



अन्नपूर्ण गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ५ संख्या : १० मिति : २०८१।०३।१६

भाग-२

अन्नपूर्ण गाउँपालिका

बस्ती विकास तथा भवन निर्माण कार्यविधि २०८१

बस्ती विकास तथा भवन निर्माण कार्यविधि २०८१

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति : २०८१।०१।०४

अन्नपूर्ण गाउँपालिका भित्र निर्माण हुने भवन, पूर्वाधार तथा आवासीय संरचनाहरूलाई सुरक्षित बनाई व्यवस्थित बस्ती तथा शहरी विकासका निम्ति मापदण्ड निर्धारण, नक्सा पास तथा आवश्यक प्रक्रिया सम्बन्धी व्यवस्था गर्न वाञ्छनीय भएकाले, स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी अन्नपूर्ण गाउँ कार्यपालिकाको मिति २०८१।०१।०४ गतेको बैठकबाट यो कार्यविधि स्वीकृत छ।

परिच्छेद-१

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ : (१) यस कार्यविधिको नाम " बस्ती विकास तथा भवन निर्माण कार्यविधि २०८१" रहेको छ ।

(२) यो कार्यविधि गाँउ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत भए पश्चात प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा : विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा,

(१) "आवश्यक कागजात" भन्नाले भवन निर्माण इजाजत प्राप्त गर्न, निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न वा अभिलेखीकरण गर्न पेश गर्नुपर्ने भवन सम्बद्ध कागज प्रमाणलाई सम्झनु पर्दछ ।

- (२) " एकाघरको व्यक्ति " भन्नाले नक्सावालासँग एका सगोलमा बस्ने परिवारका अन्य सदस्यलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (३) "डिजाइनर" भन्नाले अन्नपूर्ण गाउँपालिकामा दर्ता भएका भवनको नक्सा डिजाइन गर्न अनुमतिप्राप्त डिजाइनर/कन्सल्टेन्टलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (४) "तत्कालिन मापदण्ड" भन्नाले भवन निर्माण गर्न अनुमति लिएको मिति वा भवन निर्माण गरेको मितिमा लागू भएको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (५) "नक्सापास" भन्नाले आफ्नो हक भोग र स्वामित्वको जग्गामा प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता बमोजिम नयाँ भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिने, पुरानो भवनमा तल्ला थप गर्ने, बनेको संरचनामा आवश्यक थप घट गर्ने वा निर्माण भैसकेको भवनको नियमित गर्ने कार्य समेतलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (६) "गाउँ कार्यपालिका" भन्नाले अन्नपूर्ण गाउँकार्यपालिका सम्झनु पर्दछ ।
- (७) "गाउँपालिका" भन्नाले अन्नपूर्ण गाउँपालिका सम्झनु पर्दछ ।
- (८) "निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र" भन्नाले भवन निर्माण सम्पन्न भएको प्रमाणित गर्ने प्रमाणपत्रलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (९) "पूर्वाधार बिकास तथा भवन नियमन शाखा सर्जमिन" भन्नाले प्राविधिकबाट भवन निर्माण स्थल वा अन्य विवादित स्थलको अवलोकन, नापजाँच गरी पेश गरेको स्केच वा लिखित व्यहोरा वा फोटो वा आवश्यकतानुसार तीनै प्रकृतिको विवरण उल्लेखित प्रतिवेदनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (१०) "अध्यक्ष" भन्नाले अन्नपूर्ण गाउँपालिकाको अध्यक्षलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (११) "मापदण्ड" भन्नाले बस्ती विकाश, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड सम्झनु पर्दछ ।
- (१२) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले अन्नपूर्ण गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (१३) "वडा अध्यक्ष" भन्नाले सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्षलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (१४) "वडा समिति" भन्नाले सम्बन्धित वडाको वडा समितिलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (१५) "सभा" भन्नाले अन्नपूर्ण गाउँपालिकाको गाउँ सभालाई सम्झनु पर्दछ ।

(१६) “सर्जमिन” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धमा सम्बद्ध जग्गा, बाटो, संधियार आदि विषयमा सम्बद्ध वडाका जनप्रतिनिधिको रोहवरमा कम्तीमा ५ जना स्थानीय भद्र भलाइीको स्पष्ट भनाइ समावेश गरी गरिएको कागज सम्झनु पर्दछ ।

(१७) “श्रेस्ता” भन्नाले भवन निर्माणसँग सम्बन्धित जग्गाको अभिलेखलाई सम्झनु पर्दछ ।

(१८) "सडक अधिकार क्षेत्र (Right Of Way)" भन्नाले प्रचलित कानून तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सम्झनु पर्दछ ।

(१९) "सेटब्याक (Set Back)": भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छोड्न पर्ने न्यूनतम दुरीलाई सम्झनु पर्दछ ।

(२०) "भुइँ क्षेत्रको अनुपात (FAR- Floor Area Ration)": भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई सम्झनु पर्दछ ।

(२१) "जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)": भन्नाले भवनको भुइँ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणन गर्दा आउने प्रतिशतलाई सम्झनु पर्दछ ।

(२२) “क वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाइ निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई सम्झनु पर्दछ ।

(२३) “ख” वर्गका भवन भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको भुइँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढि, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई सम्झनु पर्दछ ।

(२४) “ग वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको भुइँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाइ ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

(२५) “घ वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेका इट्टा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी बनाइएका अधिकतम दुइ तले भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

परिच्छेद —२

भवन निर्माण अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था

३. नक्सा दर्ता प्रक्रिया :

निवेदकले दिने नक्सा दर्ता प्रकृया देहाय बमोजिम हुनेछ ।

(१) निवेदकले अनुसूची १ बमोजिम आवश्यक प्रमाणपुर्जाहरु संलग्न गरी गाउँपालिकाले तोकेको फाराम भरि पेश गर्नुपर्नेछ ।

(२) पेश भएको फाइल रीतपूर्वक गाउँपालिकाका प्राविधिकबाट आवश्यक प्रमाणपुर्जा छ/छैन र आवश्यक मापदण्ड अनुसार छ/छैन जाँची सकेपछि नक्सा सम्बन्धित शाखामा पठाईनेछ ।

(३) उक्त फाइल सम्बन्धित शाखामा दर्ता भए पछि संधियारहरुलाई आवश्यक जानकारी सोहि दिन वा भोलिपल्ट दिइनेछ ।

(४) संधियारहरुलाई सूचना प्राप्त भए पछि नक्सा पास शाखाले सोही दिन वा सोको भोलिपल्ट १५ दिने सार्वजनिक सूचना घर बनाउने स्थलमा टाँस गर्न लगाउनेछ ।

(५) यस अवधि भित्र कुनै विवाद भएमा गाउँपालिकाका पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखा/वडा सचिव/वडा अध्यक्ष र सम्बन्धित व्यक्ति वा पक्ष बसी समस्याको टुंगो लगाईनेछ । कथंकदाचित समस्या समाधान नभए सम्बन्धित पक्षबाट नापी शाखाबाट पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखामा झिकाई समस्याको निराकरण गरिनेछ ।

(६) यदि १५ दिने सूचना संधियारको अनुपस्थितिमा वा कुनै कारणवश बुझि नदिएमा १५ दिन पश्चात उक्त संधियारलाई पुनः ७ दिनको सूचना जारी गरिनेछ ।

(७) उपदफा ५ र ६ को प्रकृया पूरा भएको भोलिपल्ट गाउँपालिकाका प्राविधिक, वडा सचिव, वडा अध्यक्ष र सम्बन्धित व्यक्तिको उपस्थितिमा सर्जमिन गरिनेछ ।

(८) सर्जमिन भएको भोलिपल्ट सर्जमिनमा गएको प्राविधिकको प्रतिवेदन साथ नक्सा फाईल नक्सा पास शाखाले बुझिलिनेछ ।

(९) नक्शा पास शाखाबाट फाईल पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखाको प्रमुख समक्ष पेश भएपछि १५ दिने सूचना, सर्जमिनको प्रतिवेदन र गाउँपालिकाको मापदण्डलाई समेत ध्यानमा राखी पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखा प्रमुखले निर्माण स्विकृत दिन मिल्ने, नमिल्ने वा परिवर्तन गर्नुपर्ने भए आवश्यक कुराको टिप्पणी उठाई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नेछ ।

(१०) टिप्पणी सदर पश्चात सम्बन्धित व्यक्तिले गाउँपालिकाको नियमानुसार आवश्यक दस्तुर राजश्व शाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।

(११) आवश्यक दस्तुर बुझाए पछि सोही दिन वा सोको भोलिपल्ट सम्ममा प्लिनथ लेवलसम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ । उपदफामा (९), (१०) र (११) प्रयोजनको प्रकृयाको लागि जम्मा अधिकतममा ७ (सात) दिन लाग्नेछ ।

(१२) भवनको जग हालने बेलामा सम्बन्धित व्यक्तिले गाउँपालिकाको प्राविधिकको रोहवरमा जग शुरु गर्नुपर्नेछ । जसको सूचना सम्बन्धित व्यक्तिले गाउँपालिकामा समयमै दिनुपर्नेछ ।

(१३) प्लिन्थ लेवल सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न भए पछि सोको जानकारी गाउँपालिकामा दिनु पर्ने छ । त्यस पछि सोही दिन वा सोको भोलिपल्ट गाउँपालिकाको प्राविधिकबाट उक्त घर नापजाँच गरी प्लिन्थ लेवलसम्म नक्शा पास बमोजिम बनेको छ ःछैन हेरी ३(तीन) दिन भित्र प्रतिवेदन पेश गरिनेछ ।

(१४) प्लिन्थ लेवल सम्म स्वीकृत नक्सा अनुसार घर बनेको भए नियमानुसार ३ (तीन) दिन भित्र नक्शापास प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ । यदि सोअनुसार नबनेको भए आवश्यक सुधार गर्नःभत्काउन गाउँ कार्यपालिकाको कार्यदलले आदेश दिने छ र उक्त सुधार पश्चात मात्र नक्सा पास प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ ।

(१५) निर्माण सम्पन्न पश्चात सम्बन्धित व्यक्तिले सोको जानकारी गाउँपालिकामा दिएपछि गाउँपालिकाका प्राविधिकबाट सोही दिन वा सोको भोलिपल्ट घरको निरीक्षण गर्ने र सोको रिपोर्ट सोही दिन वा सोको भोलिपल्ट पेश गर्ने छ । नक्सा पास अनुसार बनेको भए निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ र नबनेको भए आवश्यक सुधार गरेपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ ।

(१६) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरेपछि मात्र सम्बन्धित निकाय जस्तै— विद्युत प्राधिकरण, खानेपानी संस्थान आदिमा आवश्यक सिफारिस दिन सकिनेछ ।

(१७) प्लिन्थ लेवल सम्मको निर्माण कार्यको लागि नक्सापास प्रमाणपत्र प्राप्त भएको मितिले २(दुई) वर्ष भित्र निर्माण सम्पन्न गरी सक्नु पर्नेछ । कथंकदाचित उक्त म्याद भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न नसकेमा म्याद थपको लागि गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्ने छ । त्यस पछि पहिला लागेको दस्तुरको ५ प्रतिशत थप दस्तुर तिरी पुनः २(दुई) वर्षको लागि म्याद थप गरिदिन सकिनेछ ।

४. नक्सामा हेरफेर सम्बन्धी व्यवस्था : (१) भवन निर्माण गर्न नक्सा स्वीकृति लिइसकेको वा स्वीकृति लिने प्रकृत्यामा रहेको अवस्थामा भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकूल हुने गरी संशोधित नक्सा स्वीकृतिको लागि पुनः पेश भएमा स्वीकृत नक्सा भन्दा घटी वा बढी क्षेत्रफल हुनेगरी हेरफेर गरेमा बढी क्षेत्रफलको हकमा तोकिएको दररेट बमोजिम दस्तुर लिने एवम् संशोधित नक्साको हकमा तोकिएको नक्सा संशोधन दस्तुर लिई संशोधित नक्सा स्वीकृत गर्नसकिनेछ ।

(२) स्वीकृत भवनको मोहडा परिवर्तन गर्नुपर्ने भएमा संशोधित नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ र सोको दस्तुर संशोधित नक्सा दस्तुर सरह नै हुनेछ ।

५. बाटो सम्बन्धी व्यवस्था : भवन निर्माण गर्न नक्सा पेश गर्दा भवन निर्माण स्थलसम्म आवतजावत गर्ने बाटो अनिवार्य हुनु पर्नेछ । बाटो सम्बन्धी व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछ :

(१) नापी नक्सा र फिल्डमा बाटो जनिएकोमा सो बमोजिम बाटो कायम हुनेछ । बाटोको अवस्था (लम्बाइ, चौडाई) नापी नक्सा र फिल्डमा फरक परेमा नापी नक्सा बमोजिम गरिनेछ । प्रचलित मापदण्ड अनुसार फिल्डमा बाटो रहेको तर नापी नक्सामा सो बमोजिमको बाटो भएको नदेखिए बाटोमा प्रयोग भएको जग्गाको सम्बन्धित जग्गाधनीको उपस्थितिःलिखित सहमतिमा वडाबाट सर्जिमिन गरी फिल्डको बाटोलाई आधार मान्न सकिनेछ ।

(२) निजी जग्गालाई बाटो देखाइ नक्सापास गर्नुपर्ने भए सम्बन्धित जग्गाधनी वडा कार्यालयमा उपस्थित भई वडा अध्यक्ष वा वडा सदस्यको रोहवरमा सनाखत भएको मन्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ । यसरी नापी नक्सामा बाटो नभएको तर फिल्डमा निजी जग्गाबाट बाटो देखाई नक्सापास गर्नुपर्ने अवस्थामा स्थानीय साँध संधियार र जग्गाधनीको उपस्थितिमा सर्जिमिन गर्नुपर्नेछ ।

(३) नापी नक्सामा बाटो नभएको तर राजीनामाको कागज, लालपूर्जा वा अन्य जग्गा सम्बद्ध कागजातहरूमा बाटो रहेको भए सो बाटोलाई आधार मानी नक्सापास गरिनेछ ।

(४) नापी नक्सामा बाटो नदेखिएको तर पहिल्यै देखी चलन चल्तीमा आवतजावत गर्ने गोरेटो बाटो रहेछ भने सो बाटोलाई आधार मानी नक्सापास गरिनेछ । पहिल्यै देखि बाटो थियोःथिएन भन्ने विषयमा विवाद परेमा वडा प्रतिनिधिको रोहवरमा कम्तिमा ३ जना स्थानीय भद्र भलाझीको उपस्थितिमा सर्जिमिन गरी सर्जिमिनमा उल्लेखित व्यहोरा बमोजिम गरिनेछ । बाटोको चौडाइ कम्तिमा ४ मिटरको हुनुपर्नेछ । साविकको भवनमा ४ मिटरभन्दा कमको बाटो भएपनि नयाँ निर्माण गर्दा ४ मिटर कायम गर्नुपर्नेछ । तर मुख्य सडकबाट ५० मिटर भित्रमा बाटो टुडगिने रहेछ भने साढे दुई मिटर बाटो कायम भएमा नक्सा पास गर्न बाधा पर्ने छैन । यसै उपदफाका दुवै अवस्थाका बाटोमा सेट व्याक अनिर्वायता छैन ।

(५) नापी नक्सामा सार्वजनिक, पर्ती, नदी उकास, गुठी आदि जनिएको वा कुनै व्यक्तिको हक भोग वा स्वामित्वमा नरहेको सार्वजनिक प्रकृतिको जग्गा देखिने तर फिल्डमा त्यस्ता जग्गा बाटोको रूपमा पहिल्यै देखि प्रयोग गरिदै आएको, दुई वा दुईभन्दा बढी स्थानीय वासिन्दाहरू सो बाटो प्रयोग गरी आवतजावत गरिरहेको देखिए, सोही बाटोलाई देखाइ यसअघि यस कार्यालयबाट नक्सा समेत पास गरेको रहेछ भने वडा कार्यालयबाट स्थानीय वासिन्दाहरूको उपस्थितिमा सर्जिमिन गरी सर्जिमिनबाट बाटो रहेको प्रमाणित भए त्यस्तो बाटोलाई सर्जिमिन व्यहोरा, वडाको सिफारिस, यसअघि सोही चलन चल्तीको बाटोलाई आधार मानी नक्सापास गरिनेछ । तर स्थलगत अवस्थालाई आधारमानी बाटो देखाई नक्सापास गरिएको मात्र कारणबाट त्यस्तो जग्गा बाटो कायम हुनसक्ने छैन । गाउँपालिकामा त्यस्ता जग्गाको उपयोग अन्य प्रयोजनमा गर्नुपरेमा यस उपदफा बमोजिम बाटो देखाई नक्सापास गरेको कारण मात्रले बाधा पुगेको मानिनेछैन ।

(६) नापी नक्सामा राजकूलो, खोला, खोल्सा वा यस्तै प्रकृतिको कुलो वा पानी लैजाने भाग देखिएको तर फिल्डमा बाटो निर्माण गरी अघिदेखि बाटोको रूपमा चलन चल्ती भई सोही बाटोलाई देखाइ यसअघि यस कार्यालयबाट नक्सापास समेत भएको रहेछ भने सर्जिमिन गरी वडाको सिफारिसको आधारमा राजकूलो, खोला, खोल्सा लगायत जनाइ सो बमोजिमकै मापदण्ड अनुरूप नक्सा पास गरिनेछ ।

(७) उपदफा (१) (२) (३) बमोजिम बाटो देखाई नक्सापास भएको जग्गाहरूको लगत कट्टा गरी बाटोमा लगत कायम गर्न सम्बन्धित जग्गाधनीहरूको सहमतीमा नक्सा पास गर्ने जग्गा सम्म बाटो कायम गर्न नियमानुसार सम्बन्धित निकायमा लेखी पठाउनुपर्नेछ ।

६. नक्सापास सम्बन्धी विशेष व्यवस्था :

(१) नक्सापास विना निर्माण गरिएको भवन वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गरी निर्माण गरिएको भवन वा नक्सापास प्रक्रियामा रहेको तर पास भैनसकेको अवस्थामा निर्माण भएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता पालना भएनभएको पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखाबाट यकिन गरी उपयुक्त देखिएका भवनको हकमा घरधनी वा एकाघर व्यक्तले गाउँपालिका समक्ष सुनुवाइका लागि पेश गर्नुपर्नेछ । त्यस्ता भवनहरूको पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखाको प्रतिवेदन र अनुसुचि २ बमोजिमको कागज पत्रका आधारमा प्रमुखले र नक्सापास कार्यदलले सिफारिस गरेको खण्डमा नक्सा पास सम्बन्धि नियमानुसार दस्तुर लिइ गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत वा निजले अधिकार प्रत्यायोजन गरेको अधिकारीलाई नक्सा पास गर्न वा भवनको कुनै भाग भत्काउने गरि ठहर गरिए बमोजिम नक्सा पास सम्बन्धि थप कारवाही अगाडि बढाउन निर्देशन दिनुपर्नेछ । पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखाको प्रतिवेदन अनुसार उपयुक्त भएका भवनहरूको अभिलेखिकरण गाउँकार्यपालिकाको कार्यालयमा अनिवार्य रूपमा दर्ता गराई भवन अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र लिनुपर्छ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम नक्शा पास सम्बन्धि विशेष अवस्थाको लागी गठन हुने समिति गाउँपालिकाबाट नक्सा पास नियमित गर्ने सूचना प्रकाशन गरेको मितिले ३ महिना हुनेछ ।

परिच्छेद ३

भवन निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र सम्बन्धी व्यवस्था

७. भवन निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र लिनुपर्ने :

(१) गाउँपालिका र नक्सा दरखास्तवाला बीच भवन निर्माण सुपरिवेक्षण तथा अनुगमन गर्न गरिएको प्रतिवेदन बमोजिम निर्माण कार्य सम्पन्न भएपश्चात् निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र जारी हुनेछ ।

(२) भवन निर्माण सम्पन्न भएपछि घरधनीले भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र लिनुपर्नेछ । भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न अनुसूची ३ मा उल्लेख भएबमोजिमको कागजात सहित निवेदन दिनुपर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम निवेदन पेश भएपछि ३ (तीन) दिनभित्र प्राविधिक शाखाको नक्सा शाखा द्वारा तोकिएको प्राविधिकवाट निर्माण सम्पन्न भएको भवनको स्थलगत निरीक्षण गरी नक्सापास गर्दा तोकिएको शर्त पालना गरे/नगरेको फोटो सहितको पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखाको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

(४) उपदफा (३) बमोजिमको पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखाको प्रतिवेदनमा निर्माण भएको भवन संरचनाले भवन संहिता तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड पूर्ण रूपमा पालना गरे/नगरेको स्पष्ट खुलाई पेश गर्नुपर्नेछ । उक्त प्रतिवेदनको आधारमा भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण पत्र दिईनेछ ।

(५) स्वीकृत नक्सा बमोजिम प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता पालना गरेको भए सोही व्यहोरा खुलाई घरधनीलाई स्वीकृती विना थप निर्माण नगर्ने व्यहोराको कबुलियतनामा गराई अनुसूची— ४ बमोजिमको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ ।

(६) प्राविधिकवाट पेश गरेको प्रतिवेदन सहित भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्न गाउँपालिका पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखाका सम्बन्धित प्राविधिकहरूले प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले अधिकार प्रत्यायोजन गरेको अधिकारी समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ । भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था उपदफा (४) बमोजिम हुनेछ ।

(७) सामान्यतः भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र निवेदन पेश भएको मितिले १० (दश) दिनभित्र जारी गरिनेछ ।

(८) पूर्व स्वीकृत नक्साको कुल क्षेत्रफलको १० प्रतिशत क्षेत्रफलसम्म मापदण्ड अनुकूल हुनेगरी थप निर्माण भएको भवनको हकमा थप क्षेत्रफल खुलेको फ्लोर प्लान (**Floor Plan**) मात्र पेश गरेमा उपदफा (४) बमोजिम भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्न सकिनेछ ।

परिच्छेद ४

मापदण्ड सम्बन्धी व्यवस्था

८ (क) सडक मापदण्ड

(१) यस गाउँपालिका भित्रका सडकहरूको अधिकार क्षेत्र तपशिल बमोजिम कायम गरिएको छ ।

| S. No. | सडकसञ्जालको नाम (Name of Transport Linkage) | सडकहरुको अधिकार क्षेत्र (सेटब्याक बाहेक) Right of Way (ROW) Excluding Setback | न्यूनतम सेटब्याक (सडकको प्रत्येक साइडमा) Minimum set back on each side of Road | सडकको बर्गिकरण (Class) |
|---------------|--|---|--|------------------------|
| Ward 1 | | | | |
| 1 | Bhirkate Doba Sadak | 8m | 2m | B |
| 2 | Doba Maha Aaune jharana Sadak | 8m | 2m | B |
| 3 | Doba Barahathan Sadak | 8m | 2m | B |
| 4 | Bagar Sonari Sadak | 8m | 2m | B |
| 5 | Majhkharka Doba Sadak | 8m | 2m | B |
| 6 | Sekarku Tatopanikunda Sadak | 6m | 2m | C |
| 7 | Gaakhar Aula Krishi Sadak | 6m | 2m | C |
| Ward 2 | | | | |
| 1 | Tatopani Mandredhunga Sadak | 8m | 2 m | B |
| 2 | Gadapani Upallogaun Sadak | 6m | 2 m | C |
| 3 | Chisapani Mandredhunga Krishi Sadak | 6m | 2 m | C |
| 4 | Chisapani Kimlakharka Krishi Sadak | 6m | 2 m | C |
| 5 | Thulabagar Katunje Sadak | 6m | 2 m | C |
| 6 | Tatopani Bazar Sadak | 6m | 2 m | C |
| Ward 3 | | | | |
| 1 | Jalthale Phagam Suwa Dwarekhola Sadak | 6m | 2 m | C |
| 2 | Dwarekhola Sadak | 6m | 2 m | C |
| 3 | Ghattedanda Ligma Dandagaun Pulibang Dwari Sadak | 6m | 2 m | C |
| 4 | Thatitole Gyanprakash Kot Khalanga Thara Sadak | 6m | 2 m | C |
| 5 | Rupse Kabhre Sadak | 6m | 2 m | C |
| 6 | Jyoti Aa.Vi Sadak | 6m | 2 m | C |

| Ward 4 | | | | |
|---------------|--|-----|----|---|
| 1 | Nagdhunga Narchyanggaun Lekgaun Sadak | 8m | 2m | B |
| 2 | Maurice Herzog NABC Sadak | 8m | 2m | B |
| 3 | Patar Kapchepani Ghasa Sadak | 8m | 2m | B |
| 4 | Bagartole Sadak | 6m | 2m | C |
| 5 | Gadpargaun Sadak | 6m | 2m | C |
| 6 | Wada 4 Healthpost Sadak | 6m | 2m | C |
| 7 | Annapurna Club Sadak | 6m | 2m | C |
| 8 | Basigaun Sadak | 6m | 2m | C |
| 9 | Chemdi Krishi Sadak | 6m | 2m | C |
| 10 | Banskot Gadpar Thareswara Sadak | 6m | 2m | C |
| 11 | Dhaku Khibang Simalte Krishi Sadak | 6m | 2m | C |
| 12 | Rachekharka Sadak | 6m | 2m | C |
| 13 | Hariswara Sadak | 6m | 2m | C |
| Ward 5 | | | | |
| 1 | Ghaarkhola Nepane Paudwar Kindu Swata Shikha Sadak | 8m | 2m | B |
| 2 | Swata Phalate Sadak | 6m | 2m | C |
| 3 | Swata Ghurja Sadak | 6m | 2m | C |
| 4 | Birauta Ghara Shikha Kindu Sadak | 6m | 2m | C |
| 5 | Ghoptekharka Phalate Sadak | 6m | 2m | C |
| 6 | Kindu Bisnekharka Pakai Sadak | 6m | 2m | C |
| 7 | Paudwar Gibang Sadak | 6m | 2m | C |
| 8 | Gharkhola Khibang Shikha Ghorepani Sadak | 10m | 2m | A |
| Ward 6 | | | | |
| 1 | Ghara Shikha Sadak | 8m | 2m | B |
| 2 | Khibang Kutuka Sadak | 8m | 2m | B |
| 3 | Ghara Paudwar Sadak | 6m | 2m | C |

| | | | | |
|---------------|---|-----|----|---|
| 4 | Birauta Ghara Myagdi HP Sadak | 6m | 2m | C |
| 5 | Khibang Thumkodil Gharamdi Sadak | 6m | 2m | C |
| 6 | Mahabhir Saandikhola Kotkharka Kurkeghasedil Sadak | 6m | 2m | C |
| 7 | Myardi Krishi Sadak | 6m | 2m | C |
| 8 | Deurali Gaudakharka Bayachaur Arubot Gharamdi Sadak | 6m | 2m | C |
| 9 | Deurali Ulleri Jugepanikhola Mahabhir Deurali Sadak | 6m | 2m | C |
| 10 | Pokharebagar Gadekhola Baiseri Hallekharka Sadak | 6m | 2m | C |
| 11 | Phalate Pyuribaraha Sadak | 6m | 2m | C |
| 12 | Gharkhola Khibang Shikha Ghorepani Sadak | 10m | 2m | A |
| 13 | Dharmapani Dalitbasti Kotmandir Sadak | 6m | 2m | C |
| 14 | Lohoreni Dandakharka Ramche Sadak | 6m | 2m | C |
| 15 | Kaureni Kharibot Malika Sadak | 6m | 2m | C |
| 16 | Ratopani Birauta Myardi Sadak | 6m | 2m | C |
| 17 | Chitre Kholabang Sadak | 6m | 2m | C |
| 18 | Chitre Ranibas Sadak | 6m | 2m | C |
| 19 | Chitre Lohoreni Sadak | 6m | 2m | C |
| Ward 7 | | | | |
| 1 | Mahabhir Histan Ramche Nangi Sadak | 10m | 2m | A |
| 2 | Mahabhir Histan Gharamdi Sadak | 8m | 2m | B |
| 3 | Lakhubari Aula Rima Sadak | 8m | 2m | B |
| 4 | Tikot Matheni Gharamdi Sadak | 8m | 2m | B |
| 5 | Baishari Aula Upallorima Matheni Sadak | 8m | 2m | B |
| 6 | Gharamdi Thulokhola Hurkeghasedil Sadak | 6m | 2m | C |
| 7 | Naka Simlaikhola Aaldanda Ramche Sadak | 6m | 2m | C |
| 8 | Rithaahal Matheni Sadak | 6m | 2m | C |
| 9 | Kolalibang Dharapani Sadak | 6m | 2m | C |
| 10 | Pahiregaun Sabande Sadak | 6m | 2m | C |

| Ward 8 | | | | |
|--------|------------------------------------|-----|----|---|
| 1 | Mahabhir Histan Ramche Nangi Sadak | 10m | 2m | A |
| 2 | Marna Kaule Sirbari Sadak | 6m | 2m | C |
| 3 | Karwakeli Mahabhir Sadak | 6m | 2m | C |
| 4 | Ramche Naka Ghorepani Sadak | 6m | 2m | C |
| 5 | Upallo Nangi Sadak | 6m | 2m | C |
| 6 | Joringe Sadak | 6m | 2m | C |
| 7 | Talodanda Sadak | 6m | 2m | C |
| 8 | Dobhan Sadak | 6m | 2m | C |
| 9 | Tallokhor Daidanda Sadak | 6m | 2m | C |
| 10 | Nangi Bhanbade Sadak | 6m | 2m | C |
| 11 | Gauphant Sadak | 6m | 2m | C |

(२) गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको सडकको मापण्डरअनुमति बिना निर्माण गरिएका जुनसुकै संरचना जुनसुकै बेला गाउँपालिकाले हटाउन र भत्काउन सक्नेछ ।

(३) नक्सा पास नगरिकन बनाउने जुनसुकै (कच्चि पक्की) संरचना स्थलका समानहरु गाउँपालिकाले उठाएर कब्जामा लिन सक्नेछ साथै उक्त संरचना बनाउने ठेकेदार वा निर्माण कम्पनिलाई कालो सुचिमा राखिनेछ । माथिका मापदण्डसँग नबाँझिने गरी यस गाउँपालिका अन्तर्गत रहेका कुलो खोल्सो भल बग्ने स्थानमा घर निर्माण गर्दा न्यूनतम ४ मिटर जग्गा छोडि निर्माण गर्नु पर्दछ जसमा केन्द्र भागबाट दुबै तर्फ २/२ मिटरको हुनेछ । तर ठुलो कुलो र नहरको सम्बन्धमा किनाराबाट कम्तिमा १.५ र १.५ मिटर छाडी संरचना निर्माण गर्नुपर्दछ ।

(४) माथि मापदण्ड तोकिए बमोजिम बाटो चक्लाबन्दी गर्दा हाल निर्माण भैसकेका घर गोठ बाहेक घरको पेटी पर्खाल बोट विरुवा लगाएत अन्य कुराहरु गाउँपालिकाले आवश्यकता ठानेमा जुनसुकै बखत हटाउन सक्नेछ ।

(५) सरकारी वा गैरसरकारी कार्यालयहरुबाट बजेट विनियोजन भै निर्माण भैसकेका बाटाहरु हाल नक्सामा उल्लेख नभएतापनि माथिकै मापदण्ड अनुसार चक्लाबन्दी वा विस्तार गरिने र सोका लागि कसैले पनि रोकछेक गर्न पाइनेछैन ।

(६) निर्माण भै सकेका बाटाहरुको भौगोलिक र लागत अवस्थाअनुसार दुवैतर्फ सिमा रेखाङ्कन गरि आवश्यकतानुसार दुवैतर्फ वा कुनै एक तर्फ मात्रै पनि बाटो विस्तार गर्न बाधा पर्नेछैन ।

(७) घर निर्माण गर्दा नापि नक्सामा र फिल्डमा समेत अस्पष्ट भएका बाटाहरुको हकमा नापी प्रतिनिधि जग्गा धनी र स्थानिय जनप्रतिनिधिहरुको सहमतिमा बाटो सिमा रेखाङ्कन गरिनेछ ।

(८) यसरी मापदण्ड तोकिएका बाटोहरु निर्माण गर्दा अन्य संरचनाहरु जस्तै विधुत पानी ढल, केबुल इत्यादिमा क्षति हुन गएमा सोको पुननिर्माण मर्मत स्थानान्तरण गर्ने दायित्व सम्बन्धित संस्थाको हुनेछ ।

(९) यसरी मापदण्ड तोकिएका वा नक्सामा उल्लेख भएका बाटा, सिचाई कुलाहरुलाई कुनै व्यक्ती वा संस्थाले कुनै पनि बहानमा तारवार लगाइ बाधा पुर्याउन पाइने छैन । यदि पुर्याएको खण्डमा तत्कालै कानुन बमोजिम कारवाहि गरिनेछ ।

(१०) नापि नक्सामा भएका बाटा तथा कुलाहरु र नापि नक्सामा नभएतापनि घर निर्माण भै सकेका बाटाहरुमा उच्च प्रथामिकताका साथ माथिका नियम लागु गरिनेछ ।

(११).माथी तोकिएका मापदण्डहरु नघट्टने गरि सडकहरुको विस्तृत सर्वेक्षण गरि आवश्यकतानुसार मापदण्ड बढाउन सकिनेछ । र अन्य सडक मापदण्डको हकमा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

(१२) गाउँपालिका भित्रका खोलाहरुको किनाराबाट १० मिटर र कालीगण्डकी नदिको किनाराबाट ३० मिटर छोडी घर तथा भवन निर्माण गर्न सकिनेछ । सडक निर्माण गर्दा एवं अन्य प्रयोजनको लागि समेत सार्वजनिक जग्गामा बनेको सार्वजनिक वा निजि कुनैपनी व्यक्तिगत भौतिक संरचनामा जनसुकै वेला गाउँपालिकाले हटाउन सक्नेछ । मापदण्ड सम्बन्धि अन्य समस्याहरु आइ तत्काल समाधान गर्नुपर्ने भएमा गाउँ कार्यपालिकाले आवश्यक निर्णय लिनसक्नेछ ।

द(ख) विद्युत :

(१) .घर वा भवन निर्माण गर्दा हाईटेन्शन लाइन भएको स्थानमा विद्युतिय लाइन मापदण्ड अनुसार हुनेछ । हाईटेन्सन भए किनारा बाट छाड्नु पर्ने दुरि

| KV | दुरी मिटरमा | दुरी फिटमा |
|-----|-------------|------------|
| ११ | ३ | १० |
| ३३ | ५ | १५ |
| ६६ | ७ | २१ |
| २२० | १५ | ४५ |

द(ग) भवन सम्बन्धि मापदण्ड :

(१) गाउँपालिकाको क्षेत्राधिकार भित्र (FAR) ४।० कायम हुनेछ

- (२). जग्गा उपयोग प्रतिशत आवासीय भवनका लागि २५० वर्गमिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ८० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत भन्दा बढी भवन को भुइँ तला ले चर्चिने क्षेत्रफल (GCR) नहुने गरि दिइनेछ ।
- (३) यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनका लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी संधियारको मञ्जुरीनामा-करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिनेछ ।
- (४) यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरुलाई प्रतिकुल हुनेगरी कुनैपनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गरिने छैन । तर गाउँपालिका भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारूप २०७० मा नगर क्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरु पूरा गर्नुपर्ने शर्तहरु समावेश गर्न बाधा पुग्नेछैन ।
- (५) निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनैपनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि गाउँपालिका पूर्व स्वीकृत तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति बिना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थप घट) गर्न पाइनेछैन ।
- (६) भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृत जुन प्रयोजनका लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनका लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनुपर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नुपरेमा यो मापदण्ड स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रुपमा उपयोग, परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले कानूनले तोकेको सम्बन्धित निकायको स्वीकृत बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदी सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनुपर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृत बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बञ्चित गर्नसक्नेछ ।
- (७) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र बिना बैकिङ कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र बैकिङ र इन्सुरेन्स निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नुपर्नेछ ।
- (८) भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्ग का पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक, आदि को भवन लगाएत १५ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरि पेश गर्नुपर्ने दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथि को भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण गर्नु पर्नेछ माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवन हरूमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको बिधुत, खानेपानी, टेलिफोन ,आदि उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनुपर्नेछ ।

(९) प्रचलित कानूनको परिधि भित्र रही सहरी बिकास मन्त्रालय वा खानि तथा भूगर्भ विभागले माटो परिक्षण गरि तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानि तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरि निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । खानि तथा भूगर्भ विभागले अग्रिम स्वीकृति नलिई ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गरिनेछैन ।

(१०) अब उप्रान्त आवसीय प्रयोजनकोलागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदी कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवन लाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । साथै ६ मिटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटर को सेट ब्याक राख्नुपर्ने छ । आवसीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केहि अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनाबद्ध आवसीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइनेछैन ।

(११) गाउँपालिका क्षेत्र र नक्सा पासको प्रावधान रहेको गाउँपालिकामा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालन नगरेका क र ख वर्गका भवनको हकमा मापदण्ड विपरित संरचनालाई स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घर को स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैले भत्काउन परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नुपर्नेछ । साथै गाउँपालिकाले यसरी भवन निर्माण मापदण्ड पालन नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरूको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो धभदकप्तभ मा सार्वजनिक गर्नेछ ।

(१२) गाउँपालिका क्षेत्रमा मापदण्ड विपरित निर्माण भएका “ग” र “घ” वर्गका संरचनालाई समेत गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को प्रावधान अनुसार पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैले भत्काउन परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नुपर्नेछ ।

(१३) साविक बस्तीहरूका साना बाटाहरूमा समेत एम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ४ मिटर हुने गरी गाउँपालिकाले बाटो बिस्तार गर्नुपर्नेछ ।

(१४) धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल ,बैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमा हल ,व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट ,फुट्सल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा गाउँपालिकाको योजना अनुमति लिएर मात्र नक्सा प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाइनेछ ।

(१५) सिमा पर्खाल निर्माण गर्दा पर्खालको उचाई ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बडीमा ३ फिट जाली राख्ने गरि स्विकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । गाउँको सुन्दरताको लागी गाउँपालिकाले तोकिएको क्षेत्रमा सिमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले

सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय र मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रकचरल डिजाइन सहितको निवेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिनसक्नेछ ।

(१६) क,ख, र ग वर्गका भवन हरूको नक्सा पासकोलागी गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नुपर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सुचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्व कर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निज सँग सम्झौता गरि उक्त सम्झौतापत्र पेश गर्नेछ । सो नगरे सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का गर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

(१७) आर्थिक वर्ष २०७५/७६ देखि गाउँपालिका क्षेत्रमा भवनसंहिता, भवन मापदण्ड र वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिकामा सुचिकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी/कालिगड/स्थानीय ठेकेदार)हरूले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रहोबरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग दुई पक्षीय सम्झौता गरि भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । यस प्रयोजनको लागि नगर विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायक संस्थालाई परिचालन गरि प्रशिक्षक तालिम संचालन गरि सोको सहयोगमा गाउँपालिकामा यस सम्बन्धि तालिमहरु संचालन गरिनेछ । निर्माण व्यवसायीहरूले यस्तो तालिम पाउनको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दिनुपर्नेछ ।

(१८) गाउँपालिकाले सहरी विकास मन्त्रालयसँग पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखाको सहयोग लिई प्रचलित कानुन अनुसार हाउसपुलिड र ल्याण्डपुलिडको कार्यक्रम संचालनमा ल्याउनेछ । घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकिकृत गरि पुन निर्माण गर्दा प्रस्ताविक बाटोको चौडाइ र कुल क्षेत्रफल, साविक बाटोको चौडाइ र कुल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरि योजना प्रस्ताव स्वीकृत गर्नेछ ।

(१९) स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै अस्पताल, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । तर गाउँपालिकाका लागि स्वीकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरि उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

(२०) शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालय तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । तर यो मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरि उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

(२१) प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्ताबलाई स्विकृती दिइनेछ ।

(२२) अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्ग का भवनहरुले वर्षातको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिनमुनि पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न सक्नेछैनन् ।

(२३) कुनै पनि भवनमा गाउँ कार्यपालिकाको बैठकको स्वीकृत बिना होर्डिंग बोर्ड, टावर ,एन्टिना राख्न पाइने छैन । गाउँपालिकाले सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरि सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृती दिनेछ ।

(२४) ख र ग वर्ग का भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा ख वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिल मा दर्ता भएको सिभिल इन्जिनयरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति दिइनेछ ।

(२५) गाउँपालिकाले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणवश स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधि भित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ । यसरी प्रमाणपत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

(२६) भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डीजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धि ध्यान पुऱ्याई भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ र गाउँपालिकाले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परिक्षण गरि पेश गर्नेछ ।

(२७) सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी,ताल,तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइनेछैन ।

(२८) नदि उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।

(२९) भवनको प्लिन्थ उचाई बाटोको क्षेत्राधिकार तथा तोकिएको सेटब्याक लाई हानि नपुग्ने गरि राख्नु पर्ने छ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरि खुड्कला, न्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिनेछैन ।

(३०) भवन मा १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्ने छ । र सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक पर्ने गरि छज्जा ,वार्दली ,टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाइनेछैन ।

(३१) भवन संहिता २०६० अनुसार को भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्युनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवन को आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन गाहो निर्माण गर्न पाइनेछ

। तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासीय बस्तिका आवासीय घरमा संयुक्त पिलर लगाएतका इन्जीनियरिंग प्रविधि प्रयोग गरि गर्न बाधा पुग्नेछैन ।

परिच्छेद ५

विविध

९. भवनको प्रयोजन परिवर्तन सम्बन्धी व्यवस्था : भवन निर्माण गर्न लिएको स्वीकृतिमा फरक पारी अन्य प्रयोजनमा भवन प्रयोग गर्न निवेदन परेमा प्राविधिकबाट साविकको स्वीकृत नक्सासँग हाल फिल्डमा निर्माण भएको भवनसँग तुलनात्मक विश्लेषण गरी भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न चाहेको मापदण्ड अनुसार निर्मित भवन रहेनरहेको यकिन गरी स्पष्ट राय सहितको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । प्रचलित मापदण्ड अनुसार प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिने भए नक्सा नामसारी गर्दा लागे सरहको दस्तुर लिई भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिनेछ ।

१०. नक्सा नामसारी सम्बन्धी व्यवस्था : (१) नक्सापास गर्दा एकाघरको हकभोगमा रहेको जग्गामा बनेको भवन सहितको हक हस्तान्तरण भई अन्य व्यक्तिको नाममा स्वामित्व हस्तान्तरण भएको देखिए आवश्यक प्रमाण कागजको आधारमा साविकको नक्सावालाको नाम परिवर्तन गरी हालको घर जग्गाधनीको नाममा नक्सा नामसारी गरिदिनुपर्नेछ । नक्सा नामसारीको लागि अनुसूची ५ मा उल्लेख भएबमोजिमको कागजातहरू पेश गर्नुपर्नेछ ।

(२) अनुसूचि ५ मा उल्लेख भएबमोजिमको कागजातहरू पेश भएपश्चात साविककै प्रयोजन हुने गरि नक्सा नामसारी हुनेछ । फरक प्रयोजन हुने गरि नक्सा नामसारीको लागि निवेदन पेश भएमा फरक प्रयोजन अनुसार भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकूल भए मात्र नामसारी गरिनेछ । नामसारी र प्रयोजन परिवर्तन गर्दा लाग्ने दस्तुर गाउँसभाले तोकेबमोजिम हुनेछ ।

अनुसूची-१

दफा (३) को उपदफा (१) सँग सम्बन्धित

भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गर्न पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरू

१. नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि १ प्रति
२. जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि १ प्रति
३. चालु आर्थिक वर्ष सम्मको मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि र साविकको भवन भएको जग्गामा नयाँ भवन बनाउन वा तल्ला थप गर्न नक्सा पेश गर्ने भए सम्पत्ति कर समेत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि १ प्रति
४. कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापीको प्रमाणित नक्सा १ प्रति
५. पास गरिने नक्सा (डिजाइनर र नक्सावालाको हस्ताक्षर सहित) २ प्रति
६. डिजाइनरको इजाजतपत्रको नविकरण सहितको फोटोकपी (सरोकारवालाबाट प्रमाणित) १ प्रति ।
७. मञ्जुरीनामा लिई भवन निर्माण गर्ने भएमा नक्सावालाले सम्बन्धित वडा अध्यक्ष वा तोकिएको सदस्य वा कानून शाखा वा प्रशासन शाखाको रोहवरमा भएको मञ्जुरीनामाको सङ्कल १ प्रति ।
८. भवन निर्माण हुने जग्गा (**SITE**) मा पुग्ने बाटो प्रष्ट नभएमा बाटो प्रमाणित हुने गरी वडा कार्यालयको सिफारिस (गुठीको जग्गा भए बाटोको लागि कित्ताकाट नहुने तर फिल्डमा बाटो भए गुठीको सिफारिस) १ प्रति ।
९. जग्गा कुनै निकायमा धितोको लागि सुरक्षण राखिएको भए सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृतिपत्र १ प्रति ।
१०. गुठीको जग्गा भए गुठीको स्वीकृती पत्र र नक्शावाला मोही भएमा जग्गाधनीको र जग्गाधनीले भवन निर्माण गर्ने भएमा मोहीको मञ्जुरीनामा १ प्रति ।
११. नक्सावाला आफू उपस्थित हुन नसक्ने भएमा एकाघरको व्यक्ति वा कानून बमोजिमको अधिकारप्राप्त व्यक्तिको प्रमाणित नागरिकताको प्रतिलिपि १ प्रति ।
१२. संस्थागत/व्यापारीक भवनको लागि पेश गर्नु पर्ने थप कागजातहरू १ प्रति
 - क) उद्योग दर्ता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि १ प्रति
 - ख) **VAT/PAN** दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति
 - ग) प्रबन्धपत्र तथा नियमावलीको प्रतिलिपि १ प्रति
 - घ) नगरपालिकामा व्यवसाय दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति
 - ङ) संस्थाको निर्णय प्रतिलिपि १ प्रति

अनुसूची (२)

दफा (६) को उपदफा (१) सँग सम्बन्धित

घर नक्सा नियमित गर्दा संलग्न गर्नु पर्ने कागजातहरू

१. घर धनिको तर्फबाट रु. दशको टिकट टाँसिएको हस्तलिखित निवेदन ।

२. घर वा भवनको सक्कल नक्सा दुई प्रती ।

३. नक्सा नियमितको लागि वडा अध्यक्षको रोहवरमा साक्षी तथा संधियारको हस्ताक्षर सहितको मुचुल्का ।

४. भवनको अवस्था तथा वविरण खुलाइएको फाराम ।

पुनश्च: माथी उल्लेख भए बमोजिमका प्रमाणहरू सहित प्राविधिकले प्रतिवेदन पेश गरेको अवस्थामा कार्यदलले भवन नियमित गर्न मनासिव रहेको ठहर गरेमा आवश्यक राजश्व लिई गाउँपालिकाले भवन अभिलेख गरेको प्रमाणपत्र दिनेछ ।

अनुसूची (३)

दफा (७) को उपदफा (२) सँग सम्बन्धित

भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिंदा संलग्न गर्नु पर्ने कागजातहरु

१. नक्सा पास गर्दा तिरेको राजस्वको रसिद
२. जग्गाको कर तिरेको रसिद
३. निर्माणको प्राबिधिक प्रतिवेदन

अनुसूची (४)

दफा (७) को उपदफा (५) सँग सम्बन्धित

अन्नपूर्ण गाउँपालिकाको कार्यालय

पोखरेबगर, म्याग्दी

गण्डकि प्रदेश, नेपाल

मिति:

भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र

.....जिल्ला न.पा./गा.पा. वडा नं.बस्ने
श्री/श्रीमती अन्नपूर्ण गाउँपालिका वडा नं.मा रहेको कि.नं.
..... क्षेत्रफल को जग्गामा नक्सा बमोजिम
..... को निर्माण कार्य पूरा भएको प्रमाणित गरिएको छ ।

१. जग्गाको विवरण :

साविक गा.वि.स. वडा नं.हाल अन्नपूर्ण गा.पा. वडा नं.
.....कि.नं..... क्षेत्रफल..... मा निर्माण भएको घरको लम्बाई
..... चौडाई : उचाई :.....

२. चार किल्ला : पूर्व : पश्चिम :उत्तर :दक्षिण :
.....

३. घरधनीको नाम, थर, वतन :

४. घरधनीको पिताःपतिको नाम, थर, वतन :.....

५. निर्माणको किसिम : जोडाई :छाना :

६. क) नक्सापास प्रमाण पत्र : मिति :

ख) नक्सापास नगरी बनाइएको भए नियमित गरिएको मिति :

७. भवनको प्रयोजन : आवासिय/व्यवसायी

८.नक्सापास अनुसारको अनुमति निर्माण भएको स्थिति

क) भूमिगत

- ख) अर्ध भूमिगत तल्ला :.....
- ग) जमिन तला : वर्ग फिट
- घ) पहिलो तला :वर्ग फिट
- ङ) दोस्रो तला : वर्ग फिट
- च) तेस्रो तला :वर्ग फिट
- छ) चौथो तला :
- ज) जम्मा क्षेत्रफल : वर्ग फिट

९. उचाई फिट/मिटर :

मापदण्ड छोड्नु पर्ने दुरी छाडेको सेट ब्याक छाडेको दुरी छाडेको सेटब्याक

- क) बाटोको केन्द्रविन्दु नजिक
- ख) विद्युत तार नजिक भएमा
- ग) नदी किनारा नजिक भएमा

१०. घर बनाउने प्लटसँग जोडिएको प्रस्तावित बाटो वा अन्य बाटोको लागि केन्द्र रेखाबाट

छाड्नु पर्ने दुरी : मिटर छाडेको दुरी : मिटर

११. बिजुलीका तार नजिक भएमा छोड्नु पर्ने दुरी छोडेको दुरी भोल्ट

१२. नदी किनार भए त्यसको लागि छोड्नु पर्ने दुरीछोडेको दुरी नदीको नाम

१३. निकास सम्बन्धि (ढल वा सेफ्टी टंकी) :

| | | | |
|--------|------|------|-------|
| १४. | अन्य | कुनै | विवरण |
| :..... | | | |

(पेश गर्ने)

(सिफारिस गर्ने)

(स्विकृत गर्ने)

अनुसूची (५)

दफा (१०) को उपदफा (१) र (२) सँग सम्बन्धित

नामसारीको लागि आवश्यक पर्ने कागजातहरू

१. नेपाली नागरिकको हकमा नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपी
२. विदेशी नागरिकको हकमा सम्बन्धित दुतावासको सिफारिस सहित निजको पासपोर्टको प्रमाणित प्रतिलिपी।
३. जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपी।
४. सम्बन्धित घररजग्गा धनि तथा क्रेता बीच भएको राजिनामा र मञ्जुरीनामाको प्रमाणित प्रतिलिपी ।
५. सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस
६. नामसारिको लागि तोकिए बमोजिमको गाउँपालिकामा राजश्व तिरेको रसिद

राजपत्रमा प्रकाशित मिति : २०८१।०३।१६

आज्ञाले

अमृत सुवेदी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत