

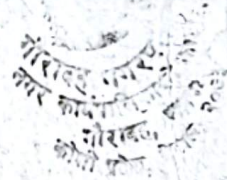


गौरादह नगरपालिकाको
“भवन निर्माण मापदण्ड - २०८२”



गौरादह नगरपालिका, झापा
कोशी प्रदेश, नेपाल

प्रारम्भिक



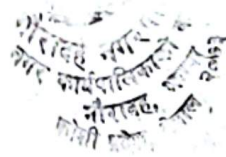
स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनले नगरपालिकाहरूलाई व्यवस्थित रूपमा शहरी विकासलाई दिशानिर्देश गर्न नगर क्षेत्रभित्र बन्ने भवनहरूको बनावटको सुरक्षा, सरसफाई र स्वस्थ वातावरण राखिने भवन निर्माण मापदण्ड बनाउने र सोही मापदण्डका आधारमा भवन निर्माण कार्यको नियमन गर्ने अधिकार दिएको छ ।

नगर क्षेत्रमा आधारभूत सेवाहरूको उपलब्धता, आर्थिक कृषाकलापको सघनता जस्ता कारण अवसरको खोजीमा बसाईसराई गरी मानिसहरू आउने गर्दछन् । यसरी हुने जनसंख्या वृद्धिका कारण नयाँ आवास निर्माणको प्रकृया तीव्र रूपमा हुने हुँदा अनियन्त्रित शहरीकरण भई नगरमा अस्तव्यस्तता सृजना हुने सम्भावना रहन्छ । तसर्थ शहरी योजना, वस्ती विकास र भवन निर्माण कार्यलाई योजनाबद्ध रूपमा अघि वढाउन मापदण्डको आवश्यकता पर्दछ ।

सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा, सडक, ऐलानी तथा पर्ति जग्गाको संरक्षण, सडकहरूको क्षेत्राधिकार निर्धारण, भवन स्ट्रक्चरको सुरक्षा, आगलागीबाट सुरक्षा, पैदल यात्रुहरूको आवागमनको सहजीकरण, खुल्ला क्षेत्रको संरक्षण र प्रवर्द्धन, ऐतिहासिक र पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रहरूको संरक्षण, सरसफाई र स्वच्छ वातावरणको निर्माण गरी योजनाबद्ध रूपमा शहरी विकासलाई अघि वढाउनु यस मापदण्डको प्रमुख उद्देश्य रहनेछ ।

यो मापदण्ड निर्माण गर्दा स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४, भवन संहिता, २०६०, भवन निर्माणको नमुना मापदण्ड, २०७१, वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड तथा संघीय सरकार र प्रदेश सरकारद्वारा लागु गरिएको मापदण्डहरूलाई प्रमुख आधार लिईएको छ । नयाँ घोषणा भएको नगरपालिका भएको हुँदा गा.वि.स. रहँदाकै अवस्थामा धेरै पक्की घरहरू निर्माण भईसकेको तथ्य समेतलाई मध्यनजर गर्दै वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ मा उल्लेखित प्रावधान र यस नगरपालिकाद्वारा लागु गरिएको "शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड" लाई हालको परिवेश तथा संघीय सरकार र प्रदेश सरकारद्वारा लागु गरिएको मापदण्डहरूको भावनाको प्रतिकुल नहुने गरी निर्माण भईसकेका घरहरूको नक्सा पास र अभिलेखीकरण गर्ने विधि र प्रकृया समेतलाई समावेश गरि यो मापदण्ड लागु गरिएको छ ।

सुवेदी
नगर प्रमुख



प्रस्तावना

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा ४३ को उपदफा २ तथा वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ को बुँदा नं १७ वमोजिम यस नगरपालिकाबाट घरनक्सा पास सम्बन्धी प्रक्रियामा राष्ट्रिय भवन संहिता तथा मापदण्ड वमोजिम भवन निर्माण अनुमति, अनुगमन र नियमन गर्ने सम्बन्धमा नगर कार्यपालिकाले स्वीकृत गरी यो मापदण्ड जारी गरिएको छ ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

- (१) यो मापदण्डको नाम "भवन निर्माण मापदण्ड - २०८२" रहेको छ ।
- (२) यो मापदण्ड तुरुन्त लागु हुनेछ ।
- (३) यो मापदण्डको पालना गर्नु शहरी योजना, वस्ती विकास तथा भवन निर्माणमा संलग्न हुने सबैको कर्तव्य हुनेछ ।

२. परिभाषा :

विषय वा प्रसंगले अन्य अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,

- (१) "ऐन" भन्नाले "स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४" भन्ने सम्झनु पर्दछ ।
- (२) "मापदण्ड" भन्नाले "वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" भन्ने सम्झनु पर्दछ । यसले भवन सम्बन्धी अन्य मापदण्डहरू पनि बुझाउँछ ।
- (३) "Building Code" भन्नाले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट तयार गरिएको भवन संहिता, २०६० लाई सम्झनु पर्दछ ।
- (४) "नगरपालिका" भन्नाले गौरादह नगरपालिकालाई सम्झनु पर्दछ ।
- (५) "भवन निर्माण" भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्ने, तल्ला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी झ्याल, ढोका, वार्दली, कौसी, दर्लान, टहरा तवेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड बाल लगाउने कार्य सम्झनु पर्छ र सो सबदले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवन समेतलाई जनाउँछ ।
- (६) "जग्गा उपयोग प्रतिशत/ग्राउण्ड कभरेज" भन्नाले भवनको भुइँ तलाको क्षेत्रफल र भवन वन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (७) "भुइँ क्षेत्रको अनुपात" भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन वन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई सम्झनु पर्दछ ।
- (८) "सडकको अधिकार क्षेत्र" भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (९) "भवनको उचाई" भन्नाले जग्गाको औसत सतहदेखि कुनै पनि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई भवनको जम्मा उचाई मानिने छ । भिरालो छाना भएको अवस्था भिरालो छानाको औसत सतहलाई उचाईमा गणना गरिने छ । सबैभन्दा माथिल्लो तलामा ३ फिट ३ इन्च सम्मको प्यारापिट बाल र ८ फिट उचाई सम्मको भरयाङ्ग ढाक्ने भाग, लिफ्टको मेशिन रुम र पानी ट्याँकी र त्यसको लागि आवश्यक निर्माणलाई भवनको उचाईमा गणना गरिने छैन । तर यदि भरयाङ्गलाई ढाक्ने

उत्पात हु
नगर प्रमुख

भागसँगै कुनै पनि कोठा निर्माण भएको छैन भने त्यस्तो भरयाङ्ग छोप्ने भागलाई पनि भवनको उचाईमा गणना गरिनेछ ।

- (१०) "भुईँदेखि सिलिडसम्मको उचाई" भन्नाले कुनै पनि कोठाको तयारी भुईँदेखि तयारी सिलिड सम्मको नापिएको न्यूनतम उचाईलाई भुईँदेखि सिलिडसम्मको उचाई सम्झनु पर्दछ ।
- (११) "सेट व्याक" भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसीमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (१२) "आंशिक निर्माण सम्पन्न" भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम एक तला निर्माण भएको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (१३) "निर्माण सुपरीवेक्षक" भन्नाले भवन संरचना निर्माण गर्दा सुपरीवेक्षण गर्ने योग्यता पुगेको प्राविधिक सम्झनु पर्दछ ।
- (१४) "तला" भन्नाले भवन वा निर्माणको भुईँहरू वा भुईँदेखि सिलिड विचको भागलाई सम्झनुपर्दछ ।
- (१५) "प्लिनथ एरिया" भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफललाई सम्झनु पर्दछ ।
- (१६) "उपयोग" भन्नाले कुन प्रयोजनको निमित्त निर्माण भएको हो जस्तै: आवासीय, मिश्रित व्यापारिक, शीतभण्डार, गोदामघर, संयुक्त आवासगृह, अस्पताल आदि सम्झनु पर्दछ ।
- (१७) "उपयोग परिवर्तन" भन्नाले एक उपयोगबाट अर्को उपयोग गर्ने सम्झनु पर्दछ ।
- (१८) "घर अभिलेखीकरण" भन्नाले ऐनको दफा ४२ तथा मापदण्डको बुँदा ८ बमोजिमको प्रक्रियालाई सम्झनु पर्दछ । सो अनुसार घर नक्सा पासको प्रक्रियामा नआई पहिले नै वनिसकेका घरहरूको नगरपालिकामा अभिलेख राख्ने तथा नियमित गर्ने प्रक्रियालाई जनाउँछ ।
- (१९) "अभिलेखीकरण प्रयोजनको नक्सापास" भन्नाले घर नक्सा पास को प्रक्रियामा नआई पहिले नै वनिसकेका घरहरूको नगरपालिकामा अभिलेखीकरण गर्न आर्कीटेक्चरल नक्सालाई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट प्रमाणित गरी प्रमाणपत्र प्रदान गर्ने भन्ने बुझाउँछ यसले नक्सा पास भई निर्माण इजाजत दिइएको भन्ने बुझाउने छैन ।
- (२०) "नक्सा पास" भन्नाले नयाँ बन्ने घरहरूको आर्कीटेक्चरल तथा स्ट्रक्चरल नक्सा तथा डिजाइन सहित प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट नक्सा स्वीकृत गरी निर्माण इजाजत दिने प्रक्रियालाई सम्झनु पर्दछ ।
- (२१) "भवनको क्षेत्रफल" भन्नाले भवनको बाहिरी गारो र भवनले ओगटेको गारो समावेश भएको प्लिनथलेभलमा होरीजेन्टल सेक्सनको क्षेत्रफल भन्ने सम्झनु पर्दछ ।
- (२२) "थप तथा/वा परिवर्तन" भन्नाले मापदण्डमा भए अनुसार क्षेत्रमा वा उचाइमा परिवर्तन वा भवनको कुनै भाग हटाउने वा कुनै गारो अथवा त्यसको भाग काट्ने, छेकवार लगाउने कलम, वीम, भुईँ वा आवत जावतका कुनै पहुँचलाई बन्द वा परिवर्तन गर्ने सम्झनु पर्दछ ।
- (२३) "सेवा सुविधा" भन्नाले सडक, बाटो, खुल्ला क्षेत्र, पार्क, मनोरञ्जन क्षेत्र, खेलमैदान, बगैँचा, खानेपानी, विद्युत आपूर्ति, सडक बत्ती, ढल, सार्वजनिक निर्माण कार्यहरू र अन्य सेवा सुविधा तथा आवश्यक विषयहरू समेतलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (२४) "वार्दली" भन्नाले आउंन जान हुने वा बस्न सकिने पारापीट, ह्यान्डरेल, वालुष्ट्रेड समेतको होरीजेन्टल क्यान्टीलेभर वा अन्य प्रोजेक्सन सम्झनु पर्दछ ।

सुवेदी
नगर प्रमुख

- (२५) "वेसमेन्ट" भन्नाले पूर्ण वा आंशिक रूपले जमीन सन्नि रहेको भवनको तल्ला सम्झनु पर्दछ ।
- (२६) "सभा भवन" भन्नाले मनोरञ्जनको लागि वा सामाजिक, धार्मिक भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरूको लागि जनसमूह भेला हुने भवन वा भवनको भागलाई सम्झनु पर्दछ । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहल, सिटीहल, अडिटोरियम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारीरिक व्यायामशाला, रेष्टुरेन्ट, खाने बस्ने घरहरू, पुजाकोठाहरू, नाचघर, क्लबहरू, जीमखाना र सडक रेल्वे, हवाईजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरू र मनोरञ्जन स्थलहरू समावेश हुन सक्छन् ।
- (२७) "व्यवसायिक भवन" भन्नाले व्यवसायिक कारोबार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरू, बैंकहरू, पेशागत फर्महरू, व्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (२८) "शैक्षिक भवन" भन्नाले उपयुक्त बोर्ड, विश्वविद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यताप्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रूपमा पूर्ण रूपले प्रयोग हुने भवन सम्झनु पर्दछ । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरू समेत समावेश हुनेछ । यसमा अत्यावश्यक कार्मचारीहरूको लागि आवासीय भवनहरू र शैक्षिक संस्थासँग आवद्ध आफ्नो क्याम्पसभित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरूलाई समेत सम्झनु पर्दछ ।
- (२९) "औद्योगिक भवन" भन्नाले एसेम्बली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरू, पावरप्लान्टहरू, रिफाइनरीहरू, ग्याँस प्लान्टहरू, मीलहरू, दुग्ध उद्योगहरू, कलकारखानाहरू जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (३०) "संस्थागत भवन" भन्नाले सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा संबद्ध क्रियाकलापहरूका लागि सभा भवन, अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रस्त व्यक्तिहरूको स्याहार-सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरू, टुहुराहरूको स्याहार-सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका, गरीब, जेष्ठ नागरिकहरूलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरूलाई सम्झनु पर्दछ । यसमा धर्मशालाहरू, अस्पतालहरू, झ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरू आदि पर्दछन् ।
- (३१) "व्यापारिक भवनहरू" भन्नाले निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरू: पसलहरू, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरूलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (३२) "बहुतल्ले भवन वा अग्ला भवनहरू" भन्नाले ५ तल्ला भन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मीटर भन्दा बढी उचाई भएको भवनहरूलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (३३) "आवासीय भवन" भन्नाले साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरू रहेको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (३४) "आवत-जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम" भन्नाले कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवत-जावत गर्नको निमित्त आवश्यक निजी वा सार्वजनिक बाटोलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (३५) "विकास" भन्नाले जमीनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी/अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई सम्झनु पर्दछ ।

- (३६) "अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति" भन्नाले यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त गौरादह नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीलाईलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (३७) "एकीकृत कार्यमूलक योजना" भन्नाले गौरादह नगरपालिकाको एकीकृत विकासको निमित्त गौरादह नगरपालिका, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र स्थानीय प्रयासद्वारा शहरीक्षेत्र विकास कार्यक्रमद्वारा संयुक्त रूपमा तयार गरिएको योजनालाई सम्झनु पर्दछ ।
- (३८) "भौतिक तथा वातावरणीय योजना" भन्नाले गौरादह नगरपालिकाको भौतिक तथा वातावरणीय दृष्टिकोणबाट शहरी विकास एवं विस्तार गर्नको लागि गौरादह नगरपालिका, शहरी विकास तथा भवन निर्माण र स्थानीय प्रयासद्वारा शहरी क्षेत्र विकास कार्यक्रमद्वारा तयार गरिएको योजनालाई सम्झनु पर्दछ ।
- (३९) "भू-उपयोग" भन्नाले विद्यमान मापदण्डमा वर्गीकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (४०) "भू-उपयोग क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र सम्झनु पर्दछ ।
- (४१) "विस्तार क्षेत्र" भन्नाले शहरको क्रमिक विस्तार सँगसँगै क्रमवद्ध र मित्तव्ययी किसिमले पूर्वाधारको व्यवस्था गर्न अथवा सुधार गर्ने अभिप्रायले विद्यमान मापदण्डले किटान गरेको भौगोलिक क्षेत्र सम्झनु पर्दछ ।
- (४२) "कित्ता" भन्नाले कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गाधनी प्रमाण पत्रले किटान गरेको क्षेत्र सम्झनु पर्दछ ।
- (४३) "दायाँ बायाँ किनाराको दूरी (मार्जिन)" भन्नाले जग्गाको दायाँ बायाँको साँधदेखि भवन निर्माण गर्ने सीमाना सम्मको न्यूनतम दूरीलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (४४) "पछाडि किनाराको दूरी(मार्जिन)" भन्नाले जग्गाको पछाडिको साँधदेखि भवन निर्माण गर्ने सीमाना सम्मको न्यूनतम दूरीलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (४५) "निर्माण रेखा" भन्नाले सेटव्याक, दायाँ बायाँ किनाराको दूरी र पछाडि किनाराको दूरीले निर्धारण गरेको रेखालाई निर्माण रेखा सम्झनु पर्दछ । यो रेखा नाघेर कुनै पनि निर्माण (पूर्ण वा आंशिक) बाहिर निकाल्न पाइने छैन ।
- (४६) "वनावट एवं ढाँचा" भन्नाले भवनको उचाई, निर्माण सामग्री, छाना, झ्याल, वारदली, कर्निस, आदिले झल्काउने रूपरेखालाई सम्झनु पर्दछ ।
- (४७) "वार्दली" भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (४८) "वेसमेण्ट/सेमीवेसमेण्ट" भन्नाले कुनै पनि भवनको जमीनभन्दा मुनिको भागलाई सम्झनुपर्दछ ।
- (४९) "प्रमुख" भन्नाले नगर प्रमुख वा नगर प्रमुखको कामकाज गर्न तोकिएको व्यक्तिलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (५०) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले गौरादह नगरपालिकाका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (५१) "प्राविधिक" भन्नाले गौरादह नगरपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीहरूलाई सम्झनु पर्दछ ।

(५२) "परामर्श दाता इन्जिनियर" भन्नाले मापदण्डले तोके बमोजिमको यस नगरपालिकामा दर्ता भएका निजि परामर्श दाता प्राविधिक भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

(५३) "घर नक्सा दस्तुर" भन्नाले नगरपालिकाले तोके बमोजिमको दस्तुर भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

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

३. भवनहरुको बर्गीकरण

नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता, २०६० (Nepal National Building Code) तथा भवन (पहिलो संशोधन) ऐन, २०६४ को आधारमा गौरादह नगरपालिका क्षेत्रभित्र बन्न सक्ने भवनहरुलाई निम्न उल्लेखित चार बर्गमा विभाजित गरिएको छ ।

(१) "क" वर्ग – इन्टरनेशनल स्टेट अफ आर्ट (International State-of-Art) डिजाइन पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु

संसारका विभिन्न विकसित मुलुक तथा हाम्रै मुलुकमा गरिएका भुकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धी विशिष्ट अनुसन्धान अध्ययनबाट तर्जुमा भएका स्थापित विशिष्ट पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै भुकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धी उच्च प्रावधान भएका विकसित मुलुकहरुका भवन निर्माण संहिता (Building Code) हरुलाई अनुसरण गरी, नेपालको भुकम्पीय विशेषता समेतलाई समेटि डिजाइन निर्माण गरिने भवनहरु समेत यस वर्गमा पर्दछन् । यस अन्तर्गत घर अगाडिको सडक लेवलबाट १८ मीटर अग्लो वा पाँच वा सोभन्दा बढी तल्ला भएको बढी उचाईका (High Rise) भवनहरु पर्दछन् । साथै विशेष प्रयोगका भवनहरु जस्तै: सिनेमा हल, सार्वजनिक भवनहरु, विद्यालय भवनहरु, अस्पताल, आदिका साथै राष्ट्रिय महत्वका संवेदनशील क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तै: दुरसञ्चार, रेडियो तथा टेलिभिजन सञ्चार, पेट्रोलियम पदार्थ सञ्चय गर्ने भण्डारहरु, विमानस्थल नियन्त्रण तथा सञ्चालनका लागि बनिने भवनहरु, सांस्कृतिक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनहरुका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् ।

(२) "ख" वर्ग – प्रोफेशनल्ली इन्जिनियर्ड (Professionally Engineered) डिजाइन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभूत प्रावधानहरुलाई अनुसरण गरी डिजाइन गरिएका भवनहरु

भवन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभूत प्रावधानहरु (Standard Code Provision) को अनुसरण गरी डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । इन्जिनियर, प्राविधिकहरुद्वारा डिजाइन र रेखदेख गरी बनाइने भुइँतलाको क्षेत्रफल १,००० वर्ग फिट भन्दा बढी भएका वा ३ भन्दा बढी तला भएका, एउटा पिलर वा गारोदेखि अर्को पिलर वा गारोसम्मको दुरी ४.५ मीटर भन्दा बढी भएका आवासीय एवं अन्य भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै "ग" र "घ" वर्गका भवनहरुको लागि दिइएका अधिकतम प्रावधानहरु भन्दा फरक अवस्था भएका अन्य सम्पूर्ण भवनहरु समेत यसै वर्गमा पर्दछन् । यस वर्गका भवनहरु डिजाइन 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

नगर प्रमुख

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

(३) "ग" वर्ग - म्यानडेटरी रूल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) न्युनतम पालना गर्नेपने प्रावधानहरूको प्रयोगबाट डिजाइन गरिएका सामान्यतया शहर बजारहरूमा चलन चल्तिमा रहेका जस्ता भवनहरू

म्यानडेटरी रूल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) अथवा न्युनतम पालन गर्नेपने प्रावधानहरूको पालना गरी डिजाइन गरिने सामान्यतया नेपाली शहर बजारमा चलन चल्तिमा रहेका जस्ता भवनहरू यस वर्गमा पर्दछन्। भुइँतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटभन्दा कम, ३ तला सम्म वा उचाइ ११ मीटरभन्दा कम भएका तथा एउटा पिलर वा गारोदेखि अर्को पिलर वा गारो सम्मको दुरी ४.५ मीटरभन्दा कम भएका आवासीय घरहरू यस वर्ग अन्तर्गत पर्दछन्। साथै घरको गारो वा पिलर जग्गाको सिमानामा नजोडिएका घरहरू मात्र यस वर्गमा पर्दछन्। यस्तो पिलर वा गारोहरू जग्गाको सिमानामा जोडिई जग वनाउनु पर्ने खालका घरहरू भने "ख" वर्ग अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ। यस वर्गका भवनहरूको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरूको प्रयोग गर्नु पर्दछ।

1. NBC 201 : Mandatory Rules of Thumb Reinforced Concrete Buildings with Masonry Infill
2. NBC 202 : Guidelines On Load Bearing Masonry
3. NBC 205 : Ready-To-Use Detailing Guideline for Low Rise Reinforced Concrete Buildings Without Masonry Infill

(४) "घ" वर्ग- ग्रामीण क्षेत्रका घरहरूका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरिएका घरहरू

ग्रामीण भेगका घरहरूका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरी बनाइने ग्रामीण भेगमा बन्ने जस्ता घरहरू यस वर्गमा पर्दछन्। यसमा १ वा २ तले पराल, छवाली वा फुसको छाना भएका कच्ची घर तथा झिंगटी वा टायलका छाना भएका, माटोको जोडाइमा ढुङ्गा वा इट्टाको गारो लगाई बनाइने घरहरू पर्दछन्। यस्ता घरहरूको भुइँ तलाको क्षेत्रफल ७५० वर्ग फिट तथा जम्मा तलाहरूको क्षेत्रफल १५०० वर्ग फिटभन्दा बढी हुनु हुँदैन। यस वर्गका घरहरूको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरूको 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. नगरपालिका क्षेत्रभित्र वन्ने सबै भवनहरूको नक्सा पास गर्नुपर्ने

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २७ मा उल्लेख भए अनुसार नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरू जस्तै निजी भवन, सरकारी, अर्धसरकारी, शिक्षण संस्था, अस्पताल, सरकारी कार्यालयहरू समेतले सम्बन्धित नगरपालिकाबाट पूर्वस्वीकृति लिएर मात्र (नयाँ भवन, तला थप, थपघर समेत) भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ । गौरादह नगरपालिका क्षेत्रभित्र वन्ने सम्पूर्ण घर/भवनहरूको भुकम्पीय एवं अन्य प्रकोप/जोखिमबाट सुरक्षाको सुनिश्चितताको लागि संरचनात्मक डिजाइन (Structural Design) गरिएको हुनु पर्दछ । यसका लागि निम्न अनुसारको हुनु पर्दछ-

(१) सबै वर्गमा पर्ने भवनहरू भुकम्पीय सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवन संहिताको प्रावधान अनुसार डिजाइन र निर्माण गर्नु पर्नेछ । निजी आवासीय, वा अन्य जुनसुकै प्रयोजनका लागि वन्ने भवनहरू तथा सरकारी वा जुनसुकै निकायद्वारा निर्माण गरिने भवनहरूका हकमा पनि यो प्रावधान लागु हुनेछ । नयाँ निर्माणका अतिरिक्त पुनः निर्माण, आंशिक निर्माण तथा मोहोडा फेर्ने कार्यमा समेत निर्माण संहिता अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

(२) "क" वर्गको इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट डिजाइन पद्धति अनुसार डिजाइन गरिने भवनहरूमा नेपालको भुकम्पीय विशेषता समेत विचार गरिएको हुनु पर्दछ । भवन वन्ने ठाउँको जमीनको परीक्षण (Soil Test) गरि सोको आधारमा सुरक्षित भार वहन क्षमता (Safe Bearing Capacity) लिई जगको डिजाइन गरिएको हुनु पर्दछ । International State-of-Art पद्धति अनुसार नै डिजाइनरले नयाँ निर्माण सामग्री र निर्माण पद्धतिको प्रयोग गर्ने गरी भवनहरूको डिजाइन गर्न सक्नेछन् । तर सो निर्माण सामग्री तथा निर्माण पद्धति उपयुक्त तथा पर्याप्त छ भनी आवश्यक कागजात, तथ्याङ्क तथा तथ्यहरू प्रस्तुत गर्ने र प्रमाणित गर्ने दायित्व डिजाइनरको नै हुनेछ ।

(३) "ख" वर्गमा पर्ने भवनहरूको डिजाइन गर्दा भवनका विभिन्न भागहरूमा आउने भारको हिसाव गर्दा संहिताका सम्बन्धित खण्डहरूमा दिइएका भारको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ । सो न्युनतम भारभन्दा कम भारको लागि डिजाइन गर्न पाइने छैन । "ख" वर्गमा पर्ने भवनहरूको क्षेत्रफल ५००० ब.फि. भन्दा बढी तथा बहुतल्ले भवनको हकमा भवन वन्ने ठाउँको जमीनको परीक्षण (Soil Test) गरी सोको आधारमा सुरक्षित भार वहन क्षमता (Safe Bearing Capacity) लिई जगको डिजाइन गरिएको हुनु पर्दछ ।

(४) "ख", "ग" र "घ" वर्गमा पर्ने भवनलाई पनि "क" वर्गको स्टेट अफ द आर्ट पद्धतिबाट डिजाइन गर्न सकिनेछ । तर त्यसो गर्दा स्पष्टसँग स्टेट अफ द आर्ट मुताबिक डिजाइन गरिएको भनी उल्लेख गर्नुपर्नेछ र सम्पूर्ण प्रावधानहरू सोही अनुसार पालना गरिएको हुनुपर्नेछ ।

(५) "ग", "घ" वर्गमा पर्ने भवनहरू भवन संहिताको खण्डहरू क्रमशः म्यानडेटरी रुल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) तथा ग्रामीण भेगका घरहरूका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) मा दिइएका प्रावधानहरू अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । संहिताका उपयुक्त खण्डहरूमा दिइएका प्रकृतिका भवनहरू मात्र तिनीहरूमा रहेका प्रावधान अनुसार डिजाइन गर्न पाइनेछ । त्यस बाहेकका फरक प्रकृतिका सम्पूर्ण भवनहरू न्युनतम "ख" वर्गको डिजाइन पद्धति वा "क" वर्गको

नगर प्रमुख

पद्धतिबाट डिजाइन गर्नुपर्नेछ तर "ग", "घ" वर्गमा पर्ने भवनहरूको लागि "ख" वर्गको अनुसार Detail Analysis \ Design Calculation गरी डिजाइन गर्न सकिनेछ ।

(६) भवन जुन प्रयोग (Functional Use) जस्तै आवासीय, व्यापारिक, शैक्षिक इत्यादिको लागि डिजाइन गरिएको हो र स्वीकृति लिइएको हो र त्यही प्रयोजनमा मात्र उपयोग गर्नु पर्नेछ । भवनको प्रयोग परिवर्तन गर्नु परेमा वा तला थप्न वा जोड्न परेमा (Horizontal Expansion) सोही अनुसार डिजाइन निर्माण परिवर्तन गरी स्वीकृति लिएर मात्र परिवर्तन गर्नुपर्दछ ।

५. बिभिन्न वर्गका भवनहरूको नक्सा जाँच/स्वीकृति गर्दा चाहिने न्यूनतम प्राविधिक योग्यता

"क" वर्गका भवनहरू

- स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इन्जिनियर (Structural / Earthquake Engineer)- स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इन्जिनियर भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा विध्वन्निर्माणबाट स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इन्जिनियरिङमा स्नातकोत्तर तह पुरा गरेको प्राविधिक कर्मचारी, वा
- मान्यताप्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरिङमा स्नातक पूरा गरी कम्तीमा ५ वर्ष भवनहरूको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको प्राविधिक कर्मचारी

"ख" वर्गका भवनहरू

- मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इन्जिनियरिङमा स्नातक पूरा गरी स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको प्राविधिक कर्मचारी

"ग" वर्गको भवनहरू

- मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाहरूबाट सिभिल वा आर्किटेक्चरल इन्जिनियरिङमा डिप्लोमा पुरा गरेको प्राविधिक कर्मचारी

"घ" वर्गको भवनहरू

- सि.टि.ई.भि.टि. (CTEVT) बाट मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चर विषयमा असिष्टेन्ट सव इन्जिनियर पूरा गरेको प्राविधिक कर्मचारी

माथि विभिन्न वर्गका भवनहरूका लागि दिइएका न्यूनतम योग्यता भन्दा बढी योग्यता भएका प्राविधिक कर्मचारीले कुनै पनि भवनहरूको नक्सा जाँच/स्वीकृति गर्न सक्नेछन् ।

- "क" वर्गको भवनको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका प्राविधिक कर्मचारीले "ख", "ग" र "घ" सबै वर्गका भवनहरूको जाँच/स्वीकृति गर्न सक्नेछन् । त्यस्तै "ख" वर्गको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका प्राविधिक कर्मचारीले "ग" र "घ" तथा "ग" का लागि योग्यता पुगेका प्राविधिक कर्मचारीले "घ" का समेत भवनहरूको जाँच/स्वीकृति गर्न सक्नेछन् ।
- स्वीकृतिका लागि पेश गरिने दरखास्त, नक्सा र डिजाइन कागजातहरूको साथमा अन्य आवश्यक कागजातहरूको अतिरिक्त सम्बन्धित डिजाइनरको योग्यता खुलेको प्रमाण-पत्र पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ । परामर्शदाता कम्पनीको हकमा कम्पनी दर्ताको प्रमाण-पत्र संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

उपरोक्त भवन
नगर प्रमुख

६. निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायी सम्बन्धी व्यवस्था

(१) भवन निर्माण संहिता अनुसारको भवन निर्माण गर्नको लागि भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धमा तालिम प्राप्त निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायीहरूको मात्र प्रयोग गर्नु पर्दछ। यसका लागि गौरादह नगरपालीकाले सम्पूर्ण इच्छुक निर्माणकर्मी एवं निर्माण व्यवसायीहरूलाई समय-समयमा भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धी तालिम उपलब्ध गराउनेछ र सफलतापूर्वक तालिम सम्पन्न गर्नेहरूलाई प्रमाण-पत्र प्रदान गरी तालिम प्राप्त निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायीको रूपमा दर्ता गरी तोकिएको निश्चित दस्तुर लिई व्यवसाय प्रमाण-पत्र प्रदान गरिनेछ । यस्ता सुचीकृत निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायीहरूलाई मात्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न गराइनेछ।

(२) नक्सा डिजाइन स्वीकृत गर्नको लागि दिइने दरखास्तमा नै निर्धारित फाराममा आफूले घर बनाउन लगाउन चाहेको निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायीको नाम वा ठेकेदार कम्पनीको नाम उल्लेख गर्नु पर्नेछ र यसमा सम्बन्धित निर्माण व्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मीको सहमति स्वरूप हस्ताक्षर पनि हुनु पर्नेछ ।

(३) पछि कुनै कारणवश पहिले छनौट भएको ठेकेदार वा निर्माणकर्मीबाट भवन निर्माण गराउन नसकिने अवस्था भएमा सोको उपयुक्त कारण सहित सम्बन्धित नगरपालिकालाई जानकारी गराई निर्माण व्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मी परिवर्तन गर्न पाइनेछ। तर यसरी परिवर्तन गरिने निर्माण व्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मी पनि तालिम प्राप्त एवम् गौरादह नगरपालिकाबाट व्यवसाय प्रमाण-पत्र लिएको नै हुनुपर्नेछ र निजको समेत सहमति स्वरूप हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

(४) गौरादह नगरपालिकामा दर्ता भएका निर्माण व्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मीहरूले स्वीकृत नक्सा, डिजाइनहरूको पूर्ण पालना गरी भवन निर्माण कार्य गर्नुपर्नेछ। कुनै भवनमा ठेकेदार वा निर्माणकर्मीले नियतवश वा लापरवाहीपूर्वक भवन संहिताको पालना नगरी वा स्वीकृत नक्सा र डिजाइन अनुरूप नहुने गरी निर्माण गरिएको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले चरणबद्ध रूपमा कारवाही गर्नेछ

। कारवाहीको चरण यस प्रकार रहनेछ-

- पहिलो पल्ट गल्ती भेटिएमा निजलाई सजग गराउनका लागि सचेतपत्र दिने,
- दोश्रो पटक पनि गल्ती भेटिएमा निजलाई कालो सुचीमा राख्ने,
- तेस्रो पटक पनि गल्ती भेटिएमा निजको प्रमाण-पत्र एक वर्षका लागि खारेज गर्ने,
- चौथो तथा अन्तिम पटक पनि गल्ति भेटिएमा निजको दर्ता खारेज गरी गौरादह नगरपालिका क्षेत्रभित्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न हुन नपाउने

(५) "घरनक्सा शाखा" ले समय समयमा दर्ता भएका सुचीकृत निर्माणकर्मी निर्माण व्यवसायी तथा ठेकेदार कम्पनीहरूको कार्यको अनुगमन तथा मूल्याङ्कन गर्नेछ ।

७. भवनको ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था

(१) भवन निर्माणलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत भएको नक्सा, डिजाइन अनुसारको बनाउने मुख्य जिम्मेवारी घरधनी, निर्माणकर्मी/ठेकेदार तथा सुपरिवेक्षक परामर्शदाताको हुनेछ। अतः निर्माण कार्यलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्सा, डिजाइन अनुरूपको बनाउनको लागि घरधनीले

निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण गर्न प्राविधिक सुपरिवेक्षक राख्नु पर्नेछ। त्यस्तो सुपरिवेक्षक कम्तीमा जुन वर्गको भवन हो सोको डिजाइनको लागि योग्यता पुगेको प्राविधिक हुनु पर्नेछ।

(२) नगरपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि सोको ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्ने फर्म, कन्सल्टेन्सी, इन्जिनियर र सब-इन्जिनियर अनिवार्य रूपमा नगर कार्यपालिकामा सुचीकृत वा व्यवसायिक दर्ता गरी तोकिएको निश्चित दस्तुर लिई व्यवसाय प्रमाण-पत्र प्रदान गर्नेछ। त्यस्तो ढाँचा, नक्सा, डिजाइन तयार गर्ने फर्म, कन्सल्टेन्सी, इन्जिनियर र सब इन्जिनियरले प्रत्येक वर्ष दर्ता नवीकरण गर्नु पर्छ।

(३) "क" र "ख" वर्गको भवनको ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्न नेपाल इन्जिनियरिंग परिषद्बाट दर्ता भई सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरहरूबाट मात्र गर्नु पर्नेछ र सो को लागि अनुभवको प्रमाण-पत्र र त्यस्तो वर्गको भवनको सुपरिवेक्षण त्यस्तो इन्जिनियरले गरी प्रतिवेदन समेत पेश गर्नु पर्नेछ। "ग" र "घ" वर्गको ढाँचा र नक्सा तयार गर्न सिभिल वा आर्किटेक्ट इन्जिनियरिंग विषयमा कम्तीमा प्रमाण-पत्र तह उत्तीर्ण गरी सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको सब-इन्जिनियरबाट गर्न सकिनेछ। सोको लागि अनुभवको प्रमाण-पत्र समेत पेश गर्नु पर्नेछ र त्यस्तो वर्गको भवनको सुपरिवेक्षण समेत सो सब-इन्जिनियरले गर्नु पर्नेछ।

(४) नक्सा स्वीकृतिको लागि दिइने दरखास्तमा नै सम्बन्धित सुपरिवेक्षकको नाम उल्लेख गरी सो प्राविधिकको हस्ताक्षर समेत राख्नुपर्नेछ। तर कुनै कारणवश पछि सुपरिवेक्षक परिवर्तन गर्नुपर्ने भएमा नगरपालिकालाई लिखित जानकारी दिई सुपरिवेक्षक परिवर्तन गर्न सकिनेछ। तर सो कार्य गर्नु परेमा परिवर्तन भएका सम्बन्धित सुपरिवेक्षकको समेत हस्ताक्षर हुनुपर्नेछ।

(५) सुपरिवेक्षकले भवन निर्माण कार्यको नियमित सुपरिवेक्षण गर्नुपर्नेछ। तर निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षणको प्राविधिक प्रतिवेदन कम्तीमा निम्न चरणमा नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ-

- डि.पि.सी. गरी सकेपछि
- सुपरस्ट्रक्चरको काम सम्पन्न पछि
- घरको निर्माण सम्पन्न भएपछि

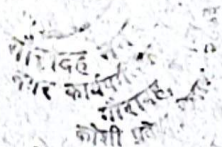
(६) माथिका तिनै अवस्थामा फिल्ड जाँचको लागि घरधनीले दरखास्तमा फारम अनुसार सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ। निवेदनको साथमा सम्बन्धित अवस्थाको सुपरिवेक्षकको प्राविधिक प्रतिवेदन पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ। सुपरिवेक्षकले विभिन्न अवस्थाको प्राविधिक प्रतिवेदन तयार पार्दा प्रयोग गरिएको निर्माण सामग्री गुणस्तर, सम्बन्धित अंगको नाप, साइज आदि स्वीकृत नक्सा, डिजाइन तथा भवन निर्माण संहिता अनुसार भए नभएको उल्लेख गर्नु पर्नेछ।

(७) नगरपालिकाले भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्सा, डिजाइन अनुसारको निर्माण कार्य भए-नभएको भवन निर्माणको निम्नानुसारको समयमा फिल्ड जाँच गर्नेछ।

- भवनको ले-आउट गर्ने वेलामा
- सब-स्ट्रक्चरको काम सम्पन्न पछि

इन्जिनियर सुपरी
नगर इन्जिनियर

- घरको निर्माण सम्पन्न भएपछि



(८) गौरादह नगरपालिकामा दर्ता भएका फर्म, कन्सल्टेन्सी, इन्जिनियर र सब-इन्जिनियरले स्वीकृत नक्सा, डिजाइनहरूको पूर्ण पालना गरी भवन सुपरिवेक्षण गर्नुपर्नेछ । फिल्ड जाँच गर्दा भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्सा, डिजाइन अनुसार नभएको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले चरणबद्ध रूपमा कारवाही गर्नेछ । कारवाहीको चरण यस प्रकार रहनेछ-

- पहिलो पटक गल्ती भेटिएमा निजलाई सजग गराउनका लागि सचेतपत्र दिने,
- दोश्रो पटक पनि गल्ती भेटिएमा निजलाई कालो सूचीमा राख्ने,
- तेस्रो पटक पनि गल्ती भेटिएमा निजको प्रमाण-पत्र एक वर्षका लागि खारेज गर्ने,
- चौथो तथा अन्तिम पटक पनि गल्ति भेटिएमा निजको दर्ता खारेज गरी गौरादह नगरपालिका क्षेत्रभित्र भवन सुपरिवेक्षण कार्यमा संलग्न हुन नपाउने ।

८. नक्सा पास नगराई भवन निर्माण गर्न नहुने

(१) गौरादह नगरपालिका क्षेत्रभित्र जुनसुकै व्यक्ति, सरकारी संस्था वा अन्य निकायहरूले भवन निर्माण गर्नुपर्दा नगरपालिकाबाट नक्सा स्वीकृत वा नक्सा पास गरेपछि मात्र भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(२) कुनै पनि स्थायी प्रकृतिको (नगरपालिकाले अस्थायी प्रकृतिको भनी तोकेको बाहेक) निर्माणको लागि गौरादह नगरपालिकाबाट ईजाजत लिएका परामर्शदाता/प्राविधिकद्वारा नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्ड अनुसार नक्सा पेश गरिएको हुनु पर्दछ ।

(३) तीन तलाभन्दा बढी तला संख्या भएका वा स्ट्रक्चरल स्पान ४.५ मीटर भन्दा बढी भएका "ख" वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतको लागि गौरादह नगरपालिकाबाट ईजाजत प्राप्त परामर्शदाता/ईन्जिनियर (ईन्जिनियरिङ्ग परिषद्बाट काउन्सिल नम्बर प्राप्त) द्वारा नक्साको साथमा डिटेल स्ट्रक्चरल डिजाइन तथा सोको रिपोर्ट/क्याल्कुलेशन समेत गौरादह नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ ।

(४) तीन तला भन्दा बढी तला संख्या भएका भवनहरू तथा नगरपालिकाले आवश्यक छ भनी तोकिएका भवनहरू निर्माणको लागि स्वीकृति लिँदा घरनक्साको अर्किटेक्चरल तथा स्ट्रक्चरल डिजाइन नक्सामा अनिवार्य भूकम्प आगलागी तथा अन्य प्रकोपबाट सुरक्षित रहने गरी साथै लिफ्ट प्रयोजन समेतको व्यवस्था भएको घरनक्सा नगरपालिकामा पेश गर्दा परामर्शदाता/ईन्जिनियर (ईन्जिनियरिङ्ग परिषद्बाट काउन्सिल नम्बर प्राप्त) द्वारा सिफारिस गरिएको हुनुपर्दछ ।

(५) भवन निर्माण गर्दा गौरादह नगरपालिकामा स्वीकृत भई दर्ता गरिएका तालिम प्राप्त निर्माण व्यवसायी, साना निर्माण व्यवसायी, निर्माणकर्मी कालिगढ, मिस्त्री वा ज्यामीद्वारा निर्माण कार्य गराउनु पर्नेछ ।

(६) घरको छतमाथि टेलिफोन/मोबाइलको टावर, होर्डिङ्ग बोर्ड, रुख विरुवा, तरकारी खेती आदि राख्न वा लगाउन पाइने छैन । यदि राख्न अत्यावश्यक भएमा सम्बन्धित पक्षले भार क्याल्कुलेशन गरी रिपोर्टमा काउन्सिल नं. उल्लेख गरी इन्जिनियरले राख्न सकिने प्रतिवेदन दिएमा नगरपालिकाको इन्जिनियरको स्थलगत प्रतिवेदनमा दिन सकिने भनी किटान गरी पेश गरे पश्चात् वातावरणीय परीक्षणका लागि छरछिमेकको स्थलगत सर्जमीन मन्जुरी लिई इजाजत दिन सकिनेछ ।

(Handwritten signature and stamp)

(७) घर संरचना निर्माण गर्दा उपभोग गर्दा वा ~~विस्थापन~~ विस्थापन, खेतीपाति, पशुपालन, व्यवसाय गर्दा कुनै पनि कारणबाट छिमेकीलाई असर गर्न पाइने भन्ने सोझो प्रमाणित भएमा प्रचलित कानूनको परिधिमा रही नगरपालिकाको नियम अनुसार सम्बन्धी कार्यवाही गर्न सकिनेछ।

(८) कार्यपालकाले भू-उपयोग क्षेत्रको संवेदनशीलताको आधारमा जग्गाको उपयोग तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बनाई नगरपालिकाको विभिन्न क्षेत्रको वर्गीकरण गर्न सक्नेछ। त्यस्तो वर्गीकृत क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न सो सम्बन्धी मापदण्ड पूरा गरेको खण्डमा मात्र अनुमति दिनेछ।

(९) नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति नलिई भवनका लागि जग्गाको खण्डीकरण वा प्लटिङ गर्न पाइने छैन। त्यसरी स्वीकृति नलिई प्लटिङ गरेमा जग्गा बिक्री वितरणको सिफारिस नदिन सक्नेछ।

(१०) नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेको भवनहरूको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्का दृष्टिले जोखिमयुक्त भवनहरूलाई पुनर्निर्माण गर्न, प्रवलीकरण (रेट्रोफिटिङ) गर्न वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ।

(११) नगरपालिकाले प्रचलित कानून र नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड विपरित नहुने गरी ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्विक दृष्टिले महत्वपूर्ण देखिएका कुनै वस्ती वा सोको कुनै क्षेत्रमा बन्ने भवनको उचाई, सेटव्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माण सामग्रीको किसिम, रंग वा कला झल्किने गरी भवन निर्माणको मापदण्ड तोक्न सक्नेछ।

९. सडक अधिकार क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था

(१) गौरादह नगरपालिका क्षेत्रभित्र नयाँ खुल्ने सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र नाला बाहेक २० फिट हुनेछ तर पुराना तथा भित्री वस्तीहरूमा २०७३ श्रावणभन्दा अघि खुलेका सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र न्यूनतम १२ फिट हुनु पर्नेछ। तर यो मापदण्ड लागु हुनु अघि बनिसकेका भवनहरूको हकमा सडकको अधिकार क्षेत्र पुरानै मापदण्ड अनुसार नै अभिलेखिकरण गर्न बाधा पर्ने छैन।

(२) नगरपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भई बनेका तथा हालका मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि बनेका भवनहरूको हकमा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागू हुने छैन, तर त्यस्ता भवनहरू भत्काएर पुनर्निर्माण गर्नुपर्दा साथै तला थप गर्नुपर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागू हुनेछ।

(३) कुनै नगरपालिका क्षेत्रभित्रका विभिन्न वडाहरू अन्तर्गत विभिन्न सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र सडक गुरुयोजना (MTMP) नक्सा बमोजिम हुनेछ। यो मापदण्ड लागु हुनु अघिको हकमा उपदफा १ बमोजिमको सडकको अधिकार क्षेत्र कायम गर्न बाधा पर्ने छैन।

(४) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्रभन्दा सडक चौडाई बढी भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको अधिकार क्षेत्रबाट घरसम्मको न्यूनतम दूरी छोडी भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइनेछ।

(५) नगरपालिकाले राष्ट्रिय तथा प्रदेशस्तरीय सडकको दायो-बायो अधिकार क्षेत्र (राईट अफ वे) को मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु पर्नेछ।

(६) नगरपालिकाले सडकको अधिकारभित्र बनेका संरचना जुनसुकै बखत हटाउन वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ। दिएको आदेश अनुसार कुनै व्यक्ति, संस्था वा निकायले त्यस्तो संरचना नहटाएमा वा

छत्रपति सुवेदी
नगर प्रमुख

नभत्काएमा नगरपालिकाले त्यस्तो संरचना आफै हटाउनु वा भत्काउन सक्नेछ र यसरी हटाउन वा भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा निकायबाट असुल उपर गर्नेछ ।

(७) कुनै वाटो नापी नक्सामा नदेखिए तापनि चलनचल्तीमा रहेको भनी सोही क्षेत्रमा रहेका सरोकारवाला कम्तीमा ११ जनाले वडा समितिको कार्यालयमा निवेदन दिएमा र सो निवेदन उपर वडा समितिबाट सर्जमीन भै सोही वमोजिमकै व्यहोरा खुलन आएमा सो वाटोलाई वाटोको रूपमा मान्यता दिइनेछ ।

१०. भवनमा आवत जावत गर्ने निमित्त व्यवस्था

(१) कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने (निजी वा सार्वजनिक) वाटोसँग जोडिएको हुनुपर्नेछ ।

(२) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने वाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त छुट्याएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई पहिलेदेखि भईरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट वञ्चित हुने गरी गर्न पाइने छैन ।

(३) पुरानो एवं भित्री वस्तीमा भवन निर्माणको लागि प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने प्रवेशको माध्यमको चौडाई १२ फिटभन्दा कम हुनु हुँदैन । अन्य ठाउँमा तथा नयाँ सडकहरूको हकमा सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक २० फिटभन्दा कम सडक चौडाई हुनु हुँदैन । तोकिएको न्यूनतम सडक चौडाई भन्दा कम भएको अवस्थामा घरनक्सा आवेदन दर्ता गरिने छैन ।

(४) पुराना एवं भित्री वस्तीहरूमा रहेका २०७३ श्रावण भन्दा अघि खुलेका वाटोहरूलाई सुधार गरी चौडा गर्ने क्रममा २० फिटसम्म चौडा गर्न नसकिने अवस्था भएमा कम्तीमा १२ फिटसम्म चौडा गर्नुपर्नेछ ।

(५) अर्को वाटोसँग लिंक नभएको नयाँ निर्माण गरिने वाटोको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र न्यूनतम २० फिट कायम गरी कल—डे—स्याक (चोक) राख्नुपर्नेछ । कल—डे—स्याकको लागि न्यूनतम १२०० वर्ग फिट (लम्वाई चौडाई नगरपालिकाले तोके वमोजिम) हुनुपर्नेछ ।

११. निर्माणको रेखा सम्बन्धी व्यवस्था

(१) झ्याल-ढोका राखी भवन निर्माण गर्नुपर्दा जग्गाको जुन किनारा पट्टि झ्याल ढोका राख्ने हो, त्यतापट्टि तोकिएको सेटब्याक दूरी वा मार्जिन छोड्नु पर्नेछ ।

(२) सार्वजनिक जग्गाको साँधतर्फ र सडकसँग जोडिएको किनारातर्फ बाहेक अन्य साँधियारको किनारातर्फ झ्याल ढोका नराखी निर्माणको लागि प्रस्ताव आएमा आफ्नो साँधवाट ६ इन्च सिस्मिक ग्याप छाडी निर्माण गर्न सकिनेछ । साथै साँधियार दुवै पक्षको सहमति भएमा पिस्मीक ग्याप छाड्नु पर्ने छैन । त्यसरी साँधवाट निर्माण गर्दा कुनै पनि किसिमको भेण्टिलेसन, ग्रील, शीशा, आदि राख्न पाइने छैन । तर Air Circulation को लागि मात्र अत्यावश्यक भएमा नगरपालिकाको इन्जिनियरलाई निरीक्षण गराई इन्जिनियरले प्रतिवेदन दिएमा मान्छेको औसत उचाई भन्दा माथि पर्ने गरी वढीमा १२"×१२"

को जाली Fixed गरेको प्रति तला सिंटीमा एकवटा र कोठाको हकमा प्रतिकोठा एकवटा Ventilation र बढीमा ३ इन्चीसम्मको पानीविट/छज्जी राख्न सकिनेछ । तर सो पानीविट/छज्जी र भेण्टिलेशनवाट अरुलाई असर गर्न पाइने छैन ।

१२. तला संख्या तथा भवनको उँचाई सम्बन्धी व्यवस्था

(१) धार्मिक तथा पर्यटकीय क्षेत्रमा बाहेक अन्य क्षेत्रमा स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम तला संख्या र भवनको उँचाई प्रस्तावित निर्माणसँग जोडिएको सडकको चौडाईको आधारमा निम्न बमोजिम हुनेछ।

स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम तला संख्या र उँचाई

सडकको चौडाई (फिट)	अधिकतम तला संख्या	भवनको अधिकतम उँचाई (फिट)	कैफियत
१४ फिट वा सोभन्दा कम	३	३६	धार्मिक तथा पर्यटकीय क्षेत्र
१५ देखि २० फिटसम्म	५	५८	
२० फिटभन्दा माथि	डिजाइन अनुसार तला संख्या तोकिनेछ		

(२) तल्ला थप गर्ने प्रयोजनका लागि 'दुई वा दुई भन्दा बढी सडकहरूसँग जोडिएको घडेरीको हकमा बढी चौडाईको सडकलाई आधार मानिनेछ ।

(३) धार्मिक तथा पर्यटकीय क्षेत्रमा अधिकतम तला संख्या र भवनको उँचाई क्रमशः ३ तला र ३६ फिट स्वीकृत गरिनेछ ।

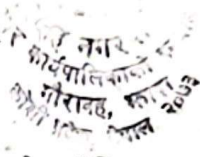
(४) स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम उँचाई भन्दा माथि ८ फिटसम्म भरयाङ्ग ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । तर त्यस्तो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनुहुँदैन । सबैभन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम उँचाईभन्दा माथि ३ फिट ३ इन्चसम्म प्यारापेट बाल निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।

(५) पुरानो भवन भत्काएर सोही प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा हालको मापदण्ड अनुसारको तला संख्या र उँचाई स्वीकृति दिइनेछ ।

(६) पुरानो भवनको तला थप गर्नुपर्दा कन्सल्टेन्सी/नगरपालिकाको प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा बढीमा ३ तलाको मात्र नक्सापास प्रक्रिया अगाडि बढाउन सकिनेछ । साथै पुरानो बनिसकेको भवनलाई नगरपालिकाका प्राविधिकले निर्माणको स्थिति हेरी तला थप गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ ।

(७) नयाँ वा पुरानो घरको अन्तिम तलामा ट्रेस र टिनको छाना लगाई घर संरचनालाई सुरक्षित गर्ने कार्यको नगरपालिका प्रोत्साहन गर्दछ ।

१३. भवन निर्माणमा चाहिने आवश्यक सेवा/सुबिधाहरु सम्बन्धी व्यवस्था



(१) सतह ढल

- प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिएको दूरीभित्र सतह ढल छ भने प्लटभित्रको बर्पाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्नेछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।
- सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहोरमैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।
- आफ्नो जग्गाको सिमाना नाघ्ने गरी छतको पानी खसाल्न पाइने छैन, यदि त्यस्तो प्रमाणित भएमा छत काटिनेछ । साथै छतको पानी पाइपबाट जमिनमा सोसिने गरी खसाल्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।

(२) जमीन मुनिको ढलको विकास

- चर्पी नभएको भवन निर्माणको स्वीकृति दिइने छैन ।
- नगरपालिकाको मापदण्ड अनुसार अनिवार्य रूपमा सेप्टिक ट्यांकी तथा सकपिटको निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- घरबाहिर खुल्ला ठाउँमा सेप्टिक ट्यांकी वा सोस ट्यांकी निर्माण गर्दा सँधियारको साँधबाट ३ फिट ३ इन्च मार्जिन छाड्नु पर्नेछ । यदि घरभित्रै सेप्टिक ट्यांकी वा सोस ट्यांकी राखेमा सिमाना तर्फ ३ फिट ३ इन्चभन्दा कम मार्जिन भए तापनि सोतर्फ ट्यांकीको वाल पूरै प्लाष्टर घोला हाली भुँई पनि सिमानाबाट ३ फिट ३ इन्च को दुरीमा नघट्ने गरी भुँई ढलाई, प्लाष्टर घोला हाली फिनिसिड गर्नु पर्नेछ ताकि आफ्नो सेप्टिक ट्यांकी वा सोस ट्यांकीबाट सँधियारको तर्फ फोहोर पानी सोसिएर नजावस् ।
- सार्वजनिक ढल, सतह ढल, होली, खोला, आदिमा सिधै सेप्टिक ट्यांकी वा शौचालयको निकास लगायत अन्य फोहोर मैला हाल्न पाइने छैन । कसैले त्यसो गरेमा नगरपालिकाको नियम अनुसार कडा कारवाही गरिनेछ । साथै होली/खोलाको पानी वगने अधिकार क्षेत्र मिची कुनै संरचना बनाउन पाइने छैन ।

(३) खानेपानी, सेप्टिक ट्यांकी/सोस ट्यांकी

- सेप्टिक ट्यांकी/सोस ट्यांकी र जमीनमुनि खानेपानी ट्यांकी बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्रबाट न्यूनतम ५ फिट छाडेर निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- खानेपानीको पाइप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।
- घर/संरचना निर्माण गर्दा शहरको सुन्दरता नविग्रने गरी घरको प्लिनथ हाईट, सेप्टिक ट्यांकी, नाला आदि सकेसम्म समानस्तरको उँचाई तथा सेटब्याक कायम गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
- घरधनी वा निर्माणकर्मीले सेप्टिक/सोस ट्यांकीबाट निकासको पाइप ढल तथा होली, खोला आदिमा जोडी फोहोर वगाउन अत्यन्तै दण्डनीय हुने भएकोले सो गर्न गराउन पाइने छैन । यदि कसैले गरे/गराएको प्रमाणित भएमा प्रचलित कानून ऐनको परिधि भित्र रही गौरादह नगरपालिकाको नियम अनुसार कार्यवाही हुनेछ । साथै होली, खोल्सी, पोखरीमा विषादी हाली माछा मार्ने वा करेन्ट हाली माछा मार्ने कार्य दण्डनीय हुनेछ ।

नगर प्रमुख

- सेटव्याक छोडेको जग्गा भित्रवाट खानेपानीको पाइप विस्तार गर्न सकिनेछ ।



(४) विद्युत

- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन, जग्गावाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा नयाँ निर्माण तथा तला थप गर्नुपर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियम अनुसार गर्नु पर्दछ ।
- अग्ला भवनहरूमा चट्याङ्गवाट बचनको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरू व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

(५) फोहोर मैला

- आफ्नो घरवाट निस्कने फोहोरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ ।
- फोहोरमैला फाल्नु पर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको स्थान तथा समयमा फाल्नु पर्दछ ।

(६) बाटो अवरोध व्यवस्थापन

- कुनै पनि सार्वजनिक स्थल वा बाटोको अधिकार क्षेत्रभित्र निर्माण सामग्री खसाली वा अन्य कुनै कारणवाट बाटो अवरोध गर्न पाइने छैन । यदि कसैले बाटोको अधिकार क्षेत्र भित्र बाटो अवरोध हुने गरी निर्माण सामग्री राखेमा, व्यापार गरेमा, गाईवस्तु बाँधेमा, धान, घाँस दाउरा सुकाएमा, कच्ची सेडहरू बनाएमा, खेती गरेमा नगरपालिकाले सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थालाई सो कार्य नगर्न वा हटाउनको लागि सूचित गर्नेछ । २४ घण्टाभित्र उक्त कार्य नगरेमा नगरपालिकाले सो सामग्रीहरू हटाउनेछ वा बरामद गरी उठाई लानेछ । साथै सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थालाई प्रचलित ऐन कानूनको परिधीमा रही नगरपालिकाको नियमानुसार कडा कारवाही गरिनेछ । साथै सो अवरोधवाट भएको क्षतिको सम्बन्धित पक्षले २४ घण्टाभित्र पिडितलाई क्षतिपूर्ति दिनुपर्नेछ ।
- माथि जुनसुकै कुरा लेखिए तापनि सम्बन्धित वडा कार्यालयवाट पूर्व-स्वीकृति लिई ७ दिनसम्म निर्माण सामग्री राख्न पाइनेछ ।

१४. सार्वजनिक जग्गा भित्र बनेका भवनलाई कानून बमोजिम कारवाही गरिने

यस मापदण्डमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि सार्वजनिक जग्गा, पर्ति जग्गा, खोला, सडक क्षेत्राधिकार भित्रका जग्गा, वन, चौक, मन्दिर, सांघ संधियार आदिको जग्गा भित्र बनाएका भवनको नक्सापास गरिने छैन तथा कुनै पनि किसिमको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन ।

१५. नदी, कुलो, होली, खोल्सी, नहर, पैनीको किनारावाट छाड्नु पर्ने दूरी

नदी, कुलो, होली, खोल्सी, नहर, पैनी संग जोडिएको जग्गामा भवन निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा निम्न बमोजिमको दूरी छाडेर मात्र निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ-

(१) नदी

- तटबन्ध भएको अवस्थामा : १० मीटर छाड्ने
- तटबन्ध नभएको अवस्थामा : ३० मीटर छाड्ने

(२) नहर, होली, खोल्सी

- तटबन्ध भएको अवस्थामा : २ मीटर छाड्ने
- तटबन्ध नभएको अवस्थामा : ५ मीटर छाड्ने

(Handwritten signature and official stamp)

(३) कुलो, पैनी

• १ मीटर छाड्ने

• निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा र नदी कुलोको सिमाना नापी नक्सा अनुसार निर्धारण गरिनेछ ।

१६. अनुमतिको लागि दरखास्त दिनुपर्ने

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

स्पष्टिकरण: यस परिच्छेदको प्रयोजनको लागि "सरकारी कार्यालय" भन्नाले राष्ट्रपति तथा उपराष्ट्रपति कार्यालय, सङ्घीय संसद, प्रदेश सभा, संवैधानिक निकाय, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी बल नेपाल, नेपाल प्रहरी लगायतका सबै सरकारी कार्यालय र अदालतलाई समेत सम्झनुपर्छ ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा कुनै सरकारी निकायले राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टिले भवनको नक्सा पेश गर्न नमिल्ने भएमा त्यस्तो दरखास्तमा भवनको लम्बाई, चौडाई, उचाई र तल्ला तथा जम्मा क्षेत्रफल मात्र उल्लेख गर्न सक्नेछ ।

(३) सम्बन्धित घरधनीले गौरादह नगरपालिकामा दर्ता भएका नक्सा बनाउने प्राविधिक वा फर्मवाट नक्सा बनाइ नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ । गौरादह नगरपालिकामा व्यवसाय दर्ता नगराएका प्राविधिक तथा फर्मले बनाएको नक्सा नगरपालिकामा दर्ता हुनेछैन । जग्गा रजिष्ट्रेशनको ३५ दिने म्याद नाघेपछि मात्र घरनक्सा दर्ता गर्न मिल्नेछ ।

(४) घर नक्सा दर्ता गर्दा निम्न लिखित कागजातहरू अनिवार्य रूपमा पेश गर्नुपर्नेछ-

- निर्माण गरिने घरको नक्सा (नगरपालिकाद्वारा तोकिएको ढाँचा)- २ प्रति
- स्ट्रक्चरल नक्सा - २ प्रति
- जग्गाधनी प्रमाण पूर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि- १ प्रति
- चालु आर्थिक वर्षको एकीकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि- १ प्रति
- नेपाली नागरिकता प्रमाण-पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि- १ प्रति
- पासपोर्ट साईजको फोटो- ३ प्रति
- घर निर्माण धरौटी वापतको रकमको धरौटी रसिदको प्रतिलिपि- १ प्रति
- कित्ता नं. स्पष्ट भएको नापी नक्साको सकल (वडा (फाइल) नक्सा समेत) - १ प्रति
- चारकिल्ला प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि- १ प्रति
- घरनक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको नगरपालिकामा दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि- १ प्रति
- नक्सापास तथा निर्माण इजाजतको लागि मंजुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्ष वा घरनक्सा पास ईकाईको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र र मंजुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकताको प्रमाण-पत्रको एक/एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

- वाटाको लागि मंजुरीनामा दिएको अवस्थामा वडाध्यक्षको रोहवरमा गरेको मंजुरीनामा, मंजुरीनामा दिने वाटो परेको जग्गाको लालपूर्जा, चालु आर्थिक वर्षको एकीकृत सम्पति कर तिरेको रसिद तथा कित्ता नापी नक्साको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि
- गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीव्यलाको सिफारिश पत्र
- नक्सावाला मोही भएमा जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्र
- कुनै निकायमा धितोको लागि जग्गा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकताको प्रमाण-पत्रको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि
- वारेश राखी नक्सापास गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकताको प्रमाण-पत्रको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि
- घरधनीले नगरपालिकाबाट भूकम्प प्रतिरोधात्मक घर निर्माण गर्ने तालिम प्राप्त सिपालु डकमीसँगको घर बनाउने सम्झौता पत्र- १ प्रति
- सम्बन्धित घर निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायीको नगरपालिकामा व्यवसाय दर्ता गरेको प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि -१ प्रति
- माथि उपदफा (४) मा जसुकै लेखिएको भए तापनि कार्यालयले आवश्यकता महसुस गरी अन्य थप कागजात खोजी गरेको खण्डमा त्यस्तो कागजातहरू घरधनीले उपलब्ध गराउनु पर्नेछ

(५) कन्सलटेन्सीद्वारा सम्बन्धित घरधनीलाई दिने नक्सा तथा कार्यालय प्रतिहरू वेगलावेगलै वाईण्डिङ्ग गरी पेश गर्नुपर्नेछ। नक्साका प्रत्येक पानाहरूमा डिजाइनरको दस्तखत तथा कन्सलटेन्सीको छाप अनिवार्य रूपमा हुनु पर्नेछ। पेश भएका घरनक्सा फाराम तथा नक्साहरूमा केरमेट गर्ने, खुदिने तथा टिपेक्स प्रयोग गर्न पाईने छैन। उल्लेख भएका ढाँचा अनुसार विवरणहरू नखुलाउने, फारम पूरा नभनेको नक्सा दर्ता तथा स्वीकृत गर्न नगरपालिका बाध्य हुने छैन।

(६) सम्बन्धित घरधनीले नगरपालिकाद्वारा तोकिएको दस्तुर तिरी राजस्व उपशाखाबाट घरनक्सा फाराम खरिद गर्नुपर्नेछ। उक्त फाराममा माथि लेखिए बमोजिमका कागजात तथा नक्सा संलग्न राखी नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ। पेश नभएको नक्सा, डिजाइन वा अन्य कागजातहरूमा डिजाइनरबाट थप बुझनुपर्ने भएमा डिजाइनरले सुचना भए मुताविक नगरपालिकामा उपस्थित भई डिजाइनको वारेमा व्याख्या गर्नु पर्नेछ।

(७) नक्सापास गर्नको निर्मित पेश गरिने दरखास्त फारम, नक्सा तथा डिजाइन कागजातहरूमा तोकिएका स्थानहरूमा घरधनी वा घरधनीको अख्तियारवाला तथा डिजाइनर, निर्माणकर्मी, निर्माण व्यवसायीको नाम, टैगाना तथा सहिछाप भएको हुनुपर्दछ। डिजाइनर, निर्माणकर्मी, निर्माण व्यवसायीको नगरपालिकाको दर्ता नम्बर वा सम्बन्धित निकायमा भएको दर्ता नम्बर समेत उल्लेख भएको हुनु पर्दछ।

(८) पेश भएका कागजातहरूमा आवश्यक जाँच पछि नक्सा स्वीकृत दिने वा नदिने वा संशोधन सहित दिने अधिकार स्वीकृत दिने अधिकारीमा निहित रहनेछ।

(९) स्वीकृतिका लागि पेश गरिएको नक्सा वा डिजाइनमा "वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२", "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०" वा अन्य प्रचलित कानून अनुरूप नमिलेका केही कुरा भएमा गौरादह नगरपालिकाले त्यसलाई संशोधन गर्न



लगाउनेछ । तर नियतवश केही कुरा लुकाएकी वा विवरण फरक पारेको देखिएमा नक्सा स्वीकृत नगर्ने अधिकार नक्सा स्वीकृत दिने अधिकारीमा निहित हुनेछ । त्यस्तो यथार्थ विवरण फरक परेमा सम्बन्धित घरधनी वा डिजाइनर जिम्मेवार हुनेछ । यथार्थ लुकाइ वा गलत व्याख्या गरी नक्सापास भएको अवस्थामा त्यस्तो तथ्य पत्ता लागेपछि नक्सा अस्वीकृत वा खारेज हुन सक्नेछ । निर्माण कार्य भइसकेको वा हुँदै गरेको भए त्यसलाई पनि नगरपालिकाले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।

(१०) सम्बन्धित घरधनीले गौरादह नगरपालिकाबाट तोकिएको नक्सापास दस्तुर तथा धरौटी रकम तिरी भवनमा प्रयोग हुने निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मीलाई अनिवार्य रूपमा नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । घरनक्सा पास शाखा, सम्बन्धित घरधनी, निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायीलाई भवन संहिताको महत्व तथा नक्सा अनुसार बनाउन अभिप्रेरित गर्न छोटो संक्षेपीकरण गर्नेछ । संक्षेपीकरण पश्चात् इन्जिनियरद्वारा सबै कागजात तथा नक्सा चेकजाँच गरेपछि मूल दर्ताको तोकादेश गर्नेछ । यदि यस चरणसम्म सम्बन्धित घरधनीले निर्माणकर्मी, निर्माण व्यवसायी र सुपरिवेक्षकको निकर्वाल गरेको छैन भने पहिलो चरणको अस्थायी ईजाजत-पत्र लिनुपूर्व निजहरुलाई नगरपालिकामा पेश गर्ने सर्तनामा गराई इन्जिनियरले दर्ताको तोक लगाउने छ । इन्जिनियरको तोकादेश पश्चात् नगरपालिकाले तोकेको नक्सापास दस्तुर र नगरपालिकाको राजस्व उपशाखामा नगद दाखिला गरी सक्कलै रसिद नक्सा फाइलमा राख्नु पर्दछ ।

(११) नयाँ घर निर्माणका लागि नक्सा पेश हुँदा लाग्ने दस्तुरका अतिरिक्त दस्तुर वरावरको रकमको ५० प्रतिशत रकम धरौटी वापत लिईनेछ । स्वीकृत मापदण्ड अनुरूप निर्माण कार्य सम्पन्न गरी निर्माण कार्यसम्पन्नको प्रमाण-पत्र दिँदा उक्त धरौटी फिर्ता गरिनेछ ।

(१२) नगर क्षेत्रभित्र घर भवन निर्माण गर्दा बनेका भौतिक पूर्वाधारमा पर्ने असर र त्यसको मर्मत सम्भारका लागि नक्सापास दस्तुरका अतिरिक्त मर्मत तथा सेवाशुल्क वापत नक्सापास दस्तुरको १० प्रतिशतले हुने रकम थप लिईनेछ । निर्माण सामग्री राख्दा सार्वजनिक स्थललाई अवरोध गर्ने गरी राख्न पाइने छैन । यदि त्यस्तो पाइएमा सूचना दिएको २४ घण्टासम्म पनि नहटाएमा नगरपालिकाले हटाई जफत गर्न सक्नेछ र सोको खर्च समेत सम्बन्धित घरधनीले बेहोर्नु पर्नेछ ।

(१३) भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माणको आवश्यक सुचनाहरु विभिन्न संचार माध्यमबाट प्रकाशन प्रसारण तथा सु-सुचित गर्ने व्यवस्था नगरपालिकाले मिलाउनेछ, यसरी प्रकाशन र प्रसारण गर्न लाग्ने खर्च व्यवस्थापनका लागि नक्सा पेश हुँदाको बखत रु.५००।- थप सचेतना शुल्क स्वरूप लिईनेछ ।

(१४) नयाँ भवन निर्माण गर्ने नक्सामा अन्य कुराहरुको अतिरिक्त सो भवनको छुट्टै चर्पी र सकपिट तथा त्यस्तो भवन अर्को भवनसँग जोडी बनाउने भएमा सो भवनको छुट्टै किलास रहने गरी खुलाउनु पर्नेछ ।

१७. १५ दिने सार्वजनिक सूचना जारी गर्ने

(१) नयाँ भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त परेको ७ दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सो दरखास्त रीतपूर्वक छ छैन जाँचबुझ गरी वा गर्न लगाई कुनै रीत नपुगेको भए सो पुर्याउन लगाउनु पर्नेछ । नक्सा दर्ता भएपछि 'FIRST COME FIRST SERVICE' को आधारमा नगरपालिकाले संधियारको

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some text, but it is mostly illegible due to the signature and the quality of the scan. The signature appears to be in a local script, possibly Nepali.

नाममा १५ दिने सार्वजनिक सुचना जारी गर्नेछ। घरभित्र उक्त सुचनाको मुचुल्कामा चारैतर्फका सँधियारहरू र पाँच जना साक्षीहरूलाई दस्तखत गराउनको लागि उपस्थित गराउनु पर्नेछ। साथै सार्वजनिक स्थान, सँधियारको घरदौलो र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सवैले देखे गरी सूचना टाँस गर्नु पर्नेछ। मुचुल्कामा सुचना तामेली गर्ने कर्मचारीले आफ्नो नाम, थर, पद लेखेर दस्तखत गरी सम्बन्धित वडा सचिवलाई अनिवार्य रूपमा सहिछाप गराउनु पर्नेछ।

(२) सँधियारको नाममा १५ दिने सुचना जारी गरेको म्यादभित्र कसैको पनि उजुरी नगरेको खण्डमा सूचनामा उल्लेखित म्याद नाघेको तीन दिनभित्र इन्जिनियर वा सव-इन्जिनियर, अमीन र अन्य कर्मचारी समेतलाई संयुक्त रूपमा खटाई प्राविधिक कर्मचारी तथा अमीनको रोहवरमा वडा सचिवबाट सर्जमीन मुचुल्का तयार गर्न लगाउनु पर्नेछ। सर्जमीन मुचुल्कामा अनिवार्य रूपमा चारै तर्फका सँधियारहरू, ५ जना साक्षीहरू, टो.वि.स.को पदाधिकारी, घरधनी तथा वडा सचिवको हस्ताक्षर हुनु पर्दछ। सम्बन्धित सँधियार उपस्थित नभएको खण्डमा निजको एकासँगोलका परिवारका कुनैपनि सदस्यलाई सहिछाप गराउन बाधा पर्नेछैन (एकासँगोलका परिवारका सदस्य भन्नाले माता, पिता, पति, पत्नि, छोरा, बुहारी, विवाह नभएका छोरी आदि सम्झनु पर्दछ)।

(३) नगरपालिकाबाट निवेदकका सँधियारहरूको नाम, ठेगाना खोज्न सम्भव नहुने हुँदा निवेदक स्वयंले नै सँधियारहरूको नाम, ठेगाना उल्लेख गर्नुपर्ने तथा सम्बन्धित सँधियारहरूले १५ दिने सुचना प्राप्त गर्न नसकेको अवस्था भएमा सम्बन्धित सँधियारहरूका नाममा १५ दिने हकदावी सम्बन्धी सार्वजनिक सुचना राष्ट्रिय दैनिक पत्रिकामा प्रकाशित गर्ने र सोको म्याद भुक्तान भएपछि नक्सापास सम्बन्धी बाँकी कारवाही अगाडि बढाई नक्सापास गरिदिनेछ। यसरी राष्ट्रिय दैनिक पत्रिकामा १५ दिने हकदावी सम्बन्धी सार्वजनिक सुचना प्रकाशित गर्दा लाग्ने खर्च निवेदक वा घर बनाउने घरधनीले व्यहोर्नु पर्दछ।

(४) सँधियारहरू स्वयं आवश्यक प्रमाणका साथ कार्यालयमा उपस्थित भै भवन निर्माणकर्तासँग कुनै सँध सिमाना सम्बन्धी विवाद वा किचलो नभएको व्यहोरा सहित तोकिएको अधिकारी समक्ष तोकिएको ढाँचामा मन्जुरी दिएमा १५ दिने म्याद सूचना कार्यालयले जारी नगर्न पनि सक्नेछ।

१८. स्थलगत प्रतिवेदन पेश गर्ने

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ ले निर्देशित गरे अनुसार सँधियारको नाममा प्रकाशित १५ दिने सुचना अवधिभर कुनै सँधियारहरूको दावी विरोध पर्न आएमा मिलापत्र नभएसम्म सर्जमीन हुने छैन। उजुरी पर्न नआएमा सम्बन्धित वडा-सचिव र नगरपालिकाको अमीन तथा नगरपालिकाको प्राविधिकबाट सर्जमीन हुनेछ। सम्बन्धित जग्गाका घर निर्माण गर्न उपयुक्त छ वा छैन भन्ने फिल्ड रिपोर्ट सम्बन्धित अमीनले पेश गर्नेछ। सर्जमीनमा प्राविधिक तथा अमीनसँगै जान अनुकूल नभएमा सर्जमीन पछि पनि अमीन तथा प्राविधिकको स्थलगत भ्रमण हुनेछ तर अमीनको प्रतिवेदन हुन अनिवार्य छ।

१९. अनुमति रोक्का हुने अवस्था

नापी नक्सा र निर्माण स्थल नमिलेमा, दावी विरोध पर्न आएकोमा, मिलापत्र नभएमा वा छानवीनबाट निर्णय लिन समस्या भै तेरो मेरो हक बेहक प्रष्ट गर्नुपर्ने अवस्था आएमा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले

पैंतीस दिनभित्र सम्बन्धित जिल्ला अदालत समक्ष पुनरावेदनमा जाने भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षलाई सुनाउनु पर्नेछ र प्रष्ट भई नआएसम्म अनुमति रोक्का रहेनेछ ।

२०. प्रथम चरणको अस्थाई अनुमति पत्र (प्लिनथ लेवल इजाजत) र ले-आउटको व्यवस्था

- (१) उजुरी नपरेकोमा प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनुपर्नेछ ।
- (२) कसैको उजुरी परी हक बेहकमा निर्णय दिनुपर्ने अवस्थामा बाहेक प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमति दिनु पर्नेछ । तर त्यस्तो जग्गामध्ये केही भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परे जतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरे वमोजिम हुने गरी बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मन्जुर गरी अर्को नक्शा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले अनुमति दिन सक्नेछ ।
- (३) नगरपालिकाको अमिन र प्राविधिक कर्मचारीको लिखित रिपोर्ट पश्चात प्रथम चरणको अस्थायी अनुमति-पत्र (प्लिनथ लेवल इजाजत) दिईनेछ । सर्जिमिन गर्दा घर निर्माण भएको पाइएमा नगरपालिकाको प्राविधिकले जाँचबुझ गरी नक्सा र नियम अनुसारको भए नभएको हेरी चालु आ.व.को आधारमा थप ५० देखि १००% जरिवाना र धरौटी जफत गरी सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिईनेछ ।
- (४) यदि पहिले घरधनीले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिवेक्षक प्राविधिकले निकयौल नगरेको अवस्था हो भने सम्बन्धित घरधनीले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिवेक्षक निकयौल गरी तिनीहरूलाई समेत नगरपालिकामा उपस्थित गराई आफू स्वयं पनि उपस्थित हुनुपर्नेछ । यसरी उपस्थित भई सकेपछि घरनक्सा शाखाबाट तिनीहरूलाई छोटो संक्षेपीकरण गरे पश्चात् मात्र बाँकी प्रकृया पूरा गरी प्रथम चरणको ईजाजत दिईनेछ ।
- (५) प्रथम चरणको ईजाजत प्राप्त गरेपछि नगरपालिकाद्वारा तोकिएको प्राविधिकलाई फिल्डमा लगी बन्ने भवनको ले-आउट गराउनु पर्नेछ । यसरी ले-आउट गर्ने प्राविधिकले नगरपालिकामा ले-आउट प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । नगरपालिकाको प्राविधिकले गरिदिएको ले-आउट मुताबिक घरधनीले जग खन्ने काम शुरु गरी निर्माण कार्य अगाडि वढाउनु पर्ने हुन्छ । यदि निर्माण ईजाजत पत्र नलिईकन निर्माण कार्यसम्पन्न गरेको पाइएमा नगरपालिकाको प्राविधिकले जाँचबुझ गरी नक्सा र नियम अनुसारको भए नभएको हेरी चालु आ.व. को आधारमा १००% जरिवाना र धरौटी जफत गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिईनेछ ।
- (६) यस दफामा जेसुकै लेखिएको भए तापनि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले तोकेको अधिकारीलाई नक्सापास सम्बन्धी अधिकार प्रत्यायोजन गर्न सक्नेछ ।

२१. दोश्रो चरणको स्थायी अनुमति पत्र (सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत) को व्यवस्था

(१) प्लिनथ लेवलसम्मको काम सम्पन्न भएपछि फिल्ड जाँचको लागि घरधनीले दरखास्तमा संलग्न फारम अनुसार सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ। निवेदनको साथमा सम्बन्धित अवस्थाको सुपरिवेक्षकको प्राविधिक प्रतिवेदन पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ। स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको नगरपालिकाका प्राविधिकबाट निरीक्षण गरी प्रतिवेदन पेश गरेपछि सोको आधारमा सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिइनेछ।

(२) दोश्रो चरणको स्थायी (सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत) अनुमति-पत्रका लागि अनिवार्य रूपमा वेसविम तयार भएको हुनुपर्नेछ। नगरपालिकाको प्राविधिकले जाँचबुझ गरी नक्सा र नियम अनुसारको भए नभएको हेर्दा वेसविम नराखी भवन निर्माण भएको पाइएमा नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिलबाट लाइसेन्स प्राप्त इन्जिनियरबाट "Structural Analysis" गराउनुपर्ने हुन्छ। त्यस भवनको "Structural Analysis" तथा सम्बन्धित इन्जिनियरको प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा जरिवाना वापत धरौटी रकम जफत गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइनेछ।

२२. नक्सामा हेरफेर गर्नु परेमा

(१) घरनक्सा पास भएको नक्सामा पछि केहि हेरफेर गर्नु परेमा तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्वाई, चौडाई बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानून बमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ। तर तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्वाई, चौडाई बढाउने कार्यको लागि निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरी संशोधित नक्सा पेश गरेमा नगरपालिकाले तोकेको थप दस्तुर लिई स्वीकृत गर्न सक्नेछ। नक्सा संशोधन गर्न पर्ने खण्डमा नक्सापास गर्दा लाग्ने दस्तुरको २५% संशोधन दस्तुर वापत थप दस्तुर लिइनेछ।

(२) नक्सा संशोधन गर्नु परेमा नक्सावालाले संशोधन गर्ने नक्सा A३ साईज वा सोभन्दा ठूलो कम्प्यूटर प्रिन्ट दुई प्रति संलग्न राखी दरखास्त दिएमा आवश्यक प्रकृया पुरा गरी नक्सा संशोधन गरिनेछ।

२३. निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र तथा धरौटी फिर्ता दिने व्यवस्था

(१) भवन निर्माण सम्पन्न भएपछि फिल्ड जाँचको लागि घरधनीले दरखास्तमा संलग्न फारम अनुसार सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ। निवेदनको साथमा सम्बन्धित अवस्थाको सुपरिवेक्षकको प्राविधिक प्रतिवेदन पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ। स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको नगरपालिकाका प्राविधिकबाट निरीक्षण गरी प्रतिवेदन पेश गरेपछि सोको आधारमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइनेछ। निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिई नक्सा पेश गर्दा राखेको धरौटी रकम प्राप्तिमा लागि लेखा शाखामा सिफारिश भई धरौटी बराबरको चेक उपलब्ध हुनेछ। नक्सा पेश गर्दा, राखेको धरौटी रकम प्राप्तिमा लागि निम्न बमोजिमका कागजातहरू पेश गर्नुपर्नेछ-

- धरौटी फिर्ताको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष निवेदन पेश गर्ने
- नक्सापास दस्तुर र धरौटी रकमको नगद दाखिला गरेको सकलै रसिद
- निर्माण सम्पन्न प्राविधिक प्रतिवेदन
- निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र (नक्सापास प्रमाण-पत्र) प्रतिलिपि

धरौटी फिर्ता
नगर प्रमुख

२४. निर्माण सम्पन्न रोक्का र धरौटी जफतको व्यवस्था



स्वीकृत नक्सा अनुसार घर नमिलेको प्रतिवेदन आएमा नक्सा सुधार नगरेसम्म, मापदण्ड पालना नभएकोमा सो भत्काई नियमित नगरेसम्म निर्माण सम्पन्न रोक्का राखी धरौटी जफत गरिनेछ । यदि धरौटी जफत पछि घर नियमित भई आएमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र मात्र दिईनेछ ।

२५. सूचना दिने

प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यसको कारण खुलाई त्यस्तो प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा सरकारी निकायलाई लिखित सूचना दिनुपर्नेछ ।

२६. उजुरी दिन सक्ने

- (१) दिएको सूचना नबुझेमा नबुझे पक्षले पन्ध्र दिनभित्र कार्यपालिका समक्ष उजुरी दिन सक्नेछ र कार्यपालिकाले १५ दिनभित्र त्यस्तो उजुरी सम्बन्धमा निर्णय गर्नुपर्नेछ ।
- (२) कार्यपालिकाले सो सम्बन्धमा जाँचबुझ गरी भवन निर्माणको अनुमति दिनुपर्ने देखिएमा यथाशीघ्र अनुमति दिनको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई निर्देशन दिनुपर्नेछ ।

२७. भवन निर्माण गर्नुपर्ने अवधि

(१) नक्सापास भएको २ वर्षभित्र भवन निर्माण कार्य गरिसक्नु पर्नेछ र सो अवधिमा निर्माण सम्पन्न हुन नसक्ने भएमा म्याद बाँकी रहँदै म्याद थप गराउनुपर्ने ऐनको व्यवस्था रहेकोमा कुनै अदालतमा घर जग्गाको विषयलाई लिएर मुद्दा चली कारवाही भइरहेको अवस्थामा बाहेक २ वर्ष भित्र निर्माण कार्य समाप्त नगरेको, म्याद थप पनि नगरेको अवस्थामा सम्बन्धित व्यक्तिले राखेको धरौटी जफत गरी स्याहा सदर गरिनेछ । तर सुरु म्यादभित्र निर्माण सम्पन्न गरी सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिएको वा म्याद थप गरी थप भएको म्यादभित्र निर्माण सम्पन्न गरी प्रमाण-पत्र लिएको अवस्थामा त्यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिएको ६ महिनाभित्र धरौटी रकम फिर्ता लिन आए प्रचलित कानूनको रित पुर्याई फिर्ता दिईनेछ । सो अवधि पश्चात् धरौटी रकम फिर्ता हुने छैन ।

(२) नक्सापासका लागि निवेदन दर्ता गरी स्वीकृतिको प्रक्रिया अघि नबढेका निवेदनको हकमा चालु आ.व.को अन्तरमा दुईवर्ष अवधि पुरा हुने बाहेकका सबै निवेदनहरूको हकमा सार्वजनिक सूचना जारी गरी प्रक्रिया अघि बढाउन सम्बन्धित सबैका लागि ३० दिने सूचना जारी गरिनेछ । यसरी सूचना जारी गरे पश्चात् प्रक्रिया अघि बढाउन आउने चालु आ.व.को अन्तसम्ममा चारवर्ष पुग्ने निवेदनको हकमा निवेदन गर्दाका वखत वुझाएको दस्तुर १० प्रतिशत सोभन्दा अधिको निवेदनको हकमा निवेदन गर्दाका वखत २० प्रतिशत दस्तुर लिई प्रक्रिया अघि बढाईने छ ।

(३) नक्सापासका लागि निवेदन परी इजाजत-पत्र लिएका तर निर्माण सम्पन्न गर्ने अवधि नाघेका निवेदनको हकमा समय अवधि भित्रै म्याद थपका लागि निवेदन गर्न आएमा नक्सापास दस्तुरको ५%, म्याद नाघेको तर म्याद थप नभएकाको हकमा चार वर्षभित्र आएमा नक्सापास दस्तुरको २५% ले हुने

जरिवाना लिई र चार वर्षपछि आएमा नक्सापास दस्तुरको २५% ले हुने जरिवाना लिई नक्सापास गरिदिनेछ । यसरी नक्सा पास भए पनि धरौटी सदर स्याहा गरिनेछ ।

२८. वेसमेन्ट निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था

- (१) आवासीय उपभोगको लागि वेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।
- (२) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र वेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ-
 - सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु तथा अन्य वस्तुहरू स्टोर गर्नको निमित्त ।
 - भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने, एयर कन्डिसन, जेनेरेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरूको निमित्त ।
 - पार्किङको निमित्त ।
 - नगरपालिकाले तोकेको अन्य प्रयोजनको निमित्त ।
- (३) वेसमेन्ट, सेमी-वेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल नक्साको साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेसन समेतको व्यवस्था स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ ।
- (४) वेसमेन्ट, सेमी-वेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा आदि जस्ता मापदण्डहरू लागू हुनेछन् ।

२९. कम्पाउण्ड पर्खाल निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था

- (१) कम्पाउण्डवाल निर्माण गर्दा जमीनदेखि माथि बढीमा ४ फिट उँचाईमा वेन्ड सहितको ईटाको गारो र सोदेखि माथि ३ फिटसम्म तारजाली राख्नुपर्ने साथै प्रत्येक १० फिटदेखि १२ फिटको फरकमा आर.सि.सि. पिलर अनिवार्य राख्नु पर्ने । कम्पाउण्डवालमै जोडेर टहरो आदि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (२) सडक अधिकार क्षेत्रको किनारा/नालाको बाहिरी किनाराबाट स्ल्याब राख्ने भाग छाडी कम्पाउण्डवाल लगाउन पाइनेछ । तर यस्तो कम्पाउण्डवालसँग कुनैपनि किसिमको स्थायी, अस्थायी टहरा/संरचना निर्माण गर्न वा जोड्न पाइने छैन ।
- (३) सेटव्याकको परिधिभित्रबाट खानेपानीको पाइपलाइन विस्तार गर्न सकिनेछ ।

३०. नयाँ भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य व्यवस्था

- (१) नगरपालिकाको क्षेत्रभित्र निर्माण स्वीकृति नलिई घर निर्माण गरेको भन्ने सूचना दिने संस्था वा व्यक्तिलाई जरिवानाको १० प्रतिशतले हुने रकम पुरस्कार स्वरूप दिइनेछ । तर यस्तो रकम सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल भएपछि मात्र उपलब्ध गराइनेछ ।
- (२) नक्सा पेस हुँदा नक्सा बमोजिमको क्षेत्रफलभन्दा कम मात्र निर्माण भएको हकमा नियमानुसार फिर्ता हुने धरौटी बाहेक अन्य दस्तुर फिर्ता हुनेछैन तर नक्साको क्षेत्रफलभन्दा बढी क्षेत्रफलको संरचना निर्माण भएमा नियमानुसार लाग्ने थप दस्तुर तथा धरौटी थप हुनेछ ।
- (३) नक्सापास हुन बाँकी रहँदा कुनै व्यहोराले नक्सापास नगराउने भई सम्बन्धित व्यक्तिले नक्सापास वापत बुझाएको दस्तुर फिर्ता माग गरेमा बुझाएको दस्तुरको २५% रकम सेवाशुल्क वापत कट्टा गरी बाँकी रकम फिर्ता दिइनेछ । तर सोही रकमबाट दस्तुर मिलान गरी अर्को व्यक्तिको नामबाट नक्सापास गरी पाउँ भनी जग्गा रेजिस्ट्रेशन भएको १५ दिनभित्र निवेदन पर्न आएमा साविक रकममा थप १५%

रकम लिई रकम मिलान गरी नक्सापास गरी दिईनेछ । यसरी रकम मिलान गर्नुपर्दा साविक जग्गाधनी समेत स्वयं उपस्थित भई निवेदन दिएको हुनु पर्नेछ ।

(४) निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्राप्ति तथा धरोटी फिर्ता भईसके पछि नगरपालिकाको स्वीकृति वे.र. नक्सा अनुसारको मापदण्डलाई असर पर्ने किसिमले कुनैपनि फेरबदल गर्न पाइने छैन । यदि सो विपरित हुन गएमा नियमानुसार कार्यवाही भई जानेछ ।

(५) घरनक्सा इजाजत लिँदा पेश गरेको जग्गाको क्षेत्रफल जग्गाधनी-पूर्जामा वा किता नक्सामा जुन घटी हुनेछ त्यसैलाई जग्गाको क्षेत्रफल कायम मानिनेछ, यसमा विवाद देखिएमा सम्बन्धित निकायबाट जग्गाधनी स्वयंले स्पष्ट क्षेत्रफल किटान भएको प्रमाण पेश गर्नुपर्नेछ ।

(६) कम्पाउन्डवाल चारकिला घेरवेर सम्बन्धी नक्साको शुरु खण्डमा सो नक्साले चौहदी चारैतर्फको सिमालाई छुने गरी बुझाउनेछ । कुनै एकतर्फको सिमा छोएको भनी मानिने छैन (एकतर्फलाई मात्र मानि अर्कोतर्फ छाडी वनाउन पाइने छैन) ।

(७) भवनको क्षेत्रफल ५००० भन्दा माथि भएको अवस्थामा नगरपालिकाको कार्यपालिका बैठकबाट स्वीकृति लिई मात्र घरनक्सा पास गरिनेछ । सो भवनको Architectural, Structural Drawing र Structural Analysis Report हेर्ने विशेषज्ञ (M.E. in Structural Engineering) चाहिने हुँदा सम्बन्धित विशेषज्ञको पुनरावलोकन दस्तुर स्वयम् सेदाग्राहीले तिर्नुपर्ने हुन्छ । सो भवनको पुनरावलोकनकर्ताले दिएको प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा भवनको नक्सा पास गरिनेछ ।

३१. 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 रहे/नरहेको 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 ।

३२. घर नक्सा अभिलेखीकरण सम्बन्धी व्यवस्था

(१) नगरपालिका स्थापना हुनुभन्दा पहिले निर्माण सम्पन्न भएका सवै किसिमका घर तथा भौतिक संरचनाको अभिलेखीकरण गर्न सकिनेछ । नगरपालिका स्थापना भई सकेपछि नगरपालिकाबाट स्वीकृति नलिई निर्माण भएका घर तथा भौतिक संरचनाहरू, नगरपालिका स्थापना भई सकेपछि नक्सापासको लागि निवेदन पेश गरेका तर त्यसभन्दा पछाडिको कुनै पनि कानूनी प्रक्रिया पुरा नगरेका तर घर निर्माण सम्पन्न भईसकेका संरचनाहरू, एकतलाको स्वीकृति लिई दुई वा सोभन्दा बढी तला थप गरी निर्माण सम्पन्न भईसकेका, सडक अधिकार तथा सेटव्याक भित्र परेमा वा न्युनतम मापदण्ड पूरा नभएको पाइएमा मापदण्डभित्र मात्र पर्ने भाग घरनक्सामा नै छुट्टयाई सो भागको मात्र घरनक्सा पास गर्ने गरी घर संरचनाहरूको अभिलेखीकरण गर्न सकिनेछ ।

(२) सरकारी, सार्वजनिक, पर्ति वा ऐलानी जग्गा मिचेर वनेको घर तथा भौतिक संरचनाहरूलाई अभिलेखीकरण गरिने छैन। नगरपालिका स्थापना भईसके पछि विभिन्न प्रयोजनको लागि नक्सा अभिलेख गरिएका घर तथा भौतिक संरचनाहरू कुनै कारणवस सरकारी मापदण्ड अनुसार भत्काउनु पर्ने भएमा कुनै किसिमको मुआब्जा दावी नगर्ने शर्तमा अभिलेखीकरण तथा नामसारी गरिनेछ। यसरी अभिलेखीकरण तथा नामसारी गरिएका घरहरू सडकको अधिकार क्षेत्रभित्र पर्ने भएमा अभिलेखीकरण तथा नामसारी गरिएकै आधारमा कुनै किसिमको मुआब्जा दावी गर्न पाईने छैन।

(३) कुनै व्यक्ति विशेष तथा सार्वजनिकको जग्गा मिचेर बनाएका भौतिक संरचनाहरूको त्यस्तो विवाद समाधान नभएसम्म अभिलेखीकरण गरिने छैन।

(४) नगरपालिका स्थापना हुनुभन्दा अगाडि निर्माण भएका तथा नगरपालिका स्थापना भएपश्चात् निर्माण भएका कच्ची सामान्य घरलाई प्रमाणित गरी अभिलेखीकरण प्रमाण-पत्र दिईनेछ।

(५) टिनको छानो भएका अस्थायी घर जुन माटोको जोडाइमा बनेको छ वा सिमेन्ट जोडाइमा बनेको छ त्यस्तो घरलाई प्रमाणित गरी अभिलेखीकरण प्रमाण-पत्र दिईनेछ।

(६) घर नक्सापास तथा निर्माण ईजाजत सम्बन्धी प्रक्रियामा नआई तथा पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी निर्माण भइसकेको घरलाई नियमित गरी अभिलेखीकरण गरी पाउँ भनी घरधनीले अभिलेखीकरण प्रयोजनको नक्सापास किताव, तोकिए बमोजिमका कागजातहरू, परामर्शदाता इन्जिनियरको प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिनुपर्नेछ। उक्त किताव तोकिएको दस्तुर तिरी नगरपालिकाबाट प्राप्त गर्न सकिनेछ।

(७) दरखास्त परेको ७ दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सो दरखास्त रीतपूर्वक छ छैन जाँचबुझ गरी वा गर्न लगाई कुनै रीत नपुगेको भए सो पुर्याउन लगाउनु पर्नेछ। नक्सा दर्ता भएपछि FIRST COME FIRST SERVICE को आधारमा नगरपालिकाले संधियारको नाममा १५ दिने सार्वजनिक सुचना जारी गर्नेछ। घरधनीले उक्त सुचनाको मुचुल्कामा चारैतर्फका संधियारहरू र पाँच जना साक्षीहरूलाई दस्तखत गराउनको लागि उपस्थित गराउनु पर्नेछ। साथै सार्वजनिक स्थान, संधियारको घरदौलो र भवन भएको ठाउँमा सवैले देखे गरी सूचना टाँस गर्नुपर्नेछ। मुचुल्कामा सुचना तामेली गर्ने कर्मचारीले आफ्नो नाम, थर, पद लेखेर दस्तखत गरी सम्बन्धित वडा सचिवलाई अनिवार्य रूपमा सहिछाप गराउनु पर्नेछ।

(८) संधियारको नाममा १५ दिने सुचना जारी गरेको म्यादभित्र कसैले पनि उजुरी नगरेमा सूचनामा उल्लेखित म्याद नाघेको तीन दिनभित्र इन्जिनियर वा सव-इन्जिनियर, अमीन र अन्य कर्मचारी समेतलाई संयुक्त रूपमा खटाई प्राविधिक कर्मचारी तथा अमीनको रोहवरमा वडा सचिवबाट सर्जमीन मुचुल्का तयार गर्न लगाउनु पर्नेछ। सर्जमीन मुचुल्कामा अनिवार्य रूपमा चारैतर्फका संधियारहरू, ५ जना साक्षीहरू, टो.वि.स.को पदाधिकारी, घरधनी तथा वडा सचिवको हस्ताक्षर हुनुपर्दछ। सम्बन्धित संधियार उपस्थित नभएमा निजको एकासंगोलका परिवारका कुनैपनि सदस्यलाई सहिछाप गराउन बाधा पर्नेछैन (एकासंगोलका परिवारका सदस्य भन्नाले माता, पिता, पति, पत्नी, छोरा, बहारी, विवाह नभएका छोरी आदि सम्झनु पर्दछ)।

(९) नगरपालिकाबाट निवेदकका संधियारहरूको नाम, ठेगाना खोज्न सम्भव नहुने हुँदा निवेदक स्वयंले नै संधियारहरूको नाम, ठेगाना उल्लेख गर्नुपर्ने तथा सम्बन्धित संधियारहरूले १५ दिने सुचना प्राप्त गर्न नसकेकोमा सम्बन्धित संधियारहरूका नाममा १५ दिने हकदावी सम्बन्धी सार्वजनिक सुचना राष्ट्रिय



दैनिक पत्रिकामा प्रकाशित गर्ने र सोको म्याद भुक्तानी भएपछि नक्सापास सम्बन्धी बाँकी कारवाही अगाडि बढाई नक्सापास गरिदिनेछ । यसरी राष्ट्रिय दैनिक पत्रिकामा १५ दिने हकदात्री सम्बन्धी सार्वजनिक सूचना प्रकाशित गर्दा लाग्ने खर्च निवेदक वा घरधनीले व्यहोर्नु पर्दछ ।

(१०) साँधियारहरु स्वयं आवश्यक प्रमाणका साथ कार्यालयमा उपस्थित भै भवन निर्माणकर्तासँग कुनै साँध-सिमाना सम्बन्धी विवाद वा किचलो नभएको व्यहोरा सहित तोकिएको अधिकारी समक्ष तोकिएको ढाँचामा मन्जुरी दिएमा कार्यालयले १५ दिने म्याद सूचना जारी नगर्न पनि सक्नेछ ।

(११) साँधियारको नाममा प्रकाशित १५ दिने सूचना अवधिभर कुनै साँधियारहरुको दावी विरोध पर्न आएमा मिलापत्र नभएसम्म सर्जमीन हुने छैन । उजुरी पर्न नआएमा सम्बन्धित वडा सचिव र नगरपालिकाको अमीन तथा नगरपालिकाको प्राविधिकबाट सर्जमीन हुनेछ । सर्जमीनमा प्राविधिक तथा अमीनसंगै जान अनुकूल नभएमा सर्जमीन पछि पनि अमीन तथा प्राविधिकको स्थलगत भ्रमण हुनेछ तर अमीनको प्रतिवेदन हुन अनिवार्य छ ।

(१२) सडक अधिकार तथा सेट-व्याकभिन्न परेमा वा न्यूनतम मापदण्ड पूरा नभएको पाइएमा मापदण्डभिन्न मात्र पर्ने भाग घरनक्सामा नै छुट्ट्याइ सो भागको मात्र घर नक्सापास दस्तुर तथा सत प्रतिशत जरिवाना लिई बाँकी भागलाई नक्सा प्रमाणित गर्न नमिल्ने (Non-Passable) भन्ने जनाई अभिलेखीकरण प्रमाण-पत्र प्रदान गरिनेछ ।

(१३) यस मापदण्ड अन्तर्गत प्रदान गरिएका घर अभिलेखीकरण प्रयोजनको नक्सापास तथा प्रमाण-पत्रहरुले सो भवन घर नक्सापासको प्रक्रियामा नआई पहिले नै बनिसकेका घरहरुको नगरपालिकामा अभिलेख राख्ने तथा नियमित गर्ने प्रयोजनका लागि भएको भन्ने बुझाउनेछ, यसले नक्सापास भएको वा निर्माण इजाजत दिइएको भन्ने कुनै पनि किसिममा बुझाउने छैन ।

(१४) अब निर्माण हुने कुनैपनि घर तथा भवनहरु अनिवार्य रूपमा नक्सापास गराएर र निर्माण इजाजत लिएर मात्र निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

३३. घरनक्सा नामसारी व्यवस्था

(१) नक्सापास गर्दा एकाधरको हकभोगमा रहेको जग्गामा बनेको भवन सहितको हक हस्तान्तरण भई अन्य व्यक्तिको नाममा स्वामित्व हस्तान्तरण भएको देखिए आवश्यक प्रमाण कागजको आधारमा साबिकको नक्सावालाको नाम परिवर्तन गरी हालको घर जग्गाधनीको नाममा नक्सा नामसारी गरिनेछ । नक्सा नामसारीको लागि उल्लेख भए बमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

आवश्यक कागजातहरु:

- निवेदन फाराम
- जग्गाधनी प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपि
- नागरिकता प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि
- मालपोत कार्यालयमा गरिएको जग्गा रजिष्ट्रेशनको प्रतिलिपि
- कि.नं प्रष्ट भएको नापी नक्सा (ब्लु प्रिन्ट) सङ्कल
- चालु आ.व.सम्मको सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि
- पास गरेको नक्सा र प्रमाण-पत्रको सङ्कल

(२) उल्लेख भए बमोजिमको कागजातहरु पेश भएपछि साविकको भवनको नक्सा नामसारी हुनेछ। फरक प्रयोजन हुनेगरी 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 नगरसभाबाट तोकेबमोजिम हुनेछ।

(३) घर नामसारी गर्नुपर्दा जुनसुकै कारणले भए पनि मालपोत कार्यालयबाट नामसारी, राजीनामा, अंशवण्डा, अदालतको निर्णय आदि लगायत जुनसुकै तरिकाले लिएको जग्गामा घर उल्लेख गरी आएको सक्कलै र प्रतिलिपि समेत पेश भएको आधारमा नामसारी गरिदिनु पर्छ तर इजाजत लिएको घर नामसारी गर्दा पूर्जा वा राजीनामा लगायतमा निर्माणधीन घर उल्लेख नभए पनि प्राविधिक खटाई घर निर्माण सम्पन्न नभएको हकमा नामसारी वापत लाग्ने दस्तुर लिई इजाजत नामसारी गरी दिनु पर्छ। त्यस्तो पास गरी दिएको नक्सा कित्ताकाट गरी लिएको रहेछ भने प्राविधिक खटाई मापदण्ड वा आचारसंहिता पुरा भए कित्ता संसोधन दस्तुर र नामसारी दस्तुर लिई नामसारी गरी दिनुपर्छ तर त्यस्तो निर्माणधीन भवनमा हक बेहक सम्बन्धी प्रश्न उठेमा सम्बन्धित जग्गाधनीकै दायित्व हुनेछ।

(४) तल्लो तला निर्माण सम्पन्न लिएको माथिल्लो तला ईजाजत नलिई निर्माण गरेकोमा निजले भुई तलाको नामसारी र माथिल्लो तलाको नक्सा अभिलेखीकरण माग गरी आएमा अभिलेखीकरण दिन मिल्ने भए प्राविधिक खटाई नामसारी दस्तुर र नक्सा अभिलेखीकरणको राजस्व लिई नक्सा पेश गरी अभिलेखीकरण प्रमाण-पत्र र भुई तलाको नामसारी दिनु पर्छ।

३४. साविक घर भत्काई पुनःनिर्माण, थप घर निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था

(१) तल्ला थप तथा सँगै जोडेर (पुरानो घरसँग) निर्माण गर्दा नेपाल इन्जिनियरीङ्ग परिषद्बाट दर्ता भएको स्ट्रक्चर र सिभिल इन्जिनियरले त्यस भवनको "Structural Analysis" तथा सम्बन्धित इन्जिनियरले Structurally Safe छ भनी दिएको प्रतिवेदनका आधारमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिईनेछ।

(२) थप भवन निर्माण तथा तल्ला थप गर्नको निमित्त साविक घरको सबै तल्लाको प्लान चारैतिरको इलिभेसन सबैभन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सन इलिभेसन र साईडप्लान अनिवार्य रूपमा पेश गर्नुपर्नेछ।

(३) साविक घर भत्काई पुनः निर्माण गर्नको निमित्त अन्य प्रकृत्या नया घर बनाउनका लागि अपनाइने प्रकृत्या सरह हुनेछ। साविक घर भत्काई पुनःनिर्माण गर्नको निमित्त तपशील बमोजिमका थप कागजपत्र पेश गर्नु पर्नेछ।

- साविक घरको नक्सापास भए सोको प्रतिलिपि एक।
- साविक घरको नक्सापास नभएको भवन भए Existing Building को भुई तल्लाको प्लान, चारैतिरको इलिभेसन र साईडप्लान।
- भत्काउने घरको चारै मोहोडा र छाना सहितको फोटोहरु

३५. जाँचवुझ र कारवाही

(१) नगरपालिका क्षेत्रमा कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरुको जाँचवुझ गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै इन्जिनियर, सब-इन्जिनियर वा अन्य कुनै कर्मचारीलाई खटाउन सक्नेछ :

- त्यस्तो भवन निर्माण गर्न नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ कि छैन र यो मापदण्ड लागू भएपछि यस मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ कि छैन ।
- त्यस्तो भवन नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ कि छैन र यो मापदण्ड लागू भएपछि यो मापदण्ड बमोजिम स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम निर्माण भएको छ कि छैन ।
- त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, कुलो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, बाटो, पोखरी आदि मिचेको छ कि छैन ।

(२) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित घरधनी, परामर्शदाता वा सुपरिवेक्षक र निर्माण व्यवसायी वा ठेकेदार सबैले जाँचवुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको जवाफ दिनु र मागेको आवश्यक कागजपत्र दिनु वा देखाउनु र आवश्यक सहयोग पुर्याउनु पर्नेछ र त्यसरी सोधिएको प्रश्नको जवाफ नदिएमा वा कागजपत्र नदेखाएमा वा असहयोग गरेमा सो व्यहोरा प्रतिवेदनमा खुलाउनु पर्नेछ र त्यस्तो व्यक्तिलाई कार्यपालिकाले आवश्यक कारवाही गर्न सक्नेछ ।

(३) जाँचवुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले त्यसरी खटिएको मितिले सात दिनभित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक जाँचवुझ गरी आफ्नो सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ र त्यस्तो प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सात दिनभित्र प्रमुख समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ ।

(४) पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले मापदण्ड विपरित भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको पाइएमा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनुपर्नेछ, त्यस्तो आदेश दिनु पूर्व प्रमुख आफैले जाँचवुझ गर्दा अन्यथा पाएमा पुनः जाँचवुझको आदेश दिन सक्नेछ ।

(५) पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस मापदण्ड बमोजिम नक्सापास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सापास नगरी भवन बनाएको भए कार्यपालिकाको निर्णय बमोजिम जरिवाना गरी प्रमुखले सो भवन पुरै वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनेछ ।

३६. पुनरावेदन

कार्यपालिका वा प्रमुखले दिएको आदेश चित्त नबुझेने व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना पाएको पन्ध्र दिनभित्र कार्यपालिकामा निवेदन दिन सक्नेछ र कार्यपालिकाको निर्णय पनि चित्त नबुझेमा त्यस्तो निर्णयको सूचना पाएको मितिले पैंतीस दिनभित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन गर्न सक्नेछ । त्यस्तो पुनरावेदनको सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

स्वीकृत
नगर प्रमुख

३७. भवन संरचना भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्ने

कुनै भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर पुनरावेदन परेकोमा जिल्ला अदालतबाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरी निर्णय सदर भएको मितिले पैंतीस दिनभित्र र पुनरावेदन नपरेकोमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले पैंतीस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले प्रमुखको आदेश वा जिल्ला अदालतको निर्णय बमोजिम त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ । म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा नगरपालिकाले नै त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनेछ र त्यसरी भत्काउँदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गरिनेछ ।

३८. घर नक्सा पास दस्तुर

घर नक्सापासको विविध दस्तुर देहाय अनुसार लिईनेछ-

घरनक्सा पास दस्तुर

क्र. स.	विवरण	दर
१.	घर नक्सापास तथा नभसारी निवेदन दस्तुर	रु. २०/००
२.	घर नक्सापास किताब/आवेदन फारम	रु. ७५०/००
३.	घरनक्सा निरीक्षण तथा सर्जमीन दस्तुर	रु. ५००/००
४.	घरनक्सा ले-आउट दस्तुर	रु. १०००/००
५.	अमिन दस्तुर	रु. १५००/००
६.	फिल्डमा भवनसंहिता भेरिफिकेसन शुल्क	रु. ५००/००
७.	धरौटी रकम	५० %
८.	पूर्वाधार मर्मत तथा सेवाशुल्क	१० %
९.	सचेतना शुल्क	रु. ५००/००
१०.	आर.सि.सि. पक्की भवन (Frame Structure)	प्रति वर्ग फिट
१०.१	१००० वर्ग फिटसम्म	रु. ६/००
१०.२	२००० वर्ग फिटसम्म	रु. ७/००
१०.३	२००० वर्ग फिटभन्दा माथि	रु. ८/००
११.	Load Bearing Structure भवन	प्रति वर्ग फिट
११.१	१००० वर्ग फिटसम्म	रु. ४/००
११.२	२००० वर्ग फिटसम्म	रु. ४/५०
११.३	२००० वर्ग फिटभन्दा माथि	रु. ५/००
१२.	आर.सि.सि. पक्की भवन (Frame Structure with Truss)	प्रति वर्ग फिट
१२.१	१००० वर्ग फिटसम्म	रु. ३/००
१२.२	२००० वर्ग फिटसम्म	रु. ३/५०
१२.३	२००० वर्ग फिटभन्दा माथि	रु. ४/००
१३.	Load Bearing Structure with Truss भवन	प्रति वर्ग फिट
१३.१	१००० वर्ग फिटसम्म	रु. २/००

उत्तरपति पुर्वी
नगर प्रमुख

१३.२	२००० वर्ग फि सम्म	रु. २।५०
१३.३	२००० वर्ग फिटभन्दा माथि	रु. ३।००
१४.	Load Bearing Structure भवन (खर तथा परालको छााना भएको)	प्रति वर्ग फिट
१४.१	१००० वर्ग फिटसम्म	रु. १।५०
१४.२	२००० वर्ग फिटसम्म	रु. २।००
१४.३	२००० वर्ग फिटभन्दा माथि	रु. २।५०
१५.	Steel Structure with Truss भवन	प्रति वर्ग फिट
१५.१	१००० वर्ग फिटसम्म	रु. २।५०
१५.२	२००० वर्ग फिटसम्म	रु. ३।००
१५.३	२००० वर्ग फिटभन्दा माथि	रु. ३।५०
१६.	काठ, फलाम वा सिमेन्टको खाँवा टिना वा टायल वा खरको छााना भएको भवन	रु. १।५० प्रति वर्ग फिट
१७.	चाँस तथा काठको खाँवा, टाटिको घेरावारा, टिनको छााना भएको भवन (एकमुष्ट)	रु. २००।००
१८.	वास तथा काठको खाँवा, टाटिको घेरावारा, खर वा वासको छााना भएको भवन (एकमुष्ट)	रु. १००।००
१९.	कम्पाउण्ड घेरावारा	प्रति रनिड फिट
१९.१	आर.सि.सि. पिलर पक्का इटामा सिमेन्टको जोडाइ	रु. ५।००
१९.२	इँटाको पिलर पक्का इटामा सिमेन्टको जोडाइ	रु. ३।५०
१९.३	इको फेब्रिक	रु. ३।००
२०.	घर नक्सा अभिलेखीकरण दस्तुर	आर.सि.सि. पक्का भवनको दस्तुरमा थप १०% दस्तुर साथै शत प्रतिशत जरिवाना लाग्ने
२१.	तल्ला थप दस्तुर	रु. १०००।००
२२.	निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दस्तुर (प्रति पटक)	रु. १०००।००
२३.	प्रतिलिपि दस्तुर प्रति पाना प्रति पटक	रु. ७५।००
२४.	निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्रतिलिपि दस्तुर	रु. ५००।००
२५.	घरनक्सा नामसारी दस्तुर	
२५.१	१००० वर्ग फिटसम्म	रु. १५००।००
२५.२	२००० वर्ग फिटसम्म	रु. २५००।००
२५.३	२००० वर्ग फिटभन्दा माथि	रु. ४५००।००

३९. मापदण्डमा संशोधन तथा परिमार्जन

यस मापदण्डमा संशोधन तथा परिमार्जन गर्नु परेमा आवश्यकता अनुसार नगर कार्यपालिकाले संशोधन तथा परिमार्जन गर्न सक्नेछ ।

४०. प्रचलित कानून बमोजिम हुने

यस मापदण्डमा उल्लेख भएका विषयमा यसै मापदण्डभन्दा अन्य विषयमा प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ ।

४१. खारेजी

"भवन तथा योजना मापदण्ड २०७५" खारेज गरिएको छ ।

४२. बचाउ

"भवन तथा योजना मापदण्ड २०७५" बमोजिम भए गरेका कार्यहरु यसै मापदण्ड बमोजिम भए गरेको मानिनेछ।

४३. बाधा अडचन फुकाउने

यस मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा कार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरी बाधा अडचन फुकाउन सक्नेछ।

गौरादह नगरपालिकाको "भवन निर्माण मापदण्ड - २०८२" गौरादह नगरपालिकाको १७औं नगरसभाबाट पारित भएको व्यहोरा प्रमाणित गर्दछु।

प्रमाणित मिति:-२०८२/१०/०९

२०८२/१०/०९
सुवेदी
नगर प्रमुख
सुवेदी
नगर प्रमुख