फेदीखोला गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयद्वारा प्रकाशित

❑खण्ड ४ ❑संख्या १७ ❑२०७७/१०/११

गाउँ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत : २०७७/१०/०५
प्रमाणिकरण : २०७७/१०/०७

भाग २

फेदीखोला गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड निर्देशिका, २०७७

फेदीखोला गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय, स्याङ्जा

फेदीखोला गाउँपालिका, स्याङ्जा

प्रस्तावनाः भूकम्प, आगलागी तथा अन्य दैवी प्रकोपहरुबाट भवनहरुलाई यथासम्भव सुरक्षित राख्नको लागि भवन निर्माण संहितालाई पालना गर्दै भवन निर्माण कार्यलाई नियमित तथा व्यवस्थित गर्ने सम्बन्धमा आवश्यक व्यवस्था गर्न बान्छनीय भएकाले, नेपाल सरकारको बस्ति विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ समेतलाई मध्यनजर गरी स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा ११ को छ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी फेदीखोला गाउँपालिकाको आ.व. ०७७/०७८ को मिति २०७७/१०/०५ गतेको छैठौं गाउँ कार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरी यो भवन निर्माण मापदण्ड निर्देशिका बनाइएको छ ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

यस निर्देशिकाको नाम 'फेदीखोला गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड निर्देशिका, २०७७' रहेको छ । यो निर्देशिका राजपत्रमा प्रकाशित मिति देखि लागू हुनेछ ।

२.परिभाषाः

विषय वा परिभाषाले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामाः

'भवन' भन्नाले आवासिय, औद्योगिक, व्यापारिक, कार्यालय, सभागृह, अस्पताल, शीत भण्डार, गोदाम घर वा अन्य कुनै प्रयोगको लागि बनेको कुनै भौतिक संरचना सम्झनुपर्छ र सो शब्दले त्यस्तो संरचनाको कुनै भागलाई समेत जनाउँछ ।

'भवन संहिता' भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहिता सम्झनु पर्छ ।

'भवन निर्माण' भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहोडा फेर्ने वा साविकको भवनमा झ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान आदि थपघट गरी बनाउने वा सो सँग सम्बन्धित अन्य कार्य सम्झनुपर्छ ।

'समिति' भन्नाले फेदीखोला गाउँपालिकाले गठन गरेको भवन निर्माण सुपरिवेक्षण तथा विवाद समाधान समिति सम्झनु पर्छ ।

'नक्सा' भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धी सम्पूर्ण रेखाचित्र, विवरण र अन्य कागजपत्र सम्झनुपर्छ ।

'गाउँपालिका' भन्नाले प्रचलित कानुन बमोजिम गठन भएको फेदीखोला गाउँपालिका सम्झनुपर्छ ।

'सरकारी निकाय' भन्नाले नेपाल सरकारको मन्त्रालय, सचिवालय, विभाग तथा कार्यालय सम्झनुपर्छ र सो शब्दले प्रचलित कानून बमोजिम गठन भएको आयोग, परिषद् र समिति समेतलाई जनाउँछ ।

'जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)' भन्नाले भवनको भूँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

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

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

'सेटव्याक (Set Back)' भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन वनाउँदा साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

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

'टाँसिएको भवन (Attached Building)' भन्नाले जग्गाको साँध सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

'जोडिएको भवन (Joined Building)' भन्नाले वेग्गावेग्लै स्वामित्व भएका एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

'आंशिक निर्माण सम्पन्न' भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

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

'नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan)' भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

'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 ।

'वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप' भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।

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

'आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु' भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

'संस्थागत भवन' भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

'सभा-सम्मेलन भवन' भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/ विशाल बजार, मल्टिपेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

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

'व्यापारिक भवन' भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।

'इन्जिनियर/आर्किटेक्टर' भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

'सब- इन्जिनियर' भन्नाले सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा कम्तिमा प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको व्यक्तिलाई जनाउनेछ ।

३. भवनको बर्गिकरण, भवन संहिताको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्नको लागि देहाय बमोजिम चार बर्गमा बर्गिकरण गरिएको छः

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

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

'घ वर्गका भवन' भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईंटा, ढूंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

४. नक्सा स्वीकृत गर्नुपर्नेः

भवन निर्माण गर्नु अगाडी गाउँपालिकामा नक्सा स्वीकृत गर्नुपर्नेछ ।

घर नक्साको इजाजत दिँदा पहिलो पटक प्लिन्थ लेभल सम्मको लागि अस्थायी इजाजत दिइनेछ र प्लिन्थ लेबल सम्मको कार्य (DPC 9nfg) 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 ।

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

भूकम्प प्रतिरोधी डिजाइन प्रस्तुति गर्न नक्सा पास तथा शहरी विकास उपशाखामा नक्सा तयार गर्ने प्रविधिक आँफै उपस्थित हुनुपर्नेछ ।

नक्सा पास गर्दा अनुसूची २ बमोजिमको सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेट 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 गराइएको हो कम्तिमा सोहि स्तरको डिजाइनकर्ता, इन्जिनियर वा आर्किटेक्टको रेखदेखमा निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

६. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्रविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेबमजिम हुनु पर्नेछ। सो नगरे सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का गर्न सक्नेछ। डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

७. स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने:
जिल्ला ;मन्वय समिति, नगरपालिका, गाउँपालिकामा 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 इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाईनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

८. सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिनु पर्ने:
अब उप्रान्त पूर्ण वा आंशिकरुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नलिइएका भवनहरुमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

९. गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दश हजार वर्ग फिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिश आवश्यक पर्ने:
गाउँपालिकाले गाउँपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसारका भवनहरुको नक्सा पास गर्दा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत / प्रमुखको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्सा शाखाको प्रमुख, सम्बन्धित विज्ञहरु,

पूर्वाधार विकास कार्यालयका ईन्जिनियर, शहरी विकास कार्यालयका प्रमुख वा निजले तोकेको ईन्जिनियर प्रतिनिधि, नापी कार्यालयका नापी अधिकृत रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सा पास गर्नुपर्नेछ । प्रमुख/प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरु नेपाल इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ । प्लानिङ परमिट, Structural Permit तथा वातावरणीय परिक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोकेको व्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।

१०. भवन निर्माणको आंशिक अनुमतिः

भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि. पि. सि. लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डि.पि.सी. 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 । गाउँपालिकाले उपरोक्त प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा १५ दिन भित्र निवेदनको टुंगो लगाउनेछ ।

११. भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदनः

भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनुपर्नेछ ।

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 अघि जिल्ला स्थित सहरी विकास कार्यालय वा पूर्वाधार विकास कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचिलत भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवन

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

१२. भवन निर्माणको सुपरिबेक्षण गर्न सक्नेः

कुनै व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले भवन निर्माण गर्दा भवन संहितामा तोकिएको स्तर अनुरुप भवन निर्माण गरे नगरेको सम्बन्धमा गाउँपालिका ले सुपरिवेक्षण गर्नेछ । यसरी निरीक्षण गर्न आउने गाउँपालिकाको प्राविधिक 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 कर्तव्य हुनेछ ।

- भवन निर्माण सुपरिवेक्षण समितिमा देहाय बमोजिमका सदस्यहरु रहनेछन् :

  संयोजक : प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

  सदस्य : प्राविधिक कर्मचारी

  सदस्य : प्राविधिक कर्मचारी

  सदस्य : पूर्वाधार विकास तथा वातारवरण व्यवस्थापन शाखामा कार्यरत प्रशासनिक कर्मचारी

  सदस्य सचिव : भवन संहिता कार्यक्रम हेर्ने प्राविधिक कर्मचारी

- भवन निर्माण विवाद समाधान समिति देहाय बमोजिम रहनेछ :

  संयोजक : प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले तोकेको अधिकृतस्तरको कर्मचारी

  सदस्य : सामाजिक विकास शाखाको प्रमुख

  सदस्य : भवन संहिता कार्यक्रम हेर्ने प्राविधिक कर्मचारी

  सदस्य : प्रशासन शाखाको प्रमुख

  सदस्य : आर्थिक प्रशासन शाखा प्रमुख

  सदस्य : सम्बन्धित वडा सचिब

  सदस्य सचिब : पूर्वाधार विकास तथा वातारवरण व्यवस्थापन शाखा प्रमुख

उक्त समितिमा गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार कानूनी सल्लाहकारलाई आमन्त्रण गर्न सक्नेछ । उक्त समितिहरुको अनुगमन तथा बैठक भत्ता गाउँपालिकाका 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 कानूनी भवनहरुको शून्य सहनशीलताको नीति अपनाई स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरणहरु सार्वजनिक गरेर भत्काउन सकिनेछ ।

१५. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:
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 उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नुपर्नेछ । सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय बिना कोहि कसैलाई कुनै पनि प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गरिने छैन ।

१६. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था:
भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माणाधीन क र ख वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माणस्थलमा 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 Set back आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिङ बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

१७. भवन निर्माणमा बन्देज:
जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भूक्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा

भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन फेदीखोला गाउँपालिकालाई सिफारिस गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउनेछ ।

१८. जग्गा प्लटिंग सम्बन्धी व्यवस्थाहरुः

जग्गाको प्लटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायीक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटीङ गरी बिक्री वितरण गरिने)को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, बैंक तथा वितिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले उक्त कार्यहरुको Planning Permit स्वीकृत गर्नेछ । यसरी Planning Permit दिँदा कूल जमिनको कम्तिमा बाटो बाहेकको गाउँपालिकाले तोकेको निश्चित प्रतिशतको जमिन प्लटिंगको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्नेछ । मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर को हुनु पर्नेछ । प्लटिंङ गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, बिजुलिको खम्बा, ढल निकास तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिङ कर्ताकै हुने गरी प्लटिंङको Planning Permit स्वीकृत गरिनेछ । साथै प्लटिङ्ग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नु पर्नेछ । उपरोक्त मापदण्डहरु पूरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्न सकिनेछ । यस प्रावधान विपरित प्लटिंग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै धारा, बत्ती, बिजुलीहरु जडान हुने छैनन् । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन सकिनेछ । प्लटिङ्ग सम्बन्धमा गाउँपालिकाले आवश्यक विनियमावली जारी गरी व्यवस्थित गर्न सक्नेछ ।

१९. भवन संहिताको कार्यान्वयनः

मिति २०७१/०१/०१ देखि नेपाल सरकारले राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० लाई कार्यान्वयनमा ल्याएको छ । भवन निर्माण संहिता लाई पालना गर्दै भुकम्प प्रतिरोधी घर निर्माण गर्नमा गाउँपालिकाको उत्प्रेरकको भूमिका रहनेछ भने निर्माण कार्यमा संलग्न घरधनी, निर्माण कर्मी, डिजाइनरको प्रमुख भूमिका रहनेछ ।

२०. अब उप्रान्त भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी संधियारको मन्जुरीनामा / 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 । तर गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, २०७० मा गाउँक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरु पूरा गर्नु पर्ने शर्तहरु समावेश गर्न बाधा पुग्ने 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 गाउँपालिकाको 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 गाउँपालिकाको स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा सम्बन्धित गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले 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, नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक आदि भवन लगायत १५ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परीक्षण गरी पेश गर्नुपर्नेछ भने

दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । माटो परीक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरुमा गाउँपालिकाले 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 गाउँपालिकाले 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 मिटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने पाइने छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागको अग्रिम स्वीकृती नलिइ ३० डिग्री 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 व्यापारिक भवन मानिनेछ । साथै ४ मीटर भन्दा कम चौडाइको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा १.५ 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 आवासिय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन । साथै क बर्गका भवन निर्माण गर्न सडकको चौडाई ८ (आठ) मिटर र ख बर्गका घर निर्माण गर्न सडकको पहुँच कम्तिमा ६ (छ) मिटरको हुनुपर्नेछ ।

२८. धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टि प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमा हल, 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 सभाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न 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 गाउँपालिकाले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

३०. अब उप्रान्त गाउँपालिका क्षेत्रमा भवनसंहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिकामा 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 गाउँपालिकाले भूकम्प प्रविधि राष्ट्रिय समाज (NSET), गाउँ विकास प्रशिक्षण केन्द्र लगायत स्थानीय विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायक संस्थालाई परिचालन गरी प्रशिक्षण दिनेछ । निर्माण व्यवसायिहरुले यस्तो तालिम पाउनको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

३१. स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै अस्पताल, नर्सिङ होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर गाउँपालिकाका लागि स्विकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

३२. शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यो मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड 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 प्रविधि अपनाई 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 गाउँपालिकाको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन ।

३५. कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको बोर्ड बैठकको स्वीकृति बिना होर्डिङ बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाईने छैन । गाउँपालिकाले 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 पर्ने गरी 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 सकिनेछ ।

३७. गाउँपालिकाले आफ्नो निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डिजाईन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरु मात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरुपता

कायम गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।

३८. अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिंङ 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 । गाउँपालिकाले स्वीकृत मापदण्डको 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 सक्नेछ । यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पूनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

४०. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाईन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुऱ्याई भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ र गाउँपालिकाले 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 वन मन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गर्नु पर्नेछ ।

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

४४. भवनको प्लिन्थको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटब्याकलाई 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 साँध सीमानाबाट न्यूनतम १ मिटर 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 इन्जिनियरिङ्ग प्रविधि प्रयोग गरी टाँसिएको 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 भवनका लागि २५० वर्ग मिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भूइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिनु पर्नेछ । सरकारी, अर्ध-सरकारी सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा भवनको

भूईंतलाले 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 २.५ आना जग्गा हुनुपर्नेछ । यसै बमोजिम कित्ताकाट गरिदिन मालपोत तथा नापी कार्यालयलाई गाउँपालिकाले लेखि पठाउने छ । तर घर निर्माण गर्न आवश्यक जग्गा पुर्याउने प्रयोजनको लागि साँध जोडिएका जग्गा बाट कम जग्गाको कित्ताकाट गर्नलाई यसले बाधा पुऱ्याउने 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 सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ ।

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

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 ऋष्खषर्भ्लनष्लभभच ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

५३. नक्सा पास गर्दा सेप्टिक ट्याङकको व्यावस्था सहितको नक्सा पास गर्नु पर्नेछ ।

५४. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सकिने:
(क) आंशिक रुपमा नक्सा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले गाउँपालिकाले लागु गरेको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्बजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा

यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागु भएको मितिले दुई बर्षको समय दिइ नक्सा पास गर्न आव्हान गर्दा घरधनीले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा गाउँपालिकाले तोकेको प्रक्रिया पुऱ्याई 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 दुई बर्षको समय सम्म नियमानुसार शुल्क वा जरिवाना लिइ स्वीकृति दिइनेछ ।

(ग) गाउँपालिकाबाट स्वीकृती लिएर पनि नक्सा पासको म्याद सकिएका तथा भवन संहिता लागू हुनु पूर्व यस गाउँ क्षेत्र भित्र निर्माण भैसकेका घरहरुको हकमा भवन संहिता बमोजिम नभएता पनि एकपटकको लागि यो निर्देशिका जारी भएको मितिले दुई वर्षको समय सम्म नियमानुसार शुल्क लिई घर नियमित गरी गाउँपालिकामा अभिलेखीकरण गरी सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।

५५. सजाय :

- 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 गाउँपालिकाले त्यस्तो निर्माण कार्य तुरुन्त रोक्न आदेश दिनेछ ।
- 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 गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिइ त्यस्तो कार्य गर्ने व्यक्ति वा संस्थालाई पचास हजार रुपैयाँसम्म जरिवाना गर्न सक्नेछ ।
- गाउँपालिका कार्यालयले भवन निर्माणको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिएकोमा सो भाग नभत्काएसम्म त्यस्तो सम्पति कसैलाई पनि कुनै 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 लेखि आए बमोजिम गरी दिनु पर्नेछ ।

५६. पुनराबेदन :

गाउँपालिका कार्यालयले दिएको आदेशमा चित्त नबुझ्नेले त्यस्तो आदेश पाएको मितिले पैंतिस दिनभित्र सम्बन्धित उच्च अदालतमा पुनराबेदन दिन सक्नेछ ।

५७. भवन भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्ने :

- कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर पुनराबेदन परेकोमा उच्च अदालतबाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरि निर्णय भएको मितिले पैंतिस दिन भित्र र पुनराबेदन नपरेकोमा पुनराबेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले पैंतिस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।
- म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था 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, संस्था वा सरकारी निकायबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।
- गाउँपालिका कार्यालयले भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउदा भरमग्दुर प्रयास गर्दागर्दै पनि भत्काउनु पर्ने भाग भन्दा बढी भाग भत्कन गएमा गाउँपालिका कार्यालय जबाफदेही हुने छैन र त्यसरी भत्काउनु पर्ने भन्दा बढी भाग भत्कन गई क्षति पुग्न गए बापत सम्बन्धित व्यक्तिले क्षतिपूर्ति माग गर्न पाउने छैन ।

५८. सहयोग गर्नुपर्ने :

गाउँपालिकाको कार्यालयले भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउँदा कसैले बाधा विरोध गरेमा गाउँपालिकाले स्थानीय प्रशासनको सहयोग माग गर्न सक्नेछ र त्यसरी सहयोग माग भएमा गाउँपालिका कार्यालयलाई आवश्यक सहयोग गर्नुपर्नेछ ।

५९. यस निर्देशिकामा लेखिएको शर्तहरु नेपाल सरकारको ऐन, नियमावली, निर्देशन संग बाझिएमा बाझिएको हदसम्म स्वतः अमान्य हुनेछ ।

घर नक्सा शाखाको काम, कर्तव्य र अधिकार :

१. गाउँपालिकाको 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. गाउँपालिकाको स्वीकृत नम्समा रहि घर नक्सा पास सम्बन्धी कार्य गर्ने ।

७. इजाजत बेगर संरचना बनाउने कार्यमा नियन्त्रण गर्ने ।

८. घर नक्सा पास सम्बन्धमा गाउँपालिकाले लिनुपर्ने नीति र अवलम्बन गर्नुपर्ने मापदण्ड एवं कार्यविधिको तर्जुमा गर्न सघाउने तथा जग्गाको नापजाँच विवाद आएमा सोको निरुपणका लागि आवश्यक प्राविधिक सहयोग पुऱ्याउने ।

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

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

११. गाउँ क्षेत्रमा घर नम्बरिङ सम्बन्धि काम गर्ने ।

१२. घर नक्सा पास सम्बन्धमा गाउँपालिकाले लिनु पर्ने नीति र अवलम्वन गर्नु पर्ने मापदण्ड एवं सो सँग सम्बन्धित नीतिको अभिलेख राख्ने ।

अनुसूची - १

नयाँ घर निर्माण कार्यको लागि नक्सा पास गर्न अनिवार्य पेश गर्नुपर्ने कागजातहरु

- जग्गा धनी प्रमाणपत्र (लालपुर्जा) को प्रतिलिपि
- जग्गाधनीको नागरिकताको प्रतिलिपि
- कित्ता नं. प्रस्ट भएको नापी नक्सा (ब्लु प्रिन्ट)को सक्कल
- चालु आर्थिक बर्षको एकिकृत सम्पति कर र गाउँपालिकाबाट तोकिएको अन्य कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि
- पासपोर्ट साइजको फोटो २ प्रति
- निर्माण व्यवसायी वा मुख्य निर्माणकर्मी को गाउँपालिकाबाट लिएको इजाजत पत्रको प्रतिलिपि
- नक्साको फोटोकपी २ प्रति
- इन्जिनियरिंङ कन्सल्टेन्सीको हकमा गाउँपालिकाको इजाजतको प्रतिलिपि
- क, ख, ग बर्गका भवनहरुको हकमा भवन स्वामित्व कर्ताले भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिक संग घर निर्माण सुपरिवेक्षणको लागि गरिएको सम्झौता पत्र
- क र ख बर्गका घरको हकमा नक्सा बनाउने इन्जिनियरको नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिलको दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति

वडा नं १

क्र. स.	सडकको नाम	सडकको मध्यरेखादेखि छोड्नुपर्ने दुरी	
		R.O.W	Setback
१	कुविण्डे नुवाकोट ग्रा.स.	७.५ मिटर	**व्यापारीक प्रयोजनका लागि २ मिटर र आवासीय भवनको लागि १.५ मिटर**
२	फेदिखोला खड्कागाउँ कर्मिडाँडा मट्टीखान ग्रा.स.	५ मिटर	
३	मणीको थुम्को डाँडाखेत कृषि सडक	३ मिटर	
४	सर्केटारी कटुजेश्वारा कृषि सडक	३ मिटर	
५	कुविण्डे कोलाचौर गर्दुम ग्रा.स.	३ मिटर	
६	रामकोट दामगाडे मा.वि. ग्रा.स.	३ मिटर	
७	पुर्सुम्टा ढाँडा बच्छीमडाँडा ग्रा.स.	३ मिटर	
८	राम्चेडाँडा अकाङ् ढुवाडे ग्रा.स.	३ मिटर	

वडा नं २

क्र.स.	सडकको नाम	सडकको केन्द्रदेखि कायम गर्ने चौडाई	सेटब्याक
१	खड्केटारी भाटखोला बागे पर्वत ग्रा.स.	७.५ मिटर	व्यापारीक प्रयोजनका लागि २ मिटर र आवासीय भवनको लागि १.५ मिटर
२	फेदिखोला मिरुडाँडा नुवाकोट ग्रा.स.	६ मिटर	
३	फेदीखोला चक्रपथ	३ मिटर	
४	खड्केटारी खहरे मिरुडाँडा ग्रा.स.	४ मिटर	
५	बडाचौर लामखोरीया खहरे ग्रा.स.	४ मिटर	
६	बडाचौर पातीआल्ना ग्रा.स.	३ मिटर	
७	कुखुरेखोला ओधेमारा मिरुडाँडा ग्रा.स.	३ मिटर	
८	फेदीखोला सिरस्वारा नैखु पोखारा ग्रा.स.	३ मिटर	
९	कुखुरेखोला चनौटे सिधाने पंचधाम ग्रा.स.	५ मिटर	
१०	फेदीखोला स्थानचौर ग्रा.स.	३ मिटर	
११	फेदीखोला स्थानचौर बाहाँटारी पौवा ग्रा.स.	३ मिटर	
१२	फेदीखोला स्थानचौर बाहाँटारी सर्केटारी ग्रा.स.	३ मिटर	
१३	आंगेकुना लामीस्वारा तल्लो कुडुले ग्रा.स.	३ मिटर	
१४	आंगेकुना लामीस्वारा दामगाडे ग्रा.स.	३ मिटर	
१५	सर्केटारी कुडुले दामगाडे ग्रा.स.	३ मिटर	
१६	आंगेकुना लामीस्वारा सार्कीगाउँ ग्रा.स.	३ मिटर	
१७	जोगीस्थान खड्कागाउँ गाडाबास नुवाकोट ग्रा.स.	५ मिटर	
१८	नयाँ मार्ग ग्रा.स.	३ मिटर	
१९	स्थानचौर बाहाँटारी लहरेखोरीया ग्रा.स.	३ मिटर	
२०	सिद्धार्थ राजमार्ग नौलाखेत ग्रा.स.	३ मिटर	
२१	सिद्धार्थ राजमार्ग चापखेत ग्रा.स.	३ मिटर	
२२	कोल्डाँडा जि.टी. टोल ग्रा.स. कुडुले	३ मिटर	

वडा नं ३

क्र.स.	सडकको नाम	सडकको केन्द्रदेखि कायम गर्ने चौडाई	सेटब्याक
१	खड्केटारी पञ्चासे दोविल्ला सडक	७.५ मिटर	व्यापारीक प्रयोजनका लागि २ मिटर र आवासीय भवनको लागि १.५ मिटर
२	साउनेपानी पातीहाल्ना सडक	५ मिटर	
३	पारिकाबारी भाटखोला सिँधाने पञ्चधाम सडक	५ मिटर	
४	आँपको रुख थाउने डाँडा सडक	३ मिटर	
५	देउराली बुकी पोखरी सडक	३ मिटर	
६	पल्लाबारी चिप्लेटी सडक	३ मिटर	

७	पारिकाबारी डाँडापोखरी सडक	३ मिटर	
८	सुन्दरी डाँडा काहुले सडक	३ मिटर	
९	सरौटे ठुलस्वाँरा सडक	३ मिटर	
१०	देउराली खोला थाउने डाँडा सडक	३ मिटर	
११	साहुथर पँदालेको चौर सडक	३ मिटर	
१२	पारिकाबारी खोलाखेत सम्रेश मोटर बाटो	५ मिटर	

वडा नं ४

क्र. स.	सडकको नाम	सडकको केन्द्रदेखि कायम गर्ने चौडाई	सेटब्याक
१	सर्केटारी गलेम पञ्चासे सडक	७.५ मिटर	व्यापारीक प्रयोजनका लागि २ मिटर र आवासीय भवनको लागि १.५ मिटर
२	पर्सेभाटी टोड्के ग्रा.स.	५ मिटर	
३	सुवेदीथोक छपालीथोक ग्रा.स.	३ मिटर	
४	वडा कार्यालयदेखि छपालीथोक ग्रा.स.	३ मिटर	
५	वडा कार्यालयदेखि गैरारु ग्रा.स.	३ मिटर	
६	शिल्लो मन्दिरदेखि राम्चे देउराली ग्रा.स.	३ मिटर	
७	टोड्के उल्लेरी ग्रा.स.	५ मिटर	
८	छेलोहाल्ने बाहाँटारी ग्रा.स.	३ मिटर	
९	सर्केटारी ठुलाखेत ग्रा.स.	३ मिटर	
१०	सर्केटारी वडाचौर ग्रा.स.	३ मिटर	
११	पोवा बाहाँटारी ग्रा.स.	५ मिटर	व्यापारीक प्रयोजनका लागि २ मिटर र आवासीय भवनको लागि १.५ मिटर
१२	डिही गादारे जोगिथोक ग्रा.स.	३ मिटर	
१३	ढुम्रेखोला भाँटास्वारा ग्रा.स.	३ मिटर	
१४	ठोट्नेहारी खामोहाले ग्रा.स.	३ मिटर	
१५	टोड्के देउराली पाम्दुरखाल्टा ग्रा.स.	३ मिटर	
१६	रुन्चे गहिरो कल्याहा ग्रा.स.	३ मिटर	
१७	टोड्के देउराली भाँजेटोल ग्रा.स.	३ मिटर	
१८	बाटारे टोल ग्रा.स.	३ मिटर	
१९	काभ्राबोट थुम्की ग्रा.स.	३ मिटर	
२०	शेरबजार कुवापानी सडक	३ मिटर	

वडा नं ५

क्र. स.	सडकको नाम	सडकको केन्द्रदेखि कायम गर्ने चौडाई	सेटब्याक
१	खड्केटारी पञ्चासे दोविल्ला ग्रा. सडक	७.५ मिटर	व्यापारीक प्रयोजनका लागि २ मिटर र आवासीय भवनको लागि १.५ मिटर
२	गाउँलेपधेरा सम्रेस इलिची फड्के ग्रा.स.	५ मिटर	
३	फड्के नुनठेक ग्रा.स.	३ मिटर	
४	मैदान तोराजा ग्रा.स.	५ मिटर	
५	भाटखोला घैयाखेत हुदै सम्रेस ग्रा.स.	५ मिटर	
६	फड्के सालिमे पञ्चासे भञ्ज्याङ ग्रा.स.	३ मिटर	

माथि उल्लेखित सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र सम्बन्धमा गाउँपालिकाले तोकेभन्दा बढी क्षेत्राधिकार हुने गरि जिल्ला वा केन्द्रले सडक अधिकार क्षेत्र तोकेमा स्वतः जिल्ला वा केन्द्रले तोकेको सडक अधिकार क्षेत्रलाई पालना गरिनेछ ।

मिति:-२०७७/१०/०७

फेदीखोला गाउँपालिका कार्यालयको नक्सापास सम्बन्धी सूचना

२०७२ साल वैसाख १२ गते गएको विनाशकारी भुकम्प पछी रोकिएको यस गाउँपालिकाको नक्सापास प्रकृया निम्न वमोजिम सुचारु गराईएको सम्पुर्ण फेदीखोला गाउँवासीलाई जानकारी गराईन्छ ।

१. नयाँ वन्ने घर वनाउँदा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले वनाएको वस्ती विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभुत मापदण्ड २०७२ तथा फेदीखोला गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०७४ अनुसरण गरि वनाउनुपर्ने ।

२. गाउँपालिकामा आंशिक रुपमा नक्सापास भएका १७ मिटर भन्दा कम उचाई भएका तत्कालिन भवन संहिता पालना गरेका भवनहरुलाई मिति २०७७/१०/१५ देखि २०७८/१०/१५ गते भित्र नक्सापास प्रकृयामा आउन अनुरोध गरिन्छ ।

३. गाउँपालिका भित्र स्वीकृत लिई वनेका भवनहरुको अभिलेख गाउँपालिकामा राख्नुपर्ने हुँदा मिति २०७७/१०/१५ देखि २०७८/१०/१५ गते भित्र अभिलेखिकरण गर्न आउन अनुरोध गरिन्छ ।

साथै गाउँपालिका भित्र वनाउने कुनै पनि भौतिक संरचना गाउँपालिकाको स्वीकृती लिई मात्र वनाउन पर्ने, स्वीकृती नलिई वनाइएको संरचना कानुन विपरित हुने र त्यस्ता संरचना गाउँपालिकाले कुनै पनि वेला भत्काउन सक्ने ब्यहोरा जानकारी गराईन्छ। त्यसैले सम्पुर्ण गाउँवासीलाई भुकम्प प्रतिरोधात्मक भवनको स्वीकृती लिई मात्र भवन निर्माण गर्नहुन फेदीखोला गाउँपालिका हार्दिक अनुरोध गर्दछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय, फेदीखोला गाउँपालिका, स्याङ्जा

सम्झौता पत्र

.... का निवेदक श्री ....(यसपछि पहिलो पक्ष भनिने) र भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोके बमोजिमको योग्यता पुगेका स.ई. श्री .... (यसपछि दोस्रो पक्ष भनिने) बीच पहिलो पक्षको फेदीखोला गाउँपालिका वडा न...... साबिक .... गा.वि.स. को कि.न. .... मा बन्ने नया घरको स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गर्ने कार्यको निर्माण कार्य सम्पन्न हुने समयसम्म सुपरिबेक्षणको लागि निम्न शर्त हरुमा दुवै पक्ष सहमत भइ यो सम्झौता गरिएको छ।

शर्तहरु :-

१) स्वीकृत नक्सा बमोजिम घर निर्माण गर्नु पहिलो पक्षको दायित्व हुनेछ ।

२) स्वीकृत नक्सा बमोजिम घर निर्माण नभएमा दोस्रो पक्षले पहिलो पक्षलाई नक्सा बमोजिम घर निर्माण गर्न अनुरोध गर्नेछ र उक्त अनुरोधलाई पहिलो पक्षले स्वीकार गर्नुपर्नेछ । अन्यथा दोस्रो पक्षले घर निर्माण कार्य रोक्का राखी गाउँपालिकामा जानकारी गराउनेछ ।

३) पहिलो पक्षले निर्माण सुपरिबेक्षणको लागि दोस्रो पक्षलाई बोलाएको बखत निर्माण सुपरिबेक्षण गर्नु दोस्रो पक्षको दायित्व हुनेछ अन्यथा पहिलो पक्षले यो संझौता रद्द गरि अर्को योग्यता पुगेको प्राबिधिक संग निर्माण सुपरिबेक्षणको लागि सम्झौता गर्न सक्नेछ ।

४) घर निर्माण सुपरिबेक्षणको लागि पहिलो पक्षले दोस्रो पक्षलाई सुपरिबेक्षण बापत रु .... (अक्षरुपि ....) दिनुपर्नेछ ।

दोस्रो पक्ष	पहिलो पक्ष
स. ई. श्री	घरधनी श्री ....

आज्ञाले
चिरन्जीबी बराल
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत