स्थानीय राजपत्र

रघुगंगा गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्डः १० मौवाफाँट, म्याग्दी, असार ०३ गते, २०८३ साल

भाग-२

रघुगंगा गाउँपालिका, गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

रघुगंगा गाउँपालिकाको कार्यपालिकाले पारित गरेको तल लेखिए बमोजिमको पहिलो संशोधित कार्यविधि स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (३) बमोजिम सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ।

संवत् २०८३ सालको कार्यविधि संख्या नं. ०४

रघुगंगा गाउँपालिका बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण कार्यविधि, (पहिलो संशोधन),२०८३

रघुगंगा गाउँपालिका बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण कार्यविधि -२०७७

जारी मिति :-२०७७/०८/१८
संशोधन मितिः- असार ०३

गाउँपालिका भित्र निर्माण हुने भवन, पूर्वाधार तथा आवासीय संरचनाहरुलाई सुरक्षित बनाई व्यवस्थित बस्ती तथा शहरी विकासका निम्ति मापदण्ड निर्धारण, नक्सा पास तथा आवश्यक प्रकिया सम्बन्धी व्यवस्था गर्न वाञ्छनीय भएकाले,

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी रघुगंगा गाउँ कार्यपालिकाले यो कार्यविधि बनाएको छ ।

परिच्छेद-१
प्रारम्भिक

१. <u>संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :</u> (१) यस कार्यविधिको नाम "बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण कार्यविधी-२०७७ " रहेको छ ।

(२) यो कार्यविधि गाँउ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत भए पश्चात प्रारम्भ हुनेछ ।

२. <u>परिभाषा</u> : विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा,

(१) "आवश्यक कागजात" भन्नाले भवन निर्माण इजाजत प्राप्त गर्न, निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न वा अभिलेखीकरण गर्न पेश गर्नुपर्ने भवन सम्बद्ध कागज प्रमाणलाई सम्झनु पर्दछ ।

(२) "एकाघरको व्यक्ति"भन्नाले नक्सावालासँग एकासगोलमा बस्ने परिवारका अन्य सदस्यलाई सम्झनु पर्दछ ।

(३) "डिजाइनर" भन्नाले रघुगंगा गाउँपालिकामा दर्ता भएका भवनको नक्सा डिजाइन गर्न अनुमतिप्राप्त डिजाइनर/ कन्सल्टेन्टलाई सम्झनु पर्दछ ।

(४) "तत्कालिन मापदण्ड" भन्नाले भवन निर्माण गर्न अनुमति लिएको मिति वा भवन निर्माण गरेको मितिमा लागू भएको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डलाई सम्झनु पर्दछ ।

(५) "नक्सापास" भन्नाले आफ्नो हक भोग र स्वामित्वको जग्गामा प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता बमोजिम नयाँ भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिने, पुरानो भवनमा तल्ला थप गर्ने, बनेको संरचनामा आवश्यक थप घट गर्ने वा निर्माण भैसकेको भवनको नियमित गर्ने कार्य समेतलाई सम्झनु पर्दछ ।

(६) "गाउँकार्यपालिका" भन्नाले रघुगंगा गाउँकार्यपालिका सम्झनु पर्दछ ।

(७) "गाउँपालिका" भन्नाले रघुगंगा गाउँपालिका सम्झनु पर्दछ ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

(८) "निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र" भन्नाले भवन निर्माण सम्पन्न भएको प्रमाणित गर्ने प्रमाणपत्रलाई सम्झनु पर्दछ ।

(९) "प्राविधिक सर्जमिन" भन्नाले प्राविधिकबाट भवन निर्माण स्थल वा अन्य विवादित स्थलको अवलोकन, नापजाँच गरी पेश गरेको स्केच वा लिखित व्यहोरा वा फोटो वा आवश्यकतानुसार तीनै प्रकृतिको विवरण उल्लेखित प्रतिवेदनलाई सम्झनु पर्दछ ।

(१०) "अध्यक्ष" भन्नाले रघुगंगा गाउँपालिकाको अध्यक्षलाई सम्झनु पर्दछ ।

(११) "मापदण्ड" भन्नाले बस्ती विकाश, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड सम्झनु पर्दछ।

(१२) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत"भन्नाले रघुगंगाँ गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ।

(१३) "वडा अध्यक्ष" भन्नाले सम्वन्धित वडाको वडा अध्यक्षलाई सम्झनु पर्दछ ।

(१४) "वडा समिति" भन्नाले सम्वन्धित वडाको वडा समितिलाई सम्झनु पर्दछ ।

(१५) "सभा" भन्नाले रघुगंगा गाउँपालिकाको गाउँ सभालाई सम्झनु पर्दछ ।

(१६) "सर्जमिन" भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धमा सम्बद्ध जग्गा, बाटो, संधियार आदि विषयमा सम्बद्ध

वडाका जनप्रतिनिधिको रोहवरमा कम्तीमा ५ जना स्थानीय भद्र भलाद्मीको स्पष्ट भनाइ समावेश गरी गरिएको कागज सम्झनु पर्दछ ।

(१७) "श्रेस्ता" भन्नाले भवन निर्माणसँग सम्वन्धित जग्गाको अभिलेखलाई सम्झनु पर्दछ ।

(१८) "सडक अधिकार क्षेत्र (Right Of Way)": भन्नाले प्रचलित कानुन तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सम्झनु पर्दछ ।

(१९) "सेटब्याक (Set Back)": भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छोड्न पर्ने न्युनतम दुरीलाई सम्झनु पर्दछ ।

(२०) "भुइँ क्षेत्रको अनुपात (FAR- Floor Area Ratio)": भन्नाले भवनको सम्पुर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाइ सम्झनु पर्दछ ।

(२१) "जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)": भन्नाले भवनको भुइँ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाइ १०० ले गुणन गर्दा आउने प्रतिशतलाई सम्झनु पर्दछ ।

(२२) "क वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाइ निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई सम्झनु पर्दछ ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

(२३) “ख” वर्गका भवन भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको भुइँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढि, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई सम्झनु पर्दछ।

(२४) “ग वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको भुइँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाइ ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनलाई सम्झनु पर्दछ।

(२५) “घ वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेका इट्टा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी बनाइएका अधिकतम दुइ तले भवनलाई सम्झनु पर्दछ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

परिच्छेद -२

भवन निर्माण अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था

३. नक्सा दर्ता प्रक्रिया :

निवेदकले दिने नक्सा दर्ता प्रकृया देहाय बमोजिम हुनेछ ।

(१) निवेदकले अनुसूची १ बमोजिम आवश्यक प्रमाणपुर्जाहरु संलग्न गरी गाउँपालिकाले तोकेको फाराम भरि पेश गर्नुपर्नेछ ।

(२) पेश भएको फाइल रीतपूर्वक गाउँपालिकाका प्राविधिकबाट आवश्यक प्रमाणपुर्जा छ /छैन र आवश्यक मापदण्ड अनुसार छ /छैन जाँची सकेपछि नक्सा सम्वन्धित शाखामा पठाईनेछ ।

(३) उक्त फाइल सम्वन्धित शाखामा दर्ता भए पछि संधियारहरुलाई आवश्यक जानकारी सोहि दिन वा भोलिपल्ट दिइनेछ ।

(४) संधियारहरुलाई सूचना प्राप्त भए पछि नक्सा पास शाखाले सोही दिन वा सोको भोलिपल्ट १५ दिने सार्वजानिक सूचना घर बनाउने स्थलमा टाँस गर्न लगाउनेछ ।

(५) यस अवधि भित्र कुनै विवाद भएमा गाउँपालिकाका प्राविधिक /वडा सचिव/वडा अध्यक्ष र सम्वन्धित व्यक्ति वा पक्ष बसी समस्याको टुंगो लगाईनेछ । कथंकदाचित समस्या समाधान नभए सम्वन्धित पक्षबाट नापी कार्यालयबाट प्राविधिक झिकाई समस्याको निराकरण गरिनेछ ।

(६) यदि १५ दिने सूचना संधियारको अनुपस्थितिमा वा कुनै कारणवश बुझि नदिएमा १५ दिन पश्चात उक्त संधियारलाई पुनः ७ दिनको सूचना जारी गरिनेछ ।

(७) उपदफा ५ र ६ को प्रकृया पूरा भएको भोलिपल्ट गाउँपालिकाका प्राविधिक, वडा सचिव, वडा अध्यक्ष र सम्वन्धित व्यक्तिको उपस्थितिमा सर्जमिन गरिनेछ ।

(८) सर्जमिन भएको भोलिपल्ट सर्जमिनमा गएको प्राविधिकको प्रतिवेदन साथ नक्सा फाईल नक्सा पास शाखाले बुझिलिनेछ ।

(९) नक्शा पास शाखाबाट फाईल प्राविधिक शाखाको प्रमुख समक्ष पेश भएपछि १५ दिने सूचना, सर्जमिनको प्रतिवेदन र गाउँपालिकाको मापदण्डलाई समेत ध्यानमा राखी प्राविधिक शाखाको प्रमुखले निर्माण स्विकृत दिन मिल्ने, नमिल्ने वा परिवर्तन गर्नुपर्ने भए आवश्यक कुराको टिप्पणी उठाई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नेछ ।

(१०) टिप्पणी सदर पश्चात सम्वन्धित व्यक्तिले गाउँपालिकाको नियमानुसार आवश्यक दस्तुर राजश्व शाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।

(११) आवश्यक दस्तुर बुझाए पछि सोही दिन वा सोको भोलिपल्ट सम्ममा प्लिन्थ लेवलसम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ । उपदफा (९), (१०) र (११) प्रयोजनको प्रकृयाको लागि जम्मा अधिकतममा ७ (सात) दिन लाग्नेछ ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

(१२) भवनको जग हाल्ने बेलामा सम्वन्धित व्यक्तिले गाउँपालिकाको प्राविधिकको रोहवरमा जग शुरु गर्नुपर्नेछ । जसको सूचना सम्वन्धित व्यक्तिले गाउँपालिकामा समयमै दिनुपर्नेछ ।

(१३) प्लिन्थ लेवल सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न भए पछि सोको जानकारी गाउँपालिकामा दिनु पर्ने छ । त्यस पछि सोही दिन वा सोको भोलिपल्ट गाउँपालिकाको प्राविधिकबाट उक्त घर नापजाँच गरी प्लिन्थ लेवलसम्म नक्शा पास बमोजिम बनेको छ /छैन हेरी ३(तीन) दिन भित्र प्रतिवेदन पेश गरिनेछ ।

(१४) प्लिन्थ लेवल सम्म स्विकृत नक्सा अनुसार घर बनेको भए नियमानुसार ३ (तीन) दिन भित्र नक्शापास प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ । यदि सोअनुसार नवनेको भए आवश्यक सुधार गर्न/भत्काउन गाउँ कार्यपालिकाको कार्यदलले आदेश दिने छ र उक्त सुधार पश्चात मात्र नक्सा पास प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ ।

(१५) निर्माण सम्पन्न पश्चात सम्वन्धित व्यक्तिले सोको जानकारी गाउँपालिकामा दिएपछि गाउँपालिकाका प्राविधिकबाट सोही दिन वा सोको भोलिपल्ट घरको निरीक्षण गर्ने र सोको रिपोर्ट सोही दिन वा सोको भोलिपल्ट पेश गर्ने छ । नक्सा पास अनुसार बनेको भए निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ र नबनेको भए आवश्यक सुधार गरेपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ ।

(१६) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरेपछि मात्र सम्वन्धित निकाय जस्तै- विद्युत प्राधिकरण, खानेपानी संस्थान आदिमा आवश्यक सिफारिस दिन सकिनेछ ।

(१७) प्लिन्थ लेवल सम्मको निर्माण कार्यको लागि नक्सापास प्रमाणपत्र प्राप्त भएको मितिले २(दुई) वर्ष भित्र निर्माण सम्पन्न गरी सक्नु पर्नेछ । कथंकदाचित उक्त म्याद भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न नसकेमा म्याद थपको लागि गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्ने छ । त्यस पछि पहिला लागेको दस्तुरको ५ प्रतिशत थप दस्तुर तिरी पुनः २(दुई) वर्षको लागि म्याद थप गरिदिन सकिनेछ ।

४. नक्सामा हेरफेर सम्बन्धी व्यवस्था : (१) भवन निर्माण गर्न नक्सा स्वीकृति लिइसकेको वा स्वीकृति लिने प्रकृयामा रहेको अवस्थामा भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकूल हुने गरी संशोधित नक्सा स्वीकृतिको लागि पुनः पेश भएमा स्वीकृत नक्सा भन्दा घटी वा वढी क्षेत्रफल हुनेगरी हेरफेर गरेमा वढी क्षेत्रफलको हकमा तोकिएको दररेट वमोजिम दस्तुर लिने एवम् संसोधित नक्साको हकमा तोकिएको नक्सा संशोधन दस्तुर लिई संशोधित नक्सा स्वीकृत गर्नसकिनेछ ।

(२) स्वीकृत भवनको मोहडा परिवर्तन गर्नुपर्ने भएमा संसोधित नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ र सोको दस्तुर संसोधित नक्सा दस्तुर सरह नै हुनेछ ।

५. बाटो सम्बन्धी व्यवस्था : भवन निर्माण गर्न नक्सा पेश गर्दा भवन निर्माण स्थलसम्म आवतजावत गर्ने बाटो अनिवार्य हुनु पर्नेछ । बाटो सम्बन्धी व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछ :

(१) नापी नक्सा र फिल्डमा बाटो जनिएकोमा सो बमोजिम बाटो कायम हुनेछ । बाटोको अवस्था (लम्बाइ, चौडाई) नापी नक्सा र फिल्डमा फरक परेमा नापी नक्सा बमोजिम गरिनेछ । प्रचलित मापदण्ड अनुसार फिल्डमा बाटो रहेको तर नापी नक्सामा सो बमोजिमको बाटो भएको नदेखिए बाटोमा प्रयोग

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

भएको जग्गाको सम्वन्धित जग्गाधनीको उपस्थिति/लिखित सहमतिमा वडाबाट सर्जमिन गरी फिल्डको बाटोलाई आधार मान्न सकिनेछ ।

(२) निजी जग्गालाई बाटो देखाइ नक्सापास गर्नुपर्ने भए सम्बधित जग्गाधनी वडा कार्यालयमा उपस्थित भई वडा अध्यक्ष वा वडा सदस्यको रोहवरमा सनाखत भएको मन्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ । यसरी नापी नक्सामा बाटो नभएको तर फिल्डमा निजी जग्गाबाट बाटो देखाई नक्सापास गर्नुपर्ने अवस्थामा स्थानीय साँध संधियार र जग्गाधनीको उपस्थितिमा सर्जमिन गर्नुपर्नेछ ।

(३) नापी नक्सामा बाटो नभएको तर राजीनामाको कागज, लालपूर्जा वा अन्य जग्गा सम्वद्ध कागजातहरुमा बाटो रहेको भए सो बाटोलाई आधार मानी नक्सापास गरिनेछ ।

(४) नापी नक्सामा बाटो नदेखिएको तर पहिल्यै देखी चलन चल्तीमा आवतजावत गर्ने गोरेटो बाटो रहेछ भने सो बाटोलाई आधार मानी नक्सापास गरिनेछ । पहिल्यै देखि बाटो थियो/थिएन भन्ने विषयमा विवाद परेमा वडा प्रतिनिधिको रोहोवरमा कम्तिमा ३ जना स्थानीय भद्र भलाद्मीको उपस्थितिमा सर्जमिन गरी सर्जमिनमा उल्लेखित व्यहोरा बमोजिम गरिनेछ । बाटोको चौडाइ कम्तिमा ४ मिटरको हुनुपर्नेछ । साविकको भवनमा ४ मिटरभन्दा कमको बाटो भएपनि नयाँ निर्माण गर्दा ४ मिटर कायम गर्नुपर्नेछ । तर मुख्य सडकबाट ५० मिटर भित्रमा बाटो टुङगिने रहेछ भने साढे दुई मिटर बाटो कायम भएमा नक्सा पास गर्न बाधा पर्ने छैन । यसै उपदफाका दुवै अवस्थाका बाटोमा सेट व्याक अनिर्वायता छैन ।

(५) नापी नक्सामा सार्वजनिक, पर्ती, नदी उकास, गुठी आदि जनिएको वा कुनै व्यक्तिको हक भोग वा स्वामित्वमा नरहेको सार्वजनिक प्रकृतिको जग्गा देखिने तर फिल्डमा त्यस्ता जग्गा बाटोको रुपमा पहिल्यै देखि प्रयोग गरिदै आएको, दुई वा दुईभन्दा बढी स्थानीय वासिन्दाहरु सो बाटो प्रयोग गरी आवतजावत गरिरहेको देखिए, सोही बाटोलाई देखाइ यसअघि यस कार्यालयबाट नक्सा समेत पास गरेको रहेछ भने वडा कार्यालयबाट स्थानीय वासिन्दाहरुको उपस्थितिमा सर्जमिन गरी सर्जमिनबाट बाटो रहेको प्रमाणित भए त्यस्तो बाटोलाई सर्जमिन व्यहोरा, वडाको सिफारिस, यसअघि सोही चलन चल्तीको बाटोलाई आधार मानी नक्सापास गरिनेछ । तर स्थलगत अवस्थालाई आधारमानी बाटो देखाई नक्सापास गरिएको मात्र कारणबाट त्यस्तो जग्गा बाटो कायम हुनसक्ने छैन । गाउँपालिकामा त्यस्ता जग्गाको उपयोग अन्य प्रयोजनमा गर्नुपरेमा यस उपदफा बमोजिम बाटो देखाई नक्सापास गरेको कारण मात्रले वाधा पुगेको मानिनेछैन ।

(६) नापी नक्सामा राजकूलो, खोला, खोल्सा वा यस्तै प्रकृतिको कुलो वा पानी लैजाने भाग देखिएको तर फिल्डमा बाटो निर्माण गरी अघिदेखि बाटोको रुपमा चलन चल्ती भई सोही बाटोलाई देखाइ यसअघि यस कार्यालयबाट नक्सापास समेत भएको रहेछ भने सर्जमिन गरी वडाको सिफारिसको आधारमा राजकूलो, खोला, खोल्सा लगायत जनाइ सो बमोजिमकै मापदण्ड अनुरुप नक्सा पास गरिनेछ ।

(७) उपदफा (१) (२) (३) बमोजिम बाटो देखाई नक्सापास भएको जग्गाहरुको लगत कट्टा गरी बाटोमा लगत कायम गर्न सम्वन्धित जग्गाधनीहरुको सहमतीमा नक्सा पास गर्ने जग्गा सम्म बाटो कायम गर्न नियमानुसार सम्वन्धित निकायमा लेखी पठाउनुपर्नेछ ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

६. **नक्सापास सम्बन्धी विशेष व्यवस्था** : (१) नक्सापास विना निर्माण गरिएको भवन वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गरी निर्माण गरिएको भवन वा नक्सापास प्रक्रियामा रहेको तर पास भैनसकेको अवस्थामा निर्माण भएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता पालना भए/नभएको प्राविधिक बाट यकिन गरी उपयुक्त देखिएका भवनको हकमा घरधनी वा एकाघर व्यक्तले गाउँपालिका समक्षसुनुवाइका लागि पेश गर्नुपर्नेछ। त्यस्ता भवनहरुको प्राविधिक प्रतिवेदन र अनुसुचि २ बमोजिमको कागज पत्रका आधारमा प्रमुखले र नक्सापास कार्यदलले सिफारिस गरेको खण्डमा नक्सा पास सम्बन्धि नियमानुसार दस्तुर लिइ गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत वा निजले अधिकार प्रत्यायोजन गरेको अधिकारीलाई नक्सा पास गर्न वा भवनको कुनै भाग भत्काउने गरि ठहर गरिए बमोजिम नक्सा पास सम्बन्धि थप कारवाही अगाडि बढाउन निर्देशन दिनुपर्नेछ। प्राविधिक प्रतिवेदन अनुसार उपयुक्त भएका भवनहरुको अभिलेखिकरण गाउँकार्यपालिकाको कार्यालयमा अनिवार्य रुपमा दर्ता गराइ अनुसुचि ३ बमोजिम भवन अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र लिनुपर्छ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम नक्शा पास सम्बन्धि विशेष अवस्थाको लागी गठन हुने समिति गाउँपालिकाबाट नक्सा पास नियमित गर्ने सूचना प्रकाशन गरेको मितिले ३ महिना हुनेछ।

परिच्छेद ३

भवन निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र सम्बन्धी व्यवस्था

(७) **भवन निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र लिनुपर्ने** : (१) गाउँपालिका र नक्सा दरखास्तवाला वीच भवन निर्माण सुपरिवेक्षण तथा अनुगमन गर्न गरिएको प्रतिवेदन वमोजिम निर्माण कार्य सम्पन्न भएपश्चात् निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र जारी हुनेछ।

(२) भवन निर्माण सम्पन्न भएपछि घरधनीले भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र लिनुपर्नेछ। भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न अनुसूची ४ मा उल्लेख भएबमोजिमको कागजात सहित निवेदन दिनुपर्नेछ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम निवेदन पेश भएपछि ३ (तीन) दिनभित्र प्रविधिक शाखाको नक्सा शाखा द्वारा तोकिएको प्राविधिकवाट निर्माण सम्पन्न भएको भवनको स्थलगत निरीक्षण गरी नक्सापास गर्दा तोकिएको शर्त पालना गरे/नगरेको फोटो सहितको प्राविधिक प्रतिवेदन पेश गनुपर्नेछ।

(४) उपदफा (३) बमोजिमको प्राविधिक प्रतिवेदनमा निर्माण भएको भवन संरचनाले भवन संहिता तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड पूर्ण रुपमा पालना गरे/नगरेको स्पष्ट खुलाई पेश गर्नुपर्नेछ। उक्त प्रतिवेदनको आधारमा भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण पत्र दिईनेछ।

(५) स्वीकृत नक्सा बमोजिम प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता पालना गरेको भए सोही व्यहोरा खुलाई घरधनीलाई स्वीकृती विना थप निर्माण नगर्ने व्यहोराको कबुलियतनामा गराई अनुसूची-**५** बमोजिमको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

(६) प्राविधिकबाट पेश गरेको प्रतिवेदन सहित भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्न गाउँपालिका प्राविधिक शाखाको नक्सा शाखाका सम्वन्धित प्राविधिकहरुले प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले अधिकार प्रत्यायोजन गरेको अधिकारी समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ । भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था उपदफा (४) बमोजिम हुनेछ ।

(७) सामान्यत : भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र निवेदन पेश भएको मितिले १० (दश) दिनभित्र जारी गरिनेछ ।

(८) पूर्व स्वीकृत नक्साको कुल क्षेत्रफलको १० प्रतिशत क्षेत्रफलसम्म मापदण्ड अनुकूल हुनेगरी थप निर्माण भएको भवनको हकमा थप क्षेत्रफल खुलेको फ्लोर प्लान (Floor Plan) मात्र पेश गरेमा उपदफा (४) बमोजिम भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्न सकिनेछ ।

परिच्छेद ४

मापदण्ड सम्बन्धी व्यवस्था

८ (क) सडक मापदण्ड

(१) यस गाउँपालिका भित्रका सडकहरुको अधिकार क्षेत्र तपशिल बमोजिम कायम गरिएको छ ।
सडकको केन्द्र रेखाबाट दुबै तर्फ ५/५ मिटर गरी जम्मा १० मिटर हुने सडकः-

(क) झी-पाखापानी- ठाडाखानी सडक

(ख) गलेश्वर-पिप्ले-मौवाफांट-दग्नाम-चिमखोला-घ्याँसी खर्क सडक

(ग) पिप्ले-भगवती-बेग सडक

(२) वडा स्तरिय मुख्य सडकको केन्द्र रेखाबाट दुबै तर्फ ४/४ मिटर गरी जम्मा ८ मिटर,

(३) गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको सडकको मापदण्ड/अनुमति बिना निर्माण गरिएका जुनसुकै संरचना जुनसुकै बेला गाउँपालिकाले हटाउन र भत्काउन सक्नेछ ।

(४) नक्सा पास नगरिकन बनाउने जुनसुकै (कच्चि पक्की) संरचना स्थलका समानहरु गाउँपालिकाले उठाएर कब्जामा लिन सक्नेछ साथै उक्त संरचना बनाउने ठेकेदार वा निर्माण कम्पनिलाई कालो सुचिमा राखिनेछ । माथिका मापदण्डसँग नबाँझिने गरी यस गाउँपालिका अन्तर्गत रहेका कुलो खोल्सो भल बग्ने स्थानमा घर निर्माण गर्दा न्यूनतम ४ मिटर जग्गा छोडि निर्माण गर्नु पर्दछ जसमा केन्द्र भागबाट दुबै तर्फ २/२ मिटरको हुनेछ ।

(५) माथि मापदण्ड तोकिए बमोजिम बाटो चक्लावन्दी गर्दा हाल निर्माण भैसकेका घर गोठ बाहेक घरको पेटी पर्खाल बोट विरुवा लगाएत अन्य कुराहरु गाउँपालिकाले आवश्यकता ठानेमा जुनसुकै बखत हटाउन सक्नेछ ।

(६) सरकारी वा गैरसरकारी कार्यालयहरुबाट बजेट विनियोजन भै निर्माण भैसकेका बाटाहरु हाल नक्सामा उल्लेख नभएतापनि माथिकै मापदण्ड अनुसार चक्लाबन्दी वा बिस्तार गरिने र सोका लागि कसैले पनि रोकछेक गर्न पाइनेछैन ।

(७) निर्माण भै सकेका बाटाहरुको भौगोलिक र लागत अवस्थाअनुसार दुवैतर्फ सिमा रेखाङ्कन गरि आवश्यकतानुसार दुवैतर्फ वा कुनै एक तर्फ मात्रै पनि बाटो बिस्तार गर्न बाधा पर्नेछैन ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

(८) घर निर्माण गर्दा नापि नक्सामा र फिल्डमा समेत अस्पष्ट भएका बाटाहरुको हकमा नापी प्रतिनिधि जग्गा धनी र स्थानिय जनप्रतिनिधिहरुको सहमतिमा बाटो सिमा रेखाङ्कन गरिनेछ ।

(९) यसरी मापदण्ड तोकिएका बाटोहरु निर्माण गर्दा अन्य संरचनाहरु जस्तै विधुत पानी ढल, केबुल इत्यादिमा क्षति हुन गएमा सोको पुननिर्माण मर्मत स्थानान्तरण गर्ने दायित्व सम्वन्धित संस्थाको हुनेछ ।

(१०) यसरि मापदण्ड तोकिएका वा नक्सामा उल्लेख भएका बाटा, सिचाई कुलाहरुलाई कुनै व्यक्ती वा संस्थाले कुनै पनि बहानमा तारवार लगाइ बाधा पुर्याउन पाइने छैन । यदि पुर्याएको खण्डमा तत्कालै कानुन बमोजिम कारवाहि गरिनेछ ।

(११) नापि नक्सामा भएका बाटा तथा कुलाहरु र नापि नक्सामा नभएतापनि घर निर्माण भै सकेका बाटाहरुमा उच्च प्रथामिकताका साथ माथिका नियम लागु गरिनेछ ।

(१२).माथी तोकिएका मापदण्डहरु नघट्ने गरि सडकहरुको विस्तृत सर्वेक्षण गरि आवश्यकतानुसार मापदण्ड बढाउन सकिनेछ । र अन्य सडक मापदण्डको हकमा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

(१३)☯ **नदी, खोला तथा खोल्साको मापदण्डः** यस गाउँपालिका क्षेत्रभित्र पर्ने नदी, खोला तथा खोल्साहरुको हकमा भवन वा भौतिक संरचना निर्माण गर्दा प्राकृतिक बहाव क्षेत्र संरक्षणका लागि देहाय बमोजिमको मापदण्ड कायम गर्नुपर्नेछः

क) रघुगंगा गाउँपालिका वडा नं १ को एकरातेको पुल देखि कालीगण्डकी करिडोर सम्म दायाँ बायाँ १० मिटर मापदण्ड कायम गरिनेछ।

ख) वडा नं. ७ स्थित दमाखु खोलाको दायाँ बायाँ ५/५ मिटर मापदण्ड कायम गरिनेछ।

ग) बेगखोला र रघुगंगा खोलाको दायाँ बायाँ १०/१० मिटर मापदण्ड कायम गरिनेछ।

घ) यस गाउँपालिका भित्र रहेका अन्य खोला तथा खोल्साको दायाँ बायाँ १/१ मिटर मापदण्ड कायम गरिनेछ।

सडक निर्माण गर्दा एवं अन्य प्रयोजनको लागि समेत सार्वजनिक जग्गामा बनेको सार्वजनिक वा निजि कुनैपनी व्यक्तिगत भौतिक संरचनामा जनसुकै वेला गाउँपालिकाले हटाउन सक्नेछ ।मापदण्ड सम्वन्धि अन्य समस्याहरु आइ तत्काल समाधान गर्नुपर्ने भएमा गाउँ कार्यपालिकाले आवश्यक निर्णय लिनसक्नेछ।

८(ख) विद्युत :

(१) .घर वा भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्शन लाइन भएको स्थानमा विद्युतिय लाइन मापदण्ड अनुसार हुनेछ । हाईटेन्सन भए किनारा बाट छाड्नु पार्ने दुरि

KV	दुरी मिटरमा	दुरी फिटमा
११	३	१०
३३	५	१५
६६	७	२१

८(ग) **भवन सम्बन्धि मापदण्ड** :

(१) गाउँपालिकाको क्षेत्राधिकार भित्र FAR २.० कायम हुनेछ

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

(२). जग्गा उपयोग प्रतिशत आवासीय भवनका लागि २५० वर्गमिटर सम्म क्षेत्रफ़ल भएको घडेरीको ७५ प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफ़ल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत भन्दा बढी भवन को भुइँ तला ले चर्चिने क्षेत्रफ़ल नहुने गरिदिइनेछ ।

(३) यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनका लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी संधियारको मञ्जुरीनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गरिनेछ ।

(४) यस मापदण्ड जारी भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरुलाई प्रतिकुल हुनेगरी कुनैपनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गरिने छैन । तर गाउँपालिका भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नेपाल सरकाबाट स्वीकृत वातावरणमैत्री स्थानीय शासन प्रारुप २०७० मा नगर क्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरु पूरा गर्नुपर्ने शर्तहरु समावेश गर्न बाधा पुग्नेछैन।

(५) निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनैपनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि गाउँपालिका पूर्व स्विकृत तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति बिना संरचनाहरुमा परिवर्तन (थप घट) गर्न पाइनेछैन।

(६) भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्विकृत जुन प्रयोजनका लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनका लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनुपर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नुपरेमा यो मापदण्ड स्विकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रुपमा उपयोग, परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले कानूनले तोकेको सम्वन्धित निकायको स्विकृत बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदी सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्वन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ र सम्वन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनुपर्नेछ । साथै यसरी स्विकृत बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्नसक्नेछ ।

(७) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र बिना बैंकिङ कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिकाले सम्वन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र बैंकिङ र इन्सुरेन्स निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नुपर्नेछ ।

(८) भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्ग का पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्बसाधारण भेला हुने सपिङ्ग मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक, आदि को भवन लगाएत १५ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परिक्षण गरि पेश गर्नुपर्ने दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथि को भवनहरुको भौगर्भिक परिक्षण गर्नु पर्नेछ माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त बर्गका भवन हरुमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको बिधुत, खानेपानी ,टेलिफोन ,आदि उपयोगिताहरु काट्न सम्वन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्वन्धित कार्यलयले पनि लेखि आए बमोजिम गरिदिनुपर्नेछ ।

(९) प्रचलित कानुनको परिधि भित्र रही सहरी बिकास मन्त्रालय वा खानि तथा भूगर्भ बिभागले माटो परिक्षण गरि तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानि तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरि निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । खानि तथा भूगर्भ विभागले अग्रिम स्वीकृति नलिई ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गरिनेछैन ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

(१०) अब उप्रान्त आवसीय प्रयोजनकोलागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदी कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवन लाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । साथै ६ मिटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटर को सेट ब्याक राख्नुपर्ने छ । आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केहि अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइनेछैन ।

(११) गाउँपालिका क्षेत्र र नक्सा पासको प्राबधान रहेको गाउँपालिकामा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एंव भवन संहिता पालन नगरेका क र ख बर्गका भवनको हकमा मापदण्ड विपरित संरचनालाई स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंसिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घर को स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैले भात्काउन परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्वन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नुपर्नेछ । साथै गाउँपालिकाले यसरी भवन निर्माण मापदण्ड पालन नगर्ने, उक्त वर्गका भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो website मा सार्बजनिक गर्नेछ ।

(१२) गाउँपालिका क्षेत्रमा मापदण्ड विपरीत निर्माण भएका **"ग"** र **"घ"** वर्गका संरचनालाई समेत गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को प्रावधान अनुसार पूर्ण वा आंसिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी गाउँपालिका आफैले भत्काउन परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्वन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नुपर्नेछ ।

(१३) साविक बस्तीहरुका साना बाटाहरुमा समेत एम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ४ मिटर हुने गरी गाउँपालिकाले बाटो बिस्तार गर्नुपर्नेछ ।

(१४) धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल ,बैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमा हल ,व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट ,फुट्सल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा गाउँपालिकाको योजना अनुमति लिएर मात्र नक्सा प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाइनेछ ।

(१५) सिमा पर्खाल निर्माण गर्दा पर्खालको उचाई ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बडीमा ३ फिट जाली राख्ने गरि स्विकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । गाउँको सुन्दरताको लागी गाउँपालिकाले तोकिएको क्षेत्रमा सिमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्वन्धित निकाय र मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रकचरल डिजाइन सहितको निबेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिनसक्नेछ ।

(१६) क,ख, र ग वर्गका भवन हरुको नक्सा पासकोलागी गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामीत्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नुपर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सुचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्व कर्ताले अर्को प्राबिधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निज सँग सम्झौता गरि उक्त सम्झौतापत्र पेश गर्नेछ । सो नगरे सम्म गाउँपालिकाले निर्माण कार्य

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

रोक्का गर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

(१७) आर्थिक वर्ष २०७७/०७८ देखि गाउँपालिका क्षेत्रमा भवनसंहिता, भवन मापदण्ड र वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिकामा सुचिकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी/कालिगड/स्थानीय ठेकेदार)हरुले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रहोबरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग दुई पक्षीय सम्झौता गरि भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । यस प्रयोजनको लागि नगर विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायक संस्थालाई परिचालान गरि प्रशिक्षक तालिम संचालन गरि सोको सहयोगमा गाउँपालिकामा यस सम्बन्धि तालिमहरु संचालन गरिनेछ । निर्माण व्यवसायीहरुले यस्तो तालिम पाउनको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दिनुपर्नेछ ।

(१८) गाउँपालिकाले सहरी विकास मन्त्रालयँग प्राविधिक सहयोग लिई प्रचलित कानुन अनुसार हाउसपुलिङ र ल्याण्डपुलिङको कार्यक्रम संचालनमा ल्याउनेछ । घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकिकृत गरि पुन निर्माण गर्दा प्रस्ताविक बाटोको चौडाइ र कुल क्षेत्रफल, साबिक बाटोको चौडाइ र कुल क्षेत्रफ़ल् भन्दा कम नहुने गरि योजना प्रस्ताव स्वीकृत गर्नेछ ।

(१९) स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै अस्पताल, 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 गरिनेछ । तर गाउँपालिकाका लागि स्वीकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरि उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

(२०) शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालय तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गरिनेछ । तर यो मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरि उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

(२१) प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व बिभागको समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्विकृती दिइनेछ ।

(२२) अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्ग का भवनहरुले बर्षातको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain water Harvesting को प्रबिधि अपनाई जमिनमुनि पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न सक्नेछैनन् ।

(२३) कुनै पनि भवनमा गाउँ कार्यपालिकाको बैठकको स्वीकृत बिना होर्डिंग बोर्ड, टावर ,एन्टिना राख्न पाइने छैन । गाउँपालिकाले सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकुल असर नपर्ने कुरा सम्वन्धित प्राबिधिकबाट प्रमाणित गरि सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्विकृती दिनेछ ।

(२४) ख र ग वर्ग का 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 इन्जिनियरिंग काउन्सिल मा दर्ता भएको सिभिल इन्जिनयरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति दिइनेछ ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

(२५) गाउँपालिकाले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणवश स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधि भित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछ। यसरि प्रमाणपत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

(२६) भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डीजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धि ध्यान पुऱ्याई भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ र गाउँपालिकाले सो प्रस्ताब दर्ता गर्नु अघि परिक्षण गरि पेश गर्नेछ ।

(२७) सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी,ताल,तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइनेछैन।

(२८) नदि उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्बजनिक सडक र सार्वजनिक ढल बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन। यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।

(२९) भवनको प्लिन्थ उचाई बाटोको क्षेत्राधिकार तथा तोकिएको सेटब्याक लाई हानि नपुग्ने गरि राख्नु पर्ने छ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरि खुड्किला, ऱ्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिनेछैन।

(३०) भवन मा १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निबेदन साथ सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्ने छ। सडकको क्षेत्रधिकार र सेटब्याक पर्ने गरि छज्जा ,वार्दली ,टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाइनेछैन ।

(३१) भवन संहिता २०६० अनुसार को भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्युनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवन को आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन गाह्रो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासीय बस्तिका आवासीय घरमा संयुक्त पिलर लगाएतका इन्जीनियरिंग प्रबिधि प्रयोग गरि गर्न बाधा पुग्नेछैन ।

परिच्छेद ५
विविध

९. **भवनको प्रयोजन परिवर्तन सम्बन्धी व्यवस्था** : भवन निर्माण गर्न लिएको स्वीकृतिमा फरक पारी अन्य प्रयोजनमा भवन प्रयोग गर्न निवेदन परेमा प्राविधिकबाट साविकको स्वीकृत नक्सासँग हाल फिल्डमा निर्माण भएको भवनसँग तुलनात्मक विश्लेषण गरी भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न चाहेको मापदण्ड अनुसार निर्मित भवन रहे/नरहेको यकिन गरी स्पष्ट राय सहितको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । प्रचलित मापदण्ड अनुसार प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिने भए नक्सा नामसारी गर्दा लागे सरहको दस्तुर लिई भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिनेछ ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

१०. नक्सा नामसारी सम्बन्धी व्यवस्था : (१)नक्सापास गर्दा एकाघरको हकभोगमा रहेको जग्गामा बनेको भवन सहितको हक हस्तान्तरण भई अन्य व्यक्तिको नाममा स्वामित्व हस्तान्तरण भएको देखिए आवश्यक प्रमाण कागजको आधारमा साविकको नक्सावालाको नाम परिवर्तन गरी हालको घर जग्गाधनीको नाममा नक्सा नामसारी गरिदिनुपर्नेछ । नक्सा नामसारीको लागि अनुसूची ६ मा उल्लेख भएबमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

(२) अनुसूचि ६ मा उल्लेख भएबमोजिमको कागजातहरु पेश भएपश्चात साविककै प्रयोजन हुने गरि नक्सा नामसारी हुनेछ । फरक प्रयोजन हुने गरि नक्सा नामसारीको लागि निवेदन पेश भएमा फरक प्रयोजन अनुसार भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकुल भए मात्र नामसारी गरिनेछ । नामसारी र प्रयोजन परिवर्तन गर्दा लाग्ने दस्तुर गाउँसभाले तोकेबमोजिम हुनेछ ।

अनुसूची-१

दफा (३) को उपदफा (१) सँग सम्वन्धित

भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गर्न पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरु

१. नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि १ प्रति

२. जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि १ प्रति

३. चालु आर्थिक वर्ष सम्मको मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि र साविकको भवन भएको जग्गामा नयाँ भवन बनाउन वा तल्ला थप गर्न नक्सा पेश गर्ने भए सम्पत्ति कर समेत तिरेको रसिदको प्रतिलिपी १ प्रति

४. कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापीको प्रमाणित नक्सा १ प्रति

५. पास गरिने नक्सा (डिजाइनर र नक्सावालाको हस्ताक्षर सहित) २ प्रति

६. डिजाईनरको इजाजतपत्रको नविकरण सहितको फोटोकपी (सरोकारवालावाट प्रमाणित) १ प्रति ।

७. मञ्जुरीनामा लिई भवन निर्माण गर्ने भएमा नक्सावालाले सम्वन्धित वडा अध्यक्ष वा तोकिएको सदस्य वा कानून शाखा वा प्रशासन शाखाको रोहवरमा भएको मञ्जुरीनामाको सक्कल १ प्रति ।

८. भवन निर्माण हुने जग्गा **(**Site**)** मा पुग्ने बाटो प्रष्ट नभएमा बाटो प्रमाणित हुने गरी वडा कार्यालयको सिफारिस (गुठीको जग्गा भए वाटोको लागि कित्ताकाट नहुने तर फिल्डमा वाटो भए गुठीको सिफारिस) १ प्रति ।

९. जग्गा कुनै निकायमा धितोको लागि सुरक्षण राखिएको भए सम्वन्धित निकायवाट स्वीकृतिपत्र १ प्रति ।

१०. गुठीको जग्गा भए गुठीको स्वीकृती पत्र र नक्शावाला मोही भएमा जग्गाधनीको र जग्गाधनीले भवन निर्माण गर्ने भएमा मोहीको मन्जुरीनामा १ प्रति ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

११.	नक्सावाला आफू उपस्थित हुन नसक्ने भएमा एकाघरको व्यक्ति वा कानून बमोजिमको अधिकारप्राप्त व्यक्तिको प्रमाणित नागरिकताको प्रतिलिपि १ प्रति ।

१२.	संस्थागत/व्यापारीक भवनको लागि पेश गर्नु पर्ने थप कागजातहरु

(क) उद्योग दर्ता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि १ प्रति

(ख) VAT/PAN दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १प्रति

(ग) प्रवन्धपत्र तथा नियमावलीको प्रतिलिपि १ प्रति

(घ) गाउँपालिकामा व्यवसाय दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति

(ङ) संस्थाको निर्णय प्रतिलिपी १ प्रति

अनुसूची (२)

दफा (६) को उपदफा (१) सँग सम्वन्धित

घर नक्सा नियमित गर्दा संलग्न गर्नु पर्ने कागजातहरु

१.	घर धनिको तर्फबाट रु. दशको टिकट टाँसिएको हस्तलिखित निवेदन ।
२.	घर वा भवनको सक्कल नक्सा दुई प्रती ।
३.	नक्सा नियमितको लागि वडा अध्यक्षको रोहवरमा साक्षी तथा संधियारको हस्ताक्षर सहितको मुचुल्का ।
४.	भवनको अवस्था तथा विवरण खुलाइएको फाराम ।

पुनश्चः माथी उल्लेख भए बमोजिमका प्रमाणहरु सहित प्राविधिकले प्रतिवेदन पेश गरेको अवस्थामा कार्यदलले भवन नियमित गर्न मनासिव रहेको ठहर गरेमा आवश्यक राजश्व लिई गाउँपालिकाले भवन अभिलेख गरेको प्रमाणपत्र दिनेछ ।

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

अनुसूची (३)
दफा (६) को उपदफा (१) सँग सम्वन्धित

रघुगंगा गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
मौवाफाँट, म्याग्दी, ४ नं प्रदेश, नेपाल
अभिलेख घर सम्पन्न प्रमाण-पत्र

फोटो

श्रीमान्/श्रीमती/सुश्री ....

ठेगानाः...

महाशय,

तपाईले यस गाउँपालिका कार्यान्वयन हुनुपूर्व निम्न विवरण बमोजिम घर निर्माण कार्य गरी मिति .... मा सक्नु भई यस गाउँपालिकामा अभिलेख दर्ता गराउनु भएको प्रमाणित गरिन्छ ।

वडा नं		कि.नं.	क्षेत्रफल	अभिलेख मिति	क्षेत्र
हाल	साविक				☐ आवासीय ☐ बाक्लो मिश्रित ☐ व्यापारिक ☐ संरक्षण स्मारक ☐ संरक्षण ☐ मिश्रित पुरानो ☐ योजनाबद्ध आवासीय ☐ अन्य

मापदण्ड

सि.नं.	विवरण	मापदण्ड अनुसार	स्वीकृत अनुसार	निर्माणको स्थिती		कैफियत
				साविक	स्थिति	
१	ग्राउन्ड कभरेज.................	%	%			
२	आर.ओ.डब्लु. (ROW)	मि.	मि.			
३	सेट ब्याक (मि.फि.)	मि.	मि.			
४	विद्युत लाइन ....(KV)	मि.	मि.			
५	नदी किनार	फि.	फि.			

निर्माण भएको भवनको विवरण	जमिन	प्रथम	दोस्रो	तेस्रो	चौंथो	बेसमेन्ट
लम्बाई						
चौडाई						
उचाई						
क्षेत्रफल (ब.फु)						

भवनको प्रयोजन	घरको बनौट	बाटोको किसिम	निकासा	कैफियत
☐ आवासीय ☐ व्यापारिक ☐ अन्य	☐ आर.सि.सि. फ्रेम स्ट्रकचर ☐ पक्की सिमेन्ट जोडाई/आर.सि.सि.ढलान ☐ पक्की सिमेन्ट जोडाई/जस्ता छाना ☐ कच्ची माटो जोडाई	☐ मुल सडक ☐ सहायक सडक ☐ कच्ची ग्राभेल ☐ गोरेटो	☐ सेफ्टी ट्याङ्की ☐ ढल	

....

स.ईन्जिनियर/अ.स.ईन्जिनियर इन्जिनियर प्रमुख मितिः....................

अनुसूची (४)

दफा (७) को उपदफा (२) सँग सम्वन्धित

भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिंदा संलग्न गर्नु पर्ने कागजातहरु

१. नक्सा पास गर्दा तिरेको राजस्वको रसिद

२. जग्गाको कर तिरेको रसिद

३. निर्माणको प्राविधिक प्रतिवेदन

अनुसूची (५)

दफा (७) को उपदफा (५) सँग सम्बन्धित

रघुगंगा गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
मौवाफाँट, म्याग्दी, ४ नं प्रदेश, नेपाल
घर निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र

फोटो

श्रीमान्/श्रीमती/सुश्री ....

ठेगानाः रघुगंगा गाउँपालिका वडा नं...........

महाशय,

तपाईले यस गाउँपालिकामा निम्न विवरण बमोजिमको निर्माण कार्य पूरा गर्नु भएको प्रमाणित गरिन्छ ।

वडा नं		कि.नं.	क्षेत्रफल	घर बनेको मिति	नक्सा पास मिति
हाल	साविक				
				............................साल	

मापदण्ड

सि.नं.	विवरण	मापदण्ड अनुसार	स्वीकृत अनुसार	निर्माणको स्थिती		कैफियत
				साविक	स्थिति	
१	ग्राउन्ड कभरेज.................	%	%			
२	आर.ओ.डब्लु. (ROW)	मि.	मि.			
३	सेट ब्याक (मि.फि.)	मि.	मि.			
४	विद्युत लाइन ....(KV)	मि.	मि.			
५	नदी किनार	फि.	फि.			

निर्माण भएको भवनको विवरण

तला	जमिन	प्रथम	दोस्रो	तेस्रो	चौंथो	बेसमेन्ट
क्षेत्रफल (ब.फु)						

क्षेत्र		भवनको प्रयोजन	घरको बनौट	बाटोको किसिम	निकास
☐ आवासीय	☐ औद्योगिक	☐ आवासीय	☐ आर.सि.सि. फ्रेम स्ट्रक्चर	☐ मुल सडक	☐ सेफ्टी ट्याङ्क
☐ मिश्रित	☐ व्यापारिक	☐ शैक्षिक	☐ पक्की सिमेन्ट जोडाई/आर.सि.सि. ढलान	☐ भित्री पिच	☐ ढल
☐ संरक्षण	☐ अन्य	☐ व्यापारिक	☐ पक्की सिमेन्ट जोडाई/जस्ता	☐ कच्ची	
		☐ अन्य	☐ हरित गृह (Eco)	☐ सहायक सडक	
				☐ ग्राभेल	
				☐ अन्य	

....

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

स.ईन्जिनियर/अ.स.ईन्जिनियर इन्जिनियर प्रमुख मितिः.....................

☯पहिलो संशोधन कार्यविधि २०८३ द्वारा संशोधित

घर नक्सा नामसारी

क्र.स.	घर नक्सा स्वीकृत व्यक्तिको नाम, थर	जग्गाको कि.नं. र क्षेत्रफल	नामसारी गरिलिनेको नाम, थर	जग्गाको कि.नं. र क्षेत्रफल	घरजग्गाको स्वामित्व परिवर्तन मिति	घरको नक्सा नामसारी भएको मिति	सिफारिस गर्ने	स्वीकृत गर्ने

अनुसूची (६)

दफा (१०) को उपदफा (१) र (२) सँग सम्वन्धित

नामसारीको लागि आवश्यक पर्ने कागजातहरु

१. नेपाली नागरिकको हकमा नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपी

२. विदेशि नागरिकको हकमा सम्वन्धित दुतावासको सिफारिस सहित निजको पासपोटको प्रमाणित प्रतिलिपी ।

३. जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतीलिपी।

४. सम्वन्धित घररजग्गा धनि तथा क्रेता बीच भएको राजिनामा र मञ्जुरीनामाको प्रमाणित प्रतिलिपी ।

५. सम्वन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस

६. नामसारिको लागि तोकिए बमोजिमको गाउँपालिकामा राजश्व तिरेको रसिद

आज्ञाले,

अमृत सुवेदी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत