गर्ने छ ।

(झ) साढे दूई आना सम्मको घडेरीमा बन्ने घरलाई तीस प्रतिसत खुल्ला क्षेत्र छोडी दूई तल्ला र भर्याङ छोप्ने सम्म, साढे दुई आना भन्दा माथि तीन आनासम्मको घडेरीमा बन्ने घरलाई साढे दुई तल्ला सम्म र भर्‍याङ छोप्ने, तीन आना भन्दा माथि चार आनासम्मको घरलाई तीन तला र भर्‍याङ छोप्ने संरचना निर्माणको अनुमति दिईने छ । सो भन्दा बढी क्षेत्रफल बन्ने घरमा नियमानुसार फ्लोर एरिया रेसियो समेत हेरी नियमानुसार अनुमति दिईनेछ ।

खाँडादेवी गाउँपालिका

अनुसुची १

नक्सा पास प्रमाण पत्र नं.......................

खाँडादेवी गाउँपालिका

भवन निर्माण अभिलेखपत्र

श्री.............................. ले खाँडादेवी गाउँपालिका वडा नं..... टोल मार्ग सडक............ मा निम्न वमोजिम निर्माण कार्य भएको, उक्त निर्माण कार्य तत्कालिन मापदण्ड पुरा नगरी भएको व्यहोरा अभिलेखिकृत गरिएको छ ।

१. जग्गाका विवरण

खाँडादेवी गा.पा. वडा नं...... कित्ता नं........ क्षेत्रफल........... क्षृत्र ( जोन)...............उपक्षेत्र ।

२. चारकिल्लापूर्व.................. पश्चिम.................... उत्तर............दक्षिण...............

३. जग्गा धनीको नाम.....................

४. घरधनीको नाम.....................

५. भवन निर्माणको किसिम................... भवनको प्रायोजन.....................

६. घरजग्गा संग जोडिएका वाटोका केन्द्ररेखावाट छोड्नपर्ने दुरी.............. छाडिएको दुरी...............

७. नदि/राजकुलो/खोला आदिको किनारामा भए त्यसका लागि छोड्नुपर्ने दुरी........... छोडेको दुरी.......

८. पुरा नगरेको तत्कालिन मापदण्ड.............

९. गा.पा.को ................... मा स्वीकृत भवन इजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७४ बमोजिम भवन अभिलेख पत्र जारि गरिएको छ । भवन अभिलेखिकृत गरेको आधारमा कानुन बमोजिमका कारवाही गर्न बाधा पुगेको मानिने छैन ।



खाँडादेवी गाउँपालिका

| विवरण | नक्सापास अनुसार | भवनमापदण्ड अनुसार पाउने | भवननिर्माण भएकोस्थिति | कैफियत |
|---|---|---|---|---|
| भवनलेचर्चेको क्षेत्रफल | | | | |
| भुतिगललल्ला/अर्थभूमिगत<br>१.<br>२. | | | | |
| जमिनतल्ला | | | | |
| पहिलातल्ला | | | | |
| दोस्रो तल्ला | | | | |
| तेस्रो तल्ला | | | | |
| | | | | |
| जम्मा क्षे.फ. | | | | |

क्रमशः ...

.............................................

.....................................

स्थलगत निरीक्षण सिफारिश गर्ने
नक्सा शाखा प्रमुख वा ईन्जिनियर

प्रमाणित गर्ने
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

खाँडबारी नगरपालिका

## अनुसुची २

निर्माण भएको भवनको घरधनीले गरेको कशुलियतनामा खाँडोदवी गाउँपालिका वडा नं.................. स्थित................ टोलमा रहेको कित्ता नं.................... को क्षेत्रफल.................. जग्गामा मैले/हामीले मिति................. मा भवन इजाजत प्राप्त गरि भवन निर्माण गरेकोमा स्वीकृत नक्शा/प्रचलित मापदण्ड भन्दा ................ तल्ला........... स्वयार फिट बढी भवन निर्माण प्रमाणितको लागि अनुरोध छ । २०....... मसाल अगावै निर्णय सम्पन्न गरेको हुँ । सो भन्दा बढी थप भवन संरचना विना स्वीकृत निर्माण गरिने छैन । गरेमा यस कार्यालयवाट जुनसुकै निर्माण संरचना भत्काई निर्माण खर्च समेत म/हामीबाट असुल उप्पर गरेमा समेत मेरो/हाम्रो मन्जुरी छ। साथै खाँडादेवी गाउँपालिकाको नियमानुसार भविष्यमा हुने कार्वाही सहन म/हामीलाई मन्जुरी छ/छौं ।

कवुलियत दिने निवेदमको

नाम :
स्थायी ठेगाना :
सही :
सम्पर्क नं :
Email :

वडा कार्यालय/कार्यालयको तर्फबाट

यो कवुलियतनामा निज निवेदक घरधनी श्री................................ ले कार्यालय/वडा कार्यालय उपस्थित भई मेरो रोहवरमा मन्जुरीको साथै सनारवत गरेका व्यहोरा प्रमाणित गर्दछु ।

पदाधिकारी/कर्मचारीको नाम :...............................
पद:...................................
मिति:...............................
हस्ताक्षर:.............................

इति संम्बत २०.......साल..............महिना.................... रोजशू मम.............

भवन निर्माण प्रमाणितको लागि डिजाइनर/सुपरिवेक्षकको कवुलियतनामा

खाँडादेवी गाउँपालिका

अनुसुची ३

खाँडादेवी गा.पा. वडा नं................. स्थित .................... घर नं..............टोलमा रहेको कित्ता नं........ को क्षेत्रफल.................. जग्गामा श्री......................... नाममा मिति............... नक्सापास भई बनेको भवनको निरिक्षण गर्दा निम्न वमोजिम भएको देखिन्छ।

सडााको केन्द्ररेखावाट छोडेको दुरी................. वाटोको चौडाइ.................

| विवरण | नक्सा पास अनुसार | भवन मापदण्ड अनुसार पाउने | भवन निर्माण भएको स्थिति | कैफियत |
|---|---|---|---|---|
| भवनले चर्चेको क्षेत्रफल | | | | |
| भुतिगततल्ला/अर्थभूमिगत<br>१.<br>२. | | | | |
| जमिनतल्ला | | | | |
| पहिलातल्ला | | | | |
| दोस्रो तल्ला | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| जम्मा क्षे.फ. | | | | |

यस पानामा समावेश हुन नसक्ने विवरणहरु यसै नमूना ढाँचामा अर्को पानामा उल्लेख गरी संलग्न गर्नुपर्नेछ। डिजाइनर/सुपरिवेक्षकका

नामः इजाजत पत्र नं.

सहिः NEC दर्ता नं.

आवश्यक कागजातः

१. नागरिकताको फोटोकपी

२. जग्गाधनी प्रमाणपुर्जाका फेटोकपी, Blue Print

३. हालसम्म नगरपालिकालाई तिर्न बुझाउनुपर्ने कर, शुल्क, जरीवाना तथा दस्तुर दाखिला गरेको पत्र (Tax Clearance Certificate)

४. तोकिएको ढाँचामा प्राविधिकवाट तयार गरी प्रमाणीत गरेको सम्बन्धित भवनका नक्सा (स्केच)।

५. नेवेदन पेश गर्दाको अवस्थाको भवनको चारतर्फबाट खिचिएको फोटा र

६. सम्बन्धित व्यक्तिको दुईवटा पासपोर्ट साइजको फोटो।

खाँडादेवी गाउँपालिका

अनुसुची ४

बाटो तथा खोलाको मापदण्ड

बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ का मुख्य विशेषताहरु

| | |
|---|---|
| सडकको चौडाई | • सडकको न्यूनतम सेटव्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर कायम हुनुपर्ने ।<br>• सडकको न्यूनतम क्षेत्राधिकार ६ मिटर कायम हुनुपर्ने ।<br>• घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा कम्ती २० प्रतिशतले बढी हुनु पर्ने ।<br>• सार्वजानिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सापास गर्न नपाईने । |
| खाली राख्नुपर्ने जमिन | • आवासीय भवनमा २५० वर्गमिटर सम्मको क्षेत्रमा ३० प्रतिशत र सो भन्दा बडिको क्षेत्रफलमा ४० प्रतिशत जमिन खाली राखी भवन निर्माण गरिनुपर्ने ।<br>• सरकारी अर्ध सरकारी र सार्वजानिक भवनमा ५० प्रतिशत जमिन खाली राखी भवन निर्माण गरिनुपर्ने । |
| जग्गा प्लटिङ्ग | • जग्गा प्लटिङ्गका लागि खाँडादेवी गा.पा.बाट अनुमति लिनुपर्ने ।<br>• प्लटिङ्गमा जाने मूल सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुनुपर्ने ।<br>• प्लटिङ्ग भित्र कम्तिमा ६ मिटर सडक चौडाइ र सडक सिमाबाट १.५ मिटर सेटव्याक हुनुपर्ने ।<br>• उपयुक्त स्थानमा खुला क्षेत्र हुनुपर्ने ।<br>• स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम जग्गा प्लटिङ्ग नगरेमा सो क्षेत्रमा खानेपानी धारा जडान, विजुली र अन्य पूर्वाधार निर्माण नगरिने र जग्गा रोक्का राख्न सकिने । |

खाँडादेवी गाउँपालिका

| | |
|---|---|
| पर्खाल | • पर्खालको अधिकतम उचाइ ४ फिट हुने र सो भन्दा माथि बढिमा ३ फिटसम्म जालि राख्न सकिने ।<br>• पर्खालको समेत अनिवार्य रुपमा नक्सापास गरिनुपर्ने ।<br>• आफ्नो जग्गाजमिनको संरक्षणको लागि हरित बार (रुख विरुवा) लगाउन सकिने ।<br>• जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउनु पर्ने । |
| सेफ्टी ट्यांकी | • नक्सापास गर्दा सेफ्टी ट्यांकी सहितको नक्सा पास गरिनुपर्ने । |
| बैंकिङ्ग र इन्सोरेन्स कारोबार | • निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना भवनको बैंकिङ्ग र इन्सोरेन्स कारोबार गर्न नपाईने । |
| जोखिम क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि निषेध | • ३० डिग्री भन्दा भिरालो जमिनमा भवन बनाउन नपाइने ।<br>• खानी तथा भुगर्भ विभाग र जिल्ला दैवि प्रकोप उद्धार समिति, गाउँ विपद व्यवस्थापन समितिले निषेध गरेका स्थानमा भवन बनाउन नपाइने । |
| उपयोगिता परिवर्तन | • आवासीय भवनलाई व्यावसायिक लगायत अन्य प्रयोजनको लागि प्रयोग गर्न नपाउने ।<br>• आवसीय घर आंशिक रुपमा समेत व्यवसायिक प्रयोजनमा लगाइएमा उक्त भवनलाई व्यवसायिक भवन मानिने । |
| मापदण्ड विपरितका भवन सार्वजानिक निकायले भाडामा लिन नपाउने | • नक्सापास नभएका, भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड पुरा नगरेका र भवन संहिता पुरा नगरेका भवनहरु सार्वजानिक निकायले भाडामा लिन नपाउने । |
| सडकको क्षेत्राधिकार भित्र रहेका संरचनाहरु भन्काउने | • सडकको क्षेत्राधिकार भित्र परेका गैरकानूनी संरचनाहरुलाई भत्काउनु पर्ने । |

| | |
|---|---|
| टप र वार्दली | ● सडकको क्षेत्राधिकार र सेड व्याक भित्र टप, वार्दली, छज्जा आदि कुनै पनि संरचनाहरु बनाउन नपाउने ।<br>● भवन निर्माण क्षेत्र भित्र पनि एक मिटर भन्दा बढीको टप, वार्दली, छज्जा निकाल्न नपाइने । |
| छतमा पिलर राख्न निषेध | ● निर्माण अवधि पछि छत माथि पिलर राख्न नपाउने ।<br>● मूल सडकमा बनेका भवनलाई रंग रोगन नगरी राख्न नपाइने । |
| नदी उकासको जमिन | ● नदि उकासबाट आएको जमिन हरित क्षेत्र बनाउनुपर्ने । |
| सुपरभाइजर नियुक्ति गर्नुपर्ने | ● नक्सा डिजाइन निर्माण र भवन निर्माण सुपरिवेक्षणको निमित्त भवन ऐन २०५५ले तोके वमोजिमको योग्यता पुगेको सिभिल ईन्जिनियर वा आर्किटेक्ट भवन निर्माणकर्ताले नियुक्त गर्नुपर्ने ।<br>● नक्सा तथा डिजाइनमा तोकिएको ईन्जिनियरले नाम र दर्ता नम्बर सहित प्रमाणित गर्नुपर्ने ।<br>● भवन निर्माणको संहिता तथा मापदण्ड विपरित नक्सा निर्माण वा प्रमाणित गरेका सम्बन्धित प्राविधिक समेत जिम्मेवार हुने । |

<u>सडक मापदण्ड र निर्माण सम्बन्धी</u>

<u>मुख्य सडक बाटो हकमा</u>

१) Green City बनाउनमा लागि प्रत्येक घरले कम्तीमा ३ वटा रुख रोप्न पर्ने व्यवस्था लागु गरिएको छ ।

२) सार्वजानिक जग्गाको छेउबाट २ मिटर छोड्नको लागि लागु गरिएको छ ।

३) वन सिमानाको छेउबाट ४ मिटर छोड्नको लागि लागु गरिएको छ ।

खाँडादेवी गाउँपालिका

अनुसुची ४

**सडकको मापदण्ड**

| सडकको नाम | मापदण्ड (सडकको केन्द्रविन्दुबाट दायाँबायाँ छोड्नुपर्ने जमिन |
|---|---|
| भटौटली पूल गोगनपानी गाल्पा सडक | १५ मिटर |
| सित्खा गोगनपानी सडक | १५ मिटर |
| सित्खा आँपचौर चुल्ठेपानी सडक | ५ मिटर |
| खैरेनीघाट राकाथुम गाल्पा सडक | ५ मिटर |
| निगल्बास टिमु सडक | ५ मिटर |
| धुलेबेसी गागल माहाकाल्थान | ५ मिटर |
| धलेबेसी मेगर्पा पिङ्गुरी | ५ मिटर |
| मध्य पहाडी लोकमार्ग | २५ मिटर |

**कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मितिः २०७४।१२।०५**
**प्रमाणीकरण मितिः २०७४।१२।१२**

**आज्ञाले,**
**विष्णु प्रसाद सुवेदी**
**प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत**

खाँडादेवी गाउँपालिका



मूल्य रू.१५।-