हल्दीवारी राजपत्र

हल्दीवारी गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड २) झापा, कोशी प्रदेश, नेपाल, असोज १२ गते २०८३ साल (संख्या २

भाग २

हल्दीबारी गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

झापा, कोशी प्रदेश नेपाल

हल्दीबारी गाउँ कार्यपालिकाले वनाएको तल लेखिए वमोजिमको कार्यविधि सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

संवत् २०८३ को ऐन/नियमावली/निर्देशिका/कार्यविधि नं ०२

हल्दीबारी राजपत्र

भवन निर्माण तथा घर नक्शा पास सम्बन्धी कार्यबिधि - २०८३

प्रस्तावना :-

स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद ७ को दफा ४३ उपदफा २ र बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ को बुंदा नं १७ बमोजिम हल्दीबारी गाउँपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवनको नक्शा पास सम्बन्धी प्रक्रियामा राष्ट्रिय भवन संहिता तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण कार्यको प्रकृया अझ सहज र नियमन गर्नका लागी हल्दीबारी गाउँपालिकाले यो कार्यबिधि जारी गरेको छ ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

(१) यस कार्यविधिको नाम "भवन निर्माण तथा घर नक्शा पास सम्बन्धी कार्यबिधि - २०८३" रहेको छ ।

(२) यो कार्यबिधि तुरुन्त लागु हुनेछ ।

२. परिभाषा:

विषय वा प्रसंगले अन्य अर्थ नलागेमा यो कार्यविधिमा

(क) "ऐन" भन्नाले "स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४" भन्ने बुझाउँछ ।

(ख) "मापदण्ड" भन्नाले "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२" भन्ने बुझाउँछ | यसले भवन निर्माण सम्बन्धी नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड बुझाउँछ ।

(ग) "गाउँपालिका" भन्नाले हल्दीबारी गाउँपालिका भन्ने बुझाउँछ ।

(घ) "वडा" भन्नाले हल्दीबारी गाउँपालिकाको वडा कार्यालय भन्ने बुझाउँछ ।

(ङ) "कार्यपालिका" भन्नाले हल्दीबारी गाउँ कार्यपालिका भन्ने बुझाउँछ ।

(च) "कार्यालय" भन्नाले हल्दीबारी गाउँपालिकाको कार्यालय भन्ने बुझाउँछ ।

(छ) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले हल्दीबारी गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई बुझाउँछ ।

(ज) "प्राविधिक" भन्नाले हल्दीबारी गाउँपालिकाको भौतिक पुर्वाधार शाखाका प्राविधिक कर्मचारीलाई बुझाउँछ ।

(झ) "अमिन" भन्नाले हल्दीबारी गाउँपालिकाको नापी शाखामा कार्यरत कर्मचारीलाई बुझाउँछ।

(ञ) "नक्शा पास" भन्नाले नयाँ बन्ने घरहरुको आर्की टेक्चरल तथा स्ट्रक्चरल नक्शा तथा डिजाइन सहित प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट नक्शा स्वीकृत गरी निर्माण इजाजत दिने प्रक्रियालाई जनाउनेछ।

(ट) "भवन निर्माण" भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काई पुन:निर्माण गर्ने, तल्ला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी झ्याल, ढोका, बार्दली, कौसी, दलान, टहरा तवेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने कार्य सम्झनु पर्छ र सो शब्दले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवन समेत लाई जनाउँछन।

(ठ) "अभिलेखी करण प्रयोजनको नक्सापास" भन्नाले ऐनको दफा ४२, सो अनुसार घर नक्सा पासको प्रक्रियामा नआई पहिले नै बनिसकेका घरहरुको कार्यालयमा अभिलेखीकरण गर्न आर्की टेक्चरल नक्शा लाई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट प्रमाणित गरी प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने भन्ने बुझाउँछ यसले नक्शा पास भई निर्माण इजाजत दिइएको भन्ने बुझाउने छैन।

(ड) "परामर्शदाता इन्जिनियर" भन्नाले मापदण्डले तोके बमोजिमको यस पालिकामा दर्ता भएका निजि परामर्शदाता प्राविधिक भन्ने बुझाउँछ।

(ढ) "घरनक्सा पास दस्तुर" भन्नाले कार्यालयले तोके बमोजिमको घरनक्सा पास दस्तुर भन्ने बुझाउँछ।

३. भवनहरुको बर्गिकरण :

नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता, २०६० (Nepal National Building Code) तथा भवन (पहिलो संशोधन) ऐन २०६४ को आधारमा गाउँपालिका क्षेत्र भित्र बन्न सक्ने भवनहरुलाई निम्न उल्लेखित चार बर्गमा बिभाजित गरिएका छन्।

क) "क" वर्ग - इन्टरनेशनल स्टेटअफ द आर्ट (International State-of-Art) डिजाइन पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु

संसारका बिभिन्न बिकसित मुलुक तथा हाम्रै मुलुकमा गरिएका भुकम्पीय सुरक्षा समबन्धि बिशिष्ट अनुसन्धान अध्ययनबाट तर्जुमा भएका स्थापित विशिष्ट पद्धतिबाट डिजाईन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन्। साथै भुकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि उच्च प्राबधान भएका बिकसित मुलुकहरुका भवन निर्माण संहिता (Building Code) हरुलाई अनुशरण गरी तर नेपालको भुकम्पीय बिशेषता समेतलाई समेटी डिजाइन निर्माण गरिने भवनहरु समेत यस बर्गमा पर्दछन्। यस अन्तर्गत घर अगाडीको सडक लेबल बाट १८ मिटर अग्लो वा पाँच वा सो भन्दा बढि तल्ला भएको बढि उचाईका (High Rise) भवनहरु पर्दछन्। साथै बिशेष प्रयोगका भवनहरु जस्तैःसिनेमा

हल, सार्वजनिक भवनहरु (जहां धैरै मानिसहरु जम्मा हुन्छन्) विद्यालय भवनहरु, अस्पताल, आदिका साथै राष्ट्रिय महत्वका संबेदनशिल क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तै : दुरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजन, संचार, पेट्रोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरु, विमानस्थल, अग्नि नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बनिने भवनहरु, सांस्कृतीक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनहरुका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन्।

(ख) "ख" वर्ग - प्रोफेशनली इन्जिनियर (Professionally Engineered) डिजाइन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभुत प्राबधानहरु लाई अनुसरण गरी डिजाइन गरिएका भवनहरुः

भवन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधरभुत प्रावधानहरु (Standard Code Provision) को अनुसरण गरि डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन्। इन्जिनियर प्राबिधिकहरु द्धारा डिजाइन र रेखदेख गरी बनाइने भुइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट भन्दा बढी भएका वा ३ तला भन्दा बढी तला भएका एउटा पिलर वा गारो देखि अर्को पिलर वा गारो सम्मको दुरी ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका आवासिय एंव अन्य भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन्। साथै “ग” र “घ” वर्गका भवनहरुको लागि दिइएका अधिकतम प्रावधानहरु भन्दा फरक अवस्था भएका अन्य सम्पुर्ण भवनहरु समेत यसै वर्गमा पर्दछन्। यस वर्गका भवनहरु डिजाईन गर्दा नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ।

1. NBC 000: Requirements for State-of-the Art Design An Introduction.
2. NBC 101: Materials Specifications
3. NBC 102 : Unit Weight of Materials
4. NBC 103 : Occupancy Load (Imposed Load)
5. NBC 104 : Wind Load
6. NBC 105 : Seismic Design of Buildings in Nepal
7. NBC 106 : Snow Load
8. NBC 107: Provisional Recommendation on Fire Safety
9. NBC 108 : Site Consideration for Seismic Hazards
10. NBC 109 : Masonry Unreinforced
11. NBC 110: Plain and Reinforced Concrete
12. NBC 111 : Steel
13. NBC 112: Timber
14. NBC 113 :Aluminium

15. NBC 114 : Construction Safety

16. NBC 206 : Architectural Design Requirements

17. NBC 207 : Electrical Design Requirements for (Public Buildings)

18. NBC 208 : Sanitary and Plumbing Design Requirements

(ग) "ग" वर्ग – म्यानडेटरी रुल्स् अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) न्युनतम पालना गर्नै पर्ने प्राबधानहरुको प्रयोग बाट डिजाइन गरिएका सामान्यतया चलनचल्तिमा रहेका भवनहरुः

म्यानन्डेटरी रुल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) अथवा न्युनतम पालन गर्नै पर्ने प्राबधानहरुको पालना गरी डिजाइन गरिने सामान्यतया चलनचल्तिमा रहेका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । भुईतलाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट भन्दा कम, ३ तला सम्म वा उचाइ ११ मिटर भन्दा कम भएका, तथा एउटा पिलर वा गारो देखी अर्को पिलर वा गारो सम्मको दुरी ४.५ मिटर भन्दा कम भएका आवासिय घरहरु यस वर्ग अन्तर्गत पर्दछन् । साथै घरको गारो वा पिलर जग्गाको सिमानामा नजोडिएका घरहरु मात्र यस वर्गमा पर्दछन् । यस्तो पिलर वा गारोहरु जग्गाको सिमानामा जोडिई जग बनाउनु पर्ने खालका घरहरु भने "ख" वर्ग अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । यस वर्गका भवनहरुको डिजाईनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

1. NBC 201 Mandatory Rules of Thumb Reinforced Concrete Buildings with Masonry Infill

2. NBC 202 : Mandatory Rules of Thumb Load Bearing Masonry

3. NBC 205 : Mandatory Rules of Thumb Reinforced Concrete Buildings without Masonry
Infill

(घ) "घ" वर्ग – ग्रामिण भेकका घरहरुका लागि सुझाईएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरिएका घरहरुः

ग्रामिण भेकका घरहरुका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरि बनाइने ग्रामिण भेकका बन्ने जस्ता घरहरु यस वर्गमा पर्दछन् । यसमा १ वा २ तले पराल, छवाली वा फुसको छाना भएका कच्चि घर तथा झिंगटी वा टायलका छाना भएका माटोको जोडाइमा ढुङ्गा वा इट्टाको गारो लगाई बनाइने घरहरु पर्दछन् । यस्ता घरहरुको भुइँ तलाको क्षेत्रफल ७५० वर्गफिट तथा जम्मा तलाहरुको क्षेत्रफल १५०० वर्गफिट भन्दा बढि हुनु हुदैन । यस वर्गका घरहरुको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

1. NBC 203 : Guidelines for Earthquake Resistant Building Construction : Low Strength

Masonry

2. NBC 204 Guidelines for Earthquake Resistant Building Construction: Earthen Building

४. गाउँपालिका क्षेत्र भित्र बन्ने सबै भवनहरुको डिजाइन गर्नु पर्ने

स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४, को दफा २७ मा उल्लेख भए अनुसार पालिका क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरु जस्तै निजि भवन, सरकारी, अर्धसरकारी, शिक्षणसंस्था, अस्पताल, सरकारी कार्यालयहरु समेतले सम्बन्धित गा. पा. बाट पूर्व स्वीकृति लिएर मात्र (नयाँ भवन, तला थप, थप घर समेत) भवन निर्माण गर्नु पर्ने छ। पालिका क्षेत्र भित्र बन्ने सम्पूर्ण घर/भवनहरुको भुकम्पिय एवं अन्य प्रकोप जोखिम बाट सुरक्षाको सुनिश्चितताको लागि संरचनात्मक डिजाईन (Structural Design) गरिएको हुनु पर्दछ । यसका लागि निम्न अनुसारको हुनु पर्दछ ।

(क) सबै बर्गमा पर्ने भवनहरु भुकम्पिय सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनसंहिताको प्राबधान अनुसार डिजाइन र निर्माण गर्नुपर्ने छ। निजी आवासिय वा अन्य जुनसुकै प्रयोजनका लागि बन्ने भवनहरु तथा सरकारी वा जुनसुकै निकाय द्धारा निर्माण गरिने भवनहरुको हकमा पनि यो प्रावधान लागु हुनेछ । नयाँ निर्माणका अतिरिक्त पुनःनिर्माण, आंशिक निर्माण तथा मोहोडा फेर्ने कार्यमा समेत निर्माण संहिता अनुसार गर्नु पर्नेछ।

(ख) "क" वर्गका इन्टरनेशनल स्टेटअफ द आर्ट डिजाइन पद्धति अनुसार डिजाइन गरिने भवनहरुमा नेपालको भुकम्पीय बिशेषता समेत बिचार गरिएको हुनु पर्दछ । भवन बन्ने ठाउंको जमीनको परिक्षण (Soil Test) गरि सोको आधारमा सुरक्षित भारबहन क्षमता (Safe Bearing Capacity) लिइ जगको डिजाइन गरिएको हुनु पर्दछ । International State-of- Art पद्धति अनुसार नै डिजाइनरले नयाँ निर्माण सामग्री र निर्माण पद्धतिको प्रयोग गर्ने गरी भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन् । तर सो निर्माण सामग्री तथा निर्माण पद्धति उपयुक्त तथा पर्याप्त छ भनी आबश्यक कागजात, तथ्यांक तथा तथ्यहरु प्रस्तुत गर्ने र प्रमाणित गर्ने दायित्व डिजाइनरको नै हुने छ।

(ग) "ख" वर्गमा पर्ने भवनहरुको डिजाइन गर्दा भवनका विभिन्न भागहरुमा आउने भारको हिसाब गर्दा संहिताका सम्बन्धित खण्डहरुमा दिइएका भारको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ । सो न्युनतम भार भन्दा कमभारको लागि डिजाइन गर्न पाइने छैन।

(घ) "ख","ग" र "घ" वर्गमा पर्न सक्ने जुनसुकै भवनलाई पनि "क" वर्गको स्टेट अफ द आर्ट पद्धति बाट डिजाइन गर्न सकिनेछ । तर त्यसो गर्दा स्पष्ट साग स्टेट अफ द आर्ट मुताबिक डिजाइन गरिएको भनि उल्लेख गर्नुपर्ने छ र सम्पुर्ण प्रावधानहरु सोही अनुसार पालना गरिएको हुनु पर्नेछ।

(ङ) "ग","घ" वर्गमा पर्ने भवनहरु भवन संहिताको खण्डहरु क्रमशःम्यानडेटरी रुल्स् अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) तथा ग्रामिण भेकका घरहरुका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) मा दिइएका प्रावधानहरु अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । संहिताका उपयुक्त खण्डहरुमा दिइएका प्रकृतिका भवनहरु मात्र तिनीहरुमा रहेका प्राबधान अनुसार डिजाइन गर्न पाइनेछ । त्यस बाहेकका फरक प्रकृतिका सम्पुर्ण भवनहरु न्युनतम “ख” वर्गको डिजाईन पद्धति वा "क" वर्गको पद्धति बाट डिजाइन गर्नुपर्ने छ तर "ग","घ" वर्गमा पर्ने भवनहरुलाइ पनि "ख" वर्गको अनुसार Detail Analysis | Design Calculation गरी डिजाइन गर्न सकिने छ।

(च) भवन जुन प्रयोग (Functional Use) जस्तै आवासिय, ब्यापारीक, शैक्षिक इत्यादीको लागि डिजाइन गरिएको हो र स्वीकृति लिइएको हो त्यही प्रयोजनमा मात्र उपयोग गर्नुपर्ने 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।

५. **<u>बिभिन्न वर्गका भवनहरुको नक्शा जाँच/स्वीकृति गर्दा चाहिने न्युनतम प्राविधिक योग्यता</u>**

• "क" वर्गका भवनहरुः

➢ स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इञ्जिनियर (Structural/Earthquake Engineer) स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इञ्जिनियर भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा बिश्व बिद्यालय बाट स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इञ्जिनियरिङ्गमा स्नातकोत्तर तह पुरा गरेको प्राविधिक कर्मचारी, वा मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था बाट सिभिल इञ्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरि कम्तीमा ५ बर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको प्राविधिक कर्मचारी।

• "ख" वर्गको भवनहरुः

➢ मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था बाट सिभिल इञ्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरी स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको प्राविधिक कर्मचारी।

• "ग" वर्गको भवनहरुः

➢ मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाहरु बाट सिभिल वा आर्किटेक्चरल इञ्जिनियरिङ्गमा डिप्लोमा पुरा गरेको प्राविधिक कर्मचारी।

• "घ" वर्गको भवनहरु

➢ सि.टि.ई.भि.टि. (CTEVT) बाट मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्था बाट सिभिल वा आर्किटेक्चर बिषयमा असिष्टेन्ट सव-इञ्जिनियर पुरा गरेको प्राविधिक कर्मचारी।

• माथि विभिन्न बर्गका भवनहरुको लागि दिइएका न्युनतम योग्यता भन्दा बढि योग्यता भएको प्राविधिक कर्मचारीले कुनै पनि भवनहरुको नक्शा जाँच / स्वीकृत गर्न सक्ने छन् ।

"क" वर्गको भवनको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका प्राविधिक कर्मचारीले “ख”, “ग” र “घ” सबै वर्गका भवनहरुको जाँच / स्वीकृत गर्न सक्नेछन् । त्यस्तै "ख" वर्गको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका प्राविधिक कर्मचारीले "ग" र "घ" वर्गका समेत भवनहरुको जाँच/स्वीकृति गर्न सक्नेछन् ।

स्वीकृतिका लागी पेश गरिने दरखास्त, नक्शा र डिजाइनको गजातहरुको साथमा अन्य आबश्यक कागजातहरुको अतिरिक्त सम्बन्धित डिजाइनरको योग्यता खुलेको प्रमाण पत्र पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ । परामर्शदाता कम्पनिको हकमा कम्पनी दर्ताको प्रमाण पत्र संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

६. **भवन निर्माणका लागि सिफारिस गरिएका तालिम प्राप्त निर्माण ब्यबसायी वा निर्माण कर्मीहरुको प्रयोग गर्नु पर्ने**

(क) भवन निर्माण संहिता अनुसारको भवन निर्माण गर्नको लागि भुकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धमा तालिम प्राप्त निर्माण कर्मी वा निर्माण ब्यबसायीहरुको मात्र प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

(ख) यसका लागि गाउँपालीकाले सम्पूर्ण इच्छुक निर्माण कर्मी एवं निर्माण ब्यबसायीहरु लाई समय-समयमा भुकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धि तालिम उपलब्ध गराउ सक्नेछ र सफलता पुर्वक तालिम सम्पन्न गर्नेहरुलाई गाउँपालिकाले प्रमाण पत्र प्रदान गरी तिनीहरुलाई तालिम प्राप्त निर्माण कर्मी वा निर्माण ब्यबसायीको रुपमा दर्ता गरि तोकिएको निश्चित दस्तुर लिई ब्यबसाय प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सक्नेछ । यस्ता सुचिकृत निर्माण कर्मी वा निर्माण ब्यबसायीहरुलाई मात्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न गराउन पाइनेछ ।

(ग) नक्शा डिजाइन स्वीकृत गर्नको लागी दिइने दरखास्तमा नै निर्धारित फाराममा आफुले घर बनाउन लगाउन चाहेको निर्माण कर्मी वा निर्माण ब्यबसायीको नाम वा ठेकेदार कम्पनिको नाम उल्लेख गर्नु पर्नेछ र यसमा सम्बन्धित निर्माण ब्यबसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माण कर्मीको सहमति स्वरुप हस्ताक्षर पनि हुनु पर्ने छ ।

(घ) पछि कुनै कारण बस पहिले छनौट भएको ठेकेदार वा निर्माण कर्मी बाट भवन निर्माण गराउन नसकिने अबस्था भएमा सोको उपयुक्त कारण सहित गाउँपालिकालाइ जानकारी गराई निर्माण ब्यबसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माण कर्मी परिबर्तन गर्न पाइने छ तर यसरी परिबर्तन गरिने निर्माण ब्यबसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माण कर्मी पनि तालिम प्राप्त एबम् गाउँपालिका बाट ब्यबसाय प्रमाण पत्र लिएको नै हुनुपर्ने छ र निजको समेत सहमति स्वरुप हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

(ङ) गाउँपालिकामा दर्ता भएका निर्माण ब्यबसायी ठेकेदार कम्पनि वा निर्माण कर्मीहरुले स्वीकृत नक्शा,

डिजाइनहरुको पुर्ण पालना गरि भवन निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ। कुनै भवनमा ठेकेदार वा निर्माण कर्मीले नियत बस वा लापरवाही पूर्बक भवन संहिताको पालना नगरी वा स्वीकृत नक्शा र डिजाइन अनुरुप नहुने गरी निर्माण गरिएको पाइएमा गाउँपालिकाले निम्न बमोजिम कारवाही गर्न सक्नेछ।

• पहिलो पटकको गल्ती भेटिएमा निजलाई सजग गराउनका लागि सचेत पत्र दिने,
• दोश्रो पटकको गल्ती भेटिएमा निजलाई कालो सुचिमा राख्ने,
• तेश्रो पटकको गल्ती भेटिएमा निजको प्रमाण पत्र एक बर्षका लागि खारेज गर्ने,
• चौथो पटक गल्ती भेटिएमा निजको दर्ता खारेज गरी गाउँपालिका क्षेत्र भित्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न हुन नपाउने गरी कारवाही गर्न सक्नेछ।

(च) "घर नक्शा पास शाखा" ले समय समयमा सुचीकृत भएका निर्माण कर्मी निर्माण ब्यबसायी तथा ठेकेदार कम्पनीहरुले गरेको निर्माण कार्यको अनुगमन तथा मुल्यांकन गर्न सक्नेछ।

(छ) गाउँपालिका क्षेत्र भित्र कार्यरत निर्माण ब्यबसायी, निर्माण कर्मी र ठेकेदार कम्पनीहरुलाई स्विकृत नक्शा अनुसार निर्माण गर्न अभिप्रेरित गर्नका लागी उत्कृष्ट निर्माण ब्यबसायी, ठेकेदार कम्पनि वा निर्माण कर्मीको रुपमा सम्मान गर्न सक्नेछ।

७. भवन निर्माणको सुपरिबेक्षण तथा कार्यालय द्धारा फिल्ड चेकजाँच

(क) भवन निर्माणलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्विकृत भएको नक्शा, डिजाइन अनुसारको बनाउने मुख्य जिम्मेवारी घरधनि, निर्माण कर्मी/ ठेकेदार तथा सुपरिवेक्षक परामर्शदाताको हुनेछ। गाउँपालिकाले भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्शा, डिजाइन अनुसारको निर्माण कार्य भए-नभएको फिल्ड जाँच गर्ने छ। फिल्ड जाँच गर्दा भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्शा डिजाइन अनुसार कार्य नभएको पाइएमा गाउँपालिका कार्यालयले निर्माण रोक्का गर्ने देखि निर्माण गर्ने निर्माणकर्मी, निर्माण व्यावसायी, ठेकेदार लाई मापदण्को दफा ६ को ङ अनुसार कारवाही गर्न सक्नेछ।

(ख) भवन निर्माण कार्य लाई भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्शा, डिजाइन अनुरुपको निर्माण कार्य गर्नका लागि घरधनिले निर्माण कार्यको सुपरीबेक्षण गर्न प्राबिधिक सुपरिबेक्षक राख्न सक्नेछ। यस्तो सुपरिबेक्षक कम्तिमा जुन वर्गको भवन हो सोको डिजाइनको लागि योग्यता पुगेको प्राबिधिक हुनु पर्नेछ। नक्शा स्वीकृतिको लागि दिइने दरखास्तमा नै सम्बन्धित सुपरिवेक्षकको नाम उल्लेख गरि सो प्राबिधिकको हस्ताक्षर समेत राख्नु पर्ने छ। तर कुनै कारण बश पछि सुपरिबेक्षक परिबर्तन गर्नु पर्ने भएमा गाउँपालिकालाई लिखित जानकारी दिई सुपरिबेक्षक परिबर्तन गर्न सकिनेछ। तर सो कार्य गर्नु परेमा परिवर्तन भएका सम्बन्धित सुपरिबेक्षकको समेत हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ।

(ग) सुपरिबेक्षकले भवन निर्माण कार्यको नियमित सुपरिवेक्षण गर्नु पर्नेछ । तर निर्माण कार्यको सुपरिबेक्षणको प्राबिधिक प्रतिबेदन कम्तिमा निम्न चरणमा गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्ने छ ।

- सब स्ट्रक्चरको काम सम्पन्न पछि
- सुपर स्ट्रक्चरको काम सम्पन्न पछि
- घरको निर्माण सम्पन्न भए पछि

(घ) घर नक्शा पास शाखाले भवन निर्माण कार्यको निम्नानुसारको समयमा फिल्ड चेकजाँच गर्ने छ ।

- भवनको ले-आउट गर्ने समयमा,
- फुटिङको काम सुरु हुने समयमा,
- प्लिन्थ बिमको समयमा,
- सुपर स्ट्रक्चरको काम हुँदा (पिलर कास्टिङ, वाल निर्माण, बिम कास्टिङ, स्लाब कास्टिङ आदी समयमा),
- घरको निर्माण सम्पन्न भए पछि,
- समय-समयमा निर्माणको अबस्था चेकजाँच गर्न सक्नेछ ।

(ङ) माथिको अबस्थाहरुमा फिल्ड चेकजाँचको लागि घरधनिले दरखास्तमा संलग्न फारम अनुसार गाउँ पालिकामा निबेदन दिनु पर्नेछ । निबेदनको साथमा सम्बन्धित अबस्थाको सुपरिवेक्षकको प्राबिधिक प्रतिवेदन पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

(च) सुपरिवेक्षकले बिभिन्न अबस्थाको प्राबिधिक प्रतिबेदन तयार पार्दा प्रयोग गरिएको निर्माण सामग्री गुणस्तर, सम्बन्धित संरचनाको नाप, साइज आदि स्वीकृत नक्शा, डिजाइन तथा भवन निर्माण संहिता अनुसार भए नभएको उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

८. भवन निर्माण सम्बन्धी नक्शा पास (स्वीकृत) गर्ने प्रक्रिया

गाउँपालिका क्षेत्र भित्र भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति, संस्था, सरकारी संस्था वा अन्य निकायहरुले भवन निर्माण गर्नु पर्दा कार्यालय बाट नक्शा स्वीकृत वा नक्शा पास गरे पछि मात्र भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।

(क) घरनक्शा पास दरखास्त फारम दर्ता गर्दा निम्न कागजातहरु पेश गर्नु पर्ने छः

- नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपी - १ प्रति,
- जग्गाधनि प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपी - १ प्रति,
- कित्ता नं. स्पष्ट भएको नापी कार्यालय बाट प्रमाणित नक्शा (दरखास्त फारम भर्दा ३० दिन सम्मको),
- चारकिल्ला प्रमाणित (दरखास्त फारम भर्दा ३० दिन सम्मको),
- चालु आर्थिक बर्षको एकिकृत सम्पति कर वा मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपी - १ प्रति,

• हाल सालै खिचिएको पासपोर्ट साईजको फोटो -३ प्रति,

• निर्माण गरिने भवनको नक्शा (गा.पा. द्वारा तोकिएको ढांचामा) - २ प्रति,

• स्ट्रक्चरल नक्शा - २ प्रति,

• घरनक्शा तयार गर्ने प्राबिधिकको गा. पा. मा दर्ताभएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी - १ प्रति,

• नक्शा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि मंजुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्ष वा घरनक्शा पास ईकाईको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र र मंजुरीनामा दिने लिने दुबैको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,

• बाटाको लागि मंजुरीनामा दिएको अबस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र मंजुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा, चालु आर्थिक बर्षको एकिकृत सम्पतिकर वा मालपोत तिरेको रसिद तथा कित्ता नापी प्रमाणित नक्शा,

• वारेश राखी नक्शा पास गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,

• सम्बन्धित घर निर्माण कर्मी वा निर्माण ब्यबसायीको गा. पा. मा ब्यबसाय दर्ता गरेको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १ प्रति।

(ख) संधियार लाई सूचनाः

सबै कागजात पुरा भएको देखिएमा दरखास्त फारम दर्ता भए पछि सम्बन्धित शाखाले ऐनको दफा ३१ को (क) बमोजिम संधियारको नाममा १५ दिने हकदाबी सम्बन्धी सूचना जारि गर्नेछ। घरधनिले उक्त सूचना लाइ चारै तर्फको संधियार लाई र भवन निर्माण हुने स्थानमा सबैले देख्ने गरी सूचना टाँस गर्नु वा दिनु पर्ने छ।

(ग) सर्जमिन मुचुल्काः

संधियारको नाममा १५ दिने सूचना जारी गरेको म्याद भित्र कसैले पनि उजुरी नगरेको खण्डमा सूचनाको म्याद सकिए पछि गा.पा. का प्राबिधिक कर्मचारी तथा अमिनको रोहवरमा सम्बन्धित वडा सचिब बाट सर्जमिन मुचुल्का तयार गर्न लगाउनु पर्नेछ। सर्जमिन मुचुल्कामा अनिवार्य रुपमा चारै तर्फका संधियारहरु, कम्तीमा चार जना साक्षिहरु घरधनि तथा वडा सचिबको हस्ताक्षर हुनु पर्दछ। संधियार, साक्षि, घरधनिको अनिवार्य रुपमा नागरिकता प्रमाण पत्र नं. र नागरिकता प्रमाण पत्र लिएको जिल्ला उल्लेख हुनु पर्दछ। सम्बन्धित संधियार उपस्थित नभएको खण्डमा निजको एकासंगोल परिवारको कुनै पनि सदस्यलाई सहिछाप गराउन बाधा पर्ने छैन (एकासंगोल परिवारको सदस्य भन्नाले बुबा, आमा, पति, पत्नि, छोरा, बुहारी, अविवाहित छोरी सम्झनु पर्दछ)। संधियारहरुको नाम, ठेगाना चारकिल्ला प्रमाणितमा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ।

(घ) संधियारको नाममा पुन सूचनाः

सम्बन्धित संधियारहरुले १५ दिने सूचना प्राप्त गर्न नसक्ने अवस्था भएमा निवेदक वा घरधनीले सम्बन्धित संधियारको नाममा पुनः १५ दिने हकदावी सम्बन्धि सार्वजनिक सूचना दैनिक पत्रिकामा प्रकाशित गर्नु पर्ने छ र संधियारको दाबी बिरोध भए सूचनाको म्याद भित्र आवश्यक प्रमाण सहित लिखित निवेदन दिनु पर्ने छ । तर उक्त म्याद भित्र पनि संधियार उपस्थित हुन नसक्ने अबस्था आएमा नक्शा पास सम्बन्धी प्रक्रिया अगाडि बढाउन बाधा पर्ने छैन ।

(ङ) संधियारको हकदाबीः

कुनै पनि संधियारको नाममा प्रकाशित १५ दिने सूचनाको अवधिमा दाबी बिरोध पर्न आएमा निवेदक र संबन्धीत संधियारको मौखिक वा लिखित मिलापत्र सहित सर्जमिन हुनेछ । यदि मिलापत्र बाट सर्जमिन हुन नसके सोको कारण सहित ७ दिनभित्र नियमानुसार कार्यालयमा निवेदन दिनु पर्नेछ । तत् सम्बन्धमा पालिकाले संबन्धीत वडाको संलग्नतामा आवश्यक मापदण्ड अध्ययन गर्नेछ । सो प्रतिवेदनको आधारमा सम्बन्धीत वडाको सिफारिस सहित सर्जमिन हुनेछ । सो सर्जमिनमा पनि समेत कुनै विवाद भएमा आवश्यक निर्णयका लागी कार्यपालिकामा पेश गरिने छ ।

(च) सर्जमिन हुन नसक्ने अबस्थाः

संधियारको नाममा प्रकाशित १५ दिने सुचना अबधिमा कुनै संधियारहरुको दाबी बिरोध पर्न आएमा निवेदक र सम्बन्धित संधियारको मेल-मिलाप वा लिखित मिलापत्र नभए सम्म सर्जमिन हुने छैन ।

(छ) गाउँपालिकाले भू-जोखिमको संवेदनशीलताका आधारमा जग्गाको उपयोग सम्बन्धी तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड तोक्न सक्नेछ र त्यस्तो मापदण्डको अधिनमा रही तोकिएको क्षेत्रमा मात्र भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

(ज) गाउँपालिका बाट स्वीकृत नलिई भवनका लागि जग्गाको खण्डीकरण वा प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन । त्यसरी स्वीकृत नलिई प्लटिंग वा खण्डीकरण गरेको पाइएमा त्यस्तो कार्य तुरुन्त रोक्नु पर्नेछ।

(झ) गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरुको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा बिपद्का दृष्टिले जोखिम युक्त भवनहरुलाई पुन निर्माण गर्न, प्रबलीकरण (रेट्रोफिटिङ्ग) गर्न वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

(ञ) गाउँपालिकाले प्रचलित कानून र नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड बिपरित नहुने गरी ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्विक दृष्टिले महत्वपुर्ण देखिएका कुनै बस्ति वा सोको कुनै क्षेत्रमा बन्ने भवनको

उचाई, सेटब्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माण सामग्रीको किसिम, रंग वा कला झल्किने गरी भवन निर्माणको मापदण्ड तोक्नु पर्नेछ।

(ट) "भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६", "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०" तथा "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" को अधिनमा रही सम्बन्धित घरधनिले गाउँपालिकामा दर्ता भएका नक्शा बनाउने प्राबिधिक वा फर्मबाट नक्सा बनाइ गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ। गाउँपालिकामा ब्यबसाय दर्ता नगराएका प्राबिधिक तथा फर्मले बनाएको नक्सा गाउँपालिकामा दर्ता हुने छैन नक्सा बनाउने प्राबिधिक वा फर्मको न्युनतम योग्यता बुदां नं. ५ मा तोकिए बमोजिम हुनेछ।

(ठ) जग्गा रजिष्ट्रेशनको ३५ दिने म्याद नाघे पछि मात्र घर नक्सा पास दरखास्त दर्ता गर्न मिल्नेछ।

(ड) सम्बन्धित घरधनीले गाउँपालिका द्धारा तोकिएको दस्तुर तिरि राजश्व उपशाखाबाट घर नक्शा फाराम (किताब) खरिद गर्नु पर्नेछ। उक्त फाराममा माथि लेखिए बमोजिमका कागजात तथा नक्ृशा संलग्न राखी गाउँपालिकामा पेस गर्नु पर्नेछ।

(ढ) नक्शा पास प्रक्रियामा "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" अनुसारको नक्शा चेकजाँच गर्ने कार्य “घरनक्शा पास शाखा” ले गर्ने छ भने भवन निर्माण संहिता अनुसार रहे नरहेको चेकजाँच सोही शाखाले गर्नेछ। सम्बन्धित कागजातहरु तथा घरको नक्शा संलग्न राखि नक्शापास फाराम भरेर गाउँपालिकामा पेश गरे पछि सर्ब प्रथम “घरनक्शा पास शाखा" बाट मापदण्ड अनुसार नक्शा भए नभएको चेकजाँच गराइ सहिछाप गराउनु पर्नेछ। उक्त कामका लागि सम्बन्धित घरधनिले गाउँपालिकाले तोकेको दस्तुर बुझाउनु पर्ने छ।

(ण) पेस भएको नक्शा, डिजाईन वा अन्य कागजातहरुमा डिजाइनर बाट थप बुझ्नु पर्ने भएमा डिजाइनरले गाउँपालिकामा उपस्थित भई सो सम्बन्धी लिखित वा मौखिक जानकारी दिनु पर्नेछ। सो संबन्धमा डिजाइनरले पालिकाको स्वीकृत वेगर थप दस्तुर लिन पाउने छैन।

(त) नक्शा पास गर्नको निमित्त घरधनि द्वारा पेश गरिने दरखास्त फारम, नक्शा तथा डिजाइनको ढांचा गाउँपालिका द्वारा तयार गरिएको ढांचा अनुसार हुनु पर्ने छ।

(थ) नक्शा पास गर्नको निमित्त पेश गरिने दरखास्त फारम, नक्शा तथा डिजाइन कागजातहरुमा तोकिएका स्थानहरुमा घरधनि वा घरधनिको अख्तियारवाला तथा डिजाइनर, निर्माण कर्मी, निर्माण ब्यबसायीको नाम, ठेगाना तथा सहिछाप भएको हुनु पर्दछ। डिजाइनर, निर्माण कर्मी, निर्माण ब्यबसायिको दर्ता नं. वा सम्बन्धित निकायमा भएको दर्ता नं. समेत उल्लेख भएको हुनु पर्दछ।

(द) पेश भएका कागजात हरु आवश्यक चेकजाँच पछि मापदण्ड पुरा भएको देखिएमा निर्माण स्वीकृति दिइने छ।

(ध) स्वीकृतिका लागि पेश गरिएको नक्शा वा डिजाइनमा “बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२", "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०” वा अन्य प्रचलित कानुन अनुरुप नमिलेका केही कुरा भएमा गाउँपालिकाले त्यस लाई संशोधन गर्न लगाउने छ। तर नियत वश केही कुरा लुकाएको वा बिबरण फरक पारेको देखिएमा नक्शा स्वीकृत नगर्ने अधिकार नक्शा स्विकृत दिने अधिकारीमा निहित हुनेछ। यस्तो यथार्थ बिबरण फरक परेमा सम्बन्धित घरधनि वा डिजाइनर जिम्मेबार हुनेछ। यथार्थ लुकाइ वा गलत ब्याख्या गरि नक्शापास भएको अबस्थामा त्यस्तो तथ्य पत्ता लागे पछि नक्शा अस्विकृत वा खारेज हुन सक्ने छ। निर्माण कार्य भइसकेको वा हुदै गरेको भए त्यस लाई गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार भत्काई आवश्यक परिमार्जन समेत गराउन सक्नेछ।

(न) घरनक्शा पास शाखाले सम्बन्धित घरधनी, निर्माण कर्मी वा निर्माण ब्यबसायीलाई भवन संहिताको महत्व तथा नक्शा अनुसार बनाउन वा अभिप्रेरित गर्न छोटो संक्षेपी करण गर्न सक्नेछ।

(य) अनुमति रोक्का हुने अबस्था :

कित्ता(जग्गा) नक्शा संग निर्माण स्थल नमिलेमा, दाबी बिरोध पर्न आएमा, मिलापत्र नभएमा, छानविन बाट निर्णय लिन समस्या भै तेरो मेरो हक बेहक प्रष्ट हुने अबस्था नआएमा त्यस्तो उजुरीको मेलमिलाप वा मिलापत्र नभए सम्म अनुमति रोक्का रहन सक्नेछ।

९. अमिनको भूमिकाः

दरखास्त फारम दर्ता भए पश्चात पेस गरेको जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पुर्जा, कित्ता नक्शा, नक्शा अनुसारको जग्गा, सरकारी, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ती, सडक अधिकार क्षेत्र, संधियार आदीको जग्गा मिचीको छ\छैन, साइड प्लान बमोजिमको छ\छैन, निजको हकभोक छ\छैन यकिन गर्ने।

१०. परामर्श दाताको भूमिका

(क) सम्बन्धित घरधनीलाई दिने नक्शा तथा अन्य कागजातहरु बेग्ला बेग्लै वाइण्डिङ् गरि पेस गर्नु पर्नेछ।

(ख) नक्शाका प्रत्येक पानाहरुमा डिजाईनरको दस्तखत र कन्सल्टेन्सीको छाप अनिवार्य हुनु पर्नेछ।

(ग) सबै नक्शाहरु अनिबार्य रुपमा A3 साइजको पेपरमा पेस गर्नु पर्नेछ।

(घ) पेस भएका घरनक्शा फाराम तथा नक्शाहरुमा केरमेट गर्ने, खुर्किने तथा टिपेक्स प्रयोग गर्न पाईने छैन।

(ङ) Location plan, Site plan, Plan, Elevation तथा अन्य रिपोर्टहरु कार्यालयले उपलब्ध गराए

बमोजिमको फरम्याटमा तयार गर्नु पर्नेछ।

(च) Site plan मा सम्बन्धीत संरचना नजिक रहेका अन्य संरचनाहरु पनि समावेस गर्नु पर्नेछ।

(छ) स्वीकृत स्ट्रक्चरल नक्शा बमोजिमको ले-आउट तथा भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ।

उल्लिखित बिबरणहरु नदेखिएमा, फारम पुरा नभएमा नक्शा दर्ता तथा स्वीकृत गर्न, कार्यालय बाध्य हुने छैन।

(ज) भवन नक्शा तथा डिजाईन सम्बन्धी शुल्क कार्यालयले तोके अनुसार मात्र लिनु पर्नेछ। तोके भन्दा बढी रकम लिएको पाइएमा कार्यालयले कारबाही गर्न सक्नेछ । त्यस्ता गतिबिधि बारम्बार दोहोरिएको पाइएमा सम्बन्धीत परामर्शदाताको अनुमति खारेजका लागी आवश्यक प्रकृया अवनम्बन गरिनेछ।

११. प्रथम चरणको अस्थायी अनुमति पत्र (प्लिन्थ लेवल इजाजत) र ले-आउटको ब्यबस्था :

आवश्यक प्रकृया पुरा भए पश्चात प्रथम चरणको अस्थायी अनुमति पत्र (प्लिन्थ लेवल इजाजत पत्र) दिईनेछ। सर्जमिन गर्दा घर निर्माण भइसकेको पाईएमा गाउँपालिकाको प्राविधिकले जांचबुझ गरि नक्शा नियम अनुसारको भए नभएको हेरी चालु आ.व. को आधारमा थप जरिवाना गरिनेछ। यदि पहिले घरधनिले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माण ब्यबसायी वा निर्माण कर्मी तथा सुपरिबेक्षक प्राविधिकको निर्क्यौल नगरेको अवस्था हो भने सम्बन्धित घरधनिले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माण ब्यबसायी वा निर्माण कर्मी तथा सुपरिबेक्षक निर्क्यौल गरि कार्यालयमा उपस्थित गराई आफु स्वयम् पनि उपस्थित भई घरनक्शा शाखा बाट संक्षेपिकरण र बांकी प्रकृया पुरा गरि प्रथम चरणको ईजाजत दिन सकिनेछ। तर निर्माण ब्यबसायी वा निर्माण कर्मी तथा सुपरिबेक्षक प्राविधिकको निर्क्यौल गर्दा घरनक्शा शाखाबाट नक्शापास प्रकृया अघि बढाउन मुनासिब नदेखिएमा प्रथम चरणको ईजाजत पत्र दिन कार्यालय बाध्य हुने छैन। प्रथम चरणको ईजाजत पत्र प्राप्त गरे पछि कार्यालय द्वारा तोकिएको प्राबिधिकलाई फिल्डमा उपस्थित गराइ निर्माण हुने भवनको ले-आउट गराउनु पर्नेछ। यसरी ले-आउट गर्ने प्राबिधिकले कार्यालयमा ले-आउट प्रतिबेदन पेश गर्नु पर्नेछ र कार्यालयको प्राबिधिकले ले-आउट चेकजाँच गरि सके पछि निर्माण काम शुरु गर्नु पर्नेछ।

१२. दोश्रो चरणको स्थायी अनुमति पत्र (सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत) :

प्लिन्थ लेवल सम्मको काम सम्पन्न भए पछि प्लिन्थ ईजाजत संग दिइएको खालि फारमको पछाडि पट्टि नक्शा दर्ता फारममा सहि गर्ने निर्माण ब्यबसायि वा निर्माण कर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राबिधिक सुपरिबेक्षकको प्लिन्थ लेवल सम्मको काम स्विकृत नक्शा बमोजिम निर्माण भएको भनि सहि गराई सम्बन्धित घरधनीले समेत सही गरि दोश्रो चरणको ईजाजतका लागि पेस गर्नु पर्नेछ। स्वीकृत नक्शा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको सम्बन्धित प्राबिधिक बाट निरिक्षण गरि प्रतिबेदन पेस गर्नु पर्नेछ। स्वीकृत नक्शा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको कार्यालयको प्राबिधिक बाट निरिक्षण गरि प्रतिबेदन पेस गरे पछि सोको आधारमा सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिइनेछ र प्रथम चरणको अस्थाइ निर्माण ईजाजत बमोजिमको अनिवार्य निर्माण कार्य

भएको हुनु पर्नेछ।

१३. नक्शामा हेरफेर गर्नु परेमा :

घर नक्शापास भएको वा निर्माण इजाजत प्रमाण पत्र लिईसकेको नक्शामा पछी 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 प्रशासकीय अधिकृतले नक्शामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ। तर तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्बाई, चौडाई बढाउने कार्यको लागि निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरि संशोधित नक्सा पेश गरेमा पालिकाले तोकेको थप दस्तुर लिई स्वीकृत गर्न सक्नेछ। नक्शा संसोधन गर्न पर्ने खण्डमा नक्शापास गर्दा लाग्ने दस्तुरको २५ % संशोधन दस्तुर बापत थप दस्तुर लिईने छ | नक्शा संसोधन गर्नु परेमा नक्शा वालाले संसोधन गर्ने नक्शा A3 साईज वा सो भन्दा ठूलो कम्प्यूटर प्रिन्ट दुई प्रति संलग्न राखी दरखास्त दिएमा आवश्यक प्रकृया पुरा गरी नक्शा संसोधन प्रकृया पुरा गरिनेछ।

१४. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र (नक्शापास प्रमाणपत्र) ब्यबस्था :

भवन निर्माण सम्पन्न भए पछि सुपर स्ट्रक्चर ईजाजत संग दिईएको खालि फारमको पछाडि पट्टि संलग्न निर्माण ब्यबसायि वा निर्माण कर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राबिधिक सुपरिबेक्षकको सुपरस्ट्रक्चर लेवल सम्मको काम स्विकृत नक्शा बमोजिम निर्माण भएको भनी सहि गराई सम्बन्धित घर धनीले समेत सही गरि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र तथा धरौटी फिर्ताका लागि पेश गर्नु पर्नेछ। स्वीकृत नक्शा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको पालिकाको प्राबिधिक बाट निरिक्षण हुनेछ। स्वीकृत नक्शा अनुसार भवन निर्माण कार्य सम्पन्न प्रतिबेदन तथा सबै प्रकृया पुरा भए पछि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिईनेछ।

१५. भवन निर्माण गर्नु पर्नेअवधि :

भवन निर्माण गर्नु पर्ने अवधि ऐनको दफा ३८ अनुसार हुनेछ।

१६. विविध :

• घर नक्शा इजाजत लिदा पेश गरेको जग्गाको क्षेत्रफल जग्गा धनिपुर्जामा वा कित्ता नक्शामा जुनमा कम छ त्यसैलाई जग्गाको क्षेत्रफल कायम मानिनेछ। यसमा विवाद देखिएमा सम्बन्धित निकाय बाट जग्गा धनि स्वंमले स्पष्ट क्षेत्रफल किटान भएको प्रमाण पेश गर्नु पर्नेछ।

• कम्पाउन्ड वाल चारकिल्ला घेराबारा सम्बन्धी नक्शाको शुरु खण्डमा सो नक्शाले चौहदी चारै तर्फको सिमा लाई छुने गरी बुझाउने छ। कुनै एक तर्फको सिमा छोएको भनि मानिने छैन (एक तर्फलाई मात्र मानि अर्को तर्फ

छाडि बनाउन पाइने छैन)।

१७. भवनको प्रयोजन परिवर्तन सम्बन्धी व्यवस्था :

भवन निर्माण गर्न लिएको स्वीकृतमा फरक पारी अन्य प्रयोजनमा भवन प्रयोग गर्न निवेदन परेमा प्राविधिक वाट साविकको स्वीकृत नक्शा संग हाल फिल्डमा निर्माण भएको भवन संग तुलनात्मक विश्लेषण गरी भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न चाहेको मापदण्ड अनुसार निर्मित भवन रहे/नरहेको यकिन गरी स्पष्ट राय सहितको प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ। प्रचलित मापदण्ड अनुसार प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिने भए नक्शा नामसारी गर्दा नियमानुसार दस्तुर लिई भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिनेछ।

१८. घर नक्शा नामसारी व्यवस्था:

(क) नक्शा पास गर्दा एका घरको हकभोगमा रहेको जग्गामा बनेको भवन सहितको हक हस्तान्तरण भई अन्य व्यक्तिको नाममा स्वामित्व हस्तान्तरण भएको देखिए आवश्यक प्रमाण कागजातको आधारमा साविकको नक्शा वालाको नाम परिवर्तन गरी हालको घर जग्गा धनीको नाममा नक्शा नामसारी गरिनेछ। जग्गा रजिष्ट्रेशनको ३५ दिने म्याद नाघे पछि मात्र घरनक्शा नामसारी प्रमाण पत्र दिईनेछ | नक्शा नामसारीको लागि निम्न बमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ |

आवश्यक कागजातहरु:

- निवेदन,
- नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपी,
- जग्गाधनी प्रमाण पूर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपी,
- जग्गा नामसारी लिखत रजिष्ट्रेशनको प्रमाणित प्रतिलिपी,
- कित्ता नं. प्रष्ट भएको प्रमाणित नापी नक्शा,
- चालु आ.व. सम्मको सम्पति कर वा मालपोत र घर धुरी कर तिरेको रसिदको प्रमाणित प्रतिलिपी,
- चारकिल्ला प्रमाणित,
- हालसालै खिचिएको पासपोर्ट साइजको फिटो ३ प्रति,
- भवनको नक्सा र प्रमाण पत्रको सक्कल।

(ख) उल्लेख भए बमोजिमको कागजातहरु पेश भए पश्चात साविककै प्रयोजन हुने गरि नक्शा नामसारी हुनेछ। फरक प्रयोजन हुने गरि नक्शा नामसारीको लागि निवेदन पेश भएमा फरक प्रयोजन अनुसार भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकुल भए मात्र नामसारी गरिनेछ। नामसारी र प्रयोजन परिवर्तन गर्दा लाग्ने दस्तुर पालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ |

(ग) घर नामसारी गर्नु पर्दा जुनसुकै कारणले भए पनि मालपोत कार्यलय वाट नामसारी, राजीनामा, अंशवण्डा, अदालतको निर्णय आदी लगायत जुनसुकै तरिकाले लिएको जग्गामा घर उल्लेख गरी आएको सक्कलै वा प्रतिलिपी समेत पेश भएको आधारमा नामसारी गरी दिनु पर्छ । निर्माण इजाजत लिएको घर नामसारी गर्दा पुर्जा वा राजीनामा लगायतमा निर्माणाधिन घर उल्लेख नभए पनि प्राविधिक खटाई घर निमार्ण सम्पन्न नभएको हकमा नामसारी वापत लाग्ने दस्तुर लिई इजाजत नामसारी गरी दिनुपर्छ । जग्गा पास गरी दिएको नक्शा कित्ता काट गरी लिएको रहेछ भने प्राविधिक खटाई मापदण्ड वा आचार सहिता पुरा भए नभएको यकिन गरि कित्ता संसोधन दस्तुर र नमासारी दस्तुर लिइ नामसारी गरी दिनु पर्छ । तर त्यस्तो निर्माणधिन भवनमा हक वेहक सम्वन्धि प्रश्न उठेमा सम्वन्धित जग्गाधनी कै दयित्व हुनेछ र सम्बन्धित निकायको अन्तिम फैसला बमोजिम हुनेछ ।

१९. सार्वजनिक जग्गा मिची बनेका भवनलाई कानून बमोजिम कार्वाही गरिने:

यस कार्यविधिमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि सरकारी, सार्वजनिक जग्गा, ऐलानी, पर्तिजग्गा, खोला, सडक क्षेत्राधिकार भित्रका जग्गा, वन, चोक, मठ-मन्दिर, सांध-संधियार आदिको जग्गा मिचेर बनाएका भवनको नक्शापास गरिने छैन । मिचेको प्रमाणित भएमा मिचेको भाग वा मापदण्ड विपरित बनेका भवन कानुन बमोजिम कार्वाही हुनेछ ।

२०. पालिकामा देहाय बमोजिमको नक्शा परिक्षण समिति रहने छ

- प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत - संयोजक
- सम्बन्धित वडाका वडाध्यक्ष वा निजले तोकेको प्रतिनिधि - सदस्य
- भौतिक पूर्वाधार विकास शाखा प्रमुख (ईन्जिनियर) - सदस्य
- प्राविधिक कर्मचारी - सदस्य
- अमिन - सदस्य
- घरनक्शा शाखा प्रमुख - सदस्य सचिव

२१. घर नक्शापास सम्बन्धि प्रक्रियामा नआएका, प्रक्रियामा आई संरचनामा हेरफेर भएका तथा गाउँपालिका हुनु पूर्व नै निर्माण भएका भवनहरुलाई नियमन गर्न घरनक्शा अभिलेखिकरण प्रकिया

घर नक्शापास सम्बन्धि प्रक्रियामा नआएका, प्रक्रियामा आई संरचनामा हेरफेर भएका तथा गाउँपालिका हुनु पूर्व नै निर्माण भएका भवनहरुलाई नियमन गर्न घरनक्शा अभिलेखिकरण प्रकिया नेपाल सरकारले तोके बमोजिम हुनेछ ।

२२. साबिक घर भत्काई पुन: निर्माण, थप घरनिर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त नक्शापास गर्ने प्रकृया :

(क) तला थप सम्बन्धी मापदण्ड :

• सुपर स्ट्रक्चर अन्तरगत १२"x १२" वा सो भन्दा बढी साईजको पिलर भएको घर तथा भौतीक संरचनामा नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भएको स्ट्रक्चर र सिभिल ईन्जिनियरले Structural Analysis सहित तला थप गर्न मिल्ने भनी दिएको प्रतिवेदनका आधारमा मात्र तला थपको स्वीकृत दिन सक्नेछ तर तला थप भन्दा अघिको तलाको नक्शापास अनिवार्य हुनु पर्नेछ।

(ख) साबिक घर भत्काई पुन: निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड :

साबिक घर भत्काई पुन: निर्माण गर्नको निमित्त अन्य प्रकृया नँया घर बनाउनका लागि अपनाइने प्रकृया सरह हुनेछ। साविक घर भत्काई पुनःनिर्माण गर्नको निमित्त तपशिल बमोजिमका थप कागजपत्र पेश गर्नु पर्नेछ।

• साविक घरको नक्शापास भए सोको प्रमाण पत्र र नक्शा,

• साविक घरको नक्शापास नभएको भवन भए Existing Building को भुई तल्लाको प्लान, चारै तिरको इलिभेसन र साईड प्लान,

• भत्काउने घरको चारै मोहोडा र छाना सहितको फोटोहरु,

• यस कार्यविधिमा उल्लेख भएका कागजातहरु।

(ग) छाना फेर्ने तथा मोहडा फेर्ने सम्बन्धमा :

छाना तथा मोहोडा फेर्ने कार्य गर्नको निम्ती फेर्न प्रस्ताव गरिएको छाना तथा मोहोडाको प्रस्तावित प्लान वा मोहोडाको साथै साविक छानाको प्लान वा मोहडा (Orientation) पेस गर्नुपर्ने छ।

(घ) कम्पाउण्ड वाल लगाउने, अस्थायी निर्माण गर्ने तथा अन्य प्राबधानहरुको सम्बन्धमा :

• कम्पाउण्ड वाल लगाउने, अस्थायी निर्माण गर्नको लागि नक्शापास हकमा नया नक्शापास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु पेस गर्नु पर्नेछ।

• स्वीकृत नक्शा फेरबदल गरि निर्माण कार्य गर्नु परेमा समबन्धित घरधनिले फेरबदल गर्न खोजेको अनुसार पुनःनक्शा तयार गरि पालिकामा स्वीकृतको लागि पेस गर्नु पर्नेछ र स्वीकृत भए पछि मात्र निर्माण कार्य शुरु गरी सम्पन्न गर्न सकिनेछ।

• वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तिमा दुई वटा रुख बिरुवा लगाउनु पर्नेछ ।

• अन्य केही विवरण हरु खुलाउनु पर्ने भए छुट्टै कागजमा खुलाउन सकिनेछ ।

२३. घर नक्शापास प्रकृयामा घरधनी, डिजाइनर / सुपरिबेक्षक तथा निर्माण कर्मीहरुको दायित्व

(क) घर नक्शापास प्रकृयामा घरधनीहरुको दायित्व

• पालिकाबाट उपलब्ध ढाँचा अनुसार आवश्यक कागजात सहित दरखास्त फारम भरी नक्शा, डिजाइन स्वीकृतका लागि पेस गर्ने र स्वीकृत नक्शा अनुसार भवन निर्माण कार्य गर्ने ।

• पेस गरिएको नक्शा, डिजाइन चेकजाँच पछि परिमार्जन गर्न दिइएको सुझाब अनुसार डिजाईनर लाई संशोधन गर्न लगाई तोकिएको समय अवधि भित्र पेश गर्ने ।

• कार्यालयबाट सम्पर्कको लागि बोलाएको बेला उपस्थित हुने । स्वयं उपस्थित हुन नसकेमा अख्तियारवालालाई पठाउने ।

• स्थलगत निरिक्षणको क्रममा दिईएको सुझाब, सल्लाह (लिखित / मौखित) अनुसार निर्माण कार्यमा सुधार गर्ने ।

• पालिकाबाट माग भएका बिबरणहरु उपलब्ध गराउने । निर्माणकर्मी, निर्माण ब्यबसायी, ठेकेदार कम्पनी तथा सुपरिबेक्षक फेर्नु पर्ने भएमा सोको जानकारी पालिकालाई दिने ।

• स्थलगत अनुगमनमा आउने कर्मचारी वा प्राविधिक सँग सहजीकरण गर्ने ।

(ख) घर नक्शापास प्रकृया डिजाइनर / सुपरिबेक्षकहरुको दायित्व

• घरधनिको आवश्यकता अनुसार “राष्ट्रिय भवन निर्माणसंहिता २०६० " तथा "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" को पालना गरि नक्शा, डिजाइन तयार गर्ने तथा दरखास्त फारममा सम्बन्धित खण्डहरु भरी कार्यालयमा पेश गर्न घरधनीलाई सघाउने ।

• पालिकाबाट माग भएका विवरणहरु तोकिएको समयावधि भित्र तयार गरी पेस गर्ने ।

• निर्माण कार्यहरुको प्रगति सम्बन्धि प्राबिधिक प्रतिबेदनहरु पेस गर्ने ।

• भवन निर्माण संहिता र स्वीकृत नक्शा, डिजाइन बमोजिम भुकम्प सुरक्षात्मक प्रबिधि अवलम्वन गरी सुरक्षित र गुणस्तर युक्त निर्माण कार्यमा घरधनी तथा ठेकेदार कम्पनि, निर्माण कर्मी वा निर्माण ब्यबसायीलाई उचित निर्देशन र सर - सल्लाह दिने तथा निर्माण कार्यको उचित रेखदेख (Supervision) गर्ने ।

(ग) निर्माण ब्यबसायि वा निर्माण कर्मीहरुको दायित्व

निर्माण ब्यबसायी तथा निर्माण कर्मीहरुले भवन निर्माण गर्दा गाउँपालिकामा स्वीकृत नक्शा अनुसारको भवन निर्माण गर्नु पर्दछ । यदि स्वीकृत नक्शा भन्दा फरक भवन निर्माण गर्नु परेमा कार्यालयमा जानकारी गराउनु पर्दछ ।

२४. सडक अधिकार क्षेत्रः

सडक अधिकार क्षेत्र गाउँपालिकाले "भू-उपयोग जग्गा वर्गीकरण पुस्तिका २०८०" मा तोके बमोजिम हुनेछ ।

२५. कार्यविधिमा संशोधन :

यस कार्यविधि संशोधन गर्नु परेमा आवश्यकता अनुसार गाउँपालिकाले संशोधन तथा परिमार्जन गर्न सक्नेछ ।

२६. प्रचलीत कानून बमोजिम हुने :

यस कार्यविधिमा उल्लेख भएका बिषयमा यसै मापदन्ड बमोजिम र अन्य बिषयमा नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड बमोजिम हुनेछ ।

२७. बचाऊ :

यो कार्यविधि लागु हुनु अघि सम्पादन भएका घर नक्शा सम्बन्धी कार्यहरु यसै कार्यविधि बमोजिम भए वा गरेको मानिने छ ।

२८. बाधा अडचन फुकाउने :

• यो कार्यविधिको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा कार्यपालिकाको बैठक बाट निर्णय गरी बाधा अडचन फुकाउन सक्नेछ ।

• यो कार्यविधिमा नभएका मापदण्ड वा मुल मापदण्ड संग बाझिएको भएमा नेपाल सरकारले तोके बमोजिम हुनेछ ।

आज्ञाले

मान वा वन (महेन्द्र)

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत