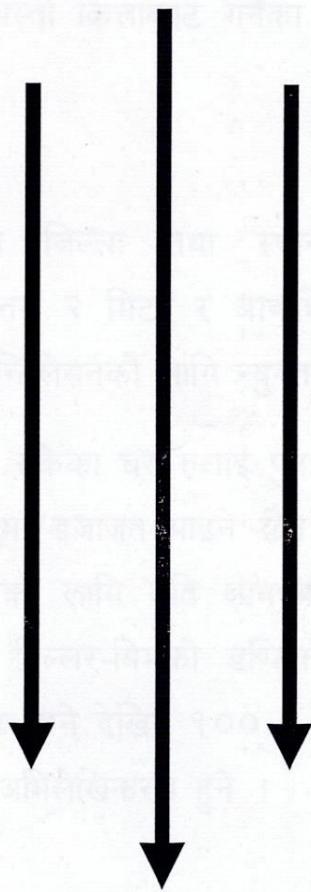


मोलुड गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय, प्राप्चा, ओखलढुङ्गा



भवन निर्माण मापदण्ड एवम् नक्शापास कार्यविधि

२०७८

मोलुड गाउँपालिका

भवन निर्माण मापदण्ड एवम् नक्शापास कार्य विधि २०७८

१. ३ आना भन्दा कम क्षेत्रफल भएको जमिनको कित्ताकाट तथा घर निर्माण इजाजत नपाइने तर सधियार र जग्गाधनिहरूले एक आपसमा न्युनतम क्षेत्रफल पूरा गर्नका निमित्त ३ आना भन्दा कम जग्गा भएको खण्डमा कित्तामिलान गर्न गाउँपालिकाले अनुमति दिन सक्ने छ तर यस्तो कित्ताकाट गर्नका लागि गाउँपालिकासंग स्वीकृति लिनुपर्ने छ ।
२. राष्ट्रिय राजमार्ग बाहेकका जिल्ला तथा स्थानीय स्तरका बाटोको लागि बजार/व्यापरिक क्षेत्रमा न्युनतम २ मिटर र आवाशिय क्षेत्रमा १.५ मिटरको सेट व्याक हुनु पर्ने साथै इयाल भेन्टिलेसनको लागि न्युनतम १ मिटर हुनुपर्ने छ ।
३. एक पटक अभिलेखिकरण भइ सकेका घरहरूलाई पुनः तला थपको इजाजत वा अन्य निर्माणको इजाजत लिन आएमा इजाजत पाइने छैन तर २०७७।१०।३० भन्दा अगाडि निर्माण भएका घरहरूको लागि अति आवश्यक भै बिकल्प नभएमा प्लिन्थ लेवलको र सुपरस्ट्रकचरको पिल्लर-बिमको डण्डिको मापदण्डको साथै प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा मापदण्ड पुग्ने देखिए १०० % शुल्क थप गरि एक पटकलाई मात्र तला थप सहितको पुनः अभिलेखिकरण हुने ।
४. जग्गा धनिले स्वयं उपस्थित भई घर निर्माण इजाजत लिन नसकेको अवस्था वा प्रथम चरण वा दोस्रो चरणको इजाजत लिइ बिदेश गईः बेपत्ता भई वा मृत्यु भई स्वयं उपस्थित भएर घर निर्माण प्रकृया पुरा गर्न तथा वारेशनामाको अछित्यारी दिन पनि नसकेको अवस्थामा एकाघर सगोलको हकवालाद्वारा घर निर्माणको इजाजत माग भएमा वार्डको सिफारिसको आधारमा जग्गा धनि नै स्वतह घर धनि हुने गरि निर्माण इजाजत पाउने ।
५. नियमानुसार प्रथम चरणको ईजाजत लिइ प्लिन्थ लेवलको काम सम्पन्न पस्त्वात दोस्रो चरणको इजाजत लिइ २ बर्ष भित्र पुरा घर निर्माण गरि सम्पन्नको प्रमाण पत्र लिनु

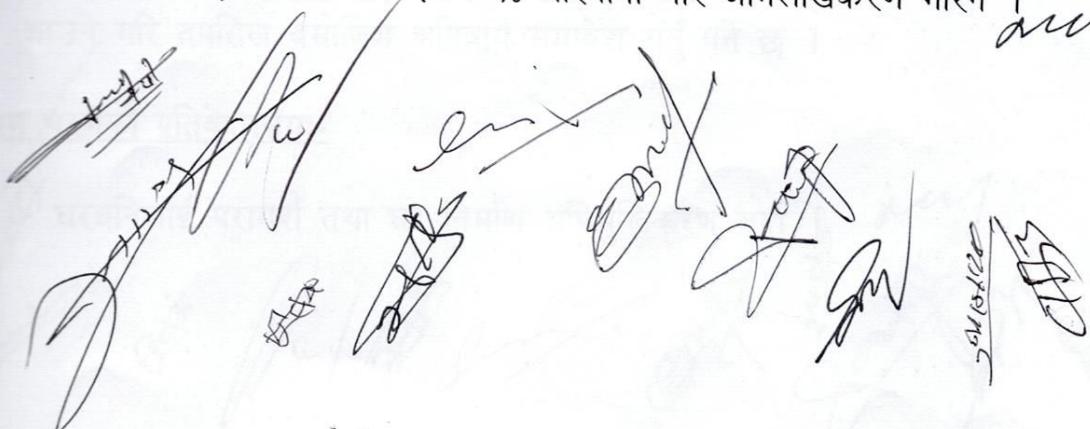
पर्नेमा सो अवधिमा निर्माण सम्पन्न हुन नसकेमा आंसिक सम्पन्नको प्रमाण पत्र लिन सकिने वा म्याद थपको लागि इजाजत लिनु पर्ने (यो म्याद अधिकतम २ बर्षसम्म मात्र थप हुने), यदि दोस्रो चरणको इजाजत बिना नै घर निर्माण गरेमा ५०% जरिवाना गर्ने साथै २ बर्ष भित्र निर्माण सम्पन्न पनि नगर्ने म्याद थप पनि नमागि घर सम्पन्न गर्नेको हकमा प्रथम तथा दोस्रो चरणको इजाजत लिएको भएमा २५% जरिवाना गरी सम्पन्नको प्रक्रिया अगाडि बढाउने ।

- ओखलढुङ्गा रामपुर प्राप्ति श्रीचौर सडक १५ मिटर
- रुपेटार जरायोटार सोलुडखोला सडक १५ मिटर
- जिरो प्वाइन्ट मान्द्रे दोभान सडक १३ मिटर
- अन्य साखा सडक ८ मिटर

७. नक्शा अनुसार निर्माण नभै वा मापदण्ड बिपरित घर निर्माण गरेमा मापदण्ड बिपरित निर्माण भएको जति घर भत्काउन लगाई पुन निर्माण गर्न लगाउने र नक्शा अनुसार निर्माण नभए नक्शा संसोधन गर्न लागाई ५०% जरिवाना लाग्ने: यस्तो अवस्था सिर्जना हुन्मा सुपरिवेक्षकको पनि कमजोरि देखिने हुँदा सुपरिवेक्षकलाई कालो सुचिमा राख्ने वा सुचिकृत खारेज गर्ने ।

८. बिना अनुमती आफुखुसी घर निर्माण गरी वा निर्माणधिन अवस्थामा पास प्रकृयाको लागि घरधनि सम्पर्कमा आएमा १००% जरिवाना गरी त्यस्ता घरको अभिलेखिकरण गरिदिने साथै अभिलेखिकरणको लागि सम्पर्कमा नआउने घरधनिहरूलाई कार्यालयबाट दिइने सेवा-सुविधा काढ्ना गर्ने ।

९. मोलुड गाउँपालिकामा प्रकृयागत रूपमा घर पास गर्नु पर्ने प्रावधान शुरुहुनु अगावै निर्माण भएका वा हाल बिना ईजाजत निर्माण भएका घरहरूको अभिलेखीकरणको म्याद समाप्त भए पस्चात पनि १०० % जरिवाना गरि अभिलेखिकरण गरिने ।



१०. जग्गा धनिकै नाममा घर निर्माण भइ पास हुने तर जग्गा लिज्मा लिई अन्य व्यक्तिले आफ्नो नाममा घर निर्माण गर्नु पर्ने भएमा प्रमाणित सम्झौता पत्रमा उल्लेख भए बमोजिम हुने ।

११. घर नक्शा इजाजत लिदा पेश गरेको जग्गाको क्षेत्रफल जग्गा धनि पुर्जामा वा कित्ता नक्शामा जुन घटी हुनेछ त्यसैलाई जग्गाको क्षेत्रफल कायम मानिने छ । यसमा विवाद देखिएमा सम्बन्धित निकायबाट जग्गा धनि स्वयंले स्पष्ट क्षेत्रफल किटान भएको प्रमाण पेश गर्नु पर्ने छ ।

१२. घर पर्खालि वा अन्य कुनै पनि संरचना निर्माण गर्दा प्रयोग हुने निर्माण एवं भौतिक सामाग्री सडक पेटि, नाला माथि राख पाउने छैन ।

१३. पेश गरेको नक्शा भन्दा २५ बर्ग फिट सम्म बढि निर्माण भएमा (अरुलाई बाधा नपुरेको खण्डमा मात्र) अतिरिक्त दस्तुर १०% र सो भन्दा बढि भएमा नक्शा संसोधन गरि हालको दस्तुरमा २५% थप लाग्ने छ ।

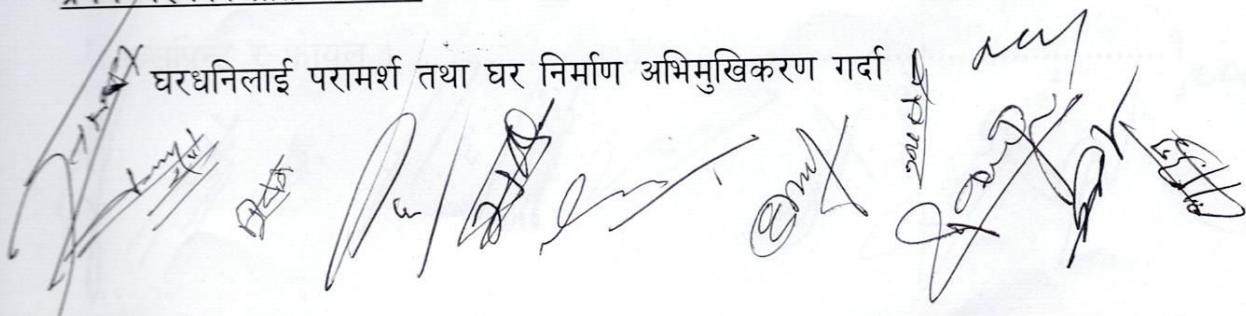
१४. घर नक्शा इजाजत प्रथम चरण (प्लिन्थ लेवल) दोस्रो चरण (सुपर स्ट्रक्चर) र तेस्रो चरणमा निर्माण सम्पन्न दिइने छ ।

१५. इजाजत लिइ निर्माण भएका १५ वर्ष भन्दा मुनिका घरहरूमा तला थपको लागि नक्शा सहित इजाजत लिन आएमा गाउँपालिकाका इन्जिनियरको निरिक्षण प्रतिवेदनको आधारमा इजाजत पाइने छ

१६. घरको नक्शा निर्माण तथा सुपरिवेक्षकको लागि गाउँपालिकामा सुचिकृत तथा व्यसायिक प्रमाण पत्र भएको कन्सल्टेन्सि लाई मात्र स्विकृत दिइको छ र उक्त कन्सल्टेन्सिमा आवद्ध ईन्जिनियरबाट शुरुदेखि सुपरभिजन भइ प्रथम लेवल तथा दोस्रो चरणको प्रतिवेदनको साथमा विभिन्न कृयाकलापको फोटो घरधनिको अनुहारसमेत आउने गरि तपसिल बमोजिम अनिवार्य समावेश गर्नु पर्ने छ ।

प्रथम चरणको प्रतिवेदनसंग:-

घरधनिलाई परामर्श तथा घर निर्माण अभियुक्तिकरण गर्दा



- > लेआउट गर्ने स्थानमा नाप-जाँच तथा कुना मिलाउँदा ।
- > जग खन्दा तथा जग बन्धनको डण्डि बाँध्दा ।
- > वेश बिम तथा पिल्लरको डण्डि बाँध्दा र पिल्लर खडा गर्दा ।
- > जग तथा जगबन्धन र प्लिन्थ लेवल सम्मको बेसबिम पिल्लर ढलान गर्दा ।
- > टाईबिमको डन्डि बाँध्दा ।
- > टाईबिमको ढलान गर्दा ।

दोस्रो चरणको प्रतिबेदन संग:-

- > टाईबिम माथिको पिल्लरको डण्डि बाँध्दा ।
- > पिल्लर ढलान गर्दा ।
- > गाहो तथा बन्धन राख्दा ।
- > स्लाव र बिमको फर्मा राख्दा ।
- > स्लाव र बिमको डण्डि राख्दा ।
- > स्लाव र बिमको ढलान गर्दा ।
- > क्यारिड गर्दा ।

नक्शापास सम्बन्धि कार्य प्रणाली

१७. नक्शापास आवेदन गर्दा समावेश गर्नु पर्ने आवश्यक प्रमाणहरू:-

क.	घर निर्माण गर्ने जग्गाको जग्गा धनिपुर्जाको फोटोकपि	१
ख.	जग्गा धनिको नागरिकताको फोटोकपि	१
ग.	डिजाइनर, इन्जिनियर र कनसल्टेन्सिको सहिछाप भएको घरको A3 साइजको घरको नक्शा	३
घ.	कन्सल्टेन्सि/ इन्जिनियर को व्यवसायिक प्रमाण पत्रको फोटोकपि	१
ड.	भवन निर्माण गर्ने जग्जाको कि.नं. प्रष्ट देखिने नापि शाखाको प्रमाणित नक्शा (ब्लुप्रिन्ट र फायल)	१

Handwritten signatures of five individuals are placed over the table rows corresponding to items K, X, G, H, and D.

च. कन्सल्टेन्सिंद्वारा भेरेको फारम तथा प्रमाणित निवेदन किताब	१
छ. सार्वजनिक, सामाजिक, सरकारी तथा गुठी संस्थान अन्तर्गतको जग्गा कमाउने मोहिको भाग हिस्सा नछुटुयाइएको वा रैकरमा पारिणत नगराएको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित अधिकार प्राप्त व्यक्ति वा संस्थाको स्विकृत पत्र.....	१
ज. चालु आ.व.को मालपोत रसिदको फोटोकपी	१
झ. घितो रहेको जग्गामा घर निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको स्विकृत पत्रको सङ्कल	१
ञ. अर्को व्यक्ति वा संघ संस्थाको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित जग्गा धनि वा निकायले सम्बन्धित वार्ड अध्यक्ष/सचिव को रोहवरमा लेखिदिएको मन्जुरिनामा वा स्विकृत पत्रको सङ्कल	१
ट. वारेस राखि नक्शा पास गर्नु पर्ने भएमा सम्बन्धित वार्डमा गरेको वारेसनामा	१
ठ. वार्डबाट प्रमाणित ४ किल्ला (कि.नं. र व्यक्तिको नाम सहित).....	१
ड. कन्सल्टेन्सिको व्यवसायिक/सुचिकृत/नविरकण प्रमाण पत्रको फोटोकपी	१
ढ. ठेकेदार/मिस्त्रिको व्यवसायिक/नविकरण प्रमाण पत्रको फोटोकपी	१
ण. घर नक्शाको एनालाइसिस् रिपोर्ट	१

१८. जग्गा प्लटिङ सम्बन्धि व्यवस्था:-

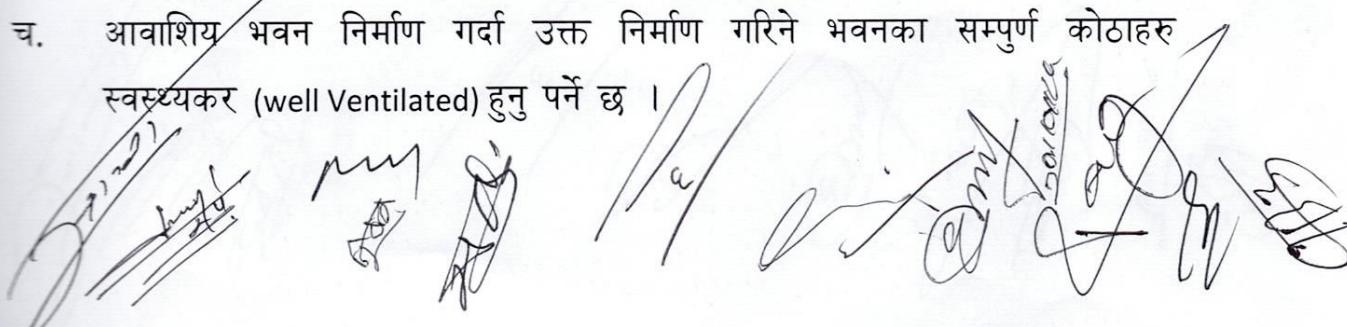
- क. जग्गा प्लटिङ गर्ने व्यक्तिले नेपाल सरकारले जारि गरेको निर्देशन बमोजिम गाउँपालिकाबाट पुर्व स्वीकृत लिइ मात्र प्लटिङ गर्नु पर्ने छ अन्यथा गाउँपालिका घर नक्शा पास वा बिकास निर्माणमा सहयोग गर्न बाध्य हुने छैन ।
- ख. प्लटहरूमा आवत-जावत गर्ने बाटो सार्वजनिक बाटोसंग अनिवार्य जिडिएको हुनु पर्ने

छ ।

ग. साबिकै देखि सार्वजनिक रूपमा चल्दै आएका कुलो तथा बाटोलाई कायमै राखिनु पर्ने छ ।

१९ भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डः-

- क. भवन निर्माण गर्दा छिमेकिलाई दुर्गन्ध नआउने गरी आफ्नो हक-भोगको जग्गामा सौचालय बनाउनु पर्ने ।
- ख. भवन निर्माण गर्दा आफ्नो भवन अगाडि गाउँपालिकाले तोके अनुसारको डिजाइन अनुसार ढल तथा नालिको निर्माण गरि घरको भान्सा अथवा वाथरूमको पानि निकास गरि ढलमा गाउँपालिकाको स्विकृत लिई जोड्न पाइने छ ।
- ग. घर कौसीबाट रेनवाटर पाइपको माध्यमबाट पानीको निकासको उचित प्रबन्ध गर्नु पर्नेछ: घर कौसीबाट डुड अथवा पाइप राखि अरुको घर, जग्गा सडक वा नालिमा पर्ने गरि पानिको फोहरा छोड्न पाइनेछैन ।
- घ. भवन निर्माण गर्दा आफ्नो भवन अगाडि गाउँपालिकाद्वारा निर्माण गरेको वा घरधनिले निर्माण गरेको ढल वा नालाको बहावमा बाधा व्यवधान गर्न पाइने छैन साथै ढल निकासमा सेफिट ट्यांकिको निस्कासन मिसाउन पाइने छैन । घरबाट निस्किएको ढललाई आफ्नो जग्गामा थिग्रिने ट्यांकिमा हालेर त्यस पछि मात्र नालिमा मिसाउनु पर्ने छ ।
- ड. भवन निर्माण गर्दा निर्माण सामाग्री सडक, नाली पेटी वा अन्य सार्वजनिक स्थलमा थुपार्न पाइने छैन । बाध्यात्मक अवस्थामा तोकेको शुल्क तोकिएको अवधि सम्मको लागि मात्र निर्माण सामाग्री राख्ने अनुमतिको लागि आवेदन गरेमा गा.पा.ले माग बमोजिम निर्माण सामाग्री राख्ने अनुमति दिनस सक्ने छ, यस्तो अवस्थामा सवारि तथा पैदल यात्रिहरूलाई आवत जावतममा कुनै किसिमको बाधा अवरोध हुने गरि, नालिमा पानिको बहाव रोकिने गरि निर्माण सामाग्री राख्न पाइने छैन ।
- च. आवाशिय भवन निर्माण गर्दा उक्त निर्माण गरिने भवनका सम्पुर्ण कोठाहरु स्वस्थ्यकर (well Ventilated) हुनु पर्ने छ ।



छ. गाउँपालिका क्षेत्रभित्र तथा सिमानाबाट बरने कुनै पनि खोलाको किनारमा निर्माण गरिने प्लट तर्फ १० मिटर छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाइने छ खोला किनारमा स्थायी प्रकृतिको तटबन्ध निर्माण भएको अवस्थामा ५ मिटर जग्गा छोडेर निर्माण गर्न पाइने छ ।

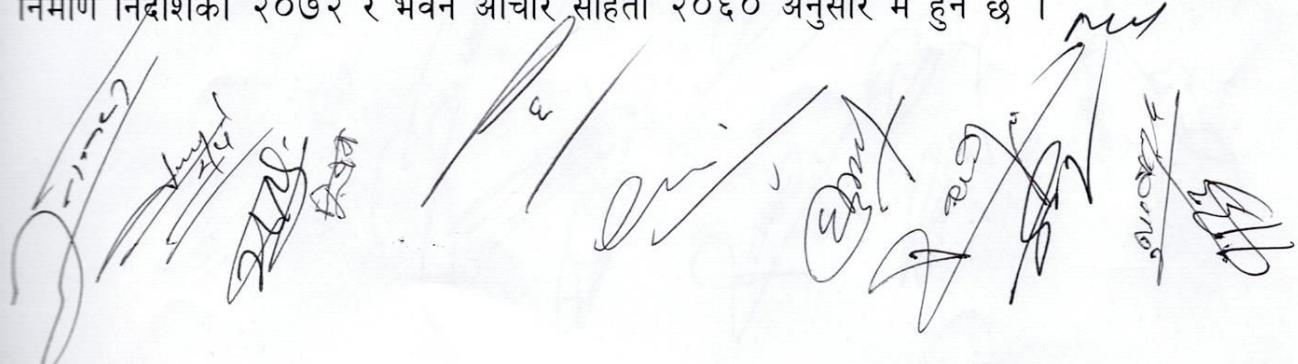
ज. चलचित्र, हाइभिजन, सर्कस, सभागृह, आदि सार्वजनिक भवन तथा विद्यालयहरूको निर्माण तथा संचालनमा प्रचलित कानुनमा उल्लेखित व्यवस्थाको अतिरिक्त तपसिल बमोजिम थप प्रवन्ध भएको हुनु पर्ने छः-

१. अग्नि नियन्त्रक संयन्त्र र सो संचालन गर्ने जनशक्तिको व्यवस्था ।
२. हलभित्र प्रयास पानि तथा व्यवस्थित शौचालयको प्रवन्ध गर्नुपर्ने छ ।
३. प्रयास मात्रामा हावा छिर्ने व्यवस्था ।
४. विद्युत आपुर्ति अवरुद्ध भएमा जेनेरेटरको व्यवस्था ।
५. ३०० जना सम्म व्यक्तिको लागि २ वटा र सो भन्दा माथि हरेक २५० जनाको लागि थप एउटा प्रवेश तथा निकाशद्वारा र ड्रेसिङ कोठाको लागि बेगलै प्रवेशद्वाराको व्यवस्था ।
६. सजिलैसंग आवत-जावत गर्न सक्ने करिडोरको व्यवस्था ।
७. पार्किङको व्यवस्था ।

झ. स्वीकृत नक्शा अनुसार गाउँपालिकाको प्राविधिक तथा प्राविधिक तथा सुपरिवेक्षक (कन्सल्टेन्सि) बाट रेखान्कन (ले आउट) गराएर मात्र निर्माण कार्य शुरु गर्नु पर्ने ।

ज. कम्पाउण्ड वाल निर्माण गर्दा जमिन सतह भन्दा माथी ४ फिट मात्र लान सकिने छ, त्यो भन्दा माथिलानु परेमा तार जालि राख्न सकिने छ ।

ट. सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा अनिवार्य रूपमा अपाडगमैत्री हुने गरि शहरी तथा भवन निर्माण निर्देशिका २०७२ र भवन आचार सहिता २०६० अनुसार मै हुने छ ।



ठ. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु भन्दा पहिला आफ्नो घर कम्पाउण्ड भित्र रुख जातिका २ वटा बिरुवा रोपेको ब्यहोरा प्राविधिक प्रतिवेदन मार्फत देखिएको हुनुपर्ने छ ।

२०. राजस्वको दर रेट तपसिल बमोजिम हुने छः-

- क. नक्शा पास निवेदन फारम (किताव) रु. १०००।-
- ख. घरनक्शा निरिक्षण तथा सर्जिमिन दस्तुर रु. १०००।-
- ग. लेआउट दस्तु रु. ५००।-
- घ. सार्वजनिक पुर्वाधार मर्मत दस्तुर रु. ३००।-
- ड. प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि दस्तुर रु. ३००।-
- च. नक्शाको प्रतिलिपि दस्तुर रु. ५००।-
- छ. घर नक्शा नामसारी दस्तुर प्रति घर (क-ख-म-घ) रु.५०००।-, रु.३०००।-
, रु.२०००।-, रु.५०००।-
- ज. घरनक्शा पास (अभिलेखिकरण समेत) दस्तुर (१००० बर्गफिट सम्म, २००० बर्गफिट सम्म, ३००० बर्गफिट सम्म, ३००० बर्गफिट माथि) ... क्रमशः
रु४।-, रु५।-, रु६।-, रु७।-
- झ. घर नक्शा पास घ लेवलका लागि एकमुस्ट रु. २०००।-
- ज. कन्सल्टेन्सि सुचिकृत/ब्यवसायिक प्रमाण पत्र/निविकरण बार्षिक रु. ३०००।-
- ट. ठेकदार/मुख्य डकर्मि सुचिकृत/ब्यवसायिक प्रमाण पत्र/निविकरण बार्षिक रु.
५०००।-
- ठ. कम्पाउण्ड वाल निर्माण दस्तुर (प्रति फिट लम्बाई) रु. ४।-
२९. यस कार्यबिधिमा उल्लेख नभएका भवन आचार संहिता तथा मापदण्डहरु बस्ति बिकास शहरी तथा भवन निर्माण निर्देशिका २०७२ र भवन आचार संहिता २०६० अनुसार नै लागु हुने छन् ।

