गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया
५ नं. प्रदेश, नेपाल

अनुसूची(२

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

बढैयाताल गाउँपालिका

बढैयाताल गाँउपालिकाको राजपत्र

खण्डः ख संख्याः २५ प्रमाणीकरण मितिः २०७७/०/०

भाग-२

बढैयाताल गाउँपालिका

भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन निर्माण अनुमति तथा नक्सा पास सम्बन्धी कार्यविधि २०७७

प्रस्तावना

बढैयाताल गाउँपालिकामा भवन निर्माण व्यवस्थित तथा घरनक्सा पासको कामलाई व्यवस्थित गर्न नेपालको संविधान २०७२ को भाग १८ धारा २२६(१० अनुसार तथा स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को परिच्छेद १५ दफा १०२ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन निर्माण अनुमति तथा नक्सा पास सम्बन्धी कार्यविधि २०७७ जारी गरेको छ।

१. प्रारम्भिक :

मिति २०७२ बैशाख १२ गते विनाशकारी भूकम्पबाट जनधनको अतुलनिय एवं अपुरणीय क्षती भयो । आवास, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक प्रतिष्ठान, तथा कार्यालय भवनहरु, वस्तीहरु, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरु तथा अन्य सामाजिक आर्थिक संरचनाहरु तहसनहस भए । यस पृष्ठभूमिलाई ध्यानमा राखि नेपाल सरकार (सङ्घीय मामिला तथा स्थानिय विकास मन्त्रालय) ले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० तथा भवन सम्बन्धी परिमार्जित मापदण्डहरुलाई सहरी विकास मन्त्रालयको प्राविधिक सहयोग र समन्वयमा सबै नगरपालिका तथा गाउँपालिकाहरुमा कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक आवास, व्यवस्थित बसोबास प्रवर्द्धनको निमित्त नेपाल सरकार (मानिनय मन्त्री स्तर) को मिति २०७२/०४/२९ को निर्णय अनुसार वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ जारी गरिसकेको छ । स्थानीय तहको

शासन संचालन सम्बन्धमा जारी गरिएको आदेश, २०७४ को बुँदा नं.४को अनुसूची ३-छ- ७ समेतका आधारमा अन्य प्रचलित मापदण्ड, संहिता, कानुन आदिमा भएका व्यवस्थाहरुको अनुकुल हुने गरी यस बढैयाताल गाउँपालिकाले यो भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड गाउँपालिकाको विशेष गाउँ स्तरबाट पारित गरी कार्यान्वयनमा ल्याएको छ ।

२. पारिभाषिक शब्दहरु :

- **जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)** : भन्नाले भवनको भूँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।
- **भूँई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio):** भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
- **सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way):** भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।
- **सेटव्याक (Set Back):** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानिय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुला क्षेत्र भनी घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानी आदि जमिनलाई जनाउँदछ ।
- **टाँसिएको भवन (Attached Building):** भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- **जोडिएको भवन (Joined Building):** भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- **आंशिक निर्माण सम्पन्न** : भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- **गाउँपालिका** : यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि गाउँपालिका भन्नाले बढैयाताल गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।
- **स्थानीय तह** : यस आधारभूत निर्माण मार्गदर्शनको लागि स्थानीय तह भन्नाले नगरपालिका, उपमहानगरपालिका, महानगरपालिका र गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।
- **शहरी विकास कार्यालय** : भन्नाले सम्बन्धीत जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
- **तोकिएको प्राविधिक समिति** : भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धीत विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रीत विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
- **नियन्त्रित भौतिक योजना (Public Physical Plan):** भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- **वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप** : भन्नाले नेपाल सरकार मन्त्रीपरिषद्ले २०७०/०६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।
- **क वर्गका भवन** : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(क) अनुसार विकसित मुलुकमा अपनाइएका भवन संहिता समेतको अनुशरण गरी इन्टरनेशनल स्टेट अफ आर्टमा आधारित हुने गरी बनाइने

अत्याधुनिक भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

- **ख वर्गका भवन :** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(ख) अनुसार भूँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढि, भूँइतला सहित ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- **ग वर्गका भवन :** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(ग) अनुसार भूँइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाँइ ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- **माटो परिक्षण :** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय वा सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको "माटो परीक्षण निर्देशिका" ले तोकेको परीक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ ।
- **आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु :** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली, आदिलाई जनाउँदछ ।
- **सभा-सम्मेलन भवन :** भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवसीय प्रजोजनका सिनेमा हल, संयुक्त बजार, विशाल बजार, मल्टिपल कम्प्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
- **सार्वजनिक भवन :** भन्नाले संस्थागत भवन, सभासम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई जनाउँदछ ।
- **व्यापारिक भवन :** भन्नाले पूर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवसीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।
- **इन्जिनियर/आर्किटेक्टर :** भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भइ इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धीत निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

३. भवनको डिजाइन एवं निर्माण सुरपरिवेक्षणको व्यवस्थापन

३.१ **गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने :** यस गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले यस गाउँपालिकाको क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरुको नक्सा निर्माण र ड्रइङ डिजाइन जस्ता कार्यमा प्रत्यक्ष वा परोक्ष रुपमा संलग्न हुन पाउने छैनन् । तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत र यस गाउँपालिकाको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरुको नक्सा निर्माण, सुपरीवेक्षण र डिजाइन गर्न यस प्रावधानले वाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाइन गरिएको नक्सामा समेत इन्जिनियरिङ काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

३.२ **निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्न प्रतिबन्धः** गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित कानून, भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तयार एवं स्वीकृत भएमा तथा भवन संहिता विपरित भएको Structural डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेको यसको जिम्मेवार सोही व्यक्ति हुनेछ । नक्सामा नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलको दर्ता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलको दर्ता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, सुपरीवेक्षण गर्ने तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कारवाहीको लागि गाउँपालिका प्रमुखले नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा लेखि पठाउनु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सूचिमा समेत राखि नाम सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ ।

३.३ **इन्जिनियरिङ परामर्शदाता सूचिकृत हुनु पर्ने** : यस गाउँ क्षेत्रमा घर नक्सा सम्बन्धी ड्रइङ डिजाइन

सुपरीवेक्षण जस्ता परामर्श सेवा दिने व्यक्ति, संस्था (परामर्शदाता) यस गाउँपालिकामा सूचिकृत भएको हुनु पर्नेछ ।

३.४सार्वजनिक उपयोगिता सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिनु पर्ने, अब उप्रान्त पूर्ण वा आंशिक रुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नलिइएका भवनहरुमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

३.५ गाउँपालिका संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दश हजार वर्ग फिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिस आवश्यक पर्नेः गाउँपालिकाले गाउँ क्षेत्रमा निर्माण हुने भवन ऐन २०५५ को दफा ८(क) अनुसारका भवनहरुको नक्सा पास गर्दा कार्यकारी अधिकृत/प्रमुखको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्सा शाखाको प्रमुख, सम्बन्धीत विज्ञहरु, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका ईन्जिनियर, शहरी विकास कार्यालयका प्रमुख वा निजले तोकेको ईन्जिनियर प्रतिनिधि, नापी अधिकृत रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सा पास गर्नुपर्ने छ । तर गाउँपालिकाको निर्णयबाट जुनसुकै वर्गका भवनमा प्राविधिक समितिको सिफारिस आवश्यक पर्ने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । प्रमुख/कार्यकारी अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरु नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ । प्लानिङ परमिट, Structural Permit तथा वातावरणीय परिक्षणको हकमा सम्बन्धीत ऐन नियमावलीले तोकेको व्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।

३.६ **संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार वर्गफिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने :** गाउँपालिकाले संस्थागत भवन तथा दश हजार वर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवनको निर्माण अनुमति दिँदा तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा गाउँपालिका वा स्वामित्वकर्ताले आवश्यक ठानेमा तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गरी सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमति र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन सकिनेछ । यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले भवन निर्माणको नक्सा निर्माण, डिजाइन तथा सुपरीवेक्षणको निमित्त नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउन्सिलबाट दर्ता सर्टिफाइड भएका ईन्जिनियरहरुको हरेक वर्ष अध्यावधिक रोष्टर बनाई रोष्टरमा भएका ईन्जिनियरहरुबाट तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्नेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले Peer Review को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

३.७ **भवन निर्माणको आंशिक अनुमति :** गाउँपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति एकै पटक नदिई पहिलो पटक डिपिसी लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसि भए नभएको सुपरीवेक्षण गरी क,ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्व कर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरीक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिने छ । गाउँपालिकाले उपरोक्त प्रकिया पुरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा १५ दिन भित्र निवेदनको टुँगो लगाउने व्यवस्था गर्नेछ ।

३.८ **भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन :** भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

३.९ **भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाईने :** आर्थिक वर्ष ०७७/०७८ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुको घर भाडामा लिनु अघि गाउँपालिका, जिल्ला स्थित सहरी विकास कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवन मात्र

भाडामा लिन पाउनेछन् । यस विपरित भाडा सम्झौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

३.१० **भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यवाही गर्ने :** राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी र नक्सा पास नगरी सार्वजनिक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा नगर क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा गाउँपालिकाको बोर्ड बैठकबाट निर्णय गरी यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरी तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कारवाहीको लागि लेखि पठाउनु पर्नेछ । गाउँपालिकाको लगानीमा बन्ने भवनमा समेत यस प्रावधान बमोजिम भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

४. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु हटाउने

सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु र तिनका स्वामित्वकर्ताको नाम सहितको विवरण सार्वजनिक गरी गाउँपालिकाको बोर्ड बैठकको निर्णय बमोजिमको म्याद दिई स्वामित्वकर्ताबाट नै हटाउन लगाइनेछ । तोकिएको समय सम्म पनि त्यस्ता गैर कानुनी संरचनाहरु नहटाउनेहरुको हकमा शुन्य सहनशिलताको नीति अपनाई गाउँपालिकाले भत्काउनेछ । त्यसरी ती संरचनाहरु भत्काउन लागेको खर्च समेत सम्बन्धीत स्वामित्वकर्ताबाटै सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ । सडकको अतिक्रमण हटाई यसको विस्तार कार्यलाई निरन्तरता दिन प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा स्थानीय विकास अधिकारी, जनपद र सशस्त्र प्रहरी प्रमुख, यस गाउँपालिकाका कार्यकारी अधिकृत, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका प्रमुख, जिल्ला वन, मालपोत र नापी कार्यालयका प्रमुख, उधोग वाणिज्य संघ र निर्माण व्यवसायी संघका प्रतिनिधि, नगरपालिकामा कृयाशिल राजनैतिक दलका १/१ जना प्रतिनिधिहरु सदस्य रहेको एक सडक तथा सार्वजनिक जग्गा संरक्षण समिति गठन गर्न सकिनेछ । साथै यस नगर क्षेत्रका सडकहरुको अभिलेख अध्यावधिक गरी सो अभिलेखलाई मालपोत र नापी कार्यालयमा लगतबद्ध गरिनेछ ।

५. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका **सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरुको अभिलेख अध्यावधिक गरी तिनको संरक्षण समेत गर्ने नीति** लिनेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जमिनहरुको खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उदध्यानहरुमा रुपान्तरण गर्दै लगिनेछ । यस कार्यमा पनि दफा ५ बमोजिम गठन भएको समितिको सहयोग र सल्लाह लिन सकिनेछ । सार्वजनिक, ऐलानी, पति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय बिना कोही कसैलाई कुनै पनि प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस समेत गरिने छैन । यस गाउँ क्षेत्रमा **सार्वजनिक जमिन तथा सडक क्षेत्र घट्ने र निजी जमिन बढ्ने गरी कुनै पनि जमिनको हाल साविक गर्न नदिइने नीति** लिइनेछ ।

६. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था :

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माणाधीन क र ख वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माणस्थलमा प्राविधिक सुपरिवेक्षकको विवरणका साथै स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै Ground Coverage Ratio, Floor Area Ratio निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback क्षेत्र आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिङ्ग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

७. यस गाउँपालिकामा भवन निर्माण सम्बन्धमा यस मापदण्डमा उल्लेख भएको विषयमा यसै बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएको विषयमा सहरी विकास मन्त्रालयबाट तयार गरिएको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड २०७१ तथा सोही मन्त्रालयबाट स्वीकृत सहरी योजना सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७१ तथा अन्य प्रचलित कानुनका मापदण्ड बमोजिम हुनेछ ।

८. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन

यस गाउँपालिकाले भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय तथा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेका प्रक्रिया पुरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा Risks-Sensitive भू-उपयोग योजना कार्यान्वयनमा ल्याउन सकिनेछ । यस प्रयोजनका लागि गाउँपालिकाको गाउँ सभाबाट भूमिलाई राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९ का आधारमा विभाजन गरिनेछ । यसरी भू-उपयोग योजना निर्माण भएपछि तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

९. भवन निर्माणमा बन्देज

जोखिम नक्साङ्कनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भू-क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउने गरी यस गाउँपालिकामा सिफारिस गरेमा गाउँपालिकाले उक्त क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न आंशिक वा पूर्ण प्रतिबन्ध लगाउन सकिनेछ ।

१०. भवन संहिताको कार्यान्वयन

चालु आर्थिक वर्ष भित्र यस गाउँपालिकाले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० तथा शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई कार्यान्वयनमा ल्याउनेछ ।

११. जग्गा प्लटिङ्ग सम्बन्धी व्यवस्थाहरु :

जग्गाको प्लटिंग गरी बिकी वितरण गरिने जस्तो जग्गाको कारोबार गर्न चाहने संस्थाले तथा व्यापारिक प्रयोजनको लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैँक तथा वित्तिय संस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा यस गाउँपालिकाले उक्त कार्यहरुको Planning Permit स्वीकृत गर्न सक्नेछ । यसरी Planning Permit दिँदा प्लटिङ गरिने जग्गाको क्षेत्रफल तोकी बाटो बाहेक कुल जमिनको कम्तिमा ५% वा गाउँ सभाले तोकेको निश्चित प्रतिशत जमिन प्लटिङ्गको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्नेछ । सो प्लटिङ्ग क्षेत्रमा प्रवेश गर्ने मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर, प्लटिङ्ग क्षेत्रमा सडकको चौडाइ कम्तिमा ६ मिटर र सडक किनाराबाट सेट व्याक कम्तीमा १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । प्लटिङ्ग गरिने जग्गाको न्युनतम क्षेत्रफल ३० रोपनी वा गाउँ सभाले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ । तर गाउँपालिका स्वयंमले यस्तो कार्य गर्न चाहेमा यो न्यूनतम क्षेत्रफलको सीमा लागु हुनेछैन । प्लटिङ्ग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, बिजुलीको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिङ्गकर्ता कै हुने गरी प्लटिङ्गको Planning Permit स्वीकृत गरिनेछ । साथै प्लटिङ्ग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नु पर्ने छ । उपरोक्त क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै धारा विजुली टेलिफोन जस्ता सेवाहरु जडान हुने छैनन् । साथै उक्त जग्गा रोक्का लगाउन सकिने छ । जग्गा प्लटिङ्ग सम्बन्धमा गाउँपालिकाको आगामी गाउँ सभाले सहरी विकास मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार आवश्यक विनियमावली जारी गरी व्यवस्थित गर्नेछ ।

१२. जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु पहिचान गरी तत्तकाल भत्काउन लगाउनेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिकाले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याइनेछ । साथै यस मापदण्डमा तोकिए अनुसार पर्खाल लगाउने अनुमति दिँदा सेटव्याक छाडेर मात्र पर्खाल लाउने अनुमति प्रदान गरिनेछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकुल प्रभाव नपर्ने गरी रुख विरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उच्च सडकको सेटव्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

१३. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डहरु

१३.१ यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा

जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी साँधियारको मन्जुरनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिने छैन ।

१३.२ यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरुलाई प्रतिकुल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गरिने छैन । तर गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्रतिवेदन दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप २०७० मा व्यवस्थित नगरक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरु पुरा गर्नु पर्ने शर्तहरु समावेश गर्न वाधा पुग्ने छैन ।

१३.३ यस गाउँ क्षेत्रमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न नलिइकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि गाउँपालिकाहरुको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एंव भवन निर्माण अनुमति बिना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

१३.४ **भवनको उपयोगिता परिवर्तन गर्न अनुमति लिनु पर्ने :** भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवन उपयोगमा ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना भवनको उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धीत निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्बन्धीत कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृति बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट बञ्चित गर्न सक्नेछ ।

१३.५ भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने र दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरुका जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरु काट्न यस गाउँपालिकाले सम्बन्धीत निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्बन्धीत कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।

१३.६ निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र विना बैकिङ्ग कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिकाले सम्बन्धीत निकायलाई लेखि पठाउनेछ । बैकिङ्ग र इन्सुरेन्स निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

१३.७ प्रचलित कानुनको परिधिभित्र रही सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तलाभन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायहरुबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मिटर भन्दा अग्गा भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भुगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागको अग्रिम स्वीकृति नलिइ ३० degree भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाईने छैन ।

१३.८ अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले सटर पसल राखि भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । साथै ६ मिटर भन्दा कम चौडाइको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तीमा २ मिटरको सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ । आवसीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो सम्पूर्ण भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनावद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन ।

१३.९गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालन नगरेका क र ख वर्गका भवनको हकमा मापदण्ड विपरित संरचनालाई स्थानिय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछन् । घरको स्वामित्वकर्ताले

अटेर गरी गाउँपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धीत स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह विगो सहित असुल उपर गरिनेछ । साथै गाउँपालिकाले यसरी भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरुको स्वामित्व कर्ताको नाम सहितको विवरण आफ्नो website मा सार्वजनिक गरिनेछ ।

१३.१० गाउँपालिका क्षेत्रमा मापदण्ड विपरित निर्माण भएका ग र घ वर्गका संरचनालाई समेत गाउँपालिकाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैंले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धीत स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह विगो सहित असुल उपर गरिनेछ ।

१३.११ **साविक वस्तीहरुका साना बाटाहरुमा समेत ऐम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तीमा ४ मिटर हुने गरी गाउँपालिकाले बाटो विस्तार गर्ने नीति** लिइनेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने गाउँ सभाको निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सकिनेछ ।

१३.१२ धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नरसिङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटपसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकिया अगाडि बढाउन पाईनेछ ।

१३.१३ सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा गाउँपालिकाले तोकि दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली/रेलिङ राख्ने गरी स्वीकृती लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताको लागि गाउँपालिकाको गाउँ सभाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धीत निकायको सिफारिस र सोको स्ट्रक्चर डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले आवश्यकता पुष्टी भएमा यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ । यसरी पर्खाल निर्माण गर्दा घर नक्सा जस्तै स्वीकृति लिनु पर्नेछ र तोकिएको सेट व्याक - कम्तिमा १.५ मिटर) छोड्नु पर्नेछ ।

१३.१४ क,ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिक योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोकेबमोजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको स्वामित्वकर्ताले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ । सो नगरे सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का गर्नु पर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रकियाको जिम्मेवारी डिजाइन र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१३.१५ आर्थिक वर्ष २०७७/०७८ देखि गाउँपालिका क्षेत्रमा भवनसंहिता, भवन मापदण्ड र वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिकामा सूचिकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी/कालिगढ/स्थानीय ठेकेदार) हरुले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछन् । यस प्रयोजनको लागि **नगर विकास प्रशिक्षण केन्द्र लगायत स्थानीय (विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायक संस्थाहरुसँग समन्वय गरी प्रशिक्षक तालिम सञ्चालन गरी निजको सहयोगमा यस गाउँपालिकामा सो सम्बन्धी तालिमहरु सञ्चालन गर्ने नीति** लिइनेछ ।

१३.१६ स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, 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 गर्नु पर्नेछ । तर यस गाउँपालिकाद्धारा स्वीकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१३.१७ शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यो मापदण्डभन्दा

बैजनाथ गाउँपालिका गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय मैनापोखर, बर्दिया ५ नं. प्रदेश, नेपाल

लचिलो गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१३.१८ प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनु पर्नेछ ।

१३.१९ कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको बोर्ड बैठकको स्वीकृति बिना होर्डिङ्ग बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन । गाउँपालिकाले यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकुल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धीत प्राविधिकबाट प्रमाणितगरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

१३.२० गाउँ क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मुल सडक किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि गाउँको सहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकुल असर नपर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र सहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकुल असर नपर्ने गरी फिनिसिङ गर्नुपर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिलर ठड्याई राख्न पाईने छैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर भत्काउन लगाउनु पर्नेछ । यस प्रयोजनका लागि चालु आ.ब. को हकमा गाउँपालिकाले निश्चित समय-सीमा तोकी घर धनीलाई मौका प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

१३.२१ गाउँपालिकाले आफ्नो परिषद्को निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डिजायन, ढाँचा, तला र आकारका भवनहरुमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरुपता कायम गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।

१३.२२ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन, सपिंग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

१३.२३ ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि निर्माण अनुमति माग गरिएका ख वर्गको पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियिङ काउन्सिललमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनयरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

१३.२४ गाउँपालिकाले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ । यसरी प्रमाणपत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

१३.२५ भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाईन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुर्‍याइ भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ र गाउँपालिकाले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परिक्षण गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।

१३.२६ सार्वजनिक वा निजि कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

१३.२७ नदी उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटविरुवा रोपी हरियाली कायम गर्नु पर्नेछ ।

१३.२८ अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाई ६ मि. हुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरुलाई सोही बमोजिम स्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको कार्यान्वयन गर्न लेखि पठाउनु पर्नेछ । यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मिटर सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) र सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट १.५ मिटर सेट व्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिनु पर्नेछ । तर भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिकरुपमा उक्त ६ मिटर चौडाइ कायम गर्न सम्भव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा गाउँसभाको निर्णयबाट ४ मिटरमा नघ्टने गरी बाटोमा चौडाइ निर्धारण गर्न सकिनेछ ।

१३.२९ भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटव्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, र्‍याप आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन ।

१३.३० भवनमा १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा, बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

१३.३१ भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन गार्हो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासीय वस्तीका घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका इन्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गरी घर निर्माण गर्न पाइने छ ।

गाउँपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानुनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा गाउँ /नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरुप सडक क्षेत्र र सेटब्याक कायम हुनेछ । तर गाउँपालिकाले यस्तो सेटब्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्ने छैन । सामान्यतः Height Set Back Ratio यस प्रकार हुनेछ ।

क) १० मिटर उचाइ सम्मका भवनहरुको हकमा १.५ मिटर

ख) १०-१५ मिटर उचाइ सम्मका निजि भवनहरुको हकमा २ मिटर

ग) १०-१५ मिटर उचाइ सम्मका सार्वजनिक भवनहरुको हकमा ३ मिटर

घ) १५ मिटर भन्दा बढी उचाइका भवनहरुको हकमा ६ मिटर

१३.३२ जग्गा उपयोग प्रतिशत : आवासीय भवनका लागि २५० वर्गमिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भूइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिनु पर्नेछ । सरकारी, अर्ध-सरकारी सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा भवनको भूइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ ।

१३.३३ नयाँ बाटोको घुम्ति वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २०% ले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।

१३.३४ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दशहजार वर्गफिट भन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास वा संङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नु पर्नेछ ।

१३.३५ अब उप्रान्त न्यूनतम १ तलाको पूर्ण वा आशिंक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु सिफारिस गर्न सकिने छ ।

१३.३६ नापी नक्शा तथा स्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक बाटो देखाई नक्शा पास गर्न पाईने छैन ।

१३.३७ भवनहरुको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा स्ट्रक्चरल डिजाईमा २ वर्ष अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

१३.३८ क र ख वर्गका भवन निर्माण गर्दा अनिवार्य Structural Analysis Report अनुसार गर्नुपर्ने छ र ग वर्ग १००० (एक हजार) Square feet सम्मको भवन निर्माण गर्दा NBC 201 , NBC 203 पुर्णरुपमा पालना गर्नुपर्ने छ ।

१३.३९ Load Bearing Structure को लागि अनिवार्य Nepal Building Code पुर्णरुपमा पालना गर्नुपर्ने छ ।

१३.४० यस मापदण्डमा उल्लेखित कुराहरु साविकमा लागु भएका मापदण्ड भन्दा खुकुलो भएको पाइएमा साविकको मापदण्ड बमोजिम नै हुनेछ ।

१३.४१ नक्सा पास गर्दा सेप्टि ट्याङ्कको व्यवस्था सहितको नक्सा पास गर्नुपर्नेछ ।

१४. विविध :

१४.१ FAR Ground Coverage आदि सुविधा लिने प्रयोजनको लागि मन्जुरीनामाबाट नक्सा पास गर्दा त्यो, मापदण्ड कार्यान्वयनमा प्रतिकुल असर पर्ने भएकोले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को मन्जुरीनामा लिई नक्सा पास गर्न सक्ने प्रावधानमा संशोधन नभए सम्मको लागि घर निर्माण हुने जग्गाको पुरै कित्ताको मन्जुरीनामा दिनु पर्ने र सो कित्ताको जग्गा रोक्का राख्न मालपोत कार्यालयमा लेखि पठाएर रोक्का भई आए पछि मात्र नक्सा पास प्रकृया अघि बढाइनेछ ।

१४.२ जग्गा धनीले घर भएको जग्गाको कित्ता काट गरी बेचविखन गर्ने प्रयोजनका लागि घर बाटो लगायतका सिफारिस माग गरेमा सो जग्गाको कित्ता काट गर्दा बनिसकेको घर यस मापदण्ड बमोजिम रहने भएमा मात्र त्यस्तो सिफारिस प्रदान गरिनेछ ।

१४.३ यस गाउँपालिका क्षेत्रमा ३ आना भन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरी कित्ता काट गर्ने प्रयोजनको लागि घर बाटो सिफारिस गरिने छैन तर यस अघि कित्ता काट भै सकेको र पुरै कित्ता जग्गा विकी गर्दा तथा ३ आनाको व्यवस्था लागु हुने छैन ।

१४.४ यस गाउँ क्षेत्रमा बन्ने घरमा झ्याल, ढोका राख्न घर धनीले जग्गाको किनाराबाट कम्ती ३ फिट जमिन छोड्नु पर्नेछ । बाटो नभएको जग्गामा घर निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।

१४.५ यस गाउँ क्षेत्रमा निर्माण हुने अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासीय भवन, सार्वजनिक सरोकारका भवनहरु (सरकारी कार्यालय, अस्पताल, नसिंङ्गहोम, शैक्षिक संस्था, बैक तथा वित्तिय, व्यापारिक केन्द्र, सुपरमार्केट, फुटसल, होटल, पार्टी प्यालेस, सिनेमाहल आदि) बाल मैत्री र अपाङ्ग मैत्री हुनुका साथै आपत कालिन निष्कासन द्धार र भर्‍याङ् (Emergency Exit Door and Ladder) को व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ । साथै १५ मीटर भन्दा अग्ला बहुतले भवनहरुमा अनिवार्य रुपमा Lift/Escalator, Fire Escape को व्यवस्था समेत गरिएको हुनु पर्नेछ ।

१४.६ नेपाल विद्धुत प्राधिकरणले तोकेको लाइनको क्षेत्र (हाल दायाँ बायाँ ९/९ मिटर) भित्र भवन नक्सा पास गरिनेछैन ।

१४.७ नदी खोलाको किनाराबाट कम्तीमा ३० मिटर तथा कुलो खोल्साको किनाराबाट कम्तिमा १० मिटर छोडी भवनको नक्सा पास गरिनेछ । यस्ता खोला, खोल्साका भागहरु हरियाली क्षेत्र बनाइनु पर्नेछ ।

Mandotary thumb Rule अनुसार घर निर्माण गर्दा निम्न कुराहरु ख्याल गर्नुपर्ने छ :

१४.८ सुरक्षाको दृष्टिले भवनको भूँइ तलाले चर्चेको क्षेत्रफलको २.५ गुणा मात्र उचाई बनाइनु पर्नेछ ।

१४.९ जग : भवनको सबैभन्दा महत्वपूर्ण पक्षा जगको गहिराई माटोको प्रकार आवासीय वा सार्वजनिक प्रयोजन, घरको तला, पिलरको आकार (लम्बाई, चौडाइ) आदिमा भर पर्दछ । सामान्यतः आवासीय प्रयोजनको २-३ तलाको घरमा साबिक जमिनभन्दा तल कम्तीमा ५×५×५ फिट गहिरो जग बनाइनु पर्नेछ । जग पुरिइसके पछि डिपिसि गर्दा चारैतिर (यथासक्य छड्के समेत) विम र पिलर बनाए जस्तै गरी बन्धन बाँध्नु पर्नेछ । भवनमा वेस टाइ विम, प्लिन्थ टाइ विम र स्ल्याप टाइ विम अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ ।

१४.१० पिलर र विम : पिलर र विम पनि घरको आकार, घर धनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा, घरको प्रयोजन (आवसीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । पिलरको हात्तीपाइलेको लेवल १८० डिग्रीमा हुनु पर्नेछ । पिलर ९० डिग्रीमा ठडिएको हुनु पर्नेछ । एउटा पिलरदेखि अर्को पिलरको दुरी बढीमा १४'९" हुनु पर्नेछ । सो पिलरमा कम्तीमा ४ लाइनको ४ वटा र ५ लाइनको ४ वटा गरी ८ वटा डण्डी र २ लाइन (८एम एम) का डण्डीमा ४-६ इन्चको अन्तरमा राखिएका डवल चुरी हुनु पर्नेछ । रिङको हुक ३" लामो र १३५ डिग्रीमा मोड्ने गर्नु पर्छ । प्रत्येक तलामा एउटा पिलरको ढलान एकै पटक नगरी आधा आधा गरी दुई पटक गर्नु पर्दछ । घरको विम पनि पिलरको जस्तै डण्डी र चुरी राखेर कम्तीमा ९×१२ इन्चको मोटाइका बनाइनु पर्नेछ । यस्तो विममा कम्तिमा ४ वटा डण्डी १६ एम एम को हुनु पर्नेछ । विमका सबै डण्डीहरु पिलरको डण्डी भित्र पर्ने पर्ने गरी राख्नु पर्नेछ । विममा रिङ राख्दा पिलरको छेउबाट लम्बाइको एक तिहाइ भागमा ४" को अन्तरमा र बाँकी भागमा ६" को अन्तरमा राखिनु पर्छ । डिपिसी, पिलर, विम जहाँ पनि डण्डी गाँस्दा सबै एकै ठाउँमा र एकै पटक पर्ने गरी नगाँसी फरक फरक ठाउँमा गाँसिनु पर्छ । यसको लागि डण्डी फरक फरक लम्बाईका प्रयोग गर्नु पर्छ र डण्डी गाँस्दा कम्तीमा

बढैयाताल गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया
५ प्रदेश, नेपाल

डण्डीको व्यासको ६० गुणा खप्टिने गरी गाँसिनु पर्छ । पिलरको डण्डीको गँसाइ विमको २' माथि वा तलबाट गर्नु पर्छ साथै विमको डण्डीको गँसाइ पिलरको छेउबाट लम्बाइको एक तिहाइ भाग छोडी गर्नु पर्नेछ ।

१४.११ ढलान : भवनको ढलान पनि घरको आकार, प्रकार, घर धनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा र चाहना, घरको प्रयोजन (आवसीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । आर सि सि ढलान एम(१:१.५:३) को हुनु पर्नेछ । पिलरमा १.५", विममा १" र स्ल्यावमा ०.७५" कंक्रिट कभर राख्नु पर्नेछ । सामान्यतः आवासीय प्रयोजनको घरमा सिढी र छानामा ५ इन्चको ढलान भए पुग्छ । ढलान गर्दा कम्तीमा २.५ लाइनको डण्डीको जाली ६ इन्चको अन्तरमा बाँधिनु पर्छ । विमको नजिक र टपमा डबल जाली बुन्नु पर्छ । सुरक्षाको दृष्टिले ढलानको जाली फर्मा भन्दा एक इन्च माथि पर्ने गरी बनाइनु पर्छ ता कि जालि माथि मसला परोस् मसला जालीमा भ्रुण्डिने अवस्था नहोओस् । ढलान गरेको १ दिन पछि कम्तिमा ७ दिनसम्म क्युरिङ गर्नु पर्नेछ ।

१४.१२ कंक्रिट बनाउने विधि :

क) आर सि सि घरमा एम २० को कंक्रिट आवश्यक पर्छ जसमा सिमेन्ट , वालुवा , गिट्टीको अनुपात १:१.५:३ हुनुपर्छ ।

ख) ठूलो निर्माणमा एम २५ (सिमेन्ट, बालुवा र गिटीको अनुपात १:१:२) हुनुपर्छ ।
यस्ता सामग्रीको मिश्रण, घोलाइ (यथाशक्य मिक्सर/भाइब्रेटरले) राम्रोसँग गरिनु पर्छ ।
सामग्री (डण्डी,सिमेन्ट आदि) गुणस्तर चिन्ह युक्त हुनुपर्छ । बालुवा माटो अभ्रख नमिसिएको, दानादार हुनुपर्छ । गिटी साह्रो ढुंगाको र सानो ठूलो आकारको, पानी सफा आइरन मुक्त हुनुपर्छ । तापक्रम १०-३० डिग्री सेल्सियस भए राम्रो, -३ डिग्री भन्दा कम र ४० डिग्री भन्दा बढी तापक्रम कंक्रिट कामको लागि राम्रो मानिन्न । कम तापक्रमले ढलान जम्दैन भने धेरै तापक्रम भएमा पानि तुरुन्त सोसिन्छ । त्यसैले अधिक चिसो र गर्मीमा ढलान राम्रो हुदैन ।

१४.१३ गारो : भवनमा लगाइने गारो घरको आकार, प्रकार, घर धनीको चाहना र लगानी गर्ने इच्छा र घरको प्रयोजन (आवसीय वा सार्वजनिक प्रयोजन) आदिमा भर पर्दछ । सकभर ९ इन्चको गारो लगाउनु राम्रो, ढलान गर्ने बित्तिकै गारो नलगाई ढलान गरेको कम्तीमा ३ हप्ता पछि गारो लगाउनु पर्छ । घरको स्ट्रक्चरको काम सकेर गारो लगाउँदा राम्रो हुन्छ । गारो लगाउँदा बिचबिचमा ठाडो र तेर्सो गरी २ लाइनका डण्डी राख्नु पर्छ । गारो लगाउँदा झ्याल र ढोकामा कम्तीमा ३" मोटाइ हुने गरी पिलरसँग टाँसी Sill Band & Lintel Band राख्नुपर्छ । गारोमा आवश्यकतानुसार सारो ढुंगा वा राम्ररी पाकेको इट्टा प्रयोग गर्न सकिन्छ । गारोको मसलामा सिमेन्ट र बालुवाको अनुपात १:५ तथा प्लास्टर गर्दा सो अनुपात सिलिङमा १:३ र अन्यत्र १:४ हुनुपर्छ ।

१४.१४ बिना डिजाइन १ मिटर भन्दा बढी छज्जा राख्न पाइने छैन । भर्याङको चौडाइ कम्तिमा ३' तथा प्रत्येक सिढीको चौडाइ कम्तिमा १०" र उचाइ बढीमा ७" हुनु पर्नेछ ।

१४.१५ गारो वाला (Load Bearing) भवन निर्माण गर्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड

क) सिमेन्टको गारोमा ढुंगाको चिनाइवाला भवन बढीमा २ तलासम्म बनाउन पाइनेछ ।

ख) त्यस्तो भवनको कोठाको भित्री लम्बाई बढीमा ११' सम्म हुनु पर्नेछ ।

ग) त्यस्तो भवनको एक तलाको उचाई १०' र भवनको जम्मा उचाई बढीमा २०' सम्म मात्र हुनेछ ।

घ) जगको गहिराई र चौडाई ३'६"/३'६" हुनु पर्नेछ ।

ङ) भवनको लम्बाई चौडाईको ३ गुणा भन्दा बढि हुनु हुदैन ।

च) जगदेखि प्लिन्थ लेवल (डिपिसि) सम्म कम्तिमा ३ वटा फुटिङ (३'६", २'६", १'६") हुनु पर्नेछ ।

छ) जगमा ६" को एक तह ढुंगा सोलिङ गरी सिमेन्ट, बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई ३" को पिसिसि ढलान गर्नुपर्नेछ । साथै प्रत्येक कुनामा १६ एम एमको डण्डी व्याण्ड र

स्टिचसँग जोडि राखिएको हुनु पर्नेछ।

ज) पि सि सि माथि सिमेन्ट, बालुवा र गिटि १:२:४ को अनुपातमा मिसाई ३"×१८" को राउण्डिङ आर सि सि ढलान गर्नु पर्नेछ। जसमा १२ एम एम का २ वटा छड, ८ एम एम का रिङहरु ६/६ इन्चको अन्तरमा पर्ने गरी जग बन्धन गर्नु पर्नेछ।

झ) जमिनमाथि सामान्यतया १'६" मा टाइ विम ६"×१८" को हुने गरी ४ वटा १२ एम एम का रड, ८ एम एम का रिङ ६/६ इन्चको अन्तरमा राखि सिमेन्ट, बालुवा र गिटी १:२:४ को अनुपातमा मिसाई आर सि सि ढलान गर्नु पर्नेछ।

ञ) प्लिन्थ लेवलमाथि गारोको चौडाई १८" हुनु पर्नेछ।

ट) टाइ विम (प्लिन्थ लेवल) माथि कुना बन्धन, सिल ब्याण्ड, घेरा लिन्डल ब्यान्ड जग बन्धन (३"×१८") जस्तै हुने गरी बनाउनु पर्नेछ। ३" आर सि सि ढलानमा कम्तीमा १२ एम एम को दुई वटा डण्डीहरु राख्नु पर्नेछ।

ठ) कुना बन्धनको लम्बाई कुनाबाट ३/३ फिट सम्म हुनु पर्नेछ साथै कुना बन्धन २/२ फिटको उचाईमा राख्दै जानु पर्नेछ।

ड) झ्याल ढोका राख्दा कुनाबाट २' छोडी राख्नु पर्नेछ साथै झ्याल-झ्याल वा झ्याल ढोकाको दुरी कम्तिमा २' हुनु पर्नेछ।

ढ) फ्लोर तथा छानामा टाई विम राख्नु पर्नेछ र यसलाई प्लिन्थ टाई विम जस्तै गरी घेरा बन्दी गर्नु पर्नेछ।

ण) सामान्यतया सबै गारोहरुको चिनाइ एकै उचाईमा लगाउँदै जानु पर्नेछ तथा एक दिनमा ३'३" भन्दा अग्लो गारो लगाउनु हुदैन।

त) ढलान कार्यका लागि कंक्रिट मिक्सर उपलब्ध नभएमा १०% सिमेन्ट थप गरी हातैले मिश्रण गर्न सकिनेछ।

१४.१६ भवन निर्माण कार्यमा संलग्न दर्तावाला परामर्शदाता संस्थाले जुन स्तरको प्राविधिकबाट भवनको नक्सा ड्रइङ डिजाइन भएको हो सोही स्तरको प्राविधिकबाट सुपरिवेक्षण हुने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।

१४.१७ क,ख,ग वर्गका भवनको नक्सा पासका लागि गाउँपालिकामा निवेदन दिँदा भवनको स्वमित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक सँग भएको सम्झौता पत्रको प्रति समेत समावेश गर्नु पर्नेछ। यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) बमोजिम हुनु पर्नेछ। डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रकृयाको जिम्मेवारी डिजाइन र सुपरभाइजरको हुनेछ।

१४.१८ भवन निर्माणकर्ताले गाउँ पालिकाको स्वीकृति बिना सडक तथा सार्वजनिक स्थलमा निर्माण सामाग्री राख्न पाइने छैन, राखेको पाइएमा गाउँपालिकाले सो सामाग्री जफत गरी नियमानुसार गर्नेछ।

१४.१९ भवन निर्माण अनुमति र नक्सा पास बिना निर्माण कार्य भएका भवन सम्बन्धमा : यस गाउँ क्षेत्रमा गाउँपालिकाबाट भवन निर्माण अनुमति नलिई नक्सा पास बिना हालसम्म निर्माण भएका र निर्माण भैरहेका भवनहरुको हकमा एक पटकलाई यस आर्थिक वर्षको अन्त्य सम्मको म्याद दिई त्यस्ता भवनहरु यस मापदण्ड बमोजिम भएको व्यहोरा यस गाउँपालिकामा सूचिकृत इन्जिनियरबाट प्रमाणित भई आएमा आवश्यक जाँचबुझ गरी यस मापदण्ड बमोजिम भएको पाइएमा तोकिएको शुल्क तथा विलम्ब शुल्क लिई नक्सा प्रमाणित र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सकिनेछ। सो अवधि पश्चात त्यस्ता भवनहरुको सम्बन्धमा गाउँपालिकाले कुने कारवाही गर्ने छैन र घरधनी स्वयं जिम्मेवार हुनु पर्नेछ। यो भवन निर्माण मापदण्ड लागु भएपछि यस गाउँ क्षेत्रमा गाउँपालिकाबाट भवन निर्माण अनुमति नलिई नक्सा पास बिना कुनै पनि व्यक्ति, संस्था वा निकायले घर निर्माण गर्न पाउने छैन, यस प्रावधानको बर्खिलाप गर्ने उपर कानुनी कारवाही हुनेछ।

१५.भवन निर्माण अनुमति, नक्सा पास र भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिने, दिने कार्यविधि :

- अनुसूचि १ बमोजिमको ढाँचामा दिएको निवेदन (क) भवन निर्माणकर्ताको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि (ख) जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि (ग) भवन निर्माणको काम गर्ने कालिगढले तालिम लिएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी (घ) भवनको नक्साको ड्रइङ डिजाइन र निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण गर्न प्राविधिकसँग जग्गा धनीले गरेको सम्झौताको प्रतिलिपी र त्यस्तो प्राविधिकको नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी (ङ) गाउँपालिकालाई यस आ.ब. सम्म तिर्नु पर्ने मालपोत कार्यालयको रजिस्ट्रेसन फाराम, राजिनामाको प्रतिलिपी (छ) निर्माण हुने घरको नक्सा ३ सेट (ट्रेस नक्सा १ सेट, फोटोकपी २ सेट) (ज) घर निर्माण गरिने जग्गाको नापी कार्यालयबाट प्रमाणित ब्लु प्रिन्ट र ट्रेस नक्सा (झ) जग्गाको चार किल्ला किटानी भएको मुचुल्का (ञ) गुठी जग्गा भए गुठीको सिफारिस (ट) धितो, रोक्का राखिएको जग्गा भए धितो, रोक्का राख्ने निकाय, संस्थाको स्वीकृति वा सिफारिस (ठ) वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भए बारेशनामा र वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपि ।
- उपरोक्त कागजातहरु संलग्न गरी दिएको निवेदन अनुसूचि २ बमोजिमको अभिलेखमा दर्ता गरी सो को ७ दिन भित्र गाउँपालिकाले आवश्यक जाँचबुझ गरी भवन निर्माण स्थल, सम्बन्धीत वडा कार्यालय एवं सो वडाका अन्य सार्वजनिक स्थलमा संधियार एवं सरोकारवालाको जानकारीका लागी अनुसूचि ३ बमोजिमको सूचना टाँस गर्नेछ ।
- सूचना टाँस गरेको १५ दिन भित्र सूचना टाँसको मुचुल्का र संधियार एवं सरोकारवालाको राय सहितको मुचुल्का तयार गरिनेछ ।
- यस्तो मुचुल्का प्राप्त भएको ७ दिन भित्र अनुसूचि ४ बमोजिमको अभिलेख राखि नक्सा पास गरेर अनुसूचि ५ बमोजिमको डिपिसि लेवल सम्मको भवन निर्माण अनुमति पत्र प्रदान गरिनेछ । त्यस्तो अनुमति पाएका जग्गा धनीले भवन निर्माण स्थलमा भवन निर्माण स्थलमा भवन निर्माण अवधिभर अनुसूचि ६ बमोजिमको होडिङ बोर्ड अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ ।
- डिपिसि लेवल सम्मको निर्माण कार्य समाप्त भए पछि प्रथम तला निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ र त्यस पछि प्रत्येक तलाको निर्माण कार्य समाप्ती पश्चात अर्को तलाको निर्माण अनुमति प्रदान गरिनेछ ।
- भवन निर्माण अनुमति लिएको र नक्सा पास गरेको २ वर्षभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गरिसक्नु पर्नेछ अन्यथा पुनः अनुमति लिने र नक्सा पास प्रकृया थालनी गर्नु पर्नेछ ।
- भवन निर्माण अनुमति पत्र र नक्सा पास अनुसारको निर्माण कार्य एवं रंग रोगन कार्य पूर्ण रुपमा सम्पन्न गरी सो को चेक जाँच गराई प्राविधिकको सिफारिस निर्माण कार्य सम्पन्न भएको दृश्य देखिने फाटोहरु संलग्न भएको निवेदन प्राप्त भए पछि गाउँपालिकाले आवश्यक जाँबुझ गरी प्राविधिकको सिफारिसमा अनुसूचि ७ बमोजिमको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ ।
- भवन निर्माण अनुमति माग र नक्सा पासको लागि निवेदन दिँदा, नक्सा पास र निर्माण सम्पन्न प्रमाण दिँदा लाग्ने शुल्क गाउँ सभा ले समय समयमा निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

बढैयाताल गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया
५ नं. प्रदेश, नेपाल

अनुसूचि १

(नक्सा पास/भवन निर्माण अनुमति/भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पाउन दिइने निवेदनको नमूना)

श्री बढैयाताल गाउँपालिका कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया

मिति :

विषय : नक्सा/भवन निर्माण अनुमति/भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण बारे ।

मैले/हामीले/यस संस्था निकायले देहाय बमोजिमको निर्माण कार्य गर्नु पर्ने भएकोले आवश्यक कागजातहरु संलग्न गरी यो निवेदन दिएको छु/छौं । नक्सा पास/भवन निर्माण अनुमति/भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पाऊँ ।

१) जग्गा धनीको नम, थर, वतन :

२) नक्सावालाको नाम, थर, वतन :

पिता/पतिको नाम, थर :

नागरिकता नं.:

३) घर निर्माण हुने, भएको जग्गाको विवरण :

हालको वडा नं. टोल : साविक वडा नं.

जग्गाको कि.नं.:

जग्गाको क्षे.फ :

स्वामित्वः निजी/सामुहिक/गुठी/सार्वजनिक/अन्य

४) जग्गाको नाप :

मोहडा : पछाडि :

दायाँ : वायाँ :

५) बन्ने घरको प्रयोजन : आवास/व्यापार/सरकारी/सार्वजनिक

६) जग्गाको चार किल्ला तथा सँधियारको विवरण :

पूर्व : कि.नं. (श्री)

पश्चिम : कि.नं. (श्री)

उत्तर : कि.नं. (श्री)

दक्षिण : कि.नं. (श्री)

७) निर्माण कार्यको किसिम : छान्ने

क. नयाँ घर निर्माण	ख. तला थप
ग. साविकको घर भत्काई पुन : निर्माण गर्ने	घ. घर निर्माण विस्तार
ङ. घरको मोहोडा फेर्ने	च. घरको छाना फेर्ने
छ. सिमा पर्खाल लगाउने	ज. अन्य (उल्लेख गर्ने)

८. भवन निर्माण गर्ने कालिगढको नाम,थर :

ठेगाना :

९) भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, थर :

ठेगाना :

नेपाल इ.का.दर्ता नं. :

जग्गा धनीसँग भएको सम्झौताको मिति :

बढैयाताल गाउँपालिका

यो निवेदन र संलग्न कागजातमा उल्लेखित विवरण सहि साँचो हो, झुट्टा ठहरे कानुन बमोजिम सहुँला, बुझाउँला ।

निवेदक
दस्तखत :
नाम,थर :
ठेगाना :
मिति :
सम्पर्क नं. :

विदन साथ संलग्न कागजातहरु
क) भवन निर्माणकर्ताको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि
ख) जग्गा धनी प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपी
ग) भवन निर्माणको काम गर्ने कालिगढले तालिम लिएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी
घ) भवनको नक्साको ड्रइङ डिजाइन र निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण गर्न प्राविधिकसँग जग्गा धनीले गरेको सम्झौताको प्रतिलिपी र त्यस्तो प्राविधिकको नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी
ङ) गाउँपालिकालाई यस आ.ब. सम्म तिर्नु पर्ने मालपोत, एकिकृत सम्पत्ति कर लगायत सबै कर तिरेको रसिद
च) खरिद, नामसारी गरिएको जग्गाको हकमा मालपोत कार्यालयको रजिस्ट्रेसन फारम, राजिनामाको प्रतिलिपी
छ) निर्माण हुने घरको नक्सा ३ सेट (ट्रेस नक्सा १ सेट, फोटोकपी २ सेट)
ज) घर निर्माण गरिने जग्गाको नापी कार्यालयबाट प्रमाणित ब्लु प्रिन्ट र ट्रेस नक्सा
झ) जग्गाको चार किल्ला किटानी भएको मुचुल्का
ञ) गुठी जग्गा भए गुठीको सिफारिस
ट) धितो, रोक्का राखिएको भए धितो, रोक्का राख्ने निकाय, संस्थाको स्वीकृति वा सिफारिस
ठ) वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भए बारेशनामा र वारेशको नागरिकताको प्रतिलिपि

बैद्यनाथ गाउँपालिका

अनुसूचि २
भवन निर्माण सम्बन्धी निवेदन दर्ता रजिस्टर
श्री बढैयाताल गाउँपालिका कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया

द.नं.	मिति	निवेदकको नाम,थर	ठेगाना	जग्गाको कि.नं.	जग्गाको क्षे.फ.	घरको तला संख्या, उचाई	घरको भुइ तलाको क्षे.फ.	घरको कुल क्षे.फ.	कै.

अनुसूचि ३
(दावी विरोध बारेको सूचना)
श्री बढैयाताल गाउँपालिका कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया

मिति :

दाबी विरोध बारेको १५ दिने सूचना

यस गाउँपालिका निम्न अनुसारका व्यक्तिले तपसिल बमोजिमको चौहद्दीभित्र घर बनाउन पाउँ भनी नक्सा पास र भवन निर्माण अनुमतिका लागि यस कार्यालयमा निवेदन दिएकाले स्थानीय स्वायत्त ऐन २०५५ को दफा १५३ अनुसार यो सूचना प्रकाशित गरिएको छ । अतः निजको घर निर्माण हुँदा संधियारहरुलाई कुनै किसिमको वाधा, पिर,मर्का,हानी,नोक्सानी वा असर पर्ने भए सो को प्रमाण सहित यो सूचना प्रकाशन भएको मितिले १५ दिनभित्र यस कार्यालयमा उजुरी गर्न आउनु हुन सूचित गरिन्छ । म्याद नाघी आएका उजुरी उपर कुनै कारवाही नहुने र सोही ऐनको दफा १५६ अनुसार निवेदकलाई नक्सा पास र भवन निर्माण अनुमति दिन सकिने व्यहोरा समेत सम्बन्धीत सबैलाई जानकारी गराइन्छ ।

सि.नं	निवेदकको नाम,थर	ठेगाना	जग्गाको कि.नं.	जग्गाको क्षे.फ.	चार किल्ला, संधियार
					पूर्व पश्चिम उत्तर दक्षिण

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

बढैयाताल गाउँपालिका

बढैयाताल गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया
५ नं. प्रदेश, नेपाल

अनुसूचि ४
भवन निर्माण सम्बन्धी अभिलेख

श्री बढैयाताल गाउँपालिका कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया

च. नं.	मिति	घर धनीको नाम,थर	ठेगाना	कि.नं. क्षे.फ.	घरको तला संख्या र उचाई	घरको भुइ तलाको क्षे.फ.	घरको कुल क्षे.फ.	नक्सा पास,निर्माण अनुमति पत्रको मिति	घर निर्माण सम्पन्न प्र.प.को मिति	प्रा.सुपरिवेक्षकको नाम, इ.प.द.नं.	

अनुसूचि ५
(निर्माण इजाजत पत्र)

श्री बढैयाताल गाउँपालिका कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया

आ.व.
घ.नं.

मिति :

विषय : निर्माण अनुमति

श्री ....
बढैयाताल गाउँपालिका वडा नं.

तपाईले बढैयाताल गाउँपालिका वडा नं. .... स्थित कि.न. .... क्षेत्रफल ० - ० - ० - ० को जग्गामा पेश भएको नक्सा बमोजिम नयाँ घर निर्माण गर्न/तला थप गर्ने/साविकको घर भत्काई पुनः निर्माण गर्ने/घर निर्माण विस्तार गर्ने/घरको मोहोडा फेर्ने/सीमा पर्खाल लगाउने कार्य गर्न नक्सा पास/निर्माण अनुमतिका लागि निवेदन दिनु भएकोमा स्थानीय स्वायत्त शासन एने २०५५ को दफा १५५ अनुसार निर्माण अनुमति दिइएको र सोही ऐनको दफा १५६ अनुसार नक्सा पास गरिएको छ। स्वीकृत नक्सा र यस गाउँपालिकाद्वारा तोकिएका मापदण्डका अधिनमा रही निर्माण कार्य गरेर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु हुन जानकारी गराइन्छ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

बढैयाताल गाउँपालिका

बैद्यनाथ गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया
५ नं. प्रदेश, नेपाल

अनुसूचि ६

भवन निर्माण स्थलमा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माण अवधिभर राख्नु पर्ने होडिङ बोर्ड

१) घर धनीको नाम, थर :

२) धनीको ठेगाना :

३) जग्गाको कि.नं. ४) जग्गाको क्षेत्रफल :

५) जग्गाको संधियार :

पूर्व : पश्चिम :

उत्तर : दक्षिण :

६) घरको नक्सा पास भएको र निर्माण अनुमति लिएको मिति :

७) निर्माण गरिसक्नु पर्ने मिति :

८) घरको भुई तलाको क्षेत्रफल : ९) घरको कुल क्षेत्रफल :

१०) Ground Coverage Ration : ११) Floor Area Ratio :

१२) Setback १३) घरको तला संख्या र उचाई

१४) घरको नक्सा ड्रइङ,डिजाइन र सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको

नाम,थर :

ठेगाना :

ने.इ.प.दर्ता नं. र मिति :

१५) निर्माण कार्यमा संलग्न कालिगढको नाम, ठेगाना :

बैद्यनाथ गाउँपालिका

बढैयाताल गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया
५ नं. प्रदेश, नेपाल

अनुसूचि ७
(निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र)
श्री बढैयाताल गाउँपालिका कार्यालय
मैनापोखर, बर्दिया

आ.व. :
च.नं.:

मिति :

निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र

श्री .... को बढैयाताल गाउँपालिका वडा नं. .... मा निम्न बमोजिमको भवनको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको व्यहोरा प्रमाणित गरिन्छ ।

१. जग्गाको विवरण : हालको ठेगाना : बढैयाताल गाउँपालिका वडा नं.
साविकको ठेगाना :
कि.नं.: क्षेत्रफल :

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

३. निर्माण कार्य/किसिम :
४. नक्सा पास भएको, निर्माण अनुमति लिएको मिति :
५) घरको भुई तलाको क्षेत्रफल : ६) घरको कुल क्षेत्रफल :
७) घरको तला संख्या : ८) घरको उचाई :

बढैयाताल गाउँपालिका

(प्रमाणिकरण गर्ने)
नाम :- श्री लाल बहादुर श्रेष्ठ
पदः- अध्यक्ष
बढैयाताल गाउँपालिका कार्यालय,
मैनापोखर (बर्दिया)नेपाल ५ .प्रदेश नं ,