स्थानीय राजपत्र प्रकासन सम्बन्धी कार्यविधि , २०७५ को
अनुसूची-२
(दफा ४ तथा अनुसूची-१ को भाग-२ सँग सम्बन्धित)

विरुवा गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्डः ०४ संख्याः ०४ मितिः २०७७।०५।१०

भाग-२

विरुवा गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय ,स्याङ्जा

नेपालको संविधानको धारा २२६ को उपधारा (१) बमोजिम मिति २०७७।०५।०८ गते विरुवा गाउँपालिकाको कार्यपालिकाले बनाएको **"विरुवा गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड निर्देशिका-२०७७"** सर्वसारधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

प्रस्तावना : भूकम्प, आगलागी तथा अन्य दैबी प्रकोपहरुबाट भवनहरुलाई यथासम्भब सुरक्षित राख्नको लागि भवन निर्माण संहितालाई पालना गर्दै भवन निर्माण कार्यलाई नियमित गर्ने सम्बन्धमा आबश्यक व्यवस्था गर्न बान्छनीय भएकाले , नेपाल सरकारको बस्ति विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण आधारभूत निर्माण मापदण्ड ,२०७२ समेतलाई मध्यनजर गरि विरुवा गाउँपालिकाको गाउँ सभाबाट निर्णय गरियो भवन निर्माण मापदण्ड निर्देशिका बनाईएको छ।

१. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :-**

क. यस निर्देशिकाको नाम "**विरुवा गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड निर्देशिका**, २०७७ " रहेको छ।

ख. यो निर्देशिका विरुवा गाउँपालिका क्षेत्रमा तोकिदिएको मिति देखि प्रारम्भ हुनेछ।

२. **परिभाषाः** बिषय वा परिभाषाले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा –

क. " भवन " भन्नाले आबासिय , औधोगिक, ब्यापारिक , कार्यालय , सभागृह ,अस्पताल , शीत भण्डार ,गोदाम घर वा अन्य कुनै प्रयोगको लागि बनेको कुनै भौतिक संरचना सम्झनुपर्छर सो शब्दले त्यस्तो संरचनाको कुनै भागलाई समेत जनाउछ।

ख. "भवन संहिता" भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहिता सम्झनु पर्छ।

ग. "भवन" भन्नाले नया भवन बनाउने , पुरानो भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्ने , तलाथप गर्ने , मोहोडा फेर्ने वा साबिकको भवनमा

झ्याल , ढोका, बार्दली, कौशी ,दलान आदि थपघट गरि बनाउने वा सो संग सम्बन्धित अन्य कार्य सम्झनुपर्छ ।

घ. समिति भन्नाले विरुवा गाउँपालिका ले गठन गरेको भवन निर्माण सुपरिबेक्षण तथा विवाद समाधान समिति सम्झनु पर्छ।

ङ. "नक्सा" भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धि सम्पूर्ण रेखाचित्र , विवरण र अन्य कागजपत्र सम्झनुपर्छ।

च. "गाउँपालिका " भन्नाले प्रचलित कानुन बमोजिम गठन भएको विरुवा गाउँपालिका सम्झनुपर्छ ।

छ. "सरकारी निकाय" भन्नाले नेपाल सरकारको मन्त्रालय ,सचिबालय , बिभाग तथा कार्यालय सम्झनुपर्छ र सो शब्दले प्रचलित कानुन बमोजिम गठन भएकोआयोग , परिषद र समिति समेतलाई जनाउछ ।

ज. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

झ. भुँई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio): भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरी को क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

ञ. सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way): भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।

ट. सेटव्याक (Set Back): भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन वनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रवाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ।

ठ. खुल्ला क्षेत्र (Open Space): भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ। यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुला क्षेत्र भनि घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानि आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ।

ड. टाँसिएको भवन (Attached Building): भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ।

ढ. जोडिएको भवन (Joined Building): भन्नाले वेग्गावेग्लै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ।

ण. आंशिक निर्माण सम्पन्न: भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ।

त. तोकिएको प्राविधिक समितिः भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ।

थ. नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan) भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ।

द. सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan): भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ।

ध. माटो परीक्षणः भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय/वा सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय ले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' ले तोकेको परिक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ।

न. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुः भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ।

ऩ. संस्थागत भवनः भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पव्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ।

प. सभा-सम्मेलन भवनः भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिल्पेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ।

फ. सार्वजनिक भवनः भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ।

ब. व्यापारिक भवनः भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ।

भ. इन्जिनियर/आर्किटेक्टरः भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ।

म. सब- इन्जिनियर भन्नाले सिभिल इन्जिनियरिङ्ग बिषयमा कम्तिमा प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको व्यक्तिलाई जनाउनेछ।

३. **भवनको बर्गिकरण** :- भवन संहिताको तर्जुमा तथा कार्यान्बयन गर्नको लागि भवन ऐन अनुसार देहाय बमोजिम चार बर्गमा बर्गिकरण गरिएको छ :-

क. क वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

ख. ख वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

ग. ग वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ।

घ. घ वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईंटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर,

आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

४. **नक्सा स्वीकृत गर्नुपर्नेः-**

क. भवन निर्माण गर्नु अगाडी गाउँपालिका मा नक्सा स्वीकृत गर्नुपर्नेछ।

ख. घर नक्साको इजाजत दिंदा पहिलोपटक प्लिन्थ लेबल सम्मको लागि अस्थाई इजाजत दिइनेछ र प्लिन्थ लेबल सम्मको कार्य (DPC ढलान) भएपछि Super Structure निर्माण कार्यको इजाजत दिइनेछ। एक तला निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि आंशिक निर्माण सम्पन्न दिइनेछ। र नक्सा बमोजिमको पुरा कार्य सम्पन्न भएपछि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ।

ग. निर्माण कार्यको लागि नक्सा पास गर्न अनुसूची १ मा उल्लेख गरिएका कागजपत्रहरु अनिबार्य रुपमा पेश गर्नुपर्नेछ।

घ. भूकम्प प्रतिरोधी डिजाइन प्रस्तुति गर्न नक्सा पास उपशाखामा घरधनि उपस्थित हुनुपर्नेछ।

ङ. नक्सा पास गर्दा अनुसूची २ बमोजिमको सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेड ब्याक छोडेर नक्सा निर्माण गर्नुपर्नेछ।

५. **भवन संहिता अनुरुप भवन निर्माण गर्नुपर्नेः-** कुनै व्यक्ति ,संस्था वा सरकारी निकायले भवन निर्माण गर्दा भवन संहितामा तोकिएको स्तर अनुरुप बनाउनुपर्नेछ । त्यसरी भवन निर्माण गर्दा सो भवनको नक्सा र डिजाइन जुन स्तरको डिजाइनकर्ता, इन्जिनियर वा आर्किटेक्टबाट प्रमाणित गराईएको हो कम्तिमा सोहि स्तरको डिजाइनकर्ता, इन्जिनियर वा आर्किटेक्टको रेखदेखमा निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

६. डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ।

७. **स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउनेः** जिल्ला विकास समिति, गाउँपालिका तथा गाउँ विकास समितिमा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत स्थानीय निकायको क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरुको नक्सा निर्माण र डिजाइन गर्न पाउने छैनन्। तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत स्थानीय निकायको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरुको नक्सा निर्माण, सुपरीवेक्षण र डिजाइन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाईन गरिएको नक्शामा समेत इन्जिनियरिङ काउन्शिलको नम्बर सहित डिजाईनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ।

८. **सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिनु पर्नेः** अब उप्रान्त पूर्ण वा आंशिकरुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नलिईएका भवनहरुमा विद्दुत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन।

९. **गाउँपालिका मा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार वर्गफिटन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिश आवश्यक पर्नेः** प्रसाशाकिय अधिकृत/प्रमुखको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्सा शाखाको प्रमुख, सम्बन्धित विज्ञहरु, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका ईन्जिनियर, शहरी विकास कार्यालयका प्रमुख वा निजले तोकेको ईन्जिनियर प्रतिनिधि, नापी कार्यालयका नापी अधिकृत रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सा पास गर्नुपर्ने छ। प्रमुख/प्रसाशकिय अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरु नेपाल ईन्जिनियरिङ

काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ। प्लानिङ परमिट, Structural Permit तथा वातावरणीय परिक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोकेको ब्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ।

१०. **भवन निर्माणको आंशिक अनुमतिः** भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिने छ। भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसी भए नभएको सुपरीवेक्षण गरी क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्व कर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरीवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिने छ। गाउँपालिका ले उपरोक्त प्रक्रियापूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा १५ दिन भित्र निवेदनको टूंगो लगाउनेछ।

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

१२. **भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाईनेः** आर्थिक वर्ष २०७२/०७३ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अघी जिल्ला स्थित सहरी विकास कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचिलत भवन संहिता

तथा मापदण्ड अनुसार भएनभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन्। यस विपरित भाडा सम्झौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

१३. **भवन निर्माणको सुपरिबेक्षण गर्न सक्ने :-** कुनै व्यक्ति ,संस्था वा सरकारी निकायले भवन निर्माण गर्दा भवन संहितामा तोकिएको स्तर अनुरुप भवन निर्माण गरे नगरेको सम्बन्धमा गाउँपालिका ले सुपरिबेक्षण गर्नेछ । यसरी निरीक्षण गर्न आउने गाउँपालिका को प्राबिधिक कर्मचारीलाई भवनको नक्सा देखाउने तथा भवनको आवश्यक खण्डको नापी गर्न सम्बन्धित व्यक्ति ,संस्था वा सरकारी निकायले आवश्यक सहयोग गर्नुपर्नेछ । यसरी निरीक्षण गर्दा गाउँपालिका कार्यालयले कुनै भवनको निर्माण भवन संहितामा तोकिएको स्तर अनुरुप नभएको पाएमा भवन निर्माण गर्न]{ सम्बन्धित व्यक्ति ,संस्था वा सरकारी निकायलाई आबश्यक निर्देशन दिन सक्नेछ र त्यस्तो निर्देशन पालना गर्नु सम्बन्धित व्यक्ति ,संस्था वा सरकारी निकायको कर्तब्य हुनेछ।

- भवन निर्माण सुपरिबेक्षण समिति देहाय बमोजिम रहनेछ ।

संयोजक :- प्रमुख प्रसाशकिय अधिकृत

सदस्य :- प्राबिधिक कर्मचारी

सदस्य :- प्राबिधिक कर्मचारी

सदस्य:- प्राबिधिक कार्यरत प्रशासनिक कर्मचारी

सदस्य सचिब :- भवन संहिता कार्यक्रम हेर्ने प्राबिधिक कर्मचारी

- भवन निर्माण विवाद समाधान समिति देहाय बमोजिम रहनेछ।

संयोजक :- प्रसशाकिय अधिकृत वा निजले तोकेको अधिकृतस्तरको कर्मचारी

सदस्यः- सामाजिक विकास शाखाको प्रमुख

सदस्यः- भवन संहिता कार्यक्रम हेर्ने प्राबिधिक कर्मचारी

सदस्यः- प्रशासन शाखाको प्रमुख

सदस्यः- आर्थिक प्रशासन शाखा प्रमुख

सदस्यः- सम्बन्धित वडा सचिब

सदस्य सचिबः- योजना प्राबिधिक तथा नक्शा शाखा प्रमुख

उक्त समितिमा गाउँपालिका ले आबस्यकता अनुसार कानुनी सल्लाहकारलाई आमन्त्रण गर्न सक्नेछा। उक्त समितिहरुको अनुगमन तथा बैठक भत्ता गाउँपालिका का अन्य समिति सदस्यले पाए सरह हुनेछ।

१४. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरुलाई सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा निकायले भत्काउनु पर्नेछ। यस्ता गैर कानुनी भवनहरुको शून्य सहनशीलताको नीति अपनाई स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरणहरु सार्वजनिक गरेर भत्काउन सकिनेछ।

१५. **खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्थाः** गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरुको संरक्षण गर्नुपर्नेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जमिनहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्ययानहरु रुपान्तरण गर्नुपर्नेछ। सार्वजिनक, ऐलानी, पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय बिना कोहि कसैलाई कुनै पनि

प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गर्ने छैन ।

१६. **भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्थाः** भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ। निर्माणाधीन क र ख वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरु जस्तै Ground Coverage Ratio, Floor Area Ratio निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback आदि विवरणहरु निर्माणकार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिंग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ।

१७. **भवन निर्माणमा बन्देजः** जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितले बाढी, पैरो, भू-क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन विरुवा गाउँपालिका लाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिका ले भवन निर्माण गर्ने प्रतिबन्ध लगाउने छ ।

१८. **जग्गा प्लटिंग सम्बन्धी व्यवस्थाहरुः** जग्गाको प्लटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्ने चाहने संस्थाले व्यवसायीक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटीङ्ग गरी बिक्री बितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि र्सवसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वितिय सँस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा गाउँपालिका ले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिका ले उक्त कार्यहरुको Planning Permit स्वीकृत गर्नेछ। यसरी planning Permit दिंदा कूल h"ztaf]

कम्तिमा बाटो बाहेकको गाउँ परिषद्ले तोकेको निश्चित प्रतिशतको जमिन प्लटिंगको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्नेछ। मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ६ मिटरको हुनु पर्नेछ ।प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, बिजुलिको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी पल्टिंगकर्ताकै हुने गरी प्लटिंगको Planning Permit स्वीकृत गरिनेछ । साथै प्लटिंग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदन्ड समेत पुरा गर्नु पर्ने छ। उपरोक्त मापदन्डहरु पूरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्ने सकिनेछ । यस प्रावधान विपरित प्लटिंग गरेमा उक्त प्लटिंग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै धारा बत्ती बिजुलीहरु जडान हुने छैनन । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन सकिने छ । प्लटिंग सम्बन्धमा गाउँ परिषद्ले आवश्यक विनियमावली जारी गरी व्यवस्थित गर्न सक्ने छ ।

१९. भवन संहिताको कार्यन्वयन मिति २०७७ /०४ /०१ देखि विरुवा गाउँपालिका ले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० लाई कार्यान्वयनमा ल्याउने छ। भवन निर्माण संहिता लाई पालना गर्दै भूकम्प प्रतिरोधी घर निर्माण गर्नमा गाउँपालिका को उत्प्रेरकको भूमिका रहनेछ भने निर्माण कार्यमा संलग्न घरधनी , निर्माण कर्मी , डिजाइनरको प्रमुख भूमिका रहनेछ ।

२०. अब उप्रान्त भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मन्जुरनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाईने छैन।

२१. नेपाल सरकारको मार्गदर्शन जारी भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरुलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गरिने छैन ।

२२. निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन। साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि गाउँपालिका को पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन।

२३. भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्नेछ। उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रुपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ। कसैले कानूनले तोकेका गाउँपालिका को स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा सम्बन्धित गाउँपालिका उक्त भवनमा जडान भएको विद्दूत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनुपर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ। साथै यसरी स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिका ले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ।

२४. भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नसिङ्होम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परीक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ। माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरुमा

गाउँपालिका ले उक्त भवनमा जडान भएको विद्दुत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ।

२५. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र विना बैकिङ कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिका ले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ र बैकिङ र इन्सुरेन्स निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ।

२६. प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तलाभन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायहरुबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन। साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने पाइने छैन् । खानी तथा भू-गर्भ बिभागको अग्रिम स्वीकृती नलिइ ३० degree भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गरिने छैन।

२७. अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन। यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः ब्यापारिक भवन मानिनेछ। साथै ६ मीटर भन्दा कम चौडाइको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मीटरको सेटब्याक छोडनु पर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ। तर योजनाबद्ध

आवासीञ क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन।

२८. धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टि प्यालेस, हस्पिटल, नसिर्ङ्ग होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा सम्बन्धित स्थानीय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाईनेछ।

२९. सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ। सहरी सौन्दर्यताको लागि सम्बन्धित गाउँ परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने सक्नेछ। सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा गाउँपालिका ले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ।

३०. अब उप्रान्त गाउँपालिका क्षेत्रमा भवनसंहिता, भवन मापदन्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिका मा सूचीकृत भएका निर्माण व्यवसायि (डकर्मी/कालिगढ/स्थानीय ठेकेदार) हरुले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्वीपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछन्। यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिका ले भूकम्प प्रबिधि राष्ट्रिय समाज(NSET) गाउँ विकास प्रशिक्षण केन्द लगायत स्थानीय विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायक सस्थालाई

परिचालन गरी प्रशिक्षण दिनेछ । निर्माण व्यवसायिहरुले यस्तो तालिम पाउनको लागि गाउँपालिका मा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

३१. स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै अस्पताल, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले नीर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदन्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्मणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ। तर गाउँपालिका का लागि स्विकृत मापदन्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदन्ड निर्धारण गरेमा यही मापदन्ड कायम हुनेछ ।

३२. शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदन्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदन्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ। तर यो मापदन्डभन्दा लचिलो हुने गरी उकत निकायले मापदन्ड निर्धारण गरेमा यही मापदन्ड कायम हुनेछ ।

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

३४. अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरुले बर्षाद्को पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रवधि अप्राई जमिनमूनि पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। यस्तो व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न सक्ने छैनन् । तर गाउँपालिका को परिषदको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यव्स्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन ।

३५. कुनै पनि भवनमा गाउँपालिका को बोर्ड बैठकको स्वीकृति बिना होर्डिंग बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाईने छैन। गाउँपालिका ले पनि यस्तो स्वीकृति दिंदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

३६. गाउँ क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिएपछि गाउँको सहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र सहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल नपर्ने गरी फिनिसिङ गर्नुपर्नेछ। साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठडयाइ राख्न पाईने छैन। यसरी राखेमा उक्त पिल्लर भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।

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

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

३९. ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा ख वर्गको पाँच तला वा

१७ मिटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनयरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । गाउँपालिका ले स्वीकृत मापदन्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अबधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछन्। यसरी प्रमाण पत्र लिएपाछि थप निर्माण गर्न पूनः अनुमति लिनु पर्नेछ।

४०. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाईन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुर्‍याइ भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ र गाउँपालिका ले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।

४१. सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।

४२. नदी उकासबाट आएको जमीनमा कूनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन। यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति बिभाग वा बनमन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गर्नु पर्नेछ ।

४३. अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाई ६ मी. हुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरुलाई सोही बमिजिमले स्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको कार्यन्वयन गर्न अनुरोध गरिने छ ।

४४. भवनको प्लिन्थको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटबयाकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, र्‍याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन।

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

४६. भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानावाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन गार्हो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासिय बस्तीका आवासिय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing),Strap beam लगायतका इन्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गरि टासीएको भवन निर्माण गर्न बाधा पर्ने छैन।

४७. गाउँपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा गाउँ यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरुप सेटब्याक कायम हुनेछ ।

४८. **जग्गा उपयोग प्रतिशतः**

(क) आवासीय भवनकालागि २५० वर्गमिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भूइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिनु पर्नेछ। सरकारी, अर्ध-सरकारी सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिंदा भवनको भूइतलाले

चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ।

(ख) यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व कित्ताकाट भैसकेका जग्गा बाहेक अब उप्रान्त घर निर्माण गर्न कम्तिमा ४ आना जग्गा हुनुपर्नेछ। यसै बमोजिम कित्ताकाट गरिदिन मालपोत तथा नापी कार्यालयलाई गाउँपालिका ले लेखि पठाउने छ। तर घर निर्माण गर्न आबश्यक जग्गा पुर्याउने प्रयोजनको लागि साँध जोडिएका जग्गा बाट कम जग्गाको कित्ताकाट गर्नलाई यसले बाधा पुर्याउने छैन।

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

५०. अब उप्रान्त न्यूनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आशिंक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ।

५१. नापी नक्शा तथा स्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्शा पास गर्न पाईने छैन।

५२. भवनहरुको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा स्टक्चरल डिजाईनमा ५ बर्ष अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ।

५३. नक्सा पास गर्दा सेप्टिक ट्याङ्कको व्यावस्था सहितको नक्सा पास गर्नुपर्नेछ।

५४. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सकिनेः-

क. आंशिक रुपमा नक्सा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले गाउँपालिका ले लागु गरेको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको ,सार्बजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अबस्थामा यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागु भएको मितिले एक बर्षको समय दिइ नक्सा पास गर्न आब्हान गर्दा घरधनीले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड रहेको भन्ने प्राबिधिक प्रतिबेदन सहित निबेदन दिएमा गाउँपालिका ले तोकेको प्रक्रिया पुर्याई नक्सा पास गरिदिनेछ।

ख. भवन संहिता बमोजिम हालसम्म यस गाउँक्षेत्र भित्र निर्माण भैसकेका तर गाउँपालिका बाट स्वीकृत नलिएका, स्वीकृत लिएर पनि नक्साको म्याद सकिएका घरहरुको हकमा यो निर्देशिका जारी भएको मितिले एक बर्षको समय सम्म नियमानुसार शुल्क वा जरिवाना लिइ स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. गाउँपालिका बाट स्वीकृत लिएर पनि नक्सा पासको म्याद सकिएका तथा भवन संहिता लागु हुनु पूर्व यस गाउँक्षेत्र भित्र निर्माण भैसकेका घरहरुको हकमा भवन संहिता बमोजिम नभएता पनि एकपटकको लागि यो निर्देशिका जारी भएको मितिले एक बर्षको समय सम्म नियमानुसार शुल्क लिइ घर नियमित गरि गाउँपालिका मा अभिलेखीकरण गरि सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।

५५. सजाय :

क. कसैले यस निर्देशिका बमोजिम नक्सा स्वीकृत नगरी वा त्यस्तो स्वीकृत नक्सा वा भवन संहितामा उल्लेखित मापदण्ड बिपरित हुने गरि भवन निर्माण गरेमा

गाउँपालिका क्षेत्र भित्र गाउँपालिका ले त्यस्तो निर्माण कार्य तुरुन्त रोक्न आदेश दिनेछ ।

ख. कसैले यस निर्देशिका बमोजिम नक्सा स्वीकृत नगरी वा त्यस्तो स्वीकृत नक्सा वा भवन संहितामा उल्लेखित मापदण्ड बिपरित हुने गरि भवन निर्माण गरेमा गाउँपालिका क्षेत्र भित्र गाउँपालिका ले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिइ त्यस्तो कार्य गर्ने व्यक्ति वा संस्थालाई पचास हजार रुपैयाँसम्म जरिवाना गर्न सक्नेछ ।

ग. गाउँपालिका कार्यालयले भवन निर्माणको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिएकोमा सो भाग नभत्काएसम्मत्यस्तो सम्पति कसैलाई पनि कनै व्यहोराले हक छाडी दिन वा धितो बन्धकी दिन नपाउने गरि रोक्का राख्न, त्यस्तो निर्माण भएको भवनमा धारा,बिजुली,टेलिफोन आदि वितरण गर्न नलगाउन तथा वितरण गरिसकेको भए पनि त्यस्तो धारा,बिजुली,टेलिफोन आदिको लाईन काट्न समेत गाउँपालिका कार्यालयले सम्बन्धित कार्यालयमा लेखि पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेही आए बमोजिम गरिदिनुपर्नेछ ।

५६. **पुनराबेदन** : गाउँपालिका कार्यालयले दिएको आदेशमा चित्त नबुझ्नेले त्यस्तो आदेश पाएको मितिले पैतिस दिनभित्र सम्बन्धित पुनराबेदन अदालतमा पुनराबेदन दिन सक्नेछ ।

५७. **भवन भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्ने** :

क. कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर पुनराबेदन परेकोमा पुनराबेदन अदालतबाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरि निर्णय भएको मितिले पैतिस दिनभित्र र पुनराबेदन नपरेकोमा पुनराबेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले पैतिस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्ति ,सस्था वा सरकारी निकायले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ।

ख. म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्ति ,सस्था वा सरकारी निकायले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा गाउँपालिका कार्यालयले नै त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन सक्नेछ र त्यसरी भत्काउदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति ,सस्था वा सरकारी निकायबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

ग. गाउँपालिका कार्यालयले भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउदा भरमग्दुर प्रयास गर्दागर्दै पनि भत्काउनु पर्ने भाग भन्दा बढी भाग भत्कन गएमा गाउँपालिका कार्यालय जबाफदेही हुने छैनर त्यसरी भत्काउनु पर्ने भन्दा बढी भाग भत्कन गईक्षति पुग्न गए बापत सम्बन्धित व्यक्तिले क्षतिपूर्ति माग गर्न पाउने छैन।

५८. **सहयोग गर्नुपर्ने**ः गाउँपालिका कार्यालयले भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउँदा कसैले बाधा विरोध गरेमा गाउँपालिका लै स्थानीय प्रशासनको सहयोग माग गर्न सक्नेछ र त्यसरी सहयोग माग भएमा गाउँपालिका कार्यालयलाई आबश्यक सहयोग गर्नुपर्नेछ।

५९. यस निर्देशिकामा लेखिएको शर्तहरु नेपाल सरकारको ऐन, नियमावली, निर्देशन संग बाजिएमा बाजिएको हदसम्म स्वत अमान्य हुनेछ।

६०. नेपाल सरकारबाट लागु गरिएका राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० ,बस्ति विकास मापदण्ड र अन्य मापदण्डलाई आधारमानी नक्शा पास प्रकृया अगाडी बढाईनेछ |

घर नक्सा उपशाखाको काम, कर्तव्य र अधिकार

१. गाउँपालिका को घर नक्साको मापदण्ड सम्बन्धी कार्य गर्ने।

२. नक्सा पास सम्बन्धी कार्यको सहजीकरण र नियन्त्रण सम्बन्धि कार्य गर्ने।

३. राष्ट्रिय भवन संहिताको पालनाको सुनिश्चितता सम्बन्धि कार्य गर्ने।

४. घर जग्गा मुल्यांकन सम्बन्धि कार्यको नीति निर्माण गर्ने कार्य गर्ने।

५. गाउँ क्षेत्रमा निर्माण हुने घर तथा अन्य भौतिक पुर्वाधारहरुको अभिलेखीकरण गर्ने गराउने।

६. गाउँपालिका को स्वीकृत नम्समा रहि घर नक्सा पास सम्बन्धी कार्य गर्ने।

७. इजाजत बेगर संरचना बनाउने कार्यमा नियन्त्रण गर्ने।

८. घर नक्सा पास सम्बन्धमा गाउँपालिका ले लिनुपर्ने नीति र अबलम्बन गर्नुपर्ने मापदण्ड एबम कार्य विधिको तर्जुमा गर्न सगाउने तथा जग्गाको नापजांच विवाद आएमा सोको निरुपणका लागि आवश्यक प्राबिधिक सहयोग पुराउने।

९. भूकम्प जोखिम न्यूनीकरण सम्बन्धि कार्य गर्दै भूकम्प प्रतिरोधी घर बनाउने विषयमा स्थानीय स्तरमा जनचेतना अभिवृधी गर्ने।

१०. आयोजना हरुको लागत अनुमान Drawing/Design तयार गर्ने।

११. गाउँ क्षेत्रमा घर नम्बरीङ् सम्बन्धि काम गर्ने।

१२. घर नक्सा पास सम्बन्धमा गाउँपालिका ले लिनु पर्ने नीति र अवलम्वन गर्नु पर्ने मापदण्ड एबम सो संग सम्बन्धि नीतिको अभिलेख राख्ने ।

अनुसूची १

नया निर्माण कार्यको लागि नक्सा पास गर्न अनिबार्य पेश गर्नुपर्ने कागजातहरु

- जग्गाधनी प्रमाणपत्र (लालपुर्जा)को प्रतिलिपि १ प्रति
- जग्गाधनीको नागरिकताको प्रतिलिपि १ प्रति
- कित्ता न. प्रस्ट भएको नापी नक्सा (ब्लु प्रिन्ट)को सक्कल १ प्रति
- चालु आर्थिक बर्षको एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि १ प्रति
- २ प्रति निर्माण ब्यबसायी वा मुख्य निर्माणकर्मी को गाउँपालिका बाट लिएको इजाजत पत्रको प्रतिलिपि १ प्रति
- नक्साको फोटोकपी २ प्रति
- इन्जिनियरिंग कन्सल्टेन्सीको गाउँपालिका को इजाजतको प्रतिलिपि १ प्रति
- क, ख, ग बर्गका भवनहरुको हकमा भवन स्वामित्तकर्ताले भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राबिधिक संग घर निर्माण सुपरिबेक्षणको लागि गरिएको सम्झौता पत्र
- "क" र "ख" बर्गका घरको हकमा नक्सा बनाउने इन्जिनियरको नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलको दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति ।

आज्ञाले

कुलराज सुवेदी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत