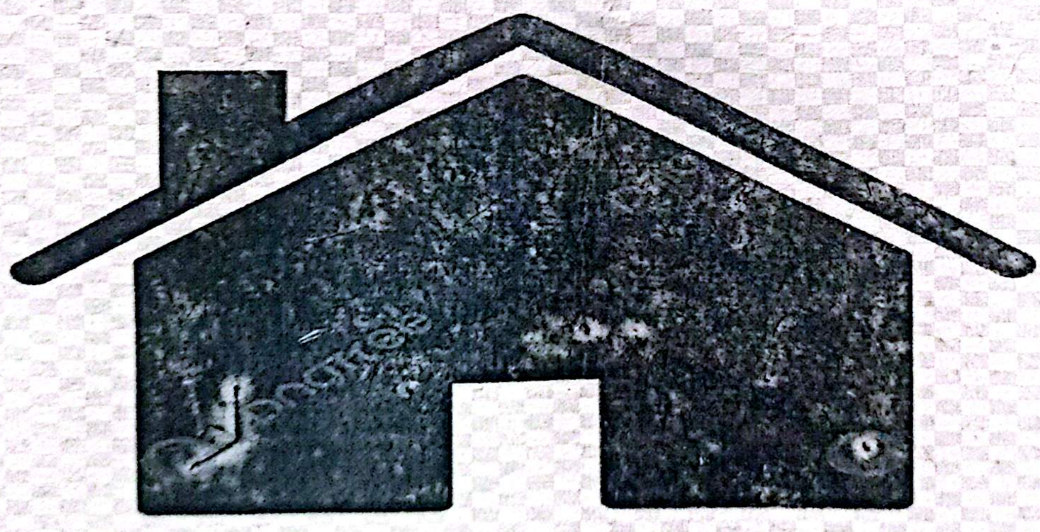
कटहरी गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

कटहरी,मोरंग

घर नक्सा पास प्रक्रिया तथा मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका २०८२



प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

कटहरी गाउँपालिका

घर नक्सा पास प्रक्रिया तथा मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका २०८२

भवन ऐन २०५५, बस्ति बिकाश,सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धि आधारभूत मार्गदर्शन २०७२ र स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ मा भएको व्यबस्थालाई आधार मानेर यो निर्देशिका तयार पारिएको छ ।

परिच्छेद-१

प्रारम्भिक

१)सक्षिप्त नाम र प्रारम्भः- (क) यस मापदण्डको नाम "घर नक्सा पास प्रक्रिया तथा मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका २०८२" रहेको छ।(ख)यो मापदण्ड तुरन्त प्रारम्भ हुनेछ।

२)परिभाषाः- बिषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा-

क) "आबासीय भवन" भन्नाले सम्पूर्ण भवन आबासीय प्रयोजनमा मात्र रहेको भवन सम्झनुपर्छ।

ख) "क वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन ,२०५५ को दफा ८(क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रबिधि अपनाई निर्माण हुने वा भएको भवनलाई जनाउंदछ।

ग) "ख वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन ,२०५५ को दफा ८(ख) अनुसारको भुइँतल्लाको क्षेत्रफ़ल १०००वर्ग फीट भन्दा बढी, ३ तल्ला भन्दा अग्ला वा स्ट्रक्चरल स्पान(Structural Span) ४.५ मीटर भन्दा बढी भएका भवनलाई जनाउंदछ।

घ) "ग वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन ,२०५५ को दफा ८(ग) अनुसारको भुइँ तल्लाको क्षेत्रफ़ल १०००वर्ग फीट सम्म , ३ तल्ला सम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान(Structural Span) ४.५ मीटर भन्दा कम भएका भवनलाई जनाउंदछ।

ङ) "घ वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन ,२०५५ को दफा ८(घ) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेको इट्टा, ढुंगा,माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी अधिकतम दुई तल्ले भवनलाई जनाउंदछ।

अध्यक्ष

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

CamScanner

च) "कभरेज" (Coverage) भन्नाले भवनको अधिकतम क्षेत्रफ़ल भएको तल्ला(भुइँ तल्ला समेत तर बेस्मेंट बाहेक) को क्षेत्रफ़ल र भवन बन्ने जग्गाको क्षेत्रफ़लको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई सम्झनुपर्छ।

छ) "प्लिन्थ"(Plinth) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमीनको सतह भन्दा माथि र भुइँ तल्लाको सतह भन्दा मुनिको भाग सम्झनुपर्छ ।

ज) "प्लिन्थको क्षेत्रफ़ल" भन्नाले भूमिगत तल्ला वा कुनै तल्लाको गाह्रो सहितको भागले ढाकिएको सम्पूर्ण भुइँको (Covered Floor) क्षेत्रफ़ल सम्झनुपर्छ।

झ) "बेस्मेंट वा भूमिगत तल्ला वा कोठा"(Basement) भन्नाले जमीनको सतहबाट मुनि बनी बढीमा जमीन तहबाट १.२ मीटर सम्म मात्र माथि बनाइएको भवनको भाग सम्झनुपर्छ।

ञ) "बार्दली"(Balcony) भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकबार (Handrail वा Balustrade) सहितको आवतजावत वा बस्नको लागि प्रयोग गरिने भवनको गाह्रो भन्दा बाहिर निकालिएको भाग सम्झनुपर्छ।

ट) "भवन वा निर्माणको उचाई" भन्नाले समथल छाना(Flat roof) को हकमा प्रबेस सडकको केन्द्र सतहबाट भवनको माथिल्लो सतह सम्मको उचाई र पाखो छाना(Sloped roof) को हकमा प्रबेस सडकको केन्द्र सतहबाट २५-३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो(Slope) भएमा भिरालोको बीच भागका उचाई सम्म र सो भन्दा कम भिरालो गरी छाना निर्माण भएको मा मुठल(Eaves) सतह सम्मको उचाई सम्झनुपर्छ।

ठ) "भुइँ क्षेत्रको अनुपात"(Floor Area Ratio, FAR) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तल्लाहरुको क्षेत्रफल(Built up area) लाइ प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्झनुपर्छ।

ड) "सडक" भन्नाले गाडी समेत गुड्न सक्ने सबै किसिमको बाटो सम्झनुपर्छ।

ढ) "सडकको अधिकार क्षेत्र" (Right of Way, ROW) भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउदछ।

ण) "सडक रेखा" (Road Line) भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरुको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनुपर्छ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

त) "सेटब्याक" (Setback) भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्बजनिक सम्पति, सडकको अधिकार क्षेत्रबाट छोड्नु पर्ने न्यूतम दुरीलाई जनाउंदछ।

परिच्छेद-२

भवन निर्माण सम्बन्धि व्यवस्था

३) आबासीय भवन निर्माण गर्दा छोड्नु पर्ने दुरी :- प्लिन्थ लेभल भन्दा माथि १७ मीटर (अधिकतम पाँच तल्ला) सम्म उचाई (भर्याङ, लिफ्ट बाहेक)भएको आबासीय भवनका लागि छोड्नुपर्ने दुरी सम्बन्धि व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछः-

क) झ्याल, ढोका, बार्दली आदि राखनु परेमा कम्तिमा १.५ मीटर सेट ब्याक छाड्नु पर्नेछ ।छड्के जग्गाको हकमा यस्तो सेटब्याक औसत रुपमा लिन सकिने छ ।तर औसतमा यस्तो सेट ब्याक छोडेका कम्तिमा १ मीटर भन्दा कम हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन ।

ख) खण्ड (क) बमोजिम निर्माण गर्दा कुनै ठाउँमा १.० मीटर भन्दा कम सेट ब्याक भएमा १.५ मीटर वा सो भन्दा बढी भएको ठाउँमा मात्र झ्याल राख्न पाइनेछ।

ग) ६.० मीटर वा सो भन्दा बढी चौडाई भएका सडक संग जोडिएका कित्तामा भवन निर्माण कार्य गर्दा भुइँ तल्लामा व्यापारिक प्रयोजनका लागि सटर राख्न पाइनेछ । भुइँ तल्ला भन्दा माथि आबासीय प्रयोजन भएमा मिश्रित प्रयोजन(उपयोग रहेको) भवन मानिनेछ । उक्त भवनको लागि आबासीय भवनको मापदण्ड लागु हुनेछ।तर सडक तर्फको सटरको सेटब्याक कम्तिमा २.० मीटर हुनुपर्ने छ।

घ) व्यापारिक र आबासीय भवनको FAR ३(तीन) र संस्थागत भवनको FAR२(दुई) हुनेछ । सटर राख्दा २ (दुई) मीटर सेटब्याक छोड्नुपर्ने छ।

ङ) संस्थाको नाममा १०००० वर्ग फीट भन्दा कम क्षेत्रफल भएको भवन निर्माण गर्दा सडकतर्फ छोड्नुपर्ने सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक, झ्याल, ढोकालाई छोड्नुपर्ने सेटब्याक र FAR, कभरेज संस्थागत भवनकै मापदण्ड अनुसार नै हुनेछ । तर, संधियारतर्फ झ्याल, ढोका नराखी भवन निर्माण गरेतापनि कम्तिममा ६ इन्च राखी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ।

च) आबासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाइ ७०% र सो भन्दा बढीकोलाई ६०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत(Ground Coverage) स्वीकृत दिइने छ ।

अध्यक्ष प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

CamScanner

च) आबासीय प्रयोजन बाहेक अन्य प्रयोजनमा रहेका भवनका(शैक्षिक, संस्थागत, स्वास्थ्य, व्यापारिक, होटेल इत्यादी भवनका लागि निर्माण हुने प्लिन्थ लेभलभन्दा माथि १७ मीटरसम्म(अधिकतम ५ तल्ला) उचाई भएका भवनको वरिपरीको खुल्ला भाग (सेटब्याक)३.० मीटर हुनुपर्ने छ।

छ) Light Plane को आधारमा घरको अधिकतम उचाई न्यूनतम सडक मापदण्ड र बाटोको दुवै तर्फको सेटब्याकको योगफलको दुईगुना भन्दा बढी गर्न पाइने छैन ।

४) <u>आबासीय प्रयोजनको भवन भाडामा लगाउँदा आबासीय प्रयोजनमा नै लगाउनुपर्ने :-</u> आबासीय प्रयोजनका लागि नक्सा पास भई निर्माण भएका भवनहरु भाडामा लगाउँदा समेत देहाईबमोजिम हुनुपर्ने छ :-

क) सरकारी तथा अर्ध सरकारी निकायहरु,स्वास्थ्य संस्था, विधालय, आदिले आबासीय प्रयोजनका लागि नक्सा पास गराएका भवनहरु आबासीय प्रयोजनको लागि मात्र भाडामा लिन पाउनेछन।

ख) सरकारी, अर्ध सरकारी स्वास्थ्य संस्था(हस्पिटल), विधालय,बितिय संस्था, बैंक इत्यादीबाट भवनहरु खरिद गर्दा, भाडामा लगाउँदा वा निर्माण गर्दा सो भवनको नक्सा जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृत भएको हो सोहि प्रयोजनका लागि मात्र प्रयोगमा ल्याउनुपर्नेछ ।

५) <u>बेसमेन्ट(Basement) सम्बन्धि व्यवस्था</u>:- बेस्मेंट सम्बन्धि व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछः-

क) बेस्मेंट सहितको नक्सा पासको हकमा जमिनमुनि एक तल्लासम्म बेस्मेंट निर्माण गर्न पाइनेछ।

ख) बेस्मेंटको अधिकतम उचाई ३ मीटर हुनेछ ।

ग) गाडी पार्किंग, स्टोर(गोदामप्रयोजन), Heavy equipment राख्नको लागि मात्र बेसमेन्टको प्रयोग गर्न पाइनेछ । स्वास्थ्य प्रयोजन भएका भवनको हकमा MRI, CT Scan, Bio-Lab, Radiation Therapy को लागि समेत बेस्मेंटको प्रयोग गर्न पाइने छ ।

६)<u>स्थानिय सडकको क्षेत्राधिकार</u> :-स्थानिय सडकको क्षेत्राधिकार सम्बन्धि ब्यवस्था देहाय बमोजिम रहेको छः-

क) सम्पूर्ण सडकहरुको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर कायम हुनेछ ।

ख) कम्पाउण्ड वाल निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) नमिचिने गरी निर्माण स्वीकृति दिईनेछ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

ग) ८० मीटर भन्दा छोटो बाटो(CUL- DE-Sac/ dead-end) को क्षेत्राधिकार ३ मीटर कायम गरी बाटोको लम्बाई तर्फ बाटोको क्षेत्राधिकार (ROW) पछि कम्तिमा १.० मीटर र बाटोको अन्त (End) को चौडाईतर्फ बाटोको छेउ बाट कम्तिमा १.५ मीटर सेटब्याक छोड्नुपर्ने छ ।

घ) ८०.० मीटरभन्दा लामो सडकहरुको क्षेत्राधिकार (ROW) ६.० मीटर कायम गरी १.५ मीटर सेटब्याक छोड्नुपर्ने छ ।

ङ) हुलाकी राजमार्ग तथा रंगेली सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) ३०.० मीटर कायम गरि सो सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न सडक तर्फको न्यूनतम सेटब्याक ६.० मीटर छोड्नुपर्ने छ ।

च) नहर छेउमा भवन निर्माण गर्नेलाइ नहरको छेउ भाग बाट न्यूनतम ३ मीटर सेटब्याक छोड्नुपर्ने छ ।

छ) पैनी छेउमा भवन निर्माण गर्नेलाइ पैनीको छेउ भाग बाट न्यूनतम १.५ मीटर सेटब्याक छोड्नुपर्ने छ ।

ज) सिंघिया खोलाको किनारबाट तटबन्ध नभएको स्थानमा कम्तिमा ३० मीटर छोड्नुपर्ने र तटबन्ध भएको स्थानमा किनारबाट १० मीटर सेटब्याक छोडी भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

झ) सडकको क्षेत्राधिकारको हकमा कटहरी भू-उपयोग २०७९ लागु गरिनेछ ।

न) पहिले नै किताकाट भइ बाटोको नक्सा कायम भै सकेका बढीमा ८० मी. लम्बाइका सडकलाई मात्र गल्लि कायम गरी न्युनतम ३ मी. सडक मापदण्ड कायम गरिएको छ ।अन्यथा न्युनतम ६ मी.सडक मापदण्ड कायम गरिएको छ ।

(७) <u>१७ मीटर (अधिकतम पाँच तल्ला) भन्दा अग्ला सबै किसिमको भवनको निर्माण व्यवस्था</u>:-

क) जुनसुकै प्रयोजनका लागि निर्माण हुने १७ मीटर (अधिकतम पाँच तल्ला) भन्दा अग्ला सबै किसिमका भवनहरुको हकमा भुइँ तल्ला देखिने भवनको वरिपरिको न्यूनतम सेटब्याक ५.० मीटर छोडेको हुनुपर्ने छ।सडक तर्फ सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) पछि २.० मीटर छोडेपछि Ramp, Step, सेप्टिक टेंक, सोकपिट निर्माण गर्न बाधा हुने छैन ।

ख)) जुनसुकै प्रयोजनका लागि निर्माण हुने १७ मीटर (अधिकतम पाँच तल्ला) भन्दा अग्ला वा जम्मा क्षेत्रफल दस हजार वर्ग फीटभन्दा माथि भएका भवनको अनिवार्य Geotechnical Investigation गर्नुपर्ने छ।

अध्यक्ष

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

परिच्छेद-३

भवन निर्माण सम्बन्धि बिबिध व्यवस्था

१) डिजाइनरको योग्यता :- (क) "क" वर्ग वा दस हजार वर्गफिट भन्दा बढी क्षेत्रफ़ल भएका भवनहरु कम्तिमा पाँच वर्ष अनुभब प्राप्त आर्किटेक्टबाट अर्कीटेक्चर डिजाइन र स्ट्रक्चरल इन्जिनीयरिङ वा Earthquake Engineering मा स्नातकोतर उपाधि प्राप्त प्राबिधिकबाट स्ट्रक्चरल डिजाइन गराउनु पर्ने छ।यस्ता प्राबिधिक नेपाल इन्जिनीयरिङ परिषदमा अनिवार्य दर्ता भएको हुनुपर्ने छ साथै जियोटेक्निकल इन्जिनीयरिङ(Geotechnical Engineering) वा सो सरहको बिषयमा स्नातकोतर उपाधि प्राप्त प्राबिधिक बाट Geotechnical Investigation गराएको हनुपर्ने छ ।

ख) "ख" र"ग" वर्गका दस हजार वर्ग फीट भन्दा कम क्षेत्रफ़ल भएका भवनको अर्कीटेक्चर/स्ट्रक्चरल डिजाइन नेपाल इन्जिनीयरिङ परिषदमा दर्तावाला आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनीयरबाट गराउनुपर्ने छ।

२) अन्य व्यवस्था:- यस मापदण्डमा उल्लेखित व्यवस्था बाहेक भवन ऐन २०५५, बस्ति बिकाश,सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मार्ग दर्सन २०७२,स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ अनुसार हुनेछ।

३) अभिन्न अङ्ग हुने:- नेपाल सरकारले लागु गर्ने निर्माण सम्बन्धि कुनै पनि भवन संहिता (Building Code) यस मापदण्डको अभिन्न अङ्ग हुनेछ।

५) कार्य बिधि जारि गरिने :- यस मापदण्डको सरल र सहज कार्यान्वयन गर्न आवश्यक कार्यबिधि गाउँ कार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरी जारि गर्न सकिनेछ ।

६) बाधा अड्काउ फुकाउ:-यस मापदण्डमा उल्लेखित कुराहरुलाई थप प्रस्टता गर्नुपर्ने वा संसोधन गर्नुपरेमा कुनै प्रकारको बाधा अड्काउ फुकाउनुपर्ने भए गाउँकार्यपालिकाले बाधा अड्काउ फुकाउ गर्न सक्नेछ ।

७) नक्सापास तिन चरणमा हुने :- भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिताको पूर्ण पालना गरी सुरक्षित भवन निर्माणको लागि प्लिन्थ लेभलसम्म(पहिलो चरण),प्लिन्थ लेभल सकेपछि प्राबिधिकको चेक जाँच पछि दोस्रो चरण र भवन सम्पन्न भएपछि मात्र अन्तिम चरणको नक्सा पास गरिनेछ।

८) निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र लिनुपर्ने :- गा.पा. बाट नक्सा पास गरी निर्माण भएका भवनको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र लिनु सम्बन्धित घरधनिहरुको दायित्व हुनेछ।निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्राप्त गरेपश्चात मात्र भवन उपयोगमा ल्याउनु पर्नेछ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

९) घर नक्सा पास दस्तुर :- घर नक्सा पास दस्तुर गा.पा.को निर्णय अनुसार हुनेछ ।

१०) जाँचबुझ र कारबाही :- गा.पा. क्षेत्रमा कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरुको जाँचबुझ गर्न प्रमुखले कुनै इन्जिनीयर,सब-इन्जिनीयरलाइ खटाउन सक्नेछः-

क) त्यस्तो भवन निर्माण गर्न यस ऐन बमोजिम अनुमति लिएको छ,छैन।

ख) त्यस्तो भवन निर्माण गर्न यस ऐन बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भईरहेको छ,छैन।

ग) त्यस्तो भवनले सार्बजनिक जग्गा, बाटो, मन्दिर, चोक,ढल, नाला, पोखरी आदि मिचेको छ,छैन।

घ) जाँचबुझ गर्न खटिएका व्यक्तिले त्यसरी खटिएका मितिले पन्ध्र दिन भित्र प्रचलित कानुनको रित पुर्याई जाँचबुझ गरी आफ्नो सुझाब सहितको प्रतिबेदन प्रमुख समक्ष पेस गर्नुपर्ने छ । पेस भएको प्रतिबेदन अनुसार कसैले यस ऐन बमोजिम अनुमति नदिई वा सार्बजनिक जग्गा,बाटो,मन्दिर,चोक,ढल,नाला,पोखरी आदि मिचो भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिन सक्नेछ ।

ङ) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित सबैले जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको प्रश्नको जबाफ दिनु र मागेको कागजपत्र दिनु वा देखाउनु र आवश्यक सहयोग पुर्याउनु पर्ने छ ।

११) अभिलेखीकरण सम्बन्धमाः- २०७४ साल भन्दा अघिका नक्सा पास नगरी बनाएको भवनको हकमा घर नक्साको अभिलेखीकरण प्रचलित कानुन बमोजिम हुनेछ तर वि.स २०७४ पछि बनाएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र प्रचलित कानुन बमोजिम पुरा गरेको यकिन भएमा उल्लेखित दर रेटको तेब्बर दस्तूर लिएर मात्र प्रक्रिया अघि बढाइनेछ ।अभिलेखीकरण गर्दा सेटव्याकमा परेका संरचनालाइ घटाएर बाँकी भागलाई मात्र PASSABLE AREAकायम गरी पास गरिनेछ।यसरि पास गरिने क्षेत्रफ़लको मात्र राजस्व लिईनेछ।

१२) घर नक्सा अभिलेखीकरणको हकमा Ground Floor र First floor सम्म गर्न सकिने र सो भन्दा माथि प्राबिधिक प्रतिबेदन को आधारमा मात्र गर्न सकिने छ ।

१३) भुईं तल्लाको नक्सा अभिलेखीकरण गरी प्राबिधिक जाँचपास को आधारमा पहिलो तल्ला को इजाज़त दिन सकिनेछ

परिच्छेद-४

घर निर्माणकर्ता/आवेदकले पालना गर्नुपर्ने व्यवस्था

क) आफुले चाहेको घरको नक्सा भवन ऐन २०५५ को दफा ८ बमोजिम मान्यता प्राप्त र गा.पा. मा सुचिकृत परामर्शदाता/इन्जिनीयरबाट डिजाईन गराई आवशयक कागजात सहित अनलाइनपोर्टल मार्फत गा.पा. मा आबेदन पेस गर्नुपर्नेछ ।

ख) अनलाइन आबेदन दर्ता भैसकेपछि नक्सा र आबश्यक कागजात सहित गा.पा.मा दर्ता गर्नुपर्ने छ।

ग) प्रेसित आबेदनमा आफुले छनौट गरेको परामर्सदाताको अनिबार्य सहि छाप हुनुपर्ने छ ।

घ) आबेदन दर्ता भई १५ दिनको सन्धिसर्पन सम्बन्धि सुचना, तत्पश्चात प्राबिधिक प्रतिबेदन र सम्बन्धित वडाबाट सर्जमीन पश्चात प्रथम चरण को अस्थायी इजाजत पत्र लिनुपर्ने छ ।

ङ) आबेदनमा उल्लेख भएका साँध सिमानाका संधियारहरुलाई सर्जमीनमा बोलाइ अनिबार्य सहि गराउने । कुनै कारणबस संधियारले सहि नगरेमा वा उपलब्ध नभएमा पुनः पालिका वा वडाले ७ दिने सुचना काट्नुपर्ने हुन्छ र त्यसपछि पनि उपलब्ध नभएमा सर्जमीन गरी इजाजत प्रक्रिया बढाउन सकिनेछ।

च) आधिकारिक अमिन/सर्भेक्षक द्वारा जग्गाको ४ किल्ला साँध सिमाना यकिन गरेर मात्र निर्माण कार्य अघि बढाउनुपर्नेछ।

छ) आफुले डिजाइन/ड्रविंग गराएको परामर्शदाताको प्राबिधिकबाट ले-आउट गराई घरको टाई बिम (कुर्सि लेवेल) सम्मको काम सम्पन्न गराएपछि आफ्नो परामर्शदाताको सहि छाप सहित दोश्रो चरणको इजाजतको लागि गा.पा. मा आबेदन पेस गर्नुपर्ने हुन्छ।

ज) भवन संहिता तथा मापदण्डको परिधिभित्र रही घर निर्माण कार्य गर्नु गराउनु पर्ने साथै घरको संरचनामा कुनै फेर बादल गर्नु परेमा गा.पा.को इजाजत लिई मात्र गर्नुपर्छ ।

झ) घर निर्माण कार्यको सुपरिवेकक्षण तथा अनुगमनमा आउने टोलिलाइ सहयोग गर्नुपर्छ ।

ञ) इजाजत लिएको २ वर्ष भित्र भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुरुप स्वीकृत इजाजत र नक्सा बमोजिमको घर निर्माण कार्य सम्पन्न गरी सम्बन्धित परामर्शदाताको सहि छाप सहित गा.पा मा घर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रको लागि आबेदन पेस गर्नुपर्ने हुन्छ । सो २ वर्ष अबधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न नसके म्याद थपको लागि आबेदन पेस गर्नुपर्छ ।५% जरिमाना लिई बढीमा २ वर्ष सम्म मात्र म्याद थप गर्न सकिनेछ।यसरी थप गरिएको म्याद भित्र पनि घर निर्माण सम्पन्न नभएमा प्राबिधिक प्रतिबेदन र निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड पुरा भएमा २०% जरिमाना लिई घर निर्माण सम्पन्न पश्चात प्रमाण पत्र दिइने छ ।

अध्यक्ष प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

ट) नक्सा पास गराइ भवन बनाउदा संधियार तर्फ झ्याल राख्ने भए नियुतम १ मीटर छाड्नु पर्ने हुन्छ। भेन्टिलेसनको हकमा फ्लोर लेवेल भन्दा २ मीटर माथि फिक्स सिसाबाला तेर्सो ०.९० मीटर,ठाडो ०.४५ मीटर सम्मको भेन्टिलेसन राख्नपाइनेछ ।

ठ) पक्की पर्खाल वा बेरा आदि लगाउदा संधियार तर्फको जग्गा नमिच्ने गरी र आफ्नो जग्गाको सिमाना भित्र कम्तिमा १.५ मीटर जग्गा छाडी सकपिट,सेप्टिक ट्यांक बनाउनु पर्नेहुन्छ ।

ड) बाथरूम/टोइलेट को भेंट पाइप तथा अन्य पाइप छिमेकिलाइ असर नपर्ने गरी आफ्नोजग्गा तर्फ बेन्ड लगाई मोडी मात्र राख्नुपर्ने हुन्छ ।

ढ) घर नक्साको साइट प्लानमा सेप्टिक टेंक,सकपीट,कम्पाउण्ड वाल के कति दूरीमा छन प्रस्ट उल्लेख हुनुपर्ने छ र सेप्टिक टेंक अनिबार्य रुपमा राखनुपर्ने हुन्छ ।

ण) प्रथम चरण लिसकेको र दोस्रो चरण नलिई घर निर्माण सम्पन्न गरेको हकमा गा.पा.ले तोकेको जरिमाना लिई भवन संहिता पालना गरेको भवनलाइ नियमित निर्माण सम्पन्नको प्रमाणपत्र दिन सकिनेछ ।

परिच्छेद-५

गाउँपालिका(कार्यालय) ले पालना गर्नु गराउनु पर्ने व्यवस्था

क) भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्ड सम्बन्धि आबस्यकता अनुसार नीति निर्माण गर्ने,परिमार्जन गर्ने र कार्यान्वयन गर्नुपर्ने हुन्छ।

ख) घरधनी बाट प्रेषित घर नक्सा पास आबेदन उपर आबश्यक प्रक्रिया पुरा गरी निर्माण इजाजत तथा सम्पन्न प्रमाण पत्र उपलब्ध गराउनु पर्ने हुन्छ ।

ग) घर निर्माणमा संलग्न घरधनी, परामर्शदाता,घर बनाउने मिस्त्री वा ठेकेदार बिच अन्तर सम्बन्ध सुद्रीढ राखी सन्तुलन कायम गर्ने ।

घ) घर निर्माण सम्बन्धि आइपरेका विभिन्न समस्याहरु/बिबाद वा मुद्दा उपर आबश्यक छलफल वा अनुसन्धान गरी निराकरण गर्ने ।

ङ) भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्ड कार्यन्वयनमा नियमित अनुगमन गर्ने ।

च) भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्ड कार्यन्वयनको चौमासिक वा बार्षिक समिक्षा गर्ने ।

परिच्छेद-६

घर नक्सा पास सम्बन्धि नीतिगत प्रक्रियाहरु

१) भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्डको परिधि भित्र रहेर आफुले चाहे जस्तो घरको नक्सा सम्बन्धित परामर्शदाताबाट डिजाइन गराई नियमानुसार कागजातहरु संलग्न राखी गा.पा. मा घरधनी स्वयमले वा आधिकारिक वारेस प्राप्त ब्यक्तिले मात्र आबेदनमा सहि छाप गरी पेस गर्नुपर्ने हुन्छ ।

अध्यक्ष

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

संलग्न कागजातहरुः-

१) धनीपुर्जाको फोटोकपी – १ थान

२) जग्गा धनिको फोटो (पासपोर्ट साइज) – ६ प्रति

३) चालु आर्थिक वर्षको मालपोत तिरेको रसिदकोफोटोकपी -१ थान

४) घर बन्ने जग्गाको फाइल नक्सा सक्कल प्रमाणित – १ प्रति

५) घर बन्ने जग्गाको ट्रेस नक्सा सक्कल प्रमाणित – १ प्रति

६) राजिनामाको फोटोकपी -१प्रति

७) चारै तर्फको संधियारहरुको नाम,थर ठेगाना सहितको वडाबाट प्रमाणित चारकिल्ला ।

८) गा पा.बाटइजाजत प्राप्त सम्बन्धित परामर्शदाताको अनिबार्य हस्ताक्षर हुनुपर्ने।

९) Structural Analysis गर्नु पर्ने भवनको Analysis Report (डिजाइनरको हस्ताकक्षर सहित)

१०) Soil Test Report गर्नु पर्ने भवनको मात्रै (टेस्ट गर्ने कम्पनीको छाप र डिजाइनरको हस्तक्षर सहित

११) गुठीको जग्गा भए गुठीको स्वीकृत पत्र र नक्साबाला मोही भएमा जग्गा धनीको र जग्गा धनिले भवन निर्माण गर्ने भएमा मोहीको मंजुरिनामा

<u>संस्थागत भवनको लागि थप पेस गर्नु पर्ने कागजातहरु</u>

१२) कम्पनी दर्ताको प्रमाणपत्र प्रतिलिपि – १ प्रति

१३) VAT/PAN दर्ता प्रमानपत्रको प्रतिलिपि – १ प्रति

१४) कर- चुक्ताको प्रमानपत्रको प्रतिलिपि – १ प्रति

१५) गा.पा.मा व्यवसाय दर्ता भएको प्रमानपत्रको प्रतिलिपि – १ प्रति

१६) संस्थाको निर्णयको प्रतिलिपि – १ प्रति

१७) संस्थाले तोकेको आधिकारिक व्यतिको नागरिकता र चिठी – १ प्रति

२) गा.पा मा आबेदन दर्ता भई प्राबिधिक प्रतिबेदन र १५ दिनको सुचना प्रकाशित भए पछि सो म्याद पश्चात सम्बन्धित वडामा सर्जमीनको समय मिलाई गा.पा.को कर्मचारी स्थलगत सर्जमीनमा आउँदा आफ्नो सबै संधियारहरु र सोहि वडाका नागरिकता भएका ५ जना रोहबरमा बस्ने मानिसहरु राख्नु पर्ने हुन्छ।

३)सर्जमीनको ७ दिन भित्र(बिशेस परिस्थिति बाहेक) गा.पा बाट पहिलो चरणको अस्थाई इजाजत पत्र प्राप्त हुन्छ ।

४)यदि संधियारहरु सबैले वा कोहि १ जनाले मात्र सर्जमीनमा कुनै पनि कारणले सहि नगरेमा पुनः ७ दिने सुचना काट्नुपर्ने हुन्छ र त्यसपछि पनि उपलब्ध नभएमा सर्जमीन गरी इजाजत प्रक्रिया बढाउन सकिनेछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

CamScanner

५) गा.पा मा घर नक्सा आवेदन दर्ता गरेको मितिले बढीमा ६ महिना भित्र निर्माण इजाजत लिई सक्नु पर्ने हुन्छ .अन्यथा आबेदन रद्द हुनेछ ।

६)घरको ले-आउट गर्नु अगाबै आधिकारिक अमिन/सर्वेक्षक् दारा आफ्नो घडेरी जग्गाको साँध सिमाना चार किल्ला एकिन गरिसक्नु पर्नेछ ।

७)प्रथम निर्माण इजाजत लिए पश्चात आफ्नो परामर्शदाताको प्राबिधिकबाट प्रत्यक्ष उपस्थितिमा ले-आउट रेखांकन गराउनु पर्ने साथै उक्तसमयमा संधियारहरुलाइ पनि उपस्थित गराउनु पर्ने ।

८) भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्डको परिधि भित्र रही दिइएको इजाजत पत्र अनुसार घरको जमीन माथि टाइ बिम सम्मको निर्माण कार्य सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न गरे पश्चात घर धनिले सम्बन्धित परामर्शदाताको सहि छाप गराई दोश्रो चरण(सुपरस्ट्रक्चर)को निर्माण इजाजत को लागि गा.पा मा आबेदन पेस गर्नु पर्ने हुन्छ

९) उक्त दोश्रो निर्माण इजाजत नलिई टाई बिम भन्दा माथिको कार्य गर्न पाइने छैन ।गरिएको खण्डमा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड पालना भएको हकमा र प्राबिधिक प्रतिबेदन को आधारमा ५०% वा गा.पा.ले तोके बमोजिम जरिमाना लिई मात्र प्रक्रिया अघि बढाइने छ ।

१०) प्रथम इजाजत लिएको २ वर्ष भित्र भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुरुप स्वीकृत इजाजत र नक्सा बमोजिमको सम्पूर्ण निर्माण कार्य सम्पन्न गरी गा.पा. बाट घर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु पर्नेछ ।

११) सम्बन्धित परामर्शदाताका प्राबिधिकबाट नियमित सुपरभीजन गराउनु पर्ने हुन्छ।

१२) निर्माण कार्यमा कुनै प्रकारको समस्या आएमा सम्बन्धित परामर्शदाता वा गा.पा.मा तुरन्त सम्पर्क राखनु पर्ने हुन्छ ।

१३) घर निर्माण कार्यको महत्वपूर्ण चरण जस्तै जग बिम कस्ने,टाई बिम कस्ने,सिढी ढलाई, छत ढलाई ,बिम ढलाई आदिमा सम्बन्धित परामर्शदाताका प्राबिधिकलाइजाच गराउनु पर्ने हुन्छ।

१४) सेप्टिक टेंक,सक पिट निर्माण गर्दा बाटोको सेट ब्याक छोडेर मात्र निर्माण गर्नु पर्ने हुन्छ,साथै सेप्टिक टेंक,सक पिटबाट निस्केको पानी नालामा हाल्न पाइने छैन।

१५) घर निर्माण सम्पन्न भए पश्चात आफ्नो परामर्शदाता र स्वयम को कबुलयतनामा सही छाप गरी घरको ४ दिशाबाट खिचेको ४ प्रति फोटो सहित घर धनीले गा.पा मा आबेदन पेस गर्नुपर्ने हुन्छ ।

अध्यक्ष,

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

१६) गा.पा. बाट स्थलगत निरिक्षण भए पश्चात घर सम्पन्न दिन मनासिब भएको प्रतिबेदनको आधारमा गा.पा.ले नियमानुसार घर सम्पन्न प्रमाण पत्र उपलब्ध गराउने छ।

परिच्छेद-७

घर नक्सा पास तथा निर्माण उजुरी /निबेदन सम्वन्धमा

क)संधियार उपर पास तथा साँध सिमाना मिची निर्माण गर्न लागेको वा आफुलाई पिर मर्का पर्ने गरी स्वीकृत नक्सा मापदण्ड प्रतिकुल वा नक्सा पास नै नगराई निर्माण गरेको बिषयमा कसै उपर उजुर गर्दा उजुरकर्ताले सो उजुरी उंपर एबम कसैले प्रतिबाद/लेखित जबाफ पेस गर्दा सो पक्ले आफु स्वम् वा कानुन बमोजिम वारेस मुकरर गरी १५ दिने सुचना प्रकाशित भएको १५ दिन भित्र उजुर गर्नु पर्ने छ यसरि उजुर गर्दा आफ्नो हक भोगको प्रमाण नक्सा प्रिन्ट जगगाको एकिन क्षेत्रफ़ल, कि.न तथा जस उपर उजुर दाबि गर्ने हो निज (सो घर जग्गाहरु स्वामीत्व रहेको व्यक्ति) समेतको कि.न प्रस्ट खुलाउनु पर्ने छ। (उजुर्कर्ता स्वम् गा.पा को कर व्क्यौता नभएको हुनुपर्ने छ ।

ख) उपदफा(क) बमोजिम उजुरी निबेदन गर्दा आफ्नो साँध सिमाना मिचिएको बिषय भए के कति क्षेत्रफ़ल् जग्गा कुन तर्फ बाट मिचिएको हो सो समेत स्पस्ट खुलाउनु पर्ने छ ।

ग) निबेदन पेश भए पश्चात पक्ष बिपक्षलाइ नाप नक्सा वा जाचँबुझ सम्बन्धि जानकारी गराउन साँध सिमाना वा मापदण्ड सम्बन्धि उजुरी /निबेदन उपर कार्यबाही हुँदा स्थलगत नाप नक्सा मुचुल्का गर्नु पर्ने भएमा बिबादका दुवै पक्षहरुलाईनाप नक्सा वा जाचँबुझ गर्ने मिति र समय किटान गरी जानकारी दिइनेछ। यसरि जानकारी गराउंदा दुवै पक्ष् कार्यालयमै उपस्थित भएमा सोहि ठाउमा भर्पाइ गरी एबम उपस्थित नरहेमा रितपुर्बक म्याद/सुचना दिई जानकारी गराइने छ ।

।

परिच्छेद-८

नक्सा पास प्रक्रियामा संलग्न रहने कर्मचारी

क्र.स	प्रक्रिया/विवरण	जिम्मेबार
१	पेस गरेको कागजातको जाँच अनलाइन	इन्जिनीयर
२	स्थलगत निरिक्षण गरी नापी नक्सा बमोजिम साइट प्लानमा दुरी कायम रहे/नरहेको जाँच	अमिन
३	नक्साको मापदण्डको जाँच	सब-इन्जिनीयर/ इन्जिनीयर

अध्यक्ष

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

४	म्याद टाँस तथा संधियार सुचनापत्र वितरण	सम्बन्धित वाडाको वडा सचिब
५	सर्जमीन	सम्बन्धित वाडाको वडा सचिबअनिवार्य
६	नक्सा कर बुझाई मूल दर्ता	स.ई/ई.
७	प्रथम चरणको निर्माण इजाजत प्रमाण पत्र	स.ई/ई./प्र.प्रशासकीय अधिकृत
८	दोस्रो चरणको निर्माण इजाजत निबेदन	घरधनी
९	दोस्रो चरणकोकार्य सम्पादनको प्राबिधिक प्रतिबेदन	स.ई/ई.
१०	दोस्रो चरणको निर्माण इजाजत प्रमाणपत्र	स.ई/ई./प्र.प्रसासकिय अधिकृत
११	निर्माण सम्पन्नको इजाजत निबेदन	घरधनी
१२	निर्माण सम्पन्को कार्य सम्पादनको प्राबिधिक प्रतिबेदन	स.ई/ई.
१३	निर्माण सम्पन्नको प्रमाण पत्र	स.ई/ई./प्र.प्रसासकिय अधिकृत

परिच्छेद-९

भवनको नक्सा बनाउँदा डिजाइनरले पालन गर्नुपर्ने व्यवस्था

१) उत्तर(North) नापी दिशा तर्फ नै हुनुपर्दछ ।

२) क्षेत्रफ़ल निकाल्न आवश्यक Diagonal सहितको सम्पूर्ण नाप फुट उल्लेख गर्नुपर्ने छ ।

३) Existing Building भएमा सो को नाप फुट(Plinth), Coverage, Floor Area FAR, passable area, non-passable area समेतउल्लेख गर्नुपर्ने छ।

४) ढल भएको ठाउँमा Septic tank र soakpit को position र Dimension समेत अनिवार्य उल्लेख गर्नुपर्ने छ ।

५) Right of way line(ROW), Set back line, Road width, Road Centre/Road छेउबाट सिमाना घरसम्मको दुरी तथा सिमाना देखि प्रस्तावित सेट ब्याक सम्मको दुरीको नाप फुट समेत उल्लेख गर्नुपर्ने छ ।

६) साइटप्लानमा Plinth भन्दा बाहिर Projection हुने सबभन्दा बाहिरी सम्पूर्ण भाग dotted line मा समेत उल्लेख गर्नुपर्ने छ।

अध्यक्ष

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

७) नदि किनारा नजिकका भवनहरु स्पष्ट संग Reference Point देखाएर मापदण्ड पुरा गर्नुपर्ने छ।

८) Architectural Drawing मा Section पेस गर्दा Foundation समेत Structural Analysis and Design अनुसार अनिवार्य राखी पेस गर्नुपर्ने छ।

९) टुंगिएको बाटो भएमा Dead End Length फिल्ड अनुसार Site Plan मा देखाउनु पर्नेछ।

१०) Floor Plans को क्षेत्रफल र Total Area छुटाएर पेस गर्नु पर्ने छ।

११) उल्लेखित जग्गा सम्म सजिलै पुग्न सक्ने नजिकको चोक बाट मूल सडक बाटोको र टोलको नाम समेत Location Plan मा पेस गर्नु पर्ने छ ।

१२) Location Plan नापी नक्सा र G.P.S. coordinate अनुसार मिलाएर पेस गर्नुपर्ने छ।

१३) नक्सा प्रिन्ट गर्दा पेपरकोसाइज A3,A2,A1 वाA0हुनुपर्ने छ ।

१४) नक्सामा Plot number, Total Area of land, Floor Area, Total Floor Area, Floor area ratio (FAR),Ground coverage percentअनिवार्य राखनु पर्ने हुन्छ ।

१५) नक्सा प्रिन्ट गर्दा पहिलो पेजमा लोकेसन प्लान(Location plan), दोस्रोमा साइट प्लान(Site plan), तेस्रोमा प्लान(Floor plan), तेसपछि एलिभेसन(Elevation),फूटिंग प्लान(Footing plan),कोलम प्लान (Column plan),सेक्शन (Section), इत्यादी क्रमस राखनु पर्ने हुन्छ ।

अध्यक्ष

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत