स्थानीय राजपत्र

साकेला गाउँपालिका, स्थानीय सरकारद्वारा प्रकाशित

मितिः-२०७८-११-११

खण्ड ३

स्थानीय सरकार

साकेला गाउँपालिका, मानेभञ्याङ ,खोटाङ

साकेला गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सा पास कार्यविधि, २०७८

साकेला गाउँपालिकाको भवन निर्माण

तथा

नक्सा पास कार्यविधि, २०७८

....

प्रमाणिकरण गर्ने

अर्जुन कुमार खड्का

अध्यक्ष

साकेला गाँउपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सा पास कार्यविधि, २०७८

प्रमाणिकरण मितिः२०७८।१०।२५

प्रस्तावनाः साकेला गाउँपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवनहरु उचित मापदण्ड अनुरुप निर्माण गर्न गराउन, नक्सा पास गरी भवन निर्माण गर्ने अनुमति प्रदान गर्ने सम्बन्धमा कानूनी व्यवस्था गर्न वाच्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार संचालन ऐनं, २०७४ को परिच्छेद ७ को दफा २७ देखि ४५ र नेपाल सरकार सङ्घीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालय द्वारा प्राप्त वस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभूत मापदण्डर शहरी विकास मन्त्रालयद्वारा प्राप्त वस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभूत मापदण्ड,२०७२ समेतको कानूनी व्यवस्थालाई आधार मानी साकेला गाउँ कार्यपालिकाको मिति २०७८।१०।२४ गते वसेको वैठकद्वारा साकेला गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सा पास कार्यविधि, २०७८ स्वीकृत गरी लागू गरिएको छ ।

परिच्छेद - १
प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः क) यस कार्यविधिको नामः- भवन निर्माण तथा नक्सा पास कार्यविधि, २०७८ रहनेछ ।

ख) यो साकेला गाउँ कार्यपालिकाको वैठकबाट स्वीकृत भएको मिति देखि लागू हुनेछ ।

ग) यो कार्यविधि गाउँपालिका भित्रका व्यक्ति,संघ संस्था र सरकारी कार्यालयहरू समेतलाई लागू हुनेछ ।

२. परिभाषाः विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा;

२१ "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन,२०७४, भवन ऐन, २०५५ र सड्क ऐन, २०३१ लाई बुझाउँदछ ।

२२ "कार्यविधि" भन्नाले साकेला गाउँ कार्यपालिका खोटाङले जारी गरेको भवन निर्माण तथा नक्सा पास कार्यविधि, २०७८ लाई बुझाउँदछ ।

२३ "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत प्रशासकीय अधिकृत भन्ने जनाउँदछ ।

२४ "अधिकार प्राप्त निकाय वा पदाधिकारी" भन्नाले कार्यविधि कार्यान्वयनको लागि गाउँपालिकाले तोकेको आधिकारिक निकाय वा व्यक्ति भन्ने बुझाउँदछ ।

२५ "भवन" भन्नाले व्यक्तिगत, सरकारी कार्यालय, व्यवसायिक वा संस्थागत प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने पक्की, अर्ध पक्की, परमपरागत पक्की र कच्ची भौतिक संरचना भन्ने बुझाउँदछ ।

२६ "भवन निर्माण" भन्नाले नयाँ भवन बनाउने,पुरानो भत्काई पुनः निर्माण गर्ने,तला थप गर्ने,मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गर्ने गरी झ्याल, ढोका, कौसीवा छज्जा,दलान,टहरा,तवेला वा ग्यारेज आदि बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने समेतका कार्यलाई बुझाउँदछ ।

२७ "घडेरी वा प्लट" भन्नाले बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भाग भन्ने बुझाउँदछ ।

२८ "मोहडा" भन्नाले बाटो,चोक जस्ता सार्वजनिक जग्गा तर्फको जमिनको अधिल्लो भाग भन्ने बुझाउँदछ ।

२९ "प्लट भित्रको खुला भाग" भन्नाले प्लटमा खुल्ला छोडिएको भागलाई बुझाउँदछ ।

२१० "अगाडिको खुला भाग" भन्नाले कुनैपनि भवन निर्माणको अगाडि पट्टि रहेको प्लटको खुला भागलाई बुझाउँदछ ।

२११ "भूमिगत तला" भन्नाले जमिनको सतहबाट तल वा १.२ मिटरसम्म माथि बनाईएको भवनको सबैभन्दा तल्लो भाग भन्ने बुझाउँदछ ।

२१२ "प्लटको गहिराई" भन्नाले प्लटको मोहडा वा अगाडिको सिमानाबाट पछाडी पट्टिको सिमानासम्मको दुरीलाई बुझाउँदछ ।

२१३ "कल डे स्याक" भन्नाले एकातर्फ बन्द भएको सडकलाई बुझाउँदछ ।

२१४ "छज्जा वा वार्दली" भन्नाले कुनै पनि भवनको गारोभन्दा बाहिर छेकावार सहितको आवतजावत गर्न वा वस्नको लागि निर्माण गरिने वा गरिएको संरचना भन्ने बुझाउँदछ ।

२१५ "मापदण्ड" भन्नाले यस कार्यविधिमा तोकिए बमोजिमको मापदण्ड भन्ने बुझाउँदछ ।

२१६ "सरकारी कार्यालय वा निकाय" भन्नाले नेपाल सरकारको मन्त्रालय, सचिवालय, विभाग तथा गाउँपालिकाको कार्यालयलाई जनाउँदछ । सो शब्दले प्रचलित कानून बमोजिम गठन भएको आयोग, परिषद् र समिति समेतलाई बुझाउँदछ ।

२१७ "संस्था" भन्नाले निजी वा सामुदायिक विद्यालय, गैर सरकारी संस्था, समुदायमा आधारित संस्थाहरू, सामुदायिक वन लगायत विभिन्न किसिमका सेवा प्रदायक उपभोक्ता समूहहरूद्वारा सञ्चालित संस्था समेतलाई बुझाउँदछ ।

२१८ "जग्गाको उपयोग/जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)" भन्नाले भवनको भुईं तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई बुझाउँदछ ।

२१९ "भुईं क्षेत्रको अनुपात (Floor area Ratio FAR)"भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई बुझाउँदछ ।

२२० "सडकको अधिकार क्षेत्र(Right of Way)"भन्नाले ऐन, नियम तथा यस कार्यविधिले तोकेको सडकको चौडाईलाई बुझाउँदछ ।

२२१ "सेटव्याक(Set Back)"भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छोडनुपर्ने न्यूनतम दूरीलाई बुझाउँदछ ।

२२२ "किरण सतह(Light plane)" भन्नाले सेटव्याक रेखामाथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटव्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुईगुना उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोडने काल्पनिक सतहलाई बुझाउँदछ ।

२२३ "खुल्ला क्षेत्र(Open space)" भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्ने वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्र र कार्यविधिले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने भनी तोकिदिएको सार्वजनिक, पर्ति, ऐलानी आदि जग्गा समेतलाई बुझाउँदछ ।

२२४ "टाँसिएको भवन(Attached Building)"भन्नाले जग्गाको साँध सिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई बुझाउँदछ ।

२२५ "जोडिएको भवन(Joined Building)" भन्नाले बेग्ला बेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई बुझाउँदछ ।

२.२६ "आंशिक निर्माण सम्पन्न" भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई बुझाउँदछ ।

२.२७ "गाउँपालिका" भन्नाले साकेला गाउँपालिका भन्ने बुझाउँदछ ।

२.२८ "प्राविधिक समिति" भन्नाले गाउँपालिकाकोप्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको संयोजकत्वमा गाउँपालिकाको भवन संहिता तथा नक्सा शाखाको प्रमुख, नापी कार्यालयका नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित अन्य विशेषज्ञहरू सहितको समिति भन्ने बुझाउँदछ।

२.२९ "नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured physical plan)" भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई बुझाउँदछ ।

२.३० "सार्वजनिक भौतिक योजना(Public physical plan)" भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई बुझाउँदछ ।

२.३१ "वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप" भन्नाले नेपाल सरकारले मिति २०७०।०६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारूप,२०७० (Environment friendly local government framework)लाई बुझाउँदछ।

२.३२ "क वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) बमोजिम अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई बुझाउँदछ ।

२.३३ "ख वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (ख) बमोजिम भुँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा स्ट्रक्चरल स्पान ४.५ मिटरभन्दा बढी भएका भवनहरूलाई बुझाउँदछ ।

२.३४ "ग वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) बमोजिम १००० वर्ग फिटसम्म भुईं तलाको क्षेत्रफल वा उचाई ३ तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान ४.५ मिटरभन्दा कम भएका भवनहरूलाई बुझाउँदछ ।

२.३५ "घ वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) बमोजिम क, ख र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुङ्गा,माटो,बाँस,खर आदि प्रयोग गरी निर्माण गरिएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

२.३६ "माटो परीक्षण" भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय वा सङ्घीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले तोके बमोजिम अपनाईने परीक्षण प्रकृया वा विधिलाई जनाउँदछ ।

२.३७ "आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू" भन्नाले सडक,ढल,खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

२.३८ "संवेदनशील क्षेत्र" भन्नाले राष्ट्रपति निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरूलाई जनाउँदछ ।

२.३९ "संस्थागत भवन" भन्नाले विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

२.४० "सभा सम्मेलन भवन" भन्नाले मानिसहरू जमघट हुने, गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त विशाल बजार,मल्टि कम्प्लेक्स,तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

२.४१ "सार्वजनिक भवन" भन्नाले संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोज भतेरस्थल आदिलाई जनाउँदछ ।

२.४२ "व्यापारिक भवन" भन्नाले पूर्णरूपमा व्यापारिक प्रयोजनमा उपयोग गरिएको भवनको अलावा तल्लो तल्ला व्यापारिक प्रयोजनमा र माथिल्लो तल्ला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई जनाउँदछ ।

२.४३ "इञ्जिनियर/आर्किटेक्ट" भन्नाले इञ्जिनियरिङ व्यवसाय गर्न नेपाल सरकारको आधिकारिक निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

२.४४ "प्राविधिक" भन्नाले भवन निर्माण कार्यका लागि नक्सा, डिजाइन, तयार गर्ने र भवन निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्नका लागि नेपाल इञ्जिनियरिङ काउन्सिलबाट मान्यता प्राप्त व्यक्ति भन्ने बुझाउँदछ ।

२.४५ "राजमार्ग" भन्नाले नेपाल सरकारले राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी वा प्रचलित कानूनमा उल्लेख भए अनुसार तोकिएका राष्ट्रिय राजमार्गलाई जनाउँदछ ।

२.४६ "फिडर सडक वा सहायक राजमार्ग" भन्नाले नेपाल सरकारले राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी जिल्ला सदरमुकाम लगायत (शहर, गाउँ र सँगै जोडिएको यसको ग्रामीण भेग) हरूलाई राजमार्गसँग जोडने मूल सडकलाई जनाउँदछ ।

२.४७ "आर्टेरियल सडक वा जिल्ला मार्ग" भन्नाले संघीय सरकार वा स्थानीय तह वा गाउँपालिका वा राजपत्र अन्य मापदण्डमा उल्लेख गरेअनुरूप शहरको केन्द्रीय भागलाई बाहिरी भागका बस्ती वा फिडर (सहायक राजमार्ग) सडकसंग जोडने सडकलाई जनाउँदछ ।

२.४८ "सब आर्टेरियल सडक" भन्नाले नेपाल सरकार वा गाउँपालिकाले नेपाल राजपत्र वा मापदण्डमा उल्लेख गरे अनुरूप आसपासमा रहेका विभिन्न वस्तीहरूलाई जोडने सडक रआर्टेरियल सडकसंग जोडने सडकलाई पनि जनाउँदछ ।

२.४९ "कलेक्टर सडक" भन्नाले गाउँपालिकाले मापदण्डमा उल्लेख गरे अनुरुप शहरका विभिन्न भागहरूलाई आर्टेरियल सडकसँग जोडने सडकलाई जनाउँदछ ।

परिच्छेद -२
भवन निर्माण स्वीकृति प्रकृया

३. भवन निर्माणको लागि स्वीकृतिः

३.१ भवन निर्माण कार्यको स्वीकृति लिनका लागि स्वामित्ववालाले वडा समितिबाट सिफारिस लिनु पर्नेछ । स्वीकृति लिनका लागि देहाय अनुसारका कागजातहरू पेश गर्नुपर्नेछ ।

क) चालु आर्थिक वर्षको मालपोत रसिद वा रजिष्ट्रेशन पारित भएको तमसुकको प्रतिलिपि १ प्रति,

ख) कित्ता नं. समेत प्रष्ट देखिने नापी नक्साको सक्कल (ब्लू प्रिन्ट र ट्रेस नक्सा) १/१ प्रति,

ग) पास गरिने नक्सा (निवेदक तथा डिजाईनरको सहीछाप, हस्ताक्षर समेत हुनुपर्ने) ३ प्रति,

घ) डिजाईनर इजाजतपत्रको प्रतिलिपि (सरोकारवालाले प्रमाणित गरेको र चालु आ.व.को लागि नवीकरण समेत भएको) १ प्रति,

ङ) नक्सा पासका लागि निवेदन दिने व्यक्ति भए पासपोर्ट साइजको फोटो ४ प्रति,

च) क, ख, र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि निवेदन दर्ता गर्ने स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्न भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोके बमोजिमको योग्यता पुगेका प्राविधिकसँग भएको सम्झौतापत्र,

छ) स्वामित्ववालाको जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जा र नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको फोटोकपि १/१ प्रति ।

४. मन्जुरी लिई भवन निर्माण गरिने भएमाः

ज) जग्गाधनीले मञ्जुरी दिएको मञ्जुरीनामा सक्कल (नक्सा शाखाको रोहवरमा मञ्जुरी दिनेले सहीछाप गर्नुपर्ने)

झ) मञ्जुरी दिने व्यक्तिको नागरिकता प्रमाण पत्रकोको प्रतिलिपि १ प्रति,

ञ) वारेसद्वारा नक्सा पास गराउने भएमा वारेसवाला व्यक्तिको नेपाली नागरिकताको प्रतिलिपि १ प्रति,

ट) प्लिन्थ एरिया १००० वर्गफिटभन्दा बढी वा तीन तलाभन्दा बढीको भवन भएमा स्ट्रक्चरल विश्लेषण(Structural analysis)२ प्रति र स्ट्रक्चरल नक्सा ३ प्रति,

ठ) सरकारी कार्यालय भए निर्माण गरिने भवनको नक्सा सहितको कार्यालयको पत्र, संस्था भए चालु आर्थिकवर्षसम्मको लागि संस्था नवीकरण भएको प्रमाणपत्र र संस्थाको कार्य समिति बैठकको निर्णयको प्रतिलिपि सहित संस्थाको चिठी ।

परिच्छेद -३

भवन निर्माण गर्दा पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड

५. भवन निर्माणकर्ताले पालना गर्नुपर्ने मापदण्डहरूः

५.१ भवन निर्माण गर्दा स्वामित्वकर्ताले अनुसूची -३ मा उल्लेख भए बमोजिमको सडक क्षेत्राधिकार (Right of way)र अनुसूची ४ मा उल्लेख भए अनुसारको सेटव्याक छोडनु पर्नेछ । तरप्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाई केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्न सकिनेछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा सडकतर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

५.२ निर्माण सम्पन्न भईसकेको भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी गाउँपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र परिवर्तन गर्न सकिनेछ । स्वीकृति नलिई प्रयोजन परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्नुका साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट वञ्चित गर्न सम्वन्धित निकायहरूलाई लेखि पठाउनेछ ।

५.३ आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवनको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहने भएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ ।

५.४ वस्ती विकासको लागि (Planning permit)कार्यान्वयनमा ल्याईएका आवासीय क्षेत्रमा निर्माण हुने कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाईने छैन ।

५.५ नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्ययन बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । त्यस्तो क्षेत्र स्वतः हरित क्षेत्रको रूपमा कायम हुनेछन् ।

५.६ एक (१) मिटरभन्दा लामो छज्जा, वार्दली वा टप निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदनसाथ सो को स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ । तर, सेटव्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा वार्दली वा टप निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन ।

५.७ अनुसूची -७ मा उल्लेखित पुराना तथा घना आवासीय क्षेत्र भनि कार्यविधिले तोके वाहेकका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा आफ्नो जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेरमात्र आइसोलेटेड पिल्लर तथा जग वा भारवहन गाह्रो निर्माण गर्नुपर्नेछ । तर, तोकिएका पुराना तथा घना आवासीय वस्तीका आवासीय घरमा संयुक्त पिल्लर लगायतका इञ्जनियरिङ प्रविधि प्रयोग गर्दा यो बुँदाले वाधा पुर्याउने छैन ।

५८ अनुसूची -७ मा उल्लेखित पुराना तथा घना आवासीय क्षेत्र भनि कार्यविधिले तोके वाहेकका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा निर्माण गरिने भवनको भुँइ तलाले २५० वर्ग मिटर सम्मको घडेरी भएमा ७० प्रतिशत, २५० वर्ग मिटरभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरी भएमा ६० प्रतिशत र सरकारी, अर्ध सरकारी र सार्वजनिक भवनहरूले ५० प्रतिशतभन्दा बढी खर्चिन पाउने छैनन् ।

५९ नापी नक्सा र श्रेस्तामा बाटो कायम नगरी सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई वा सार्वजनिक वा निजी कुनै प्रकारको प्राकृतिक ताल, तलैया, धाप, पोखरी, पानीका मुहान, निकास र पानीको मुहानलाई मिचेर वाबाटो कायम गरी भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिईने छैन ।

५१० भवन ऐन २०५५ को दफा ८ को बुँदा नं. (क), (ख), (ग) र (घ) बमोजिमका भवन निर्माण गर्न चाहने स्वामित्वकर्ताले आफूले निर्माणगर्न चाहेको भवनको नक्सा गाउँपालिकामा सूचिकृत कन्सल्टेन्सीरइञ्जिनियरद्वारा तयार गराएको हुनुपर्नेछ ।(क), (ख), (ग) र (घ)वर्गको भवनको नक्सामा सकपिट/ सेफ्टीट्यांकी र (घ) वर्गको भवनको हकमा वाटरसील प्यान चर्पीको अनिवार्य व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ ।

५११ भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा निर्माण सुपरीवेक्षणका लागि सम्झौता गरेको प्राविधिक वाहेक अर्को प्राविधिक मार्फत निर्माण सुपरीवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरीवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सो को सूचना अविलम्व गाउँपालिकालाई दिनु पर्नेछ । त्यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सूचीमा राखेछ ।

५१२ भवन निर्माणको लागि नक्सा डिजाइन गर्ने प्राविधिकले भवन संहिता तथा निर्माण सम्वन्धी मापदण्ड अनुसार नक्सा तयार गरिएको भन्ने व्यहोरा लेखी आफ्नो नाम र नेपाल इञ्जिनियरिङ काउन्सिलबाट प्राप्त दर्ता नम्वर समेत उल्लेख गरी निज आफैले दस्तखत गरेको हुनुपर्नेछ ।(यो कार्यविधिमा जेसुकै लेखिएको भए ता पनि स्थानीय तहमा कार्यरत प्राविधिकहरूले आफू कार्यरत स्थानीय तहको कार्यक्रम वाहेकका निर्माण हुने भवनहरूको योजना,ढाँचा,नक्सा तयार, सुपरीवेक्षण र डिजाईन गर्ने कार्यमा संलग्न हुन पाउने छैनन् ।)

५१३ नक्सा प्रमाणितका लागि गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयका प्रमुख प्रशासकीय प्रमुख समक्ष सिफारिस गर्न गाउँपालिकाका प्राविधिकले समेत आफ्नो नाम र नेपाल इञ्जिनियरिङ काउन्सिलको दर्ता नं. समेत उल्लेख गरी सही गरेको हुनु पर्नेछ ।

५१४ खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्र र जोखिम नक्सांकन अनुसार बाढी, पहिरो, भूक्षय आदि जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचानका आधारमा सो क्षेत्रमा भवन निर्माण कार्यका लागि प्रतिवन्ध लगाउन जिल्ला दैवी प्रकोप उद्दार समितिले सिफारिस गरेको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न अनुमति दिईने छैन

५१५ क वर्ग वा दश हज्जार वर्गफिटभन्दा बढी क्षेत्रफलका भवन निर्माणको अनुमति दिनुअघि प्राविधिक समितिको सिफारिस लिनु पर्नेछ ।

५१६ क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिंदा तेस्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। सो को लागि गाउँपालिकाले इञ्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इञ्जिनियरबाटमात्र तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाईनमा गाउँपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरूबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer review)समेतको व्यवस्था गर्नेछ ।

५.१७ भुईंतला सहित एकतलाभन्दा अग्लो विद्यालय भवन,जतिसुकै तलाका सार्वजनिक, क वर्गका र ख वर्गका भुईतला सहित ४ तला वा १७ मिटरभन्दा अग्ला वा १० हजार वर्गफिटभन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास र सङ्घीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गराएको हुनु पर्नेछ ।

५.१८ अनुसूची -७ मा उल्लेख भएका पुराना तथा घना आवासीय क्षेत्र बाहेकका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा घडेरीको क्षेत्रफल २५० वर्ग मिटरसम्म अधिकतम ४ र २५० वर्ग मिटरभन्दा बढी अधिकतम ३.५FAR (Floor area ratio)कायम गरिनेछ ।

५.१९ भवन निर्माणकर्ताले आफ्नो वाहेक अन्य व्यक्तिको नाममा रहेको जग्गामा भवन निर्माण गर्नुपर्ने भएमा मञ्जुरीनामा दिने व्यक्ति गाउँपालिकको नक्सा पास शाखामा आई अनुसूची -९ बमोजिमको मञ्जुरीनामामा सही गरी भवन निर्माणकर्ता व्यक्तिलाई दिएको हुनु पर्नेछ ।

५.२० अनुसूची -७ मा उल्लेख भएका पुराना तथा घना आवासीय क्षेत्र र अनुसूची -३ मा उल्लेखित सडक क्षेत्रहरूको आसपासमा निर्माण गरिने भवनहरूको हकमा सडकबाट भवनसम्म र भवनबाट सडकसम्म आवत जावत गर्ने बाटो वा सडक रहेकोआधारको सुनिश्चतता नगरी नक्सा पास गरिने छैन । तर, ग्रामीण क्षेत्रमा निर्माण गरिने घ वर्गका भवनहरूको हकमा यो बुँदा लागू हुने छैन ।

५.२१ भवनको प्लिन्थ लेभल पक्कीं सडक भएमा सडकको सतहभन्दा १.५ फिट, ग्राभेल भएमा २.५ फिट र कच्ची सडक भएमा ३ फिटभन्दा कम उचाई राखि भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

५.२२ कल डे स्याक बाटोको५० मिटरभन्दा छोटो दूरीभित्रको सडक क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम हुनेछ ।

५.२३ सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा १.२ मिटर सम्म अग्लो गाह्रो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरीमात्र स्वीकृति दिइनेछ, ०.६ मिटरभन्दा अग्लो जाली राखि निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनुपर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सो को स्ट्रक्चरल डिजाइन संलग्न राखिनिवेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले त्यस्तो पर्खाल लगाउन दिनेछ ।

५.२४ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन, सपिङ कम्प्लेक्स, व्यापारिक मल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवन निर्माणका लागि नक्सा पासको अनुमति लिन (Emergency response)समेत नक्सा साथ पेश गर्नु पर्नेछ।

५.२५ संस्थागत भवन,सभा/सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न गाउँपालिकाबाट योजना अनुमतिपत्र (Planning permit)लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाईनेछ ।

५.२६ सार्वजनिक भवन र संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्वन्धित निकायबाट पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिईसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्वीकृतिको कारवाही अगाडि बढाईनेछ । त्यसैगरी प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्वीकृति दिईनेछ ।

५.२७ शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा कार्यविधिमा उल्लेखित मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकेको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र अनुमति दिईनेछ ।

५.२८ अस्पताल, नर्सिङ्होमस्वास्थ्य चौकी आदि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र अनुमति दिईनेछ ।

५.२९ मापदण्ड पुर्याउने प्रयोजनको लागि सँधियारको मञ्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिईने छैन । मापदण्ड पुर्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिई सकेको भवनले पछि कित्ता काट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचविखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ता काट वा बेच विखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र स्वतः खारेज हुनेछ र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ छ वा भत्काउन लगाउनेछ ।

६. भवन एकीकृत गरी पुनः निर्माण गर्नुपर्दाः

क) घना शहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत गरी पुनः निर्माण गर्नुपर्दा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल, साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने सुनिश्चत गरेर मात्र योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरिनेछ ।

ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Raw housing) निर्माणगर्नस्वीकृति दिइनेछ । र त्यस्ता जोडिएका भवनहरू पछि मरमत गर्नुपर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनुपर्नेछ ।

परिच्छेद -४
भवन निर्माणको अनुमति र भवन निर्माणको प्रकृया

७. भवन निर्माण कार्यको लागि अनुमति दिने र भवन निर्माण गर्दा पूरा गर्नुपर्ने प्रकृयाः

७.१ तोकिएको ढाँचाको दरखास्त पेश हुन आएपछि प्राप्त दरखास्त रीतपूर्वकको छ वा छैन जाँच गरी कुनै रीत नपुगेमा सो पुर्याउन लगाई दरखास्त परेको सात दिनभित्रमा उक्त भवन निर्माण गर्दा सँधियार कसैलाई पिर मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाई १५ दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनि गाउँपालिकाको कार्यालय, सँधियारको घर दैलो र भवन निर्माण हुने ठाँउमा सबैले देख्ने गरी सूचना टाँस गर्नु पर्नेछ ।

७.२ कार्यविधिको बुँदान नं. ७.१ बमोजिमको सूचनामा उल्लेखित म्याद नाघेको तीनदिनभित्र इञ्जिनियर वा ओभरसियर र अन्य कर्मचारी समेत संयुक्त रूपमा खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँच गर्न लगाउनु पर्नेछ।

७.३ कार्यविधिको बुँदा नं. ७.२ बमोजिम खटिएका कर्मचारीहरूले भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्ने सन्दर्भमा सर्जमिन गर्दा सर्जमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरू समेत खुलाई सर्जमिन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने व्यहोरा खुलाई जाँचबुझ गर्न खटिएको मितिले १५ दिनभित्र गाउँपालिका समक्ष प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

७.४ हकदावीको लागी प्रकाशित सूचनाको म्यादभित्र हकदावी सम्वन्धी उजुरी नपरेमा र स्थलगत सर्जमिनबाट पनि भवन निर्माण गर्न मिल्ने प्रतिवेदन प्राप्त भएमा सो मितिले सात दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण कार्यको अनुमति दिनु पर्नेछ ।

७.५ हकदावीको लागि प्रकाशित सूचनाको म्यादभित्र उजुरी परी सम्वन्धित पक्षलाई बोलाई तथ्य कुरा पत्ता लगाई हक दैया सम्बन्धी निर्णय गर्नु पर्ने अवस्थामा सम्बन्धित निकायबाट निर्णय भं आएको मितिले तीस दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण कार्यको अनुमति दिनु पर्नेछ ।

७.६ हकदावीको लागि प्रकाशित सूचनाको म्यादभित्र पर्न आएको उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरो मेरो परी हक वेहक छुट्ट्याउनुपर्ने देखिन आएमा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले ३५ दिनभित्र अदालतमा उजुर गर्न जानु भनि पर्चा खडा गरी सम्वन्धित पक्षलाई सुनाउनु पर्नेछ । तर, त्यस्तो जग्गा मध्ये केही भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परेजतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरे बमोजिम हुने गरी बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मञ्जुर गरी अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले अनुमति दिन सक्नेछ ।

७.७ भवन निर्माण कार्यको अनुमति दिंदा सम्पूर्ण निर्माण कार्यको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सि.सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिईनेछ र भवन मापदण्ड अनुसार डि.पि.सि.बनाईएको भए मात्र सो भन्दा माथिल्लो तल्लाको निर्माण गर्न दोस्रो पटक अनुमति दिईनेछ ।

७.८ भवन मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिईने छैन ।

७.९ भवन निर्माण कार्यको स्वीकृति लिएको व्यक्ति वा संस्थाले निर्माण कार्य शुरू गर्नुअघि प्राविधिकबाट रेखाङ्कन गराएर मात्र निर्माण कार्य शुरू गर्नु पर्नेछ ।

७.१० १७ मिटरभन्दा कम उचाईको भवनले गाउँपालिकाद्वारा लागू गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा गाउँ कार्यपालिकाले निर्धारण गरेको मितिले एकवर्षको समय दिई नक्सा पास गर्न आव्हान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालीन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा गाउँपालिकाले तोकेको प्रकृया पुर्याई नक्सा पास गरी दिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरी बनेका भवनहरू गाउँपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

७.११भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्था वा कार्यालयले गाउँपालिकाले तोकेको मापदण्डहरूको अतिरिक्त नेपाल सरकारबाट जारी गरिएको ऐन, नियम, निर्देशिका समेतको अनिवार्य रूपमा पालना गर्नु पर्नेछ ।

७.१२यस कार्यविधि बमोजिम गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिएको भए ता पनि निर्माणाधिन भवन निर्माण कार्य रोक्का राख्न सम्मानित अदालतबाट आदेश भएको अवस्थामा भवन निर्माण कार्य रोक्का हुनेछ ।

७.१३यस कार्यविधि बमोजिम भवन निर्माण कार्यको अनुमति दिंदा गाउँपालिकाले अनुसूची -५ मा उल्लेख भए बमोजिमको दस्तुर लिनेछ ।कैफियतः कार्यविधिको वुँदा नं.७ मा उल्लेख गरिएको भवन निर्माण कार्यको लागि अनुमति दिने र भवन निर्माण गर्दा पूरा गर्नुपर्ने प्रकृया, साकेला गाउँपालिकाको नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत किताबमा उल्लेख गरे अनुसार हुनेछ ।

८. नक्सामा हेरफेर गर्नेः

भवन निर्माण गर्ने अनुमति पाएपछि नक्सामा केही हेरफेर गर्नु परेमा तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने, वा लम्वाई, चौडाई बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानुन बमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

९. सूचना दिनेःकार्यविधिको बुँदा नं. ७.३ बमोजिम प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यसको कारण खुलाई त्यस्तो प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सातदिनभित्र भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा सरकारी निकायलाई सूचना दिनु पर्नेछ ।

१०. उजुरी दिन सक्नेः

क) कार्यविधिले तोकेको म्यादभित्र भवन निर्माण कार्यको अनुमति नदिएमा त्यस्तो म्याद नाघेको मितिले र कार्यविधिको बुँदा नं.११ दिईएको सूचनामा चित्त नबुझेमा त्यस्तो सूचना पाएको मितिले पैतीस दिनभित्र दरखास्तवालाले गाउँपालिकामा उजुरी दिन सक्नेछ ।

ख) कार्यविधिको बुँदा नं. १२ क) बमोजिम कुनै उजुरी परेमा गाउँपालिकाले तथ्य कुरा बुझी अनुमति दिनुपर्ने देखिएमा यथाशीघ्र अनुमति दिनको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई निर्देशन दिनु पर्नेछ ।

११. भवन निर्माण गर्नुपर्ने अवधिः

क) भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएकोमा त्यसरी अनुमति पाएको मितिले दुईबर्ष भित्र भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

ख) म्यादभित्र भवन निर्माण गर्न नसकेमा तोकिएको समयमा भवन निर्माण गर्न नसकेको कारण खोली म्याद थपको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

ग) दरखास्त पर्न आएपछि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पहिले लागेको दस्तुरको पाँच प्रतिशत थप दस्तुर लिई थप दुई वर्षको लागि म्याद थप गरी दिन सक्नेछ ।

१२. जाँचबुझः गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भईरहेको भवनको सम्वन्धमा गाउँपालिका मार्फत देहायका कुराहरूको जाँचबुझ गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै इञ्जिनियर, ओभरसियर वा कर्मचारीलाई खटाउन सक्नेछ ।

क) भवन निर्माण गर्न यस कार्यविधि बमोजिम अनुमति लिएको छ वा छैन,

ख) त्यस्तो भवन कार्यविधि बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भई रहेको छ वा छैन,

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

घ) कार्यविधिको बुँदा नं.१२ बमोजिम जाँचबुझ गर्न खटिएको व्यक्तिले त्यसरी खटिएको मितिले १५ दिनभित्र प्रचलित कानुनको रीत पुर्याई जाँचबुझ गरी आफ्नो सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ ।

ङ) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्वन्धित सबैले कार्यविधिको १२ बमोजिम जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको प्रश्नको जवाफ दिनु र मागेको कागजपत्र दिनु वा देखाउनु र आवश्यक सहयोग पुर्याउनु पर्नेछ ।

च) कार्यविधिको बुँदा नं. १२ घ बमोजिमपेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस कार्यविधि बमोजिम अनुमति नलिई वा सार्वजनिक जग्गा, बाटो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदि मिचि भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनु पर्नेछ ।

छ) कार्यविधिको बुँदा नं. १२ घबमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस कार्यविधि बमोजिम पास भएको नक्सामा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको स्वीकृत बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरी रहेको ठहरेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पचास हजार रूपैयाँसम्म जरीवाना गर्न वा सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

१३. पुनरावेदन गर्न सक्नेःकार्यविधिको बुँदा नं. १२ को च र छ बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले दिएको आदेशमा चित्त नबुझ्ने व्यक्तिले त्यस्तो आदेश पाएको मितिले ३५ दिनभित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ र त्यस्तो पुनरावेदनको सम्वन्धमा पुनरावेदन अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

१४. भवन भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्नेः

१४.१ कार्यविधिको बुँदा नं. १२ र१३ बमोजिम कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर कार्यविधिको १३बमोजिम पुनरावेदन परेकोमा पुनरावेदन अदालतबाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरी निर्णय भएको मितिले ३५ दिनभित्र र पुनरावेदन नपरेकोमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले ३५ दिनभित्र सम्वन्धित व्यक्तिले प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको आदेश वा पुनरावेदन अदालतको निर्णय बमोजिम त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।

१४.२ कार्यविधिको बुँदा नं. १४.१ बमोजिमको म्यादभित्र सम्वन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा गाउँपालिकाले नै त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन सक्नेछ । र त्यसरी भत्काउँदा लागेको खर्च सम्वन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गरिनेछ ।

१५. गैर कानुनी संरचनाहरू हटाईनेःगाउँपालिका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको अध्यक्षतामा प्रहरी प्रमुख, नापी कार्यालयका प्रमुख, बन कार्यालयका, सडक डिभिजन कार्यालय भए सो का प्रमुख र पालिका प्राविधिक शाखा प्रमुख रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमा सडक क्षेत्र, सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाभित्र गैर कानुनी रूपमा बनेका संरचनाहरू हटाईनेछ ।

१६. अधिकार प्रत्यायोजनःप्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले यस ऐन बमोजिम आफूलाई प्राप्त अधिकार कार्यालयका कुनै अधिकृतस्तरका कर्मचारीलाई प्रत्यायोजन गर्न सक्नेछ ।

१७. प्लट साईजः

क) घडेरीको लम्वाई (मोहडा)	न्यूनतम ६.५ मिटर
ख) घडेरीको	चौडाई लम्वाई मोहडाको २.३३ गुणा
ग) घडेरीको कुल क्षेत्रफल	न्यूनतम ४ आना

१८. प्लटिङ् गर्दा बाटो र खुल्ला क्षेत्रको लागि छोडनुपर्ने जग्गाःPlanning permitछोडनुपर्ने जग्गा

बाटोको लागि	कुल जग्गाको न्यूनतम १५ प्रतिशत
खुल्ला क्षेत्रको लागि	कुल जग्गाको न्यूनतम ५ प्रतिशत

(खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटरभन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटरभन्दा कम हुनु हुँदैन र त्यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको वाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन।)

१९. जग्गा खण्डीकरण सम्वन्धी व्यवस्थाःजग्गा एकीकरण पद्दतिद्वारा वा ठूला कितालाई (एक वा धेरै) किता काट गरी जग्गाको कारोवार, सामूहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा विकास प्राधिकरण भएकोमा सो र नभएकोमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning permit)दिनेछ ।

२०. गाउँपालिकाले एकीकृत जग्गा विकास (Land pooling),एकीकृत बस्ती विकास(Integrated settlement development)र एकीकृत आवास (House pooling) कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्न सक्नेछन् ।

क) एकीकृत बस्ती, जग्गा तथा आवास विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा स्थानीय जनताको सहभागीतामा सञ्चालन गर्नु पर्नेछ ।

ख) कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा नेपाल सरकारबाट जारी भएको नेपालमा एकीकृत बस्ती विकासका लागि जारी भएको कार्यनीति, २०५९ र घना बस्ती सम्वन्धी राष्ट्रिय अवधारणा, २०६२ अनुसार सञ्चालन गर्नुपर्नेछ ।

ग) गाउँको कुनै निश्चित क्षेत्रका वासिन्दाहरूको सामूहिक सहभागितामा गाउँपालिकाले यस कार्यविधि बमोजिम नीजि स्वामित्वमा रहेको जग्गालाई एकीकृत गरी एकीकृत बस्ती विकास गर्न स्थानीय जनताबाट माग भई आएमा उक्त स्थानमा गाउँपालिकाको सडक लगायतका आवश्यक पूर्वाधारमा लगानी गर्न सक्नेछ । तर, यसरी लगानी गर्दा कम्तीमा ५० घरधुरीको सहभागीता भएको हुनुपर्नेछ ।

घ) सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरू योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

२१. प्लटिङ क्षेत्रमा बाटो तथा निर्माण अनुमति सम्वन्धीः

२१.१ विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको सडकको चौडाई न्यूनतम ५ मिटर हुनु पर्ने ।

२१.२ विद्यमान सार्वजनिक सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा सार्वजनिक सडकदेखि २० मिटर भित्रसम्म चार पाङ्ग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्ला बेग्लै ढोका तथा बाटो हुनुपर्ने छ ।

२१.३ ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा आवासीय प्रयोजनको लागि १० मिटरसम्म अग्लो मात्र आवासीय प्रयोजनको भवन निर्माण गर्न अनुमति दिईनेछ ।

२१.४ ८ मिटरभन्दा बढि चौडा सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटरभन्दा अग्ला आवासीयर सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न अनुमति दिईने ।

२१.५ एक मिटरभन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गरिने भौतिक विकास वा प्लटिङ योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमिन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाब गरिएको हो सो को प्रतिवेदन समेत निवेदनसाथ पेश भएको हुनुपर्नेछ ।

२१.६ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर हुनुपर्नेछ ।

२१.७ बाटो, ढल, खानेपानी, विजुली आदिको व्यवस्था गर्ने दायित्व योजना प्रस्तावकर्ता कै हुनेछ ।

२१.८ प्लटिङ तथा बस्ती विकास क्षेत्रमा उपलव्ध बाटो र खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व खरिदकर्ताहरूमा रहने सुनिश्चतता नगरी स्वीकृति दिइने छैन ।

२१.९ सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदीनाला, राजकूलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवम् सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घटने गरी निजी जग्गाहरूको हालसाविक गर्न दिईने छैन । यस्तो कार्य गरेको पाईएमा सोबाट भएको वा हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानुन बमोजिमको कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गराईनेछ ।

२२. प्लटिङ कार्यको स्वीकृतिःप्लटिङ कार्यको लागि गाउँपालिकाले देहायमा उल्लेखित विवरणको आधारमा विश्लेषण गरी स्वीकृति दिनेछ ।

क) प्लटिङ गर्ने क्षेत्रको सम्पूर्ण जग्गाको स्वामित्व (जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जा) ककस्को नाममा रहेको सो को विवरण मालपोत कार्यालयबाट एकीन भएको छ वा छैन ?

ख) लालपूर्जा र नापी नक्सा अनुसार क्षेत्रफल मिलेको छ वा छैन ?

ग) कित्ता नापी नक्सा र योजनाको प्रारूप नक्साको सिमाना मेल खाएको छ वा छैन ?

घ) प्रस्तावित योजना क्षेत्रमा सार्वजनिक जग्गा, पर्ति जग्गा, गुठीको जग्गा, दर्ता हुन बाँकी जग्गा, राजकूलो आदिको खुलेको विवरण नापी कार्यालयबाट प्रमाणित छ वा छैन ?

ङ) प्रस्तावित योजना क्षेत्रको वर्षातको पानी तथा ढल निकासको व्यवस्था के कस्तो रहेको छ ? सो को विवरण नक्सामा देखाईएको छ वा छैन ?

च) प्रस्तावित योजना यो कार्यविधिले तोकेको मापदण्ड अनुरूप छ भनी प्राविधिकले दस्तखत गरेको छ वा छैन ?

छ) प्राविधिक प्रतिवेदन अनुसार कार्यविधिले तोकेको मापदण्डको आधारमा प्लटिङ् कार्यको स्वीकृति दिन सक्ने अवस्था छ वा छैन ?

२३. कार्यविधिको बुँदा नं. ५.१ बमोजिम विश्लेषण गर्दा प्लटिङ् गर्न स्वीकृति दिन मिल्ने भई स्वीकृति दिंदा गाउँपालिकाले लिने दस्तुरको दर अनुसूची -६ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

२४. अनुमतिपत्र लिनुपर्नेः

भवन निर्माणकर्ताले भवन निर्माण पूर्व अनिवार्य रूपमा गाउँपालिकाबाट अनुमतिपत्र लिनु पर्नेछ र निर्माण अवधिभर निर्माण अनुमतिपत्र तथा स्वीकृत नक्साको साइट प्लान निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरि राख्नुपर्नेछ ।

२५. कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनुपर्नेः

२५.१ यो कार्यविधि बमोजिम स्वीकृति लिई निर्माण गरिएको भवनको निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चातः कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनको लागि भवन मापदण्ड बमोजिमको नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाईन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी निर्माण कार्यको सुपरीवक्षण कार्यमा संलग्न प्राविधिकले सिफारिस सहित पेश गरेको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदनको आधारमामात्र कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईनेछ ।

२५.२ मापदण्ड पुर्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेको भवनले पछि कित्ता काट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेच बिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ता काट गरी बेच बिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय निकायले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउने छ ।

२५.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिईने छैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक रूपमा प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन सकिनेछ ।

२५.४ सरकारी तथा अर्ध सरकारी निकायहरू, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरूले भवन भाडामा लिंदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनुपर्नेछ ।

२५.५ स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, त्यति मात्रको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिई सकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्नुपर्दा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

२५.६ क र ख वर्ग बमोजिम निर्माण हुने भवनहरूले वर्षादको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain water harvestingको प्रविधि अपनाई जमिनमुनी पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानीमात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गरेपछि मात्र कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिईनेछ ।

२५.७ सार्वजनिक यातयात चल्ने मूल सडकका किनारामा रहेका भवनहरूको निर्माणकार्य सकिएपछि प्लाष्टरमात्र गरेर राख्न वा छतमा पिल्लरमात्र ठड्याई राख्न वा रंग रोगन नगरी राखिएका त्यस्ता भवनहरूलाई कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईने छैन ।

२५.८ सडकको अधिकारक्षेत्र र तोकिएको सेटव्याकलाई हानी पुग्ने गरी वा सडकको अधिकारक्षेत्र अतिक्रमण हुने गरी खुडकिला, र्याम्प आदि राखिएको भवनलाई कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

२६. पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमामात्र गाउँपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ ।

२७. दण्ड र सजायः

क) यदि पेशागत आचार संहितावाट विचलित भएको पाईएमा वा कुनै झुठो व्होरा दिएमा वा कुनैतथ्य अपमान गरेमा वा योजना/नक्सा प्रमाणित गर्न वा त्रुटी कृत्य गरेमा वा भवन मापिण्ड रस्वीकृत भवन योजनाकोखिलाफमा निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण/निर्माण गरेमा गाउँपालिकाले यस्ता योजनाविद/आर्किटेक्ट/ इञ्जिनियर/सुपरीवेक्षक/प्लम्बर/निर्माण कर्मीलाई कार्वाही गर्ने र कालोसूचीमा राख्न अधिकार हुनेछ र सोको जानकारी नेपाल इञ्जिनियरिङ्ग परिषद्लाई दिईनेछ ।

ख) गाउँपालिकाबाट स्वीकृत प्राप्त भएता पनि स्वीकृत प्रदान गर्दागाउँपालिकाको प्राविधिक कुनै पनि समय भवन मापदण्डको उल्लंघन गरिएको, तथ्यको गलत व्याख्या गरिएको, स्वीकृत दिएको भन्दा फरक निर्माण भएको, तोकिएको दस्तावेज तथा भवन नियमावलीसँग फरक हुने गरी निर्माण गिरएको भेटाएमा गाउँपालिकाले उक्त स्वीकृलाई वदर गर्न सक्नुकासाथै उक्त स्वीकृतिप्रदानको कार्यमा सम्लग्न पेशाकर्मीलाई कालो सूचिमा राखि निजहरु विरुध्द कार्याही गर्न सक्नेछ । उक्त विषयमा मुद्दा परेकोअवस्थामा मुद्दा टुङ्गो नलागेसम्म त्यसता पेशाकर्मीलाई नयाँ नक्साहरु पेश गर्ने/निर्माण गर्ने अधिकार हुनेछैन । तीनलाई कालो सूचिमा समावेश गर्नु अघि गाउँपालिकाले कानून वमोजिम कारण देखाउ आदेश जारी गर्नेछ ।

२८. संशोधनः यस कार्यविधिको कुनै पनि वुँदाहरु संशोधन गर्नु परेमा गाउँकार्यपालिकाको वैठकको निर्णयबाट संशोधन गर्न सकिनेछ ।

२९. प्रतलित कानून बमोजिम हुनेः यस कार्यविधिको कुनै प्रावधान प्रचलित कानूनसँग बाझिएमा बाझिएको हदसम्म प्रचलित कानून लागू हुनेछ ।

अनुसूची १

(कार्यविधिको बुँदा नं.३संग सम्वन्धित)
भवन निर्माण कार्यको लागि नक्सा पास
दरखास्त फाराम

फाराम क्रम संखया:- मितिः

विषयः- नक्सा पास तथा निर्माण कार्यको इजाजत सम्वन्धमा ।

निर्माण विवरणः आवासीय/व्यापारिक/औद्योगिक/संस्थागत रयथास्थिति नक्सा पास/अन्य

श्री प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत ज्यू,
साकेला गाउँकार्यपालिको कार्यालय,
मानेभञ्ज्याङ,मातिम, खोटाङ ।

म/हामी तपसिलमा उल्लेख गरे बमोजिमको निर्माण कार्य गर्ने भएकोले उक्त निर्माण कार्यको निववेदन तपसिलमा खुलाई आफ्नो हक भोगको निस्साको नक्कल प्रमाण, कित्ता नापी नक्साको नक्कल र निर्माण कार्यको नक्सा लगायत आवश्यक कागजात सहित इजाजतको लागि निवेदन पेश गरेको छु/छौं । प्रस्तावित निर्माण कार्यको प्राविधिक विवरण यसै निवेदनसाथ संलग्न गरेको छु/छौं ।निर्माण कार्यको इजाजत प्राप्त भएपछि स्वीकृत मापदण्डको परिधिभित्र रही निर्माण कार्य गर्ने गराउने छु/छौं यस दरखास्त फाराममा लेखिएको व्यहोरा ठीक साँचो छ, झुट्ठा ठहरे कानुन बमोजिम सहुँला बुझाउँला।

विवरणः
जग्गाधनीको नाम थरः.............................
सम्पर्क ठेगानाः ....
नागरिकता प्रमाणपत्र नं. .... जारी मितिः .... जिल्लाः ....
बाजे/ससुराः .... पिता/पतिः ....
फोन नं. .... मोबाईल नं. ....
भवन निर्माण गर्ने स्थानः...........................
वडा नं. .... टोलः .... सडक बाटोको नामः...................सडकको कोडः ....
निवेदन दिनेको दस्तखतः

अनुसूची - २
भवन निर्माण कार्यको स्वीकृति सम्वन्धी प्राविधिक विवरण

जग्गाको कित्ता नं. ....जग्गाको क्षेत्रफल ....
घरले चर्चिने क्षेत्रफलPlinth area .... जम्मा क्षेत्रफल ....
तला संख्याः ....जम्मा उचाइँ Plinth level ...... जम्मा क्षेत्रफल Plinth area................
निर्माणको किसिमः

- ➡ नयाँ निर्माण मोहडा फेर्ने तला थप्ने
- ➡ साविक घर भत्काई पुनः निर्माणत्र छाना फेर्नेत्र थप घर निर्माण गर्ने
- ➡ कम्पाउण्ड वाल यथास्थिति नक्सा पासत्र अन्य

जग्गाको चार किल्लाः
पूर्वमा .... फिटसम्म आफ्नो जग्गा पछि कि.नं. .... सँधियारको नाम
पश्चिममा .... फिटसम्म आफ्नो जग्गा पछि कि.नं. ....सँधियारको नाम
उत्तरमा .... फिटसम्म आफ्नो जग्गा पछि कि.नं. .... सँधियारको नाम
पश्चिममा ....फिटसम्म आफ्नो जग्गा पछि कि.नं. .... सँधियारको नाम

भवनको संरचनाः
आर.सि.सि.स्ट्रक्चरल लोडवेयरिङ् वाल

संलग्न कागजातहरूः
कित्ताकाट नक्सा,जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पूर्जा, पास गर्ने नक्साको प्लान, साइट प्लान,सेक्सन, आदिको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
निवेदकको
सही ....

विवरण पेश गर्ने प्राविधिकको:
नामः
पदः

दस्तखतः
नेपाल इञ्जिनियरिङ् परिषद् दर्ता नं.
मितिः

अनुसूची ३

सडक अधिकार क्षेत्र (Right of way)सम्बन्धी व्यवस्था

गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको सडक अधिकारक्षेत्र (Right of way)साकेला गाउँपालिका एकिकृत विकास योजनामा तय भएअनुसार हुनेछ ।

अनुसूची ४

सेटव्याक सम्बन्धी व्यवस्था

भवन निर्माण गर्दा कम्तीमा देहाय अनुसारको सेटव्याक छोडनु पर्नेछ ।

१. आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन भएमा सडकबाट १.५ मिटर र व्यापारिक प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवन भएमा सडकबाट २ मिटर सेटव्याक छोडनु पर्नेछ ।

२. १० मिटरसम्म अग्ला भवन निर्माण गर्दा सँधियार तर्फको सेटव्याक १ मिटर छोडनु पर्नेछ ।

३. १० मिटरभन्दा बढी १७ मिटरसम्म अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको सँधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरुको हकमा २ मिटर हुनुपर्ने ।

४. १७ मिटरभन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरूको उचाई र सँधियार तर्फको सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी । तर, न्यूनतम सेटव्याक ५ मिटरभन्दा कम नहुने गरी ।

५. मूल सडक किनारामा भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेटव्याक जोडदा जति योगफल हुन्छ सो को दुईगुना भन्दा अग्लो हुनेगरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी स्वीकृति नदिइने)

६. एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा वा घरबाटो सिफारिस दिंदा दुई भवनहरू बीचको दूरी देहाय अनुसार हुनु पर्नेछ ।

क) १० मिटरसम्म अग्ला भवन भएमा सँधियारतर्फको सेटव्याक १ मिटर

ख) १० मिटरभन्दा बढी १७ मिटरसम्म अग्ला सार्वजनिक भवन भए सँधियार तर्फको सेटव्याक ३ मिटर र अन्य भवनहरूको हकमा सँधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम २ मिटर हुनुपर्नेछ ।

७. खोला नदी ताल किनारबाट छोडनुपर्ने सेटव्याकः

७.१ खोलाको किनारबाट ३० मिटर

७.२ पुलको किनारबाट १० मिटर

८. यो मापदण्ड लागू हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भई सकेका ५० मिटरभन्दा छोटा बाटो (all-De-Sac/dead-end)को क्षेत्राधिकार सो वाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम हुने ।

९. आवासीय भवनको हकमा मूल सडकबाट ५० मिटरसम्मको कम्तीमा ४ मिटरको बाटो खोली नयाँ घर बनाउन सकिने यस्ता बाटोमा छिमेकीले, उक्त सडक प्रयोग नगर्ने अवस्थामामात्र थप सेटव्याक छोडनुपर्ने छैन ।

१०. सडकको केन्द्ररेखाबाट दायाँ बायाँ १०/१० मिटर सडक क्षेत्राधिकार छोडनुपर्ने जग्गामा सेटव्याकका लगि तोकिए बमोजिमको जग्गा नभएको अवस्थामा तोकिएभन्दा कम सेटव्याक कायम गरी निर्माण कार्यको अनुमति दिन सकिनेछ ।

अनुसूची ५

भवन निर्माण कार्यको इजाजत दिंदा गाउँपालिकाले लिने दस्तुरको दर

१. क, ख र ग वर्गका भवनहरूको लागि गाउँपालिकाले लिने दस्तुरको दरः

भवनको किसिम	प्रयोजन			
	आवासीय (प्रति वर्ग फिट दर रु.)	औद्योगिक/व्यापारिक (प्रति वर्ग फिट दर रु.)	सरकारी (प्रति वर्ग फिट दर रु.)	संस्थागत (प्रति वर्ग फिट दर रु.)
क वर्गका भवनहरू	१०।-	१३।-	१५।-	१३।-
ख वर्गका भवनहरू	७।-	९।-	१२।-	८।-
ग वर्गका भवनहरू	६।-	८।-	११।-	७।-

२. घवर्गका भवनहरूको लागि गाउँपालिकाले लिने दस्तुरको दरः-

भवनको किसिम	प्रयोजन			
	आवासीय (प्रति वर्ग फिट दर रु.)	औद्योगिक/व्यापारिक (प्रति वर्ग फिट दर रु.)	सरकारी (प्रति वर्ग फिट दर रु.)	संस्थागत (प्रति वर्ग फिट दर रु.)
बजार क्षेत्र	३।-	४।-	४।-	८।-
ग्रामीण क्षेत्र	२।-	३।-	३।-	६।-

३. कार्यविधिलागू हुनुअघि निर्माण भईसकेका भवनहरूको यथास्थितिअभिलेखिकरण नक्सा पास दस्तुर (भवन ऐन २०५५ अनुसार वर्गीकृत भवनहरूको आधारमा)

भवनको किसिम	प्रयोजन			
	आवासीय (प्रति वर्ग फिट दर रु.)	औद्योगिक/व्यापारिक (प्रति वर्ग फिट दर रु.)	सरकारी (प्रति वर्ग फिट दर रु.)	संस्थागत (प्रति वर्ग फिट दर रु.)
क वर्गका भवनहरू	८।-	८।-	१३।-	७।-
ख वर्गका भवनहरू	८।-	८।-	११।-	६।-
ग वर्गका भवनहरू	६।-	७।-	१२।-	५।-
घ गर्गका भवनहरु	३।-	४।-	४।-	५।-

यो कार्यविधिलागू हुनुअघि निर्माण भैसकेका र लागू भएपछि निर्माण हुने मिश्रित किसिमका सामग्री प्रयोग गरी निर्माण भएका भवनहरूको दस्तुरको हकमा बनोटको आधारमा माथि अनुसूची ५ को १ र २ मा उल्लेख भए बमोजिमको दरमा दस्तुर लिइने ।

भवन निर्माण पाससँग सम्बन्धित दस्तुरः

क्र.सं.	विवरण	दर (रु.मा)
१	ट्रस टहरा आवासीय	प्रति गोटा रु. १०००।-

२	ट्रस टहरा व्यवसायिक	प्रति वर्ग फिट रु. ७।-
३	फ्रेम स्टक्चर हाउजिङ र व्यवसायिक २०० बर्ग फिटसम्म	प्रति वर्ग फिट रु.१०।-
४	फ्रेम स्टक्चर हाउजिङ र व्यवसायिक २००१ बर्ग फिटदेखि ३००० बर्ग फिटसम्म	प्रति वर्ग फिट रु.२०।-
५	फ्रेम स्टक्चर हाउजिङ र व्यवसायिक ३००० बर्ग फिटभन्दा बढी	प्रति वर्ग फिट रु.३०।-
६	नक्सा निवेदन	रु. ५००।-
७	नक्सा संशोधन	प्रति वर्ग फिट रु.२।-
८	नक्सा नामसारी पक्की घर	रु. १०००।-
९	नक्सा नामसारी अर्ध पक्की घर	रु. ५००।-
१०	नक्सा नामसारी परमपरागत पक्की घर	रु. ५००।-
११	नक्सा नामसारी कच्ची घर	रु. ५००।-
१२	प्राविधिक सेवा शुल्क	रु. १०००।-
१३	स्थलगत सर्जमिन प्राविधिक रेखाङ्कन	रु. १५००।-
१४	नक्सा प्रमाणपत्र प्रतिलिपि	रु. १०००।-
१५	नक्सा नवीकरण	रु. ५००।-
१६	प्रमाणीकरण शुल्क	रु. ५००।-

अनुसूची ६

प्लटिङ् तथा भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति दस्तुर(Planning permit):
प्रस्तावित आवास क्षेत्रले ओगट्ने क्षेत्रफलको प्रति वर्ग फिट रु. ३ दस्तुर लाग्नेछ ।

अनुसूची ७

बजार तथा घना आवासीय क्षेत्र

हालसम्म बजार तथा घना आवसीय क्षेत्र नभएको ।

अनुसूची ८

भवन निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षणका लागि प्राविधिक र स्वामित्वकर्ता (व्यक्ति)वीच गरिने सम्झौताको नमूना

.... प्रदेश, खोटाङ जिल्ला, साकेला गाउँपालिका वार्ड नं. ...., बस्ने .... को नातिनी/नाति/बुहारी .... को छोरी/छोरा/श्रीमती ....(यसपछि पहिलो पक्ष भनिने) र .... प्रदेश,.................. जिल्ला, ... गाउँपालिका वार्ड नं.............बस्ने ....(यसपछि दोस्रो पक्ष भनिने) बीचमा पहिलो पक्षले निजको नाममा नापी दर्ता कायम रहेको सगरमाथा अञ्चल खोटाङ जिल्ला साकेला गाउँपालिका वार्ड नं............. स्थित पहिलो पक्षको नाममा नापी दर्ता कायम रहेको कि.नं............. को जग्गामा निर्माण हुने औद्योगिक/व्यापारिक/आवासीयरअन्य भवनको निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्ने गराउन हामि दुवै पक्ष मन्जुर रहेकोले तपसिलमा उल्लेखित शर्तहरूको अधिनमा रही भवन निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्ने गराउने गरी यो सम्झौतामा सहीछाप गरी एक/एक प्रतिका दरले बुझि लियौं/दियौं ।

शर्तहरूः

१. भवन निर्माण कार्यको लागि पहिलो पक्षले गाउँपालिकाबाट लिएको स्वीकृत मापदण्ड सहितको स्ट्रक्चरल डिजाईनको आधारमा भवन निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्ने, निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चातः कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन तयार गरी गाउँपालिका समक्ष पेश गर्ने दायित्व दोस्रो पक्षको हुनेछ ।
२. दोस्रो पक्षले कुनै कारणवस आफुले गरेको सम्झौता अनुसार सुपरीवेक्षणको कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा सो को लिखित सूचना तत्कालै पहिलो पक्ष र गाउँपालिकालाई उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।
३. कुनै कारणवस पहिलो पक्षले लिएको स्वीकृति लिए बमोजिमको भवन निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न नसक्ने भई आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनुपर्ने भएमा सोही बमजिमको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन तयार गरिदिने दायित्व समेत दोस्रो पक्षको हुनेछ ।
४. भवन निर्माणको क्रममा सुपरीवेक्षणकर्ताले दिएको सुझाव तथा परापर्श कार्यान्वयन गर्ने दायित्व प्रथम पक्षको हुनेछ ।
५. भवन निर्माण कार्यको जाँचबुझ तथा अनुगमनको क्रममा गाउँपालिकाबाट दिईएको निर्देशनको कार्यान्वयन गर्ने गराउने दायित्व प्रथम र दोस्रो पक्ष दुवैको हुनेछ ।

सम्झौतामा सही गर्ने पक्षहरूः

पहिलो पक्षको तर्फबाटः
नामः
ठेगानाः

सहीः
मितिः

दोश्रो पक्षको तर्फबाटः
नामः
ठेगानाः

सहीः
नेपाल इञ्जिनियरिङ परिषदे दर्ता नं.
मितिः