

अनुसूची-२

(दफा ४ तथा अनुसूची -१ को भाग-२ सँग सम्बन्धित)



मोदी गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड-८, संख्या-११, मिति - २०८१/०४/०८

भाग-२

नेपालको संविधान बमोजिम मोदी गाउँ कार्यपालिकाले बनाएको देहाय बमोजिमको कार्यविधि
सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

मोदी गाउँपालिकाको भवन निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि २०८१

प्रस्तावना: मोदी गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण भएका भवन, तल्ला थप हुने भवन, नयाँ निर्माण गरिने भवन तथा संरचनाहरूको नक्सापास गर्ने, निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र जारी गर्ने तथा अभिलेखिकरण गर्ने कार्यलाई सरल, व्यवस्थित र थप प्रभावकारी बनाउन वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी मोदी गाउँपालिकाले यो कार्यविधि बनाएको छ ।

परिच्छेद -१

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ : (१) यस कार्यविधिको नाम “मोदी गाउँपालिका भवन निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०८१” रहेको छ ।

(२) यो कार्यविधि तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा : विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा

(क) “आवश्यक कागजात” भन्नाले भवन निर्माण इजाजत प्राप्त गर्न, निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न वा अभिलेखिकरण गर्न पेश गर्नुपर्ने भवन सम्बन्धि कागज प्रमाणलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ख) “एकाघरको व्यक्ति” भन्नाले नक्सावालासँग एकासगोलमा बस्ने परिवारका अन्य सदस्यलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ग) “डिजाइनर” भन्नाले मोदी गाउँपालिकामा दर्ता भएका भवनको नक्सा डिजाइन गर्न अनुमति प्राप्त डिजाइनर/कन्सल्टेन्टलाई सम्झनु पर्दछ ।

(घ) “तत्कालीन मापदण्ड” भन्नाले भवन निर्माण गर्न अनुमति लिएको मिति वा भवन निर्माण गरेको मितिमा लागू भएको भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्डलाई सम्झनुपर्दछ ।

(ङ) “नक्सापास” भन्नाले आफ्नो हक भोग र स्वामित्वको जग्गामा प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता बमोजिम नयाँ भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिने, पुरानो भवनमा तल्ला थप गर्ने, बनेको संरचनामा आवश्यक थप घट गर्ने वा निर्माण भैसकेको भवनको नियमित गर्ने कार्य समेतलाई सम्झनु पर्दछ ।

(च) “गाउँ कार्यपालिका” भन्नाले मोदी गाउँपालिका, गाउँ कार्यपालिका सम्झनु पर्दछ ।

(छ) “निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र” भन्नाले भवन निर्माण सम्पन्न भएको प्रमाणित गर्ने प्रमाणपत्रलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ज) “प्राविधिक सर्जमिन” भन्नाले प्राविधिकबाट भवन निर्माण स्थल वा अन्य विवादित स्थलको अवलोकन, नापजाँच गरी पेश गरेको स्केच वा लिखित व्यहोरा वा फोटो वा आवश्यकतानुसार तीनै प्रकृतिको विवरण उल्लेखित प्रतिवेदनलाई सम्झनु पर्दछ ।

(झ) “अध्यक्ष” भन्नाले मोदी गाउँपालिकाको अध्यक्षलाई सम्झनुपर्दछ ।

- (ज) “मापदण्ड” भन्नाले मोदी गाउँपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०८१ सम्मन्वित पर्दछ ।
- (ट) “प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत” भन्नाले मोदी गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्मन्वित पर्दछ ।
- (ठ) “वडा अध्यक्ष” भन्नाले सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्षलाई सम्मन्वित पर्दछ ।
- (ड) “वडा समिति” भन्नाले सम्बन्धित वडाको वडा समितिलाई सम्मन्वित पर्दछ ।
- (ढ) “सभा” भन्नाले मोदी गाउँपालिकाको गाउँ सभालाई सम्मन्वित पर्दछ ।
- (ण) “सर्जमिन” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धमा सम्बन्धित जग्गा, बाटो, संधियार आदि विषयमा सम्बन्धित वडाका जनप्रतिनिधिको रोहवरमा कम्तीमा ५ जना स्थानीय भद्र भलाद्मीको स्पष्ट भनाइ समावेश गरी गरिएको कागज सम्मन्वित पर्दछ ।
- (त) “श्रेस्ता” भन्नाले भवन निर्माणसँग सम्बन्धित जग्गाको अभिलेखलाई सम्मन्वित पर्दछ ।

परिच्छेद -२

भवन निर्माण अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था

३. नक्सा दर्ता गर्नुपर्ने: (१) मोदी गाउँपालिकाको क्षेत्रभित्र कुनै स्थानमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्तिले गाउँपालिकाको भू-उपयोग वर्गीकरण नक्सा अनुसार गाउँपालिकामा सुचिकृत भएका डिजाइनर/परामर्शदाताबाट नक्सा डिजाइन गराई कार्यालयमा स्वयम् उपस्थित भई गाउँपालिकाले तोकेको नक्सापास दरखास्त फाराम भरी गाउँपालिकाको प्राविधिक शाखामा दर्ता गराउनु पर्नेछ । भवन निर्माण अनुमती प्राप्त गर्न दरखास्त दिदा अनुसूचि (१) मा उल्लेख गरे बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

(२) प्राप्त नक्सा दर्ता डेस्क (Registration Desk) मा अनुसूचि (१) मा उल्लेखित कागजातहरुको जाँच गरी भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड तथा भवन संहिता सम्बन्धी प्राविधिक पक्ष जाँच गर्न प्राविधिक डेस्क (Technical Desk) मा पठाइनेछ ।

(३) उक्त नक्सा प्राविधिक डेस्क (Technical Desk) मा जाँच भई प्रचलित मापदण्ड र भवन संहिता अनुकूल भएमा नक्सा पास दस्तुर बुझाउन राजश्व डेस्क (Revenue Desk) मा पठाइनेछ । त्यसपछि सम्बन्धित नक्सावाला वा एकाघरको व्यक्तिले गाउँपालिकाको राजश्व शाखा वा तोकेको बैंक खातामा तोकिए बमोजिमको नक्सापास दस्तुर बुझाउनु पर्नेछ । नक्सापास दस्तुर बुझाए पश्चात नक्सा दर्ता भई राजश्व डेस्क (Revenue Desk) बाट थप कारवाहीको लागि वार्ड डेस्क (ward Desk) मा पठाइने छ ।

(४) नक्सा दर्ता भएको व्यहोरा घरधनीको मोवाइल नम्बरमा एस.एम.एस.(SMS) वा अन्य माध्यम बाट जानकारी गराइनेछ ।

(५) वार्ड डेस्क (ward Desk) बाट विवरण भरिएको नक्सा फाइल कार्यालयको कर्मचारी वा सम्बन्धित नक्सावाला वा एकाघरको व्यक्ति मार्फत् वडा कार्यालयमा पठाइनेछ । यसरी पठाइएको नक्सा फाइल जसले बुझिलिएको हो सो व्यक्तिको रेकर्ड अध्यावधिक गरी राख्नु पर्नेछ । वडामा फाइल प्राप्त भएको मितिले ३ (तीन) दिनभित्र प्रस्तावित भवनको निर्माणबाट संधियार कसैलाई मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाई १५ (पन्ध्र) दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनी सबै संधियारलाई सूचना दिनुपर्नेछ । यदि संधियार फेला नपरे वा म्याद बुझ्न नमाने त्यस्ता संधियारको घरदैलो, वडा कार्यालय र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देख्ने गरी म्याद सूचना टाँस गर्नुपर्नेछ । म्याद सूचना टाँस गर्दा कम्तिमा २ (दुई) जना स्थानीय भद्र भलाद्मी र वडाका जनप्रतिनिधि रोहवरमा बस्नु पर्नेछ ।

(६) संधियारका नाममा सूचना जारी भएको मितिले १५ दिन भित्र संधियारको उजुर/वाजुर नपरेमा म्याद नाघेको ३ (तीन) दिनभित्र कार्यालयले तोकेको प्राविधिक खटि गई स्थलगत जाँच तथा सर्जमिन गर्नु पर्नेछ । यसरी जाँच गर्दा दरखास्तमा उल्लेख भएबमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको स्पष्ट व्यहोरा उल्लेख गर्नुपर्नेछ । यदि तोकिएको म्यादभित्र संधियारको उजुरी परेमा उजुर परेको मितिले ३ (तीन) दिनभित्र उजुर सहितको नक्सा फाइल सम्बन्धित वडा कार्यालयले गाउँपालिकाको प्रशासन शाखामा पठाउनु पर्नेछ । उजुरी सम्बन्धमा नक्सापास गर्ने गरी निर्णय भएमा नक्सापासको प्रक्रिया जुन चरणमा स्थगित भएको छ सोही चरणबाट अघि बढ्नेछ ।

(७) उपदफा (६) बमोजिम स्थलगत जाँच गर्ने प्राविधिकले भवन निर्माण सम्बन्धी प्रचलित मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने/नमिल्ने कुराको अतिरिक्त सर्जमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिहरूले भनेका कुराहरु समेत खुलाई सर्जमिन मुचुल्का तयार गरी ७ (सात) दिनभित्र प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । सर्जमिन मुचुल्का वडा अध्यक्ष वा तोकिएको वडा सदस्यको रोहवरमा गर्नु पर्नेछ ।

(८) उपदफा (७) बमोजिम पेश भएको फोटो सहितको स्थलगत सर्जमिन प्रतिवेदन नक्सा फाइलमा संलग्न गरी वडा कार्यालयले खटाएको कर्मचारी वा नक्सावाला वा एकाघरको व्यक्ति मार्फत गाउँपालिका प्राविधिक शाखाको नक्सा पास उपशाखामा फिर्ता पठाइनेछ ।

(९) उपदफा (८) बमोजिम फिर्ता आएको नक्सा फाइल गाउँपालिका प्राविधिक शाखाको नक्सा पास उपशाखामा प्राप्त भएपछि आवश्यक देखिए सम्बन्धित प्राविधिकबाट पुनः चेकजाँच गरी फाइल फिर्ता आएको मितिले ७ (सात) दिनभित्र

नक्सापास गरी अनुसूचि-२ बमोजिमको ढाँचामा भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनु पर्नेछ ।

(१०) भवन निर्माण अनुमति दिएपछि नक्सावाला वा एकाघरको व्यक्तिको मोवाइलमा भवन निर्माण गर्न अनुमति दिएको नम्बरमा एस.एम.एस.(SMS)वा अन्य माध्यम बाट जानकारी गराइनेछ ।

(११) नक्सा दरखास्त दर्ता गरेको मितिले सामान्यतः नक्सा स्वीकृत भई अनुमति दिन एक महिनाको समय लाग्नेछ ।

(१२) तल्ला थप गर्ने भवनको नक्सापास प्रक्रिया समेत यसै परिच्छेदमा नयाँ भवन निर्माण गर्न पूरा गर्नुपर्ने प्रक्रिया बमोजिम नै हुनेछ । त्यसै गरि एम.आर.टि पुरा नभएका भवनहरूको हकमा स्ट्रक्चरल इन्जिनियर मार्फत चेकजाँच गरि प्रतिवेदनको आधारमा प्रबलीकरण (रेक्ट्रोफिटिङ) गरेर मात्रै प्रक्रिया अगाडि बढाइनेछ । अनुसूचि १ मा उल्लेख गरिएका कागजातहरूको अतिरिक्त यस अधि पास गरेको भवनको नक्सा र प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी, चालू आ.व.सम्मको कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपी र घरको फोटो समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।

(१३) प्लीन्थ लेभल (Plinth Level) सम्मको स्वीकृति लिइ स्वीकृत नक्सा र तत्कालीन भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुकूल निर्माण सम्पन्न भएको भवनहरूका लागि सुपर स्ट्रक्चर (super structure) तहको भवन निर्माण अनुमति पत्र लिन र नक्सापास गर्न आव्हान गरिनेछ । यसरी निवेदन पेश गर्ने नक्सावालाहरूका लागि हाल कायम रहेको नक्सापास दस्तुर लिइ सुपर स्ट्रक्चर (super structure) तहको नक्सापास गरिनेछ । यसरी नक्सापास भएपछि भवन निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र जारी गर्ने सम्बन्धी अन्य व्यवस्था दफा (९) मा तोकिए बमोजिम नै हुनेछ ।

४. नक्सामा हेरफेर सम्बन्धी व्यवस्था: (१) भवन निर्माण गर्न नक्सा स्वीकृती लिइसकेको वा स्वीकृति लिने प्रकृत्यामा रहेको अवस्थामा भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकूल हुने गरी संशोधित नक्सा स्वीकृतिको लागि पुनः पेश भएमा स्वीकृत नक्सा भन्दा घटी वा बढी क्षेत्रफल हुनेगरी हेरफेर गरेमा बढी क्षेत्रफलको हकमा तोकिएको दररेट बमोजिम दस्तुर लिने एवम् संशोधित नक्साको हकमा तोकिएको नक्सा संशोधन दस्तुर लिई संशोधित नक्सा स्वीकृत गरिनेछ ।

(२) स्वीकृत भवनको मोहडा परिवर्तन गर्नुपर्ने भएमा संशोधित नक्सा पेश गर्नुपर्नेछ र सो को दस्तुर संशोधित नक्सा दस्तुर सरह नै हुनेछ ।

५. बाटो सम्बन्धी व्यवस्था: भवन निर्माण गर्न नक्सा पेश गर्दा भवन निर्माण स्थलसम्म आवातजावत गर्ने बाटो अनिवार्य हुनु पर्नेछ । बाटो सम्बन्धी व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछ :

(१) नापी नक्सा र फिल्डमा बाटो जनिएकोमा सो बमोजिम बाटो कायम हुनेछ । बाटोको अवस्था (लम्बाइ, चौडाई) नापी नक्सा र फिल्डमा फरक परेमा नापी नक्सा बमोजिम गरिनेछ । प्रचलित मापदण्ड अनुसार फिल्डमा बाटो रहेको तर नापी नक्सामा सो बमोजिमको बाटो भएको नदेखिए बाटोमा प्रयोग भएको जग्गाको सम्बन्धित जग्गाधनीको उपस्थिति/लिखित सहमतीमा वडाबाट सर्जमिन गरी फिल्डको बाटोलाई आधार मान्न सकिनेछ ।

(२) निजी जग्गालाई बाटो देखाइ नक्सापास गर्नुपर्ने भए सम्बन्धित जग्गाधनी वडा कार्यालयमा उपस्थित भई वडा अध्यक्ष वा वडा सदस्यको रोहवरमा सनाखत भएको मन्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ । यसरी नापी नक्सामा बाटो नभएको तर फिल्डमा निजी जग्गाबाट बाटो देखाई नक्सापास गर्नुपर्ने अवस्थामा स्थानीय साँध संधियार, गाउँपालिका बाट खटाईएको अमिन र जग्गाधनीको उपस्थितिमा सर्जमिन गर्नु पर्नेछ ।

(३) नापी नक्सामा बाटो नभएको तर राजिनामाको कागज, लालपूर्जा वा अन्य जग्गा सम्बन्धित कागजातहरुमा बाटो रहेको भए सो बाटोलाई आधारमानी नक्सापास गरिनेछ ।

(४) नापी नक्सामा बाटो नदेखिएको तर पहिल्यै देखि चलन चल्तीमा आवतजावत गर्ने गोरेटो बाटो रहेछ भने सो बाटोलाई आधार मानी नक्सापास गरिनेछ । पहिल्यै देखि बाटो थियो/थिएन भन्ने विषयमा विवाद परेमा वडा प्रतिनिधिको रोहवरमा कम्तिमा ३ जना स्थानीय भद्र भलाद्मीको उपस्थितिमा सर्जमिन गरी सर्जमिनमा उल्लेखित व्यहोरा बमोजिम गरिनेछ । बाटोको चौडाई कम्तिमा ४ मिटरको हुनुपर्नेछ । साविकको भवनमा ४ मिटरभन्दा कमको बाटो भएपनि नयाँ निर्माण गर्दा कम्तिमा ४ मिटर कायम गर्नुपर्नेछ । तर मुख्य सडकबाट ५० मिटर भित्रमा बाटो टुङ्गिने रहेछ भने २.५ मिटर बाटो कायम भएमा साविकको भवनमा एकपटकलाई नक्सा अभिलेखिकरण गर्न बाधा पर्ने छैन । गोरेटो बाटो र ५० मिटर भित्र टुङ्गिने दुवै अवस्थाका बाटोमा सेट व्याक अनिवार्य छैन ।

(५) नापी नक्सामा सार्वजनिक, पर्ती, नदी उकास, गुठी आदि जनिएको वा कुनै व्यक्तिको हक भोग वा स्वामित्वमा नरहेको सार्वजनिक प्रकृतिको जग्गा देखिने तर फिल्डमा त्यस्ता जग्गा बाटोको रुपमा पहिल्यैदेखि प्रयोग गरिदै आएको, दुई वा दुईभन्दा बढी स्थानीय बासिन्दाहरु सो बाटो प्रयोग गरी आवत जावत गरिरहेको देखिए, सोही बाटोलाई देखाइ यसअघि यस कार्यालयबाट नक्सा समेत पास गरेको रहेछ भने वडा कार्यालयबाट स्थानीय बासिन्दाहरुको उपस्थितिमा सर्जमिन गरी सर्जमिनबाट बाटो रहेको प्रमाणित भए त्यस्तो बाटोलाई सर्जमिन व्यहोरा, वडाको सिफारिस, यसअघि सोही चलन चल्तीको बाटोलाई आधार मानी नक्सापास गरिनेछ । तर स्थलगत अवस्थालाई आधारमानी बाटो देखाई नक्सापास गरिएको मात्र कारणबाट त्यस्तो जग्गा बाटो कायम हुनसक्ने छैन । गाउँपालिकाले त्यस्ता जग्गाको

उपयोग अन्य प्रयोजनमा गर्नुपरेमा यस उपदफा बमोजिम बाटो देखाई नक्सापास गरेको कारण मात्रले बाधा पुगेको मानिने छैन ।

(६) नापी नक्सामा राजकूलो, खोला, खोल्सा वा यस्तै प्रकृतिको कुलो वा पानी लैजाने भाग देखिएको तर फिल्डमा बाटो निर्माण गरी अधिदेखि बाटोको रुपमा चलन चल्ती भई सोही बाटोलाई देखाइ यसअघि यस कार्यालयबाट नक्सापास समेत भएको रहेछ भने सर्जमिन गरी वडाको सिफारिसको आधारमा राजकूलो, खोला, खोल्सा लगायत जनाइ सो बमोजिमकै मापदण्ड अनुरूप नक्सापास गरिनेछ ।

(७) उपदफा (१) (२) (३) बमोजिम बाटो देखाई नक्सापास भएको जग्गाहरुको लगत कट्टा गरी बाटोमा लगत कायम गर्न सम्बन्धित जग्गाधनीहरुको सहमतीमा नक्सा पास गर्ने जग्गासम्म बाटो कायम गर्न नियमानुसार सम्बन्धित निकायमा लेखी पठाउनुपर्नेछ ।

(८) नयाँ ट्रयाक खोल्ने बाटोको चौडाई कम्तिमा ५ मिटर को हुनुपर्नेछ, जस्को सेटब्याक २/२ मिटर हुनेछ ।

६. नक्सापास सम्बन्धी विशेष व्यवस्था: (१) नक्सापास बिना निर्माण गरिएको भवन वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गरी निर्माण गरिएको भवन वा नक्सापास प्रक्रियामा रहेको तर पास भैनसकेको अवस्थामा निर्माण भएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता पालना भए/नभएको प्राविधिक बाट यकिन गरी उपयुक्त देखिएका भवनको हकमा घरधनि वा एकाघर व्यक्तिले अध्यक्ष समक्ष सुनुवाईको लागि पेश गर्नुपर्नेछ । त्यस्ता भवनहरुको प्राविधिक प्रतिवेदन, नक्सा सहितको निवेदकको उपर नक्सावालाको भनाइ समेत सुनी/सुनुवाइ गरी अध्यक्षले अनुसूची ३ बमोजिमको नक्सापास सिफारिस गरेको खण्डमा नक्सा पास सम्बन्धि नियमानुसार दस्तुर लिइ गाउँपालिकाको अध्यक्ष, प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत वा निजले अधिकार प्रत्यायोजन गरेको अधिकारीलाई नक्सा पास गर्न वा भवनको कुनै भाग भत्काउने गरि ठहर गरिए बमोजिम नक्सा पास सम्बन्धी थप कारवाही अगाडि बढाउन निर्देशन दिनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम नक्सापास सम्बन्धी विशेष अवस्थाको लागि गठन हुने समिति गाउँपालिकाबाट नक्सा पास नियमित गर्ने सूचना प्रकाशन गरेको मितिले ६ महिना हुनेछ ।

परिच्छेद ३

भवन निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र सम्बन्धी व्यवस्था

७. भवन निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र लिनुपर्ने : (१) गाउँपालिका र नक्सा दरखास्तवाला बीच भवन निर्माण सुपरिवेक्षण तथा अनुगमन गर्न गरिएको प्रतिवेदन बमोजिम निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चात् निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र जारी हुनेछ ।

(२) भवन निर्माण सम्पन्न भएपछि हरेक घरधनीले भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र लिनुपर्नेछ । भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न तोकिए बमोजिमको कागजात सहित निवेदन दिनु पर्नेछ ।

- (३) उपदफा (२) बमोजिम निवेदन पेश भएपछि ३ (तीन) दिनभित्र प्राविधिक शाखाको नक्सा उपशाखा द्वारा तोकिएको प्राविधिकबाट निर्माण सम्पन्न भएको भवनको स्थलगत निरीक्षण गरी नक्सापास गर्दा तोकिएको शर्त पालना गरे/नगरेको फोटो सहितको प्राविधिक प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (४) उपदफा (३) बमोजिमको प्राविधिक प्रतिवेदनमा निर्माण भएको भवन संरचनाले भवन संहिता तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड पूर्ण रूपमा पालना गरे/नगरेको स्पष्ट खुलाई पेश गर्नुपर्नेछ । उक्त प्रतिवेदनको आधारमा देहाय बमोजिम भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण पत्र दिईनेछ ।
- (क) स्वीकृत नक्सा बमोजिम प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता पालना गरेको भए सोही व्यहोरा खुलाई घरधनीलाई स्वीकृती विना थप निर्माण नगर्ने व्यहोराको कबुलियतनामा गराई अनुसूची-५ बमोजिमको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ ।
- (५) प्राविधिकबाट पेश गरेको प्रतिवेदन सहित भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्न गाउँपालिका प्राविधिक शाखाको नक्सा उपशाखाका सम्बन्धित प्राविधिकहरुले अध्यक्ष, प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत वा निजले अधिकार प्रत्यायोजन गरेको अधिकारी समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ । भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था उपदफा (४) बमोजिम हुनेछ ।
- (६) सामान्यतः भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र निवेदन पेश भएको मितिले १० (दश) दिनभित्र जारी गरिनेछ ।
- (७) पूर्व स्वीकृत नक्साको कुल क्षेत्रफलको १० प्रतिशत क्षेत्रफलसम्म मापदण्ड अनुकूल हुनेगरी थप निर्माण भएको भवनको हकमा थप क्षेत्रफल खुलेको फ्लोर प्लान (Floor Plan) र इलिभेसन(Elevation) मात्र पेश गरेमा उपदफा (४) बमोजिम भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्न सकिनेछ ।

परिच्छेद ४

८. मापदण्ड सम्बन्धी व्यवस्था :

क) सडक

- पोखरा बाग्लुङ्ग राजमार्गको ROW ३० मिटरको हुनेछ जसको २/२ मिटर सेट ब्याक छोडी संरचना बनाउन सकिने छ तर भविष्यमा सडक बिस्तार भएमा सेटब्याकको क्षेत्रमा बनेको संरचनाको क्षतीको जिम्मेवारी घरधनी स्वयं हुनेछ ।

२. मोदी गाउँपालिका भित्रका दुई वा दुई भन्दा बढी वडाहरु जोड्ने मुख्य सडक, अन्य गाउँपालिका, नगरपालिका सँग जोड्ने मुख्य सडकहरु ८ मिटरका हुनेछन्, गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको सडकको सेटब्याक १.५/१.५ मिटर रहनेछ, संघ, प्रदेश बाट निर्माण भई संचालन भएका सडकहरुको हकमा सोहि निकायले तोकिए बमोजिमको मापदण्ड कायम हुनेछ ।
३. गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको सडकको मापदण्ड र अनुमति बिना निर्माण गरिएका जुनसुकै संरचना जुनसुकै बेला गाउँपालिकाले हटाउन र भत्काउन सक्नेछ ।
४. नक्सापास नगरिकन बनाउने जुनसुकै कच्ची ,पक्की संरचना स्थलका समानहरु गाउँपालिकाले उठाएर नियन्त्रणमा लिन सक्नेछ साथै उक्त संरचना बनाउने ठेकदार वा निर्माण कम्पनिलाई कालो सुचिमा राखिनेछ ।
५. माथिका मापदण्डसँग नबाँझिने गरि मोदी गाउँपालिका अन्तर्गत रहेका कुलो खोल्सो भल बग्ने स्थानमा घर निर्माण गर्दा न्यूनतम ४ मिटर जग्गा छोडि निर्माण गर्नु पर्दछ, जसमा केन्द्र भागबाट एकातर्फ २/२ मिटरको हुनेछ, तर ठुलो कुलो/नहरको सम्बन्धमा किनाराबाट कमिमा १/१ मिटर छोडी संरचना निर्माण गर्नु पर्दछ ।
६. माथि मापदण्ड तोकिए बमोजिम बाटो चक्काबन्दी गर्दा हाल निर्माण भैसकेका घर गोठ बाहेक घरको पेटी, पर्खाल, बोटविरुवा लगाएत अन्य कुराहरु गाउँपालिकाले आवश्यक ठानेमा जुनसुकै वखत हटाउन सक्नेछ।
७. सरकारी वा गैरसरकारी कार्यालयहरुबाट बजेट विनियोजन भै निर्माण भैसकेका बाटाहरु हाल नक्सामा उल्लेख नभएता पनि माथिकै मापदण्ड अनुसार चक्काबन्दी वा बिस्तार गरिने र सो का लागि कसैले पनि रोकछेक गर्न पाइने छैन ।
८. निर्माण भैसकेका बाटाहरुको भौगोलिक र लागत अवस्था अनुसार दुवैतर्फ सिमा रेखाङ्कन गरि आवश्यकता अनुसार दुवैतर्फ वा कुनै एक तर्फ मात्रै पनि बाटो बिस्तार गर्न बाधा पर्ने छैन ।
९. घर निर्माण गर्दा नापी नक्सामा र फिल्डमा समेत अस्पष्ट भएका बाटाहरुको हकमा नापी प्रतिनिधि जग्गा धनी र स्थानिय जनप्रतिनिधि हरुको सहमतिमा बाटो सिमा रेखाङ्कन गरिने छ ।
१०. यसरी मापदण्ड तोकिएका बाटोहरु निर्माण गर्दा अन्य संरचनाहरु जस्तै विद्युत ,पानी, ढल केवल इत्यादिमा क्षति हुन गएमा सोको पुननिर्माण मर्मत स्थानान्तरण गर्ने दायित्व सम्बन्धित संस्थाको हुनेछ ।
११. यसरी मापदण्ड तोकिएका वा नक्सामा उल्लेख भएका बाटा, सिचाई कुलाहरुलाई कुनै व्यक्ति वा संस्थाले कुनै पनि बाहनामा तारवार लगाइ बाधा पुर्याउन पाइने छैन । यदि पुर्याएको खण्डमा तत्कालै कानुन बमोजिम कारवाही गरिने छ ।
१२. नापी नक्सामा भएका बाटा तथा कुलाहरु र नापि नक्सामा नभएता पनि घर निर्माण भैसकेका बाटाहरुमा उच्च प्रथामिकताका साथ माथिका नियम लागु गरिने छ ।
१३. माथि तोकिएका मापदण्डहरु नघट्ने गरि सडकहरुको विस्तृत सर्वेक्षण गरि आवश्यकतानुसार मापदण्ड बढाउन सकिनेछ । अन्य सडक मापदण्डको हकमा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

१४. गाउँपालिका भित्रका खोलाहरु पातिखोला, रतिखोला, भुरुन्दी खोलाको किनारबाट २० मिटर र मोदीखोलाको किनाराबाट ३० मिटर र बाँकि अन्य खोलाको किनारबाट १० मिटर छोडी घर तथा भवन निर्माण गर्न सकिनेछ ।
१५. सडक निर्माण गर्दा एवं अन्य प्रयोजनको लागि समेत सार्वजनिक जग्गामा बनेको सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि व्यक्तिगत भौतिक संरचनामा जनसुकै बेला गाउँपालिकाले हटाउन सक्नेछ ।
१६. मापदण्ड सम्बन्धि अन्य समस्याहरु आई तत्काल समाधान गर्नुपर्ने भएमा गाउँ कार्यपालिकाले आवश्यक निर्णय लिन सक्नेछ ।
१७. सडक मापदण्ड सम्बन्धि अन्य व्यवस्था तोकिए बमोजिम हुनेछ ।
१८. एम.आर.टि कोडअनुसार बनेका र मापदण्ड पुरा भएका तर सम्पन्न नलिएका घरहरुलाई यो कार्यविधि लागु भएपछी एक पटकको लागि गाउँपालिकाले आवश्यक प्रक्रिया पुरा गरि पास गर्न सकिनेछ ।
१९. एम.आर.टि कोडअनुसार नबनेका र मापदण्ड पुरा नभएका घरहरुलाई यो कार्यविधि लागु भएपछी एक पटकको लागि आवश्यक प्रक्रिया पुरा गरि अभिलेखीकरण गर्न सक्नेछ ।

ख) विद्युत :

१. घर वा भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्सन लाइन भएको स्थान र अन्य लाइन बाट विद्युतीय लाइन मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।
२. कुनै पनि बाटोको विद्युत लाइन विस्तार भै विचमा रोकिएको छ भने बाँकी बाटोमा पनि विद्युत विस्तार गर्दा त्यहि क्षेत्रबाट नै विस्तार गरिने छ वा प्राविधिक हिसाबले उपयुक्त देखिएको स्थानमा पोल गाडिने छ ।
३. विद्युत लाइन विस्तार नभएको बाटोको सन्दर्भमा विद्युत पोल गाड्ने विषयमा विवाद भएको खण्डमा उपस्थित स्थानिय तथा जग्गाधनी एवं जनप्रतिनिधिहरुको उपस्थितिमा प्राविधिकले प्राविधिक रुपले उपयुक्त देखेको ठाँउमा पोल गाड्ने क्षेत्र निर्धारण गरिनेछ । साथै सम्भव भएसम्म सम्पूर्ण विद्युत विस्तारको कार्य बाटो छेउमा नै स्थानान्तरण गरिने छ । यसरी स्थानान्तरण गर्दा कुनैपनि जग्गा धनिहरुले विवाद पुर्यायमा कानून बमोजिम हुनेछ ।
४. मोदी गाउँपालिका अन्तर्गत भएका बाटोहरुमा सौर्य बत्ति विस्तार गरिने छ । यसरी सौर्य बत्ति विस्तार गर्दा अति सम्बेदनशिल क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइने छ ।
५. हाइटेन्सन लाइन सम्भव भएसम्म सार्वजनिक स्थानबाट विस्तार गरिनेछ ।

ग) खानेपानी तथा सिंचाइ :

१. मोदी गाउँपालिका अन्तर्गत रहेका प्राकृतिक श्रोत र साधनहरु गाउँपालिकाको साझा सम्पत्ति हो । यसमा कुनै व्यक्ति समुहको एकाधिकार रहने छैन । तर प्रभावित पक्षको अग्राधिकार रहेता पनि पुर्ण अधिकार रहने छैन ।
२. गाउँपालिका अन्तर्गत निर्माणाधिन योजनाहरुमा विवाद भै सम्पन्न हुन नसकेका वा सम्पन्न भै संचालनमा आउन नसकेका योजनाहरुलाई स्थलगत निरिक्षण गरि

यथाशिघ्र सम्पन्न वा संचालनमा ल्याइनेछ । विवादित योजनाहरुको स्थलगत निरिक्षण गरि निरिक्षण टोलिले संकलन गरेको प्राविधिक प्रतिवेदन बमोजिम निर्णय लिइनेछ । उक्त प्रतिवेदन कार्यान्वयन गर्दा अवरोध बाधा वा खलबल गर्ने पक्षलाई कानुन बमोजिम कारवाही गरिनेछ ।

३. माथि उल्लेखित नियमहरु लागु गर्ने सम्बन्धमा आवश्यकतानुसार नगर प्रहरी वा प्रहरी प्रशासनको सहयोग समेत लिइनेछ ।

परिच्छेद ५

विविध

९. 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 राय सहितको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । प्रचलित मापदण्ड अनुसार प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिने भए नक्सा नामसारी गर्दा लागे सरहको दस्तुर लिई भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिनेछ ।

१०. नक्सा नामसारी सम्बन्धी व्यवस्था : (१) नक्सापास गर्दा एकाघरको हकभोगमा रहेको जग्गामा बनेको भवन सहितको हक हस्तान्तरण भई अन्य व्यक्तिको नाममा स्वामित्व हस्तान्तरण भएको देखिए आवश्यक प्रमाण कागजको आधारमा साविकको नक्सावालाको नाम परिवर्तन गरी हालको घर जग्गाधनीको नाममा नक्सा नामसारी गरिदिनु पर्नेछ । नक्सा नामसारीको लागि अनुसूची ६ मा उल्लेख भए बमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

(२) अनुसूची ६ मा उल्लेख भए बमोजिमको कागजातहरु पेश भए पश्चात साविककै प्रयोजन हुने गरि नक्सा नामसारी हुनेछ । फरक प्रयोजन हुने गरि नक्सा नामसारीको लागि निवेदन पेश भएमा फरक प्रयोजन अनुसार भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकुल भए मात्र नामसारी गरिनेछ । नामसारी र प्रयोजन परिवर्तन गर्दा लाग्ने दस्तुर गाउँसभाबाट तोके बमोजिम हुनेछ ।

११. जुरी समक्ष पेश गरिने : दश हजार वर्ग फिट भन्दा बढी फ्लोर एरिया (Floor Area) भएको भवनहरुको नक्सापास गर्दा विशेषज्ञहरुको समिति जुरी (Jury) बाट चेकजाँच गरी सिफारिस भए बमोजिम नक्सापास गरिनेछ ।

१२. मोदी गाउँपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने नया भवन/घर हरुको नक्सा पास गर्ने क्रममा कुनै बाधा अड्चन आएमा नेपाल सरकारले जारी गरेको राष्ट्रिय भवन आचार संहिता र प्रचलित कानुन अनुसार हालको कार्यविधिमा आवश्यक परिमार्जन गरिनेछ ।

१३. बाधा अड्काउ फुकाउने अधिकार : यस कार्यविधि कार्यान्वयनको क्रममा कुनै बाधा अड्काउ पर्न आएमा गाउँ कार्यपालिकाले बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।

अनुसूचि-१

दफा (३) को उपदफा (१) र (२) सँग सम्बन्धित

भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गर्न पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरू

१. नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि १ प्रति
२. जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि १ प्रति
३. चालु आर्थिक वर्ष सम्मको मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि र साविकको भवन भएको जग्गामा नयाँ भवन बनाउन वा तला थप गर्न नक्सा पेश गर्ने भए सम्पत्ति कर समेत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि १ प्रति
४. कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापीको प्रमाणित नक्सा १ प्रति
५. पास गरिने नक्सा (डिजाइनर र नक्सावालाको हस्ताक्षर सहित) ३ प्रति
६. डिजाइनरको इजाजतपत्रको नविकरण सहितको फोटोकपी (सरोकारवालाबाट प्रमाणित) १ प्रति ।
७. मञ्जुरीनामा लिई भवन निर्माण गर्ने भएमा नक्सावालाले सम्बन्धित वडा अध्यक्ष वा तोकिएको सदस्य वा कानून शाखा वा प्रशासन शाखाको रोहवरमा भएको मञ्जुरीनामाको सक्कल १ प्रति ।
८. भवन निर्माण हुने जग्गा (Site) मा पुग्ने बाटो प्रष्ट नभएमा बाटो प्रमाणित हुने गरी वडा कार्यालयको सिफारिस (गुठीको जग्गा भए बाटोको लागि कित्ताकाट नहुने तर फिल्डमा बाटो भए गुठीको सिफारिश) १ प्रति ।
९. जग्गा कुनै निकायमा धितोको लागि सुरक्षण राखिएको भए सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृति पत्र १ प्रति ।
१०. गुठीको जग्गा भए गुठीको स्वीकृति पत्र र नक्शावाला मोही भएमा जग्गाधनीको र जग्गाधनीले भवन निर्माण गर्ने भएमा मोहीको मञ्जुरीनामा १ प्रति ।
११. नक्सावाला आफू उपस्थित हुन नसक्ने भएमा एकाघरको व्यक्ति वा कानून बमोजिमको अधिकार प्राप्त व्यक्तिको प्रमाणित नागरिकताको प्रतिलिपि १ प्रति ।
१२. संस्थागत/व्यापारीक भवनको लागि पेश गर्नु पर्ने थप कागजातहरू १ प्रति
 - (क) उद्योग दर्ता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि १ प्रति
 - (ख) VAT/PAN दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति
 - (ग) प्रबन्धपत्र तथा नियमावलीको प्रतिलिपि १ प्रति
 - (घ) गाउँपालिकामा व्यवसाय दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति
 - (ङ) संस्थाको निर्णय प्रतिलिपि १ प्रति

अनुसूचि - २

दफा (३) को उपदफा (५) र (६) सँग सम्बन्धित

१. वडा कार्यालयबाट १५ दिने सूचना मुचुल्कामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा सधियार तथा साक्षीहरुको हस्ताक्षर गराइ आएको प्रमाणित प्रमाण सहितको दुई प्रति घर नक्सा समेत पेश गर्ने ।
२. वडा कार्यालयबाट सर्जमिनको लागि मचुल्का समेत गराइ प्राविधिकले प्रतिवेदन पेश गरेको आधारमा भवन निर्माण इजाजत मनासिव रहेको ठहर गरेको खण्डमा आवश्यक राजश्व बुझाएको अवस्थामा इजाजत दिन सकिनेछ ।

अनुसूचि - ३

दफा (६) को उपदफा (१) सँग सम्बन्धित

नक्सापास कार्यदल सम्बन्धमा

गाउँपालिका अध्यक्ष

- संयोजक

गाउँपालिका अध्यक्षले तोकेको १ जना महिला सहित २ जना कार्यपालिका सदस्य

- सदस्य

गाउँपालिकाको प्रशासन शाखा प्रमुख

- सदस्य

गाउँपालिकाको पूर्वाधार विकास तथा भवन नियमन शाखाको

इन्जिनियर

- सदस्य सचिव

अनुसूचि - ४

दफा (६) को उपदफा (१) सँग सम्बन्धित

घर नक्सा नियमित गर्दा संलग्न गर्नु पर्ने कागजातहरु

१. घर धनिको तर्फबाट रु दशको टिकट टाँसिएको हस्तलिखित निवेदन ।
२. घर वा भवनको सक्कल नक्सा दुई प्रति ।
३. नक्सा नियमितको लागि वडाअध्यक्षको रोहवरमा साक्षी तथा सधियारको हस्ताक्षर सहितको मुचुल्का ।
४. भवनको अवस्था तथा विवरण खुलाइएको फाराम ।

पुनश्च : माथी उल्लेख भएबमोजिमका प्रमाणहरु सहित प्राविधिकले प्रतिवेदन पेश गरेको अवस्थामा कार्यदलले भवन नियमित गर्न मनासिव रहेको ठहर गरेमा आवश्यक राजश्व लिई गाउँपालिकाले भवन अभिलेख गरेको प्रमाणपत्र दिन सक्नेछ ।



अनुसूचि -५
दफा (७) को उपदफा (४) सँग सम्बन्धित
मोदी गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
पातिचौर, पर्वत ।
गण्डकी प्रदेश, नेपाल

मिति -/...../...../

भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र

..... जिल्ला न.पा./गा.पा. वडा नं.बस्ने श्री/श्रीमती
..... मोदी गाउँपालिका वडा नं.मा रहेको कि.नं. क्षेत्रफल
..... को जग्गामा नक्सा बमोजिम को निर्माण कार्य पूरा भएको
प्रमाणित गरिएको छ ।

१. जग्गाको विवरण :

साविक गा.वि.स. वडा नं.हाल मो.गा.पा. वडा नं.कि.नं. क्षेत्रफल मा
निर्माण भएको घरको लम्बाई चौडाई : उचाई :

२. चार किल्ला : पूर्व : पश्चिम : उत्तर : दक्षिण :

३. घरधनीको नाम, थर, वतन :

४. घरधनीको पिता/पतिको नाम, थर, वतन :

५. निर्माणको किसिम : जोडाई : छाता :

६. क) नक्सापास प्रमाण पत्र :मिति :

ख) नक्सापास नगरी बनाइएको भए नियमित गरिएको मिति :

७. भवनको प्रयोजन : आवासिय/व्यवसायी

८. नक्सापास अनुसारको अनुमति निर्माण भएको स्थिति

क) भूमिगत

ख) अर्ध भूमिगत तल्ला :

ग) जमिन तला : वर्ग फिट वर्ग फिट

घ) पहिलो तला : वर्ग फिट वर्ग फिट

ङ) दोस्रो तला :

च) तेस्रो तला :

छ) चौथो तला :

ज) जम्मा क्षेत्रफल : वर्ग फिट

९. उचाई फिट/मिटर :

मापदण्ड छोड्नु पर्ने दुरी छाडेको सेट ब्याक छाडेको दुरी छाडेको सेटब्याक

क) बाटोको केन्द्रविन्दु नजिक

ख) विद्युत तार नजिक भएमा

ग) नदी किनारा नजिक भएमा

१०. घर बनाउने प्लटसँग जोडिएको प्रस्तावित बाटो वा अन्य बाटोको लागि केन्द्र रेखाबाट

छाड्नु पर्ने दुरी : मिटर छाडेको दुरी : मिटर

११. बिजुलीका तार नजिक भएमा छोड्नु पर्ने दुरी छोडेको दुरी भोल्ट

१२. नदी किनार भए त्यसको लागि छोड्नु पर्ने दुरी छोडेको दुरी नदीको नाम

.....

१३. निकास सम्बन्धि (ढल वा सेप्टी टंकी) :

१४. अन्य कुनै विवरण :

(पेश गर्ने)
(स्विकृत गर्ने)

(सिफारिस गर्ने)

अनुसूचि - ६

दफा (१०) को उपदफा (१) र (२) संग सम्बन्धित

नामसारीको लागि आवश्यक पर्ने कागजातहरू

१. नेपाली नागरिकको हकमा नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपी
२. विदेशी नागरिकको हकमा सम्बन्धित दुतावासको सिफारिस सहित निजको पासपोर्टको प्रमाणित प्रतिलिपी ।
३. जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपी ।
४. सम्बन्धित घर/जग्गा धनि तथा क्रेता बिच भएको राजिनामा/मञ्जुरीनामाको प्रमाणित प्रतिलिपी ।
५. सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस
६. नामसारीको लागि तोकिए बमोजिमको नगरपालिकामा राजश्व तिरेको रसिद

आज्ञाले

रामप्रसाद शर्मा

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत