स्थानीय राजपत्र

घोराही उप-महानगरपालिका

५ नं. प्रदेश, घोराही, दाङ

खण्ड २) संख्या ३१ स्थानीय राजपत्र भाग २ मिति २०७५।११।०७

भवन निर्माण अनुमति तथा इजाजत सम्वन्धी कार्यविधि, २०७५

प्रस्तावना :

घोराही उप-महानगरपालिका भित्र भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियालाई सरल बनाउन तथा भवन मापदण्ड र भवन निर्माण संहिताको प्रभावकारी कार्यान्वयनको निम्ति आवश्यक न्यूनतम प्रवन्धहरुको व्यवस्था गरी आम नागरिकलाई सुरक्षित आवासको अवधारणातर्फ अभिप्रेरित गर्दै नागरिक हित अभिवृद्धि गर्न वान्छनीय भएकोले नेपालको संविधानको धारा २१३ वमोजिम गठन भएको नगरसभाले यो कार्यविधि वनाई लागु गरेको छ ।

परिच्छेद-१
प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

१.१.यो कार्यविधिको नाम भवन निर्माण अनुमति तथा इजाजत सम्वन्धी कार्यविधि, २०७५ रहेको छ ।

१.२.यो कार्यविधि तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा

(क) **"भवन"** भन्नाले मानव बसोबासको लागि प्रयोग हुने वा नहुने,औद्योगिक, शीतभण्डार, गोदामघर, सिनेमाघर, व्यापारिक, कार्यालय, सभागृह जस्ता प्रयोजन वा अन्य कुनै पनि उद्देश्यको लागि निर्माण हुने र जुनसुकै निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिने संरचना यसमा तल उल्लेख भएअनुसार समावेश हुनसक्छ :

क) जग, प्लिन्थ, गारो, भूँईं, छाना, चिम्नी, प्लम्बिङ तथा भवन सेवाहरु, जडान गरिएका प्लेटफर्महरु ।

ख) बरण्डा, बार्दली, कर्नीस, प्रोजेक्शन आदि ।

ग) भवनको भागहरु र त्यसमा जडान भएका कुनै कुरा ।

घ) कुनै जग्गा वा ठाउँलाई घेर्नको लागि बनाइएका गारोहरु, स्ट्रक्चरहरु आदि ।

ङ) तरल रासायनिकहरु वा पानी भण्डार गर्न निर्माण गरिएका वा जडान गरिएका ट्यांकीहरु, पौडी खेल्ने पोखरीहरु आदि ।

(ख) **"भवन निर्माण"** भन्नाले नयाँ बनाउने, पुरानो भत्काई पुनर्निर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकको भवनमा झ्याल, ढोका, बार्दली, कौसी, दलान र उचाइ आदि थपघट गरी बनाउने वा सो सम्बन्धी अन्य कार्य सम्झनुपर्छ ।

(ग) **"नक्सा"** भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धी सम्पूर्ण रेखाचित्र विवरण र अन्य कागजपत्र सम्झनुपर्छ ।

(घ) **"परामर्शदाता"** भन्नाले घोराही उप-महानगरपालिकामा दर्ता भएका भवनको नक्सा डिजाइन तथा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्न अनुमति प्राप्त(Consultancy) फर्म वा व्यक्ति (Engineer/ SubEngineer) लाई सम्झनु पर्दछ ।

(ङ) **“निर्माण सुपरिवेक्षक”** भन्नाले सम्वन्धित भवन संरचना निर्माण गर्दा नगरपालिकाले तोकेको ढाँचामा निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण गर्ने जिम्मा लिएको परामर्शदाता सम्झनु पर्दछ ।

(च) **“सर्जमिन”** भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धमा सम्वद्ध जग्गा, बाटो, संधियार आदि विषयमा सम्वद्ध वडाका जनप्रतिनिधिको रोहवरमा जग्गाको तिनै तर्फको संधियारसहित कम्तिमा ५ जना स्थानीय भद्र भलाद्मीको स्पष्ट भनाई समावेश गरी गरिएको कागज सम्झनु पर्दछ ।

(छ) **“तला”** भन्नाले भवन वा निर्माणको भुईंहरु वा भुईंदेखि सिलिङ बीचको भाग भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

(ज) **“प्लिन्थ लेभल”** भन्नाले भुइँतलाको भुइँको सतह अर्थात डि.पि.सी. को सतह भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

(झ) **“प्लिन्थ एरिया”** भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारोसहितको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफल भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

(ञ) **“सुपरस्ट्रक्चर”** भन्नाले प्लिन्थ लेभल भन्दा माथिल्लो भाग भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

(ट) **“उपयोग (Occupancy)”** भन्नाले कुन प्रयोजनको निमित्त निर्माण भएको हो जस्तैः आवास, व्यापारिक, शीतभण्डार, गोदामघर, संयुक्त आवासगृह, अस्पताल आदि सम्झनु पर्दछ ।

(ठ) **“उपयोग परिवर्तन”** भन्नाले एक उपयोगबाट अर्को उपयोग गर्ने सम्झनु पर्दछ ।

(ड) **‘भवनसंहिता’** भन्नले नेपाल सरकारद्वारा जारी गरिएको ‘राष्ट्रिय भवन संहिता-२०६०’ भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

(ढ) **‘भवन मापदण्ड’** भन्नाले घोराही उप-महानगरपालिकाबाट लागू गरिएको संशोधनसहितको ‘बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२’ भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

(ण) **'नगरपालिका'** भन्नाले घोराही उप-महानगरपालिका सम्झनु पर्दछ ।

(त) **'प्रमुख'** भन्नले घोराही उप-महानगरपालिकाको नगर प्रमुख भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

थ) **'उप-प्रमुख'** भन्नाले घोराही उप-महानगरपालिकाको नगर उप-प्रमुख भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

(द) **'प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत'** भन्नाले घोराही उप-महानगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

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

२.२ राष्ट्रिय भवन निर्माणसंहिता अनुसार भवनको वर्गीकरण

नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माणसंहिता २०६० (Nepal National Building Code) तथा भवन (पहिलो संशोधन) ऐन २०६४ को आधारमा भवनहरुलाई निम्न उल्लेखित चार वर्गमा विभाजित गरिएका छन् ।

"क" वर्ग- इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट डिजाइन पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु

संसारका विभिन्न विकसित मुलुक तथा हाम्रै मुलुकमा गरिएका भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धी विशिष्ट अनुसन्धान अध्ययनबाट तर्जुमा भएका स्थापित विशिष्ट पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै भूकम्पीय सुरक्षासम्बन्धी उच्च प्रावधान भएका विकसित मुलुकहरुका भवन निर्माणसंहिता (Building Code) हरुलाई अनुशरण गरी तर नेपालको भूकम्पीय विशेषता समेतलाई समेटि डिजाइन निर्माण गरिने भवनहरु समेत यस वर्गमा पर्दछन् । यस अन्तर्गत भवन अगाडिको सडक लेबलबाट १८ मिटर अग्लो वा पाँच वा सो भन्दा बढी तल्ला भएको बढी उचाइका (High Rise) भवनहरु पर्दछन् । साथै विशेष प्रयोगका भवनहरु जस्तै:

सिनेमाहल, सार्वजनिक भवनहरु (जहाँ धेरै मानिसहरु जम्मा हुन्छन्), विद्यालय भवनहरु, अस्पताल आदिका साथै राष्ट्रिय महत्वका संवेदनशील क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तैः दूरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजन संचार, पट्रोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरु, विमानस्थल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बनिने भवनहरु, सांस्कृतिक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् ।

"ख" वर्ग- प्रोफेशनली इञ्जिनियर डिजाइनः भवन निर्माणसंहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभूत प्रावधानहरुलाई अनुशरण गरी डिजाइन गरिएका भवनहरु

भवन संहितमा रहेका सुरक्षाका आधाभूत प्रावधानहरु (Standard Code Provisions) को अनुशरण गरी डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । इञ्जिनियर प्राविधिकहरुद्वारा डिजाइन र रेखदेख गरी बनाइने भुईतलाको क्षेत्रफल (Plinth Area) १००० वर्ग फिट भन्दा बढी भएका वा ३ भन्दा बढी तला भएका तथा एउटा पिलर वा गारोदेखि अर्को पिलर वा गारोसम्मको दूरी (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका आवासीय एवं अन्य भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै "ग" र "घ" वर्गका भवनहरुको लागि दिइएका अधिकतम प्रावधानहरु भन्दा फरक अवस्था भएका अन्य सम्पूर्ण भवनहरु समेत यसै वर्गमा पर्दछन् । यस वर्गका भवनहरु डिजाइन गर्दा नेपाल राष्ट्रिय भवनसंहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नुपर्दछ ।

1) NBC 101 : Materials Specifications
2) NBC 102 : Unit Weight of Material
3) NBC 103 : Occupancy Load (Imposed Load)
4) NBC 104 : Wind Load

5) NBC 105 : Seismic Design of Buildings in Nepal
6) NBC 106 : Snow Load
7) NBC 107 : Provisional Recommendation on Fire Safety
8) NBC 108 : Site Consideration for Seismic Hazards.
9) NBC 109 : Masonry : Unreinforced
10) NBC 110 : Plain & Reinforced Concrete
11) NBC 111 : Steel
12) NBC 112 : Timber
13) NBC 113 : Aluminium
14) NBC 114 : Construction Safety
15) NBC 206: Architectural Design Requirement.
16) NBC 207 : Electrical Design Requirements for (Public Buildings)
17) NBC 208 : Sanitary and Plumbing Design Requirements)

"ग" वर्ग- (म्यान्डेटरी रुल्स अफ थम्ब (MRT): न्यूनतम पालना गर्नैपर्ने प्रावधानहरुको प्रयोगबाट डिजाइन गरिएका सामान्यतया शहर बजारहरुमा चलन चल्तीमा रहेका जस्ता भवनहरु म्यानन्डेटरी रुल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) अथवा न्यूनतम पालना गर्नै पर्ने प्रावधानहरुको पालना गरी डिजाइन गरिने सामान्यतया नेपाली शहर बजारमा चलन चल्तीमा रहेका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । भुईंतलाको क्षेत्रफल (Plinth Area) १००० वर्ग फिट भन्दा कम, ३ तलासम्म वा उचाई ११ मिटर भन्दा कम भएका, तथा एउटा पिलर वा गारोदेखि अर्को पिलर वा गारोसम्मको दूरी (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा कम भएका आवासीय भवनहरु यस वर्ग अन्तर्गत पर्दछन् । यस वर्गका भवनहरुको डिजाइन लागि नेपाल राष्ट्रिय भवनसंहिताका निम्न खण्डहरुको

प्रयोग गर्नुपर्दछ ।

1) NBC 201 : Mandatory Rules of Thumb : Reinforced Concrete Building with Masonry Infill
2) NBC 202 : Mandatory Rules of Thumb : Load Bearing Masonry
3) NBC 205 : Mandatory Rules of Thumb : Reinforced ConcreteBuilding without Masonry Infill

"घ" वर्ग- ग्रामीण भेकका भवनहरुका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरिएका भवनहरु ग्रामीण भेकका भवनहरुका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरी बनाइने ग्रामीण भेकहरुमा बन्ने भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । यसमा १ वा २ तल्ले पराल, छ्वाली वा फुसको छाना भएका कच्ची भवन तथा झिंगटी वा टायलका छाना भएका माटोको जोडाइमा ढुंगा वा इँट्टाको गारो लगाई बनाइने भवनहरु पर्दछन् । यस्ता भवनहरुको भुईं तलाको क्षेत्रफल ७५० वर्ग फिट तथा जम्मा तलाहरुको क्षेत्रफल १५०० वर्गफिट भन्दा बढी हुनु हुँदैन । यस वर्गका भवनहरुको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवनसंहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नुपर्दछ ।

1) NBC 203 : Guidelines for Earthquake Resistance Building Constructon : Low Strength Masonry
2) NBC 204 : Guidelines for Earthquake Resistance Building Construction :
3) Earthen Buildings (EB)

१. भवनको प्रयोजन अनुसार भवनको वर्गीकरण

"सभा भवन"- रमाइलो गर्न, मनोरन्जनको लागि सामाजिक, धार्मिक

भ्रमण वा अन्य उद्देश्यहरुको लागि जनसमूह भेला हुने भवन वा भवनको भाग । यसमा नाचघर, सिनेमा हल, सभाहलहरु, सिटीहलहरु, अडिटोरियम, प्रदर्शनहल, म्यूजियम, शारिरीक ब्यायामशाला, रेष्टुरा, खाने बस्ने भवनहरु, पूजाकोठाहरु,नाचघर, क्लवहरु, जिमखाना र सडक रेल्वे, हवाइजहाज, पानीजहाज वा अन्य सार्वजनिक यातायातका स्टेशनहरु र मनोरञ्जन स्थलहरु समावेश हुन सक्छन् ।

"व्यवसायिक भवन" - व्यवसायिक कारोवार, लेखा अभिलेख राख्ने कार्यालयहरु, बैंकहरु, पेशागत फर्महरु, ब्यवसायिक कारोबार र लेखा अभिलेख राख्नमा प्रयोग हुने कुनै भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

"शैक्षिक भवन"- उपयुक्त बोर्ड वा विश्व विद्यालय वा अन्य अधिकार प्राप्त निकायबाट मान्यता प्राप्त विद्यालय वा महाविद्यालयको रुपमा पूर्ण रुपले प्रयोग हुने भवनलाई जनाउँछ । यसमा प्रशिक्षणको लागि उपयोग हुने भवन शैक्षिक उद्देश्यको लागि आवश्यक मनोरञ्जन तथा अनुसन्धान प्रतिष्ठानहरु समेत समावेश हुन्छ । यसमा अत्यावश्यक कर्मचारीहरुको लागि आवासीय भवनहरु र शैक्षिक संस्थासँग आवद्ध आफ्नो क्याम्पसभित्र वा बाहिर रहेका छात्रावासहरुलाई समेत जनाउँछ ।

"औद्योगिक भवन"- एसेम्वली प्लान्ट, प्रयोगशालाहरु, पावर प्लान्टहरु, रिफाइनरीहरु, ग्याँस प्लान्टहरु, मिलहरु, दूग्ध उद्योगहरु, कलकारखानाहरु जस्ता वस्तु उत्पादन गर्न, जडान गर्न वा प्रशोधन गर्नमा उपयोग हुने भवन वा भवनको भागलाई जनाउँछ ।

"संस्थागत भवन"- सरकारी वा अर्धसरकारी संगठन वा मान्यता प्राप्त गुठीले निर्माण गरेको सांस्कृतिक तथा सम्बद्ध क्रियाकलापहरुका लागि सभा भवन अडिटोरियम वा शारीरिक वा मानसिक रोगबाट ग्रसित व्यक्तिहरुको स्याहार सुसार गर्ने, भिन्न तरीकाले सक्षम व्यक्तिहरु, टुहुराहरुको स्याहार सुसार गर्ने, एकल महिला, बालबालिका, गरिव अथवा जेष्ठ

नागरिकहरुलाई सुत्ने व्यवस्था भएको भवनहरु । यसमा निम्न लिखित भवनहरु समावेश हुन सक्छन् जस्तै : धर्मशालाहरु, अस्पतालहरु, भ्यालखाना, मानसिक अस्पताल, सुधारगृह भवनहरु आदि ।

"व्यापारिक भवनहरु"- निम्न लिखित प्रयोगको भवनहरु जस्तै : पसलहरु, भण्डारण गर्ने गोदाम भवन, प्रदर्शनीको लागि बजार, थोक वा खुद्रा व्यापार आदिको लागि उपयोग गरिने भवनहरु ।

"बहुतल्ले भवन वा अग्ला भवनहरु"- ५ तल्ला भन्दा बढी वा सडकको जमिन लेभलबाट १५ मिटर भन्दा बढी उचाइभएको भवन ।

"बहुतल्ले सवारी पार्किङ"- दुई वा बढी तल्लाहरु जमिन मुनी वा माथि भएको गाडी मोटरसाइकलहरु पार्किङ गरिने भवन ।

"कार्यालय भवनहरु"- कार्यालय वा कार्यालय उद्देश्यहरुको लागि वा कार्यालय सहायक कार्यहरुको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग कार्यालय उद्देश्यहरुमा निम्न लिखित विषयहरु समावेश हुन सक्छन् :

- प्रशासनिक उद्देश्यहरु, सहायक कार्यहरु, रकम कारोवार, टेलिफोन तथा कम्प्युटर अपरेटर आदि ।
- लेखापढी, लेखा रेकर्ड, कागज धुलाउने, टाइपिङ, फाइलिङ, प्रकाशनको लागि सम्पादन सम्बन्धी कार्यहरु

"विशेष भवन"- यसमा निम्न लिखित बिषयहरु समावेश हुनेछन् : सभागृह, औद्योगिक भवन, थोक व्यापारको लागि प्रयोग हुने भवनहरु, होटेलहरु, छात्रावासहरु, पूर्णतः वातावरण अनुकूलित बनाइएका भवनहरु, १५ मिटर भन्दा बढी उचाइ भएका भवनहरु र ६०० वर्ग मि. भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको भवन ।

"भण्डार गृह"- भण्डारणको लागि प्रयोग हुने भवन वा भवनको भाग । गोदाम घर, कोल्ड स्टोर ढुवानी डिपो, परिवहन शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक ग्यारेज, हाँगर, ट्रक टर्मिनल, तवेलाहरु आदि ।

"आवासीय भवन"- साधारण आवासीय प्रयोगमा आउने सुत्ने बस्ने भवन जसमा पकाउने सुविधाहरु रहेको हुन्छ। यसमा एक वा बढी परिवारको बसोबास, अपार्टमेन्ट भवनहरु फल्याट र निजी ग्यारेजहरु समाबेश हुन सक्छ।

परिच्छेद-२
भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियाका

३. भवन निर्माण अनुमति (नक्सा पास) तथा नक्सा डिजाइन स्वीकृत गर्नुपर्ने

(क) यस नगरपालिका क्षेत्रभित्रका जोसुकै व्यक्ति, सरकारी संस्था वा अन्य निकायहरुले नगरपालिकाबाट नक्सा स्वीकृत वा नक्सा पास गरेपछि मात्र भवन निर्माण गर्न पाउनेछन्। यस्तो नक्सापास गर्दा नगरपालिकाको भवन मापदण्ड तथा भवनसंहिता अनुसार नक्सा/डिजाइन रहेको नरहेको जाँच हुनेछ।

(ख) यस नगरपालिका कार्यालयमा नक्सापास तथा भवन निर्माणसंहिता कार्यान्वयन प्रयोजनको लागि भवन अनुमति तथा मापदण्ड कार्यान्वयन शाखा रहने छ।

(ग) नक्सापास गर्न पेश गरिने दरखास्त फाराम घरधनी प्रति र नगरपालिका प्रति गरी दुई प्रति किताबको रुपमा रहने छ। दरखास्त फाराम अनुसूची- १ मा उल्लेख भए अनुसार हुनुपर्नेछ।

(घ) नयाँ नक्सापास तथा निर्माण इजाजतका लागि पेश गर्नुपर्ने कागजातहरु, नक्सा तथा डिजाइनको ढाँचा अनुसूची- २ मा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ।

(ङ) स्वीकृतिको लागि पेश हुने दरखास्त, नक्सा, डिजाइनहरुको भवन निर्माणसंहिता अनुसारको चेक जाँच अनुसूची-४ मा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ।

(च) नक्सा पास गर्नको निमित्त पेश गरिने दरखास्त फाराम, नक्सा तथा डिजाइन कागजातहरुमा तोकिएका स्थानहरुमा घरधनी वा घरधनीको अख्तियारवाला तथा डिजाइनरको नाम, ठेगाना तथा सहीछाप भएको हुनुपर्नेछ । डिजाइनरको नगरपालिका दर्ता नं. वा सम्वन्धित निकायमा भएको दर्ता नं. समेत उल्लेख भएको हुनुपर्नेछ ।

(छ) पेश भएका कागजातहरुमा आवश्यक जाँचपछि नक्सा स्वीकृति दिने वा नदिने वा संशोधनसहित दिने अधिकार स्वीकृति दिने अधिकारीमा निहीत रहनेछ ।

(ज) स्वीकृतिका लागि पेश गरिएको नक्सा वा डिजाइनमा भवन निर्माण संहिता वा अन्य प्रचलित कानून अनुरुप नमिलेका केही कुरा भएमा नगरपालिकाले त्यसलाई संशोधन गर्न लगाउने छ । तर नियतवश केही कुरा लुकाएको वा विवरण फरक पारेको देखिएमा नक्सा स्वीकृत नगर्ने अधिकार नक्सा स्वीकृति दिने अधिकारीमा निहीत हुनेछ । यस्तो विवरण फरक परेमा सम्बन्धित घरधनी वा डिजाइनर जिम्मेवार हुनेछन् । यथार्थ लुकाई वा गलत व्याख्या गरी नक्सा पास भएको अवस्थामा त्यस्तो तथ्य पत्ता लागेपछि नक्सा अस्वीकृत वा खारेज हुन सक्नेछ । निर्माण कार्य भइसकेको वा हुँदै गरेको भए त्यसलाई पनि नगरपालिकाले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।

(झ) ग्रामीण क्षेत्र तथा सामान्य आर्थिक स्थिति भएका व्यक्तिले सामान्य किसिमको भूकम्प प्रतिरोधी घर निर्माण गर्न चाहेमा नगरपालिकाले घर निर्माणका लागि नमूना नक्साहरु निःशुल्क उपलव्ध गराउने र नक्सा पास गर्ने प्रकृया सरलीकरण गर्नुका साथै सेवा शुल्क रकम न्युनतम कायम गरिनेछ ।

ञ) घर नक्सा पास स्वीकृति विना ढुंगा गिट्टी वालुवा र काठ उपलव्धताको लागि सम्वन्धित निकायमा सिफारिस गरिने छैन । यदि कसैले प्रकृया

पुऱ्याएर कुनै निश्चित कार्यका लागि स्वीकृति तथा सिफारिस लिई अन्य कार्यको लागि प्रयोग गरेको पाइएमा नियमानुसार कारवाही गरिने छ ।

(ट) भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio) : आवासीय, व्यापारिक तथा अन्य भवनहरुको भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio) २ कायम गरीने छ ।

४. भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियाका चरणहरु

४.१ भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियाका प्रमुख विवरणहरु

४.१.१ नक्सा तयार गर्ने

भवन बनाउने योजना तयार गरिसकेपछि र भवन निर्माण गर्नुपूर्व भवनको नक्सा तयार गर्नुपर्दछ । सो नक्सा भवन बनाउने जग्गा, भवन मापदण्ड तथा भवनसंहितालाई मध्यनजर राखी दफा ८.४.१ बमोजिम नगरपालिकामा सूचीकृत भएका दक्ष र अनुभवी परामर्शदाताबाट गराउनु पर्दछ । सूचीकृत भएका परामर्शदाताहरुको सूची सार्वजानिक गर्नुपर्नेछ ।

४.१.२ नक्सा पास तथा प्लिन्थ लेभल निर्माण गर्ने अनुमति

(१) भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गर्न दरखास्त दिदा अनुसूची- १ मा दिए बमोजिमको भरेको दरखास्त फाराम अनुसूची-२ मा तोकेको ढाँचाको नक्सा, अनुसूची-२ मा उल्लेख गरे बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

(२) पेश भएको नक्सा अमिनबाट जग्गा सम्बन्धी चेकजाँच गरिनेछ र यदि जग्गामा केही समस्या नभए उक्त नक्सा नगरपालिकाको प्राबिधिकबाट भवन मापदण्ड र भवनसंहिताको चेकजाँच गरी अनुकूल ठहरिएमा नक्सा दर्ताको लागि अगी बढ्नेछ । उक्त नक्सालाई BPS software मा Registration Entry गरिनेछ । प्राप्त नक्सा BPS मार्फत दर्ता डेस्कमा (Registration Desk)

अनुसूची- २ मा उल्लेखित कागजातहरुको जाँच गरी प्राविधिक डेस्क (Technical Desk) मा पठाइनेछ र उक्त नक्सा भवन मापदण्ड र भवनसंहिताको अनुकूल भएमा सँधियारको नाममा १५ दिने सूचना जारी गरिनेछ । यो प्रक्रियाको बढीमा ३ कार्यदिन भित्र पुरा गरिसक्नु पर्नेछ ।

(३) यदि उक्त नक्सा भवन मापदण्ड र भवनसंहिताको अनुकूल नभएमा घरधनीलाई र परामर्सदातालाई आवश्यक संशोधन पश्चात मात्र काम सोही चरणबाट अघि बढाइने छ ।

(४) प्रस्तावित भवनको निर्माणबाट संधियार कसैलाई मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाई १५ (पन्ध्र) दिनभित्र उजुर गर्नु पर्नेछ ।

(५) संधियारका नाममा सूचना जारी भएको मितिले १५ दिनभित्र संधियारको उजुर/बाजुर नपरेमा कार्यालयले तोकेको प्राविधिक खटी गई स्थलगत जाँच (सर्जमिन) गर्नुपर्नेछ । यसरी जाँच गर्दा दर खास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने/नमिल्ने कुराको स्पष्ट व्यहोरा उल्लेख गर्नुपर्नेछ । यदि तोकिएको म्यादभित्र संधियारको उजुरीपरेमा उक्त निवेदन अनुसार आवश्यक कदम चली विवाद समाधान पश्चातमात्र काम सोही चरणबाट अघि बढाइने छ ।

(६) संधियारका नाममा सूचना जारी भएको मितिले १५ दिनभित्र यदि संधियार नभेटिए घरधनीको इच्छा अनुसार संधियार पर्खिने अथवा स्थानीय वा राष्ट्रिय समाचार पत्रमा १५ दिनको सूचना प्रकाशन गरी तत्पश्चात प्रक्रिया अघि बढाइने छ ।

(७) स्थलगत जाँच गर्ने प्राविधिकले भवन निर्माणसम्बन्धी प्रचलित मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने/नमिल्ने कुराको अतिरिक्त

सर्जमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिहरुले भनेका कुराहरु समेत खुलाई सर्जमिन मुचुल्का तयार गरी प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । सर्जमिन घरधनी, संधियर, छिमेकी र वडा अध्यक्ष/निजले तोकेको जनप्रतिनिधिको रोहबरमा गरिनेछ ।

(८) भवन निर्माण अनुमतिको लागि दिइने दरखास्तमा नै निर्धारित फाराममा आफूले भवन बनाउन लगाउन चाहेको निर्माणकर्मी वा ठेकेदारको नाम वा ठेकेदार कम्पनीको नाम उल्लेख गर्नुपर्नेछ र यसमा ठेकेदार, निर्माणकर्मीको सहमति स्वरुप हस्ताक्षर पनि हुनुपर्नेछ । उक्त निर्माणकर्मी वा ठेकेदार दफा ८ मा दिए बमोजिम नगरपालिकामा सूचीकृत भएको हुनुपर्नेछ ।

(९) माथि बुँदा (७) मा उल्लेख गरिएको प्रतिवेदनमा भवन निर्माण गर्न मिल्ने उल्लेख भएमा घरधनीलाई अनुसूची-२ मानिए बमोजिमको भवन निर्माण अनुमति सम्बन्धी दस्तुर नगरपालिकाको आर्थिक शाखामा तिर्न लगाइनेछ ।

(१०) भवन निर्माण अनुमति सम्बन्धी दस्तुर तिरेको रसिद पेश गरेपछि उक्त नक्सा इन्जिनियरबाट बिस्तृत अन्तिम चेकजाँच गरिनेछ । नक्सामा भवन मापदण्ड, भवनसंहिता र अनुसूची- २ मा उल्लेखित कागजात अनुकूल भए नभए चेकजाँच गरिसकेपछि घरधनीलाई नगरपालिकाले प्रदान गर्ने अभिमुखीकरण कार्यक्रममा सहभागी भएपछि मात्र प्लिन्थ लेभलसम्मको निर्माण गर्ने अनुमति दिइने छ । यो निर्माणको अस्थाई अनुमति/इजाजत हो र यसलाई प्लिन्थ लेभल प्रथम चरणको अनुमति/इजाजत पत्र पनि भनिन्छ ।

४.१.३ सुपरस्ट्रक्चर (डि.पि.सि भन्दा माथिल्लो भाग) निर्माण अनुमति

(१) निर्माण अनुमति अनुसार डि.पि.सी./प्लिन्थ लेभलसम्म निर्माण गरिसकेपछि नगरपालिकामा गई भवनको सुपरस्ट्रकचर निर्माणको

अर्थात दोस्रो चरणको निर्माण अनुमतिको लागि निवेदन दिनुपर्ने छ । उक्त निवेदनको साथमा सुपरीवेक्षकले दफा ७ (घ) मा तोकिए बमोजिम तयार गरेको प्राविधिक प्रतिवेदन संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

(२) उक्त निवेदनको आधारमा नगरपालिकाको प्राविधिकले स्थलगत निरीक्षण गरी निर्माण अनुमति दिए अनुसार निर्माण भएको छ वा छैन स्पष्ट उल्लेख गरी तयार पारेको प्राविधिक प्रतिवेदन अनुसार प्रक्रिया अगाडि बढ्नेछ । स्थलगत निरीक्षण गर्दा निर्माण अनुमति दिए अनुसार निर्माण भएको पाइएमा नगरपालिकाबाट घरधनीले सुपरस्ट्रकचर निर्माणको निर्माण अनुमतिको लागि निवेदन दिएको मितिले १५३ दिनभित्र सुपरस्ट्रक्चर निर्माण गर्ने अनुमति दिइने छ ।

(३) यदि अनुमति दिए अनुसार निर्माण नभएको तर भवन मापडण्ड र भवनसंहिता अनुकूल निर्माण भएको पाइएमा दफा ४.४ बमोजिम नक्सामा संशोधन प्रक्रिया अगाडि बढ्नेछ भने अनुमति दिए अनुसार निर्माण नभएको र भवन मापदण्ड र भवनसंहिता अनुकूल नभएका पाइएमा दफा ४.८ बमोजिम कारवाही प्रक्रिया अगाडि बढ्नेछ ।

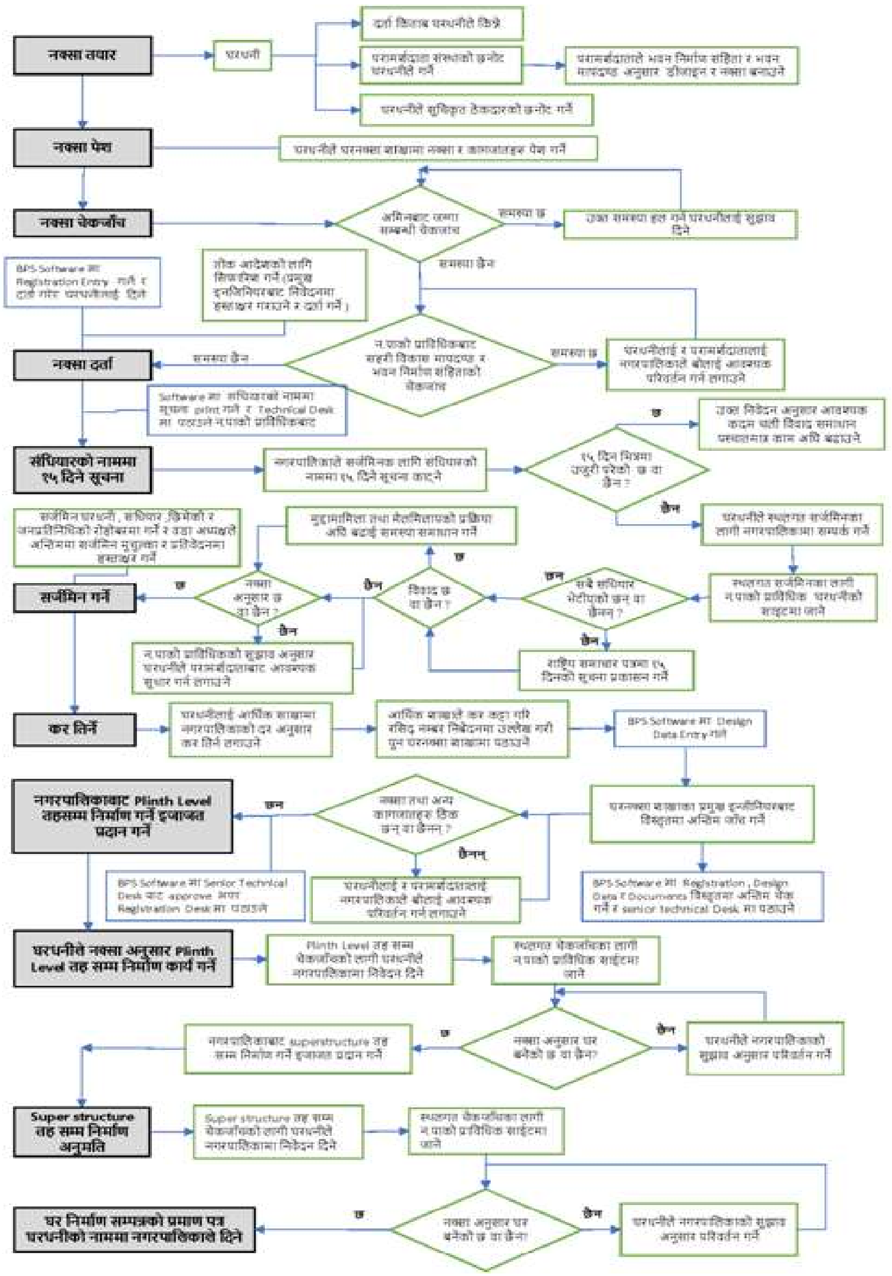
४.१.४ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र

भवन निर्माण मापदण्ड अनुशरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिस गरेको र ग्रामीण क्षेत्रमा एक घर दुई विरुवा फलफूल वा अन्य बृक्षारोपण गरेकोमा २ गमलाको व्यवस्था गरेको र सार्वजनिक सडकमा ढुंगा गिट्टी वालुवा हटाइ साविककै अवस्थामा व्यवस्थापन गरेको भनी सम्वन्धित वडा कार्यालयबाट सिफारिस भै आएको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्मा छानविन गरी कानूनी कारवाही गर्न नगरपालिकाले सिफारिस

गर्नेछ । भवनको निर्माण कार्य पूर्ण रुपमा सम्पन्न भैसकेको छैन भने निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छैन ।

भवनको निर्माण कार्य पूर्ण रुपमा सम्पन्न भैसकेको छैन तापनि केही भाग सम्पन्न भई बस्न लायक छ भने निर्माण आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र लिन मिल्छ । निर्माण आंशिक सम्पन्न भएको विवरणका साथ नगरपालिकामा निवेदन दिएपछि यो प्रमाणपत्र दिने प्रक्रियाको थालनी हुन्छ । नक्सामा उल्लेखित तला बनाउन इच्छा नलागेमा वा आर्थिक अभावका कारण भवन निर्माण केही समयका लागि स्थगित गर्नुपर्ने भएमा निर्माण आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र लिन सकिन्छ । निर्माण सम्पन्न/आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्रबिना भवनमा पानी र बिजुली जडान, भवनको बेचबिखन गर्न र भवन धितो राखेर बैंकबाट ऋण लिन नगरपालिकाले सिफारिस गर्ने छैन ।

४.२ भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियाका विस्तृत चित्र



४.३ निर्माण गर्ने अनुमतिको म्यादसम्बन्धी व्यवस्था

प्लिन्थ लेभल निर्माण गर्ने अनुमति लिएको २ (दुई) बर्षभित्रमा निर्माण सम्पन्न/आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र लिई सक्नुपर्नेछ । यदि उक्त अवधिभित्र भवनको निर्माण कार्य सम्पन्न भैसकेको छैन भने म्याद सकिनु अगावै म्याद थपका लागि घरधनीले न.पा.मा निवेदन पेश गर्नुपर्ने छ र स्थानीय सरकार संचालन ऐन दफा बमोजिम थप प्लिन्थ लेभल वा सुपरष्ट्रक्चरसम्म नगरपालिकाबाट विभिन्न चरणमा जुनसुकै मिति नक्सा पास इजाजत लिई कार्य सम्पन्न नलिएका अवस्थामा पुनः निमार्ण कार्य सम्पन्न पाउँ भनी निवेदन पेश हुन आएमा निजले निर्माण सम्पन्न गरेको समय अवधिदेखि हालको अवधिसम्मको घर कर र पुनः घर नक्सा पासमा लाग्ने दस्तुर लिई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ ।

२ (दुई) वर्षको लागि म्याद थप गरिनेछ। यदि थप गरेको अवधिभित्र पनि निर्माण सम्पन्न/आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएमा स्वतः निर्माण अनुमति प्रमाणपत्रहरू रद्द हुनेछ ।

४.४ नक्सामा संशोधन सम्बन्धी व्यवस्था

(१) भवन निर्माण गर्न नक्सा अनुमति लिइसकेको वा अनुमति लिने प्रक्रियामा रहेको अवस्थामा नक्सामा कुनै परिर्वतन गर्नु परेमा भवन मापदण्ड तथा भवनसंहिता अनुकूल हुने गरी संशोधित नक्सा स्वीकृतिको लागि पुनः पेश गर्नु पर्नेछ । अनुमति लिइसकेको नक्सामा बढीमा २ पटक मात्र संशोधन गर्न सकिनेछ ।

(२) यदि अनुमति दिए अनुसार निर्माण नभएको तर भवन मापडण्ड र भवनसंहिता अनुकूल निर्माण भएको पाइएमा निर्माण गरे अनुरुप नक्सा संशोधन गरी स्वीकृतिको लागि पुनः पेश गर्नु पर्नेछ ।

(३) स्वीकृतिको लागि पुनः पेश गरिएको संशोधित नक्साको साथमा नक्सा संशोधन गर्नुपर्ने कारणसहितको निबेदन पेश गर्नु पर्नेछ। उक्त निवेदनको साथमा पहिले स्वीकृत भएको निर्माण अनुमति पत्र र

नक्सा पेश गर्न पर्दछ ।

(४) निर्माण अनुमति लिएको भवनको लम्बाई वा चौडाई परिवर्तन गर्नुपर्ने भएमा संशोधित नक्सा पेश गर्नुपर्नेछ र पहिले जारी गरेको निर्माण अनुमति रद्द भई नयाँ नक्सा पेश गरे सरह निर्माण अनुमति प्रक्रिया अगाडि बढ्नेछ ।

नक्सा संशोधन गर्दा लाग्ने दस्तुर साविक कै नक्सापास दस्तुर बमोजिम हुनेछ ।

४.५ तला थपसम्बन्धी व्यवस्था

(१) जतिसुकै तलाको निर्माण अनुमति लिए पनि न्युनतम एक तलासम्मको आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि उक्त भवनमा थप तला निर्माण गर्न पुनः अनुमति लिनुपर्नेछ ।

(२) तला थप गर्ने भवनको निर्माण अनुमति प्रक्रिया समेत नयाँ भवन निर्माण गर्न पूरा गर्नुपर्ने प्रक्रिया बमोजिम नै हुनेछ तर साविकमा स्वीकृत न.पा.बाट स्वीकृत भएको plinth area भित्र पर्ने गरी नक्सा पेश हुन आएमा संधियारका नाममा १५ दिनको सूचना प्रकाशित गरिरहनु पर्नेछैन । अनुसूची- २ मा उल्लेख गरिएका कागजातहरुको अतिरिक्त परामर्शदाताले उक्त घरमा तला थप गर्न मिल्ने उल्लेख गरिएको प्रतिवेदन सहितको दरखास्त पेश गर्नुपर्नेछ ।

(३) जमिन तला वा पहिलो तला सम्मको इजाजत लिइसकेका तर भवन निर्माणसंहिता पालना नगरी निर्माण भएका घरहरुमा प्रवलीकरण कार्यसहितको नक्सा पेश भएको मात्र तल्ला थपका लागि स्वीकृति प्रदान गर्न सकिने छ । अन्यथा तल्ला थप कार्यमा रोक लगाइने छ ।

४.६ 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 रायसहितको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । प्रचलित मापदण्ड अनुसार प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिने भए नक्सा नामसारी गर्दा लागे बराबरको दस्तुर लिई भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिनेछ ।

४.७ नामसारीसम्बन्धी व्यवस्था

भवन निर्माण अनुमति गर्दा एकको हकभोगमा रहेको जग्गामा बनेको भवनसहितको हक हस्तान्तरण भई अन्य व्यक्तिको नाममा स्वामित्व कायम भएको देखिए आवश्यक प्रमाण कागजको आधारमा साविकको भवन निर्माण वालाको नाम परिवर्तन गरी हालको घरजग्गाधनीको नाममा नक्सा नामसारी गरीदिनुपर्नेछ । नक्सा नामसारीको लागि अनुसूची-२ मा उल्लेख भएबमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

४.८ प्रमाणपत्र रद्द हुने सम्बन्धी व्यवस्था

नक्सामा हेरफेर गर्नुपरेमा फेरी संशोधित नक्सा स्वीकृतिको लागि पुनः पेश गर्नुपर्नेछ । नक्सामा हेरफेर गरी भवन निर्माणसंहिता र मापदण्ड अनुसार निर्माण नगरेमा स्वतः निर्माण अनुमति प्रमाणपत्रहरू रद्द हुनेछ । नक्सापास विना निर्माण गरिएको भवनको हकमा स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ ले तोके बमाजिम हुनेछ ।

५. नक्सा डिजाइनसम्बन्धी

नगरपालिका क्षेत्रभित्र बन्ने सम्पूर्ण घरहरुको/भवनहरुको भूकम्पीय एवं अन्य प्रकोप जोखिमबाट सुरक्षाको सुनिश्चितताको लागि संरचनात्मक डिजाइन (Structural Design) गरिएको हुनुपर्नेछ । यसका लागि निम्न अनुसार डिजाइन गर्नुपर्नेछ ।

(क) सबै वर्गमा पर्ने भवनहरु भूकम्पीय सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवनसंहिताको प्रावधान अनुसार डिजाइन र निर्माण गर्नु पर्नेछ । निजी आवासीय, वा अन्य जुनसुकै प्रयोजनका लागि बन्ने भवनहरु तथा सरकारी वा जुनसुकै निकायद्वारा निर्माण गरिने भवनहरुका हकमा पनि यो प्रावधान

लागू हुनेछ । नयाँ निर्माणका अतिरिक्त पुनःनिर्माण, आंशिक निर्माण तथा मोहोडा फेर्ने कार्यमा समेत निर्माणसंहिता अनुसार गर्नुपर्नेछ ।

(ख) "क" वर्गका इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट डिजाइन पद्धति अनुसार डिजाइन गरिने भवनहरुमा नेपालको भूकम्पीय विशेषता समेत विचार गरिएको हुनुपर्नेछ । भवन बन्ने ठाउँको जमिनको परीक्षण (Soil Test) गरी त्यसको आधारमा सुरक्षित भारबहन क्षमता (Safe Bearing Capacity) लिई जगको डिजाइन गरिएको हुनुपर्नेछ । International State-of-the-Art पद्धति अनुसार नै डिजाइनरले नयाँ निर्माण सामग्री र निर्माण पद्धतिको प्रयोग गर्ने गरी भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन् । तर सो निर्माण सामग्री तथा निर्माण पद्धति उपयुक्त तथा पर्याप्त छ भनी आवश्यक कागजात (Document), तथ्यांक (Data) तथा तथ्यहरु (Facts & Figures) प्रस्तुत गर्ने र प्रमाणित गर्ने दायित्व डिजाइनरको नै हुनेछ ।

(ग) "ख" वर्गमा पर्ने भवनहरुको डिजाइन गर्दा भवनका विभिन्न भागहरुमा आउने भार (Load) को हिसाब गर्दा संहिताका सम्बन्धित खण्डहरुमा दिइएका भारको मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्नेछ । सो न्यूनतम 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 स्पष्टसँग स्टेट अफ द आर्ट अनुसार डिजाइन गरिएको भनी उल्लेख गर्नुपर्नेछ र सम्पूर्ण प्रावधानहरु सोही अनुसार पालना गरिएको हुनुपर्नेछ ।

(ङ) "ग" र "घ" वर्गमा पर्ने भवनहरु भवनसंहिताको खण्डहरु क्रमशः म्यान्डेटरी रुल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) तथा निर्देशिका (Guidelines) मा दिइएका प्रावधानहरु अनुसार डिजाइन गर्नुपर्नेछ । संहिताका उपर्युक्त खण्डहरुमा दिइएका प्रकृतिका भवनहरु

मात्र तिनीहरुमा रहेका प्रावधान अनुसार डिजाइन गर्न पाइनेछ । त्यस बाहेकका फरक प्रकृतिका सम्पूर्ण भवनहरु न्यूनतम "ख" वर्गको डिजाइन पद्धति वा "क" वर्गको पद्धतिबाट डिजाइन गर्नुपर्नेछ । तर "ग" र "घ" मा पर्ने भवनहरुलाई पनि "ख" वर्गको अनुसार Detail Analysis र Design Calculation गरी डिजाइन गर्न सकिनेछ ।

(च) भवन जुन प्रयोग (Functional Use) जस्तैः आवासीय, व्यापारिक, शैक्षिक इत्यादि) को लागि डिजाइन गरिएको हो वा स्वीकृति लिइएको हो त्यही प्रयोजनमा मात्र उपयोग गर्नुपर्नेछ । भवनको प्रयोग परिवर्तन गर्नु परेमा सोही अनुसार डिजाइन निर्माण परिर्वतन गरी स्वीकृति लिएर मात्र प्रयोगमा परिवर्तन गर्नुपर्नेछ ।

६. नक्सा, संरचनात्मक डिजाइन जाँच तथा स्वीकृत गर्ने प्रक्रिया

यस नगरपालिकामा स्वीकृतिका लागि पेश भएका विभिन्न वर्गका भवनहरुको नक्सा, डिजाइन जाँच निम्नानुसार गरिनेछ ।

(क) "ख","ग" र "घ" बर्गका भवनहरुको नक्सा तथा संरचनात्मक डिजाइन जाँच नगरपालिका कार्यालयमा नै उपलब्ध भवन अनुमति तथा मापदण्ड कार्यान्वयन शाखाका प्राविधिक सिभिल इञ्जिनियर तथा सव इन्जिनियरहरुले गर्नेछन् ।

(ख) जग्गा सम्बन्धी जाँच अमिनबाट गरिनेछ ।

(ग) "घ" बर्गका भवनहरुको नक्सा तथा संरचनात्मक डिजाइन जाँच सव इन्जिनियरहरुले गर्नेछन भने "ख" बर्गका भवनहरुको प्रारम्भिक जाँच सव इन्जिनियरहरुले गरेपछि बिस्तृत जाँच सिभिल इञ्जिनियरले गर्नेछन् ।

(घ) "क" वा "ख" वर्गका अत्यन्त जटिल भवनहरुको नक्सा तथा संरचनात्मक डिजाइन जाँच निम्नानुसार गरिनेछ ।

- यस नगरपालिका क्षेत्रभित्रै उपलब्ध हुन सक्ने तर भवन डिजाइनको परामर्शदाताको रुपमा संलग्न नभएका तथा नगरपालिका क्षेत्र भन्दा

वाहिर (जस्तैः काठमाण्डौ वा अन्य स्थानमा) कार्यरत तर आवश्यक परेको खण्डमा निश्चित समयावधिको लागि नगरपालिकाको भवन नक्सा, डिजाइन जाँचमा सहयोग पुऱ्याउन सक्ने योग्यता पुगेको प्राविधिक व्यक्तिहरुको सूची नगरपालिकाले तयार पारिराख्नेछ र आवश्यक परेको बेलामा निश्चित पारिश्रमिक दिने गरी उपलब्ध भए अनुसारको प्राविधिकलाई नक्सा, डिजाइन जाँच कार्यमा संलग्न गराइनेछ ।

- कहिलेकाहीँ "क" वा "ख" वर्गमा नै पर्ने तर अत्यन्त जटिल डिजाइनहरु नगरपालिकामा स्वीकृतिका लागि पेश हुन सक्दछन् । यस्ता जटिल डिजाइनहरु एकजना प्राविधिकले मात्र चेकजाँच गरेर निष्कर्षमा पुग्न नसकिने अवस्थामा डिजाइन चेक जाँच कार्यमा सघाउ पुऱ्याउन नगरपालिकाले एक भवन निर्माणसंहिता प्राविधिक समितिको गठन गर्नेछ । यो समितिमा नेपाल सरकार, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय, नजिकमा रहेको इञ्जिनियरिङ क्याम्पस, भूकम्प प्रविधि राष्ट्रिय समाज नेपाल (NSET) तथा अन्य उपयुक्त संस्थाहरुबाट दक्ष प्राविधिक प्रतिनिधिहरुलाई सदस्यको रुपमा आमन्त्रित गरिनेछ । यो समितिले नगरपालिकाको अनुरोधमा आवश्यक परेको समयमा डिजाइन जाँचको कार्यमा मद्दत पुऱ्याउनेछ ।

(ङ) माथि ६ (ख) अनुसार नगरपालिका कार्यालयमा कार्यरत प्राविधिक कर्मचारी भन्दा बाहिरबाट डिजाइन चेकजाँच गर्नु पर्दा नगरपालिकाका भवन अनुमति तथा मापदण्ड कार्यान्वयन शाखाले आवश्यक समन्वय गर्नेछ ।

(च) स्वीकृतिका लागि पेश भएका भवनका नक्सा, डिजाइन भवन-नक्सा उपशाखा वा सोमार्फत चेकजाँच भई आवश्यक परेको खण्डमा परिमार्जनसहित भवन निर्माणसंहिता अनुसार सबै ठीक भएको खण्डमा भवन भवन अनुमति तथा मापदण्ड कार्यान्वयन शाखाले

अन्य आवश्यक प्रक्रियाहरु पूरा गरी नक्सा तथा डिजाइन स्वीकृत गर्नेछ ।

(छ) पेश भएको नक्सा, डिजाइन वा अन्य कागजातहरुमा डिजाइनरबाट थप बुझ्नुपर्ने भएमा डिजाइनरले सूचना भए अनुसार नगरपालिकामा उपस्थित भई डिजाइनको बारेमा व्याख्या गर्नुपर्नेछ ।

७. भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण तथा नगरपालिकाद्वारा फिल्ड जाँच

(क) भवन निर्माणलाई भवन निर्माणसंहिता तथा स्वीकृत भएको नक्सा, डिजाइन अनुसारको बनाउने मुख्य जिम्मेवारी घरधनी, निर्माणकर्मी/ठेकेदार तथा सुपरिवेक्षक परामर्शदाताको हुनेछ । नगरपालिकाले भवन निर्माणसंहिता तथा स्वीकृत नक्सा, डिजाइन अनुसारको निर्माण कार्य भए-नभएको फिल्ड जाँच गर्नेछ । फिल्ड जाँच गर्दा भवन निर्माणसंहिता तथा स्वीकृत नक्सा, डिजाइन अनुसार नभएको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले निर्माण रोक्का गर्नेदेखि विभिन्न चरणमा निर्माणकर्मी, ठेकेदारको दर्ता खारेज गर्ने, सुपरिवेक्षकको दर्ता खारेज गर्ने लगायतका कारवाही गर्न सक्नेछ ।

(ख) निर्माण कार्यलाई भवन निर्माणसंहिता तथा स्वीकृत नक्सा, डिजाइन अनुरुपको बनाउनको लागि घरधनीले निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्न एक जना सुपरीवेक्षण परामर्शदाता प्राविधिक वा कम्पनी राख्नुपर्नेछ । यस्तो सुपरीवेक्षण परामर्शदाता कम्तिमा जुन वर्गको भवन हो सो को डिजाइनको लागि योग्यता पुगेको प्राविधिक वा कम्पनी हुनुपर्नेछ । नक्सा स्वीकृतिको लागि दिइने दरखास्तमा नै सम्बन्धित सुपरिवेक्षकको नाम उल्लेख गरी सो प्राविधिक वा कम्पनीको हस्ताक्षर समेत राख्नुपर्नेछ । तर कुनै कारणवश वीचमा सुपरिवेक्षक परिवर्तन गर्नुपर्ने भएमा नगरपालिकालाई लिखित जानकारी दिई सुपरिवेक्षक परिवर्तन गर्न सकिनेछ ।

(ग) सुपरिवेक्षकले भवन निर्माण कार्यको नियमित सुपरिवेक्षण गर्नुपर्नेछ ।

तर, निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षणको प्राविधिक प्रतिबेदन कम्तिमा निम्न चरणमा नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ ।

अ) पिलरवाला भवनको चरणहरु :

१) प्लिन्थ लेभलसम्मको निर्माणको प्रतिवेदन सुपरस्ट्रक्चर निर्माणको अनुमति लिने समयमा निम्न बमोजिमको कार्यहरुको फोटोसहितको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

१) घरधनीलाई परामर्श तथा भवननिर्माण सम्बन्धी अभिमुखीकरण गर्दा ।

२) ले-आउट गर्ने समयमा ।

३) जग खन्दा तथा जग र जगबन्धनको डण्डी बाँध्दा ।

४) पिलरको डण्डी बाँध्दा तथा पिलर खडा गर्दा ।

५) जग तथा जगबन्धन र प्लिन्थ लेभलसम्म पिलर ढलान गर्दा ।

६) टाइबीमको डण्डी बाँध्दा ।

७) टाइबीमको ढलान गर्दा ।

२) सुपरस्ट्रक्चर निर्माणको प्रतिवेदन प्रत्येक तल्लाको निर्माण सम्पन्न गरेपछि निम्न बमोजिमको कार्यहरुको फोटोसहितको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

१) टाइबीम माथि पिलरको डण्डी बाँध्दा ।

२) पिलर ढलान गर्दा ।

३) गारो लगाउँदा तथा बन्धनहरु राखी ढलान गर्दा ।

४) स्ल्याब तथा बिमको फर्मा राख्दा ।

५) स्ल्याब तथा बिमको डण्डी बाँध्दा ।

६) स्ल्याब तथा बिमको ढलान गर्दा ।

७) क्युरिङ गर्दा ।

आ) गारोवाला भवनको चरणहरु :

१) प्लिन्थ लेभलसम्मको निर्माणको प्रतिवेदन

सुपरस्ट्रक्चर निर्माणको अनुमति लिने समयमा निम्न बमोजिमको कार्यहरुको फोटोसहितको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

१) घरधनीलाई परामर्श तथा भवन निर्माण सम्बन्धी अभिमुखीकरण ।

२) ले-आउट गर्ने समयमा ।

३) जग खन्दा तथा जगबन्धन र ठाडो डण्डी राख्दा ।

४) जगबाट प्लिन्थ लेभलसम्म गारो लगाउँदाको समयमा ।

५) डि. पि. सी. बन्धन राख्दा ।

२) सुपरस्ट्रक्चर निर्माणको प्रतिवेदन

प्रत्येक तल्लाको निर्माण सम्पन्न गरेपछि निम्न बमोजिमको कार्यहरुको फोटोसहितको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

१) प्लिन्थ लेभलबाट माथि गारो लगाउँदा ।

२) कुना तथा सिल र लिन्टेल बन्धन राख्दा ।

३) स्ल्याब तथा छत बन्धनको फर्मा राख्दा ।

४) स्ल्याब तथा बीमको ढलान गर्दा ।

५) क्युरिङ गर्दा ।

नोट : हरेक फोटो घरधनीसहितको हुनुपर्नेछ ।

(च) नगरपालिकाको भवन-नक्सा उपशाखाले भवन निर्माणको निम्नानुसारको समयमा फिल्ड जाँच गर्नेछ ।

- भवनको ले-आउट, जग खन्ने कार्य सकेपछि, जगको लागि फुटिङ, बीमहरु तयार परिसकेपछि ।
- डि.पि.सी. गरिसकेपछि ।
- निर्माण सम्पन्न भइसकेपछि ।

(छ) माथिको तीनै अवस्थामा फिल्ड जाँचको लागि घरधनीले दरखास्तमा संलग्न फाराम अनुसार नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ । निवेदनको साथमा सम्बन्धित अवस्थाको सुपरिवेक्षकको प्राविधिक प्रतिबेदन पनि संलग्न गर्नुपर्नेछ ।

(ज) हरेक अवस्थाको प्राविधिक प्रतिबेदन नगरपालिकामा प्राप्त भई सबै कुरा ठीक भएमा सो वेलासम्मको सुपरीवेक्षण बापतको हुन आउने

रकम घरधनिले सम्बन्धित सुपरिवेक्षकलाई भुक्तानी दिनु पर्नेछ ।

(झ) सुपरिवेक्षकले विभिन्न अवस्थाको प्राविधिक प्रतिवेदन तयार गर्दा प्रयोग गरिएको निर्माण सामग्रीको गुणस्तर, सम्बन्धित अंगको नाप, साइज आदि स्वीकृत नक्सा, डिजाइन तथा भवन निर्माणसंहिता अनुसार भए नभएको उल्लेख गर्नुपर्नेछ ।

(ञ) नगरपालिकाको भवन नियमन शाखाले भवन निर्माणसंहिताको कार्यान्वयनको अनुगमन गर्न जनप्रतिनिधि, नगरपालिकाको प्राविधिक, परामर्शदाता, निर्माणकर्मी, पत्रकार तथा अन्य सरोकारवाला व्यक्ति समेतको टोली गठन गरी मोवाइल क्लिनिक कार्यक्रम सञ्चालन गर्नेछ ।

(ट) भवन नक्सापासको सुपरिवेक्षण गर्ने कार्यका लागि जिम्मेवारी लिने सुपरिवेक्षण परामर्शदाता प्राविधिक वा कम्पनीले प्रभावकारी रुपमा सुपरिवेक्षण गरेको नपाइएको खण्डमा वासुपरिवेक्षणमा लापरर्वाही गरेको खण्डमा पहिलो पटक त्यस्तो गल्ती गरेमा सामान्य नसिहत सहित सुपरिवेक्षण गर्ने कार्यको लागि लिएको रकम घरधनीलाई फिर्ता गर्न लगाउनेछ । दोस्रो पटक पनि त्यस्तो गल्ती गरेमा तीन महिनासम्मको अवधिलाई यस नगरपालिकाको भवननक्सा लगायत अन्य सम्पूर्ण कामकाजमा बन्देज लगाउनेछ । साथै तेस्रो पटक पनि त्यस्तो गल्ती गरेको खण्डमा १ वर्षसम्म यस नगरपालिकाको भवन नक्सा लगायत अन्य सम्पूर्ण कामकाजमा बन्देज लगाउनेछ । त्यस्तो गर्दा पनि गल्ती जारी राखेमा कालो सूचीमा राखी पूर्णरुपमा यस नगरपालिकाको भवन नक्सा लगायत अन्य सम्पूर्ण कामकाजमा बन्देज लगाउनेछ ।

८. अभिलेख सम्बन्धी व्यबस्था

यो निर्देशिका प्रारम्भ भएको मितिले छ महिनाभित्र सम्पूर्ण वडा कार्यालयहरुले टोल विकास संस्थाहरुलाइ जिम्मेवार तथा जवाफदेही वनाउँदै वा अन्य

प्रकृया अपनाई त्यस वडाक्षेत्र भित्र हालसम्ममा निर्माण भएका र निर्माण भैरहेका तर नक्सा पाश तथा अभिलेख गर्न छुट भएका सम्पूर्ण पक्की कच्ची घर टहरा पर्खाल वा अन्य संरचनाहरुलाई पछि फरक नपर्ने गरी घरधनिको नामावलीसहित संख्या तोकी घर अभिलेख गर्न १ (एक) पटकका लागि न.पा.मा सिफारिस गरी पठाउन सकिनेछ । यसरी सिफारिस भई आएका संरचनाहरुको संख्यालाई मात्र न.पा.ले कार्यविधि वमोजिम प्रकृया पुरा गरी घोराही उप-महानगरपालिकामा गाभिन आएका साविक गा. वि. स. हरु, त्रिपुर नगरपालिका र साविक घोराही नगरपालिका हुँदा निर्माण भएका घर, तथा अन्य संरचनाहरुलाई घर नक्सा शखामा अभिलेख राखिने छ । सोका लागि अनुसूची- २ को २.१.१ (ख) बमोजिम कागजात निवेदनसहित पेश गर्नु पर्नेछ सोही बमोजिम उपमनपामा अभिलेख गर्नेछ । तोकिएको म्यादभित्र सिफारिस भै नआएकाहरुलाई अभिलेख प्रकृयामा समावेश गराउन सकिने छैन यसका लागि सम्वन्धित सिफारिसकर्ता जवाफदेही हुनेछ । अभिलेखीकरण गर्दा अपनाउने प्रकृया देहाएबमोजिम हुनेछ ।

(क) उक्त भवन तथा संरचनाले सार्वजनिक जग्गा (ऐलानी), कुलो तथा सडकको जग्गा नमिचिएको हुनु पर्नेछ ।

(ख) बाटोको क्षेत्राअधिकार नमिचिएको हुनु पर्नेछ ।

(ग) अरुको साँधसीमाना नमिचिएको र विवादरहित हुनु पर्नेछ ।

(घ) सम्वन्धित वडा कार्यालय वाट सरजिमिन सहित सिफारिस ल्याउनुपर्नेछ ।

(ङ) संरचना निर्माण हुँदा लागु रहेको साविक गाविस तथा न.पा. को मापदण्ड अनुसार भएको हुनु पर्नेछ ।

यो प्रकृया पूरा गरी घोराही उप-महानगरपालिकामा अभिलेख भएका संरचनाहरुका लागि अभिलेख गरिएको आधिकारिक पत्र उपलव्ध गराउने साथै एक पटकलाई खानेपानी धारा जडान, विद्युत जडान, अन्य नपाबाट उपलव्ध हुने सेवाहरु त्था बेचबिखन का लागि सिफारिस गरिनेछ अन्यथा

उल्लेखित सेवाबाट वञ्चित गराइनेछ । तत्पस्चात न.पा. क्षेत्रभित्र निर्माण हुने निजी गैरसरकारी तथा सरकारी भवन पर्खाल तथा अन्य संरचनाहरुलाई स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ ले तोकेबमोजिम राष्ट्रिय भवन संहिता (NBC) पालना हुने गरी उपमनपाबाट स्वीकृति लिएर मात्र निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

परिच्छेद-३

९. सरोकारवालाहरुको भूमिका र जिम्मेवारी

सरोकारवालाहरु

९.१ नगरस्तरीय समन्वय समितिः

भवन निर्माणसंहिता तथा बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयन एवं सुपरिवेक्षणको नियमित समीक्षा तथा नगरपालिकालाई आवश्यक सहजीकरण एवं पृष्ठपोषणको निमित्त देहायको एक प्राविधिक समिति रहनेछ । यस समितिले प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही कार्य गर्नेछ । समितिको नियमित कार्य गर्न यस नगरपालिकाल सम्बन्धित सचिवा लयको काम गर्नेछ ।

१. संयोजक : घोराही उप-महानगरपालिका प्रमुख

२. सदस्य : प्रमुख प्रशासकीय आधिकृत

३. सदस्य : कानुनी सल्लाहकार

४. सदस्य : पूर्वाधार विकास महाशाखा प्रमुख

५. सदस्य सचिव : भवन अनुमति तथा मापदण्ड कार्यन्वयन शाखा

यस समितिले आवश्यकता अनुसार आफ्नो बैठकमा विशेषज्ञ तथा विषयगत कार्यालयहरुलाई आमन्त्रण गर्न सक्नेछ । यस समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछ ।

क. भवन मापदण्ड एवं भवनसंहिता कार्यान्वयनका सम्बन्धमा अनुगमन गर्नुका साथै नगरपालिकालाई नीतिगत मार्गदर्शन प्रदान गर्ने ।

ख. भवन मापदण्ड एंव भवनसंहिता कार्यान्वयन सम्बन्धमा आवश्यक सहजीकरण गर्ने ।

ग. भवन मापदण्ड एवं भवनसंहिता कार्यान्वयनको निमित्त स्थानीय निकायको क्षमता विकास कार्यक्रमहरु तर्जुमा गर्न सहयोग गर्ने ।

९.२ भवन निर्माणसंहिता प्राविधिक समिति

भवन निर्माणसंहिता प्राविधिक समितिमानेपाल सरकार, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय, नजिकमा रहेको इञ्जिनियरिङ क्याम्पस, भूकम्प प्रविधि राष्ट्रिय समाज नेपाल (NSET) तथा अन्य उपयुक्त संस्थाहरुबाट दक्ष प्राविधिक प्रतिनिधिहरुलाई सदस्यको रुपमा आमन्त्रित गरिनेछ ।

यो समितिको भूमिका र जिम्मेवारी निम्न अनुसार हुनेछ ।

- नगरपालिकामा स्वीकृतिका लागि पेश भएका “क” वा “ख” वर्गमा नै पर्ने तर अत्यन्त जटिल डिजाइनहरुको चेकजाँच कार्यमा सघाउ पुऱ्याउने ।
- नगरपालिकाको अनुरोधमा आवश्यक परेको समयमा डिजाइन जाँचको कार्यमा मद्दत पुऱ्याउनेछ ।
- भवन निर्माणसंहिता कार्यन्वयनका अरु क्षेत्रमा पनि आवश्यक प्राविधिक सहयोग दिनेछ ।

९.३ नगरपालिकाका प्राविधिकको भूमिका र जिम्मेवारी

- भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियामा संलग्न सम्पूर्ण सरोकारवालाहरुसँग समन्वय गर्ने ।
- भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियामा संलग्न सरोकारवालाहरु जस्तै घरधनी, परामर्शदाता, ठेकदार, निर्माणकर्मी, समुदाय, जनप्रतिनिधि लगायत अन्य सरोकारवालाको लागि क्षमता विकास र अभिमुखीकरण कार्यक्रम संचालन गर्ने ।
- अनुमतिको लागि आउने सम्पूर्ण घरनक्सालाई भवन निर्माणसंहिता

अनुसार चेकजाँच गर्ने ।

- चेकजाँचको कार्यलाई सरल र सहज बनाउन चेकलिस्टको प्रयोग गर्ने, घरको क्षेत्रफल अनुसारको चेकलिस्ट तयार पार्ने र सोही अनुरुप चेकजाँच गर्ने ।
- नक्सामा कमजोरी भएमा घरधनी र परामर्शदातालाई बोलाएर सम्झाएर नक्सा संशोधन गर्न लगाउने ।
- परामर्शदाता, ठेकदार र निर्माणकर्मीको नगरपालिकामा सूचीकृत गर्न व्यवस्था गर्ने र प्रत्येक आर्थिक वर्षको शुरुमै इजाजत नवीकरण गर्न लगाउने ।
- घरहरुको उचित निर्माण सुपरिवेक्षणको लागि चेकलिस्ट तयार पार्ने र सोही अनुरुप चेकजाँच गर्न लगाउने ।

९.४ परामर्शदाता

९.४.१ परामर्शदाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/ SubEngineer) सूचीकृत गर्नुपर्ने

नगरपालिकाभित्रका भवनहरुको नक्सा तयार गर्ने तथा नक्सासम्बन्धी सम्पूर्ण काम गर्ने परामर्शदाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/ SubEngineer) सूचीकृतको लागि नगरपालिकाले प्रत्येक वर्ष सूचना प्रकाशन गरी अनुसूची-२ मा उल्लेख भए बमोजिमका मापदण्ड पुगेका परामर्शदाता Consultancy फर्म/व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) सूचीकृत तथा वार्षिक रुपमा नवीकरण गर्नुपर्नेछ ।

यसरी सूचीकृत गर्दा सूचीकृत तथा नवीकरण दस्तुर नगरपालिकाले तोके वमोजिम हुनेछ ।

९.४.२ डिजाइनरको न्यूनतम योग्यता

“क” वर्ग का भवनहरु

स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इञ्जिनियर (Structural /Earthquake Engineer) स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इञ्जिनियर भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा

विश्व विद्यालयबाट स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इञ्जिनियरिङ्गमा स्नातकोत्तर तह (M.Sc. वा M.E.) पुरा गरेको ।

"ख" वर्गका भवनहरु

स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इञ्जिनियर (Structural /Earthquake Engineer) स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इञ्जिनियर भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा विश्व विद्यालयबाट स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इञ्जिनियरिङमा स्नातकोत्तर तह (M.Sc. वा M.E.) पूरा गरेको ।

"ग" वर्गको भवनहरु

मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चरल इञ्जिनियरिङमा स्नातक तह पूरा गरेको ।

"घ" वर्गको भवनहरु

मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चर विषयमा डिप्लोमा सब इञ्जिनियर पुरा गरेको हुनु पर्दछ ।

माथि विभिन्न वर्गका भवनहरुका लागि दिइएका न्यूनतम योग्यता हुन् । सो भन्दा बढी योग्यता भएकाहरुले समेत सम्बन्धित वर्गका भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन् ।

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

सूचीकृतका लागि पेश गरिने दरखास्त, नक्सा र डिजाइन कागजातहरुको साथमा अन्य आवश्यक कागजातहरुको अतिरिक्त सम्बन्धित डिजाइनरको योग्यता खुलेको प्रमाणपत्र पनि संलग्न गर्नुपर्नेछ । परामर्शदाता कम्पनीको हकमा कम्पनी दर्ताको प्रमाणपत्र पनि संलग्न गर्नुपर्नेछ ।

९.४.३ परामर्शताको भूमिका र जिम्मेवारी

- भवन निर्माणसंहिता अनुसार Structural Design र Drawings तयार गरी पेश गर्ने ।
- शाखाबाट माग भएका विवरण तोकिएको समयावधिभित्र तयार गरी पेश गर्ने ।
- निर्माण कार्यहरुको प्रगति विवरणहरु पेश गर्ने ।
- भवन निर्माणसंहिता र स्वीकृत नक्सा बमोजिम भूकम्प सुरक्षात्मक प्रविधि अवलम्बन गरी सुरक्षित र गुणस्तरयुक्त निर्माण कार्यमा घरधनी तथा ठेकेदार/डकर्मीलाई उचित निर्देशन र सरसल्लाह दिने तथा निर्माण कार्यको उचित रेखदेख (Supervision) गर्न निर्माण कार्य शुरु हुन अगावै, परामर्श दाता, ठेकदार र घरधनी बीच सम्झौता गर्ने
- नगरपालिकाबाट ईजाजत लिई सूचीकृत हुनेलाई प्रत्येक आ.व.को शुरुमै नगरपालिकामा इजाजत नवीकरण गराउने ।
- घरको संरचना संशोधन गर्न आवश्यक भएमा संशोधित नक्सा नगरपालिकामा पेश गर्न घरधनीलाई सहयोग गर्ने ।
- आवश्यक ठानी नगरपालिकाले बोलाएको समयमा नगरपालिकामा उपस्थित हुनुपर्ने ।
- नगरपालिका प्रति सदैव उत्तरदायी हुने ।

९.५ निर्माणकर्मी

९.५.१ तालिम प्राप्त निर्माणकर्मीहरुको सूचीकृत गर्ने

(क) भवन निर्माणसंहिता अनुसारको भवन निर्माण गर्नको लागि भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धमा तालिम प्राप्त निर्माणकर्मी वा ठेकेदारहरुको मात्र प्रयोग गर्नुपर्नेछ ।

(ख) यसका लागि नगरपालिकाले सम्पूर्ण इच्छुक निर्माणकर्मी एवं ठेकेदाहरुलाई समय-समयमा भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धी तालिम उपलब्ध गराउने छ र सफलतापूर्वक तालिम सम्पन्न गर्नेहरुलाई

नगरपालिकाले प्रमाणपत्र प्रदान गरी तिनीहरुलाई तालिम प्राप्त निर्माणकर्मी वा ठेकेदारको रुपमा दर्ता गरी सूचीकृत गर्नेछ । यस्ता सूचीकृत निर्माणकर्मी वा ठेकेदाहरुलाई मात्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न गराउन पाइनेछ ।

(ग) भवनको निर्माणमा तालिम प्राप्त दर्तावाल ठेकेदार वा कम्तिमा एकजना नाइके निर्माणकर्मी हुनुपर्नेछ ।

(घ) पछि कुनै कारणवश पहिले छनोट भएको ठेकेदार वा निर्माणकर्मीबाट भवन निर्माण गराउन नसकिने अवस्था भएमा सोको उपयुक्त कारण सहित नगरपालिकालाई जानकारी गराई ठेकेदार वा नाइके निर्माणकर्मी परिर्वतन गर्न पाइनेछ । तर यसरी परिवर्तन गरिने ठेकेदार वा नाइके निर्माणकर्मी पनि तालिम प्राप्त सूचीकृत मध्येबाट नै हुनुपर्नेछ ।

(ङ) नगरपालिकामा दर्ता भएका सूचीकृत ठेकेदार वा निर्माणकर्मीहरुले भवन निर्माणसंहिता अनुसार तथा स्वीकृत नक्सा, डिजाइनहरुको पूर्ण पालना गरी भवन निर्माण कार्य गर्नुपर्नेछ । कुनै भवनमा ठेकेदार वा निर्माणकर्मीले नियतवश वा लापरवाहीपूर्वक भवनसंहिताको पालना नगरी वा स्वीकृत नक्सा र डिजाइन अनुरुप नहुने गरी निर्माण गरेको पाइएमा निजहरुले गरेको गल्तीको प्रकृति र सोको सुधारप्रति देखाएको उदासीनतालाई आधार मानी निम्नानुसार जरिवाना तथा कारवाही गरिनेछ ।

१. प्रथम पटक भवनसंहिता वा भवन मापदण्ड विपरित भवन निर्माण गर्ने निर्माणकर्मी वा ठेकदारलाई न.पा. कार्यालयले तोकेको जरिवानाको ५०% राजश्व सम्बन्धित निर्माणकर्मी वा ठेकदारबाट असुल गरिनेछ र बाँकी रकम घरधनीबाट असुल गरिनेछ ।

२. दोस्रो पटक पनि सोही निर्माणकर्मी वा ठेकदारबाट भवनसंहिता वा भवन मापदण्ड विपरित भवन निर्माण गरेको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले तोकेको जरिवानाको १००% राजश्व सम्बन्धित ठेकदारबाट

असुल गरिनेछ ।

३. तेस्रो पटक वा सो भन्दा बढी पनि सोही निर्माणकर्मी वा ठेकदारबाट भवन संहिता वा भवन मापदण्ड विपरीत भवन निर्माण गरेको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले तोकेको जरिवानाको १००% राजश्व र सम्बन्धित निर्माणकर्मी वा ठेकदारलाई कम्तिमा ६ महिनासम्म black list मा राखी Licence Suspense गरिनेछ । त्यसपछि पनि गल्ती दोहोऱ्यामा इजाजत पत्र खारेज गरिनेछ ।

(च) नगरपालिकाको भवन अनुमति तथा मापदण्ड कार्यान्वयन शाखाले समय समयमा दर्ता भएका सूचीकृत निर्माणकर्मी तथा ठेकेदारहरुको कार्यको अनुगमन तथा मूल्यांकन गरिनेछ । अनुगमन गर्ने क्रममा कुनै निर्माणकर्मीले नक्सा पाश इजाजत विना कुनै पनि संरचना निर्माण गरिरहेको पाइएमा निर्माणकर्मी को Licence खारेज गरी स्थानीय पत्रपत्रिकाहरुमा सार्वजनिक गर्न सकिनेछ । यदि निर्माणकर्मीको Licence नभएमा नियमानुसार आवश्यक कारवाही गरिनेछ ।

९.५.२ ठेकेदारको भूमिका र जिम्मेवारी

- आफूले जिम्मा लिएको घर भूकम्प प्रतिरोधी बनाउनको लागि भवन निर्माणसंहिता अनुरूप नक्सा अनुरुप काम गर्ने र गराउने ।
- नगरपालिका तथा अन्य निकायबाट दिने भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माणसम्बन्धी तालिम लिने र आफ्नो लागि काम गर्ने निर्माणकर्मीलाई पनि लिन लगाउने ।
- नगरपालिकाको नियम अनुसार निर्माण गर्ने इजाजत पत्र लिई सूचीकृत हुने र प्रत्येक आर्थिक वर्षको शुरुमै इजाजत पत्र नवीकरण गर्ने ।
- निर्माण कार्यको दौरानमा हुने चेकजाँच र सुपरिवेक्षणमा घरधनी र प्राविधिकलाई सहयोग गर्ने ।
- निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित सम्पूर्ण सरोकारवालाहरुसँग समन्वय गर्ने, निर्माण कार्यको अवधिमा आउने समस्या प्राविधिकको सल्लाहमा

समाधान गर्ने ।

- निर्माण कार्य शुरु हुनु भन्दा पहिलेनै घरधनीसँग सम्झौता गर्ने र घर निर्माणको सम्पूर्ण चरणमा भवन निर्माणसंहिता अनुसार काम गर्नेमा प्रतिबद्ध हुने ।
- नगरपालिकाबाट घरधनीको लागि हुने अभिमुखीकरण कार्यक्रममा घरधनीलाई सहभागी हुन लगाउने ।
- घरभूकम्प प्रतिरोधी बनाउनको लागि जरुरी निर्माण सामग्री र निर्माण उपकरणमा ध्यान दिने र यस विषयमा घरधनीसँग पनि सम्झौता गर्ने ।
- नगरपालिका प्रति सदैव उत्तरदायी हुने ।

९.५.३ **डकर्मीको भूमिका र जिम्मेवारी**

- नगरपालिका तथा अन्य निकायबाट दिने भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धी तालिम लिने ।
- नगरपालिकाको नियमअनुसार निर्माण गर्ने इजाजत लिई सूचीकृत हुने र प्रत्येक आर्थिक वर्षको शुरुमै इजाजत पत्र नवीकरण गर्ने ।
- साइटमा उपस्ति हुने, नक्सा अनुरुप निर्माणको काम गर्ने र नबुझेको कुरामा प्राविधिकसँग सल्लाह गर्ने ।
- आफूले तालिममा सिकेको अनुसार काम गर्ने र घर भूकम्प प्रतिरोधी बनाउन आफ्ना सहकर्मीलाई पनि सिकाउने ।
- निर्माण कार्यको दौरानमा हुने चेकजाँच र सुपरिवेक्षणमा घरधनी र प्राविधिकलाई सहयोग गर्ने ।
- निर्माण कार्यको अवधिमा आउने समस्या ठेकदार र घरधनीलाई समयमा नै सूचीत गर्ने ।
- नगरपालिका प्रति सदैव उत्तरदायी हुने ।

९.६ **प्लम्बर, इलेक्ट्रिसियन, सिकर्मीको भूमिका र जिम्मेवारी**

- आफ्नो काम शुरुहुनु भन्दा अगाडि नै नगरपालिकाको रोहवरमा

घरधनीसँग सम्झौता गर्ने र आफूले गर्ने कामको सम्पूर्ण विवरण पहिलेनै स्पष्ट पार्ने ।

- विजुली तथा स्यानिटरी प्रयोजनको लागि राखिने पाइपहरु कहाँ र कसरी राख्ने भनेर छलफल गर्ने । घरको मुख्य संरचना (फाउण्डेशन, पिलर, बीम) मा नपर्ने गरी पाइप विछ्याउने ।
- घर बनाउन जिम्मा लिएको ठेकदार, घरधनी र प्राविधिकसँग सल्लाह र समन्वय गर्ने ।
- नगरपालिकाबाट प्रदान गरिने तालिम कार्यक्रममा सहभागी हुने र नगरपालिकाको नियम अनुरुप सूचीकृत हुने ।
- नगरपालिका प्रति सदैव उत्तरदायी हुने ।

९.७ घरधनीको भूमिका र जिम्मेवारी

- नगरपालिकामा घरनक्सा शाखामा आफ्नो भवन निर्माणको अनुमति लिएपछि मात्र निर्माणको काम शुरु गर्ने ।
- परामर्शदातासँग आफ्नो घरको नक्सा बनाउनेदेखि निर्माण सुपरिवेक्षणसम्म गर्नुपर्ने सम्पूर्ण कार्यको पहिलेनै सम्झौता गर्ने ।
- घर निर्माण गर्न भूकम्प प्रतिरोधी तालिम लिएको ठेकदार र निर्माणकर्मी मात्र प्रयोग गर्ने र निर्माण गर्नुपूर्व नै सहमति गर्ने ।
- निर्माणको अन्य काममा जरुरी सम्पूर्ण सरोकारवालावालासँग पहिले नै सहमति गर्ने ।
- नगरपालिकाबाट उपलब्ध हुने घरधनीको लागि अभिमुखीकरण कार्यक्रममा सहभागी हुने ।
- भूकम्प प्रतिरोधी घर बनाउन जरुरी सामग्रीको उपयुक्त व्यवस्था गर्ने ।
- निर्माण सुपरिवेक्षणमा आउने प्राविधिक र परामर्शदातासँग समन्वय गर्ने ।
- भवन निर्माण अनुमति प्रक्रिया अनुसार भवन निर्माणको फरक-फरक

चरणमा नगरपालिकामा जरुरी कागजातसहित उपस्थित हुने ।

- प्रत्येक चरणको अनुमति लिएपछि मात्र अगाडिको निर्माणको काम शुरु गर्ने ।
- घर नक्सा संशोधन गर्न आवश्यक भएमा संशोधन गरेर नगरपालिकामा पेश गर्ने ।

९.८ सँधियारको भूमिका र जिम्मेवारी

- घरको सर्जमिन गर्न बेलामा उपस्थित रहने र आफूलाई मर्का नपर्ने गरी घरधनीलाई सहयोग गर्ने ।
- घर निर्माण गर्ने भन्दा अगाडि वा निर्माण गर्ने क्रममा असहमति र गुनासो भएमा घरधनीसँग सल्लाह गर्ने र सहमति नभएमा नगरपालिकामा उजुरी गर्ने ।

९.९ जनप्रतिनिधिको भूमिका र जिम्मेवारी

- आफ्नो नगर र वडा क्षेत्रमा बन्ने घरहरु सुरक्षित बनाउन प्रतिबद्ध रहने ।
- भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियाको पूर्ण रुपमा अवलम्बन गर्ने र गराउने ।
- घर निर्माणमा संलग्न सम्पूर्ण सरोकारवालाको क्षमता अभिबृद्धिको लागि कार्यक्रमहरु संचालन र सहजीकरण गर्ने ।
- भवन निर्माणसंहिताको पूर्ण कार्यान्वयनमा समर्पित हुने र सम्पूर्ण नगरबासीलाई यसको महत्वको बारेमा बुझाउने ।

८.१० नगरपालिकाका कर्मचारीको भूमिका र जिम्मेवारी

- भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियामा आफ्नो काम जिम्मेवारीपूर्वक गर्ने ।
- दर्ता शाखामा बस्ने कर्मचारीले घरधनीले पेश गरेको कागजात चेकलिस्ट अनुरुप जाँच गर्ने ।
- राजश्व शाखाका कर्मचारीले प्राविधिकले हिसाब गरे अनुसार राजश्व लिने ।
- सर्जमिनको कामलाई सरल र सहज तरिकाले कसैलाई मर्का नपर्ने

गरी सम्पन्न गर्ने ।

- घर नक्सा शाखाका प्राविधिकले भवन निर्माणसंहिता अनुरुप नक्साको चेकजाँच गर्ने ।
- भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियामा प्रत्यक्ष संलग्न नहुने कर्मचारीले पनि घर निर्माण गर्न चाहाने घरधनीलाई नक्सापास गर्न अभिप्रेरित गर्ने ।
- नगरपालिकाले गर्ने सम्पूर्ण तालिमको कार्यक्रममा सहभागी हुने र सम्बन्धित सरोकारवालालाई पनि सहभागी हुन आमन्त्रण गर्ने ।

परिच्छेद-४

१. नक्सापास दस्तुरसम्वन्धी

घोराही उपमहानगरपालिका क्षेत्रभित्र घर टहरा पर्खाल तथा अन्य संरचना निर्माण गर्दा स्थानीय सरकार सन्चालन ऐन, २०७४ ले घर नक्सा पास गर्नुपर्ने भए अनुसार नगरसभाले तोकेको घर नक्सापास स्वीकृत दस्तुर अनुसार नक्सापास र नक्सा अभिलेख दस्तुर तिर्नुपर्ने छ ।

अनुसूची- २

अनुसूची २.१ नक्सापासका लागि पेश गर्नुपर्ने कागजातहरु

२.१.१ (क) **नयाँ नक्सापास तथा निर्माण इजाजतका लागि**

- निर्माण गरिने भवनको नक्सा (न. पा. द्वारा तोकिएको ढाँचामा)- न्यूनतम ३ प्रति ।
- स्ट्रक्चर डिजाइन रिपोर्ट न्यूनतम- १ प्रति ।
- जग्गाधनी प्रमाण पूर्जाका प्रमाणित प्रतिलिपि- १ प्रति ।
- चालु आर्थिक वर्षको एकीकृत सम्पत्ति कर/घरजग्गा कर वा मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि- १-१ प्रति
- नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि- १ प्रति ।
- कित्ता नं. स्पष्ट भएको प्रमाणित नापी नक्सा- १ प्रति ।
- भवन नक्सा तयार गर्ने परामर्शदाता नगरपालिकामा दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि- १ प्रति ।
- वारेश राखी नक्सापास गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि- एक प्रति ।
- पासपोर्ट साइजको फोटो- १ प्रति ।
- जग्गा रजिष्ट्रेशन र तमसुकको प्रतिलिपि- १ प्रति ।
- भवन बनाउने सूचीकृत निर्माणकर्मी, निर्माण व्यवसायीको प्रतिवद्धता पत्र तथा प्रमाणपत्र- १ प्रति ।

२.१.१ (ख) **अभिलेख गर्नका लागि**

- निर्माण भैसकेको भवनको नक्सा (न. पा. द्वारा तोकिएको ढाँचामा)- न्यूनतम ३ प्रति ।
- जग्गाधनी प्रमाण पूर्जाका प्रमाणित प्रतिलिपि- १ प्रति ।

- चालु आर्थिक वर्षको एकीकृत सम्पति कर/घरजग्गा कर वा मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि- १-१ प्रति
- नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि- १ प्रति ।
- कित्ता नं. स्पष्ट भएको प्रमाणित नापी नक्सा- १ प्रति ।
- भवन नक्सा तयार गर्ने परामर्शदाता नगरपालिकामा दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि- १ प्रति ।
- वारेश राखी अभिलेख गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि- एक प्रति ।
- पासपोर्ट साइजको फोटो- १ प्रति ।
- जग्गा रजिष्ट्रेशन र तमसुकको प्रतिलिपि- १ प्रति ।
- सम्वन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस ।
- संरचनाको फोटो- १ प्रति

२.१.२ साविक भवन भत्काइ पुनः निर्माण, थप भवन निर्माण तथा तला थप गर्नका निमित्त

- साविक भवन भत्काइ पुनः निर्माण गर्नका लागि नयाँ नक्सापास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरु ।
- थप भवन निर्माण तथा तला थप गर्नका निमित्त
  (१) यस अघि पास गरेका साविक भवनको नक्सा (सबै तलाको प्लान चारैतिरको एलिभेसन, सबै भन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सनल एलिभेसन, साइट प्लान र स्ट्रक्चर डिजाइन नक्सा)- १ प्रति ।
  (२) निर्माण सम्पन्न/आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि- १ प्रति ।
  (३) चालु आ.व. सम्मको कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि- १ प्रति ।
  (४) घरको फोटो- १ प्रति ।

२.१.३ छाना फेर्ने तथा मोहडा फेर्ने सम्बन्धमा

- फेर्न प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथसाथै साबिक भइरहको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नुपर्नेछ ।

२.१.४ कम्पाउण्ड वाल लगाउने, अस्थायी निर्माण गर्ने तथा अन्य प्रावधानहरुको सम्बन्धमा

- कम्पाउण्ड वाल लगाउने, अस्थायी निर्माण गर्नको लागि नक्सा पास तथा निर्माणसम्बन्धी इजाजत दिने प्रकृया सम्बन्धमा भूमि न्याय तथा भवन नियमन शाखाबाट जानकारी लिन सकिनेछ ।
- अन्य कागजातहरुको हकमा नयाँ नक्सापास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सवै कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

२.१.५ नक्सा नामसारी गर्न आवश्यक कागजातहरु

(क) नक्सा नामसारी गरिपाउँ भन्ने व्यहोराको घर जग्गाधनीको निवेदन,

(ख) जग्गाधनी प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपि- १ प्रति

(ग) सम्बन्धित मालपोत कार्यालयबाट हक हस्तान्तरण भएको कागजातको प्रतिलिपि- १ प्रति

(घ) नगरपालिकाबाट जारी गरीएका सक्कल प्रमाणपत्रहरु- सबै

(ङ) नगरपालिकाबाट आवश्यक ठानिएका अन्य कागजातहरु

नक्सा पास प्रक्रियाको लागि किनिएको फाराममा माथि उल्लेखित आवश्यक कागजातहरुको विवरण पनि दिइएको हुन्छ । यी आवश्यक कागजातहरु पनि दरखास्त फारामसँगै नगरपालिकामा बुझाउनु पर्ने हुन्छ ।

२.१.६ परामर्शदाता (**Consultancy**) फर्म / व्यक्ति **(Engineer/ SubEngineer)** सूचीकृत गर्न आवश्यक कागजातहरु

१. परामर्शदाता (**Consultancy**) फमको हकमा

क) संस्था दर्ताको प्रमाणपत्र- १ प्रति

ख) स्थाई लेखा नं. वा मूल्य अभिबृद्धि कर दर्ताको प्रमाणपत्र- १ प्रति

ग) कर चुक्ताको प्रमाणपत्र- १ प्रति

घ) व्यबसायिक इजाजतपत्र- १ प्रति

ङ) नगरपालिकाले तोके बमोजिमको दस्तुर तिरेको प्रतिलिपि- १ प्रति

च) संलग्न कर्मचारीहरुको नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि, योग्यताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि र दस्ताखतको नमूना- १-१ प्रति

छ) कालो सूचीमा नरहेको स्वघोषणा

२. व्यक्ति **(Engineer/ SubEngineer)** को हकमा

क) नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि- १ प्रति

ख) स्थायी लेखा नं. वा मूल्य अभिबृद्धि कर दर्ताको प्रमाणपत्र- १ प्रति

ग) योग्यताको प्रमाणपत्र- १ प्रति

घ) दस्ताखतको नमूना

ङ) नगरपालिकाले तोके बमोजिमको दस्तुर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि- १ प्रति

च) कालो सूचीमा नरहेको स्वघोषणा

आज्ञाले,
सन्तबहादुर सुनार
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत