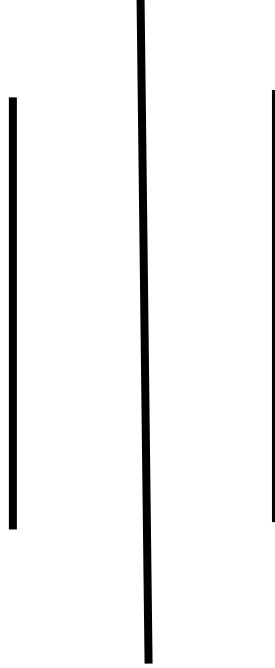




आँधीखोला गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड निर्देशिका २०७५

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति: २०७५।०२।०४



आँधीखोला गाउँपालिका
गाउँकार्यपालिकाको कार्यालय
कृषि, स्याङ्जा

आँधीखोला गाउँपालिका

भवन निर्माण कार्यलाई व्यवस्थित गर्न बनेको भवन निर्माण मापदण्ड निर्देशिका

प्रस्तावना: भूकम्प, आगलागी तथा अन्य दैवी प्रकोपहरूबाट भवनहरूलाई यथासम्भव सुरक्षित राख्नको लागि भवन निर्माण संहितालाई पालना गर्दै भवन निर्माण कार्यलाई नियमित गर्ने सम्बन्धमा आवश्यक व्यवस्था गर्न वाञ्छनीय भएकोले, नेपाल सरकारको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ समेतलाई मध्यनजर गरि आँधीखोला गाउँपालिकाको उन्नाइसौं गाउँ कार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरि यो भवन निर्माण मापदण्ड निर्देशिका बनाइएको छ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

यस निर्देशिकाको नाम “आँधीखोला गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड निर्देशिका, २०७५” रहेको छ। यो निर्देशिका आँधीखोला गाउँपालिका क्षेत्रमा तोकिएको मितिदेखि प्रारम्भ हुनेछ।

२. परिभाषा:

विषय वा परिभाषाले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा:

“भवन” भन्नाले आवासिय, औद्योगिक, व्यापारिक, कार्यालय, सभागृह, अस्पताल, शीत भण्डार, गोदाम घर वा अन्य कुनै प्रयोगको लागि बनेको कुनै भौतिक संरचना सम्झनुपर्छ र सो शब्दले त्यस्तो संरचनाको कुनै भागलाई समेत जनाउँछ।

“भवन संहिता” भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहिता सम्झनु पर्छ।

“भवन” भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहोडा फेर्ने वा साबिकको भवनमा झ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान आदि थपघट गरि बनाउने वा सो संग सम्बन्धित अन्य कार्य सम्झनुपर्छ।

समिति भन्नाले आँधीखोला गाउँपालिकाले गठन गरेको भवन निर्माण सुपरिवेक्षण तथा विवाद समाधान समिति सम्झनु पर्छ।

“नक्सा” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धि सम्पूर्ण रेखाचित्र, विवरण र अन्य कागजपत्र सम्झनुपर्छ।

“गाउँपालिका” भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम गठन भएको आँधीखोला गाउँपालिका सम्झनुपर्छ।

“सरकारी निकाय” भन्नाले नेपाल सरकारको मन्त्रालय, सचिवालय, बिभाग तथा कार्यालय सम्झनुपर्छ र सो शब्दले प्रचलित कानून बमोजिम गठन भएको आयोग, परिषद र समिति समेतलाई जनाउँछ।

जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ।

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

सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way): भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ।

सेटब्याक (Set Back): भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ।

खुल्ला क्षेत्र (Open Space): भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ। यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुला क्षेत्र भनि घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानि आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ।

टाँसिएको भवन (Attached Building): भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ।

जोडिएको भवन (Joined Building): भन्नाले वेग्गावेग्लै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ।

आंशिक निर्माण सम्पन्न: भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ।

तोकेको 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 विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ।

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

सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan): भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ।

वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप: भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ।

माटो परीक्षण: भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय/वा सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय ले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' ले तोकेको परिक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ।

आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु: भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ।

संस्थागत भवन: भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ।

सभा-सम्मेलन भवन: भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ।

सार्वजनिक भवन: भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ।

व्यापारिक भवन: भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ।

इन्जिनियर/आर्किटेक्टर: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ।

सब- इन्जिनियर भन्नाले सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा कम्तिमा प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको व्यक्तिलाई जनाउनेछ।

३.भवनको वर्गीकरण :-

भवन संहिताको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्नको लागि भवन ऐन अनुसार देहाय बमोजिम चार वर्गमा वर्गीकरण गरिएको छ :-

क वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।

ख वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।

ग वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।

घ वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ।

४.नक्सा स्वीकृत गर्नुपर्ने:-

भवन निर्माण गर्नु अगाडी गाउँपालिकामा नक्सा स्वीकृत गर्नुपर्नेछ।

घर नक्साको इजाजत दिँदा पहिलोपटक प्लिन्थ लेबल सम्मको लागि अस्थाई इजाजत दिइनेछ र प्लिन्थ लेबल सम्मको कार्य (DPC ढलान) भएपछि Super Structure निर्माण कार्यको इजाजत दिइनेछ। एक तला निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि आंशिक निर्माण सम्पन्न दिइनेछ। र नक्सा बमोजिमको पुरा कार्य सम्पन्न भएपछि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ।

निर्माण कार्यको लागि नक्सा पास गर्न अनुसूची १ मा उल्लेख गरिएका कागजपत्रहरू अनिवार्य रूपमा पेश गर्नुपर्नेछ।

भूकम्प प्रतिरोधी डिजाइन प्रस्तुति गर्न नक्सा पास तथा शहरी विकास उपशाखामा नक्सा तयार गर्ने प्रविधिक आफै उपस्थित हुनुपर्नेछ।

नक्सा पास गर्दा अनुसूची २ बमोजिमको सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेड ब्याक छोडेर नक्सा निर्माण गर्नुपर्नेछ।

५.भवन संहिता अनुरूप भवन निर्माण गर्नुपर्ने:- कुनै व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले भवन निर्माण गर्दा भवन संहितामा तोकिएको स्तर अनुरूप बनाउनुपर्नेछ। त्यसरी भवन निर्माण गर्दा सो भवनको नक्सा र डिजाइन जुन स्तरको डिजाइनकर्ता, इन्जिनियर वा आर्किटेक्टबाट प्रमाणित गराईएको हो कम्तिमा सोही स्तरको डिजाइनकर्ता, इन्जिनियर वा आर्किटेक्टको रेखदेखमा निर्माण गर्नुपर्नेछ।

६. क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ। यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेबमोजिम हुनु पर्नेछ। सो नगरे सम्म

गाउँपालिकाले निर्माण कार्य रोक्का गर्नु सक्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

७. स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: जिल्ला विकास समिति, गाउँपालिका तथा गाउँ विकास समितिमा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत स्थानीय निकायको क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरूको नक्सा निर्माण र डिजाइन गर्न पाउने छैनन् । तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत स्थानीय निकायको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरूको नक्सा निर्माण, सुपरीवेक्षण र डिजाइन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाइन गरिएको नक्शामा समेत इन्जिनियरिङ काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

८. सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिनु पर्ने: अब उपरान्त पूर्ण वा आंशिकरूपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नलिईएका भवनहरूमा विद्दुत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको सिफारिस गरिने छैन ।

९. गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दशहजार वर्गफिटन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि सिफारिश आवश्यक पर्ने: गाउँपालिकाले गाउँक्षेत्र तथा तोकिएको आसपासको गाँउ विकास समितिमा निर्माण हुने भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका भवनहरूको नक्सा पास गर्दा कार्यकारी अधिकृत/प्रमुखको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्सा शाखाको प्रमुख, सम्बन्धित विज्ञहरू, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका ईन्जिनियर, शहरी विकास कार्यालयका प्रमुख वा निजले तोकिएको ईन्जिनियर प्रतिनिधि, नापी कार्यालयका नापी अधिकृत रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सा पास गर्नुपर्ने छ । प्रमुख/कार्यकारी अधिकृत र नापी अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरू नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ । प्लानिङ परमिट, Structural Permit तथा वातावरणीय परिक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोकिएको ब्यवस्था अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।

१०. भवन निर्माणको आंशिक अनुमति: भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरिने छ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसी भए नभएको सुपरीवेक्षण गरी क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्व कर्ताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोकिएको योग्यता पुगेको सुपरीवेक्षकबाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गरिने छ । गाउँपालिकाले उपरोक्त प्रक्रियापूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा १५ दिन भित्र निवेदनको टूंगो लगाउनेछ ।

११. भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन: भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

१२. भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाईने: आर्थिक वर्ष २०७२/०७३ देखि सरकारी निकाय तथा नेपाल सरकारको पूर्ण वा आंशिक स्वामित्वमा सञ्चालित निकायहरू तथा संगठित संस्थाहरूले घर भाडामा लिनु अघी जिल्ला स्थित सहरी विकास कार्यालय वा जिल्ला प्राविधिक कार्यालयबाट भाडामा लिन लागिएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा मापदण्ड अनुसार भएनभएको जाँच गराएर भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन भएका उपयुक्त भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन्। यस विपरित भाडा सम्झौता गरेमा सम्झौता गर्ने प्रमुख व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछ।

१३. भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्न सक्ने :- कुनै व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले भवन निर्माण गर्दा भवन संहितामा तोकिएको स्तर अनुरूप भवन निर्माण गरे नगरेको सम्बन्धमा गाउँपालिका ले सुपरिवेक्षण गर्नेछ। यसरी निरीक्षण गर्न आउने गाउँपालिकाको प्राविधिक कर्मचारीलाई भवनको नक्सा देखाउने तथा भवनको आवश्यक खण्डको नापी गर्न सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायले आवश्यक सहयोग गर्नुपर्नेछ। यसरी निरीक्षण गर्दा गाउँपालिका कार्यालयले कुनै भवनको निर्माण भवन संहितामा तोकिएको स्तर अनुरूप नभएको पाएमा भवन निर्माण गर्न] सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायलाई आवश्यक निर्देशन दिन सक्नेछ र त्यस्तो निर्देशन पालना गर्नु सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा सरकारी निकायको कर्तव्य हुनेछ।

● **भवन निर्माण सुपरिवेक्षण समिति देहाय बमोजिम रहनेछ।**

संयोजक :- कार्यकारी अधिकृत

सदस्य :- प्राविधिक कर्मचारी

सदस्य :- प्राविधिक कर्मचारी

सदस्य:- प्राविधिक कार्यरत प्रशासनिक कर्मचारी

सदस्य सचिव :- भवन संहिता कार्यक्रम हेर्ने प्राविधिक कर्मचारी

● **भवन निर्माण विवाद समाधान समिति देहाय बमोजिम रहनेछ।**

संयोजक :- कार्यकारी अधिकृत वा निजले तोकेको अधिकृतस्तरको कर्मचारी

सदस्य:- सामाजिक विकास शाखाको प्रमुख

सदस्य:- भवन संहिता कार्यक्रम हेर्ने प्राविधिक कर्मचारी

सदस्य:- प्रशासन शाखाको प्रमुख

सदस्य:- आर्थिक प्रशासन शाखा प्रमुख

सदस्य:- सम्बन्धित वडा सचिव

सदस्य सचिव:- योजना प्राविधिक तथा शहरी विकाश शाखा प्रमुख

उक्त समितिमा गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार कानुनी सल्लाहकारलाई आमन्त्रण गर्न सक्नेछ। उक्त समितिहरूको अनुगमन तथा बैठक भत्ता गाउँपालिकाका अन्य समिति सदस्यले पाए सरह हुनेछ।

१४. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरू हटाउने सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानुनी संरचनाहरूलाई सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा निकायले भत्काउनु पर्नेछ। यस्ता गैर कानुनी भवनहरूको शून्य सहनशीलताको नीति अपनाई स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरणहरू सार्वजनिक गरेर भत्काउन सकिनेछ।

१५. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरूको संरक्षण गर्नुपर्नेछ। आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जमिनहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्वजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यानहरू रूपान्तरण गर्नुपर्नेछ। सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय बिना कोहि कसैलाई कुनै पनि प्रयोजनको लागि हकभोग हस्तान्तरण गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गर्ने छैन।

१६. भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ। निर्माणाधीन क र ख वर्गका भवनहरूको हकमा स्वामित्वकर्ताहरूले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभूत मापदण्डहरू जस्तै Ground Coverage Ratio, Floor Area Ratio निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने Setback आदि विवरणहरू निर्माणकार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिंग बोर्डमा राख्नु पर्नेछ।

१७. भवन निर्माणमा बन्देज

जोखिम नक्सांकनका आधारमा जिल्ला देवी प्रकोप उद्धार समितिले बाढी, पैरो, भू-क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन आँधीखोला गाउँपालिकालाई सिफारिश गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्ने प्रतिबन्ध लगाउने छ।

१८. जग्गा प्लटिंग सम्बन्धी व्यवस्थाहरू:

जग्गाको प्लटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्ने चाहने संस्थाले व्यवसायीक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटिङ्ग गरी बिक्री बितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वित्तिय संस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले उक्त कार्यहरूको Planning Permit स्वीकृत गर्नेछ। यसरी planning Permit दिँदा कूल $h \geq 2a$ कम्तिमा बाटो बाहेकको गाउँ परिषद्ले तोकेको निश्चित प्रतिशतको जमिन प्लटिंगको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्नेछ। मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटरको हुनु पर्नेछ। प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, बिजुलिको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिंगकर्ताकै हुने गरी प्लटिंगको Planning Permit स्वीकृत गरिनेछ। साथै प्लटिंग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नु पर्ने छ। उपरोक्त मापदण्डहरू पूरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्ने सकिनेछ। यस प्रावधान विपरित प्लटिंग गरेमा उक्त प्लटिंग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै धारा बत्ती बिजुलीहरू जडान हुने छैनन। साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन सकिने छ। प्लटिंग सम्बन्धमा गाउँ परिषद्ले आवश्यक विनियमावली जारी गरी व्यवस्थित गर्न सक्ने छ।

१९. भवन संहिताको कार्यान्वयन

मिति २०७१/०१/०१ देखि आँधीखोला गाउँपालिकाले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० लाई कार्यान्वयनमा ल्याएको छ। भवन निर्माण संहिता लाई पालना गर्दै भूकम्प प्रतिरोधी घर निर्माण गर्नमा गाउँपालिकाको उत्प्रेरकको भूमिका रहनेछ भने निर्माण कार्यमा संलग्न घरधनी, निर्माण कर्मी, डिजाइनरको प्रमुख भूमिका रहनेछ।

२०. अब उपरान्त भवन निर्माणका मापदण्डहरू पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मन्जुरनामा/करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन।

२१. नेपाल सरकारको मार्गदर्शन जारी भएको मिति देखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरूलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गरिने छैन। तर गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमति दिँदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप २०७० मा गाउँक्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरू पूरा गर्नु पर्ने शर्तहरू समावेश गर्न बाधा पुग्ने छैन।

२२. निर्माण हुने नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन। साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन।

२३. भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्नेछ। उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ। कसैले कानूनले तोकेका गाउँपालिकाको स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा सम्बन्धित गाउँपालिका उक्त भवनमा जडान भएको विद्दुत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनुपर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ। साथै यसरी स्वीकृती बिना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ।

२४. भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नसिङहोम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परीक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परीक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ। माटो परीक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्दुत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ।

२५. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र विना बैकिङ कारोबार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ र बैकिङ र इन्सुरेन्स निकायहरूले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

२६. प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तलाभन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायहरूबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने पाइने छैन । खानी तथा भू-गर्भ विभागको अग्रिम स्वीकृती नलिइ ३० degree भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गरिने छैन ।

२७. अब उप्रान्त आवासीय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदि कसैले सटर पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । साथै ६ मीटर भन्दा कम चौडाइको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मीटरको सेटब्याक छोडनु 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 पाइने छैन । साथै क वर्गका भवन निर्माण गर्न सडकको चौडाई १० मिटर र ख वर्गका घर निर्माण गर्न सडकको पहुँच कम्तिमा ८ मिटरको हुनुपर्नेछ ।

२८. धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तै शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा सम्बन्धित स्थानीय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडी बढाउन पाइनेछ ।

२९. सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताको लागि सम्बन्धित गाउँ परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने 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 गाउँपालिकाले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

३०. अब उप्रान्त गाउँपालिका क्षेत्रमा भवनसंहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिई गाउँपालिकामा सूचीकृत भएका निर्माण व्यवसायि (डकर्मी/कालिगढ/स्थानीय ठेकेदार) हरूले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्वीपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछन् । यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले भूकम्प प्रविधि राष्ट्रिय समाज(NSET) गाउँ विकास प्रशिक्षण केन्द्र लगायत स्थानीय विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायक सस्थालाई परिचालन गरी प्रशिक्षण दिनेछ । निर्माण व्यवसायिहरूले यस्तो तालिम पाउनको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

आँधीखोला गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५

३१. स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तै अस्पताल, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले नीर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ। तर गाउँपालिकाका लागि स्विकृत मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ।

३२. शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ। तर यो मापदण्डभन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ।

३३. प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिनु पर्नेछ।

३४. अब उपरान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरूले वर्षादको पानी सोझै ढलमा नमिसार्ई Rain Water Harvesting को प्रवधि अप्राई जमिनमूनि पानी पठाउने र जमिनले सोख्न नसके पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। यस्तो व्यवस्था नगरे सम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न सके छैनन्। तर गाउँपालिकाको परिषदको निर्णयबाट सबै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन।

३५. कुनै पनि भवनमा गाउँपालिकाको बोर्ड बैठकको स्वीकृति बिना होर्डिंग बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाईने छैन। गाउँपालिकाले पनि यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सकेछ।

३६. गाउँ क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि गाउँको सहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्नेगरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट प्लास्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र सहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल नपर्ने गरी फिनिसिङ गर्नुपर्नेछ। साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठडयाइ राख्न पाईने छैन। यसरी राखेमा उक्त पिल्लर भत्काउन लगाउन सकेछ।

३७. गाउँपालिकाले आफ्नो परिषदको निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डिजायन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरूमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सके छ। सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ।

३८. अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सर्पिंग कम्प्लेक्स, व्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ।

३९. 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 बढीको हकमा Structural Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । गाउँपालिकाले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकेछन् । यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पूनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

४०. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाईन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुर्‍याइ भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ र गाउँपालिकाले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।

४१. सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।

४२. नदी उकासबाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा बनस्पति विभाग वा बनमन्त्रालयले सिफारिश गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गर्नु पर्नेछ ।

४३. अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाई ६ मी. हुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरूलाई सोही बमिजिमले खेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरूमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको कार्यन्वयन गर्न अनुरोध गरिने छ ।

४४. भवनको प्लिनथको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटब्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, न्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन ।

४५. भवनमा १ मीटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा, बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।

४६. भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानावाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) तथा भारवहन गार्हो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासिय बस्तीका आवासिय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing), Strap beam लगायतका इन्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गरि टासीएको भवन निर्माण गर्न बाधा पर्ने छैन ।

४७. गाउँपालिका क्षेत्रमा सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानूनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा गाउँ यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुरूप सेटब्याक कायम हुनेछ।

४८. जग्गा उपयोग प्रतिशत:

(क) आवासीय भवनकालागि २५० वर्गमिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६० प्रतिशत भन्दा बढी भवनको भूइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिनु पर्नेछ। सरकारी, अर्ध-सरकारी सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिँदा भवनको भूइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी दिनु पर्नेछ।

(ख) यो मापदण्ड लागु हुनु पूर्व कित्ताकाट भैसकेका जग्गा बाहेक अब उप्रान्त घर निर्माण गर्न कम्तिमा २.५ आना जग्गा हुनुपर्नेछ। यसै बमोजिम कित्ताकाट गरिदिन मालपोत तथा नापी कार्यालयलाई गाउँपालिकाले लेखि पठाउने छ। तर घर निर्माण गर्न आवश्यक जग्गा पुर्याउने प्रयोजनको लागि साँध जोडिएका जग्गा बाट कम जग्गाको कित्ताकाट गर्नलाई यसले बाधा पुर्याउने छैन।

४९. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दशहजार वर्गफिट भन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास वा सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ।

५०. अब उप्रान्त न्यूनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिश गर्न सकिने छ।

५१. नापी नक्शा तथा स्केस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्शा पास गर्न पाईने छैन।

५२. भवनहरूको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा स्ट्रक्चरल डिजाईनमा ५ वर्ष अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ।

५३. नक्सा पास गर्दा सेप्टिक ट्याङ्कको व्यावस्था सहितको नक्सा पास गर्नुपर्नेछ।

५४. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सकिने:-

क) आंशिक रूपमा नक्सा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले गाउँपालिकाले लागु गरेको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अबस्थामा यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागु भएको मितिले एक वर्षको समय दिइ नक्सा पास गर्न आब्हान गर्दा घरधनीले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड रहेको भन्ने प्राबिधिक प्रतिबेदन सहित निबेदन दिएमा गाउँपालिकाले तोकेको प्रक्रिया पुर्याई नक्सा पास गरिदिनेछ।

ख) भवन संहिता बमोजिम हालसम्म यस गाउँक्षेत्र भित्र निर्माण भैसकेका तर गाउँपालिका बाट स्वीकृत नलिएका, स्वीकृत लिएर पनि नक्साको म्याद सकिएका घरहरुको हकमा यो निर्देशिका जारी भएको मितिले एक बर्षको समय सम्म नियमानुसार शुल्क वा जरिवाना लिइ स्वीकृति दिइनेछ।

(ग) गाउँपालिका बाट स्वीकृत लिएर पनि नक्सा पासको म्याद सकिएका तथा भवन संहिता लागु हुनु पूर्व यस गाउँक्षेत्र भित्र निर्माण भैसकेका घरहरुको हकमा भवन संहिता बमोजिम नभएता पनि एकपटकको लागि यो निर्देशिका जारी भएको मितिले एक बर्षको समय सम्म नियमानुसार शुल्क लिइ घर नियमित गरि गाउँपालिकामा अभिलेखीकरण गरि सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ।

५५. सजाय :

- कसैले यस निर्देशिका बमोजिम नक्सा स्वीकृत नगरी वा त्यस्तो स्वीकृत नक्सा वा भवन संहितामा उल्लेखित मापदण्ड बिपरित हुने गरि भवन निर्माण गरेमा गाउँपालिका क्षेत्र भित्र गाउँपालिकाले त्यस्तो निर्माण कार्य तुरुन्त रोक आदेश दिनेछ ।
- कसैले यस निर्देशिका बमोजिम नक्सा स्वीकृत नगरी वा त्यस्तो स्वीकृत नक्सा वा भवन संहितामा उल्लेखित मापदण्ड बिपरित हुने गरि भवन निर्माण गरेमा गाउँपालिका क्षेत्र भित्र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिइ त्यस्तो कार्य गर्ने व्यक्ति वा संस्थालाई पचास हजार रुपैयाँसम्म जरिवाना गर्न सक्नेछ ।
- गाउँपालिका कार्यालयले भवन निर्माणको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिएकोमा सो भाग नभत्काएसम्म त्यस्तो सम्पत्ति कसैलाई पनि कनै व्यहोराले हक छाडी दिन वा धितो बन्धकी दिन नपाउने गरि रोक राख्न, त्यस्तो निर्माण भएको भवनमा धारा, बिजुली, टेलिफोन आदि वितरण गर्न नलागाउन तथा वितरण गरिसकेको भए पनि त्यस्तो धारा, बिजुली, टेलिफोन आदिको लाईन काट्न समेत गाउँपालिका कार्यालयले सम्बन्धित कार्यालयमा लेखि पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेही आए बमोजिम गरिदिनुपर्नेछ।

५६. पुनरावेदन : गाउँपालिका कार्यालयले दिएको आदेशमा चित्त नबुझेले त्यस्तो आदेश पाएको मितिले पैंतिस दिनभित्र सम्बन्धित पुनरावेदन अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ ।

५७. भवन भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्ने :

- कुनै भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर पुनरावेदन परेकोमा पुनरावेदन अदालतबाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरि निर्णय भएको मितिले पैंतिस दिनभित्र र पुनरावेदन नपरेकोमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले पैंतिस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्ति, सस्था वा सरकारी निकायले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।
- म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्ति, सस्था वा सरकारी निकायले त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा गाउँपालिका कार्यालयले नै त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउन सक्नेछ र त्यसरी भत्काउदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति, सस्था वा सरकारी निकायबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

- गाउँपालिका कार्यालयले भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउदा भरमग्दुर प्रयास गर्दागर्दै पनि भत्काउनु पर्ने भाग भन्दा बढी भाग भत्कन गएमा गाउँपालिका कार्यालय जबाफदेही हुने छैनर त्यसरी भत्काउनु पर्ने भन्दा बढी भाग भत्कन गईक्षति पुग्न गए बापत सम्बन्धित व्यक्तिले क्षतिपूर्ति माग गर्न पाउने छैन ।

५८.. सहयोग गर्नुपर्ने: गाउँपालिका कार्यालयले भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउंदा कसैले बाधा विरोध गरेमा गाउँपालिकाले स्थानीय प्रशासनको सहयोग माग गर्न सक्नेछ र त्यसरी सहयोग माग भएमा गाउँपालिका कार्यालयलाई आवश्यक सहयोग गर्नुपर्नेछ ।

५९. यस निर्देशिकामा लेखिएको शर्तहरू नेपाल सरकारको ऐन, नियमावली, निर्देशन संग बाजिएमा बाजिएको हदसम्म स्वत अमान्य हुनेछ ।

घर नक्सा तथा शहरी विकास उपशाखाको काम, कर्तव्य र अधिकार:

- गाउँपालिकाको घर नक्साको मापदण्ड सम्बन्धी कार्य गर्ने ।
- नक्सा पास सम्बन्धी कार्यको सहजीकरण र नियन्त्रण सम्बन्धि कार्य गर्ने ।
- राष्ट्रिय भवन संहिताको पालनाको सुनिश्चितता सम्बन्धि कार्य गर्ने ।
- घर जग्गा मुल्यांकन सम्बन्धि कार्यको नीति निर्माण गर्ने कार्य गर्ने ।
- गाउँ क्षेत्रमा निर्माण हुने घर तथा अन्य भौतिक पुर्वाधारहरूको अभिलेखीकरण गर्ने गराउने ।
- गाउँपालिकाको स्वीकृत नम्समा रहि घर नक्सा पास सम्बन्धी कार्य गर्ने ।
- इजाजत बेगर संरचना बनाउने कार्यमा नियन्त्रण गर्ने ।
- घर नक्सा पास सम्बन्धमा गाउँपालिकाले लिनुपर्ने नीति र अवलम्बन गर्नुपर्ने मापदण्ड एबम कार्य विधिको तर्जुमा गर्न सगाउने तथा जग्गाको नापजांच विवाद आएमा सोको निरुपणका लागि आवश्यक प्राबिधिक सहयोग पुराउने ।
- भूकम्प जोखिम न्यूनीकरण सम्बन्धि कार्य गर्दै भूकम्प प्रतिरोधी घर बनाउने विषयमा स्थानीय स्तरमा जनचेतना अभिवृद्धी गर्ने ।
- आयोजना हरुको लागत अनुमान Drawing/Design तयार गर्ने ।
- गाउँ क्षेत्रमा घर नम्बरीङ् सम्बन्धि काम गर्ने ।
- घर नक्सा पास सम्बन्धमा गाउँपालिकाले लिनु पर्ने नीति र अवलम्बन गर्नु पर्ने मापदण्ड एबम सो संग सम्बन्धि नीतिको अभिलेख राख्ने ।

अनुसूची १

नया निर्माण कार्यको लागि नक्सा पास गर्न अनिवार्य पेश गर्नुपर्ने कागजातहरू

- जग्गाधनी प्रमाणपत्र (लालपुर्जा)को प्रतिलिपि १ प्रति
- जग्गाधनीको नागरिकताको प्रतिलिपि १ प्रति

- कित्ता न. प्रस्ट भएको नापी नक्सा (ब्लु प्रिन्ट)को सङ्कल १ प्रति
- चालु आर्थिक वर्षको एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि १ प्रति
- पासपोर्ट साइजको फोटो २ प्रति
- निर्माण ब्यवसायी वा मुख्य निर्माणकर्मी को गाउँपालिकाबाट लिएको इजाजत पत्रको प्रतिलिपि १ प्रति
- नक्साको फोटोकपी २ प्रति
- इन्जिनियरिंग कन्सल्टेन्सीको गाउँपालिकाको इजाजतको प्रतिलिपि १ प्रति

- क, ख, ग बर्गका भवनहरुको हकमा भवन स्वामित्व कर्ताले भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिक संग घर निर्माण सुपरिवेक्षणको लागि गरिएको सम्झौता पत्र
- क र ख बर्गका घरको हकमा नक्सा बनाउने इन्जिनियरको नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिलको दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति

- क, ख, ग बर्गका भवनहरुको हकमा भवन स्वामित्वकर्ताले भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिक संग घर निर्माण सुपरिवेक्षणको लागि गरिएको सम्झौता पत्र
- क र ख बर्गका घरको हकमा नक्सा बनाउने इन्जिनियरको नेपाल इन्जिनियरिंग काउन्सिलको दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति

अनुसूची २

गाउँ क्षेत्र भित्र वस्ती विकास योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मार्ग निर्देशन २०७२ अनुसार सडकहरुको मापदण्ड सडक यातायात गुरुयोजना अनुसार निम्नानुसार हुनेछ ।

वडा नं १

क्र. स.	सडकको नाम	सडक अधिकार क्षेत्र	सेडब्याक	सडकको क्लास
१	बतासस्वारा तमाखुवारी पञ्चमुल सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
२	बेभाङ ढकालथोक उहरे सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
३	धारु राम्चे खोर दत्तेलोटे सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
४	पञ्चमुल ठुलाखेत तिलडगा सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
५	शहरे अघौँदी गोपालथर पञ्चमुल सडक	१० मिटर	१.५ मिटर	ख
७	सेतीदोभान भद्रमपोला पञ्चमुल सडक	२० मिटर	१.५ मिटर	क

८	डहरे सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
९	बेभाड ढकालथोक डहरे सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
१०	हिले सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
वडानं २				
१	जरेखोला भण्डारथुम्का मडुवा सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
२	कालीखोला भुजुङ्गे पोखराचौर सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
३	भैरीकुना काफलटारी वसेवारी बेधाड सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
४	जाइखोला ओहिया सम्दीखोला सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
५	जिरो चिलाउनेभाटी भारखोला अन्धाअन्धी सडक	१० मिटर	१.५ मिटर	ख
६	जिरो चिलाउनेभाटी थुम सडक	१० मिटर	१.५ मिटर	ख
७	भारखोला सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
८	चिलाउनेभाटी भैरीकुना सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
९	काफलटारी सिसरन्डांडा बाइखोरीया सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
१०	चिलाउनेभाटी दोबिल्ला सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
वडानं ३				
१	फुलबारी फुवांसे पुवाडांडा खौला लांकुरी सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
२	पेटकटेरी धाडधुङ्ग भिरकटेरी आठघरे चौका सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
३	पुवाडांडा माभकटेरी ढोलीडांडा सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
४	शहीद मार्ग	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
५	फुलबारी बैडा माभकटेरी पर्वत सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
६	फुलबारी कमेरे सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
७	नुनथला रानीस्वारा सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
८	पाखीबोट पुवाडांडा सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ

९	ओडार मुलाबारी सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
१०	पुवाडांडा नेपाने सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
वडानं ४				
१	गोगनपानी लप्सीबोट सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
२	गोगनपानी समखोरीया गायटारी गुयले देउराली सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
३	खड्केटारी पञ्चासे पञ्चधाम सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
४	सेपत बाढुङ्गा कमेरे रिमालस्वारा श्रवणकुमार पञ्चासे सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
५	सेपत बाडसिड देउराली पञ्चासे सडक	१० मिटर	१.५ मिटर	ख
६	ठुलाखेत नारीकोट रिमालस्वारा सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
७	भरस्यार्ड समखोरीया सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
८	देउराली दह काठी सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
वडानं ५				
१	बरबोट प्रतिक्षालय ठुलीबराय सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
२	जुग्ले गोगनपानी सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
३	कृषि कालाभैरव सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
४	नौडांडा कार्कीनेटा सडक	२० मिटर	१.५ मिटर	क
५	छाप ठुलीबराय वास्कोट लांकुरी गोगनपानी सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
६	सेतीदोभान सिम्खेत गौंडे पातीहाल्ना सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
७	कृषि पुलकोमुख सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
८	जुग्ले ज्योतीषि डांडा सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
९	जिरो रंगेठांटी सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
१०	सान्नीबराय सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
११	कृषि अजगन सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ

१२	रंगोठांटी बास्कोट सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
१३	जुग्ले कपरेडांडा सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
१४	गवाटे रंगुवा सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
वडानं ६				
१	ढाव बरपिप्ले राम्चे गौदुङ्गा सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
२	लाम्पाटा देउराली ढांडीखेत सम्दीखोला सडक	८ मिटर	१.५ मिटर	ग
३	सेपतेगैरा देखी पात्लेखर्क सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
४	तल्लो पातीखोला सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
५	भगवतीचोक लाम्डांडा बुढीको चौतारी सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
६	पुतलीखेत कार्कीनेटा सडक	२० मिटर	१.५ मिटर	क
७	देउराली फापरथुम काउले सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ
८	भुद्रुमपोला कलिनडांडा छाप सेरा सम्दीखोला सडक	६ मिटर	१.५ मिटर	घ

माथि उल्लेखित सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र सम्बन्धमा गाउँपालिकाले तोकेभन्दा बढी क्षेत्राधिकार हुने गरि जिल्ला वा केन्द्रले सडक अधिकार क्षेत्र तोकेमा स्वतः जिल्ला वा केन्द्रले तोकेको सडक अधिकार क्षेत्रलाई पालना गरिनेछ।

मिति:-...../...../..

आँधीखोला गाउँपालिका कार्यालयको नक्सापास सम्बन्धी सुचना

२०७२ साल वैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भुकम्प पछि रोकिएको यस गाउँपालिकाको नक्सापास प्रक्रिया निम्न बमोजिम सुचारु गराइएको सम्पूर्ण आँधीखोला गाउँवासीलाई जानकारी गराईन्छ ।

१. नयाँ वन्ने घर वनाउँदा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले वनाएको वस्ती विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत मापदण्ड २०७२ तथा आँधीखोला गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड ,२०७२ अनुसरण गरि वनाउनुपर्ने ।

२. गाउँपालिकामा आंशिक रुपमा नक्सापास भएका १७ मिटर भन्दा कम उचाई भएका तत्कालिन भवन संहिता पालना गरेका भवनहरुलाई मिति २०७२/१०/१२ देखि २०७३/१०/११ गते भित्र नक्सापास प्रकृत्यामा आउन अनुरोध गरिन्छ ।

३. गाउँपालिका भित्र स्वीकृत लिई वनेका भवनहरुको अभिलेख गाउँपालिकामा राख्नुपर्ने हुँदा मिति २०७२/१०/१२ देखि २०७३/१०/११ गते भित्र अभिलेखिकरण गर्न आउन अनुरोध गरिन्छ ।

साथै गाउँपालिका भित्र वनाउने कुनै पनि भौतिक संरचना गाउँपालिकाको स्वीकृती लिई मात्र वनाउन पर्ने, स्वीकृती नलिई वनाइएको संरचना कानुन विपरित हुने र त्यस्ता संरचना गाउँपालिकाले कुनै पनि वेला भत्काउन सक्ने ब्यहोरा जानकारी गराईन्छ । त्यसैले सम्पूर्ण गाउँवासीलाई भुकम्प प्रतिरोधात्मक भवनको स्वीकृती लिई मात्र भवन निर्माण गर्नहुन आँधीखोला गाउँपालिका हार्दिक अनुरोध गर्दछ ।

प्रमुख एब कार्यकारी अधिकृत
आँधीखोला गाउँपालिका कार्यालय
कृषि, स्याङ्जा ।

सम्झौता पत्र

का निवेदक श्री(यसपछि पहिलो पक्ष भनिने) र भवन
ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोके बमोजिमको योग्यता पुगेका स.ई. श्री (यसपछि दोस्रो पक्ष
भनिने) बीच पहिलो पक्षको आँधीखोला गाउँपालिका वडा न..... साबिक गा.वि.स. को कि.न. मा बन्ने
नया घरको स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गर्ने कार्यको निर्माण कार्य सम्पन्न हुने समयसम्म सुपरिवेक्षणको
लागि निम्न शर्त हरुमा दुवै पक्ष सहमत भइ यो सम्झौता गरिएको छ।

शर्तहरू :-

- १) स्वीकृत नक्सा बमोजिम घर निर्माण गर्नु पहिलो पक्षको दायित्व हुनेछ ।
- २) स्वीकृत नक्सा बमोजिम घर निर्माण नभएमा दोस्रो पक्षले पहिलो पक्षलाई नक्सा बमोजिम घर निर्माण गर्न अनुरोध गर्नेछ र उक्त अनुरोधलाई पहिलो पक्षले स्वीकार गर्नुपर्नेछ । अन्यथा दोस्रो पक्षले घर निर्माण कार्य रोक्का राखी गाउँपालिकामा जानकारी गराउनेछ ।
- ३) पहिलो पक्षले निर्माण सुपरिवेक्षणको लागि दोस्रो पक्षलाई बोलाएको बखत निर्माण सुपरिवेक्षण गर्नु दोस्रो पक्षको दायित्व हुनेछ अन्यथा पहिलो पक्षले यो संझौता रद्द गरि अर्को योग्यता पुगेको प्राविधिक संग निर्माण सुपरिवेक्षणको लागि सम्झौता गर्न सक्नेछ ।
- ४) घर निर्माण सुपरिवेक्षणको लागि पहिलो पक्षले दोस्रो पक्षलाई सुपरिवेक्षण बापत रु.....
(अक्षरुपि) दिनुपर्नेछ ।

दोस्रो पक्ष

स. ई. श्री

पहिलो पक्ष

घरधनी श्री

सुधिर कुमार पौडेल

अध्यक्ष

आँधीखोला गाउँपालिका

प्रमाणिकरण मिति :- २०७५/०२/१०