मुसिकोट राजपत्र

मुसिकोट नगरपालिका द्वारा प्रकाशित

खण्ड १) मुसिकोट,गुल्मी,चैत्र ३० गते,२०७४ साल (संख्याः ३०

भाग-२

मुसिकोट नगरपालिका,गुल्मी

मुसिकोट नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा घरनक्सा पास सम्वन्धि कार्यविधि २०७४

नेपालको संविधान २०७२ को धारा २२६ अनुसार स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा १०२ बमोजिम मुसिकोट नगर कार्यपालिकाले वनाएको देहायको कार्यविधि स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा १०२ को उपदफा ३ वमोजिम सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ।

मुसिकोट नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा घरनक्सा पास सम्वन्धि कार्यविधि २०७४

१. प्रारम्भिकः

मुसिकोट नगरपालिकामा भवन निर्माण व्यवस्थित तथा घरनक्सा पासको कामलाई व्यबस्थित गर्न मुसिकोट नगरपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ अनुसार भवन निर्माण मापदण्ड लागू गरेको छ ।

२ परिभाषा : बिषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यबिधीमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरुले निम्न लिखित अर्थ जनाउछन् ।

(क) “भवन” भन्नाले आवासीय औधोगिक, शितभण्डार, गोदामघर, सिनेमाघर, ब्यापारिक भवन, कार्यालय, सभागृह, वा अन्य कुनै प्रयोजनका लागि बनेको कुनै भौतिक संरचना सम्झनु पर्छ र यो शब्दले त्यस्तो संरचनाको कुनै भाग समेतलाई जनाउँछ ।

(ख) “भवन संहिता” भन्नाले नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता, २०६० लाई सम्झनु पर्छ ।

(ग) “भवननिर्माण” भन्नाले नयाँ बनाउने , पुरानो भत्काई पुननिर्माण गर्ने , तला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साबिकको भवनमा झ्याल ढोका, बार्दली ,कौशी , दलान र उचाई आदी थपघट गरी बनाउने वा सो सम्बन्धि अन्य कार्य संभनु पर्दछ ।

(घ) “नक्सा” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धि सम्पूर्ण रेखाचित्र बिबरण र अन्य कागजपत्र सम्झनु पर्छ ।

(ङ) “निर्माण सुपरीबेक्षक” भन्नाले सम्बन्धित घर संरचना बनाउँदा सुपरीबेक्षण गर्ने प्राबिधिक सम्झनु पर्छ ।

मुसिकोट राजपत्र

(च) "तला" भन्नाले भवन वा निर्माणको भुँईहरु वा भुँईदेखि सिलिङ्बिचको भागलाई मानिनेछ ।

(छ) "प्लिन्थ एरिया " भन्नाले भुमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफललाई मानिनेछ ।

(ज) "उपयोग" भन्नाले कुन प्रयोजनको लागि निर्माण भएको हो जस्तै : आवास, ब्यापारिक, शीतभण्डार, गोदामघर, संयुक्त आवास गृह, अस्पताल आदी सम्झनु पर्छ ।

(झ) "उपयोग परिवर्तन" भन्नाले एक उपयोग गर्ने सम्झनु पर्छ ।

(ञ) "भवन निर्माणको उचाई" भन्नाले समतल छाना(Floot Roof) का हकमा जमीनको सालाखाला सतहबाट भवन वा भवन निर्माणको माथिल्लो सतह सम्मको उचाइ वा सम्बन्धित अधिकारीले तोकेबमोजिमको उचाइ मानिनेछ ।

(ट) "ऐन" स्थानीय सरकार सञ्तालन ऐन २०७४ लाइ सम्झनु पर्छ ।

(ठ) कार्यबिधि" भन्नाले मुसिकोट नगरपालिकाको घर नक्सापास कार्यबिधी २०७४ लाई सम्झनु पर्छ ।

(ड) "भवन तथा योजना" भन्नाले मुसिकोट नगरपालिकाको भवन तथा योजना मापदण्ड २०७४लाई सम्झनु पर्छ ।

(ढ) "जग्गा उपयोग प्रतिशत"(Ground Coverage) भन्नाले भवनको भुँई तलाको क्षेत्रफ र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

(ण) भुँई क्षेत्रको अनुपात (FAR- Floor Area Ratio) भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा

वा घडेरी को क्षेत्रफलको भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

(त) “सडकको अधिकार क्षेत्र”(Right of Way) भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउँदछ ।

(थ) “ सेटब्याक” (Set Back) भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिका सम्पति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

(द) “खुल्ला क्षेत्र” Open Space भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुल्ला क्षेत्र भनी घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानि आदि जनिनलाई समेत जनाउँदछ ।

(ध) “टाँसिएको भवन” Attached Building: भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

(न) “जोडिएको भवन” Joined Building भन्नाले वेग्गाबेग्ले स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

(प) “आंशिक निर्माण सम्पन्न” : भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

(फ) “नगरपालिका” : यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भन्नाले महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका समेतलाई जनाउँदछ ।

(ब) "शहरी विकास कार्यालय" : भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।

(भ) "तोकिएको प्राविधिक समिति" : भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषत्रहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

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

(य) "सार्वजनिक भौतिक योजना" (Public Physical Plan) भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुको आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भोतिक योजनालाई जनाउंदछ ।

(र) "वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप" : भन्नाले नेपाल सरकारले २०७४।०६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, २०७० (Environment Friendly Local Goverance Framework,2013) लाई जनाउँदछ ।

३.भवनहरुको बर्गिकरण

नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता, २०६० (Nepal National Building Code 2060) तथा भवन (पहिलो संशोधन) ऐन २०६४ को आधारमा मुसिकोट नगरपालिका क्षेत्र भित्र बन्न सक्ने भवनहरुलाई निम्न उल्लेखित चार बर्गमा बिभाजित गरिएका छन् ।

(क) “क” वर्ग–इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट (International State of the Art) डिजाइन पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु ।

(ख) “ख” वर्ग– (Professionally Engineered) डिजाइनः संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभुत प्राबधानहरुलाई अनुसरण गरी डिजाइन गरिएका भवनहरु ।

(ग) “ग” वर्ग –म्यानडेटरी रुल्स् अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb-MRT) न्युनतम पालना गर्नै पर्ने प्राबधानहरुको प्रयोगबाट डिजाइन गरिएका सामान्यतया शहर बजारहरुमा चलन चल्तिमा रहेका जस्ता भवनहरु

(घ) “घ” वर्ग –ग्रामिण भेकका घरहरुका लागि सुझाईएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Building) अनुसार डिजाइन गरिएका घरहरु ।

३.१ बर्गिकरण गरिएका भवनहरुको ब्याख्या

(क) “क” बर्गका भवनहरु: संसारका बिभिन्न बिकसित मुलुक तथा हाम्रै मुलुृकमा गरिएका भुकम्पीय सुरक्षाा समबन्धि बिशिष्ट अनुसन्धान अध्ययनबाट तर्जुमा भएका स्थापित बिशिष्ट पद्धतिबाट डिजाईन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै भुकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि उच्च प्राबधान भएका बिकसित मुलुकहरुका भवन निर्माण संहिता (Building Code) हरुलाई अनुशरण गरी तर नेपालको भुकम्पीय बिशेषता समेतलाई समेटी डिजाइन निर्माण गरिने भवनहरु समेत यस बर्गमा पर्दछन् । यस अन्तर्गत घर अगाडीको सडक लेबल बाट १८ मिटर अग्लो वा पाँच वा सो भन्दा बढि तल्ला भएको बढि उचाईका (High Rise) भवनहरु पर्दछन् । साथै बिशेष प्रयोगका भवनहरु जस्तैः सिनेमाहल, सार्वजनिक भवनहरु (जहां धेरै मानिसहरु जम्मा हुन्छन्),

बिद्यालय भवनहरु, अस्पताल, आदिका साथै राष्ट्रिय महत्वका संबेदनशिल क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तै : दुरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजन संचार ,पेट्रोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरु , बिमानस्थल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बनिने भवनहरु , सांस्कृतीक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनहरुका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् ।

(ख) “ख” वर्गका भवनहरु: भवन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधरभुत प्रावधानहरु (Standard Code Provision) को अनुसरण गरि डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । इन्जिनियर प्राबिधिकहरुद्धारा डिजाइन र रेखदेख गरी बनाइने भुँइतलाको क्षेत्रफल (Plinth Area) १००० वर्ग फिट भन्दा बढी भएका वा ३ भन्दा बढी तला भएका एउटा पिलर वा गारो देखि अर्को पिलर वा गारो सम्मको दुरी (Structural span) ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका आवासिय एंब अन्य भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथ “ग” र “घ” वर्गका भवनहरुको लागि दिइएका अधिकतम प्राबधानहरु भन्दा फरक अवस्था भएका अन्य सम्पुर्ण भवनहरु समेत यसै वर्गमा पर्दछन् । यस वर्गका भवनहरु डिजाईन गर्दा नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

- NBC 101: Materials Specifications
- NBC 102 : Unit Weight of Materials
- NBC 103 : Occupancy Load (Imposed load)
- NBC 104 : Wind Load
- NBC 105 : Seismic Design of Buildings in Nepal

मुसिकोट राजपत्र

- NBC 106 : Snow Load
- NBC 107 : Provisional Recommendation of Fire Safety
- NBC 108 :Site Consideration for Seismic Hazards
- NBC 109 : Masonry : Unreinforced
- NBC 110 : Plain and Reinforced Concrete
- NBC 111 : Steel
- NBC 112 : Timber
- NBC 113 : Aluminum
- NBC 114 : Construction Safety
- NBC 206 : Architectural Design Requirments
- NBC 207 : Electrical Design Requirments (For Public Building)
- NBC 208 : Sanitary and Plumbing Design Requirments .

(ग) “ग” वर्गका भवनहरु म्यानन्डेटरी रुल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumbs) अथवा न्युनतम पालन गर्नै पर्ने प्राबधानहरुको पालना गरी डिजाइन गरिने सामान्यतया नेपाली शहर बजारमा चलन चल्तिमा रहेका जस्ता भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । भुँईतलाको क्षेत्रफल (Plinth Area) १००० वर्ग फिट भन्दा कम, ३ तला सम्म वा उचाइ

मुसिकोट राजपत्र

११ मिटर भन्दा कम भएका, तथा एउटा पिलर वा गारो देखी अर्को पिलर वा गारो सम्मको दुरी (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा कम भएका आवासिय घरहरु यस वर्ग अन्तर्गत पर्दछन् । साथै घरको गारो वा पिलर जग्गाको सिमानामा नजोडिएका घरहरु मात्र यस वर्गमा पर्दछन् । यस्तो पिलर वा गारोहरु जग्गाको सिमानामा जोडिई जग Eccentric बनाउनु पर्ने खालका घरहरु भने “ख” वर्ग अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । यस वर्गका भवनहरुको डिजाईनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

- NBC 201 : Mandatory Rules of Thumb : Reinforced Concrete Building with Masonry Infill
- NBC 202 : Mandatory Rules of Thumb: Load Bearing Masonry
- NBC 205 : Mandatory Rules of Thumb : Reinforced Concrete Building without Masonry Infill

(घ) “घ” वर्गका भवनहरु ग्रामिण भेकका घरहरुका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरि बनाइने ग्रामिण भेकका बन्ने जस्ता घरहरु यस वर्गमा पर्दछन् । यसमा १ वा २ तले पराल, छवाली वा फुसको छाना भएका कच्चि घर तथा झिंगटी वा टायलका छाना भएका माटोको जोडाइमा ढुङ्गा वा इट्टाको गारो लगाई बनाइने घरहरु पर्दछन् । यस्ता घरहरुको भुई तलाको क्षेत्रफल ७५० वर्ग फिट तथा जम्मा तलाहरुको क्षेत्रफल १५००

वर्ग फिट भन्दा बढि हुनु हुँदैन । यस वर्गका घरहरुको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

- NBC 203 : Guidelines for Earthquake Resistance Building Construction : Low Strength Masonry
- NBC 204 : Guidelines for Earthquake Resistance Building Construction
- Earth Building (EB)

४. **नगरपालिका क्षेत्रभित्र बन्ने सबै भवनहरुको डिजाइन गर्नुपर्ने :**

मुसिकोट नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरु जस्तै निजि भवन, सरकारी, अर्धसरकारी, शिक्षणसंस्था, अस्पताल, सरकारी कार्यालयहरु समेतले मुसिकोट न.पा. बाट पूर्व स्वीकृति लिएर मात्र (नयाँ भवन, तला थप, थपघर समेत) भवन निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

मुसिकोट नगरपालिका क्षेत्र भित्र बन्ने सम्पूर्ण घरहरुको ÷भवनहरुको भुकम्पिय एंव अन्य प्रकोप जोखिमबाट सुरक्षाको सुनिश्चितताको लागि संरचनात्मक डिजाईन (Structural Design) गरिएको हुनु पर्दछ । यसका लागि निम्न अनुसारको हुनु पर्दछ ।

(क) सबै बर्गमा पर्ने भवनहरु भुकम्पिय सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवन संहिताको प्राबधान अनुसार डिजाइन र निर्माण गर्नु पर्ने छ । निजी आवासिय, वा अन्य जुनसुकै प्रयोजनका लागि बन्ने भवनहरु तथा सरकारी वा जुनसुकै निकायद्धारा निर्माण गरिने भवनहरुका हकमा पनि यो प्राबधान लागु हुनेछ । नयाँ निर्माणका अतिरिक्त पुनः निर्माण, आंशिक निर्माण तथा मोहोडा फेर्ने कार्यमा समेत निर्मण संहिता अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

मुसिकोट राजपत्र

(ख) “क” वर्गका इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट डिजाइन पद्धति अनुसार डिजाइन गरिने भवनहरुमा नेपालको भुकम्पीय बिशेषता समेत बिचार गरिएको हुनु पर्दछ । भवन बन्ने ठाँउको जमीनको परिक्षण (Soil Test) गरि सो को आधारमा सुरक्षित भार बहन क्षमता (Safety Bearing Capicity) लिइ जगको डिजाइन गरिएको हुनु पर्दछ । International State -of-the-Art पद्धति अनुसार नै डिजाइनरले नयाँ निर्माण सामग्री र निर्माण पद्धतिको प्रयोग गर्ने गरी भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्ने छन् । तर सो निर्माण सामग्री तथा निर्माण पद्धति उपयुक्त तथा पर्याप्त छ भनी आबश्यक कागजात (Document) तथ्यांक (Data) ,तथा तथ्यहरु (Fact anf Figures) प्रस्तुत गर्ने र प्रमाणित गर्ने दायित्व डिजाइनर को नै हुने छ ।

(ग) “ख” वर्गमा पर्ने भवनहरुको डिजाइन गर्दा भवनका बिभिन्न भागहरुमा आउने भार(Load) को हिसाब गर्दा संहिताका सम्बन्धित खण्डहरुमा दिइएका भारको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ । सो न्युनतम भार भन्दा कम भारको लागि डिजाइन गर्न पाइने छैन ।

(घ) “ख”,“ग” र “घ”वर्गमा पर्न सक्ने जुनसुकै भवनलाई पनि “क” वर्गको स्टेट अफ द आर्ट पद्धतिबाट डिजाइन गर्न सकिनेछ । तर त्यसो गर्दा स्पष्ट सँग स्टेट अफ द आर्ट मुताबिक डिजाइन गरिएको भनि उल्लेख गर्नु पर्ने छ र सम्पुर्ण प्राबधानहरु सोही अनुसार पालना गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(ङ) “ग”,“घ” वर्गमा पर्ने भवनहरु भवन संहिताको खण्डहरु क्रमशः म्यानडेटरी रुल्स् अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb)

तथा निर्देशिका (Guidelines) मा दिइएका प्राबधानहरु अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । संहिताका उपयुक्त खण्डहरुमा दिइएका प्रकृतिका भवनहरुमात्र तिनीहरुमा रहेका प्राबधान अनुसार डिजाइन गर्न पाइनेछ । त्यस बाहेकका फरक प्रकृतिका सम्पुर्ण भवनहरु न्युनतम "ख" वर्गको डिजाईन पद्धति वा "क" वर्गको पद्धतिबाट डिजाइन भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यबिधि २०७२ वमोजिम गर्नुपर्ने छ तर "ग","घ" वर्गमा पर्ने भवनहरुलाइ पनि "ख" वर्गको अनुसार Detail Analysis/ Design Calculation गरी डिजाइन गर्न सकिने छ ।

(च) भवन जुन प्रयोग (Functional Use) जस्तै आवासिय, ब्यापारीक, शैक्षिक इत्यादी को लागि डिजाइन गरिएको हो र स्वीकृति लिइएको हो त्यही प्रयोजनमा मात्र उपयोग गर्नु पर्ने छ । भवनको प्रयोग परिबर्तन गर्नु परेमा वा तला थप्न वा जोड्न परेमा (Horizontal Expansion) सोही अनुसार डिजाइन निर्माण परिवर्तन गरि स्वीकृति लिएर मात्र परिवर्तन गर्नु पर्दछ ।

५.बिभिन्न वर्गका भवनहरुको डिजाइनको लागि आबश्यक डिजाइनरको न्युनतम योग्यता

सिभिल, आर्किटेक र स्ट्रक्चरल ईन्जिनियरहरु नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ ।

५.१ "क" वर्गका भवनहरु

- स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इञ्जिनियर (Structural/Earthquake Engineering)- स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इञ्जिनियर भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा बिश्वबिद्यालयबाट स्ट्रक्चरल वा

भुकम्प इञ्जिनियरिङ्ग मा स्नातकोत्तर तह (M.Sc) वा (M.E) पुरा गरेको, वा

- मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इञ्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरि कम्तीमा ५ बर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको ।

५.२ "ख" वर्गका भवनहरु

- मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इञ्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरी कम्तीमा २ बर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको।

५.३ "ग" वर्गका भवनहरु

- मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाहरुबाट सिभिल वा आर्किटेक्चरल इञ्जिनियरिङ्गपुरा गरेको।

५.४ "घ" वर्गका भवनहरु

- सि.टि.भि.टि. (CTVT) बाट मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चर बिषयमा असिष्टेन्ट वा इञ्जिनियर पुरा गरेको

माथि बिभिन्न बर्गका भवनहरुका लागि दिइएका न्युनतम योग्यता हुन्। न्युनतम योग्यता भन्दा बढि योग्यता भएकाहरुले कुनै पनि भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन्।

- "क" वर्गको भवनको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले"ख", "ग" र "घ" सबै वर्गका भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन्। त्यस्तै "ख" वर्गको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनियरहरुले "ग" र "घ" का तथा "ग" का लागि

योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले "घ" का समेत भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन् ।

- स्वीकृतिका लागी पेश गरिने दरखास्त, नक्सा र डिजाइन कागजातहरुको साथमा अन्य आबश्यक कागजातहरुको अतिरिक्त सम्बन्धित डिजाइनरको योग्यता खुलेको प्रमाण पत्र पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ । परामर्शदाता कम्पनिको हकमा कम्पनिको हकमा कम्पनि दर्ताको प्रमाण पत्र संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

६. भवन निर्माणका लागि शिफारिश गरिएका तालिम प्राप्त निर्माण ब्यबसायी वा निर्माण कर्मीहरुको प्रयोग गर्नु पर्ने ।

(क) भवन निर्माण संहिता अनुसारको भवन निर्माण गर्नको लागि भुकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धमा तालिम प्राप्त निर्माणकर्मी वा निर्माण ब्यबसायीहरुको मात्र प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

(ख) यसका लागि मुसिकोट नगरपालिका सम्पुर्ण इच्छुक निर्माणकर्मी एंब निर्माण ब्यबसायीहरुलाई समय–समयमा भुकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धि तालिम उपलब्ध गराउने छ र सफलतापुर्बक तालिम सम्पन्न गर्नेहरुलाईमुसिकोट नगरपालिका प्रमाण–पत्र प्रदान गरी तिनीहरुलाई तालिम प्राप्त निर्माणकर्मी वा निर्माण ब्यबसायीको रुपमा दर्ता गरि तोकिएको निश्चित दस्तुर लिई ब्यबसाय प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने छ । यस्ता सुचिकृत निर्माणकर्मी वा निर्माण ब्यबसायीहरुलाई मात्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न गराउन पाइनेछ ।

(ग) नक्सा डिजाइन स्वीकृत गर्नको लागी दिइने दरखास्तमा नै निर्धारित फाराममा आफुले घर बनाउन लगाउन चाहेको निर्माणकर्मी वा निर्माणब्यबसायीको नाम वा ठेकेदार कम्पनिको नाम उल्लेख गर्नु पर्नेछ र यसमा सम्बन्धित निर्माणब्यबसायी , ठेकेदार कम्पनी वा निर्माण कर्मीको सहमति स्वरुप हस्ताक्षर पनि हुनु पर्ने छ ।

(घ) पछि कुनै कारणबश पहिले छनौट भएको ठेकेदार वा निर्माणकर्मीबाट भवन निर्माण गराउन नसकिने अबस्था भएमा सोको उपयुक्त कारण सहित सम्बन्धित नगरपालिकालाइ जानकारी गराई निर्माण ब्यबसायी,ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मी परिबर्तन गर्न पाइनेछ । तर यसरी परिबर्तन गरिने निर्माण ब्यबसायी,ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मी पनि तालिम प्राप्त एवं मुसिकोट नगरपालिका ब्यबसाय प्रमाणपत्र लिएको नै हुनु पर्ने छ र निजको समेत सहमति स्वरुप हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

(ङ) मुसिकोट नगरपालिकामा दर्ता भएका निर्माण ब्यबसायी , ठेकेदार कम्पनि वा निर्माणकर्मीहरुले स्वीकृत नक्शा, डिजाइनहरुको पुर्ण पालना गरि भवन निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ । कुनै भवनमा ठेकेदार वा निर्माणकर्मीले नियतबस वा लापरवाही पूर्बक भवन संहिताको पालना नगरी वा स्वीकृत नक्शा र डिजाइन अनुरुप नहुने गरी निर्माण गरिएको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले चरणबद्ध रुपमा कारवाही गर्नेछ । कारवाहीको चरण यस प्रकार रहनेछ ।

- पहिलो चोटी गल्ती भेटिएमा निजलाई सजग गराउनका लागि सचेतपत्र दिने,
- दोश्रो चोटी पनि गल्ती भेटिएमा निजलाई कालो सुचिमा राख्ने ,
- तेश्रो पटक पनि गल्ती भेटिएमा निजको प्रमाणपत्र एक बर्षका लागि खारेज गर्ने,
- चौथो तथा अन्तिम पटक पनि गल्ति भेटिएमा निजको दर्ता खारेज गरि मुसिकोट नगरपालिका क्षेत्र भित्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न हुन नपाउने

मुसिकोट राजपत्र

(च) "भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन इकाई" ले समय समयमा दर्ता भएका सुचीकृत निर्माण कर्मी निर्माण ब्यबसायी तथा ठेकेदार कम्पनीहरुको कार्यको अनुगमन तथा मुल्यांकन गर्ने छ ।

(छ मुसिकोट नगर क्षेत्र भित्र कार्यरत निर्माण ब्यबसायी, निर्माण कर्मी र ठेकेदार कम्पनीहरुलाई स्विकृत नक्साअनुसार निर्माण गर्न अभिप्रेरित गर्न हरेक बर्ष भाद्र ५ मा मनाइने "भुकम्प चेतना दिवश" का दिन उत्कृष्ट निर्माण ब्यबसायी , ठेकेदार कम्पनि वा निर्माण कर्मीको रुपमा सम्मान गरिने छ ।

७. निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाईन र सिफारिस गर्न प्रतिबन्ध :

नगरपालिकाले भवन निर्माणको कार्य सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाईन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक बाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्नो प्राविधिकबाट समेत जाँच पास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्नेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तयार एवं स्वीकृत गरेमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको स्ट्रक्चरल डिजाईन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यसको जिम्मेवार सोही व्यक्ति हुनेछ । नक्सामा नक्सा तयार गर्ने, डिजाईन गर्ने, भवन सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता नं. उल्लेख गरी निज आफैले अनिवार्यमा रुपमा दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्ने छ । साथै नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने नगरपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम र नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलको दर्ता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । नक्सा प्रमाणितको लागि सिफारिस गर्ने प्रविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्सा तयार गर्ने, डिजाईन गर्ने,

सुपरिवेक्षण गर्ने तथा नक्सा डिजाईन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कार्वाहीको लागि नगरपालिका तथा गाँउपालिका प्रमुखले नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा लेखि पठाउनु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा समेत राखी नाम सार्वजनिक गर्नुपर्नेछ ।

८.सार्वजनिक उपयोगीता सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिनुपर्ने :

अव उप्रान्त पूर्ण वा आशिंक रुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नलिएका भवनहरुमा विद्युत्, टेलिफोन र खानेपानी पाईपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

९. भवन निर्माणको आशिंक अनुमति :

भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्ने निकायले भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिँई पहिलो पटक डि.पि.सी. लेबल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डि.पि.सी. भए नभएको सुपरिवेक्षण गरी क, ख, र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेको योग्यतामा पुगेको सुपरिवेक्षक बाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तलाको अनुमति प्रदान गर्नुपर्ने छ । नगरपालिकाले उपरोक्त प्रकृया पुरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले वढीमा १५ दिन भित्र निवेदनको टुंगो लगाउनु पर्नेछ ।

१०. भवन निर्माणको आंशिक सम्पन्न प्रतिवेदन :

भवन संहित र मापदण्डको परिधि भित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृत प्रदान गरीएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ । सोको निर्माण सम्पन्न गर्न सकिने छ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिई सके पछि थप निर्माण

गर्नु पर्दा नक्सा पासको सुरु अुनमतिको म्याद गुज्रोमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

११. भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडा लिन नपाईने :

आर्थिक वर्ष २०७५।७६ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आशिंक स्वामित्वमा संचालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले घर भाडामा लिनु अघि जिल्ला स्थित शहरी विकास कार्यालय जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भए नभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउने छन् । यस विपरित भाडा सम्झौता गरेमा कार्यालय प्रमुख व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछ ।

१२. भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्ने सार्वजनिक निकायका जिम्मेवार पदाधिकारीलाई कार्यवाही गर्ने :

राष्ट्रिय भवन संहिता र स्वीकृत भवन मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजिनक निकायको लगानीबाट भवन निर्माण गरेमा वा नगर तथा नक्सापासको प्रावधान रहेको गाविस क्षेत्रमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेमा सम्बन्धित स्थानीय निकायको वोर्ड बैठकबाट निर्णय गरी यसमा संलग्न पदाधिकारीको नाम समेत सार्वजनिक गरी तालुक निकायमा यस्ता पदाधिकारीलाई कार्यवाहीको लागि लेखि पाठाउनु पर्नेछ । स्थानीय निकायको लगानीमा बन्ने भवनमा यस प्रावधान विपरित स्थानीय निकायले भवन निर्माण गरेमा सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले सम्बन्धित स्थानीय निकायमा सचिवलाई आवश्यक कार्यवाही गर्नेछ ।

१३. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरु हटाउने :

सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनको गैर कानुनी संरचनाहरुलाई शुन्य सहनशिलताको निति अपनाइ सम्बन्धित निकायले भत्काउनु पर्नैछ ।

यस्ता गैर कानुनी भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरणहरु सार्वजनिक गर्ने पर्नेछ ।

१४. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :

नगरपालिका तथा गाँउ विकास समितिहरुले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरुको संरक्षण गर्नुपर्नेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जमिनहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषण गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरु रुपान्तरण गर्नुपर्दछ । सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय विना कोही कसैलाई कुनैपनि प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गर्न पाइने छैन ।

१५. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था :

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माणधीन क र ख वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्ड जस्तै (Ground Coverage Ratio,Floor Area Ratio निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback) आदि विवरणहरु निर्माणकार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

१६. भू– उपयोग योजना कार्यन्वयन :

स्थानीय निकायहरुले भूमिसूधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय तथा स्थानीय स्वायत शासन ऐनले तोकेका प्रक्रिया पुरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा (Risk Sensitive) भू– उपयोग योजना कार्यन्वयनमा ल्याउन सक्नेछन । यस प्रयोजनका लागि नगरपालिका विकास समितिको परिषदबाट भूमीलाई राष्ट्रिय भू–उपयोग योजना निर्माण भएपछि

तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

१७ . भवन निर्माणको बन्देज :

जोखिम नक्साङ्कन आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पहिरो, भू–क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन स्थानीय निकायलाइ सिफारिस गरेमा उक्त क्षेत्रमा सम्बन्धित स्थानीय निकायले भवन निर्माण गर्ने प्रतिबन्ध लगाउनु पर्नेछ ।

१८. जग्गा प्लटिंग सम्बन्धि व्यवस्थाहरु :

जग्गाको प्लटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्ने चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटीङ्ग गरी विक्री वितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधरण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा स्थानीय निकायले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा सम्बन्धित नगरपालिकाले उक्त कार्यहरुको Planning Permit स्वीकृत गर्नु पर्नैछ ।

यसरी Planning Permit दिँदा कुल जमिनको कम्तिमा बाटो बाहेकको स्थानीय निकायको परिषद्ले तोकेको निश्चित प्रतिशतको जमिन प्लटिंगको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्नेछ । मुल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटरको हुनु पर्नेछ ।

प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, बिजुलीको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी पल्टिंगकर्ताकै हुने गरी प्लटिंगको Planning Permit स्वीकृत गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिंग गरिएको हरेक घडेरीको

तोकिएका भवन मापदण्ड समेट पुरा गर्नुपर्नेछ । उपरोक्त मापदण्डहरु पुरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्न सकिनेछ। यस प्रावधान विपरित प्लटिंग गरेमा उक्त प्लटिंग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै धारा बत्ती बिजुलीहरु जडान हुने छैनन । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन सकिने छ । प्लटिंग सम्बन्धमा स्थानीय निकायले परिषद्ले आवश्यक विनियमावली जारी गरी व्यवस्थित गर्नु पर्नेछ । स्थानीय निकायको परिषद्ले यसरी विनियमावली जारी गर्दा शहरी विकास मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्नेछ।

१९. जोखिम युक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने :

स्थानीय निकायले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउनु पर्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा स्थानीय निकाय स्वयंले भत्काई आवगमनलाई सहज तुल्याउनु पर्नेछ। साथै यस मार्गदर्शनमा तोकिए अनुसार पर्खाल लाउने अनुमति दिँदा सेटब्याक छाडेर मात्र पर्खाल लाउने अनुमति प्रदान गर्नुपर्दछ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकुल प्रभाव नपर्ने गरी रुख विरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ। सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ।

२०.भवन निर्माणको सुपरिबेक्षण तथा नगरपालिकाद्धारा फिल्ड जाँच

(क) भवन निर्माणलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्विकृत भएको नक्शा, डिजाइन अनुसारको बनाउने मुख्य जिम्मेवारी घरधनि, निर्माणकर्मी÷ ठेकेदार तथा सुपरिबेक्षक परामर्शदाताको हुनेछ। नगरपालिकाले भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्शा, डिजाइन अनुसारको निर्माण कार्य भए–नभएको फिल्ड जाँच गर्ने छ । फिल्ड जाँच गर्दा भवन निर्माण

संहिता तथा स्वीकृत नक्शा , डिजाइन अनुसार नभएको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले निर्माण रोक्का गर्ने देखि बिभिन्न चरणमा निर्माण कर्मी, ठेकेदारको दर्ता खारेज गर्ने , सुपरिबेक्षकको दर्ताखारेज गर्ने लगायतका कारवाही गर्न सक्नेछ ।

(ख) निर्माण कार्यलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्विकृत नक्शा, डिजाइन अनुरुपको बनाउनको लागि घरधनिले निर्माण कार्यको सुपरीबेक्षण गर्न प्राबिधिक सुपरिबेक्षक राख्नु पर्नेछ । यस्तो सुपरिबेक्षक कम्तिमा जुन वर्गको भवन हो सो को डिजाइनको लागि योग्यता पुगेको प्राबिधिक हुनु पर्नेछ । नक्शा स्वीकृतिको लागि दिइने दरखास्तमा नै सम्बन्धित सुपरिबेक्षकको नाम उल्लेख गरि सो पाबिधिकको हस्ताक्षर समेत राख्नु पर्ने छ । तर कुनै कारणबश पछि सुपरिबेक्षक परिबर्तन गर्नु पर्ने भएमा नगरपालिकालाई लिखित जानकारी दिई सुपरिबेक्षक परिबर्तन गर्न सकिनेछ । तर सो कार्य गर्नु परेमा परिवर्तन भएका सम्बन्धित सुपरिबेक्षकको समेत हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

(ग) सुपरिबेक्षकले भवन निर्माण कार्यको नियमित सुपरिबेक्षण गर्नु पर्नेछ । तर निर्माण कार्यको सुपरिबेक्षणको प्राबिधिक प्रतिबेदन कम्तीमा निम्न चरणमा नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्ने छ ।

- डि.पि.सी. गरी सकेपछि
- सुपरस्ट्रक्चरको काम सम्पन्न पछि
- घरको निर्माण सम्पन्न भएपछि

(घ) घरनक्शा पास ईकाई तथा भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन ईकाईले भवन निर्माणको निम्नानुसारको समयमा फिल्ड जाँच गर्नेछ ।

- भवनको ले–आउट गर्ने बेलामा
- सुपरस्ट्रक्चरको काम सम्पन्न पछि
- घरको निर्माण सम्पन्न भएपछि

(ङ) माथिको तिनै अबस्थामा फिल्ड जाँचको लागि घरधनिले दरखास्तमा संलग्न फारम अनुसार सम्बन्धित नगरपालीकामा निबेदन दिनु पर्नेछ । निबेदनको साथमा सम्बन्धित अबस्थाको सुपरिबेक्षकको प्राबिधिक प्रतिबेदन पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

(च) सुपरिबेक्षकले बिभिन्न अबस्थाको प्राबिधिक प्रतिबेदन तयार पार्दा प्रयोग गरिएको निर्माण सामग्री गुणस्तर , सम्बन्धित अंगको नाप, साइज आदि स्वीकृत नक्शा, डिजाइन तथा भवन निर्माण संहिता अनुसार भए नभएको उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

२१) "भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६" तथा "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०" अनुसार प्रेशित घरनक्शा स्वीकृत (पास) गर्ने प्रक्रिया

(क) मुसिकोट नगरपालिका क्षेत्र भित्र जुनसुकै ब्यक्ति, सरकारी संस्था वा अन्य निकायहरुले भवन निर्माण गर्नुपर्दा नगरपालीका बाट नक्शा स्वीकृत वा नक्शा पास गरे पछि मात्र भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।

(ख) "भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६" तथा "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०" को अधिनमा रही सम्बन्धित घरधनिले मुसिकोट नगरपालिकामा दर्ता भएका नक्शा बनाउने प्राबिधिक वा फर्मबाट नक्सा बनाइ नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । मुसिकोट नगरपालिकामा ब्यबसाय दर्ता नगराएका प्राबिधिक तथा फर्मले बनाएको नक्सा मुसिकोट नगरपालिकामा दर्ता हुने छैन नक्सा बनाउने प्राबिधिक वा फर्मको न्युनतम योग्यता वुदां नं. ४ मा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

(ग) घर नक्सा दर्ता गर्दा निम्न लिखित कागजातहरु अनिबार्य रुपमा पेश गर्नु पर्ने छ ।

१) निर्माण गरिने घरको नक्सा (न.पा.द्धारा तोकिएको ढाँचा) –५ प्रति

२) स्ट्रक्चरल नक्सा २ प्रति

मुसिकोट राजपत्र

३) जग्गाधनि प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपी – २ प्रति

४) चालु आर्थिक बर्षको एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपी – १ प्रति

५) नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रमाण्ति प्रतिलिपि – १ प्रति

६) कित्ता नं.स्पष्ट भएको नापि नक्साको सक्कल – १ प्रति

७) घर नक्शा तयार गर्ने प्राबिधिकको न.पा.मा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी –१ प्रति

८) नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि मंजुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्ष वा घर नक्सा पास ईकाईको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र र मंजुरीनामा दिने लिने दुबैको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको एक एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

९) बाटाको लागि मंजुरीनामा दिएको अबस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र मंजुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा , चालु आर्थिक बर्षको एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिद तथा कित्ता नापी नक्साको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपी

१०) गुठिको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिश पत्र

११) नक्सावाला मोही भएमा जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्र

१२) कुनै निकायमा धितोको लागि जग्गा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपी

१३) वारेश राखी नक्सा पास गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

१४) पासपोर्ट साईजको फोटो ३ प्रति

मुसिकोट राजपत्र

१५) घर निर्माण धरौटी वापतको रकमको धरौटी रसिदको प्रतिलिपि –१ प्रति

१६) सम्बन्धित घर निर्माणकर्मी वा निर्माणब्यबसायीको न.पा.मा ब्यबसाय दर्ता गरेको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि –१ प्रति

माथी लेखिए अनुसार बिबरणहरु नखुलाउने , फारम पुरा नभर्नेको नक्सा दर्ता तथा स्वीकृत गर्न नगरपालिका बाध्य हुने छैन ।

(घ) सम्बन्धित घरधनीले न.पा.द्धारा तोकिएको दस्तुर तिरि राजश्व उपशाखाबाट घरनक्सा फाराम खरिद गर्नुपर्नेछ । उक्त फाराममा माथि लेखिए बमोजिमका कागजात तथा नक्सा संलग्न राखी नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

(ङ) नक्सा पास प्रक्रियामा “भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२” अनुसारको नक्सा जाँच गर्ने कार्य “ मुसिकोट नगरपालिकाको “योजना तथा शहरी बिकास शाखा ” अन्तगतको “घर नक्शा पास ईकाई” ले गर्ने छ भने भवन निर्माण संहिता अनुसार रहे नरहेको जाँच सोही शाखा अन्तगतको “भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन ईकाईले गर्नेछ । सम्बन्धित कागजातहरु तथा घरको नक्सा संलग्न राखि नक्सा पास फाराम भरेर नगरपालिकामा पेश गरेपछि सर्बप्रथम नगरपालिकाबाट “भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२” अनुसार नक्सा भए नभएको जाँच गराइ मुसिकोटको सहि छाप गराउनु पर्नेछ । उक्त कामका लागि सम्बन्धित घरधनिले मुसिकोट नगरपालिकाको कार्यालयमा आबश्यक दस्तुर स्वरुप बुझाउनु पर्ने छ । तत्पश्चात् “भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन ईकाई ”बाट भवन निर्माण संहिता अनुसारको भए नभएको जाँच गराई “No Objection Certificate ” लिनु पर्ने छ ।

(च) पेश नभएको नक्शा,डिजाईन वा अन्य कागजातहरुमा डिजाइनरबाट थप बुझ्नु पर्ने भएमा डिजाइनरले सुचना भए मुताबिक नगरपालिकामा उपस्थित भई डिजाइनको बारेमा ब्याख्या गर्नु पर्ने छ ।

(छ) नक्सा पास गर्नको निमित्त घरधनिद्धारा पेश गरिने दरखास्त फारम, नक्शा तथा डिजाइनको ढाँचा मुसिकोट नगरपालिकाद्धारा तयार गरिएको ढाँचा अनुसार हुनु पर्ने छ ।

(ज) नक्शा पास गर्नको निर्मित पेश गरिने दरखास्त फारम, नक्शा तथा डिजाइन कागजातहरुमा तोकिएका स्थानहरुमा घरधनि वा घरधनिको अख्तियारवाला तथा डिजाइनर, निर्माणकर्मी, निर्माणब्यबसायीको नाम, ठेगाना तथा सहिछाप भएको हुनु पर्दछ । डिजाइनर, निर्माणकर्मी, निर्माण ब्यबसायिको नगरपालिकाको दर्ता नं. वा सम्बन्धित निकायमा भएको दर्ता नं. समेत उल्लेख भएको हुनु पर्दछ ।

(झ) पेश भएका कागजातहरुमा आवश्यक जाँच पछि नक्शा स्विकृत दिने वा नदिने वा संशोधन सहित दिने अधिकार स्वीकृत दिने अधिकारीमा निहित रहने छ ।

(ञ) स्वीकृतिका लागि पेश गरिएको नक्शा वा डिजाइनमा "भवन तथा योजाना मापदण्ड २०७२" राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०"वा अन्य प्रचलित कानुन अनुरुप नमिलेका केही कुरा भएमा मुसिकोट नगरपालिकाले त्यसलाई संशोधन गर्न लगाउनेछ । तर नियतबश केही कुरा लुकाएको वा बिबरण फरक पारेको देखिएमा नक्शा स्वीकृत नगर्ने अधिकार नक्शा स्विकृत दिने अधिकारीमा निहित हुनेछ । यस्तो यथार्थ बिबरण फरक परेमा सम्बन्धित घरधनि वा डिजाइनर जिम्मेबार हुनेछ । यथार्थ लुकाइ वा गलत ब्याख्या गरि नक्शा पास भएको अबस्थामा त्यस्तो तथ्य पत्ता लागे पछि नक्शा अस्विकृत वा खारेज हुन सक्ने छ ।

निर्माण कार्य भइसकेको वा हुँदै गरेको भए त्यसलाई पनि नगरपालिकाले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।

(ट) No Objection Certificate प्राप्त भईसकेपछि सम्बन्धित घरधनिले मुसिकोट नगरपालिका बाट तोकिएको नक्शा पास दस्तुर तथा धरौटी रकम तिरि भवनमा प्रयोग हुने निर्माणब्यबसायि वा निर्माणकर्मीलाई अनिबार्य रुपमा नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्ने छ । भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन ईकाईबाट सम्बन्धित घरधनी निर्माणकर्मी वा निर्माणब्यबसायीलाई भवन संहिताको महत्व तथा नक्शा अनुसार बनाउन अभिप्रेरित गर्न छोटो संक्षेपीकरण गर्नेछ । संक्षेपीकरण पश्चात ईन्जिनियरद्धारा सबै कागजात तथा नक्शा चेक जाँच गरेपछि मुल दर्ताको तोकादेश गर्ने छ । यदि यस चरणसम्म सम्बन्धित घरधनीले निर्माणकर्मी, निर्माणब्यबसायी र सुपरिबेक्षकको निक्र्यौल गरेको छैन भने पहिलो चरणको अस्थायी ईजाजतपत्र लिनुपुर्ब निजहरुलाई न.पा.मा पेश गर्ने सर्तनामा गराई ईन्जिनियरले दर्ताको तोक लगाउने छ । ईन्जिनियरको तोकादेश पश्चात नगरपालीकाले तोकेको नक्शापास दस्तुर र न.पा. को राजश्व उपशाखामा नगद दाखिला गरि सक्कलै रसिद नक्सा फाइलमा राख्नु पर्दछ । धरौटीको हकमा घरधनीले प्रत्येक तलाको जम्मा बर्गफिटको रु. २।००का दरले हुन आउने रकम मुसिकोट नगरपालिकाले तोकेको न.पा.को खाता मा जम्मा गरि सोको अर्धकट्टी न.पा.को लेखा उप शाखामा पेश गरि नगदि रसिद् काट्न लगाई सो प्रतिलिपी पेश गर्नु पर्दछ ।

(ठ) नक्शा दर्ता भएपछि First Come First Service को आधारमा न.पा.ले संधियारको नाममा १५ दिने सार्बजनिक सुचना जारि गर्नेछ । घरधनिले उक्त सुचनाको मुचुल्कामा चारैतर्फका संधियारहरु र पाँच जना साक्षिहरुलाई दस्तखत गराउनको लागि उपस्थित गराउनु पर्नेछ । साथै सुचनाको काम तालमेल न.पा. कार्यालय सहयोगिले गर्नेछ ।

मुसिकोट राजपत्र

मुचुल्कामा सुचना तामेली गर्ने कर्मचारीले आफ्नो नाम, थर, पद लेखेर दस्तखत गरि सम्बन्धित वडा समितिका वडा सचिबलाई अनिबार्य रुपमा सहि छाप गराउनु पर्नेछ ।

(ड) पहिलो सर्जमिन :– संधियारको नाममा १५ दिने सुचना जारि गरेको म्याद भित्र कसैको पनि उजुरी नगरेको खण्डमा सम्बन्धित न.पा. का प्राबिधिक कर्मचारी तथा अमिनको रोहवरमा वडा समितिका वडा सचिब वाट सर्जमिन मुचुल्का तयार गर्न लगाउनु पर्नेछ । सर्जमिन मुचुल्कामा अनिबार्य रुपमा चारै तर्फका संधियारहरु, ७ जना साक्षिहरु, टो.वि.स.को पदाधिकारी, घरधनि तथा वडा सचिबको हस्ताक्षर हुनु पर्दछ । संधियार, साक्षि, घरधनिको अनिवार्य रुपमा नागरिकता प्रमाण पत्र नं. र नागरिकता प्रमाणपत्र लिएको जिल्ला उल्लेख हुनु पर्दछ । सम्बन्धित संधियार उपस्थित नभएको खण्डमा निजको एकासगोलका परिवारका कुनैपनि सदस्यलाई सहिछाप गराउन बाधा पर्ने छैन (एकासगोलका परिवारका सदस्य भन्नाले माता, पित, पति , पत्नि, छोरा, बुहारी , बिबाह नभएका छोरी आदि सम्झनु पर्दछ) ।

(ढ) दोश्रो सर्जमिन र प्राबिधिक प्रतिबेदन : – स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ ले निर्देशित गरे अनुसार संधियारको नाममा प्रकाशित १५ दिने सुचना अबधिभर कुनै संधियारहरुको दाबी बिरोध पर्न आएमा मिलापत्र नभएसम्म दोश्रो सर्जमिन हुने छैन । उजुरी पर्न नआएमा सम्बन्धित वडा सचिव र न.पा.को अमिन तथा न.पा.को प्राबिधिक बाट दोश्रो सर्जमिन हुनेछ । सम्बन्धित जग्गाका घर निर्माण गर्न उपयुक्त छ वा छैन भन्ने फिल्ड रिर्पोट सम्बन्धित अमिनले पेश गर्नेछ । दोश्रो सर्जमिनमा प्राबिधिक तथा अमिन सँगै जान अनुकुल नभएमा सरजमिन पछि पनि अमिन तथा प्राबिधिकको स्थलगत भ्रमण हुनेछ तर अमिनको प्रतिबेदन हुन अनिबार्य छ ।

(ण) अनुमति रोक्का हुने अबस्था : नापि नक्शा र निर्माण स्थल नमिलेमा, दाबी बिरोध पर्न आएकोमा, मिलापत्र नभएमा, वा छानबिनबाट निर्णय लिन समस्या भै तेरो मेरो हक बेहक प्रष्ट गर्नु पर्ने अबस्था आएमा सम्बन्धित अदालतबाट तेरो मेरो हक बेहक प्रष्ट भई नआए सम्म अनुमति रोक्का रहने छ ।

(त) प्रथम चरणको अस्थाई अनुमति पत्र (प्लिन्थ लेवल इजाजत) र ले आउटको ब्यबस्था : न.पा.को अमिन र प्राबिधिक कर्मचारीको लिखित रिर्पोट पश्चात प्रथम चरणको अस्थायि अनुमति पत्र (प्लिन्थ लेवल इजाजत) दिईनेछ । सर्जमिन गर्दा घर निर्माण भएको पाईएमा नियम अनुसार तोकिएको जरिवाना लिई सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिईने छ । यदि पहिले घरधनिले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माण ब्यबसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिबेक्षक प्राबिधिकको निक्र्यौल नगरेको अवस्था हो भने सम्बन्धित घरधनिले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माणब्यबसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिबेक्षक निक्र्यौल गरि तिनिहरुलाई समेत नगरपालिका उपस्थित गराई आफु स्वयं पनि उपस्थित हुनु पर्नेछ । यसरी उपस्थित भई सकेपछि भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन ईकाईबाट तिनिहरुलाई छोटो संक्षेपिकरण गरे पश्चात मात्र बांकी प्रकृया पुरा गरि प्रथम चरणको ईजाजत दिईने छ । प्रथम चरणको ईजाजत प्राप्त गरेपछि न.पा.द्धारा तोकिएको प्राबिधिकलाई फिल्डमा लगि बन्ने भवनको ले–आउट गराउनु पर्नेछ । यसरी ले आउट गर्ने प्राबिधिकले न.पा.मा ले आउट प्रतिबेदन पेश गर्नु पर्नेछ। न.पा.को प्राबिधिकले गरिदिएको ले आउट मुताविक घरधनिले जग खन्ने काम शुरु गरि निर्माण कार्य अगाडि बढाउनु पर्ने हुन्छ ।

(थ) दोश्रो चरणको स्थायि अनुमति पत्र (सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत) : प्लिन्थ लेवल सम्मको काम सम्पन्न भएपछि प्लिन्थ ईजाजत संग दिइएको खालि फारमको पछाडि पट्टि नक्शा दर्ता फारममा सहि गर्ने निर्माण

मुसिकोट राजपत्र

ब्यबसायि वा निर्माणकर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राबिधिक सुपरिबेक्षकको प्लिन्थ लेवल सम्मको काम स्विकृत नक्शा बमोजिम निर्माण भएको भनि सहि गराई सम्बन्धित घरधनीले समेत सही गरि दोश्रो चरणको ईजाजतका लागि पेश गर्नु पर्नेछ । स्विकृत नब्शा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको न.पा.का प्राबिधिक बाट निरिक्षण गरि प्रतिबेदन पेश गर्नु पर्नेछ । स्वीकृत नक्शा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको न.पा.का प्राबिधिकबाट निरिक्षण गरि प्रतिबेदन पेश गरेपछि सोको आधारमा सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिइनेछ । ईजाजत लिनु भन्दा अगाडि घर निर्माण शुरु

(द) दोश्रो चरणको अनुमति रोक्काः स्वीकृत नक्शा बमोजिम निर्माणधिन भवन नमिलेको प्रतिबेदन आएमा नक्शा सुधार नगरेसम्म भवन तथ योजना मापदण्ड २०७२ ले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा सो भत्काई नियमित नगरेसम्म दोश्रो योजना मापदण्ड पालना नभएमा दोश्रो चरणको स्थायि अनुमति पत्र (सुपरस्ट्रकचर ईजाजत) रोक्का रहने छ । भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ ले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा दोश्रो चरणको ईजाजत पूर्ण रुपले रोक्का रहनेछ भने राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० को पालना नभएको देखिएमा उक्त कारणबाट भवनलाई ठूलो जोखिम नहुने प्रमाणित भएको खण्डमा घरधनिलाई जरिवाना तथा निर्माणमा संलग्नहरुलाई कारवाहि गरि भएका कमजोरीलाई सुधार्ने शर्तमा दोश्रो चरणको ईजाजत दिईनेछ ।

(ध) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (नक्सापास प्रमाणपत्र) तथा धरौटी फिर्ता दिने ब्यबस्था : भवन निर्माण सम्पन्न भएपछि सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत संग दिईएको खालि फारमको पछाडि पट्टि संलग्न निर्माणब्यबसायि वा निर्माणकर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राबिधिक सुपरिबेक्षकको सुपरस्ट्रक्चर लेवल सम्मको काम स्विकृत नक्शा बमोजिम निर्माण भएको भनी सहि गराई सम्बन्धित घरधनीले समेत सही गरि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र तथा धरौटी फिर्ताका लागि पेश

गर्नु पर्नेछ । स्वीकृत नक्शा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको न.पा.का प्राबिधिकबाट निरिक्षण हुनेछ । भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ र नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० ले तोके अनुसार निर्माण सम्पन्न प्रतिबेदन प्राप्त भएपदि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिई नक्शा पेश गर्दा राखेको धरौटि रकम प्राप्तिका लागि लेखा उपशाखामा सिफारिश हुनेछ । लेखा उपशाखाबाट उक्त धरौटी बराबरको चेक उपलब्ध हुनेछ ।

भवन निर्माण संहिताको हकमा नगरपालिका प्राबिधिकले बिशेष गरि तपशिलका ५ वटा भुकम्प प्रतिरोधी तत्वहरु भए नभएको जाँच गर्नेछ ।

सामान्य पिलरवाला भवनका लागि :

- सबै पिलरको साइज न्युनतम १२ ईन्च × १२ ईन्चको हुनु पर्नेछ ।
- स्वीकृत नक्शामा नै भएको अवस्थामा बाहेक सबै पिलरहरु ग्रिडमा हुनु पर्नेछ ।
- तिन तलासम्मको भवनका लागि सबै गारोहरुलाई पिलरमा बध्नका लागि सिल तथा लिन्टल ब्याण्ड बाध्नु पर्नेछ ।
- नरम तला प्रभाब तथा छोटो पिलर प्रभाब Short Storey Effect and Short Column Effect) हुने गरि भवनहरु निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- पिलर र बिमको जोर्नी स्वीकृत नक्सामा देखाईए बमोजिम नै मजबुत तरिकाले बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

सामान्य गारोवाला भवनका लागि :

- सबै गारोहरुको मोटाई न्युनतम १० ईन्चको हुनुपर्नेछ ।
- सबै गारोहरुमा सिल तथा लिन्टल ब्याण्ड तथा हरेक कुनामा हरेक २ फिटको उचाईमा स्टिच बाँधेको हुनुपर्ने छ ।
- भवनको हरेक कुना तथा झ्याल ढोकाको दाँया वाँया ठाडो डण्डि राख्नु पर्नेछ ।

मुसिकोट राजपत्र

- भवनमा झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशन कुनाबाट न्युनतम २ फिट छाडेर मात्र राख्नु पर्नेछ ।
- भवनको कुनै पनि दिसाका गारोमा न्युनतम २ वटा पुरा गारो (Through Wall) निर्माण गरेको हुनु पर्नेछ ।

यी न्युनतम बुदांहरु मात्र हुन् । यी बाहेकका भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत स्ट्रक्चरल नक्साले देखाए बमोजिम अन्य बुदांहरु भए नभएको समेत जाँच नगरपालिकाबाट गएका प्राबिधिकले गर्नु पर्नेछ । माथि लेखिएका न्युनतम ५ वटै बुदां हरु पालना भएका छन् भने त्यस्ता भवनहरुलाई भवन निर्माण संहिता आंशिक रुपमा पालना भएको भनि प्रमाणित गरिनेछ ।

यदि ५ वटा बुदांहरु मध्ये पहिले ३ वटा बुदांहरु मात्र पालना भएका छन् भने त्यस्ता भवनहरुलाई भवन निर्माण संहिता आंशिक रुपमा पालना भएको भनि प्रमाणित गरिनेछ भने यदि पहिलो ३ वटा बुदांहरुमध्ये १ वटा बुदां मात्र पालना भएका छैनन् भने त्यस्ता भवनहरुलाई भवन निर्माण संहिता पालन नभएको भनि प्रमाणित गरिने छ ।

(न) निर्माण सम्पन्न रोक्का धरौटी जफतको ब्यबस्था स्वीकृत नक्सा अनुसार घर नमिलेको प्रतिबेदन आएमा नक्सा सुधार नगरेसम्म , भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ ले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा सो भत्काई नियमित नगरेसम्म निर्माण सम्पन्न रोक्का राखि धरौटी जफत गरिनेछ । यदि धरौटी जफत पछि घर नियमित भई आएको प्रतिबेदन आएमा प्रमाण पत्र मात्र दिईनेछ । भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ ले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पुर्ण रुपले रोक्का रहने छ भने राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० को पालना नभएको देखिएमा उक्त कारणबाट भवनलाई ठुलो जोखिम नहुने प्रमाणित भएको खण्डमा पहिल। जरिवाना नतिरेको अबस्थामा घरधनिलाई जरिवाना तथा निर्माणमा संलग्नहरुलाई चरणवद्ध कारबाहि पहिले नगरेको अवस्थामा चरणवद्ध कारबाही गरि साथै

धरौटी समेत जफत गरि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रमै "भुकम्पीय दृष्टिकोणले असुरक्षित भवन" तथा "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता अनुसार नबनेको " भनी उल्लेख गरि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।

तर यदि भवन निर्माण संहिताको पालना नभएको कारणले भवनलाई ठुलो जोखिम रहेको देखिएमा त्यस्ता भवनहरुको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र रोक्का धरौटी जफत गरी त्यस्ता भवनहरुलाई भत्काउन आदेश दिइनेछ ।

(प) घरनम्बर प्रदान तथा रेकर्ड कायम यसरि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिएका भवनहरुलाई घर नम्बर प्रदान गरिनेछ साथै राजश्व उपशाखा लगायतका शाखाहरुमा रेकर्ड कायम गरिनेछ ।

२२) **जरिवाना सम्बन्धमा** स्थानिय स्वायत्तशासन ऐन २०५५ को दफा १४९,१५० मा उल्लेख भए अनुसार नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरु स्वीकृत नलिई वा स्वीकृति लिएको भन्दा फरक निर्माण गरेमा स्थानिय स्वायत्त शाससन ऐन २०५५ को दफा १६१ को उपदफ ५ बमोजिम रु. १,००,०००।००(एक लाख सम्म जरिवाना गर्न सक्रे वा सो भवन वा भवनको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिन सक्रे उल्लेख भएकोले दफा १५५ को १ बिपरित निर्माण भएको प्रतिबेदन प्राप्त भएमा न.पा. बाट तोकिए अनुसार जरीवाना गर्न सक्रे छ ।

२३) **नक्सापास दस्तुर** नक्शापास दस्तुरको सम्बन्धमा मुसिकोट न.पा. ले तपसिल बमोजिम निर्धारण गरेको छ ।

विवरण	प्रति वर्ग फिट (रु.)	मैन रोड तथा मुख्य ब्यापरिक क्षेत्र र फ्रेम स्ट्रक्चर वाट निर्माण हुने भवन	कैफियत
वेशमेन्ट	१०।००	थप १।०० प्रतिवग फिट फिटले थप दस्तुर लाग्ने छ।	यो कार्य विधि आउनु भन्दा अगाडि निर्माण सम्पन्न भएको घरहरुको हकमा २०७५कार्तिक मसान्त सम्मकोलागि साविककै दर रेटमा र छोटो प्रकृया वाट नक्सा पास प्रकृयामा ल्याउने निति लिईने छ।
१०००वर्ग फिट सम्म	२।५०		
१५००वर्ग फिट सम्म	३।५०		
२५००वर्ग फिट सम्म	५।००		
२५००वर्ग फिट देखि माथी	७।००		
कम्पाउण्डवाल प्रतिफिट	३।००		
काठको घर	१।००		
२०७५ मसान्त पश्चात ईजाजत नलिई घर निर्माण गरेमा	२०।००		

मुसिकोट राजपत्र

२४. साबिक घर भत्काई पुन : निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त नक्शा पास गर्ने प्रकृयाः साबिक घर भत्काई पुन : निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त अन्य प्रकृया नयाँ घर बनाउनका लागि अपनाइने प्रकृया सरह हुनेछ । तर साविक घर भत्काई पुनः निर्माण ,थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त तपशिल बमोजिमका कागजपत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

१) पहिले नक्सापास गरेको भए सोको एक प्रति फोटोकपी

२) पहिले नक्शा पास नगरेको तर नापी नक्सामा घर वा निर्माण देखिएको अबस्थामा नयाँ नक्शा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आबश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नुपर्ने छ ।

अ) साविक घर भत्काई पुनः निर्माण गर्नको लागि नयाँ नक्सापास तथा निर्माण इजाजतको लागि आबश्यक कागजातहरु मात्र

आ) थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको लागि साविक घरको सबै तलाको प्लान चारैतिरको एलिभेशन, सबै भन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सनल एलिभेसन र साइट प्लान ।

इ) तला थप्न वा थप घर निर्माण गर्न उपयुक्त छ भनि सम्बन्धित डिजाइनरको प्राबिधिक प्रतिबेदन ।

(इ) छाना फेर्ने तथा मोहडा फेर्ने सम्बन्धमा फेर्ने प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथसाथै साविक भईरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नुपर्ने छ ।

(उ) कम्पाउण्ड वाल लगाउने,अस्थायी निर्माण गर्ने तथा अन्य प्राबधानहरुको सम्बन्धमा जस्तै कम्पाउण्ड वाल लगाउने , अस्थायी निर्माण गर्नको लागि नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत दिने प्रकृया सम्बन्धमा नक्सा पास इकाइबाट जानकारी लिन सकिनेछ ।

३) अन्य कागजातहरुको हकमा नयाँ नक्सापास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ

४) स्वीकृत नक्सा फेरबदल गरि निर्माण कार्य गर्नु परेमा समबन्धित घर धनिले फेरबदल गर्न खोजेको अनुसार पुनः नक्सा तयार गरि नगरपालिकामा स्वीकृतीको लागि पेश गर्नुपर्नेछ र स्वीकृत भए पछि मात्र निर्माण कार्य शुरु गरी सम्पन्न गर्न सकिनेछ।

५) वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तिमा दुईवटा रुख बिरुवा लगाउनु पर्नेछ।

६) अन्य केही विवरणहरु खुलाउनुृ पर्ने भए छुट्टै कागजमा खुलाउन सकिनेछ।

२५.घर नक्सापास प्रकृयामा घरधनिहरुको दायित्व

(क) मुसिकोट नगरपालिकाबाट उपलब्ध ढाँचा अनुसार आवश्यक कागजात सहित दरखास्त फारम भरी नक्शा, डिजाइन स्वीकृतीका लागि पेश गर्ने।

(ख) पेश गरिएको नक्शा, डिजाइनचेक जाँच पछि परिमार्जन गर्न दिइएको सुझाब अनुसार डिजाईनरलाई संशोधन गर्न लगाई तोकिएको समय अबधिभित्र पेश गर्ने।

(ग) मुसिकोटनगरपालिकाबाट सम्पर्कको लागि बोलाएको बेला उपस्थित हुने। स्वयं उपस्थित हुन नसकेमा अख्तियारवालालाई पठाउने।

(घ) स्थलगत निरिक्षणको क्रममा दिईएको सुझाब, सल्लाह (लिखित÷मौखित) अनुसार निर्माण कार्यमा सुधार गर्ने।

(ङ) नगरपालिकाबाट माग भएका बिबरणहरु उपलब्ध गराउने।

(च) निर्माणकर्मी, निर्माणब्यबसायी , ठेकेदार कम्पनी तथा सुपरिबेक्षक फेर्नु पर्ने भएमा सोको जानकारी नगरपालिकालाई दिने

२४.घर नक्सापास प्रकृया डिजाइनर÷सुपरिबेक्षकहरुको दायित्व

(क) घरधनिको आवश्यकता अनुसार “भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२” तथा “राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०”को पालना गरि नक्शा, डिजाइन तयार गर्ने तथा दरखास्त फारममा सम्बन्धित खण्डहरु भरी नगरपालिकामा पेश गर्न घरधनीलाई सघाउने ।

(ख) मुसिकोट नगरपालिकाबाट माँग भएका विवरणहरु तोकिएको समयाबधि भित्र तयार गरी पेश गर्ने ।

(ग) निर्माण कार्यहरुको प्रगति सम्बन्धि प्राबिधिक प्रतिबेदनहरु पेश गर्ने ।

(घ) भवन निर्माण संहिता र स्वीकृत नक्शा, डिजाइन बमोजिम भुकम्प सुरक्षात्मक प्रबिधि अवलम्वन गरी सुरक्षित र गुणस्तरयुक्त निर्माण कार्यमा घरधनी तथा ठेकेदार कम्पनि, निर्माणकर्मी वा निर्माण ब्यबसायीलाई उचित निर्देशन र सर–सल्लाह दिने तथा निर्माण कार्यको उचित रेखदेख (Supervision) गर्ने ।

२६.**निर्माण ब्यबसायि वा निर्माणकर्मीहरुको दायित्व** :–निर्माणब्यबसायी तथा निर्माणकर्मीहरुले घर निर्माण गर्दा नगरपालिकामा पेश गरेको नक्शा, भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ तथा नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० बिपरित हुने गरी निर्माण गर्न वा गर्न लगाउन हुँदैन ।

२७. **घर नक्शा तथा डिजाइन चेक गर्न लाग्ने अधिकतम समयः**—बिभिन्न वर्गका भवनहरुका लागि “भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२”तथा “राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०” बमोजिम नक्शा तथा डिजाइन चेक गर्नका लागि अधिकतम निम्नानुसारको समय लाग्नेछ ।

- “ग” र “घ” वर्गको भवनको लागि ७ दिन
- “ख” वर्गको भवनको लागि १५ दिन

- "क" वर्गको भवनको लागि ३० दिन पेश भएको नक्शा÷ डिजाईनमा सच्याउनुपर्ने थुप्रै बिषय, बुँदाहरु भएको खण्डमा यस्तो चेक जाँच प्रक्रिया अझ लामो पनि हुन सक्नेछ । लामो समय लाग्ने भएमा न.पा.ले घरधनि÷ डिजाईनरलाई सोको जानकारी गराउनेछ ।

२८. कन्सलटेन्सीको भुमीका

- सम्बन्धित घरधनीलाई दिने नक्सा तथा कार्यालय प्रतिहरु बेग्लाबेग्लै बाईण्डिङ्ग गरि पेश गर्नु पर्नेछ ।
- नक्शाका प्रतेक पानाहरुमा डिजाईनरको दस्तखत तथा कन्सल्टेन्सीको छाप अनिबार्य रुपमा हुनु पर्नेछ ।
- सबै नक्शाहरु अनिबार्य रुपमा A3 साइजमा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- पेश भएका घरनक्शा फाराम तथा नक्साहरुमा केरमेट गर्ने ,खुर्किने तथा टिपेक्स प्रयोग गर्न पाईने छैन ।

२९. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्नेः

(क) आंशिक रुपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले स्थानीय निकायद्वारा लागु गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रिमण नगरेको अवस्थामा यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृया पु¥याई नक्सापास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि

अतिक्रमण गरेका भवनहरु स्थानीय निकायले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ।

(ख) निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथी प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा सहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्सापास गरिदिइनेछ।

यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुन पूर्व भवन संहिता लागू नभएका स्थानीय निकायहरुमा भवन संहिता अनुसरण नगरी तर स्थानीय निकायको स्वीकृति प्राप्त गरी वा नगरपालिका बन्नु पूर्व नक्सा पास गर्ने प्रावधान नभएका साविकका गा.वि.स.हरुमा निर्माण भएका भवनहरु यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृया अनुसार स्थानीय निकायको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिने पाउने छैनन्।

३०. बिबिध

निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्ती तथा धरौटी फिर्ता भई सकेपछि नगरपालिकाको स्वीकृति बेगर नक्सा अनुसारको मापदण्डलाई असर पर्ने किसिमले कुनैपनि फेरबदल गर्न पाइनेछैन यदि सो बिपरित हुन गएमा नियमानुसार कार्यवाही भई जानेछ।

३१. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरु :

(१) यस मार्गदर्शन जारी भएको मितिदेखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पु-याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मन्जुरनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाईने छैन।

(२) यस मार्गदर्शन जारी भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरुलाई प्रतिकुल हुने गरीम कुनै पनि शर्त तोकी

नक्सा स्वीकृत गर्न पाईने छैन । तर स्थानीय निकायहरुले भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप २०७० मा गाँउ विकास समिति तथा नगरक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरु पूरा गर्नु पर्ने शर्तहरु समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन ।

(३) निर्माण हुने नँया भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आशिंक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाईने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि सम्बन्धित निकायहरुको पूर्व स्वीकृती तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरु परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

(४) भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृती जुन प्रयोजनको लागि लिईएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग भवन निर्माण गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भूउपयोग यो◌ेजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रुपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृती लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ । कसैले कानूनले तोकेका सम्बन्धित निकाय, नगरपालिकाको स्वीकृती विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा सम्बन्धित नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत्, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिका उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनुपर्नैछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई नगरपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ ।

(५) भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका –ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पन िसिर्वसाधरण भेला हुने सपिङ मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज अस्पताल, नसिङ्होम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरुमा हकमा माटो परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको परिक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । माटो परिक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरुमा सम्बन्धित नगरपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत्, खोनपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनुपर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबामोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।

(६) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र विना बैकिङ कारोवार र इन्सुरेन्स कारोवार नगर्न स्थानीय निकायले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र बैकिङ र इन्सुरेन्स निकायहरुले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

(७) प्रचलित कानुनको परिधिभित्र रही शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तलाभन्दा बढी वा १७ मिटर 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 गरेमा क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने पाईने छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागको अग्रिम स्वीकृती नलिई ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जनिनमा भवन निर्माणन स्वीकृती प्रदान गर्न पाईने छैन ।

(८) अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल राख्न पाईने छैन । यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृती लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ। साथै ६ मिटर भन्दा कम चौडाइको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाईने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटरको सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन ।

(९) नगरपालिका क्षेत्र र नक्सा पासको प्रावधान रहेको गा.वि.स. मा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालन नगरेमा क र ख बर्गका भनवको हकमा मापदण्ड विपरीत संरचनालाई स्थानीय स्वायत शासन ऐनको प्रावधान अनुसार स्थानीय निकायहरुको पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछन । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी स्थानिय आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाकि सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ । साथै स्थानीय निकायहरुले यसरी भवन निर्माण मापदण्ड पालन नगर्ने उक्त वर्गका भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो Website मा सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ ।

(१०) नगरपालिका क्षेत्र र नक्सा पासको प्रावधान रहेको गाँउ विकास समितिहरुमा मापदण्ड विपरित निर्माण भएका ग र घ वर्गका संरचनालाई समेत सम्बन्धित स्थानीय निकायले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार पूर्ण र आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी स्थानीय निकाय आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउनु लाग्ने खर्च

मुसिकोट राजपत्र

सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाकि सरह विगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ ।

(११) साविक बस्तीहरुका साना बाटाहरुमा समेत ऐम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ४ मिटर हुने स्थानीय निकायले बाटो विस्तार गर्नु पर्नेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वमा स्थानमा भने सम्बन्धित स्थानीय निकायले परिषद्को निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सकिनेछ ।

(१२) धेरै मानिसहरु जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टि प्यालेस, हस्तिपटल, नर्सिङ् होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा सम्बन्धित स्थानिय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रकृया अगाडी बढाउन पाईनेछ ।

(१३) सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकि दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । शहरी सौन्दर्याताको लागि सम्बन्धित स्थानिय निकायको परिषद्ले तोकिएको क्षेत्रमा सिमा 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 स्थानीय निकायले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृती दिन सक्नेछ ।

मुसिकोट राजपत्र

(१४) क, ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि नगरपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नुपर्नेछ । यस्तो प्रविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा (३) ले तोके बमोजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त नगरपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्कांै प्राविधिक मार्फत सुपर भिजन गराउन निज सँग सम्झौता गरी उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नुपर्नेछ । सो नगरे सम्म सम्बन्धित स्थानिय निकायले निर्माण कार्य रोक्का गर्नुपर्नेछ । डिजाईन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रकृयाको जिम्मेवारी डिजाईनर र सुपरभाइजको हुनेछ ।

(१५) स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै अस्पताल, नर्सिङ् होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले यो सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको एकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ । तर स्थानीय निकायका लागि स्वीकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

(१६) शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकेको मापदण्ड अनुसार भए नभएको एकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ । तर यो मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

(१७) अव उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरुले वर्षाको पानी सोझै ढलमा नमिसाई (Rain Water Harvesting) को प्रविधि

अपनाई जमिन मुनी पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरसम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न सक्ने छैन्न तर स्थानीय निकायको परिषद्को निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन ।

(१८) कुनै पनि भवनमा सम्बन्धित गाँउ विकास समिति वा नगरपालिकाको वोर्ड बैठकको स्वीकृती लिन होडिङ बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाईने छैन । स्थानीय निकायले पनि यस्तो स्वीकृती दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षणमा कुनै प्रतिकुल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धि प्राविधिक बाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृती दिन सक्ने छ ।

(१९) नगर क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मुल सडक किनारामा रहेका भवनहरुले निर्माण अवधि सकिए पछि नगरको शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकुल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिलिङ प्लास्टर गरेर मात्र राख्ने पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकुल नपर्ने गरी फिनिसिङ गर्नुपर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिए पछि भवनको छटमा पिलर ठड्याई राख्न पाइने छैनन् । यसरी राखेमा उक्त पिलर भत्काउन लगाउनु पर्नेछ । यस प्रयोजनका लागि चालु आ.व. को हकमा स्थानीय निकायले निश्चित समय सिमा तोकि घरधनीलाई मौका प्रदान गर्नुपर्नेछ ।

(२०) नगरपालिका तथा गाँउ विकास समितिहरुले आफ्नो परिषद्को निर्णय बाट निश्चिन टोलमा भवन संहिता तथा मापदण्डको परिधि भित्र रही तोकिएको रङ र डिजायन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरु मात्र निर्माण गर्नुपर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरुपता कायम गर्न सक्नेछन् । सार्वजनिक भवनमा रङहरु प्रयोग गर्दा शहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरीएको सार्वजनिका भवनमा प्रयोग

हुने रङ सम्बन्धि निर्देशिका २०६९ बमोजिम रङहरु प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।

(२१) 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 वढीको हकमा स्ट्रक्चर ईन्जिनियर बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियर काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियर बाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्र तला थपको अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ ।

(२२) स्थानीय निकायहरुले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृती प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधि भित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको र सोको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण पत्र प्रदान गर्न सक्नेछन् । यसरी प्रमाणपत्र लिएपछि थप निर्णय गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

(२३) भिरालो जमिनमा भवनको निर्माणको डिजाईन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धित ध्यान पु-याई भवन निर्माण गर्नुपर्न्नैछ र स्थानिय निकायले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परिक्षण गरी पेश गर्नुपर्नेछ ।

(२४) सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलौया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकार संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।

(२५) नदी उकास बाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्रम घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोट विरुवा रोपी हरियाली कायम गर्नुपनेछ ।

मुसिकोट राजपत्र

(२६) अब निर्माण हुने सडकको न्यूनतम चौडाई ६ मिटर हुनुपर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयलाई सोही बमोजिमले स्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको कार्यन्वयन गर्न लेखी पठाउनु पर्नेछ । यस्ता भवन निर्माण स्वीकृती दिँदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मिटर सडको क्षेत्राधिकार ROW र सडक क्षेत्राधिकार सिमा बाट १.५ मिटर सेटव्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृती दिनु पर्नैछ । हिमाली, पहाडी जिल्लाका Valley एवं समथल भुभाग देखि बाहेकका भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिक रुपमा उक्त ६ मिटर कायम गर्न संम्भव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा संम्बन्धित स्थानिय निकायको परिषद्को निर्णयबाट ४ मिटर नघट्ने गरी निर्धारण गर्न सक्नेछ ।

(२७) भवनको Plinth को उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटव्याकलाई हानि नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अधिक्रमण गरी खुड्किला, Rampआदि राखिएमा भवन निर्माण गर्न दिन सकिने छैन ।

(२८) भवनमा १ मिटर लामो बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत स्ट्रक्चर डिजाईन पेश गर्नुपर्नेछ , सडकको क्षेत्राधिकार र सेटव्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा, बार्दली , टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन । भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको छेउ बाट १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर जग (Isolated Column Footing) लगायतका ईन्जिनियर प्रविधि प्रयोग गरी बाधा पर्ने छैन ।

(२९) यस मार्ग दर्शनको मातहतमा रही स्थानीय निकायको परिषद्ले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र मापदण्ड स्वीकृती गरी लागू गर्दा तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिस र मन्त्रालयको

मुसिकोट राजपत्र

सहमतिमा आवश्यकतानुसार FAR कायम गर्न सक्ने छन् । स्थानीय निकायको परिषद्ले निश्चित क्षेत्रमा निश्चित तला र आकार प्रकारका भवनहरु मात्र निर्माण गर्न पाउने व्यवस्था लागू गर्न सक्नेछन् । अर्को निर्णय नभए सम्म FAR कायम हुनेछ ।

(३०) नगरपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धि ऐन लगायत प्रचलित कानुनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा नगर यातायात गुरु योजनाले निर्धारण गरे अनुरुप सेटव्याक कायम हुनेछ । तर नगरपालिकाले यस्तो सेटव्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्नेछैन ।

(३१) जग्गा उपयोग प्रतिशत आवासीय भवनका लागि २५० वर्ग मिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा वढी क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ६० प्रतिशत भन्दा वढी भवनको भुईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृती दिनु पर्नेछ । सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण स्वीकृती दिँदा भवनको भुईतलाले चर्चिने क्षेत्रफल, जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा वढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ ।

(३२) नँया बाटोको घुम्तीको न्यूनतमा अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २० प्रतिशत वढी चौडा हुनु पर्नेछ ।

(३३) क वर्गका भवन तथा ख वर्गका भवन ५ तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला, दश हजार वर्ग फिट भन्दा ठुला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघिय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नुपर्नेछ ।

(३४) एक तलाको पुणः वा आशिंक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनहरुलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जडान सिफारिस गर्न सकिनेछ ।

मुसिकोट राजपत्र

नापी नक्सा तथा स्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गर्न पाईने छैन ।

(३५) भवनहरुको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineering डिजाईनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

(३६) साविकमा लागू भएका मापदण्डलाई खुकुलो पर्ने गरी मापदण्ड गर्न पाईने छैन ।

(३७) नक्सा पास गर्दा सेप्टी ट्याङकको व्यवस्था सहितको नक्सा पास गर्नु पर्नेछ ।

(३८) कार्यपालिकाले आफ्नो श्रोतबाट प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्था गर्न नसकेमा जिल्ला समुनय समितिले आफ्नो श्रोतबाट वा बैकल्पिक श्रोतबाट प्राविधिक जनशक्तिको व्यवस्था मिलाई यस मार्गदर्शन कार्यन्वयनमा सहयोग गर्नुपर्नेछ

।**प्रमाणिकरण मिति :** २०७४।१२।१०

आज्ञाले,

घनश्याम न्यैपाने

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

मूल्य रू।६०

मुसिकोट राजपत्र