

पृष्ठभूमी

रामधुनी भासी नगरपालिकामा तत्कालिन भा.सि. गा.वि.स. खण्डमा वि.सं. २०६९ सालदेखी नै घर निर्माण गर्दा नक्सा पास गर्नु पर्ने प्राबधान भए तापनि प्रभावकारी रूपमा लागु हुन सकेको थिएन । सोही सन्दर्भमा व्यवस्थित शहरीकरणका लागि नेपाल सरकारको च.नं. ४७८ मिति २०७२/०३/०९ को परिपत्र बमोजिम मापदण्डका अतिरिक्त नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० लाई समेत समावेश गरी नक्सा स्वीकृत गर्ने व्यवस्थाका लागि निर्देशन भए अनुसार “भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२” तथा “भवन निर्माण निर्देशिकाको भाग ‘क’ र ‘ख’ ” बनाएर कार्यान्वयनमा ल्याएको छ । नेपालको सम्पूर्ण क्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवनहरूलाई भुकम्प प्रतिरोधात्मक प्रविधियुक्त, किफायति र भरपर्दो बनाउन सुरक्षित निर्माणका विभिन्न विषयहरू सहितको नक्सापास प्रकृत्यालाई अभू व्यवस्थित होस् तथा सरोकारवाला सबैलाई सो विषयमा जानकारी होस भन्ने उद्देश्यले रामधुनी भासी नगरपालिकाले यो “घर नक्सापास सम्बन्धि कार्यविधि २०७२” बनाई मिति २०७२/०४/१५ गते बाट स्वीकृत गरि लागु गरिएको छ ।

१) परिभाषा

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरूले निम्न लिखित अर्थ जनाउँछन् ।

- (क) “**भवन**” भन्नाले आवासीय औद्योगिक, शीतभण्डार, गोदामघर, सिनेमाघर, व्यापारिक भवन, कार्यालय, सभागृह, वा अन्य कुनै प्रयोजनका लागि बनेको कुनै भौतिक संरचना सम्भन्नु पर्छ र यो शब्दले त्यस्तो संरचनाको कुनै भाग समेतलाई जनाउँछ ।
- (ख) “**भवननिर्माण**” भन्नाले नयाँ बनाउने , पुराने भत्काई पुननिर्माण गर्ने , तला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकको भवनमा भ्याल ढोका, बार्दली ,कौशी , दलान र उचाई आदी थपघट गरी बनाउने वा सो सम्बन्धि अन्य कार्य संभन्नु पर्दछ ।
- (ग) “**नक्सा**” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धि सम्पूर्ण रेखाचित्र विवरण र अन्य कागजपत्र सम्भन्नु पर्छ ।
- (घ) “**निर्माण सुपरीवेक्षक**” भन्नाले सम्बन्धित घर संरचना बनाउँदा सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिक सम्भन्नु पर्छ ।
- (ङ) “**तला**” भन्नाले भवन वा निर्माणको भुँईंहरू वा भुँईंदेखि सिलिङ्गबिचको भागलाई मानिनेछ ।
- (च) “**प्लिन्थ एरिया** ” भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफललाई मानिनेछ ।
- (छ) “**उपयोग**” भन्नाले कुन प्रयोजनको लागि निर्माण भएको हो जस्तै : आवास, व्यापारिक, शीतभण्डार, गोदामघर, संयुक्त आवास गृह, अस्पताल आदी सम्भन्नु पर्छ ।
- (ज) “**उपयोग परिवर्तन**” भन्नाले एक उपयोग गर्ने सम्भन्नु पर्छ ।
- (ञ) “**भवन निर्माणको उचाई**” भन्नाले समतल छाना (Flat Roof) का हकमा जमीनको सालाखाला सतहबाट भवन वा भवन निर्माणको माथिल्लो सतह सम्मको उचाई वा सम्बन्धित अधिकारीले तोकेबमोजिमको उचाई मानिनेछ ।
- (ट) “**ऐन**” भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ लाई सम्भन्नु पर्छ ।

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

- (ठ) “नियमावली ” भन्नाले स्थानिय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ (चौथो संशोधन २०६६) लाई सम्भन्नु पर्छ ।
- (ड) “भवन संहिता” भन्नाले नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता, २०६० लाई सम्भन्नु पर्छ ।
- (ढ) “ कार्यविधि” भन्नाले रामधुनी भासी नगरपालिका घरनक्सापास कार्यविधि २०७२ लाई सम्भन्नु पर्छ ।
- (ण) “भवन तथा योजना” भन्नाले रामधुनी भासी नगरपालिकाको भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ लाई सम्भन्नु पर्छ ।

२) भवनहरुको बर्गिकरण

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

- (क) “क” वर्ग-इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट (International State-of-the-Art) डिजाइन पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु
- (ख) “ख” वर्ग-प्रोफेशनली इन्जिनियर्ड (Professionally Engineered) डिजाइन: संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभुत प्रावधानहरुलाई अनुसरण गरी डिजाइन गरिएका भवनहरु
- (ग) “ग” वर्ग -म्यानडेटरी रूलस् अफ थम्ब (Mandatory rules of Thumb-MRT) न्युनतम पालना गर्ने पर्ने प्रावधानहरुको प्रयोगबाट डिजाइन गरिएका सामान्यतया शहर बजारहरुमा चलन चल्तिमा रहेका जस्ता भवनहरु
- (घ) “घ” वर्ग -ग्रामिण भेकका घरहरुका लागि सुभाईएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरिएका घरहरु

२.१ बर्गिकरण गरिएका भवनहरुको ब्याख्या

(क) “क” बर्गका भवनहरु

संसारका विभिन्न विकसित मुलुक तथा हाप्पै मुलुकमा गरिएका भुकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि विशिष्ट अनुसन्धान अध्ययनबाट तर्जुमा भएका स्थापित विशिष्ट पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै भुकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि उच्च प्रावधान भएका विकसित मुलुकहरुका भवन निर्माण संहिता (Building Code) हरुलाई अनुसरण गरी तर नेपालको भुकम्पीय विशेषता समेतलाई समेटी डिजाइन निर्माण गरिने भवनहरु समेत यस वर्गमा पर्दछन् । यस अन्तर्गत घर अगाडीको सडक लेवल बाट १८ मिटर अग्लो वा पाँच वा सो भन्दा बढि तल्ला भएको बढि उचाईका (High Rise) भवनहरु पर्दछन् । साथै विशेष प्रयोगका भवनहरु जस्तै: सिनेमाहल, सार्वजनिक भवनहरु (जहाँ धेरै मानिसहरु जम्मा हुन्छन्), विद्यालय भवनहरु, अस्पताल, आदिका साथै राष्ट्रिय महत्वका संवेदनशिल क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तै : दुरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजन संचार ,पेट्रोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरु , विमानस्थल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बनिने भवनहरु , सांस्कृतीक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनहरुका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् ।

(ख) “ख” बर्गका भवनहरु

भवन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभुत प्रावधानहरु (Standard Code provision) को अनुसरण गरि डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । इन्जिनियर प्राविधिकहरुद्वारा डिजाइन

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२ 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 एंव अन्य भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै “ग” र “घ” वर्गका भवनहरुको लागि दिइएका अधिकतम प्राबधानहरु भन्दा फरक अवस्था भएका अन्य सम्पूर्ण भवनहरु समेत यसै वर्गमा पर्दछन् । यस वर्गका भवनहरु डिजाईन गर्दा नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

- 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 and Reinforced Concret
- 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) “ग” वर्गका भवनहरु

म्यानन्डेटरी रूल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) अथवा न्युनतम पालन गर्ने पर्ने प्राबधानहरुको पालना गरी डिजाइन गरिने सामान्यतया नेपाली शहर बजारमा चलन चल्तिमा रहेका जस्ता भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । भुँइतलाको क्षेत्रफल (Plinth Area) १००० वर्ग फिट भन्दा कम, ३ तला सम्म वा उचाइ 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 ।

- 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 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, छ्वाली वा फुसको छाना भएका कच्चि घर तथा भिंगटी वा टायलका छाना भएका

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२ माटोको जोडाइमा ढुङ्गा वा इट्टाको गारो लगाई बनाइने घरहरु पर्दछन् । यस्ता घरहरुको भुईँ 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 ।

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

३) नगरपालिका क्षेत्रभित्र बन्ने सबै भवनहरुको डिजाइन गर्नुपर्ने

स्थानिय स्वायत्तशासन ऐन २०५५ को दफा १५४ र १५५ मा उल्लेख भए अनुसार नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरु जस्तै निजी भवन, सरकारी, अर्धसरकारी, शिक्षणसंस्था, अस्पताल, सरकारी कार्यालयहरु समेतले सम्बन्धित न.पा. बाट पूर्व स्वीकृति लिएर मात्र (नयाँ भवन, तला थप, थपघर समेत) भवन निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

रामधुनी भासी नगरपालिका क्षेत्र भित्र बन्ने सम्पूर्ण घरहरुको /भवनहरुको भुकम्पिय एंव अन्य प्रकोप जोखिमबाट सुरक्षाको सुनिश्चितताको लागि संरचनात्मक डिजाइन (Structural Design) गरिएको हुनु पर्दछ । यसका लागि निम्न अनुसारको हुनु पर्दछ ।

- (क) सबै वर्गमा पर्ने भवनहरु भुकम्पिय सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवन संहिताको प्रावधान अनुसार डिजाइन र निर्माण गर्नु पर्ने छ । निजी आवासिय, वा अन्य जुनसुकै प्रयोजनका लागि बन्ने भवनहरु तथा सरकारी वा जुनसुकै निकायद्वारा निर्माण गरिने भवनहरुका हकमा पनि यो प्रावधान लागु हुनेछ । नयाँ निर्माणका अतिरिक्त पुनः निर्माण, आंशिक निर्माण तथा मोहोडा फेर्ने कार्यमा समेत निर्माण संहिता अनुसार गर्नु पर्नेछ ।
- (ख) “क” वर्गका इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट डिजाइन पद्धति अनुसार डिजाइन गरिने भवनहरुमा नेपालको भुकम्पीय विशेषता समेत विचार गरिएको हुनु पर्दछ । भवन बन्ने ठाँउको जमीनको परिक्षण (Soil Test) गरि सो को आधारमा सुरक्षित भार वहन क्षमता (Safe Bearing Capacity) 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 आवश्यक कागजात (Document), तथ्यांक (Data) ,तथा तथ्यहरु (Fact & Figures) प्रस्तुत गर्ने र प्रमाणित गर्ने दायित्व डिजाइनर को नै हुने छ ।
- (ग) “ख” वर्गमा पर्ने भवनहरुको डिजाइन गर्दा भवनका विभिन्न 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 पर्ने 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 सम्पूर्ण प्रावधानहरु सोही अनुसार पालना गरिएको हुनु पर्नेछ ।
- (ङ) “ग”, “घ” वर्गमा पर्ने भवनहरु भवन संहिताको खण्डहरु क्रमशः म्यानडेटरी रल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) तथा निर्देशिका (Guidelines) मा दिइएका प्रावधानहरु अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । संहिताका उपयुक्त खण्डहरुमा दिइएका प्रकृतिका भवनहरुमात्र तिनीहरुमा रहेका प्रावधान अनुसार डिजाइन गर्न पाइनेछ । त्यस बाहेकका फरक प्रकृतिका सम्पूर्ण भवनहरु न्युनतम “ख” वर्गको डिजाइन पद्धति वा “क” वर्गको पद्धतिबाट डिजाइन

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

गर्नुपर्ने छ तर “ग”, “घ” वर्गमा पर्ने भवनहरूलाई पनि “ख” वर्गको अनुसार Deatail Analysis \Design Calculation गरी डिजाइन गर्न सकिने छ ।

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

(४) विभिन्न वर्गका भवनहरूको डिजाइनको लागि आवश्यक डिजाइनको न्युनतम योग्यता

- “क” वर्गका भवनहरू
 - स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इञ्जिनियर (Structural \Earthquake Engineer) - स्ट्रक्चरल वा भुकम्प इञ्जिनियर भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा विश्वविद्यालयबाट 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 वर्ष भवनहरूको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको
- “ख” वर्गका भवनहरू
 - मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इञ्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरी कम्तीमा २ वर्ष भवनहरूको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको
- “ग” वर्गको भवनहरू
 - मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाहरूबाट सिभिल वा आर्किटेक्चरल इञ्जिनियरिङ्गमा डिप्लोमा पुरा गरेको
- “घ” वर्गको भवनहरू
 - सि.टि.भि.टि. (CTVT) बाट मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चर विषयमा असिष्टेन्ट वा इञ्जिनियर पुरा गरेको
- माथि विभिन्न वर्गका भवनहरूका लागि दिइएका न्युनतम योग्यता हुन् । न्युनतम योग्यता भन्दा बढि योग्यता भएकाहरूले कुनै पनि भवनहरूको डिजाइन गर्न सक्नेछन् ।
- “क” वर्गको भवनको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरूले “ख”, “ग” र “घ” सबै वर्गका भवनहरूको डिजाइन गर्न सक्नेछन् । त्यस्तै “ख” वर्गको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरूले “ग” र “घ” का तथा “ग” का लागि योग्यता पुगेका डिजाइनरहरूले “घ” का समेत भवनहरूको डिजाइन गर्न सक्नेछन् ।
- स्वीकृतिका लागी पेश गरिने दरखास्त, नक्सा र डिजाइन कागजातहरूको साथमा अन्य आवश्यक कागजातहरूको अतिरिक्त सम्बन्धित डिजाइनको योग्यता खुलेको प्रमाण पत्र पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ । परामर्शदाता कम्पनिको हकमा कम्पनिको हकमा कम्पनि दर्ताको प्रमाण पत्र संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

५) भवन निर्माणका लागि शिफारिश गरिएका तालिम प्राप्त निर्माण ब्यवसायी वा निर्माण कर्मीहरूको प्रयोग गर्नु पर्ने

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

(ख) यसका लागि रामधुनी भासी नगरपालीकाले सम्पूर्ण इच्छुक निर्माणकर्मी एवं निर्माण ब्यवसायीहरूलाई समय-समयमा भुकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धि तालिम उपलब्ध गराउने छ र सफलतापूर्वक तालिम सम्पन्न गर्नेहरूलाई रामधुनी भासी नगरपालीकाले प्रमाण-

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

पत्र प्रदान गरी तिनीहरूलाई तालिम प्राप्त निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायीको रूपमा दर्ता गरि तोकिएको निश्चित दस्तुर लिई व्यवसाय प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने छ । यस्ता सुचिकृत निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीहरूलाई 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 निर्माणव्यवसायीको नाम वा ठेकेदार कम्पनीको नाम उल्लेख गर्नु पर्नेछ र यसमा सम्बन्धित निर्माणव्यवसायी , 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 अवस्था भएमा सोको उपयुक्त कारण सहित सम्बन्धित नगरपालिकालाई जानकारी गराई निर्माणव्यवसायी , ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मी परिवर्तन गर्न पाइनेछ । तर यसरी परिवर्तन गरिने निर्माणव्यवसायी , ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मी पनि तालिम प्राप्त एवम् रामधुनी भासी नगरपालिकाबाट व्यवसाय प्रमाणपत्र लिएको नै हुनु पर्ने छ र निजको समेत सहमति स्वरुप हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

(ङ) रामधुनी भासी नगरपालिकामा दर्ता भएका निर्माणव्यवसायी , ठेकेदार कम्पनि वा निर्माणकर्मीहरूले स्वीकृत नक्शा, डिजाइनहरूको पुर्ण पालना गरि भवन निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ । कुनै भवनमा ठेकेदार वा निर्माणकर्मीले नियतबस वा लापरवाही पूर्वक भवन संहिताको पालना नगरी वा स्वीकृत नक्शा र डिजाइन अनुरूप नहुने गरी निर्माण गरिएको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले चरणबद्ध रूपमा 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 वर्षका लागि खारेज गर्ने,
- चौथो तथा अन्तिम पटक पनि गल्ति भेटिएमा निजको दर्ता खारेज गरि रामधुनी भासी नगरपालिका क्षेत्र भित्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न हुन नपाउने

(च) “भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन इकाई” ले समय समयमा दर्ता भएका सुचिकृत निर्माण कर्मी निर्माण व्यवसायी तथा ठेकेदार कम्पनीहरूको कार्यको अनुगमन तथा मुल्यांकन गर्ने छ ।

(छ) रामधुनी भासी नगर क्षेत्र भित्र कार्यरत निर्माण व्यवसायी, निर्माण कर्मी र ठेकेदार कम्पनीहरूलाई स्विकृत नक्साअनुसार निर्माण गर्न अभिप्रेरित गर्न हरेक वर्ष भाद्र ५ मा मनाइने “भुकम्प चेतना दिवस” का दिन उत्कृष्ट निर्माण व्यवसायी , ठेकेदार कम्पनि वा निर्माण कर्मीको रूपमा सम्मान गरिने छ ।

६) भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण तथा नगरपालिकाद्वारा फिल्ड जाँच

(क) भवन निर्माणलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्विकृत भएको नक्शा, डिजाइन अनुसारको बनाउने मुख्य जिम्मेवारी घरधनि, निर्माणकर्मी/ ठेकेदार तथा सुपरिवेक्षक परामर्शदाताको हुनेछ । नगरपालिकाले भवन निर्माण संहिता तथा स्विकृत नक्शा, डिजाइन अनुसारको निर्माण कार्य भए-नभएको फिल्ड जाँच गर्ने छ । फिल्ड जाँच गर्दा भवन निर्माण संहिता तथा तथा स्विकृत नक्शा , डिजाइन अनुसार नभएको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले निर्माण रोक्का गर्ने देखि विभिन्न चरणमा निर्माण कर्मी, ठेकेदारको दर्ता खारेज गर्ने , सुपरिवेक्षकको दर्ताखारेज गर्ने लगायतका कारवाही गर्न सक्नेछ ।

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

(ख) त्यसकारण निर्माण कार्यलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्विकृत नक्शा, डिजाइन अनुरूपको बनाउनको लागि घरधनिले निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्न प्राविधिक सुपरिवेक्षक राख्नु पर्नेछ । यस्तो सुपरिवेक्षक कम्तिमा जुन वर्गको भवन हो सो को डिजाइनको लागि योग्यता पुगेको प्राविधिक हुनु पर्नेछ । नक्शा स्वीकृतिको लागि दिइने दरखास्तमा नै सम्बन्धित सुपरिवेक्षकको नाम उल्लेख गरि सो प्राविधिकको हस्ताक्षर समेत राख्नु पर्ने छ । तर कुनै कारणवश पछि सुपरिवेक्षक परिवर्तन गर्नु पर्ने भएमा नगरपालिकालाई लिखित जानकारी दिई सुपरिवेक्षक परिवर्तन गर्न सकिनेछ । तर सो कार्य गर्नु परेमा परिवर्तन भएका सम्बन्धित सुपरिवेक्षकको समेत हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

(ग) सुपरिवेक्षकले भवन निर्माण कार्यको नियमित सुपरिवेक्षण गर्नु पर्नेछ । तर निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षणको प्राविधिक प्रतिवेदन 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 अवस्थामा फिल्ड जाँचको लागि घरधनिले दरखास्तमा संलग्न फारम अनुसार सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ । निवेदनको साथमा सम्बन्धित अवस्थाको सुपरिवेक्षकको प्राविधिक प्रतिवेदन पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

(च) सुपरिवेक्षकले विभिन्न अवस्थाको प्राविधिक प्रतिवेदन 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 ।

७) “भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६” तथा “राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०” अनुसार प्रेशित घरनक्शा स्वीकृत (पास) गर्ने प्रक्रिया

(क) रामधुनी भासी नगरपालिका क्षेत्र भित्र जुनसुकै व्यक्ति, सरकारी संस्था वा अन्य निकायहरूले भवन निर्माण गर्नुपर्दा नगरपालिका 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 रामधुनी भासी नगरपालिकामा दर्ता भएका नक्शा बनाउने प्राविधिक वा फर्मबाट नक्सा बनाइ नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । रामधुनी भासी नगरपालिकामा व्यवसाय दर्ता नगराएका प्राविधिक तथा फर्मले बनाएको नक्सा रामधुनी भासी नगरपालिकामा दर्ता हुने छैन नक्सा बनाउने प्राविधिक वा फर्मको न्युनतम योग्यता नुदां नं. ४ मा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

(ग) घर नक्सा दर्ता गर्दा निम्न लिखित कागजातहरू अनिवार्य रूपमा पेश गर्नु पर्ने छ ।

१) निर्माण गरिने घरको नक्सा (न.पा.द्वारा तोकिएको ढाँचा) -४ प्रति

२) स्ट्रक्चरल नक्सा २ प्रति

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

३) जग्गाधनि प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपी - २ प्रति

४) चालु आर्थिक वर्षको एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपी - १ प्रति

५) नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि - १ प्रति

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

७) घर नक्शा तयार गर्ने प्राविधिकको 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 अवस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र मंजुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा , चालु आर्थिक वर्षको 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 स्वीकृत 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

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

१६) सम्बन्धित घर निर्माणकर्मी वा निर्माणब्यवसायीको न.पा.मा व्यवसाय दर्ता गरेको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि -१ प्रति

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

(घ) सम्बन्धित घरधनीले न.पा.द्वारा 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 “रामधुनी भासी नगर विकास समित” तथा “योजना तथा शहरी विकास शाखा ” अर्न्तगतको “घर नक्शा पास ईकाई” ले गर्ने छ, भने भवन निर्माण संहिता अनुसार रहे नरहेको जाँच सोही शाखा अर्न्तगतको “भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन ईकाईले गर्नेछ । सम्बन्धित कागजातहरु तथा घरको नक्सा संलग्न राखि नक्सा पास फाराम भरेर नगरपालिकामा पेश गरेपछि, सर्वप्रथम “रामधुनी भासी नगर विकास समिति” बाट “भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२” अनुसार नक्सा भए नभएको जाँच गराइ “रामधुनी भासी विकास समिति”को सहि छाप गराउनु पर्नेछ । उक्त कामका लागि सम्बन्धित घरधनीले रामधुनी भासी नगर समितिको कार्यालयमा आवश्यक दस्तुर स्वरुप बुझाउनु पर्ने हुन्छ । तत्पश्चात् “भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

ईकाई "बाट भवन निर्माण संहिता अनुसारको भए नभएको जाँच गराई "No Objection Certificate" लिनु पर्ने छ ।

- (च) पेश नभएको नक्शा, डिजाइन वा अन्य कागजातहरूमा डिजाइनबाट थप बुझ्नु पर्ने भएमा डिजाइनरले सुचना भए मुताबिक नगरपालिकामा उपस्थित भई डिजाइनको बारेमा व्याख्या गर्नु पर्ने छ ।
- (छ) नक्सा पास गर्नको निमित्त घरधनिद्वारा पेश गरिने दरखास्त फारम, नक्शा तथा डिजाइनको ढाँचा रामधुनी भासी नगरपालिकाद्वारा तयार गरिएको ढाँचा अनुसार हुनु पर्ने छ ।
- (ज) नक्शा पास गर्नको निर्मित पेश गरिने दरखास्त फारम, नक्शा तथा डिजाइन कागजातहरूमा तोकिएका स्थानहरूमा घरधनि वा घरधनिको अख्तियारवाला तथा डिजाइनर, निर्माणकर्मी, निर्माणव्यवसायीको नाम, ठेगाना तथा सहिछाप भएको हुनु पर्दछ । डिजाइनर, निर्माणकर्मी, निर्माण व्यवसायिको नगरपालिकाको दर्ता नं. वा सम्बन्धित निकायमा भएको दर्ता नं. समेत उल्लेख भएको हुनु पर्दछ ।
- (झ) पेश भएका कागजातहरूमा 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 योजना मापदण्ड २०७२" राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०" वा अन्य प्रचलित कानून अनुरूप नमिलेका केही कुरा भएमा रामधुनी भासी नगरपालिकाले त्यसलाई संशोधन गर्न लगाउनेछ । तर नियतबश केही कुरा लुकाएको वा विवरण फरक पारेको देखिएमा नक्शा स्वीकृत नगर्ने अधिकार नक्शा स्विकृत दिने अधिकारीमा निहित हुनेछ । यस्तो यथार्थ विवरण फरक परेमा सम्बन्धित घरधनि वा डिजाइनर जिम्मेवार हुनेछ । यथार्थ लुकाइ वा गलत व्याख्या गरि नक्शा पास भएको अवस्थामा 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 रामधुनी भासी न.पा. बाट तोकिएको नक्शा पास दस्तुर तथा धरौटी रकम तिरि भवनमा प्रयोग हुने निर्माणव्यवसायि वा निर्माणकर्मीलाई अनिवार्य रूपमा नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्ने छ । भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन ईकाईबाट सम्बन्धित घरधनी निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीलाई भवन संहिताको महत्व तथा नक्शा अनुसार बनाउन अभिप्रेरित गर्न छोटो संक्षेपीकरण गर्नेछ । संक्षेपीकरण पश्चात ईन्जिनियरद्वारा सबै कागजात तथा नक्शा चेक जाँच गरेपछि, मुल दर्ताको तोकादेश गर्ने छ । यदि यस चरणसम्म सम्बन्धित घरधनीले निर्माणकर्मी, निर्माणव्यवसायी र सुपरिवेक्षकको निक्कौल गरेको छैन भने पहिलो चरणको अस्थायी ईजाजतपत्र लिनुपूर्व निजहरूलाई न.पा.मा पेश गर्ने सर्तनामा गराई ईन्जिनियरले दर्ताको तोक लगाउने छ ।

ईन्जिनियरको तोकादेश पश्चात नगरपालिकाले 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. २१००का दरले हुन आउने रकम राष्ट्रिय बाणिज्य बैंकमा रामधुनी भासी न.पा.को खाता नं. २२२०३०४००३४५३ 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 सार्वजनिक सुचना जारी गर्नेछ । घरधनिले उक्त सुचनाको मुचुल्कामा चारैतर्फका संधियारहरू र पाँच जना साक्षिहरूलाई दस्तखत गराउनको लागि उपस्थित गराउनु पर्नेछ । साथै सुचनाको काम तालमेल न.पा. कार्यालय सहयोगिले गर्नेछ । मुचुल्कामा सुचना

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

तामेली गर्ने कर्मचारीले आफ्नो नाम, थर, पद लेखेर दस्तखत गरि सम्बन्धित वडा समितिका वडा सचिबलाई अनिवार्य रूपमा सहि छाप गराउनु पर्नेछ ।

(ड) पहिलो सर्जमिन :- संधियारको नाममा १५ दिने सुचना जारी गरेको म्याद भित्र कसैको पनि उजुरी नगरेको खण्डमा सम्बन्धित न.पा. का प्राविधिक कर्मचारी तथा अमिनको रोहवरमा वडा समितिका वडा सचिब वाट सर्जमिन मुचुल्का तयार गर्न लगाउनु पर्नेछ । सर्जमिन मुचुल्कामा अनिवार्य रूपमा चारै तर्फका संधियारहरु, ७ जना साक्षिहरु, टो.वि.स.को पदाधिकारी, घरधनि तथा वडा सचिबको हस्ताक्षर हुनु पर्दछ । संधियार, साक्षि, घरधनिको अनिवार्य रूपमा 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, विवाह नभएका छोरी आदि सम्भन्नु पर्दछ) ।

(ढ) दोश्रो सर्जमिन र प्राविधिक प्रतिवेदन :- स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ ले निर्देशित गरे अनुसार संधियारको नाममा प्रकाशित १५ दिने सुचना अवधिभर कुनै संधियारहरुको दाबी विरोध पर्न आएमा मिलापत्र नभएसम्म दोश्रो सर्जमिन हुने छैन । उजुरी पर्न नआएमा सम्बन्धित वडा सचिब र न.पा.को अमिन तथा न.पा.को प्राविधिक बाट दोश्रो सर्जमिन हुनेछ । सम्बन्धित जग्गाका घर निर्माण गर्न उपयुक्त छ वा छैन भन्ने फिल्ड रिपोर्ट सम्बन्धित अमिनले पेश गर्नेछ । दोश्रो सर्जमिनमा प्राविधिक तथा अमिन संगै जान अनुकूल नभएमा सरजमिन पछि पनि अमिन तथा प्राविधिकको स्थलगत भ्रमण हुनेछ तर अमिनको प्रतिवेदन हुन अनिवार्य छ ।

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

(त) प्रथम चरणको अस्थाई अनुमति पत्र (प्लिनथ लेवल इजाजत) र ले आउटको ब्यबस्था :

न.पा.को अमिन र प्राविधिक कर्मचारीको लिखित रिपोर्ट पश्चात प्रथम चरणको अस्थायि अनुमति पत्र (प्लिनथ 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 ब्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिवेक्षक प्राविधिकको निक्क्यौल नगरेको अवस्था हो भने सम्बन्धित घरधनिले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माणब्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिवेक्षक निक्क्यौल गरि तिनिहरुलाई समेत नगरपालिका उपस्थित गराई आफु स्वयं पनि उपस्थित हुनु पर्नेछ । यसरी उपस्थित भई सकेपछि भवन निर्माण सहिता कार्यान्वयन ईकाईबाट तिनिहरुलाई छोटो संक्षेपिकरण गरे पश्चात मात्र बांकी प्रकृया पुरा गरि प्रथम चरणको ईजाजत दिईने छ ।

प्रथम चरणको ईजाजत प्राप्त गरेपछि न.पा.द्वारा तोकिएको प्राविधिकलाई फिल्डमा लगि बन्ने भवनको ले-आउट गराउनु पर्नेछ । यसरी ले आउट गर्ने प्राविधिकले न.पा.मा ले आउट प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । न.पा.को प्राविधिकले गरिदिएको ले आउट मुताविक घरधनिले जग खन्ने काम शुरु गरि निर्माण कार्य अगाडि बढाउनु पर्ने हुन्छ ।

(थ) दोश्रो चरणको स्थायि अनुमति पत्र (सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत) : प्लिनथ लेवल सम्मको काम सम्पन्न भएपछि प्लिनथ ईजाजत संग दिइएको खालि फारमको पछाडि पट्टि नक्शा दर्ता फारममा सहि गर्ने निर्माण ब्यवसायि वा निर्माणकर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राविधिक सुपरिवेक्षकको प्लिनथ लेवल सम्मको काम स्विकृत नक्शा बमोजिम निर्माण भएको भनि सहि गराई सम्बन्धित घरधनीले समेत सही गरि दोश्रो चरणको ईजाजतका लागि पेश गर्नु पर्नेछ । स्विकृत नक्शा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको न.पा.का प्राविधिक बाट निरिक्षण गरि

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । स्वीकृत नक्शा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको न.पा.का प्राविधिकबाट निरिक्षण गरि प्रतिवेदन पेश गरेपछि सोको आधारमा सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिइनेछ । ईजाजत लिनु भन्दा अगाडि घर निर्माण शुरु गरिएको वा निर्माण भै रहेको वा भैसकेको भए नियमानुसार तोकिएको जरिवाना लिई प्लिनथ ईजाजत नदिई सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिइनेछ ।

(द) **दोश्रो चरणको अनुमति रोक्का:** स्वीकृत नक्शा बमोजिम निर्माणधिन भवन नमिलेको प्रतिवेदन 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 (सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत) रोक्का रहने छ । भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ ले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा दोश्रो चरणको ईजाजत पूर्ण रूपले 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 सुधाने शर्तमा दोश्रो चरणको ईजाजत दिइनेछ ।

(ध) **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (नक्सापास प्रमाणपत्र) तथा धरौटी फिर्ता दिने ब्यबस्था :** भवन निर्माण सम्पन्न भएपछि सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत संग दिइएको खालि फारमको पछाडि पट्टि संलग्न निर्माणब्यबसायि वा निर्माणकर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राविधिक सुपरिवेक्षकको 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 प्राविधिकबाट निरिक्षण हुनेछ । भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ र नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० ले तोके अनुसार निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त भएपदि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिई नक्शा पेश गर्दा राखेको धरौटी रकम प्राप्तिका लागि लेखा उपशाखामा सिफारिश हुनेछ । लेखा उपशाखाबाट उक्त धरौटी बराबरको चेक उपलब्ध हुनेछ ।

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

सामान्य पिलरवाला भवनका लागि :

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

सामान्य गारोवाला भवनका लागि :

- १) सबै गारोहरुको मोटाई न्युनतम १० ईन्चको हुनुपर्नेछ ।
- २) सबै गारोहरुमा सिल तथा लिन्टल ब्याण्ड तथा हरेक कुनामा हरेक २ फिटको उचाईमा स्टिच बाँधेको हुनुपर्ने छ ।

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

३) भवनको हरेक कुना तथा भ्याल ढोकाको दाँया वाँया ठाडो डण्डि राख्नु पर्नेछ ।

४) भवनमा भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशन कुनाबाट न्युनतम २ फिट छाडेर मात्र राख्नु पर्नेछ ।

५) 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 प्राविधिकले गर्नु पर्नेछ । माथि लेखिएका न्युनतम ५ वटै बुदां हरू 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 छन् भने त्यस्ता भवनहरुलाई भवन निर्माण संहिता पालन नभएको भनि प्रमाणित गरिने छ ।

(न) निर्माण सम्पन्न रोक्का धरौटी जफतको ब्यबस्था

स्वीकृत नक्सा अनुसार घर नमिलेको प्रतिवेदन 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 प्रतिवेदन 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 अवस्थामा घरधनिलाई जरिवाना तथा निर्माणमा संलग्नहरुलाई चरणवद्ध कारवाहि पहिले नगरेको अवस्थामा चरणवद्ध कारवाही 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 ।

सम्पुर्ण नक्सापास प्रकृया तपसिलको Flowchart मा अझ प्रष्ट पार्न खोजिएको छ ।

द) नक्सापास दस्तुर

नक्शापास दस्तुरको सम्बन्धमा रामधुनी भासी न.पा. ले तपसिल बमोजिम निर्धारण गरेको छ ।

विवरण	प्रति वर्ग फिट (रु.)	मैन रोड तथा मुख्य ब्यापारिक क्षेत्र र फ्रेम स्ट्रक्चर वाट निर्माण हुने भवन	कैफियत
वेशमेन्ट	१०१००	थप ११०० प्रतिवर्ग	यो कार्य विधि आउनु
१००० वर्ग फिट सम्म	२५०		

१५०० वर्ग फिट सम्म	३।५०	फिटले थप दस्तुर लाग्ने छ ।	भन्दा अगाडि निर्माण सम्पन्न भएको घरहरुको हकमा २०७२ कार्तिक मसान्त सम्मको लागि साविककै दर रेटमा र छोटो प्रकृत्या वाट नक्सा पास प्रकृत्यामा ल्याउने निति लिईने छ ।
२५०० वर्ग फिट सम्म	५।००		
२५०१ देखि माथि	७।००		
कम्पाउण्ड वाल प्रति फिट	३।००		
काठको घर	१।००		
२०७२ कार्तिक मसान्त पश्चायत इजाजत नलिई घर निर्माण गरेमा	२०।००		

९) 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 उपदफा ५ बमोजिम रु. १,००,०००।००(एक लाख सम्म जरिवाना गर्न सक्ने वा सो भवन वा भवनको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिन सक्ने उल्लेख भएकोले दफा १५५ को १ विपरित निर्माण भएको प्रतिवेदन प्राप्त भएमा न.पा. वाट तोकिए अनुसार जरिवाना गर्न सक्ने छ ।

१०) साविक घर भत्काई पुन : निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त नक्शा पास गर्ने प्रकृत्या:

साविक घर भत्काई पुन : निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त अन्य प्रकृत्या नयाँ घर बनाउनका लागि अपनाइने प्रकृत्या सरह हुनेछ । तर साविक घर भत्काई पुन: 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 अवस्थामा नयाँ नक्शा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नुपर्ने छ ।

अ) साविक घर भत्काई पुन: निर्माण गर्नको लागि नयाँ नक्सापास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरु मात्र ।

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

इ) तला थप्न वा थप घर निर्माण गर्न उपयुक्त छ भनि सम्बन्धित डिजाइनरको प्राविधिक प्रतिवेदन ।

छाना फेर्ने तथा मोहडा फेर्ने सम्बन्धमा

१) फेर्ने प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथसाथै साविक भईरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नुपर्ने छ ।

कम्पाउण्ड वाल लगाउने,अस्थायी निर्माण गर्ने तथा अन्य प्राबधानहरुको सम्बन्धमा

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

- १) कम्पाउण्ड वाल लगाउने , अस्थायी निर्माण गर्नको लागि नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत दिने प्रकृया सम्बन्धमा नक्सा पास इकाइबाट जानकारी लिन सकिनेछ ।
- २) अन्य कागजातहरुको हकमा नयाँ नक्सापास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।
- ३) स्वीकृत नक्सा फेरबदल गरि निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित 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 ।
- ४) वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तिमा दुईवटा रुख बिरुवा लगाउनु पर्नेछ ।
- ५) अन्य केही विवरणहरु खुलाउनु पर्ने भए छुट्टै कागजमा खुलाउन सकिनेछ ।

११) घर नक्सापास प्रकृत्यामा घरधनिहरुको दायित्व

- (क) रामधुनी भासी 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 सुझाव अनुसार डिजाइनरलाई संशोधन गर्न लगाई तोकिएको समय अबधिभित्र पेश गर्ने ।
- (ग) रामधुनी भासी नगरपालिकाबाट सम्पर्कको लागि बोलाएको बेला उपस्थित हुने । स्वयं उपस्थित हुन नसकेमा अख्तियारवालालाई पठाउने ।
- (घ) स्थलगत निरिक्षणको क्रममा दिइएको सुझाव, सल्लाह (लिखित/मौखित) अनुसार निर्माण कार्यमा सुधार गर्ने ।
- (ङ) नगरपालिकाबाट माग भएका विवरणहरु उपलब्ध गराउने ।
- (च) निर्माणकर्मी, निर्माणव्यवसायी , ठेकेदार कम्पनी तथा सुपरिबेक्षक फोर्नु पर्ने भएमा सोको जानकारी नगरपालिकालाई दिने ।

१२) घर नक्सापास प्रकृत्या 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) रामधुनी भासी नगरपालिकाबाट माँग भएका विवरणहरु तोकिएको समयअबधि भित्र तयार गरी पेश गर्ने ।
- (ग) निर्माण कार्यहरुको प्रगति सम्बन्धि प्राविधिक प्रतिवेदनहरु पेश गर्ने ।
- (घ) भवन निर्माण संहिता र स्वीकृत नक्शा, डिजाइन बमोजिम भुकम्प सुरक्षात्मक प्रविधि अवलम्बन गरी सुरक्षित र गुणस्तरयुक्त निर्माण कार्यमा घरधनी तथा ठेकेदार कम्पनि, निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायीलाई उचित निर्देशन र सर-सल्लाह दिने तथा निर्माण कार्यको उचित रेखदेख (Supervision) गर्ने ।

१३) निर्माण व्यवसायी वा निर्माणकर्मीहरुको दायित्व :-निर्माणव्यवसायी तथा निर्माणकर्मीहरुले घर निर्माण गर्दा नगरपालिकामा पेश गरेको नक्शा, भवन तथा योजना मापदण्ड २०७२ तथा नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० विपरित हुने गरी निर्माण गर्न वा गर्न लगाउन हुँदैन ।

भवन निर्माण ईजाजत तथा घर नक्सा पास कार्यविधि २०७२

१४) घर नक्शा तथा डिजाइन चेक गर्न लाग्ने अधिकतम समय:--विभिन्न वर्गका भवनहरूका 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/ डिजाइनमा सच्याउनुपर्ने थुप्रै विषय, बुँदाहरू भएको खण्डमा यस्तो चेक जाँच प्रक्रिया अझ लामो पनि हुन सक्नेछ । लामो समय लाग्ने भएमा न.पा.ले घरधनि/ डिजाइनरलाई सोको जानकारी गराउनेछ ।

१५) विविध

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

(ख) कन्सलटेन्सीको भुमीका

- सम्बन्धित घरधनीलाई दिने नक्सा तथा कार्यालय प्रतिहरू बेग्लाबेग्लै बाईण्डिङ्ग गरि पेश गर्नु पर्नेछ ।
- नक्शाका प्रत्येक पानाहरूमा डिजाइनरको दस्तखत तथा कन्सलटेन्सीको छाप अनिवार्य रूपमा हुनु पर्नेछ ।
- सबै नक्शाहरू अनिवार्य रूपमा A3 साइजमा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- पेश भएका घरनक्शा फाराम तथा नक्साहरूमा केरमेट गर्ने ,खुर्किने तथा टिपेक्स प्रयोग गर्न पाईने छैन ।

धन्यवाद